

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS “FASE II RESIDENCIAL PINEA PUERTO”, CONSISTENTE EN 71 VIVIENDAS DIVIDIDAS EN DOS BLOQUES DE 28 Y 43 VIVIENDAS, CON ZONAS COMUNES, ASÍ COMO LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS

En Sevilla, a 10 de enero de 2025.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. FERNANDO GONZÁLEZ REGAÑA, mayor de edad, con DNI núm. 27.313.969-C, y con domicilio a estos efectos en Sevilla, Avenida Padre García Tejero, 9, C.P 41012.

Y DE OTRA, D. JOSÉ ANTONIO JEREZ HALCÓN, mayor de edad, con D.N.I. 51.062.509-W, y con domicilio a estos efectos en Sevilla, Avenida Padre García Tejero, número 9, C.P 41012.

INTERVIENEN

El Sr. González Regaña, en nombre y representación de la entidad denominada **“NOVALAR LA PUERTO NUEVO, S.L.U”**, de nacionalidad española, domiciliada en Av. Padre García Tejero, 9. 41012 Sevilla y con C.I.F. número B44881795, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el notario de Sevilla, don Javier López Cano, el día 16 de marzo de 2023, bajo su número de protocolo 822. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 7403, folio 130, hoja número SE-19294, inscripción 1ª En adelante la PARTE PROMOTORA, PROPIEDAD O NOVALAR PUERTO NUEVO (NVPN).

Ejerce esta representación en virtud del poder general otorgado en escritura pública ante el notario de Sevilla, don Javier López Cano, el 16 de marzo de 2023, con el número 825 de su protocolo, que causa la inscripción tercera en la hoja registral.

El Sr. Jerez Halcón, en nombre y representación de la entidad denominada **“HELIOPOL, S.A.U”**, domiciliada en Sevilla en Av. Padre García Tejero, 9, con CIF A41042334, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Sevilla, ante don José Clavero Núñez, el 6 de noviembre de 1975.

Ejerce esta representación en virtud de poder otorgado en escritura pública ante el notario de Sevilla, D. Francisco Javier López Cano, el 8 de mayo de 2023, bajo el número 815 de su protocolo. En adelante HELIOPOL o EL CONTRATISTA o CONSTRUCTORA.

EXPONEN

I.- Que en la entidad mercantil “NOVALAR PUERTO NUEVO, S.L.U.”, que en adelante se denominará LA PROMOTORA, PROPIEDAD o NVPN, tiene el propósito de ejecutar y construir una promoción inmobiliaria denominada “FASE II RESIDENCIAL PINEA PUERTO”, consistente en 71 viviendas divididas en dos bloques de 28 y 43 viviendas, con zonas comunitarias con piscina, pista de pádel, juego de niños, gastrobar y gimnasio, así como locales, garajes y trasteros, sobre las siguientes fincas sitas en El Puerto de Santa María (Cádiz), PERI “San José del Pino”, Manzana 15, que tienen las siguientes descripciones registrales:

1) Finca sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- “Urbana (solar). Parcela 15.D resultante de la ejecución del PERI “San José del Pino”, sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15, con una superficie de terreno de tres mil quinientos dieciséis metros con setenta y nueve decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 5.078,80 m2/t, más 375 – comercial compatible – m2/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín, compatible con uso Comercial en su planta baja. Linderos; Norte, Parcelas 15C y 15E; Sur, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 7; Este, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 6; y Oeste, Parcelas 15A y 15C. Referencia Catastral: 0569601QA5506H0001LE”.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 153, finca registral número 8.570 de Puerto de Santa María, inscripción 8ª.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita tiene asignada la referencia catastral 0569601QA5506H0001LE.

2) Finca sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- “Urbana (solar). Parcela 15.E resultante de la ejecución del PERI “San José del Pino”, sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15, con una superficie de terreno de dos mil doscientos treinta metros con cincuenta decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 3.307,06 m2/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín. Linderos; Norte, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 11; Sur, Parcelas 15C y 15D; Este, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 6; y Oeste, Parcelas 15C y 15B. Referencia Catastral: 0569605QA5506H0001OE”.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 158, finca registral número 8.572 de Puerto de Santa María, inscripción 8ª.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita tiene asignada la referencia catastral 0569605QA5506H0001OE”.

II.- Dicha construcción se ejecutará según proyecto básico y de ejecución redactado por la entidad "AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA, S.L.P.". En este sentido, el proyecto de ejecución definitivo se prevé su entrega para el 24 de enero de 2025, con anterioridad al inicio de las obras fijado para el 13 de marzo de 2025; si bien el proyecto básico de ejecución ha permitido a la Constructora fijar el precio de este contrato en base a su presupuesto, la entrega en fecha 24 de enero de 2025 del definitivo proyecto de ejecución le permitirá, en su caso, efectuar la revisión del mismo en base a alguna modificación introducida en el proyecto de definitivo que tuviera una repercusión evidente y manifiesta sobre el precio de este Contrato.

III.- Que la entidad mercantil "HELIOPOL, S.A.U", desea ejecutar dicha obra, para la que ha presentado a la PROMOTORA, y ésta la ha aceptado, la correspondiente oferta-presupuesto de fecha **28 de noviembre de 2024**, que se adjunta como Anexo I, por importe total y cerrado de **diez millones ciento dieciocho mil ciento cuarenta y dos euros con seis céntimos (10.118.142,06 €)**

En su virtud, ambas partes, PROMOTORA y CONSTRUCTORA, formalizan el presente contrato privado de ejecución de obras con suministro de materiales, a tenor de las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO.

La PROMOTORA encarga a la CONSTRUCTORA la construcción, con el suministro de materiales correspondiente, de la promoción inmobiliaria denominada "**FASE II RESIDENCIAL PINEA PUERTO**", consistente en 72 viviendas divididas en dos bloques de 28 y 43 viviendas, con zonas comunitarias con piscina, pista de pádel, juego de niños, gastrobar y gimnasio, así como locales, garajes y trasteros, sobre las fincas registrales descrita con anterioridad sitas en El Puerto de Santa María (Cádiz), PERI "San José del Pino", Manzana 15, que la CONSTRUCTORA se compromete a realizar. La ejecución de los trabajos se llevará a cabo con arreglo al Plan de Obras formulado al efecto por el CONSTRUCTORA de acuerdo con el Proyecto aludido en el Expositivo II, y siguiendo las órdenes que para el adecuado cumplimiento de uno y otro les sean dadas por

la Dirección facultativa de la Obra y la PROMOTORA, con este orden de prelación en caso de conflicto.

SEGUNDA. - DOCUMENTACIÓN Y OTRAS NORMAS VINCULANTES PARA LAS PARTES.

Las partes regularán la presente contratación conforme a la documentación y normas que a continuación, y enumeradas con el carácter de prelación, se indican:

1.- El presente contrato cuya vigencia tendrá carácter prioritario en todo lo en él previsto sobre cualquier otro, ya que en caso de contradicción o no coincidencia entre el contenido de alguno de los documentos anexos, prevalecerá lo que indique el contrato.

2.- El Presupuesto adjunto como Anexo I y sus correspondientes precios unitarios.

3.- El proyecto redactado definido por las partes en los documentos que lo componen y que firmados por los mismos como Anexo II integran el presente contrato.

4.- Los precios contradictorios que se pacten en lo sucesivo.

5.- Las órdenes de la Dirección facultativa.

6.- El gráfico de programación de obras valorado mensualmente por capítulos que, firmado por las partes, se incorpora a este contrato como Anexo III, y que servirá a su vez como planificación de pagos máximos.

ANEXOS:

- Oferta-Presupuesto presentada por el CONTRATISTA y aceptada por el PROMOTOR (Anexo I)
- Proyecto de Básico de Ejecución y Anexos o Complementos (Anexo II).
- Plan de Ejecución de las Obras valorado económicamente (Anexo III)
- Plan de Seguridad y Salud (Anexo IV)
- Certificado específico de encontrarse el CONTRATISTA al corriente de sus obligaciones tributarias, regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria. (Anexo V).

