

NOTA SOBRE LA PROPUESTA DE MODELO DE CONTRATO MARCO DE CONDICIONES APLICABLES A UN DESARROLLO CONSTRUCTIVO CON ELEMENTOS PREFABRICADOS EN HORMIGÓN

1. INTRODUCCIÓN

La presente nota (en adelante, la “**Nota**”) es emitida por Uría Menéndez Abogados, S.L.P. (en adelante, “**UM**”) a petición de la Asociación Nacional de la Industria del Prefabricado de Hormigón (en adelante, “**ANDECE**” o el “**Ciente**”), por el que ANDECE solicitó los servicios profesionales de UM para la preparación de un modelo de contrato de ejecución de obra que integrase la participación de las empresas de prefabricados de hormigón (a los efectos de la presente nota, el “**Industrial**”) a lo largo del proceso constructivo (el “**Contrato Modelo**”).

Los objetivos perseguidos por parte del Cliente con el Contrato Modelo eran principalmente dos:

- (i) prever el reconocimiento del trabajo preliminar del Industrial en la fase de diseño del proyecto constructivo correspondiente; y
- (ii) asegurar la participación del Industrial en la fase posterior de ejecución de las obras.

A los efectos anteriores, los servicios prestados por UM se han centrado en la preparación de una propuesta de modelo de contrato marco que tenga en cuenta no solo su adecuación al marco jurídico español de aplicación sino también a las particularidades del sector en el que desarrollan su actividad los asociados de ANDECE (tomando a tal efecto en consideración las impresiones, comentarios, solicitudes y sugerencias aportadas por el Cliente a lo largo del desarrollo del Contrato Modelo).

En este sentido, se adjunta a la presente Nota el Contrato Modelo como **Anexo I**. En lo sucesivo, todo término en letra mayúscula no expresamente definido en esta Nota tendrá el significado que se le atribuya en el Contrato Modelo.

Asimismo, a requerimiento del Cliente, se adjuntan a la presente Nota, a efectos meramente informativos, los siguientes borradores:

- (i) como **Anexo II.a** los de trabajo del Contrato Modelo previos a la versión final adjunta como **Anexo I**, y
- (ii) como **Anexo II.b** una versión revisada por parte de UM del borrador de contrato de gestión integrada de proyecto (*Integrated Project Development* en inglés) que el Cliente nos facilitó por correo electrónico el 25 de octubre de 2019.

En adelante, los documentos adjunto en los **Anexos II.a** y **II.b** mencionados se denominarán los “**Documentos de Trabajo**”.

La presente Nota se emite por parte de UM con el objetivo de ofrecer al Cliente un resumen de las características principales del Contrato Modelo, con especial atención a aquellos aspectos que fueron

descritos como particularmente relevantes por el Cliente en las sucesivas reuniones y conversaciones mantenidas con UM.

El Cliente deberá tener en cuenta que la presente Nota no constituye una descripción completa y exhaustiva de cada uno de los extremos del Contrato Modelo. Asimismo, los servicios prestados por UM en relación con el Contrato Modelo estarán sujetos al alcance y las limitaciones que se describen en el apartado tercero de la presente Nota.

2. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO MODELO

2.1 PARTES Y ENFOQUE GENERAL

El Contrato Modelo parte de una relación bilateral entre el Promotor y el Industrial, y tiene como objetivo establecer un marco general para la regulación de todas las relaciones jurídicas existentes entre ambos durante el proceso del Desarrollo Constructivo.

Sin embargo, y dada la naturaleza del sector de actividad en el que dicho Desarrollo Constructivo se desenvuelve, el Contrato Modelo también prevé específicamente y regula la intervención de terceras partes cuyo concurso resulta imprescindible; señaladamente, el Arquitecto y el Contratista.

