

CONTRATO EJECUCION DE OBRAS

INDICE ESTIPULACIONES

I.	OBJETO DEL CONTRATO
II.	PROYECTO
III.	MATERIALES
IV.	EQUIPOS, MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS
V.-	DOCUMENTACION Y OTRAS NORMAS DE APLICACION VINCULANTES PARA LAS PARTES
VI.	PRECIO DE LAS OBRAS
VII.	INICIACION DE LAS OBRAS
VIII.	PLAZO DE LA EJECUCION
IX.	REVISIONES DE PRECIO
X.	LIBROS DE ORDENES Y ASISTENCIAS
XI.	CERTIFICACIONES
XII.	ACOPIOS
XIII.	FORMA DE PAGO
XIV.	PRECIOS CONTRADICTORIOS
XV.	MODIFICACIONES, REFORMAS Y AUMENTOS O DISMINUCION DE OBRA
XVI.	OBRA MAL EJECUTADA
XVII.	OMISIONES
XVIII.	PRUEBAS TECNICAS
XIX.	ACCESOS E INSPECCION
XX.	PERMISOS, LEYES Y REGLAMENTOS, SEGURIDAD E HIGIENE
XXI.	OBRAS PROVISIONALES
XXII.	PUBLICIDAD
XXIII.	MAL TIEMPO Y FUERZA MAYOR
XXIV.	LIMPIEZA DE LA OBRA
XXV.	SEGUROS
XXVI.	DAÑOS A TERCEROS Y RECLAMACIONES
XXVII.	GARANTIAS
XXVIII.	PENALIZACIONES
XXIX.	LIQUIDACION DE LAS OBRAS
XXX.	RECEPCION DE OBRAS
XXXI.	RESOLUCION DEL CONTRATO
XXXII.	GASTOS DE PROPIEDAD
XXXIII.	SUBCONTRATOS
XXXIV.	VARIOS
XXXV.	RETENCIONES
XXXVI.	INTERPRETACIONES
XXXVII.	DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES

En Málaga, a

REUNIDOS:

De una parte **D.**
y de otra **D.**

INTERVIENEN:

El primero actuando en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la **EMPRESA PUBLICA PROVINCIAL PARA LA VIVIENDA DE MALAGA SAU**, con sede social en Málaga, c/ Molina Lario nº 13, 1º, y C.I.F. nº: A-29869997 y con capacidad para celebrar este acto en base a acuerdo del Consejo de Administración de fecha

El segundo en nombre y representación de la entidad con sede social en la localidad de; según se acredita con la copia de escritura de constitución de la citada mercantil donde aparece designado como en la escritura de constitución de la entidad y facultado para este acto, así como por

Que a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que el presente Contrato contiene las estipulaciones aceptadas por ambas partes para la formalización y ejecución de la contrata que tiene por objeto la construcción de un edificio sometido a Calificación Provisional concedida, que cuenta con **VIVIENDAS PROTEGIDAS DE** en el municipio de, de acuerdo con el proyecto que se incorpora como Anexo I a este contrato.

II.- Que dicha obra se realizará sobre diversas parcelas propiedad de la EMPRESA PUBLICA PROVINCIAL PARA LA VIVIENDA DE MÁLAGA S.A.U. (en adelante EMPROVIMA S.A.U.), y que (en adelante la CONTRATISTA), manifiesta conocer.

Que la CONTRATISTA desea realizar la obra de edificación antes indicada según el proyecto antes indicado y para el cual se tiene Licencia de Obras.

III.- Que la contratista conoce las características físicas, jurídicas y urbanísticas de la finca reseñada y manifiesta que ha estudiado detenidamente el proyecto técnico, encontrándolo completo, correcto y que es suficiente para llevar a cabo las obras y para que la edificación resultante pueda ser utilizada para el fin a que se destina.

En su virtud ambas partes, la EMPROVIMA S.A.U. y la CONTRATISTA, formalizan el presente contrato de Ejecución de Obra a tenor de las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- OBJETO DEL CONTRATO.

EMPROVIMA S.A.U. ha decidido encomendar la construcción total de la mencionada obra a la CONTRATISTA, aceptando está su ejecución por su cuenta exclusiva de acuerdo con el Proyecto Técnico, y siguiendo las instrucciones de la Dirección Facultativa de las Obras que estará desempeñada por el Arquitecto D. y como Arquitecto Técnico D.

Con la única excepción de los casos en que sea de aplicación la cláusula XV de este contrato, el CONTRATISTA llevará a cabo la total construcción de la obra "llave en mano" y a PRECIO ALZADO Y ÚNICO que más adelante se fijará en este mismo contrato, debiendo entregar la misma en pleno

funcionamiento y a satisfacción de EMPROVIMA S.A.U., reservándose la facultad de decisión satisfactoria la Dirección Facultativa con la conformidad de EMPROVIMA S.A.U.

Comprende este Contrato la ejecución de todas las obras hasta su completa terminación, que sean necesarias para la realización total de los edificios según los proyectos citados anteriormente, haciéndolo con entera sujeción a aquéllos y cuánto se determina en estas condiciones, bien entendido, que las mediciones del proyecto sirve exclusivamente como complemento de las especificaciones técnicas y constructivas que con los precios unitarios servirán para elaborar los abonos económicos periódicos de obras realizadas por el CONTRATISTA y a buena cuenta de la liquidación final como se determinará más adelante en este contrato, por lo que cualquier variación en medidas de cualquier partida en el estado de mediciones y presupuesto, en más o menos **no será objeto de reclamación alguna.**

Se hace mención explícita de que el CONTRATISTA encuentra todos los datos exactos y la documentación contractual suficiente para desarrollar su programación y obtener las características que se fijan, haciéndose responsable de la ejecución y funcionamiento.

La oferta presupuesto formulada por el contratista para la obra antes referida durante la fase de licitación, y aceptada por EMPROVIMA SAU, queda unida a este contrato formando parte integrante del mismo.

La sustitución, aplicación y variación de la Dirección Facultativa ha de ser comunicada por EMPROVIMA S.A.U. al CONTRATISTA por escrito y obligará a éste a partir de este momento.

II.- PROYECTO

El proyecto completo ya obra en poder del CONTRATISTA siendo por el que presentó oferta durante el proceso de licitación pública.

Consta de:

- Memoria.
- Mediciones y Presupuesto (con las advertencias indicadas en la estipulación anterior).
- Pliego de condiciones.
- Planos.
- Estudio de Seguridad y Salud.

Los planos regirán con preferencia a las especificaciones y Memoria Técnica. Los planos detallados regirán sobre los planos o programas generales y las dimensiones por escrito regirán a las medidas de escala.

Las obras y materiales que no se mencionen en los planos ni en las especificaciones, presupuestos o memorias, pero que vayan implícitas lógicamente y sean necesarios para la ejecución adecuada de las obras, se consideran como incluidos en el Contrato e incluidas en el precio fijado en este contrato.

Los planos de taller o de construcción deben ser hechos por el contratista como parte de su trabajo y contrato, así como los documentos técnicos que fuesen necesarios para legalizar instalaciones de agua, electricidad, gas, etc.

Las discrepancias a lo expuesto serán resueltas inapelablemente por la Dirección Facultativa.

III.- MATERIALES.

1.- Todos los materiales serán reconocidos por la Dirección Facultativa, antes de su empleo en obra, sin cuya aprobación por escrito, recogida en impreso normalizado por EMPROVIMÁ S.A.U., y anotada en el libro de órdenes no podrá procederse a su colocación, siendo retirados de la obra y su recinto los que sean desechados y ello por cuenta del CONTRATISTA

La elección de colores, formas y calidad de acabados requerirán inexcusablemente la previa presentación de muestras y posterior aprobación escrita por la Dirección Facultativa y EMPROVIMA S.A.U.

Las muestras de materiales que hayan sido previamente aprobados se conservarán en obra para comprobar en su día los materiales que se empleen.

Estos reconocimientos previos no suponen la aprobación definitiva y la Dirección Facultativa podrá quitar, aún después de colocados en obra, aquellos materiales que aún siendo de la calidad prevista, presenten defectos no percibidos en dicho primer reconocimiento. Los gastos que se originen en este caso serán todos de cuenta de CONTRATISTA.

2.- El CONTRATISTA deberá mantener en todo momento perfectamente almacenados los materiales a emplear en la obra durante la vigencia de este Contrato.

3.- Cualquier cambio en los materiales o la utilización de los que se hubieran consignado en este Contrato y sus anexos o documentos unidos, deberán ser previamente aprobados por escrito por la Dirección

Facultativa y la conformidad asimismo por escrito de EMPROVIMA S.A.U., una vez que el CONTRATISTA haya presentado las muestras de los mismos.

El CONTRATISTA retirará del emplazamiento de las obras todas las muestras que no hayan sido aprobadas.

IV.- EQUIPOS, MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS.

La maquinaria, equipos especiales y herramientas estarán en perfecto estado de uso, pudiendo rechazar la Dirección Facultativa cualquiera de las mismas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se le destina.

V.- DOCUMENTACION Y OTRAS NORMAS DE APLICACION VINCULANTE PARA LAS PARTES

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

1.- La vigencia del presente Contrato tendrá carácter prioritario, en todo lo que en él esté previsto, sobre los que se detallan seguidamente, y en caso de contradicción o no coincidir con el contenido de algunos de los documentos anexos, se seguirá lo que indique este Contrato.

2.- El presupuesto de Ejecución que como ANEXO II se firma por las partes, pasa a tener carácter contractual.

3.- El Proyecto de obras, en todo aquello que a tenor del Presupuesto de Ejecución continúe vigente e incluido en la presente contratación.

4.- Los precios contradictorios que se pacten en lo sucesivo por tratarse de unidades que se modifiquen por EMPROVIMA S.A.U.

5.- Las Normas Tecnológicas de la Edificación aplicables en este momento; las Disposiciones Generales Básicas (adoptadas por Leyes, Decretos, Ordenes Ministeriales), relativas a áridos, aglomerantes, cerámicas, productos siderúrgicos, madera, estructura, impermeabilidad, cubiertas, aislamiento, instalación de agua, gas, electricidad, ascensores, depósito de presión, calefacción, antenas TV, FM y parabólicas (Telecomunicaciones en general), pararrayos, combustibles, evacuaciones de basuras, seguridad e higiene en el trabajo y a los distintos oficios que intervienen en la obra, así como todas aquellas disposiciones o normas recogidas en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos.

6.- Las órdenes de la Dirección Facultativa que no conlleven incremento en precio o plazo.

VI.- PRECIO DE LAS OBRAS

El precio contractual fijado para la obra es de EUROS (..... €), cantidad esta a la que habrá que añadirle el correspondiente I.V.A.

El precio de las obras es por ajuste a tanto alzado o cerrado "llave en mano" y a riesgo y ventura del CONTRATISTA y en él se consideran incluidos por el CONTRATISTA todos los beneficios, gastos de contrato, gastos generales, acometidas de agua y energía provisionales de obra y demás instalaciones que lo requieran incluso permisos de Industria y Ayuntamiento, patentes, arbitrios, tasas, precios públicos e impuestos de cualquier clase, cargas aplicables al trabajo, precios o primas de Seguros, aplicación del Estudio de Seguridad y Salud, etc. a excepción única de la Tasa por Licencia de Obras y/o Impuesto de Construcciones, Instalaciones y similares que serán por cuenta de EMPROVIMÁ S.A.U.

VII.- INICIO DE LAS OBRAS

La fecha de iniciación de las obras a todos los efectos contractuales será dentro de los tres meses siguientes a la firma de este contrato, en el día que por EMPROVIMA SAU se señale. Deberá constar al menos un preaviso a la constructora de 8 días.

El CONTRATISTA, a su costa, realizará el replanteo de la obra, que será supervisado por la Dirección Facultativa.

VIII.- PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución de las obras que se contratan se fija en MESES contados a partir del día siguiente a la fecha del replanteo de las obras, teniendo que finalizar las obras antes del transcurso de dicho plazo de tiempo.

Los "hitos de comprobación" enmarcados dentro de la planificación de obra, son los siguientes:

- Salida de cimientos y saneamiento horizontal.
- Terminación de estructura y cubierta.
- Terminación de cerramientos y tabiquería.
- Terminación de instalaciones y servicios.
- Final de obra.

IX.- REVISIONES DE PRECIOS

Se pacta y acepta la cláusula de no-revisión de precios, ni al alza ni a la baja, salvo para aquellos casos que expresamente se reconozcan en este contrato y sean como consecuencia de modificación de proyecto y no por exceso o defecto en las mediciones de las distintas unidades de obra.

En todo caso, para que se proceda a la revisión es requisito necesario que el CONTRATISTA haya cumplido estrictamente los plazos parciales fijados para la ejecución sucesiva del contrato y en general por su total realización.

Cabrá revisión de precios por modificaciones en el proyecto, ordenadas por la dirección facultativa, previa autorización de EMPROVIMA S.A.U. que impliquen un encarecimiento o abaratamiento del mismo en un porcentaje superior al indicado en el párrafo anterior.

La revisión no comenzará hasta que se haya certificado, **al menos, un 50%** del presupuesto total de contrato, volumen de obra que no será susceptible de revisión. Una vez ejecutado dicho porcentaje de obra, **para que haya lugar a revisión será condición indispensable que la desviación del presupuesto de la obra sea superior al 2,5%, en más o en menos.**

X.- LIBRO DE ORDENES Y ASISTENCIAS Y LIBRO DE INCIDENCIAS

En la obra se llevará un Libro de Ordenes diligenciado previamente por la Dirección Facultativa de acuerdo con las normas vigentes y se abrirá en la fecha del Replanteo de las Obras cerrándose en la Recepción.

En este libro de órdenes, se anotarán por la Dirección Facultativa las instrucciones, comunicaciones y órdenes que estime oportuno dar al CONTRATISTA, autorizándolas en cada momento con su firma sin obstáculo de que pueda hacerlo por carta, debiendo el CONTRATISTA firmar el "enterado" de las mencionadas órdenes o instrucciones expresando la hora y fecha en que fueron dadas y recibidas.

El libro de incidencias de Seguridad y Salud contemplará las incidencias del Plan de Seguridad durante las obras, según la normativa vigente.

XI.- CERTIFICACIONES

Las certificaciones de obra se producirán de la siguiente forma:

1.- Se realizará una medición de las unidades ejecutadas en obra hasta ese momento a las que se aplicará los precios unitarios del Presupuesto de Ejecución.

2.- Como la cifra final de adjudicación es fija y única, al terminar los trabajos correspondientes a cada unidad de obra de cada capítulo, éste deberá ser regularizado en más o en menos para que el precio total pagado al CONTRATISTA por este capítulo coincida con la cifra total del mismo que será el reflejado en la oferta admitida en la licitación.

3.- EMPROVIMA S.A.U. podrá retener parte de este pago correspondiente a los capítulos de que se trata, siempre y cuando la obra que quede por realizar de los mismos no esté suficientemente cubierta con las cantidades que resten por pagar hasta la total liquidación del capítulo.

4.- Aquellas unidades de obra que no estén previstas en los precios unitarios y sí contempladas en alguna forma dentro de los componentes del proyecto o en la legislación vigente en la fecha de adjudicación, cuya ejecución es de cumplimiento obligatorio para el CONTRATISTA, no serán medidas, valoradas ni abonadas en modo alguno quedando incluidas dentro del capítulo correspondiente y del costo total del mismo y no serán certificadas.

5.- Todas las certificaciones se entenderán como parciales y a buena cuenta, quedando sujetas a las rectificaciones y variaciones que produjese la certificación final.

6.- Las mediciones y valoraciones parciales se certificarán por el CONTRATISTA y con la presencia de la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa recibirá y dará el VºBº a la certificación del día uno al cinco de cada mes, al objeto de que este día, es decir el quinto o día hábil siguiente, tenga entrada en EMPROVIMÁ S.A.U., una vez supervisada por la Dirección Facultativa.

7.- Las mediciones y certificaciones de obra se presentarán en forma clara y fácil de estudiar y revisar, siguiendo el orden establecido en los diferentes capítulos, unidades y denominaciones del presupuesto, acompañadas por todos los documentos determinados en este contrato y los que se precisen para su mejor comprensión.

8.- Todas las certificaciones se extenderán siempre a origen.

XII.- ACOPIOS

Los materiales admitidos como útiles y almacenados en la obra, o en depósitos exteriores autorizados o no para su acopio, así como maquinaria e instalaciones no se abonarán al CONTRATISTA, por considerarse que su gestión e importes, debidamente estudiados por él, han sido previstos e incluidos dentro del precio alzado y fijo de este contrato.

XIII.- FORMA DE PAGO

La obra se irá pagando a medida que se realice, por medio de certificaciones mensuales de obra, conformadas por la Dirección Facultativa. La valoración de la obra que se certifique se hará conforme a los precios unitarios acordados y al calendario establecido. Caso de que procediese revisión, ésta se abonará mediante certificación parcial de la obra librada por el Director de la misma.

EMPROVIMA S.A.U. deberá conformar las precisadas certificaciones. Su pago se efectuará mediante aceptación de efectos pagaderos a noventa días a contar desde el día 15 del mes siguiente al que corresponda la certificación a abonar.

El pago de la Certificación Final se efectuará una vez se haya recibido por EMPROVIMA S.A.U. los permisos, documentación y las llaves a que se refiere la Estipulación XXX de este contrato.

Junto a cada certificación se acompañará acreditación de estar al corriente en el pago a la Seguridad Social, así como COPIA DE LAS NOMINAS pagadas a los trabajadores empleados en la obra ese mes. Deberá aportarse cada seis meses certificación específica de estar al corriente en las obligaciones tributarias.

Todos los pagos se verán afectados de las retenciones y disposiciones fijadas en este contrato, siendo preciso para que EMPROVIMA S.A.U. efectúe el pago, presentar los TC1 y TC2 de Seguridad Social del mensuales por el CONTRATISTA.

XIV.- FORMULA PARA OTROS PRECIOS.-

Cuando con motivo de las circunstancias descritas en el apartado siguiente fuese preciso realizar unidades de obra que no estuviesen contenidas en este contrato o su documentación anexa, se fijará su precio con arreglo a lo siguiente:

1.- La fórmula a aplicar será $P = (PI + t + m) \times 1,19$; siendo:

P= Precio total y único a certificar por el CONTRATISTA según lo establecido en este contrato.

PI= Precio del material en origen, incluyendo certificados al respecto.

t= Valor del transporte de origen a obra y su embalaje y almacenaje.

m= Valor de la mano de obra directa e indirecta.

En el factor 1,19 se engloban los Gastos Generales y Beneficio Industrial del CONTRATISTA.

2.- La fijación del precio debe hacerse con anterioridad a la realización material, pero si por cualquier causa hubiese sido ejecutada, el CONTRATISTA estará obligado a aceptar el precio que señale EMPROVIMA S.A.U. La fecha de aprobación de estos precios no influirá en los plazos contractuales.

3.- De cada nuevo precio, si los hubiera, se levantará Acta firmada por la Dirección Facultativa, CONTRATISTA y EMPROVIMA S.A.U. o su representante, debidamente autorizado para esta función específica.

4.- El CONTRATISTA queda obligado a aceptar, si se necesitase, la descomposición de precios que fije la Dirección Facultativa.

5.- No se podrán establecer precios contradictorios o nuevos sobre unidades similares a las contratadas inicialmente, aún cuando los elementos componentes de esta unidad de obra hayan sufrido variaciones en el precio quedando por tanto sin valor e inoperante la fórmula señalada en esta misma estipulación.

XV.- MODIFICACIONES, REFORMAS, AUMENTOS O DISMINUCIONES DE OBRA.

1,- UNICAMENTE en el caso de modificación del proyecto debidamente aprobadas y autorizadas que se introduzcan, se abonará al CONTRATISTA las obras que realmente ejecute con sujeción a las órdenes que le hayan sido comunicadas por escrito de EMPROVIMA S.A.U., y siempre que dichas órdenes o modificaciones, aumenten al precio contratado en más de un 2,5%.

2.- Si en virtud de alguna disposición de EMPROVIMA S.A.U. se introdujesen reformas en las obras, el CONTRATISTA queda obligado a ejecutarlas dentro de las condiciones de adjudicación de la obra y valoradas con los precios del Presupuesto y Cuadro de Precios que serán de rigurosa aplicación.

Dichas reformas serán evaluadas como producto de los Precios Unitarios del Presupuesto o del Cuadro de Precios por las diferencias en mediciones. La cifra resultante se adicionará o sustraerá del tanto alzado de la adjudicación.

3.- Cuando el CONTRATISTA, con la debida autorización de la Dirección Facultativa, emplease voluntariamente materiales de más esmerada preparación, o de mayor tamaño que el señalado en el Contrato y sus anexos o se sustituyese una fábrica por otra que tenga asignado mayor precio, o se ejecutase con mayores dimensiones cualquier parte de la obra, o en general, introdujese en ella modificaciones que sean beneficiosas para la obra a juicio de la Dirección Facultativa, no tendrá derecho a percibir cantidad alguna por estos conceptos sino a lo que le correspondiera si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo proyectado o contratado. Ahora bien, cuando se instale en obra algún material de calidad inferior a la estipulada en el Contrato y sus anexos y no interese a EMPROVIMA S.A.U. su demolición o reparación el CONTRATISTA vendrá obligado a deducir del precio total de la obra este menor valor, determinado por juicio inapelable de la Dirección Facultativa.

4.- La Dirección Facultativa, previa conformidad de EMPROVIMA S.A.U., está facultada para el empleo de materiales más convenientes y sistemas constructivos más adecuados aunque ello implique cambio o sustitución de los indicados en el Proyecto, siempre que con ello no se exceda de la cifra total contratada y no se altere la esencia, calidad y fin del proyecto, pues en este caso requerirá inexcusablemente previa conformidad por escrito de EMPROVIMA S.A.U.

5.- Si EMPROVIMA S.A.U. acordase introducir en el Proyecto modificaciones que impongan crear, aumentar, reducción o eliminar una clase de unidad de obra, partida o elemento de la misma, aún sin precio aprobado, será obligatorio para el CONTRATISTA su ejecución o no ejecución, sin que tenga derecho, en caso de supresión por reducción o eliminación de obra, a reclamar indemnizaciones so pretexto de pretendidos beneficios que hubiese podido obtener en la parte suprimida o reducida. En caso de creación o aumento de obra se estará en cuanto a su valoración a lo determinado en la cláusula XIV de este contrato.

6.- Si para llevar a efecto las modificaciones a que se refiere el párrafo anterior juzgase necesario EMPROVIMA S.A.U. suspender temporalmente en todo o en parte las obras contratadas, se comunicará por escrito la orden al CONTRATISTA procediendo a la medición y pago, de acuerdo a los precios unitarios, de la obra ejecutada en parte que alcance la suspensión y extendiéndose un acta del resultado, recogiendo las incidencias, motivaciones y sus posibles consecuencias así como las alegaciones que el CONTRATISTA considere pertinentes.

7.- El CONTRATISTA se obliga, por lo tanto a ejecutar en la obra las variaciones que se le indiquen, así como las mejoras que se introduzcan; pero en uno y en otro caso se hará constar previamente y por escrito el valor de lo estipulado por estas variaciones para tenerlo en cuenta en el precio o liquidación final y se abonarán dentro de lo establecido en este contrato y con sujeción a lo indicado en el mismo.

8.- Si se suprimiese o modificase en defecto alguna de las unidades de obra o detalle del Proyecto contratadas, se descontará con arreglo al precio y condiciones establecidas en este Contrato.

9.- El CONTRATISTA realizará cambios de materiales y distribución que señale EMPROVIMA S.A.U. sin aumentos de plazo y previa aprobación de los precios por EMPROVIMA S.A.U. Con anterioridad suficiente el CONTRATISTA señalará a EMPROVIMA S.A.U. los plazos en que dichas modificaciones deberán estar definidas por EMPROVIMA S.A.U. y comunicadas oficialmente al CONTRATISTA a fin de no modificar los plazos establecidos en el contrato.

Los materiales o unidades de obra que supongan un nuevo sistema o método técnico y no estén previstos en el Pliego Técnico se ejecutarán con arreglo a las instrucciones que para cada caso disponga la Dirección Facultativa, y en cualquier caso se cumplirán las condiciones de utilización prescritas por el fabricante. Tendrá siempre preferencia el material que posea el Documento de Idoneidad Técnica.

XVI.- OBRA MAL EJECUTADA

El CONTRATISTA tiene la obligación de ejecutar esmeradamente todas las obras de este Contrato y cumplir estrictamente todas las condiciones estipuladas y cuantas órdenes le sean dadas, verbales o escritas por la Dirección Facultativa, entendiéndose que debe entregar completamente terminadas cuantas obras afectan a este contrato.

Si a juicio de la Dirección Facultativa hubiese alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el CONTRATISTA la obligación de demolerla y volverla a ejecutar cuantas veces sean necesario, hasta que quede a satisfacción de la Dirección Facultativa y en el plazo que ésta fije no dándole estos aumentos de trabajo derecho a pedir cantidad alguna por este concepto, aunque las malas condiciones de aquella se hubiese notado después de la Recepción.

El CONTRATISTA es el único responsable de la ejecución de las obras que ha contratado, no teniendo derecho a indemnización alguna por el mayor precio a que pudiera costarle, ni por las erradas maniobras que cometiese durante su construcción, siendo de su cuenta y riesgo e independientemente de la inspección de la Dirección Facultativa.

XVII.- OMISIONES

Si concurriese alguna duda o se hubiese omitido alguna circunstancia en cualquiera de los documentos y partes del Proyecto, el CONTRATISTA se compromete a seguir en todo las instrucciones de la Dirección Facultativa, para que la obra se haga con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, siempre que no se oponga a lo determinado en este Contrato, cuyo cambio o modificaciones requiere, como ya se ha dicho, inexcusablemente la previa aprobación y autorización por escrito de EMPROVIMA S.A.U.

XVIII.- PRUEBAS TECNICAS

EMPROVIMA S.A.U. podrá detraer al CONTRATISTA no más del 1% del Presupuesto de Adjudicación mediante la detracción de la cantidad correspondiente en las certificaciones de obra, a fin de contratar y pagar el Control de Calidad de la Obra con un laboratorio homologado. Al final de la obra se regularizará esta retención por comparación con el gasto real ejecutado sin derecho a justificación alguna por parte del CONTRATANTE.

Si se produjeran incidencias o anomalías que requiriesen ensayos tales que dicha cifra retenida fuera insuficiente para abonar la diferencia que resulte, EMPROVIMA S.A.U. la detraerá de las certificaciones de obra, sin límite en su cuantía, siendo devueltas estas diferencias en el caso de que los resultados demuestren que la obra puede ser recibida.

Los resultados de todos y cada uno de los ensayos se enviarán simultáneamente al CONTRATISTA y a la Dirección Facultativa quién, una vez comprobados estos resultados, diligenciará la copia existente en obra, como único ejemplar válido a efectos de control.

XIX.- ACCESO E INSPECCION

1.- El CONTRATISTA se obliga a facilitar por su cuenta los accesos a todas las partes de las obras.

2.- EMPROVIMA S.A.U. y sus delegados o representantes tendrán del CONTRATISTA toda clase de facilidades para efectuar reconocimientos, mediciones, comprobaciones, pruebas de los materiales que desee así como para la inspección de los trabajos en cualquiera de sus tajos y fases permitiendo el acceso a todas las partes de la obra como talleres, almacenes, etc. de la misma y en todo momento.

3.- EL CONTRATISTA se obliga a facilitar el acceso a los centros de producción y fábricas donde se elaboren materiales y/o equipos para las obras objeto del contrato.

XX.- PERMISOS, LEYES Y REGLAMENTOS, SEGURIDAD Y SALUD

1.- El CONTRATISTA cumplirá con todas las leyes y reglamentos que sean aplicables al ramo de la construcción, debiendo obtener, a excepción de la Licencia Municipal o Permiso de Obra que será de cuenta de EMPROVIMA S.A.U., todos los permisos o licencias que en su caso le sean exigidos y observando una atención especial a lo dispuesto por el Ayuntamiento respecto a la entrada y salida de vehículos al solar, vertederos y locales de acopios para materiales y su preparación, siendo responsable de estos incumplimientos y de los daños que pudieran causar sus operarios en paseos, aceras y conducciones subterráneas.

2.- El CONTRATISTA cumplirá las disposiciones impuestas por el Estado, Comunidad Autónoma y autoridades Locales sobre Seguridad y Salud en el Trabajo siendo responsable de la estricta observancia de las mismas.

3.- Proveerá igualmente de cascos, gafas y demás elementos de seguridad, cuando sean necesarios, a todo su personal, debiendo garantizar su uso.

4.- El CONTRATISTA instalará y mantendrá a su costa luces y señales suficientes de acuerdo a lo prescrito por los reglamentos para advertir del peligro dónde y cuando sea necesario.

5.- El CONTRATISTA adoptará las precauciones necesarias contra incendios cumpliendo fielmente los reglamentos al respecto y en especial evitará las operaciones de soldadura y corte con soplete en lugares combustibles.

6.- El Estudio de Seguridad y Salud aportado por EMPROVIMA SAU e incorporado a este contrato, contiene cuantas especificaciones sobre procedimientos, equipos y medios necesarios para la prevención de riesgos de la obra contratada. Por tanto en caso de que el contratista atendiendo a sus características y medios, decida elaborar un Plan de Seguridad que modifique en algo el previsto por el Estudio de Seguridad, deberá contar para su aceptación con la autorización previa del técnico encargado de la seguridad de la obra y sin que ello suponga coste alguno para EMPROVIMA SAU. En cualquier caso el contratista igualmente cumplirá todas las prescripciones establecidas en el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo.

7.- La obra se regulará, en lo que proceda, por las leyes, normas y disposiciones de cualquier tipo que por su naturaleza de promoción de VPO le afecte, debiendo la constructora pasar y respetar lo que estas señalen, remarcando su carácter preferente sobre cualquier otra disposición que pudiese aparecer en el presente contrato.

XXI.- OBRAS PROVISIONALES

1.- El CONTRATISTA, a su cargo, coste y riesgo exclusivo, se proveerá de las acometidas e instalaciones provisionales suficientes de agua, energía, así como de todos los medios que necesitase para desarrollar el presente contrato incluyendo las obras provisionales de cerramiento, oficinas, almacenes, etc. y abonará los consumos correspondientes.

2.- El CONTRATISTA se obliga a ejecutar toda construcción provisional de cualquier clase que sea con la suficiente estabilidad de estructura y adecuada estética para cumplir la finalidad prevista y será mantenida en condiciones totales de seguridad hasta que la Dirección Facultativa ordene la demolición o supresión.

XXII.- PUBLICIDAD Y CARTELES

EMPROVIMA S.A.U. encargará, con cargo al contratista, la confección de un cartel normalizado de EMPROVIMA S.A.U., otro de acuerdo con la normativa de Viviendas Protegidas y otro de la entidad de crédito que financie las obras, pudiendo descontar su importe de cualquier certificación de obra que se presentase. No se permitirá dentro del recinto de las obras o en las cercanías, vallas carteles y otros medios de publicidad, salvo los aprobados por escrito por EMPROVIMA S.A.U., que determinará la extensión, texto y emplazamiento de los mismos.

XXIII.- MAL TIEMPO Y FUERZA MAYOR

El mal tiempo no se podrá alegar como justificación de los retrasos en la realización de los trabajos. No supondrá incumplimiento de las obligaciones aquí previstas, los retrasos provocados por CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, entendiéndose por tales los sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.

XXIV.- LIMPIEZA DE LA OBRA

1.- El CONTRATISTA no permitirá que se acumulen desperdicios o basuras en el emplazamiento de la obra y su correspondiente solar, comprometiéndose a mantenerlos permanentemente limpios y hacerlo cuando lo ordene la Dirección Facultativa o EMPROVIMA S.A.U.

2.- A la terminación de la obra o cada una de sus fases, si las hubiera, el CONTRATISTA retirará del lugar de la misma todas sus instalaciones, etc. Eliminará también todas las estructuras y obras provisionales superfluas y los desperdicios y escombros de cualquier clase en la obra y sus alrededores. Si no lo hiciese en un plazo máximo de siete (7) días naturales contados a partir de la comunicación de terminación de obra, EMPROVIMA S.A.U o la Dirección Facultativa podrá adoptar medidas en este sentido y retirarlos con cargo al CONTRATISTA.

3.- El Constructor deberá proteger todos los materiales y la propia obra contra todo deterioro y daño durante el periodo de construcción y deberá almacenar y proteger contra incendios los materiales inflamables.

En especial se subraya la importancia del cumplimiento por parte del Constructor de los reglamentos vigentes para el almacenamiento de explosivos y carburantes.

Salvo que se indique expresamente lo contrario, deberá construir y conservar a su costa todos los pasos o caminos provisionales, alcantarillas, señales de tráfico y todos los recursos necesarios para proporcionar seguridad y facilitar el tránsito dentro de las obras.

El constructor queda obligado a dejar libres las vías públicas debiendo realizar las obras necesarias para dejar tránsito de peatones y carruajes durante la ejecución de las obras.

4.- La totalidad de las obras se entregarán limpias al final de las mismas. El CONTRATISTA eliminará todas las manchas, rastros de pintura, escombros, suciedad, etc. fregando enérgicamente los suelos y polvo existente en las áreas de su actividad, ello incluirá la limpieza de equipos, herrajes, puertas, ventanas, cristales y vidrio, cubiertas, alféizares, calzadas, aceras, pisos, escaleras, paredes y todas las superficies susceptibles de este aseo general.

XXV.-SEGUROS

1.- El CONTRATISTA viene obligado a asegurar contra todo riesgo la construcción por el importe total de su cifra de adjudicación y un plazo igual al de duración de las obras y un periodo de 12 meses de mantenimiento. Su póliza convendrá como condición esencial, que, en caso de siniestro, el importe íntegro, o parcial, según el caso, de la indemnización, se percibirá por EMPROVIMA S.A.U. o por aquella otra entidad que esta determine (especialmente la entidad de crédito que financie las obras). **EMPROVIMA S.A.U. CONTRATARÁ** este seguro en concepto de tomador y beneficiario detrayendo de la primera certificación un importe igual al de la prima del seguro. EMPROVIMA SAU entregará copia de la póliza de seguros al contratista. Cualquier mejora que esta desee respecto de lo contratado, lo comunicará a EMPROVIMA SAU por escrito. EMPROVIMA SAU hará las actuaciones necesarias para ello detrayendo de la siguiente certificación el importe correspondiente al de mejoramiento de la póliza.

Así mismo, el contratista aporta en este acto copia del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros por un importe mínimo de TRES MILLONES DE EUROS, incluida la Responsabilidad civil patronal por un mínimo de 300.000 € por siniestro.

XXVI.- DAÑOS A TERCEROS Y RECLAMACIONES

1.- Independientemente de lo dicho en las Estipulaciones de este Contrato, el CONTRATISTA, responderá frente a terceros de los daños que pueda ocasionar a éstos durante la ejecución de las obras por acción u omisión del mismo o de sus operarios y empleados.

2.- Si en cualquier momento se probara la existencia de alguna reclamación de terceros, directa o indirectamente relacionados con la obra, imputable al CONTRATISTA y por la que EMPROVIMA S.A.U. puede ser hecha responsable, ésta tendrá derecho a descontar de cualquier pago debido según este Contrato, la cantidad suficiente para resarcirse de esta reclamación.

XXVII.- GARANTIAS

1.- Sin perjuicio de los supuestos de ruina, el contratista garantiza las obras objeto de este Contrato por un periodo de un año contado a partir de la fecha de la recepción de la obra con excepción de los equipos industriales, tales como bombas, calderas, etc. que será de dos años contra fallos de funcionamiento y de calidad.

2.- La fianza de garantía de buena ejecución, de control y construcción de las obras y responsabilidad frente a terceros es de un **5% sobre** el importe del presupuesto de ejecución. Dicho fianza estará afecto al cumplimiento del mismo y al pago de las obligaciones del contratista frente a terceros o proveedores, como consecuencia de la ejecución de la obra, quedando EMPROVIMA S.A.U. expresamente facultada para, si lo estima oportuno, efectuar dicho pago por cuenta de lo que deba cobrar el contratista. Dicha garantía se constituirá mediante la detracción del porcentaje antes indicado en cada una de las certificaciones.

El importe de la garantía se devolverá, un 50%, y salvo en su caso las deducciones a que se refiere el párrafo anterior al cumplimiento del primer plazo de garantía y el 50% restante al acabar el segundo.

XXVIII.- PENALIZACIONES

El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo fijado de duración del contrato. La demora en la penalización de los trabajos dentro de los plazos convenidos llevará consigo una penalización de 1000 euros por cada día natural de retraso en todos y cada uno de los "hitos de comprobación", de este contrato (cláusula VIII), deducidos por EMPROVIMA S.A.U de cada uno de los pagos inmediatos que tenga que efectuar al CONTRATISTA.

Si estas demoras son recuperadas por el CONTRATISTA, EMPROVIMA S.A.U. reintegrará las cantidades correspondientes a los retrasos absorbidos.

Si se llega al final de la obra con retraso y no se hubiese ejercitado la resolución del Contrato, se hará efectiva la penalización pactándose expresamente que EMPROVIMA S.A.U. podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación principal y la satisfacción de la penalización.

XXIX.- LIQUIDACION DE LAS OBRAS

El CONTRATISTA comunicará a EMPROVIMA S.A.U. y Dirección Facultativa la terminación de las obras para proceder a su Recepción como más adelante se determina.

La liquidación o Certificación Final, cuyo número y fecha han de identificarse con carácter de recibo de finiquito, da por satisfecho con ella todas las cantidades a las que el CONTRATISTA pueda tener derecho por los trabajos realizados para la ejecución de las obras, dejando siempre a salvo la garantía a que hace referencia la cláusula XXVII.

XXX.- RECEPCION DE LAS OBRAS

1.- Ultimada la obra, y dentro de los diez días siguientes, el CONTRATISTA hará entrega de la misma, documentándose la Recepción mediante la correspondiente acta, con asistencia de las partes. No obstante no podrá realizarse la recepción con anterioridad a la total disposición por EMPROVIMA S.A.U. de todos cuantos permisos sean necesarios para la puesta en funcionamiento de todas y cada una de las partes de las obras.

Es gestión del CONTRATISTA la obtención de los permisos de funcionamiento que requieran las instalaciones de los edificios, incluyendo los necesarios para que los compradores puedan usar sus pisos y locales, tales como agua, cédula de habitabilidad, boletín de instalación eléctrica, etc.

Esta acta será extendida por la Dirección Facultativa y firmado por ésta, al CONTRATISTA y EMPROVIMA S.A.U.

Así pues, estando las obras bien conservadas y en perfecto estado, el CONTRATISTA hará entrega de las mismas, y EMPROVIMA S.A.U. y la Dirección Facultativa las recibirán; en caso contrario se demorará este Acta tanto tiempo como se necesite para reparar las anomalías encontradas, considerándose estas demoras retrasos del plazo, independientemente de la ocupación por EMPROVIMA S.A.U. de las partes no afectadas por este hecho si procediese.

2.- Transcurrido el plazo de garantía el CONTRATISTA queda relevado de toda responsabilidad salvo en lo que se refiere a vicios ocultos según disposiciones legales vigentes.

Transcurrido el plazo de garantía, EMPROVIMA S.A.U. acordará la cancelación de la fianza definitiva y pagará el saldo resultante, si lo hubiere.

3.- No obstante el CONTRATISTA responderá durante el plazo de 15 años, contados desde la fecha de la misma, de los daños y perjuicios que pudieran sobrevenir derivados de la ruina o relevante quebrantamiento de la obra, determinados por vicios ocultos de la construcción o incumplimiento doloso del contrato a él imputables.

XXXI.- RESOLUCION DEL CONTRATO

1.- Son causas de resolución del contrato:

a) Muerte, incapacidad sobrevenida del contratista o extinción de la personalidad jurídica de la Sociedad Contratista, salvo compromiso de los herederos o de los representantes legales de aceptación de la subrogación en el contrato.

b) La quiebra o suspensión de pagos del CONTRATISTA.

c) El no dar comienzo a los trabajos de obra en el plazo señalado en el Contrato.

- d) El que se rehuya repetidamente, a juicio de la D.T. la contratación de personal con el grado de especialización necesaria.
- e) El rechazo continuo, a juicio de la D.T. del material por falta de calidad requerida.
- f) El incumplimiento de la Legislación vigente.
- g) El incumplimiento de las instrucciones de la Dirección Facultativa.
- h) El abandono de la obra sin causa justificada.
- i) La negligencia en la ejecución de los trabajos.
- j) El incumplimiento reiterado de las obligaciones frente a terceros, (trabajadores, proveedores, subcontratistas, etc.).
- k) El incumplimiento del Contrato en todo o en parte en perjuicio de los intereses de la obra o de los plazos parciales fijados en el planning o del plazo final de ejecución.

l) El mutuo acuerdo.

2.- EMPROVIMA S.A.U. comunicará por escrito y fehacientemente al CONTRATISTA y a su domicilio oficial referenciado en este Contrato, las anteriores anomalías y si no, se tomarán las medidas oportunas para subsanarlas en el plazo máximo de diez días naturales, EMPROVIMA S.A.U. podrá exigir la paralización de los trabajos en el estado en que se encuentren, sin perjuicio de las responsabilidades consiguientes.

Una vez advertido al CONTRATISTA de esa decisión de paralización de los trabajos, éste procederá inmediatamente a:

- a) Detener cualquier actividad relacionada con el trabajo de y en la obra.
- b) Permitir a EMPROVIMA S.A.U. entrar en posesión y ocupar inmediatamente la parte de obra realizada, abonándose la parte pendiente de certificar; EMPROVIMA S.A.U. podrá ordenar retirar en plazo no superior a diez (10) días naturales los materiales y utillaje que se encuentren en la obra.

c) Transferir a EMPROVIMA S.A.U., todos los derechos relacionados con el trabajo de que el CONTRATISTA fuese titular frente a terceros, siempre y cuando le interesasen a aquellos.

3.- En caso de resolución de Contrato por causas imputables al CONTRATISTA, EMPROVIMA S.A.U. exigirá además de la penalidad establecida por día de demora o retraso en el planning, una indemnización equivalente al quince por ciento (15%) del valor de la obra aún no ejecutada o bien la pérdida del importe de la retención que hasta ese momento se haya ejecutado.

4.- La resolución del Contrato producirá los siguientes efectos:

a) De modo fehaciente y con la asistencia y conocimiento de ambas partes se levantará acta de la situación de los trabajos realizados, de los materiales acopiados en el momento de suspenderse su ejecución.

b) Se procederá a levantar acta de recepción de los trabajos ejecutados, dejando constancia de la conformidad o de las diferencias observadas por la Propiedad en las prestaciones realizadas hasta aquel momento.

c) Simultáneamente a la interrupción en la ejecución de las obras por rescisión del Contrato, se suspenderá el pago de las cantidades pendientes de cobro por el CONTRATISTA hasta la valoración de los daños y perjuicios.

d) Se efectuará por ambas partes una valoración de los daños y perjuicios ocasionados a la contraparte por aquel que solicita la rescisión del contrato. Efectuada dicha valoración se hará balance de las cantidades a cobrar por el CONTRATISTA y de los que la propiedad le adeuda.

e) La Propiedad se resarcirá de los daños y perjuicios con las cantidades pendientes de pago, con las retenciones que haya efectuado. Si la suma de tales cantidades no fuera suficiente para cubrir la indemnización, el CONTRATISTA abonará a la Propiedad el 15% del importe de la obra que quede por realizar.

5.- Caso de producirse cualquiera de los hechos antes reseñados, o aquellos otros que a criterio de EMPROVIMA SAU ponga en peligro la seguridad o continuidad de las obras, EMPROVIMA SAU podrá, adoptando las medidas que estime oportunas, recuperar en cualquier momento la total posesión de la obra precisando para ello únicamente dar preaviso al CONTRATISTA, prestando este desde este momento su consentimiento a ello. Si dicha medida no hubiese estado justificada y hubiese causado perjuicios al contratista, EMPROVIMA SAU deberá indemnizar a aquel en dichos perjuicios.

XXXII. GASTOS DE EMPROVIMA S.A.U.

Será de cuenta de EMPROVIMA S.A.U. los gastos de redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de las obras y la obtención y gastos de la Licencia Municipal o Permiso de Obras.

XXXIII. SUBCONTRATACIONES

1. EL CONTRATISTA podrá subcontratar parcialmente las obras, respondiendo de los subcontratistas ante la Dirección Facultativa y EMPROVIMA S.A.U. Los subcontratistas deberán estar al corriente de sus obligaciones especialmente las de carácter fiscal y laboral/Seguridad Social debiendo disponer de plena capacidad de contratación.

2. El contratista dará traslado a EMPROVIMA S.A.U. de los subcontratos que pretenda concertar con indicación de las partes del contrato a realizar por el contratista, entendiéndose aceptados por EMPROVIMA

S.A.U. si transcurrido diez días desde la recepción no se le hubiese puesto tacha alguna en cuyo caso deberá presentar nuevas ofertas. En ningún supuesto las prestaciones subcontratadas podrán exceder del 50% del presupuesto del contrato.

Deberá entregar a EMPROVIMA SAU copia de los contratos suscritos con los subcontratistas, donde se deberá indicar que "EMPROVIMA SAU queda eximida del pago al subcontratista de cualquier cantidad que el contratista le adeudase como consecuencia de la ejecución de su trabajo en la presente obra salvo que en caso de impago por el contratista, EMPROVIMA SAU no hubiese aún liquidado con este la partida en la que haya intervenido el subcontratista".

3. En la recepción de las obras, el contratista aportará relación con dirección y teléfono de los subcontratistas que hayan intervenido en la misma.

4. En ningún caso será responsable EMPROVIMA SAU de las obligaciones contractuales asumidas entre el CONTRATISTA y los subcontratistas. A tal efecto así deberá reflejarse en la documentación y actuaciones que se efectúe entre estos.

XXXIV. VARIOS

1. Es obligación del CONTRATISTA ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aunque no se halle expresamente determinado en estas condiciones en sí, y siempre que lo disponga la Dirección Facultativa.

2. El trabajo se ejecutará según las normas prescritas en el contrato y de acuerdo con las mejoras prácticas de los distintos oficios. El CONTRATISTA someterá a la aprobación de la Dirección Facultativa todos los procedimientos de ejecución que no están definidos en el contrato y sus anexos, incluso la planificación y ejecución de las obras provisionales y a su personal cuantas pruebas de calificación que éste considere oportunas, siendo a cargo del CONTRATISTA el importe del gasto ocasionado.

3. El CONTRATISTA, deberá disponer en obra de una oficina donde EMPROVIMA S.A.U. y la Dirección Facultativa puedan examinar el Proyecto y desarrollar sus funciones específicas.

Asimismo, se les facilitará el auxilio personal que requiera para sus comprobaciones, verificaciones y desarrollo de su gestión.

4. El CONTRATISTA podrá sacar a su costa, cuantas copias de los documentos del proyecto necesite solicitándolo a EMPROVIMA S.A.U.

5. El CONTRATISTA deberá tener siempre en la obra el número de obreros y empleados proporcionando a la extensión de los trabajos y clases de éstos que esté ejecutando. Los operarios serán de aptitud reconocida y experimentados en sus respectivos oficios.

El CONTRATISTA está obligado a retirar de inmediato de la obra y su terreno o solar cualquier personal que a juicio de la Dirección Facultativa no reúna la suficiente calificación profesional o capacidad para el desarrollo de los trabajos como también a aquel que falte en obra, palabra, gesto o manifieste animosidad y resistencia a EMPROVIMA S.A.U., Dirección Facultativa o a cualquiera de sus colaboradores, representados o delegados.

6. El CONTRATISTA deberá entregar a EMPROVIMA S.A.U. y a la Dirección Facultativa antes de la firma de este contrato un organigrama de su personal directo a pie de obra con nombres y apellidos, años de experiencia, hasta nivel de capataces inclusive, para su aprobación o reparos.

7. De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos a la terminación de las edificaciones, se levantarán planos precisos e indispensables para que queden perfectamente definidos. De estos documentos se extenderán tres ejemplares destinados a la Dirección Facultativa, al CONTRATISTA y a EMPROVIMA S.A.U. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables para la Recepción.

XXXV. RETENCIONES.

Independientemente de lo acordado en las Estipulaciones de "Garantía de este Contrato", EMPROVIMA S.A.U. podrá retener al CONTRATISTA, total o parcialmente cualquier pago pendiente de la cuantía necesaria para protegerse de los posibles perjuicios derivados de las motivaciones que se citan a continuación y adjudicarse como cobro en la cantidad a que ascienda el perjuicio, realizando a tal efecto las garantías constituidos por el CONTRATISTA, y sin que por ello el CONTRATISTA pueda realizar parcial o totalmente los trabajos de obra ni adoptar medida alguna en contra de este Contrato.

Las motivaciones son:

- a) Obra defectuosa no corregida.
- b) Falta de pago del CONTRATISTA a los subcontratistas por materiales o mano de obra no imputables a éste o sin justificación fehaciente de la retención.
- c) Duda razonable de que el contrato pueda ser terminado por el saldo de la liquidación existente.
- d) Daños a EMPROVIMA S.A.U.
- e) Falta de pago a los proveedores que pusieren material en la obra.

XXXVI. INTERPRETACIONES

1. Si durante la ejecución de la obra existiera alguna diferencia de criterio en la forma de realizar los trabajos o de interpretación del proyecto o cualquier parte técnica o económica o de calidades, el CONTRATISTA se somete a la decisión de EMPROVIMA S.A.U.

2. No serán válidas las órdenes de la Dirección Facultativa que representando variación del presupuesto o plazo aceptado carezcan de la conformidad escrita de EMPROVIMA S.A.U. Asimismo no será realizado ningún cambio de calidad de materiales que no sea aprobado por escrito por EMPROVIMA S.A.U.

3. Se considerarán complementarios recíprocamente los planos, especificaciones, memorias y oferta del CONTRATISTA y cualquier trabajo que aparezca o se disponga en los planos y no se mencione en las especificaciones y memorias o viceversa, será realizado como si apareciese en estos documentos.

En cada caso concreto deberá cumplirse la finalidad y significado evidentes de los planos, especificaciones y memorias o cualquier discrepancia entre estos documentos o entre ellos y las condiciones reales de la obra, lo comunicará el CONTRATISTA a la Dirección Facultativa con la mayor brevedad posible antes de adoptar decisión alguna y posteriormente el CONTRATISTA se ajustará a la decisión de aquella.

4. El CONTRATISTA deberá confrontar inmediatamente después de recibidos, todos los planos y documentos que se le hayan facilitado, de acuerdo a lo establecido en este Contrato e informar prontamente en su caso, a la Dirección Facultativa sobre cualquier contradicción que hubiese hallado, siendo responsable si por esta falta de confrontación antes de aparejar la obra, se produjese algún error que hubiese podido evitarse sucedido en este modo.

5. El hecho de que no entiendan los planos y especificaciones o se omita pedir información respecto a las condiciones de un trabajo propuesto, que hubiera podido aclararse con un reconocimiento del emplazamiento o aclaración de la Dirección Facultativa, no justificará en ningún caso reclamación alguna por el CONTRATISTA ni dará derecho a ninguna compensación especial.

XXXVII. DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES

Fuera de las competencias y decisiones que, en lo técnico se atribuyen a la Dirección Facultativa de la obra con el alcance previsto de las cláusulas 10ª, 11ª, y 21ª, en las demás se procurará que las dudas o diferencias suscitadas por la aplicación, interpretación o resolución del contrato se resuelva mediante negociación de las partes respectivamente asistidas de personas cualificadas al respecto.

De no haber concordia, se someterán a arbitraje privado para que se decida por sujeción al saber y entender de los árbitros, que serán tres, uno por cada parte y un tercero nombrado de común acuerdo entre ellos, arbitraje que se regulará por su normativa específica. En último caso y no obstante lo anterior, por cualquier razón hubiera de intervenir la jurisdicción ordinaria, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales que por razón del fuero corresponda.

DISPOSICION FINAL

La efectividad del contrato queda vinculada a la firma por EMPROVIMA SAU del préstamo hipotecario cualificado que servirá para financiar la obra. Todas las cláusulas de este contrato quedan supeditadas en cuanto a su vigencia a la existencia de dicho préstamo, no teniendo por tanto aquellas valor alguno mientras no se produzca dicho hecho; el presente contrato podría incluso quedar resuelto, sin derecho a indemnización alguna de la clase que fuese, si no se pudiesen realizar las obras por dicha ausencia de préstamo.

En prueba de conformidad y una vez que fue leído, ambas partes firman el presente Contrato que se extiende por duplicados originales a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en la comparecencia.

LA CONSTRUCTORA

EMPROVIMA SAU

ANEXO I

PROYECTO DE LA OBRA

ENTREGADO POR SEPARADO A LA CONTRATISTA QUE FIRMA LA RECEPCION DEL MISMO.

LA CONSTRUCTORA

EMPROVIMA SAU

ANEXO II

PROPUESTA ECONOMICA ACEPTADA

ANEXO III

**PLIEGO DE CLAUSULAS QUE HAN REGIDO EL PROCESO DE SELECCIÓN,
ADJUDICACION Y CONTRATACION**

ANEXO IV

ESQUEMA DE TIEMPO DE EJECUCION DE LA OBRA

ANEXO V

PRESUPUESTO Y MEDICIONES SEGÚN PROYECTO