- La certificación negativa por descubiertos en la Tesorería General de la Seguridad Social. (Anexo VI)
- Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil (Anexo VII)
- Certificado de Seguro de Todo Riesgo Construcción (Anexo VIII), que se incorporará con ocasión de la firma del acta de replanteo e inicio de obra.
- Licencia de Obra (Anexo IX).
- Modelo de Aval (Anexo X)
- Memoria Comercial de Calidades (Anexo XI)

Los Anexos se incorporan en soporte CD suscrito por las partes y queda anexo al presente.

TERCERA. - INTERPRETACIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS Y DEL PROYECTO.

La Dirección facultativa de las obras dará las órdenes y directrices necesarias para la ejecución, consignándolas necesariamente por escrito, sea en el Libro de Ordenes o en cualquier otro documento, debiendo la CONSTRUCTORA observarlas en todo momento.

La CONSTRUCTORA no podrá efectuar por sí sola alteración alguna del Proyecto encomendado en el presente contrato, sin autorización escrita de la PROMOTORA, quedando en caso contrario obligada a deshacer y volver a ejecutar a su costa toda aquella parte de la obra que a juicio de la Dirección facultativa o de la PROMOTORA no se ajuste al contrato, cualquiera que sea el momento en que se aprecie el defecto.

La ejecución del Proyecto que se contrata se basa y se concreta en el conocimiento y asunción de este. Por tanto, la ejecución de las unidades de obra, así como su descripción es la suma de las informaciones de todos los documentos que componen dicho Proyecto y que la CONSTRUCTORA declara conocer, no pudiendo por este motivo argumentar desconocimiento o falta de consideración de cualquiera de ellos.

La CONSTRUCTORA declara haber examinado todos los documentos técnicos indicados en la presente Estipulación y haber obtenido respuesta a cuantas aclaraciones ha estimado oportunas para definir con exactitud los aspectos del Proyecto que pudiese considerar dudosos y reconoce que el mismo es correcto, completo y suficiente para ejecutar la obra con arreglo a las buenas normas de la construcción, a la normativa de obligado cumplimiento, a la licencia de obras

(Anexo IX) y a las demás condiciones del presente Contrato., comprometiéndose a ejecutar aquellas unidades o partes de la obra no previstas en dicho Proyecto, pero necesarias para hacer su entrega a la Propiedad, totalmente concluida en perfectas condiciones, dentro del plazo y por el precio y con las calidades pactados, por lo que se obliga a no alegar o plantear divergencias o insuficiencias de los documentos y mediciones que le han servido de base para formular su oferta, y para aceptar los términos del presente contrato, renunciando expresamente a ello.

La Dirección facultativa de las obras resolverá en un plazo de diez días, a partir del momento en que le sean planteadas por la CONSTRUCTORA, cualquier tipo de duda que surja referente a la ejecución de las distintas unidades de obra, debiendo la CONSTRUCTORA plantear cualesquiera cuestiones de este tipo con la antelación suficiente para que sean convenientemente resueltas y sin lo cual se responsabilizará íntegramente de la ejecución de la unidad que se trate, no pudiendo alegar "a posteriori" falta de claridad o instrucciones.

Se designa como Dirección facultativa a la entidad "AMBITO ARQUITECTURA SEVILLA, S.L.P.", representada por D. Carlos Carbajosa Fernández (arquitecto) y a la entidad "INADES, GESTIÓN DE PROYECTOS, S.L.", representada por D. Manuel de Cárdenas Mansfeld (arquitecto técnico).

En todo caso, la PROMOTORA podrá en cualquier momento sustituir, total o parcialmente, cualesquiera miembros de dicha Dirección facultativa sin más requisito que el de comunicarlo por escrito a la CONSTRUCTORA.

CUARTA. - PRESUPUESTO DE LA OBRA.

El presupuesto de la obra se fija de forma cerrada a tanto alzado en la cantidad de **diez millones ciento dieciocho mil ciento cuarenta y dos euros con seis céntimos (10.118.142,06 €)**, incluido el porcentaje de gastos generales y beneficio industrial.

Las partes acuerdan al tratarse de una obra de construcción se aplicará la regla de la inversión del Sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, en virtud de lo establecido en el artículo 84. Uno 2º. f) de la Ley 37/1991 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Las mediciones adjuntas al presupuesto, realizadas, comprobadas y contrastadas por la CONSTRUCTORA, se refieren al Proyecto General de Arquitectura y se consideran como cerradas a los efectos de certificación, no realizándose en el transcurso de la obra medición alguna que

altere las cifras presupuestadas, salvo unidades de obra que surjan a petición de la Dirección Facultativa y/o Propiedad relativas a adaptaciones, nuevas soluciones o enfoques constructivos necesarios

Dicho presupuesto se fija por ambas partes sin posibilidad de revisión de precios, quedando incluidos en el mismo la totalidad de los materiales, y cuantos gastos se precisen para la completa terminación de la obra, incluyendo el importe de cuantos tributos de todo tipo graven la ejecución de la obra, todo lo cual ha sido tenido en cuenta por la CONSTRUCTORA para la elaboración de su oferta.

No se admitirán alteraciones en los precios contratados en base a posibles variaciones y/o necesidades de construcción, así como las cuantías de los materiales que los componen, dado que la CONSTRUCTORA conoce el Proyecto a ejecutar, sus requerimientos, características de los elementos constructivos, etc. considerándolos aptos para su ejecución y de acuerdo con las necesidades de obra, sin que pueda alegarse en el transcurso de la misma por la CONSTRUCTORA insuficiencia o problema alguno derivado de estas unidades de obra del Proyecto y que obste al normal desarrollo de la ejecución según contrato.

La ejecución de cualquier unidad no comprendida en el proyecto deberá necesariamente contratarse por escrito anexo al presente contrato, firmado por la PROMOTORA y la CONSTRUCTORA, en el que conste unidad, precio, y plazo de ejecución. No se procederá a la confección de certificación ni al pago de partida alguna, ajena al proyecto inicial, que no haya sido contratada por este sistema, excluyéndose expresa e irrevocablemente por las partes la posibilidad de aumento de contratación verbal o tácita. El mismo método será aplicable para la disminución de encargo sobre el proyecto. No se considerará aumento ni disminución, y se entenderá incluida en el presupuesto cualquier variación positiva o negativa.

En caso de variación negativa del alcance del contrato, la misma debe ser limitada como máximo en un 10% a partir de la misma, dicha disminución debería de ser revisada para compensar costes indirectos, que se establecen en un 20% sobre el PEM.

Serán por cuenta de la PROMOTORA el pago de los honorarios correspondientes a Dirección facultativa, la tasa por Licencia de Obra, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y

Obras, Tasas de Acometidas y contratación de suministros, incluidos los derechos de extensión de red.

QUINTA. - PRECIOS CONTRADICTORIOS.

Cuando fuera preciso realizar unidades de obra que no estuvieran previamente comprendidas en la oferta de la CONSTRUCTORA, o se modificaran las convenidas, el precio de tales unidades será el fijado en la Base de Datos "BEDEC CONSTRUCCIÓN 2024". En caso de que dicha Base de Datos no defina el precio de la partida concreta, o de otra similar, se fijarán los precios según mercado.

SEXTA. - REVISIÓN DE PRECIOS.

Los precios se considerarán fijos e invariables para la ejecución completa de los trabajos que se contratan, por tanto, no se admitirá revisión alguna durante la ejecución y plazos contractuales acordados.

SÉPTIMA. - PLAZO.

Se fija el inicio de las obras para el día 13 de marzo de 2025. A tal efecto, las Partes, previamente o el día fijado para su inicio suscribirán conjuntamente el acta de replanteo e inicio de obra, en la que se hará constar si las obras pueden ser iniciadas o si existe algún obstáculo de cualquier clase para ello.

El plazo total de la ejecución de las obras **FINALIZARÁ en el plazo de 22 meses desde la firma del acta de replanteo** e inicio de obra.

La CONSTRUCTORA tendrá derecho a la ampliación del plazo por los siguientes motivos:

- a) Causas de fuerza mayor de acuerdo con la ley;
- b) Huelga general a nivel nacional en el sector de la construcción o en sectores directamente implicados en él;
- c) Aumento del presupuesto en más del 10% sobre el precio contratado.

En los casos recogidos en esta estipulación, la prórroga en el plazo de ejecución general será igual al número de días que realmente duren los retrasos, a juicio de la PROMOTORA y dirección facultativa. En el caso de la letra c) del apartado anterior, el aumento de plazo será proporcional al aumento de precio experimentado.

OCTAVA. - LIBRO DE ORDENES Y VISITAS Y REPRESENTANTE DE LA CONSTRUCTORA A PIE DE OBRA.

Se llevará un "Libro de Ordenes" que será diligenciado previamente por la Dirección facultativa, y se abrirá en la fecha del Acta de Replanteo y se cerrará en la de Recepción.

En él se anotarán por la Dirección facultativa las órdenes, instrucciones y comunicaciones que estime oportunas, autorizándolas con su firma.

La CONSTRUCTORA se obliga a cumplir con toda exactitud las instrucciones relativas a la organización y gestión de la obra, así como las de carácter técnico, funcional o cualquier otra que reciba de la PROMOTORA o de la Dirección Facultativa en el ámbito de sus respectivas competencias.

Antes de proceder a su ejecución, las decisiones de entidad que afecten a calidades, precio y plazo de las Obras deberán ser previamente aceptadas por la PROMOTORA, sin que puedan producir efecto alguno sin el cumplimiento de dicho requisito. De esta forma, las aprobaciones de los precios contradictorios, la modificación de plazos y cualesquiera otros aspectos relevantes serán sometidos a la aprobación previa de la PROMOTORA.

Será potestativo de la Propiedad el abono de las obras ejecutadas sin la previa aprobación por la Dirección Facultativa o mandato en su caso, en el Libro de Órdenes y Asistencias la que igualmente podrá optar por ordenar la demolición de las obras no incluidas en el Proyecto y ejecutadas sin su autorización expresa.

La CONSTRUCTORA designa a Don Miguel Alcón Torrejón, jefe de obra, como delegado de obra y único representante ante la Dirección facultativa y la PROMOTORA; dicho Técnico será la persona que recibirá en nombre de la CONSTRUCTORA las correspondientes instrucciones directamente y a través del Libro de Ordenes, o por cualquier otra fórmula documental que la Dirección facultativa utilice.

La CONSTRUCTORA no podrá sustituir al Jefe de Obra, sin el previo conocimiento y autorización de la PROMOTORA.

La PROMOTORA se reserva el derecho de recusar a dicho Técnico, en cuyo caso la CONSTRUCTORA estará obligada a sustituirlo en un plazo máximo de 20 días hábiles sin que ello pueda implicar retraso alguno.

La titulación y formación complementaria de los Técnicos que acometerán las obras deberá ser suficiente a juicio de la PROMOTORA para desempeñar sus funciones en la obra que se contrata.

Se efectuarán reuniones de obra con periodicidad mínima mensual, así como cualesquiera otras resulten necesarias a juicio de la PROMOTORA o la Dirección facultativa, o hayan sido solicitadas por la CONSTRUCTORA y aceptadas por la PROMOTORA. Del contenido de estas reuniones se levantará acta por la Dirección facultativa, recogiendo los acuerdos y decisiones adoptados, y las órdenes a la CONSTRUCTORA que procedan. El acta será firmada por todos los participantes en la reunión.

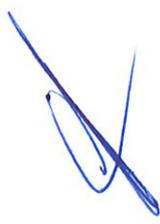
Como lugar de reunión en obra entre la PROMOTORA, la dirección facultativa y la CONSTRUCTORA, ésta última habilitará desde el comienzo mismo de las obras una caseta para las reuniones con este fin específico.

NOVENA. - CONTROL DE CALIDAD.

La PROMOTORA, bien directamente o a través de la Dirección facultativa, podrá contratar, el servicio de una organización de control para que se encargue de comprobar la calidad de los materiales, obligatorios por Ley o porque se especifiquen en los documentos del Proyecto o durante la marcha de las obras por la Dirección facultativa.

Los técnicos acreditados de dicha empresa tendrán libre acceso a la obra y recibirán la colaboración necesaria por parte de la CONSTRUCTORA actuando, en todo momento, de acuerdo con la Dirección facultativa.

La PROMOTORA efectuará todas las pruebas y controles para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad de las Obras. En particular, la PROMOTORA se compromete a:

- 
- 
- (i) Efectuar, a su costa, cuantas verificaciones, pruebas y ensayos sean exigidos por la normativa aplicable, por el Contrato o por los documentos incluidos en los Anexos, o establecidos por su propio Plan de Calidad y Autocontrol.
 - (ii) Efectuar cuantas verificaciones, pruebas y ensayos adicionales sean requeridas por la PROMOTORA, o por la Dirección Facultativa, previa aprobación de la PROMOTORA. Los costes de las mismas serán soportados por la PROMOTORA, salvo en el supuesto de que dichas pruebas se hayan realizado como consecuencia de que de las pruebas anteriormente practicadas resultara que los materiales, instalaciones u obras inspeccionadas, no cumplieran con las especificaciones requeridas o de que las mismas sean exigidas por la legislación aplicable, el Contrato o la Documentación Complementaria.
 - (iii) Si como consecuencia de cualquier verificación, prueba o ensayo resultasen vicios o defectos en cualquier parte de las obras o instalaciones inspeccionadas, la CONSTRUCTORA deberá corregir los mismos inmediatamente, y someter dicha parte de obra o instalación a una nueva verificación, prueba o ensayo, hasta la aprobación de la misma por Propiedad y la Dirección Facultativa, todo ello a expensas del CONSTRUCTORA

La CONSTRUCTORA vendrá obligado, sin incremento del precio, a la demolición y reconstrucción de aquellas unidades de obra que la Dirección facultativa objetivamente estime defectuosas, incluso a descubrir, si así lo exigiese ésta, aquellas obras que hubieren quedado ocultas, a fin de poder comprobar su correcta ejecución.

DÉCIMA. - SEGURIDAD Y SALUD.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se designa como coordinador en materia de seguridad y salud a **Ismael Álvarez Simón y Victor Manuel Hidalgo Márquez** que designará a las personas responsables, con las funciones y atribuciones establecidas en el citado RD 1627/1997. Además, deberán tener SERVICIO DE PREVENCIÓN, PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD, COMUNICACIÓN OBERTURA CENTRO DE TRABAJO, así como la presentación mensual de una relación del personal que está trabajando en la obra con los TC1 y TC2, deberán contraer el compromiso del seguimiento y

realización de la SEGURIDAD en la obra, percibiendo por este concepto lo establecido en la oferta del Contratista.

UNDECIMA. – VIVIENDA PILOTO-TÉCNICA.

La CONSTRUCTORA pondrá su mejor empeño en construir y presentar a la PROMOTORA, tan pronto como sea posible, una vivienda técnica estándar.

La CONSTRUCTORA pondrá su mejor empeño en construir y presentar a la PROMOTORA tan pronto como sea posible para la puesta a disposición de la PROMOTORA, de una vivienda piloto-técnica estándar.

DUODECIMA. - PENALIZACIONES.

Transcurrido el plazo contractual inicial de 22 meses desde la firma del acta de replanteo o el resultante de cualquier modificación del plazo pactada por las Partes, la CONSTRUCTORA tendrá un suplemento de gracia de 30 días naturales, a fin de que pueda concluir los repasos pendientes de ejecución.

La demora por la CONSTRUCTORA en la terminación de los trabajos producirá una penalidad del 0,30%, por cada día laborable de retraso, aplicable sobre el importe del presupuesto total de la obra. Las penalizaciones se deducirán de la liquidación final. Se establece un periodo máximo de 68 días transcurridos los cuales se resolverá el contrato, siendo por tanto la penalización máxima el 2% del presupuesto.

La Dirección facultativa de la obra actuará como único árbitro a los efectos de la estimación de las posibles demoras, si bien habrá de tener en cuenta cuanto en este contrato se conviene, y todo ello sin perjuicio de las reclamaciones que pudiera, en este sentido, considerar la Constructora.