En este sentido, el enfoque del Contrato Modelo se basa en las indicaciones acerca de la realidad económica del sector de actividad proporcionadas por el Cliente. De este modo, el Contrato Modelo parte de la distinción entre dos fases dentro del proceso del Desarrollo Constructivo:

- (i) En la Fase I, el Arquitecto y el Industrial desarrollan una colaboración profesional para el diseño del Proyecto Técnico de las Obras. En dicha colaboración, configurada como una prestación de servicios, el Industrial aporta al Arquitecto su conocimiento experto en relación con los Elementos Prefabricados, y proporciona al Arquitecto el sistema constructivo sobre la base de las indicaciones y el modelo básico preparados por este.
- (ii) En la Fase II, el Contratista ejecuta las Obras por encargo del Promotor, para lo cual debe requerir los servicios del Industrial como subcontratista que aporta su conocimiento experto de los Elementos Prefabricados. Esta fase se configuraría como una suerte de compromiso de exclusividad concedido por el Promotor al Industrial.

Dada la naturaleza bilateral del Contrato Modelo, no siendo el Arquitecto ni el Contratista partes del mismo, el Contrato Modelo regula con detalle las obligaciones del Promotor en lo referente a la contratación por su parte de los servicios del Arquitecto y del Contratista en los respectivos contratos de arquitectura y de construcción, de cara a garantizar la aceptación por parte del Arquitecto y del Contratista del enfoque de trabajo descrito y de sus deberes en cuanto a sus relaciones con el Industrial. Lógicamente, la concreción de la regulación de estos servicios de arquitectura y construcción requerirá de una negociación separada con el Arquitecto y con el Contratista, en la que el Contrato Modelo únicamente podrá suministrar el marco general de condiciones y obligaciones mínimas a respetar para salvaguardar la posición del Industrial.

2.2 DESCRIPCIÓN CONTRACTUAL DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDE EL PROYECTO CONSTRUCTIVO

Sobre la base del enfoque general descrito en el apartado 2.1 anterior, el Contrato Modelo divide el proyecto constructivo (y por tanto el objeto del Contrato Modelo) en las dos fases mencionadas, fases que pueden considerarse como interconectadas pero autónomas.

En este sentido, las características contractuales de dichas fases son las que se reflejan a continuación:

2.2.1 Fase I: Diseño del Desarrollo Constructivo.

En esta sección se describe y regula la colaboración entre el Arquitecto y el Industrial para la elaboración y revisión del Proyecto Técnico de las Obras.

Con arreglo al enfoque descrito en el apartado 2.1 anterior, se parte de la base de un trabajo conjunto y continuo entre el Arquitecto y el Industrial, en el que, partiendo de un modelo básico preparado por el Arquitecto, el Industrial proporciona el sistema constructivo basándose en su conocimiento experto de los Elementos Prefabricados.

Además, el Industrial conserva en todo momento la facultad de presentar al Promotor y al Arquitecto las Propuestas y Recomendaciones que estime convenientes para la mejora del Desarrollo Constructivo, incluso (en el caso de las Recomendaciones) aunque no estén relacionadas con los Elementos Prefabricados.

Como contraprestación por los servicios proporcionados en esta Fase I, el Industrial percibirá unos honorarios por parte del Promotor.

2.2.2 Fase II: Ejecución de las Obras.

Tras la aprobación del Proyecto Técnico, las Obras serán ejecutadas por el Contratista, que deberá a tal efecto contratar los servicios del Industrial como subcontratista experto en los trabajos con los Elementos Prefabricados.

Con el objetivo de salvaguardar la posición del Industrial y garantizar en la medida de lo posible su participación en la ejecución de las Obras, el Contrato Modelo prevé los siguientes mecanismos:

- (i) Obligación del Contratista de negociar con el Industrial la prestación de los servicios de subcontratación relacionados con los Elementos Prefabricados. En este sentido, un Anexo específico adjunto al Contrato Modelo regula las condiciones mínimas que deben respetarse por parte del Contratista en el acuerdo a llegar con el Industrial; Anexo que deberá ser incluido en el contrato de construcción que eventualmente se suscribirá entre el Promotor y el Contratista.
- (ii) El Contrato Modelo prevé la intervención de un Experto Independiente para el caso de que el Contratista y el Industrial no lleguen a un acuerdo sobre las condiciones concretas de la prestación de los servicios. El dictamen del Experto Independiente será vinculante para las partes.

- (iii) En el caso de que el Contratista pretendiera contratar los servicios de otros proveedor para la ejecución de los trabajos con Elementos Prefabricados, el Contrato Modelo establece que el Industrial dispondrá de un derecho de tanteo, que podrá ejercer sobre la base de unas condiciones mínimas que el Contratista deberá respetar.

2.3 OTROS TÉRMINOS Y OBLIGACIONES

Más allá de lo previsto en el apartado 2.2 anterior, el Contrato Modelo prevé una serie de disposiciones comunes a ambos escenarios o fases y que por tanto consolidan la relación contractual que pretende constituirse con la formalización de dicho Contrato Modelo.

3. ALCANCE Y LIMITACIONES DE LOS SERVICIOS DE UM

El Contrato Modelo preparado por UM e incorporado como Anexo I a la presente Nota constituye una mera propuesta contractual adaptada a la normativa de aplicación, basada en nuestra experiencia en el sector y siguiendo en todo momento para su elaboración las indicaciones de ANDECE. Dada su naturaleza de modelo, el Contrato Modelo deberá ser adaptado por los operadores asociados de ANDECE a su realidad de negocio y sus necesidades particulares. Asimismo, dada la regulación que se contiene en el Contrato Modelo de la intervención de terceros que no son parte en el mismo (señaladamente, el Contratista y el Arquitecto), será necesaria una negociación específica y separada con dichos terceros para concretar la regulación de sus obligaciones en relación con el Contrato Modelo.

UM no asumirá en ningún caso responsabilidad alguna por las adaptaciones y/o modificaciones a las que pueda ser sometido el Contrato Modelo como resultado de alguna de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior.

Asimismo, los Documentos de Trabajo son meros borradores preparados por UM sobre la base de las indicaciones proporcionadas por el Cliente, y han sido sucesivamente modificados a partir de los comentarios recibidos del Cliente a través de reuniones, llamadas u otros medios de contacto. Por tanto, UM no asumirá en ningún caso responsabilidad alguna de la naturaleza que fuere por la utilización que pueda darse a los Documentos de Trabajo.

En Madrid, a 27 de abril de 2020.

ANEXO I - CONTRATO MODELO

Contrato marco de condiciones aplicables a un Desarrollo Constructivo con elementos prefabricados en hormigón

[Identificar proyecto]

ENTRE



como promotor

Y



como industrial

[Lugar], [Fecha]

ÍNDICE

LAS PARTES	4
EXPONEN	4
CLÁUSULAS.....	5
1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.....	5
1.1 DEFINICIONES	5
1.2 INTERPRETACIÓN	5
2. OBJETO	5
2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO	5
2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.....	6
CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO.....	6
3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO	6
4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO	6
5. PREPARACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO.....	7
5.1 OBJETIVO DE LOS SERVICIOS.....	7
5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL	7
5.3 DIRECTRICES DEL INDUSTRIAL	8
5.3.1 Propuestas	8
5.3.2 Recomendaciones	8
5.3.3 Informe del Industrial.....	8
5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones	9
5.4 PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	9
5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO	10
6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS	10
7. PRECIO	10
7.1.1 Precio por la prestación de los Servicios.....	10
7.1.2 Forma de pago del Precio.....	10
7.1.3 IVA	11
8. EXPERTO INDEPENDIENTE	11
CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11

9.	COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
9.1	EXCLUSIVIDAD	11
9.2	DERECHO DE TANTEO	12
10.	VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR.....	12
11.	NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II.....	13
CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II.....		13
12.	PROPIEDAD INTELECTUAL Y KNOW-HOW.....	13
13.	MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO	14
14.	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO	15
14.1	RESOLUCIÓN	15
14.2	CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO	15
15.	DESISTIMIENTO	15
16.	GENERAL.....	16
16.1	CONFIDENCIALIDAD.....	16
16.2	IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN	17
16.3	CESIÓN.....	17
16.4	MODIFICACIONES.....	17
16.5	RENUNCIAS Y DERECHOS	17
16.6	NOTIFICACIONES	18
16.7	PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	18
16.8	NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA.....	19
16.9	FECHAS Y PLAZOS.....	19
16.10	TERCEROS BENEFICIARIOS	19
16.11	NO EXCLUSIVIDAD.....	19
16.12	INDEPENDENCIA.....	19
17.	LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.....	19
17.1	LEY APLICABLE	19
17.2	JURISDICCIÓN.....	20
ANEXO 9.1.(B) - CLