

**CONTRATO EJECUCION DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES A
PRECIO ALZADO, CERRADO Y FIJO**

OBRA: 108 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, GARAJES, TRASTEROS
Y URBANIZACION EN UP-1-2 DE ORTUELLA

PROMOTOR: PROMOCIONES ISAMEGA SL.

CONSTRUCTOR: ALTUNA Y URIA, S.A.

REUNIDOS

De una parte, DON GABINO GOROSTIZA EZQUERRA con DNI 30.639.370-N, en nombre y representación de **PROMOCIONES ISAMEGA SL**, con C.I.F. nº B-48843130 y domicilio social en Erandio-48950 calle José Luis Goyoaga nº 32-3º Dpto.307, constituida con duración indefinida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el día 27 de agosto del año 2.005, nº de protocolo 2005. (En adelante, el PROMOTOR).

De otra, DON JUAN ITUARTE SOCÍAS con DNI 16.060.759-C, en nombre y representación de **ALTUNA Y URIA, S.A.**, con C.I.F. nº A20029104 y domicilio social en Azpeitia-20730, Loiola auzoa nº25, bajo, constituida con duración indefinida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Azpeitia, Don Ricardo Gomeza Ozámiz, el día 27 de septiembre de 1966. (En adelante, el CONSTRUCTOR o CONTRATISTA).

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente **CONTRATO DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES A PRECIO ALZADO, CERRADO Y FIJO**, y, a tal fin,

EXPONEN

- I. Que el PROMOTOR es propietario de las fincas registrales 6301, 6303, 6313 y 6315 de Ortuella.
- II. Que el PROMOTOR tiene la intención de promover, en dos fases, las obras de edificación de 108 viviendas, locales comerciales, garajes, trasteros y urbanización en los terrenos de su propiedad descritos anteriormente, mediante la ejecución de 70 viviendas (37 en bloque A, lado izquierdo, y 33 en bloques B y C), locales comerciales situados en la cota de Planta Plaza (incluso forjado de remate de planta baja en calle Lasagabaster), locales comerciales equipados de Avenida la Estación, gastroteca, bar, solarium, gimnasio, garajes, trasteros y urbanización (70%) en la **Fase 1** y 38 viviendas (bloque A, lado derecho) y urbanización (30%) en la **Fase 2**. Y ello conforme al Proyecto de Urbanización (aprobado éste definitivamente en fecha de 19/09/2022 por Decreto de Alcaldía 751/2022) y al de Ejecución de la **Fase 1** redactado por G&C ARQUITECTURA Y URBANISMO, así como al resto de documentación facilitada por el PROMOTOR al CONSTRUCTOR y que integra con carácter contractual el **Anexo I. El mismo carácter contractual**

se predica del proyecto de Ejecución de la **Fase 2**, que se redactará por el mismo equipo de arquitectura, siguiendo los mismos criterios y calidades del proyecto de ejecución de **Fase 1**.; ambos proyectos de ejecución se denominan de forma conjunta en lo sucesivo, “**proyectos ejecutivos**”,

La **Fase 1** de la promoción citada se corresponde con las fases 1 y 3 descritas en el Proyecto Básico y la **Fase 2** con la fase 2 del mismo proyecto mencionado. Los trabajos correspondientes al Proyecto de Urbanización se ejecutarán simultáneamente con las fases edificatorias, tal y como se indica en este expositivo (se adjunta Plano del PAU, indicando las fases).

- III. Que el PROMOTOR tiene concedida, por el Ayuntamiento de Ortuella, la correspondiente Licencia de Obras para la realización de las obras anteriormente reseñadas, según Decreto nº 2023/625 de fecha 25 de mayo de 2023.
- IV. Que el PROMOTOR desea contratar dichas obras por fases y el CONSTRUCTOR está interesado en su ejecución, habiendo presentado al primero un presupuesto alzado, cerrado y fijo que ha sido aceptado, en lo sucesivo denominado “**oferta definitiva**”, que se incluye como **Anexo II**, por lo que, puestas las partes en común suscriben el **CONTRATO DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES A PRECIO ALZADO, CERRADO Y FIJO** que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO.

El objeto del presente contrato es la ejecución por el CONSTRUCTOR para el PROMOTOR del conjunto de las obras de urbanización y edificación descritas en el expositivo II de este contrato incluyendo el equipamiento de los locales (gimnasio, lavandería, gastroteca, bar, y resto de locales), de conformidad con la memoria de calidades.

La ejecución se sujetará a los proyectos ejecutivos y resto de documentación referenciada en el mismo expositivo, y comprenderá el correspondiente suministro de material por parte del CONSTRUCTOR, y todo ello de conformidad a la **oferta definitiva** por éste presentada.

En dicha **oferta definitiva**, el CONTRATISTA ha propuesto la ejecución de las obras de construcción y urbanización de la UP-1-2, por un importe total de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (18.644.000,00 €) y un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde la firma del acta de replanteo de la Fase 1, estando previsto, como más adelante se dirá, que se simultaneen en el tiempo ambas fases; la **Fase 1** de la Promoción, por un importe de TRECE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS con CINCO CÉNTIMOS (13.162.748,05 €) y un plazo de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde la firma de la respectiva acta de replanteo, y la ejecución de las obras de

construcción y urbanización de la **Fase 2** de la Promoción, por un importe de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS con NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.481.251,95 €) y un plazo de DIECIOCHO (18) meses a contar desde la firma de la respectiva acta de replanteo, salvo, respecto de la **Fase 2**, que el alcance de su proyecto varíe o que los criterios y calidades del proyecto de ejecución de esta fase difieran de los de la **Fase 1** en cuyo caso se procederá al correspondiente reajuste del precio y plazo.

El PROMOTOR comunicará al CONSTRUCTOR, el comienzo de los trabajos de ejecución de la **Fase 2**, antes del cumplimiento de doce meses a contar desde la fecha de inicio de los trabajos de ejecución de **Fase 1**, inicio que vendrá marcado por el acta de replanteo. De esta forma, los trabajos de la **Fase 2** se simultanearán con los de la **Fase 1**.

Excepcionalmente, si, mediara comunicación del PROMOTOR en sentido contrario a la ejecución de la segunda fase o parte de ella, ésta no se ejecutaría, o se ejecutaría parcialmente.

SEGUNDA. - PRECIO.

El precio alzado, cerrado y fijo de los trabajos de edificación y urbanización antedichos, a realizar por el Contratista será el PRECIO DE ADJUDICACIÓN y que figura desglosado por fases en la **oferta definitiva**, si bien a las obras objeto de este contrato les es de aplicación el supuesto de inversión de sujeto pasivo, conforme al Artículo 84.Uno.2º f segundo párrafo, Ley del I.V.A. y por tanto, las facturas deberán ser expedidas sin I.V.A.

En la citada cantidad se encuentran incluidos los costes directos de ejecución, el personal, medios auxiliares, equipos de elevación (Grúas, etc.) e instalaciones fijas (cuadros eléctricos, iluminación etc.) o móviles (montacargas, dumper, carretillas elevadoras, etc.), que sean necesarias para la correcta ejecución de los trabajos, así como para la correcta y normal marcha de la obra, así como consumos, gastos generales y el beneficio industrial del CONSTRUCTOR. La limpieza de accesos, calles y del fin de obra de la urbanización y viviendas, así como el control del tráfico y accesos durante las obras son de cuenta del CONSTRUCTOR.

El contrato es a precio cerrado y en él se encuentran incluidas la totalidad de partidas y unidades precisas para la terminación de la obra y obtención del Certificado de Final de Obra, supliendo, según los usos de la buena construcción y con la previa aprobación de la Dirección Facultativa y de la PROPIEDAD, las especificaciones o determinaciones que pudieran haberse omitido en las correspondientes unidades de obra de la Oferta Económica, de forma que la edificación proyectada pueda emplearse inmediatamente para el fin al que se destina.

También serán realizadas por el CONTRATISTA aquellas obras que sea necesario ejecutar por orden de cualquier órgano de la Administración, ya sea estatal, autonómica, provincial o municipal así como aquellas obras que ordene la Dirección Facultativa, por considerarlas necesarias para la total recepción de las Obras de Urbanización.

En cualquier caso, la necesidad de ejecutar partidas o unidades nuevas para el buen fin del proyecto por resultar impuestas por una administración, se regirán por lo previsto en la estipulación octava del presente contrato, siendo necesario que antes de su ejecución se acuerde entre las partes su afección al precio y al plazo.

Si la Administración exigiera la licitación de alguna parte de la urbanización, ello conllevará el reajuste proporcional en el objeto, plazos de ejecución y precio del presente contrato.

Tal y como queda dicho la anterior suma se entiende como cantidad cerrada, de modo que la misma no experimentará variación alguna, al alza o a la baja, por ningún concepto y el pago de ésta se corresponde con la total y correcta ejecución de los trabajos detallados en los proyectos ejecutivos y en la restante documentación adjunta al documento con fuerza contractual. Así, la aparición de partidas nuevas o no contempladas en la oferta, necesarias para la correcta ejecución de los trabajos contratados y la obtención del Certificado de Final de Obra, de forma que la edificación proyectada pueda emplearse inmediatamente para el fin al que se destina, o su supresión, el aumento de unidades o su disminución, la variación de los precios de las materias primas o de la mano de obra, etc. no tendrán efecto alguno sobre el precio señalado.

TERCERA. - FORMA DE PAGO.

El pago del importe de las obras se efectuará mediante el abono de certificaciones mensuales de la obra ejecutada presentadas por el CONSTRUCTOR el día 25 de cada mes (o el día hábil inmediatamente siguiente), debiendo tales certificaciones ser aprobadas y firmadas, en su caso, por la Dirección Facultativa y por los representantes designados por el PROMOTOR, antes de que finalice el mes de su presentación (y firmadas por el CONSTRUCTOR). Si no se considerasen ajustadas a la obra realmente ejecutada o a los precios pactados, se devolverán al CONSTRUCTOR para su rectificación.

Del importe de cada certificación se retendrá un **5%** en concepto de garantía de buena ejecución de obra. Esta cantidad será devuelta al CONSTRUCTOR una vez se produzca la Recepción Definitiva y sin reservas de la obra, y en la forma prevista en las estipulaciones siguientes. Sin perjuicio de lo anterior, el PROMOTOR, a solicitud del CONSTRUCTOR, podrá autorizar la sustitución de esta retención por un aval bancario o seguro de caución a primer requerimiento y que contemple la renuncia expresa por parte del CONSTRUCTOR a los beneficios de orden, excusión y división por el mismo importe y por el plazo estipulado para la devolución de las retenciones establecido en el presente contrato.

En ningún caso, la no conformidad de la Dirección Facultativa o de los representantes designados por el PROMOTOR de alguna de las partidas obrantes en la certificación, podrá ser obstáculo para el pago de las que sí hubieren obtenido tal conformidad.

Las mediciones parciales de la obra se efectuarán al solo efecto de comprobación de la obra ejecutada, del cumplimiento del plan de la obra y de la determinación del porcentaje que sobre la obra total representa la realizada, por lo que los abonos mensuales no supondrán en ningún caso aprobación o recepción de las obras realizadas hasta el momento, ya que los mismos tendrán el concepto de anticipo a cuenta del precio.

El pago de la factura se realizará en el plazo de treinta días desde la fecha de la factura emitida por el CONSTRUCTOR, que será la del día 30 del mes en el que este último ha presentado la certificación.

CUARTA. - PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución para la terminación de los trabajos de obra de construcción y urbanización será de TREINTA (30) meses a contar desde la firma del acta de replanteo; concretamente, el de la **Fase 1**, de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde la firma de la respectiva acta de replanteo, y el de la **Fase 2**, de DIECIOCHO (18) meses a contar desde la firma de la respectiva acta de replanteo.

El PROMOTOR comunicará al CONSTRUCTOR, el comienzo de los trabajos de ejecución de la **Fase 2**, antes del cumplimiento de doce meses a contar desde la fecha de inicio de los trabajos de ejecución de **Fase 1**, inicio que vendrá marcado por el acta de replanteo. De esta forma, los trabajos de la **Fase 2** se simultanearán con los de la **Fase 1**.

Excepcionalmente, si, mediara comunicación del PROMOTOR en sentido contrario a la ejecución de la segunda fase o parte de ella, ésta no se ejecutaría, o se ejecutaría parcialmente.

La constructora se compromete a entregar el Plan de Obra detallado, ajustado a los plazos de ejecución indicados en el presente contrato, tanto de las obras de edificación como las de urbanización, que será coordinado y consensuado con la promotora, en plazo máximo de quince días desde la firma del presente contrato.

La fuerza mayor, así como cualquier contingencia no previsible ajena a la voluntad del CONSTRUCTOR, podrá modificar el plazo de entrega sin que dicha modificación pueda perjudicar al mismo. Se entiende por fuerza mayor, a los efectos de este contrato, toda circunstancia que tenga carácter imprevisible e inevitable que afecte al cumplimiento de las obligaciones contractuales, tales como, y sin carácter exhaustivo, acontecimientos naturales extraordinarios como inundaciones, terremotos, caída de rayos, situaciones de epidemia y pandemia.

Con respecto a las huelgas no se considerarán causa de fuerza mayor las que tengan relación directa con las partes intervinientes en la presente obra, incluidos los subcontratados; mientras que sí se considerarán causa de fuerza mayor el resto de las huelgas, es decir, a título meramente enunciativo, las huelgas generales, las de transporte, las del sector del hormigón, las del sector del hierro, etc.

En cualquier caso, el retraso de la ejecución de la obra no supondrá aumento del precio establecido en este contrato, siempre que la causa de fuerza mayor desaparezca en el plazo de un (1) mes. Pasado dicho plazo las partes acordaran el modo de minimizar los costes en los que el Constructor pudiera estar incurriendo por personal adscrito a la obra, alquileres de maquinaria, instalaciones, etc.

Una vez terminados los trabajos del presente contrato, el CONSTRUCTOR procederá de forma inmediata a la retirada de los materiales sobrantes y medios empleados en su ejecución, dejando el terreno que hubiera ocupado totalmente limpio y expedito.

QUINTA. - DIRECCIÓN FACULTATIVA

La Dirección de obra será asumida por el estudio G&C ARQUITECTURA Y URBANISMO

La Dirección de Ejecución de Obra (D.E.O.) será ejercida por Técnico cualificado designado por el PROMOTOR.

Tendrán las competencias que les atribuyen los arts. 12 y 13 de la L.O.E.

El CONSTRUCTOR se obliga a habilitar en la obra una oficina permanente en la que la dirección facultativa de la obra y los representantes designados por el PROMOTOR puedan inspeccionar la marcha de las obras.

Corresponde exclusivamente a la Dirección Facultativa cursar al CONSTRUCTOR, por escrito, cuantas órdenes considere oportunas, para la buena marcha de la obra.

El CONSTRUCTOR se obliga a mantener en la obra, como su representante y jefe de obra a una persona que designará, quien deberá permanecer en la misma durante toda la jornada laboral. En caso de tener que sustituir a dicha persona, deberá notificar fehacientemente la sustitución y las causas que la originen.

La Dirección Facultativa podrá solicitar la sustitución de las personas designadas por el CONSTRUCTOR si, a su juicio, éstas no llevasen la obra conforme a las buenas normas de la construcción.

SEXTA. - CESIÓN DE DERECHOS Y SUBCONTRATACIÓN.

El CONSTRUCTOR, deberá contar con la previa conformidad escrita del PROMOTOR, para la cesión global o parcial del presente contrato y ello solo se permitirá siempre y cuando dicha cesión se instrumente en favor de una entidad o sociedad conformada por sus miembros o bien sea participada por ésta, debiendo el cesionario mantener todas las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR por virtud del presente contrato en cuya posición quedará subrogado.

La subcontratación del CONSTRUCTOR con terceros no supondrá relación jurídica o de cualquier otra clase entre los mismos y el PROMOTOR, ni el traslado a dichos terceros de la responsabilidad plena del CONSTRUCTOR frente al mismo.

El CONSTRUCTOR deberá demostrar documentalmente que los subcontratistas con los que contrate cumplan las disposiciones vigentes de carácter social y posean, en su caso, el documento de calificación empresarial necesario.

Asimismo, se obliga al CONSTRUCTOR a no realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otro por el que pueda privarse al PROMOTOR de los elementos o instalaciones de que se trate.

SÉPTIMA. - SEGUROS.

El CONSTRUCTOR asume todos los riesgos y daños a terceros que pudieran originarse por causa de la ejecución de las obras, riesgos de los que expresamente libera a el PROMOTOR y que, asimismo, deberá tener asegurados mediante un seguro de responsabilidad civil en cuantía suficiente, no inferior a TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000€).

El seguro o seguros contratados abarcarán en el tiempo desde la iniciación de las obras hasta la terminación de éstas.

La compañía aseguradora y condiciones del seguro o seguros serán puestos de manifiesto a el PROMOTOR, en el momento que esta lo solicite.

El Seguro de “Todo Riesgo Construcción” será contratado por el CONSTRUCTOR, e incluirá como asegurado adicional al PROMOTOR, así mismo, deberá verificarse bajo

responsabilidad del CONSTRUCTOR, que los subcontratistas cuentan con los seguros necesarios para intervenir en la obra, siendo condición previa inexcusable para su contratación, haciéndose responsable de su ausencia el propio CONSTRUCTOR.

OCTAVA. - MODIFICACIONES DEL PROYECTO Y PROPUESTAS DE MEJORA

Por un lado, si durante la ejecución de las obras el PROMOTOR acordase introducir en el proyecto modificaciones que produzcan aumento, reducción y/o supresión de las unidades de obra proyectadas, o la sustitución de una clase de fábrica o calidad por otra, dichas modificaciones serán obligatorias para el CONSTRUCTOR.

Cualquier ampliación o reducción de la obra o reformado solo será aceptado si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- 1.- Ser solicitada por el PROMOTOR por escrito.
- 2.-Ser presupuestada por el CONSTRUCTOR, dentro de los quince días siguientes a ser solicitada, de acuerdo con los precios unitarios de la oferta definitiva.
- 3.- Ser aceptado técnicamente por la Dirección Facultativa y por los representantes de las mercantiles designados al efecto por el PROMOTOR.
- 4.-Ser aprobado el precio contradictorio de dicho reformado por la Dirección facultativa y el PROMOTOR.

Las ampliaciones, reducciones o reformados pasarán a formar parte integrante del contrato y darán lugar a un Acta donde se refleje el trabajo a ejecutar, el importe de estos y el nuevo plazo de ejecución en el caso de que éste deba variarse.

En caso de no ser posible dicho acuerdo el PROMOTOR podrá optar por contratarlos con otro contratista o ejecutarlos directamente. De igual forma podrá proceder el PROMOTOR si durante la ejecución de la obra se constatare por parte de la Dirección Facultativa que el CONSTRUCTOR no llega a dar cumplimiento de forma íntegra y puntual al contrato; en este caso el PROMOTOR podrá contratar determinadas partidas o parte de las mismas a otro contratista o ejecutarlas directamente.

En ningún caso podrá realizarse modificación alguna sin la aprobación por escrito de el PROMOTOR.

De igual modo, para que la ejecución de dichas nuevas unidades o la sustitución sustancial de la clase o fábrica de las proyectadas sea obligatoria para el CONSTRUCTOR habrán de hacerse constar en el Libro de Órdenes existente en la obra, el CONSTRUCTOR podrá negarse a ejecutar las mismas, en tanto no se haga constar en dicho Libro por parte de la Dirección Facultativa la orden de modificación dada en tal sentido.

Por otro lado, el CONSTRUCTOR, en base a su experiencia y conocimiento, podrá, durante el transcurso de la obra, realizar propuestas de soluciones alternativas, siempre que no impliquen una merma de la calidad, las cuales serán valoradas por el PROMOTOR y podrán ser adoptadas si además, cuentan con el VºBº de la Dirección Facultativa.

NOVENA.- MODIFICACIONES EN VIVIENDAS.

Por un lado, ambas partes conocen que, hasta la fecha, varios de los clientes de las viviendas a construir en virtud del presente contrato, han solicitado modificaciones específicas y puntuales para sus viviendas, así como que los restantes clientes podrán hacer lo propio, bien a la firma del respectivo contrato, bien en el plazo concedido al efecto por parte del CONTRATISTA. Para que estas modificaciones sean aceptadas, deberán ser validadas técnicamente por la Dirección Facultativa, por los representantes de las mercantiles designados al efecto por el PROMOTOR, y por el CONSTRUCTOR; y ser presupuestadas por este último de acuerdo con los precios unitarios de la oferta definitiva, agregando un 20% por su gestión, debiendo, asimismo, ser aprobado el precio contradictorio de dicho reformado por parte de la Dirección facultativa y del PROMOTOR. Las modificaciones solicitadas coincidiendo con la firma de los respectivos contratos de compraventa quedan reflejadas en los planos de viviendas referidos e incluidos en el **Anexo I** del presente contrato. Sin tener carácter exhaustivo, las modificaciones referidas en el presente párrafo consisten, entre otras actuaciones en las siguientes: movimientos de tabiquería (inherentes cambios eléctricos), posibilidad de cerrar cocinas, agrupación de viviendas, cambio de baldosa por laminado, etc.

Por otro, el CONTRATISTA ofrecerá a los clientes de las viviendas a construir en virtud del presente contrato, sin que ello implique mayor coste para éstos ni para el PROMOTOR, tres alternativas entre las que elegir de los siguientes materiales: azulejos de baños, baldosa de cocina y baño y baldosa del resto de la casa. Asimismo, e igualmente sin implicar ello mayor coste para el cliente ni para el PROMOTOR, permitirá a los primeros la elección de entre tres colores respecto del acabado de los muebles de cocina y de las encimeras, así como, la posibilidad el cambio de bañera por plato de ducha.

Las respectivas modificaciones y elecciones serán gestionadas directamente por parte del CONTRATISTA y será a éste a quien los clientes compradores de vivienda encargarán y abonarán los respectivos trabajos que impliquen mayor coste. El CONTRATISTA informará puntualmente por escrito al PROMOTOR de tales elecciones y modificaciones en un plazo máximo de una semana desde que el primero las cierre con los clientes de viviendas.

Asimismo, el CONSTRUCTOR informará al PROMOTOR del periodo ofrecido a estos clientes para la elección de materiales y modificaciones de vivienda, el cual tendrá, en todo caso, una duración mínima, por cada fase, de tres meses y no se extenderá más allá de la fecha que el CONSTRUCTOR fije a los clientes de forma que no obstaculice a éste cumplir con el plazo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato. El CONSTRUCTOR comunicará al PROMOTOR el inicio del periodo ofrecido para la elección de materiales y modificaciones de las viviendas con un mes de antelación y con carácter previo a dicha comunicación, se contará con la tarifa de precios de las referidas modificaciones aprobada por el PROMOTOR, calculada en base a lo expuesto en esta estipulación.

DÉCIMA. - RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA.

La recepción de las obras se hará por fases, a no ser que el PROMOTOR decida recepcionar el conjunto en función de la evolución de la obra, comunicando por escrito dicha circunstancia al CONSTRUCTOR. Cuando el CONSTRUCTOR considere que la obra se encuentra totalmente terminada, comunicará por escrito tal extremo,

simultáneamente a la Dirección Facultativa y al PROMOTOR, fijándose por este último, una vez recibida la comunicación anterior, la fecha para la inspección de las mismas, levantándose acta por triplicado ejemplar de su resultado que necesariamente será firmada por todas las partes.

Si a juicio del PROMOTOR se encontrase la obra en buen estado y ajustada a las condiciones que rigieron para su ejecución, se dará por recibida sin reservas, comenzando el plazo de garantía y conservación, que se fija en un año desde la fecha de suscripción del Acta de Recepción Positiva (sin reservas) anteriormente indicada. La utilización de lo construido por el PROMOTOR o por los terceros que traigan causa de ésta, para el fin que le es propio, no implicará en ningún caso el recibo definitivo de la obra.

Hasta que tenga lugar la recepción de la obra sin reservas, el CONSTRUCTOR responderá en la obra contratada de las faltas que en ella hubiese, incluso de las que pudieran no ser aparentes en el momento de la recepción sin que por lo tanto le sea eximente y le de derecho alguno, la circunstancia de que los representantes del PROMOTOR hayan examinado la misma.

Si, por el contrario, la obra no se halla en estado de ser recibida, se hará constar en el Acta de Recepción con Reservas los defectos apreciados, concediendo el PROMOTOR al CONSTRUCTOR un plazo para que los remedie, expirado el cual, se hará un nuevo reconocimiento para la recepción de las obras, procediéndose de nuevo en la forma expuesta precedentemente.

Si expirado este último plazo no hubieran sido reparados los desperfectos, el PROMOTOR podrá optar por conceder un nuevo plazo al CONSTRUCTOR o bien ejecutar por sí mismo las reparaciones necesarias y precisas para el levantamiento de la mencionada Acta de Recepción sin reservas, si bien por cuenta del CONSTRUCTOR, cargándolas contra la retención o garantía de buena ejecución que por importe del 5% del valor de la obra se habrá constituido en el transcurso de ésta.

Si el CONSTRUCTOR no asistiera al examen y prueba previas a la recepción anteriormente citada y en la fecha convocada, el Acta levantada unilateralmente por el PROMOTOR surtirá plenos efectos.

Sin la debida legalización y entrega por el CONSTRUCTOR al PROMOTOR de todos los dictámenes, garantías de las instalaciones, así como sin la aportación de los datos que sean precisos para la actualización de los planos definitivos de obra, no se realizará la recepción de la obra. Todas las gestiones para la obtención de los mismos serán por cuenta del CONSTRUCTOR. En cualquier caso, el resto de las agentes intervinientes en la edificación deberán colaborar con el CONSTRUCTOR para que se puedan realizar todas estas gestiones en plazo; si no lo hicieran, el CONSTRUCTOR lo pondrá de manifiesto al PROMOTOR por escrito y quedará eximido de tal responsabilidad

Según lo anterior junto a la comunicación de finalización de las obras y solicitud de recepción, el CONSTRUCTOR presentará al PROMOTOR la siguiente documentación:

1.- Proyectos y Boletines visados y legalizados de las instalaciones de saneamiento, electricidad, telecomunicaciones etc., no estando incluidos en los mismos los derechos de acometida de tales instalaciones.

2.- Planos de detalles que hayan supuesto modificación o ampliación y que no consten en el Proyecto.

3.- Planos “as built” de todas las instalaciones de las viviendas y urbanización.

La presentación de solicitudes de certificados y visados no exime al CONSTRUCTOR de la responsabilidad de conseguir los documentos definitivos ya que su presentación será previa e imprescindible para la firma de la Recepción de la obra, con o sin reservas.

La fecha de dicha Acta de Recepción sin reservas positiva será considerada, a todos los efectos del contrato, como fecha de terminación y entrega de la obra y comienzo del plazo de garantía.

UNDÉCIMA. - RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LA OBRA.

En los quince días siguientes al transcurso del plazo de garantía anual establecida en la estipulación previa, se procederá a la recepción definitiva de las obras, con la misma formalidad y procedimiento que los señalados para la recepción provisional.

Recibida la obra definitivamente, el CONSTRUCTOR responderá de la misma en los términos que señala la Ley.

Una vez se produzca la recepción definitiva de la obra, y en el plazo de los treinta días siguientes, se procederá asimismo a la devolución de la retención practicada.

Durante el plazo en el que, de conformidad con la Ley, el CONSTRUCTOR debe responder, este se compromete a trabajar de forma decidida con el PROMOTOR a fin de ir resolviendo ágilmente las incidencias que puedan ponerse de manifiesto en la fase que media entre la recepción de la obra por parte del PROMOTOR y la entrega de las viviendas a los clientes finales, así como en la fase de Postventa, esto es, la fase posterior a la entrega de las viviendas. A estos efectos, el CONSTRUCTOR se obliga a dar respuesta efectiva a los partes de incidencias que el PROMOTOR vaya trasladando al primero en el plazo máximo de quince días a contar desde dicho traslado y a establecer un sistema de control que permita en todo momento al PROMOTOR hacer un seguimiento real de la evolución de los partes de incidencia hasta su resolución. El CONSTRUCTOR faculta desde ya al PROMOTOR para que, a falta de una resolución efectiva por parte del primero, el segundo pueda obtener dicha resolución por sí mismo o por un tercero, con cargo a la retención o garantía de buena ejecución que por importe del 5% del valor de la obra se habrá constituido en el transcurso de ésta.

DUODÉCIMA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Cualquiera de las partes podrá resolver el contrato, en caso de incumplimiento por la otra parte de alguna de sus obligaciones de entidad suficiente, si bien deberá mediar un preaviso mínimo de quince días, durante el cual podrá ser remediado el incumplimiento.

Expresamente se determina como causa de Resolución sujeta al preaviso de quince días, la falta de aportación por el CONSTRUCTOR del personal, equipo y maquinaria a que se comprometió, cuando de ello pueda derivarse según la Dirección Facultativa, un desarrollo deficiente de los trabajos o resulte imposible la ejecución de éstos en los plazos programados.

Igualmente será causa de resolución el impago por el PROMOTOR de cualquier certificación emitida y aprobada por la dirección facultativa.

No obstante, se establecen como causas que facultarán a la parte perjudicada para resolver unilateralmente el Contrato, sin necesidad de ningún preaviso, las siguientes:

- a). - La extinción de la personalidad jurídica del CONSTRUCTOR o la declaración de Concurso o Preconcurso de Acreedores por parte de ésta.
- b). - Disolución y sobreseimiento en los pagos del PROMOTOR, sin perjuicio de las reclamaciones que cada uno pudiera ejercitar frente a otro.
- c). -La suspensión o la paralización de hecho de las obras por un plazo superior a veinte (20) días por actos u omisiones imputables al CONSTRUCTOR.
- d). - El incumplimiento grave y reiterado por una u otra parte de todas o alguna de las estipulaciones pactadas en el presente contrato y, en especial, del plan de obra que se unirá al presente contrato, siempre que la otra parte lo solicite.
- e). - La existencia de defectos graves en el proyecto y especificaciones técnicas o en la ejecución material de los trabajos o instalaciones.

Serán considerados defectos graves aquellos que entrañaren una notable disminución en la duración o resistencia previstas para los trabajos adjudicados, inadecuación en las obras, peligrosidad evidente en las mismas, existencia de mayor número de averías que en otras obras similares o cualesquiera otras circunstancias análogas.

f). -La mala fe en la ejecución de los trabajos, a juicio de la Dirección Facultativa, y la desobediencia o no cumplimiento de las órdenes de ésta.

g). - Si del reconocimiento que se haga de las obras e instalaciones en el lapso que media entre la recepción provisional y la definitiva, resultase que la contrata no ha cumplido con lo señalado a los quince días de haber indicado por escrito la necesidad de corregir las insuficiencias observadas.

h). - El abandono de las obras por el CONSTRUCTOR.

Mediante alguna de las causas de resolución señaladas anteriormente, la parte perjudicada, a excepción de los casos de extinción de la personalidad, disolución, insolvencia, mutuo acuerdo y paralización de hecho de las obras, podrá optar entre:

1º.- Resolver el contrato mediante comunicación fehaciente.

2º.- Exigir su exacto cumplimiento.

En ambos casos procederá la pertinente indemnización por daños y perjuicios.

Transcurrido el plazo de preaviso otorgado sin que se hayan subsanado los incumplimientos, la resolución instada por el PROMOTOR de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores producirá la resolución del contrato desde el momento que el PROMOTOR notifique fehacientemente su decisión al CONSTRUCTOR, quien deberá proceder a desalojar la obra dentro del plazo máximo de quince días. Pasado dicho plazo, cualquier persona dependiente del CONSTRUCTOR, dejará de estar autorizada para entrar en la obra y las instalaciones, equipo y otros enseres del CONSTRUCTOR que pudieran permanecer en la obra, serán depositados a su cargo por el PROMOTOR donde estime conveniente. El CONSTRUCTOR confiere esta facultad al PROMOTOR, renunciando desde ahora para tal caso a la posesión que pudiese alegar sobre la obra

ejecutada, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento que pudieran asistirle y la liquidación de la obra ejecutada de acuerdo con la valoración de la Dirección Facultativa.

De forma simultánea a lo señalado en el punto anterior se procederá a levantar acta de recepción de los trabajos ejecutados, dejando constancia de la conformidad o de las deficiencias observadas por la Dirección Facultativa en las prestaciones realizadas hasta aquel momento. Asimismo, se suspenderá el pago de las cantidades pendientes de cobro por el CONSTRUCTOR hasta la valoración de los daños y perjuicios, que deberán concretarse en un plazo de treinta días.

El CONSTRUCTOR, en caso de resolución del contrato, con independencia de quien inste la misma, tendrá derecho al importe de las obras ejecutadas y materiales acopiados.

El PROMOTOR se resarcirá de los daños y perjuicios manteniendo en su poder las cantidades pendientes de pago, y aquellas sumas que, por cualquier otro concepto, adeude al CONSTRUCTOR. Si la suma de tales cantidades no fuera suficiente para cubrir las indemnizaciones, el PROMOTOR requerirá al CONSTRUCTOR para que le haga pronto y cumplido pago de la diferencia.

DÉCIMOTERCERA. - PENALIZACIONES.

En caso de incumplimiento del plazo de ejecución por parte del CONSTRUCTOR por causas que resulten imputables a éste, a partir del trigésimo día de retraso, vendrá obligado a abonar al PROMOTOR una penalización de **1.200,00 €/día** natural de retraso o fracción. En el caso de entrar en vigor esta penalización, a los efectos de su cuantificación se considerará como primer día el siguiente a aquel en el que se debió terminar la ejecución de la obra.

Las sumas correspondientes a las penalizaciones previstas en la presente estipulación podrán ser directamente descontadas por el PROMOTOR de las certificaciones de obra mensuales o de las retenciones practicadas por el PROMOTOR, a lo cual, el CONSTRUCTOR expresa su conformidad en este acto. En todo caso, la aplicación de cualquier penalización requerirá la comunicación previa al CONSTRUCTOR.

DÉCIMOCUARTA. - OBLIGACIONES SOCIALES. EL PERSONAL.

Todo el personal del CONSTRUCTOR será contratado de acuerdo con la Legislación Laboral vigente, observando exactamente lo que previene la Ley de Salud Laboral, el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo e Industria de la construcción, estando debidamente acogidos sus trabajadores al Régimen legal de alta en la Seguridad Social, cumpliendo, por lo demás, escrupulosamente con el resto de la normativa vigente al respecto, en cada momento durante la ejecución de la obra.

Las condiciones laborales y las autorizaciones pertinentes para la contratación, transporte y alojamiento, en su caso, del personal del CONSTRUCTOR son de su exclusiva incumbencia y responsabilidad.

El CONSTRUCTOR acepta para sí la condición de patrono absoluto, exonerando al PROMOTOR en la forma más amplia posible de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento por parte del CONSTRUCTOR de las obligaciones expresadas en los párrafos anteriores.

El CONSTRUCTOR asume, a todos los efectos legales, la plena responsabilidad tanto laboral como económica, criminal, civil e incluso los daños a terceros que pudieran derivarse de las actuaciones y omisiones de su personal y de sus subcontratistas, durante el desarrollo de la obra adjudicada.

En cualquier caso, el CONSTRUCTOR no responderá, en la medida que lo permitirá la legislación, de aquellos daños que tengan su origen en una orden directa de la DIRECCIÓN FACULTATIVA y/o del PROMOTOR.

En todo caso, tanto los justificantes de abono de las cuotas de la Seguridad Social, en su caso, como las primas de Seguro de Accidentes, los libros de haberes y salarios, justificante del pago de sueldos, libros de matrícula y de visita, y en general cuanta documentación de índole laboral posea el CONSTRUCTOR, estará en todo momento a disposición de el PROMOTOR.

Deberá el CONSTRUCTOR, asimismo, dar cuenta al PROMOTOR de las visitas de Inspección de Trabajo, así como de las relaciones y conflictos con las entidades sindicales y Organismos Laborales en general en relación con la obra contratada. Expresamente queda facultado el PROMOTOR para retener de la certificación de obra es decir, deducir de la liquidación final o de cualquier cantidad de deba abonar al CONSTRUCTOR, las cantidades adeudadas por el CONSTRUCTOR a los trabajadores empleados en la obra por, salarios devengados y no percibidos, o por cualquier otro concepto y por las cantidades adeudadas a cualquiera de los organismos antes citados por impago de las cuotas correspondientes, o en aquellos casos en que no se acredite haberlas satisfecho o abonado.

DÉCIMOQUINTA. - SEGURIDAD Y SALUD.

La ejecución y elaboración del Plan de Seguridad y Salud serán llevadas a cabo por el CONSTRUCTOR.

El CONSTRUCTOR. deberá cumplir y expresamente asume en este acto el compromiso de cumplir con cuantas disposiciones legales y administrativas estén en vigor durante la ejecución de sus trabajos, relativos a la Seguridad y Salud en el Trabajo, y en especial, las Normas contenidas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y la normativa reglamentaria que la desarrolle, quedando el PROMOTOR libre de toda responsabilidad al efecto.

De un modo particular, el CONSTRUCTOR se obliga a colocar los dispositivos de seguridad (Colectivos) adecuados en los lugares de trabajo, a velar para que tanto su personal como el de sus propios Subcontratistas utilicen las prendas de protección (Personales) reglamentarias y cumplir y hacer cumplir todo lo que afecta al Plan de Seguridad y Salud de el PROMOTOR. También entregará al Coordinador de Seguridad toda la documentación relativa a la Prevención de Riesgos Laborales de sus trabajadores según lo dispuesto en la Ley 31/1995.

El Director de Ejecución de la Obra o en su caso el Coordinador de Seguridad en fase de ejecución deberán, sin que ello signifique disminución de la responsabilidad del CONSTRUCTOR, inspeccionar en todo momento los lugares de trabajo y comprobar el cumplimiento y adecuación de las medidas de seguridad adoptadas en los mismos, pudiendo requerir del CONSTRUCTOR, la adopción o el cumplimiento de determinadas medidas dentro de un límite razonable, y en caso de desatención o indiferencia del

CONSTRUCTOR respecto de las mismas, podrán siempre que, a su juicio, concurren tales riesgos suspender los trabajos hasta que se garanticen las medidas necesarias de seguridad e higiene.

Caso de que, a pesar de la exoneración establecida anteriormente, se derivase para el PROMOTOR algún tipo de responsabilidad civil o administrativa, por incumplimiento de lo establecido en esta estipulación, aquella, será siempre repercutible en el CONSTRUCTOR, en su caso, bien se retendría de la Certificación de Obra, bien se le reclamará la cantidad correspondiente, en defecto de lo anterior.

El CONSTRUCTOR cumplirá y hará cumplir obligatoriamente todas las órdenes referidas a su actividad y en particular las de seguridad y salud, que la Dirección Facultativa y el Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución escriban en el “Libro de Órdenes de la Obra”. El incumplimiento de la misma será motivo suficiente para resolver el contrato.

DECIMOSEXTA. – GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

El CONTRATISTA se compromete a realizar los trabajos y suministros contratados de acuerdo con la Normativa aplicable a la Gestión Medioambiental.

El CONTRATISTA, según el caso facilitará al PROMOTOR, entre los siguientes, los documentos que correspondan:

- Si es productor de Residuos Peligrosos (RP), copia de la inscripción en el registro de Productor o Pequeño Productor de Residuos Peligrosos, según formato oficial de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Si es productor de Residuos Inertes Industriales (RII) e Inertes de Construcción (RIC), copia de la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Inertes, según formato oficial de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Si el propio CONTRATISTA se encarga del transporte de estos residuos al Gestor autorizado, copia de la inscripción en el Registro de Transportistas de RP y/o RI según el caso, según formato oficial de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- En todo caso, el Plan de Gestión de Residuos por él elaborado o contratado y la documentación necesaria para la redacción del Informe Final de Gestión de Residuos.

Los gastos ocasionados por la gestión de residuos provocados por el CONTRATISTA, serán sufragados totalmente por el mismo, que a su vez se compromete a realizar la gestión según la Legislación vigente y a entregar al PROMOTOR, una copia de los Documentos de Aceptación que formalice con el gestor autorizado, según formato oficial de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Asimismo, el CONTRATISTA se compromete a enviar al PROMOTOR copias de los Documentos de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos e Inertes que generen durante los trabajos objeto de este contrato.

Para el caso de empleo de cualquier tipo de maquinaria en la obra, el CONTRATISTA se compromete a trabajar con maquinaria que tenga marcado CE y que cumpla, por consiguiente, la legislación vigente en materia de seguridad, generación de ruido externo.

Queda totalmente prohibida la realización de ningún acto contrario a la buena conservación del medio ambiente en la obra, especialmente, hogueras, cambios de aceite de las máquinas de la obra y vertidos peligrosos de cualquier tipo.

El CONTRATISTA informará a los representantes del PROMOTOR, de cualquier situación de emergencia que se observe y pueda afectar al medio ambiente o a la seguridad y salud de los trabajadores de la obra.

DECIMOSÉPTIMA. - PUBLICIDAD.

El CONSTRUCTOR podrá utilizar la obra para instalar publicidad propia, con la previa conformidad escrita del PROMOTOR

DECIMOCTAVA. - LIBRO DE ÓRDENES.

El CONSTRUCTOR deberá mantener en la oficina de la obra, el Libro de Órdenes, a disposición de la Dirección Facultativa, en el cual la Dirección Facultativa, cuando proceda, anotará en él las órdenes, instrucciones y comunicaciones que estime oportunas, autorizándolas con su firma, junto con dicho libro, se conservará copia de los documentos contractuales.

DECIMONOVENA. - DE LA LIMPIEZA.

Será obligación por parte del CONSTRUCTOR, mantener la obra en todo momento limpia a juicio de la Dirección de Obra.

VIGÉSIMA. - PROTECCIÓN DE DATOS.

Las Partes, en sus respectivas condiciones de responsables del tratamiento, recaban los datos personales de los firmantes de este contrato (representantes de cada una de las partes), con la única finalidad de gestionar los derechos y obligaciones derivados del mismo. La base de legitimación para el referido tratamiento es el consentimiento de los firmantes, quienes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante comunicación escrita dirigida, según proceda, a las direcciones indicadas al inicio del documento

VIGESIMOPRIMERA. – DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.

Se establece como domicilio de las partes, a efectos de requerimientos, notificaciones, citaciones y emplazamientos, el que figura en el encabezamiento de este contrato.

Cualquier cambio de domicilio de las partes durante la vigencia del presente contrato deberá ser comunicado por escrito a la otra en un plazo máximo de siete días, contados a partir del día en que se produjese el cambio de domicilio.

VIGÉSIMOSEGUNDA. - JURISDICCIÓN.

Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Bilbao, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o competencia que pudiese corresponderles.

En prueba de conformidad, ambas partes contratantes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, junto con sus anexos que se unen al presente, en el lugar y fecha establecidos en el encabezamiento de este.

FDO.:

FDO.:

ANEXOS:

- I. Documentación facilitada al CONTRATISTA (2 copias de CD/DVD firmado por ambas partes):
 - a. Proyecto Ejecutivo **Fase 1**. (Se hace constar que cuando el Proyecto Ejecutivo de la **Fase 2** se entregue por parte del PROMOTOR al CONTRATISTA, su contenido integrará el presente contrato con igual fuerza vinculante que el de la **Fase 1**.)
 - b. Proyecto De Urbanización.
 - c. Proyecto Básico.
 - d. Licencia de obras.
 - e. Plano Fases de Obra Urbanización. Programa de Actuación Urbanizadora.
 - f. Expediente definitivo IBERDROLA.
 - g. Memorias de calidades.
 - h. Planos comerciales.
 - i. Infografías.
 - j. Planos de viviendas firmados con los respectivos contratos; se hace notar que a medida que se firmen nuevos contratos y planos, éstos se entregarán al CONSTRUCTOR por parte del PROMOTOR, reconociéndose por ambas partes desde ya fuerza vinculante a los mismos los cuales prevalecerán en lo que difieran del contenido del Proyecto de Ejecución.
- II. Oferta definitiva.
 - i. Resumen de presupuesto.
 - ii. Presupuesto y Mediciones Fase I (edificios A fase I, B y C).
 - iii. Presupuesto y Mediciones Fase II (edificio A fase II).
 - iv. Presupuesto y Mediciones Urbanización.
 - v. Presupuesto y Mediciones Equipamiento. Este apartado se corresponde con el equipamiento y adecuación de locales comerciales y zonas comunes descritos en las memorias de calidades, y está incluido y repercutido dentro del total de la oferta de fase I (apartado ii. del presente anexo).