DECIMOTERCERA. - SUSPENSIÓN TEMPORAL O DEFINITIVA.

Si la Dirección facultativa o la PROMOTORA acordaran la suspensión temporal de las obras, bien parcial o total, o se paralizaran de hecho por actos u omisiones que le sean imputables, se reflejará en un Acta extendida por la Dirección facultativa y la PROMOTORA y la CONSTRUCTORA,

y en la que se harán constar los motivos de la suspensión, así como, por referencia concreta al Proyecto, la(s) parte(s) de la obra afectadas por la suspensión, así como relación de los materiales acopiados a pie de obra utilizables exclusivamente en dichas partes afectadas.

Si por causas imputables a la Dirección facultativa y/o a la PROMOTORA no se extendiera dicha Acta en el plazo de tres días hábiles siguientes a la suspensión o paralización, se redactará aquella por la CONSTRUCTORA, el cual la presentará a la Dirección facultativa y a la PROMOTORA para que en un plazo de diez días la examinen y presten su conformidad o formulen las observaciones oportunas, entendiéndose otorgada dicha conformidad por el transcurso del plazo aludido sin que hubieran manifestado nada en contra.

Si por cualquier causa no justificada imputable a la PROMOTORA o Dirección Facultativa, incluida la mera decisión de paralización o suspensión de las obras, ordenasen la suspensión de los trabajos por un período inferior a seis meses, la PROMOTORA abonará a la CONTRATA los costes asociados a la suspensión que resulten debidamente justificados. En este sentido, la PROMOTORA y la CONTRATA fijarán, de mutuo acuerdo, la dotación de Equipo, Materiales, mano de obra, medios auxiliares, seguridad y vigilancia que deban permanecer a disposición de los Trabajos para minimizar los costes motivados por la suspensión. De igual manera se calculará la repercusión económica que dicha suspensión pudiera tener en orden al incremento de los precios de materiales y nueva reordenación de los trabajos con los distintos industriales o subcontratistas.

Si por cualquier causa no justificada imputable a la PROMOTORA, éste ordenase la suspensión de los trabajos por un período igual o mayor a seis meses, sin causa justificada, la CONTRATA tendrá derecho a resolver el contrato, obteniendo un lucro cesante del 6% del total de las obras contratadas y no ejecutadas por causas no imputables a la CONTRATA.

DECIMOCUARTA - CERTIFICACIONES.

La presente obra se ejecutará mediante el sistema de planning valorado que comporta la emisión de certificaciones mensuales. Se certificará toda aquella partida presupuestada y ejecutada en obra. Dichas certificaciones mensuales deberán ser entregadas a LA PROMOTORA, debidamente firmadas por la Dirección Facultativa, antes del día 10 del mes posterior al de la obra ejecutada, procediéndose a su pago a los 60 días.

DECIMOQUINTA. - PAGOS.

El pago del precio se efectuará mediante pagos parciales a buena cuenta, por certificaciones mensuales por obra realizada. Se realizará siempre a origen deduciendo de su importe lo cobrado anteriormente.

La PROMOTORA pagará a la CONSTRUCTORA el importe de las certificaciones mensuales mediante transferencia a SESENTA (60) días fecha certificación, en un plazo no superior a los cinco días desde la aprobación de la certificación.

DECIMOSEXTA - ACOPIOS.

La CONSTRUCTORA deberá mantener los materiales existentes en obra debidamente almacenados y acondicionados, siendo el único responsable de las faltas o deterioros que puedan producirse.

Los materiales recibidos como útiles y almacenados en la obra o en los almacenes autorizados para su acopio, sin que exista peligro de que sufran deterioro natural, no serán objeto de certificación independiente entendiéndose su precio incluido en el presupuesto ofertado por la CONSTRUCTORA. En caso de resolución contractual o desistimiento de la obra por parte de la PROMOTORA antes de la conclusión de los trabajos en su totalidad, la CONSTRUCTORA no podrá retirar el material acopiado a pie de obra sin autorización de la PROMOTORA quien deberá abonar, si decidiera retenerlo para su utilización el importe del mismo que deba ser utilizado en las fases de obra subsiguientes. El abono expresado se incluirá en la liquidación definitiva que se practique.

DECIMOSÉPTIMA. - AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL PRESUPUESTO.

Toda modificación o variación que se haya de producir en el proyecto aprobado y que suponga aumento o disminución del presupuesto, se formalizará mediante Acta con las declaraciones y anexos que precise, firmada por la CONSTRUCTORA y la PROMOTORA quedando expresamente eximida la PROMOTORA de cualquier responsabilidad relativa a aquellas modificaciones o variaciones que pudiera introducir la CONSTRUCTORA sin atenerse estrictamente al procedimiento anteriormente establecido.

En caso de variación negativa del alcance del contrato, la misma debe ser limitada como máxima en un 10%, a partir de la misma, dicha disminución debería de ser revisada para compensar costes indirectos, que se establecen en un 20% sobre el PEM.

Si antes o durante el transcurso de las obras La PROMOTORA resolviese dejar de ejecutar parte de las obras que comprende el contrato, o acordara introducir en el Proyecto modificaciones que produzcan aumento, reducción y aún supresión de las cantidades de obra marcadas en el presupuesto, la CONSTRUCTORA no tendrá derecho alguno a reclamar indemnización de ninguna clase mientras las variaciones no superen el 10% del valor de la obra contratada en una o varias veces, incluyendo en su caso revisiones de precios. No se computará en ningún caso las partidas que tengan relación con la supresión del aparcamiento. En caso de supresión o reducción de las obras por encima de este valor, la CONSTRUCTORA tendrá derecho a percibir el porcentaje de Beneficio Industrial del 7%, de la obra dejada de ejecutar.

La cantidad a la que se refiere la cláusula anterior tiene el concepto de cláusula penal, no teniendo la CONSTRUCTORA derecho a percibir ninguna otra cantidad en concepto de daños y perjuicios por este motivo.

El aumento de la Obra en un porcentaje que exceda del 10% del Precio, no facultará a la CONSTRUCTORA para resolver el Contrato, si bien, éste no estará obligado a ejecutar las obras que excedan del referido 10% -

En el caso de que la PROMOTORA decida encargar a terceros directamente la realización de dichas unidades, la CONSTRUCTORA vendrá obligado a prestar los medios auxiliares y ayudas necesarias, que se valoran y aprobarán antes de disponerlos por parte de DF y PROMOTORA.

La PROMOTORA no vendrá obligada a satisfacer cantidad alguna por nuevas unidades de obra, aun cuando resultaran necesarias para la ejecución de las contratadas o hubieran sido ordenadas por la Dirección Facultativa, si ésta no se considerara Modificación (es decir, que no haya sido aprobada por la Propiedad).

DECIMOCTAVA. - RECEPCIÓN PROVISIONAL.

1.- Diez días al menos antes de terminarse las obras, la CONSTRUCTORA deberá comunicar a la Dirección facultativa y a la PROMOTORA, por medio de notificación escrita, la fecha de su

terminación. Dentro de los diez días siguientes, la Dirección facultativa efectuará la correspondiente inspección procediendo de la siguiente forma:

a) Si los trabajos son susceptibles de recepción, y por tanto ejecutados con arreglo a los términos de este contrato, se extenderá y firmará el acta de Recepción Provisional, haciendo constar que los trabajos a los que se refiere el contrato han quedado terminados y aceptados. Dicha acta será firmada por la CONSTRUCTORA, la Dirección facultativa y la PROMOTORA.

b) Si por el contrario, la Dirección facultativa estima que la obra no ha sido terminada de acuerdo con el contrato, o que hay defectos en la ejecución de las obras, se firmará por la CONSTRUCTORA y por la Dirección facultativa una relación de las discrepancias existentes con el contrato y/o los defectos encontrados, dando instrucciones precisas para remediarlos.

En dicha relación por escrito se establecerá, además, un plazo que no excederá de un mes, dentro del cual deberán ser corregidas las discrepancias o remediados los defectos, todo ello con vistas a celebrarse una segunda inspección.

3.- Si en la segunda inspección subsistieran, en todo o en parte, las discrepancias o defectos, la PROMOTORA podrá, a su propia y exclusiva elección, conceder a la CONSTRUCTORA otros quince días) para la corrección o remedio, o bien optará por encargarlo a terceros, a su entera satisfacción, utilizando los medios que estime convenientes, cargando a la CONSTRUCTORA con el coste real, efectivo y cierto.

DECIMONOVENA. - PERIODO DE GARANTÍA.

1.- El periodo de garantía será de doce meses contados a partir de la Recepción Provisional sin reservas de la totalidad de las obras, realizada según se indica en la cláusula decimooctava. Mientras no se suscriba el acta de recepción provisional sin reservas no se iniciará el periodo de garantía conforme determina la LOE.

2.- La CONSTRUCTORA llevará a cabo a su cargo exclusivo, aquellos trabajos de reparación, enmienda, reconstrucción, rectificación y arreglo de los defectos acompañados a este anexo, así como aquellas otras imperfecciones, contradicciones y otras deficiencias que le requiera la Dirección facultativa o la PROMOTORA, por escrito, durante el período de garantía, que se

demuestre que sea atribuible a la mala ejecución de la unidad. No siendo responsable la CONSTRUCTORA para el caso de usos indebidos en el periodo de garantía.

VIGÉSIMA. - RECEPCIÓN DEFINITIVA.

Terminado el periodo de garantía sin defectos o deficiencias imputables a la Constructora se procederá a la Recepción Definitiva de las obras, previa elaboración de un acta en la que se harán constar trabajos pendientes, repasos y deficiencias, que habrán de ser ejecutadas, corregidas o reparadas por la CONSTRUCTORA.

VIGESIMOPRIMERA. - VALORACIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y LIQUIDACIÓN FINAL

1.- Una vez firmada el acta de Recepción Provisional se procederá, por parte de la Dirección facultativa a la determinación de la liquidación final de las mismas, debiéndose precisar, a estos efectos, los siguientes conceptos:

- a) Resumen- Valoración de la totalidad de las obras ejecutadas y certificadas, conforme al presupuesto contratado con deducción de los trabajos no realizados, en su caso.
- b) Resumen- Valoración de la totalidad de las obras ejecutadas y certificadas como consecuencia de trabajos adicionales previamente aceptados, o en su caso, de trabajos suprimidos.
- c) Resumen- Valoración de todos los pagos realizados por la PROMOTORA como consecuencia de las distintas certificaciones de obra expedidas a lo largo del plazo de ejecución, con indicación de todas las retenciones practicadas a la CONSTRUCTORA.
- d) Resumen de penalizaciones aplicadas por la PROMOTORA a la CONSTRUCTORA como consecuencia del presente contrato.
- e) Eventualmente, también habrá de incluirse un resumen comprensivo del coste económico que para la PROMOTORA haya supuesto la subsanación llevada a cabo por terceros de todos los defectos o discrepancias indicados en las relaciones entregadas a la CONSTRUCTORA por la Dirección facultativa, y no remediados oportunamente por parte de la CONSTRUCTORA en los términos previstos en el presente contrato.

f) Y finalmente, el importe o saldo de la liquidación a favor de la CONSTRUCTORA, o en su caso, en beneficio de la PROMOTORA.

Si por el contrario, la CONSTRUCTORA realizara alguna observación, las mismas serán analizadas por la Dirección facultativa y por la PROMOTORA, debiéndose determinar cuáles son atendibles, y asimismo aquellas sobre las que no existe acuerdo.

Respecto a estas últimas, y en la eventualidad de que se produzcan, ambas partes se someten al arbitraje que se establece dentro del presente contrato, y en su defecto se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los juzgados y Tribunales de Madrid.

4.- El saldo de la liquidación, bien total, o parcial, este último con exclusión de las partidas en desacuerdo, será abonado por la parte a quien corresponda dentro del plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de su cuantificación.

VIGESIMOSEGUNDA. - GARANTÍAS Y FIANZAS.

1.- La Promotora retendrá el cinco por ciento (5%) del total importe de cada factura en garantía de la correcta ejecución de las Obras y del general cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato. Las retenciones serán devueltas a la finalización del plazo de garantía de 12 meses, salvo que se sustituyeran por una aval o seguro de caución conforme se establece en el párrafo siguiente.

Suscrita el acta de recepción provisional sin reservas el CONTRATISTA podrá sustituir las retenciones por un aval bancario o seguro de caución, solidario y con renuncia al beneficio de excusión conforme al Anexo X y por el mismo importe que las retenciones, con plazo de vigencia y caducidad de 12 meses a contar desde la fecha de acta de recepción provisional sin reservas. Comunicada la opción de sustitución de las retenciones por aval, y aportado este a la PROMOTORA, ésta procederá de inmediato a la devolución del importe de las retenciones.

2.- La Propiedad podrá aplicar las retenciones, o parte de las mismas, al pago de cualesquiera cantidades debidas por la CONSTRUCTORA a la Promotora y no satisfechas a su debido plazo, compensando todo o parte de la cantidad retenida con la adeudada. Dentro de tales cantidades quedan incluidas, a modo meramente enunciativo, el importe a que asciendan las penalizaciones e indemnizaciones pactadas que se devenguen, cantidades satisfechas a terceros distintos del

CONSTRUCTORA, tales como subcontratistas, industriales a los que se les encargue la ejecución de obligaciones incumplidas por la CONSTRUCTORA, honorarios de abogados y otros profesionales del Derecho, honorarios de técnicos, y el importe a que asciendan daños y perjuicios causados a la Promotora.

Si se produjera la aplicación de retenciones encontrándose pendiente el pago de alguna factura no vencida de la CONSTRUCTORA o la emisión de facturas por parte de la CONSTRUCTORA, la retención aplicable a dicha factura no vencida o a la siguiente factura o facturas a emitir se aumentará en el importe necesario para que el importe retenido corresponda de nuevo al cinco por ciento (5%) del total importe de la obra certificada y facturada hasta el momento.

3.- A efectos aclaratorios, la Promotora podrá en todo caso reclamar cualquier obligación, daño o perjuicio, indemnización y/o penalización que exceda o sobrepase el importe de las retenciones efectuadas.

IGESIMOTERCERA - CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.

La CONSTRUCTORA no podrá en ningún caso ceder a terceros, total o parcialmente los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato.

La CONSTRUCTORA podrá subcontratar parte de la obra con terceros sin que ello suponga relación jurídica o de cualquier clase entre los mismos y la PROMOTORA, ni el traslado a dichos terceros de la responsabilidad plena de la contrata frente a la PROMOTORA.

La CONSTRUCTORA informará de la subcontratación de cualquier parte de la obra, así como la elección del subcontratista, a la Dirección Facultativa y PROMOTORA para su conocimiento, Los subcontratistas deberán acreditar estar al corriente de pago con las administraciones locales, autonómicas, estatales y de la Seguridad Social, pudiendo la Promotora certificación de estos extremos.

La CONSTRUCTORA se obliga a no realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otro por el que pueda privarse a la PROMOTORA de los elementos e instalaciones de que se trate o menoscabar en forma alguna sus derechos.

En todo caso, la CONSTRUCTORA será responsable, en los términos previstos en el Artículo 1.596 del Código Civil, de la realización de las obras por los subcontratistas. En el caso de que alguno de ellos reclamase judicial o extrajudicialmente o anunciase su intención de hacerlo, por la vía del Art. 1.597 del Código Civil contra la PROMOTORA, ésta quedará facultada para retener con cargo a cualesquiera cantidades o avales obren en su poder, y por cualquier concepto en favor de la CONSTRUCTORA, para cubrir el principal reclamado más cuantas cantidades prudencialmente se presupuesten para gastos y costas que pudieran generarse.

En el supuesto de suscribirse por la CONSTRUCTORA contratos con terceras compañías en relación con el desarrollo de la Proyecto (y en particular en relación con la ejecución material de las Obras), aquél se obliga a que dichos contratos:

- a. Sean, en todo caso, coherentes con las condiciones reguladas en el presente contrato, en especial en relación con los plazos de ejecución, coste máximo, especificaciones técnicas, calidad de los materiales, etc.;
- b. Incluyan la obligación de las terceras compañías de entregar, y mantener en vigor mediante su renovación periódica, certificación emitida por la Tesorería General de la Seguridad Social que acredite que están al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social (artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores), certificado emitido por la Administración Tributaria que acredite estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias (artículo 43 de la Ley General Tributaria) y modelos TC1 y TC2.
- c. Incluyan la obligación expresa de responder del cumplimiento de todas las obligaciones fiscales, laborales y de seguridad social que correspondan a su actividad, debiendo dar puntual cumplimiento a las mismas; incluyendo las de él mismo, como la de todos sus subcontratistas.
- d. Incluyan la obligación expresa de la CONSTRUCTORA de abonar las facturas en el plazo máximo que señala la Ley de lucha contra la morosidad, esto es, de sesenta (60) días (u otro menor en caso de que así resulte legalmente exigible); y cumplan estrictamente con toda la normativa de aplicación en todo momento.
- e. Incluyan la renuncia expresa por parte del subcontratista al ejercicio de la acción directa prevista en el artículo 1597 del Código Civil frente a la PROMOTORA.

Asimismo, en el marco de sus funciones como CONSTRUCTORA, éste asumirá a su exclusiva costa tanto los gastos, costes y honorarios derivados de los contratos que suscriba con terceras compañías, como las demás obligaciones y responsabilidades frente a los respectivos contratistas con los que suscriba, en nombre propio, los oportunos contratos.

VIGESIMOCUARTA.- RESPONSABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA.

Durante la ejecución de las obras y, consiguientemente, durante la vigencia del presente contrato, será por cuenta de la CONSTRUCTORA todo el personal que emplee en la ejecución de la obra, debiendo en todo momento cumplir estrictamente las obligaciones derivadas de la legislación laboral y previsiones sociales.

En cualquier caso, la CONSTRUCTORA deberá asegurar de accidentes a todas las personas que sean por empleados por ella en la ejecución de las obras. Los recibos de pago de las primas correspondientes deberán ser mostrados a la PROMOTORA tantas veces como ésta lo solicite.

La PROMOTORA se reserva el derecho a solicitar mediante alguno de sus representantes o la propia dirección facultativa de la obra toda la documentación relativa al estado de pagos y seguros correspondientes a todos los empleados que se encuentren trabajando en la obra, así como los seguros de responsabilidad civil mencionados en el presente contrato.

El hallar carencia de alguno de estos documentos o falta de pago en los seguros mencionados y/u obligatorios (tanto de la obra, como de los empleados), facultará a la promotora para exigir que la empresa CONSTRUCTORA abandone la obra en el plazo máximo de 24 horas, sin derecho a indemnización alguna por parte de la promotora y sin perjuicio de la obligación de la CONSTRUCTORA de indemnizar los daños y perjuicios causados a la PROMOTORA por este motivo

Dicha petición de abandono será realizada por escrito y transcurrido el plazo mencionado de desalojo, la promotora estará facultada para retirar los enseres de la CONSTRUCTORA y ponerlos a disposición de la empresa CONSTRUCTORA sin necesidad de autorización alguna por la CONSTRUCTORA.

La PROMOTORA podrá igualmente exigir a la CONSTRUCTORA que le justifique documentalmente estar al corriente de pago de las cuotas de la Seguridad Social, reservándose

el derecho, caso de falta de cotización, de abonar por su cuenta los descubiertos, en cuyo caso se descontarán de los pagos a efectuar por la PROMOTORA las cantidades abonadas por este concepto.

La CONSTRUCTORA estará obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones legales, de cualquier rango, preceptúan para evitar accidentes a los obreros o a terceras personas, en cualquier lugar de la obra. De los accidentes y perjuicios de todo género que se deriven por no cumplir la CONSTRUCTORA lo establecido en la materia, será éste el único responsable, ya que se considera que en el precio contratado están incluidos los gastos necesarios para cumplir lo establecido al efecto.

En el precio de la obra están incluidos igualmente y son por tanto de cuenta de la CONSTRUCTORA los gastos relativos a la ejecución del Plan de Seguridad e Higiene (Anexo IV) si bien la realización del Estudio de Seguridad se efectuará por la PROMOTORA.

La CONSTRUCTORA estará obligado a asegurar la obra contratada con una póliza "Todo Riesgo Construcción" durante todo el tiempo que dure la ejecución y hasta su recepción definitiva. La cuantía del seguro deberá cubrir y coincidir en todo momento con el valor que tenga según contrato la obra asegurada y en la póliza se designará expresamente como beneficiario a la PROMOTORA.

Así mismo la CONSTRUCTORA suscribirá una póliza de Responsabilidad Civil que cubrirá por un importe mínimo de **TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €)** todos los riesgos y responsabilidades civiles por causa de la ejecución de las obras, riesgos de los que expresamente liberará a la PROMOTORA. Tanto las pólizas mencionadas como los recibos que acrediten estar al corriente de pago de las mismas deberán ser exhibidos a la PROMOTORA siempre que ésta lo solicite.

En concepto de Responsabilidad Civil Patronal se cubrirá un mínimo de **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €)** por víctima, amparando tanto al personal propio de la CONSTRUCTORA, como al de los Subcontratistas.

Será por cuenta de la CONSTRUCTORA, durante la ejecución de la obra, la policía del solar y la edificación, cuidando la conservación de los linderos y vigilando que no se realicen actos que menoscaben el solar o la edificación.

Si la CONSTRUCTORA causara algún desperfecto a las fincas colindantes tendrá que repararlo a su costa e indemnizar los daños y perjuicios que hubiera causado, excepto aquellos que fueran consecuencia necesaria y requisito imprescindible para la realización de la obra, siempre y cuando los hechos que los ocasionen hayan sido ordenados por la Dirección facultativa de la obra.

La CONSTRUCTORA adoptará las medidas necesarias para evitar que por caídas de su personal, herramientas o materiales que causen daños a personas o terceros, siendo de su exclusiva cuenta el abono de las indemnizaciones que por dichas causas se originen.

Todas las Pólizas de Seguros suscritas por la CONSTRUCTORA con motivo del pedido-contrato deberán recoger en sus cláusulas lo siguiente:

La estipulación de que la Compañía Aseguradora, antes de proceder a la cancelación o alteración de la Póliza, lo notificará por escrito a LA PROMOTORA, con un mínimo de 30 días de antelación.

En el plazo de siete días desde la firma del acta de replanteo la CONSTRUCTORA dotará a su cargo, aparte de las instalaciones precisas de Seguridad e Higiene, de una oficina holgada para reuniones con la PROMOTORA, con instalación eléctrica y una oficina para servicios técnicos y administración de la obra que, además, estará dotada al menos de conexión de internet.

VIGESIMOQUINTA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO A SOLICITUD DE LA PROMOTORA.

Sin perjuicio del derecho que le corresponde a la PROMOTORA de desistir de la obra contratada en los términos establecidos en el Código Civil, se tendrán como causas de resolución del contrato a instancias de la PROMOTORA:

- 1.- La quiebra o suspensión de pagos de la CONSTRUCTORA o extinción de la personalidad de esta.
- 2.- La no iniciación de las obras en el plazo indicado por causas imputables a la CONSTRUCTORA.

3.- La suspensión de la obra por espacio de quince días naturales, sin causa justificada, por la CONSTRUCTORA.

4.- El incumplimiento por la CONSTRUCTORA de lo establecido en este contrato o en los documentos complementarios sin atender al requerimiento que se hiciera al efecto.

5.- La demora de treinta días naturales en los plazos previstos para la ejecución de la obra sin que la CONSTRUCTORA tuviera causa justificada.

6.- El abandono de la obra por la CONSTRUCTORA.

7.- El incumplimiento de las órdenes de la PROMOTORA o Dirección facultativa que se consideren esenciales para el desarrollo de la obra o proyecto.

En cualquier caso, para llevar a efecto la resolución, la PROMOTORA citará por notificación remitida notarialmente a la CONSTRUCTORA para que acuda a levantar el acta del estado de la obra, con advertencia de que en caso de incomparecencia se le tendrá por conforme con los datos reflejados en el acta. La citación, que deberá precisar la hora de la comparecencia, deberá efectuarse con una antelación de cuarenta y ocho horas, como mínimo. Si la CONSTRUCTORA, rehusare la notificación antes mencionada, la PROMOTORA podrá proceder unilateralmente en cualquier momento al levantamiento del acta.

La PROMOTORA deberá entregar a la CONSTRUCTORA en el momento de la firma del acta, o remitirle en el plazo de dos días hábiles si la CONSTRUCTORA no ha acudido a su levantamiento, copia del acta con cuantas observaciones procedan.

Levantada el acta antes indicada y cumplimentado lo anteriormente expuesto en esta estipulación, la PROMOTORA podrá impedir la entrada en la obra a la CONSTRUCTORA, ocupar la realizada plenamente y concertar su terminación con quien considere oportuno.

La CONSTRUCTORA deberá proceder a desalojar completamente la obra dentro del plazo que le sea fijado por la PROMOTORA, transcurrido el cual cualquier persona dependiente de la contrata dejará de estar autorizada para entrar en la obra, depositándose por la PROMOTORA, y a cargo de la CONSTRUCTORA, cuantos equipos y enseres del mismo se mantengan en obra y no sean

necesarios para la continuación de los trabajos en los términos previstos en la cláusula decimoquinta, donde la PROMOTORA estime conveniente.

La resolución del contrato por las causas previstas facultará expresamente a la PROMOTORA la ejecución de los avales entregados por la CONSTRUCTORA como garantía, siempre que se acredite y cuantifique el daño efectivo y real, sin perjuicio de que se puedan tomar medidas y penalizaciones adicionales por los perjuicios que como consecuencia del incumplimiento y en su caso resolución del contrato se hayan causado.

En el supuesto de discrepancias en el levantamiento del acta, se estará a lo que determine la Dirección facultativa de la obra, cuya opinión deberá reflejarse necesariamente en la señalada acta.

Cuando se produzca el ejercicio por la PROMOTORA del derecho de desistimiento que le concede el Artículo 1.594 del Código Civil, la PROMOTORA vendrá obligada al abono a la CONSTRUCTORA del beneficio industrial equivalente al 6% de la obra pendiente de ejecución, abono que se producirá con el de la liquidación definitiva. Comunicada la decisión de desistimiento por parte de la PROMOTORA a la CONSTRUCTORA, éste vendrá obligado al desalojo de la obra en los mismos términos previstos en esta cláusula.

La cantidad a la que se refiere la estipulación anterior tiene el concepto de cláusula penal, no teniendo derecho la CONSTRUCTORA a ninguna indemnización por este concepto.

VIGESIMOSEXTA. - POSESIÓN DE LA OBRA

Se hace constar especialmente que la CONSTRUCTORA no recibe la posesión de los terrenos sobre los que se deben realizar las obras, sino que tan sólo hace uso de dichos terrenos con la finalidad exclusiva de llevar a efecto la obra pactada en este Contrato, y que constituye una obligación de resultado, siendo la presencia de la CONSTRUCTORA un acto meramente tolerado de acuerdo con el artículo 444 del Código Civil.

La CONSTRUCTORA renuncia expresamente a ejercitar cualquier tipo de acción real o encaminada a mantener la posesión del Emplazamiento o las Obras, admitiendo expresamente que la PROMOTORA es la titular de la posesión, y que desalojará de forma inmediata el Emplazamiento y las Obras, nada más sea requerido a tal efecto por la Propiedad.

Con cargo a la partida del presupuesto de seguridad de la obra presupuestado por la CONSTRUCTORA, o de no estar definida como tal partida, con cargo al % previsto de gastos generales, la PROMOTORA podrá contratar a su nombre a la empresa de seguridad en cualquier momento, asegurando de esta forma la Posesión física de la obra por la PROMOTORA.

No obstante, y para el caso concreto del proceso de decoración y mobiliario será a cuenta de la PROMOTORA el coste de seguridad, siempre y cuando el plazo de apertura no sea atribuible a la CONSTRUCTORA

El riesgo de la obra y/o instalación realizada se entenderá transferido por la CONSTRUCTORA a la PROMOTORA a partir del momento de la suscripción del Acta de recepción provisional. Hasta ese momento, la ejecución del Contrato se realizará a riesgo y ventura de la CONSTRUCTORA, quien no tendrá derecho a indemnización alguna por causa de destrucción, pérdida, averías o perjuicios, totales o parciales, ocasionados en las obras, salvo que la causa fuera por fuerza mayor. Todo ello con independencia de los pagos parciales que la PROMOTORA hubiera hecho a la CONSTRUCTORA.

La PROMOTORA tiene plena potestad para introducir en la obra equipos y realizar obras o instalaciones de forma simultánea con las de la CONSTRUCTORA, siempre que a juicio de El Project Manager y la Dirección Facultativa no perjudiquen la normal ejecución de sus trabajos y sean necesarias para la ejecución de partidas que sean necesarias para el desarrollo del proyecto y no sean ejecutadas por la CONSTRUCTORA

Durante la ejecución de la obra ni la CONSTRUCTORA ni sus subcontratistas o proveedores podrán alegar reserva de dominio sobre los bienes aportados por estos a la obra.

VIGÉSIMOSÉPTIMA. - RESOLUCIÓN A SOLICITUD DE LA CONSTRUCTORA:

El presente contrato podrá resolverse a instancias de la CONSTRUCTORA por las siguientes causas:

- 1.- Por la paralización de la obra en razón y por causas imputables a la PROMOTORA o Dirección facultativa durante un tiempo superior a dos meses.
- 2.- Por la suspensión definitiva de las obras por parte de la PROMOTORA.

3.- El incumplimiento por la PROMOTORA de alguna obligación esencial de las previstas en este contrato sin atender al requerimiento que fehacientemente se hiciera al efecto.

4.- La quiebra o suspensión de pagos de la PROMOTORA.

VIGESIMOCTAVA. - SERVIDUMBRES Y ACCIONES DE TERCEROS.

La CONSTRUCTORA reconoce haber sido informada de las servidumbres existentes en las parcelas donde se ejecutará la obra, siendo por cuenta de la CONSTRUCTORA los trabajos necesarios para su mantenimiento y reposición. La CONSTRUCTORA colaborará con la PROMOTORA en caso de suscitarse por cualquier persona física o jurídica cualesquiera acciones afecten a la normal realización de las obras y especialmente frente al planteamiento de cualquier interdicto.

Corresponderán a la PROMOTORA los gastos correspondientes a otras servidumbres que se manifestaran durante la ejecución de los trabajos, y que no fueran conocidas por las partes hasta ese momento.

VIGÉSIMONOVENA. - PUBLICIDAD EN OBRA.

La PROMOTORA se reserva el derecho de instalar en la obra vallas, lonas o cualquier soporte para la exhibición de anuncios o cualquier clase de publicidad, correspondiéndole tanto los gastos como los beneficios derivados de esta actividad.

TRIGÉSIMA. - IMPUESTOS.

Cuantos impuestos, exacciones, o cualquier tipo de tributos graven este contrato y la ejecución de las obras, serán abonados por la CONSTRUCTORA, conforme a su oferta, a lo establecido en la Ley y presente contrato, salvo la licencia de obra e ICIO que corresponde a la PROMOTORA.

Cualquier actuación adicional no contemplada en la oferta o proyecto que genere algún tributo será por cuenta de la PROMOTORA.

TRIGÉSIMOPRIMERA- PROTECCIÓN DE DATOS CONFORME AL RGPD

Datos de los signatarios

Los intervinientes y los empleados de las Partes que intervengan en la ejecución y control de este Contrato quedan informados y prestan su consentimiento para que sus datos personales sean tratados por la otra parte con el objeto de ser utilizados en relación con el desarrollo y ejecución de este Contrato, así como para la gestión y archivo de la documentación relativa al mismo.

La base legal para el tratamiento de los datos es el consentimiento específico expresado en este documento a los fines del desempeño y control de la relación contractual y la entrega de cualquier documentación relevante, así como para mantener registros históricos de relaciones comerciales anteriores. Los datos proporcionados serán conservados, una vez finalice la relación contractual, por el tiempo que resulte necesario a efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales que le corresponden a las Partes y, en todo caso, durante seis (6) años.

Las Partes acuerdan que los datos de contacto de sus respectivos Delegados de Protección de Datos son: (i) para el Delegado de Protección de Datos de la Constructor: en el domicilio social que consta en el presente contrato; y (ii) para el Delegado de Protección de Datos de la Promotora: en el domicilio social que consta en el presente contrato.

Los intervinientes, en los términos establecidos en la normativa sobre protección de datos vigente en cada momento, podrán revocar en cualquier momento la autorización concedida para el tratamiento, así como ejercer los derechos de acceso, rectificación, la supresión, oposición, derecho a solicitar la limitación del tratamiento de sus datos personales, el derecho a la portabilidad, el derecho a oponerse a decisiones automatizadas individualizadas y el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. Para ello se podrán dirigir por escrito, respectivamente,

PROMOTORA: NOVALAR LA VEREDA, S.L., por correo electrónico (fgonzalez@rusvel.com) o por correo postal a los datos de contacto establecidos en el presente contrato.

CONSTRUCTORA: HELIOPOL, S.AU por correo electrónico (jajerez@heliopol.es) o por correo postal a los datos de contacto establecidos en el presente contrato;

TRIGÉSIMOSEGUNDA. - COMPROMISOS ANTI-CORRUPCION. COMPLIANCE.

Las Partes se comprometen, durante la vigencia de este Contrato, en el marco de las operaciones, acuerdos y negociaciones llevadas a cabo en el contexto del mismo, a todo lo siguiente:

No solicitar o no aceptar (i) ninguna ventaja financiera u otro tipo de ventaja en cualquier forma que pueda estar asociada con un acto de corrupción o tráfico de influencias, activa o pasiva, pública o privada; y/o, (ii) cualquier otro medio ilegal o impropio de obtener o retener un negocio, ventaja comercial o el ejercicio irregular de una función o actividad;

Asegurar que sus directivos, agentes, empleados, filiales y, en su caso, sus Subcontratistas relacionados con el Contrato, no estén involucrados en ninguna actividad o no hayan cometido ningún acto que pueda ser considerado como corrupción o tráfico de influencias;

Adoptar todas las medidas que consideren necesarias, incluida la aplicación de procedimientos internos adecuados (tales como sensibilización, formación, sanciones disciplinarias o comerciales), para prevenir la corrupción y el tráfico de influencias;

Incluir disposiciones relativas a la lucha contra la corrupción similares a las de la presente Estipulación en los contratos que se suscriban después de la firma del presente con cualquier empresa que participe en el Contrato;

No tratar con ninguna persona o entidad sujeta a sanciones financieras nacionales o internacionales;

Notificar a la otra Parte lo antes posible de (i) cualquier violación, probada o sospechada, de las disposiciones de esta Estipulación e informar a dicha Parte de las medidas correctivas adoptadas para remediarla, así como de (ii) cualquier solicitud o petición de ventajas financieras u otro tipo de ventajas, como parte de la ejecución del presente Contrato.

Cada Parte declara y garantiza:

- que ni ella ni ninguno de sus directivos ha sido condenado por actos de corrupción o tráfico de influencias o está sujeto a sanciones financieras nacionales o internacionales;
- que ningún directivo de sus filiales ha sido procesado por actos de corrupción o tráfico de influencias; y
- que, a su leal saber y entender, ningún directivo de sus filiales y ninguno de sus asociados, agentes, empleados y Subcontratistas ha sido objeto de tales condenas o sanciones financieras.

Adicionalmente, dentro del Manual de Prevención de Riesgos Penales adoptado por "GRUPO RUSVEL", en el que se incluye HELIOPOL, S.A.U, se ha dotado a éste de un Código Ético y de una

Política Anticorrupción basada en los principios de transparencia, honradez, imparcialidad y tolerancia cero frente a las actividades de soborno, fraude, financiación de actividades terroristas, blanqueo de capitales y en general, contra cualquier manifestación de corrupción.

LA PROPIEDAD declara conocer el contenido y alcance de dicha Política Anticorrupción, así como el del Código Ético del que se ha dotado "GRUPO RUSVEL", disponibles en la página web corporativa <https://rusvel.com/compliance/>. LA PROPIEDAD los acepta y se compromete a cumplirlos y hacerlos cumplir a sus empleados, clientes, proveedores, subcontratistas, agentes o terceros con los que mantenga algún tipo de relación jurídica en el marco de cualesquiera contratos suscritos con HELIOPOL, S.A.U. (Grupo Rusvel) y mientras persista la relación jurídica con HELIOPOL, S.A.U. (Grupo Rusvel), adoptando cuantas medidas resulten razonables a estos efectos.

LA PROPIEDAD acepta expresamente que durante la ejecución del contrato de que se trate, que le vincule a HELIOPOL, S.A.U, no ofrecerá, prometerá o dará por sí o por persona interpuesta, dinero, objetos de valor o cualquiera otra dádiva o promesa a funcionario, autoridad pública o un tercero que pudiera constituir infracción de la normativa aplicable en materia de corrupción y blanqueo de capitales.

Del mismo modo, LA PROPIEDAD garantiza que ni él, ni ninguno de los a él vinculados de los enumerados anteriormente están incursos en situación de conflicto de interés con "GRUPO RUSVEL" y que se comprometen a respetar tanto la legislación en materia de anticorrupción como en materia de blanqueo de capitales que resulte de aplicación a la relación contractual con HELIOPOL, S.A.U. en razón a su lugar de ejecución o el domicilio de los contratantes.

LA PROPIEDAD garantiza que ni la entidad y, en su caso, sus propietarios, administradores y empleados clave han sido condenados por el pago o recepción de un soborno o cualquier otro acto de corrupción en relación con su trabajo en los últimos cinco (5) años. Dicha investigación deberá proceder de una denuncia derivada de hechos contrastados o de acciones llevadas a cabo por la Administración de Justicia u otros organismos competentes.

El incumplimiento del Código Ético, de la Política Anticorrupción o la incursión en situación de conflicto de interés, podrá constituir justa causa de la terminación de este Acuerdo de forma unilateral y sin penalidad alguna para HELIOPOL, S.A.U. (Grupo Rusvel), pudiendo reclamar HELIOPOL, S.A.U. los daños y perjuicios que se le hayan causado.

HELIOPOL, S.A.U. (Grupo Rusvel) pone a disposición de LA PROPIEDAD el canal ético (canaletico@rusvel.com) a los efectos de cualquier comunicación relativa al Código Ético y la Política Anticorrupción.

TRIGESIMOTERCERA. - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

El presente contrato estará sometido y deberá ser interpretado de conformidad con el Derecho español y se rige por lo dispuesto en los Documentos Contractuales (según el orden de prelación establecido en la cláusula Segunda) y, en su defecto, por las reglas generales de contratación del Código Civil, el Código de Comercio, la LOE y demás que sean de general aplicación.

Para cualquier cuestión litigiosa que pudiera dimanar de la interpretación o aplicación de este contrato ambas partes se someten con renuncia a su propio fuero a la Jurisdicción y Competencia de los Juzgados y Tribunales de Barcelona.

Todo lo que antecede concuerda con la verdadera voluntad de las partes intervinientes en este acto, quienes en prueba de conformidad y por duplicado, firman el presente documento, cuyos márgenes así mismo rubrican, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.


D. FERNANDO GONZÁLEZ REGAÑA
NOVALAR
PUERTO NUEVO, S.L.U.
C.I.F.: B44881795
Avda. Padre García Tejero, 9
41012 Sevilla
Tfno.: 954 296 030

POR LA PROMOTORA


D. JOSÉ ANTONIO JEREZ HALCÓN

HELIOPOL, S.A.U.
Avda. Padre García Tejero, 9 · 41012 Sevilla
Tlf. 954 28 55 30 - Fax 954 62 31 02

POR LA CONSTRUCTORA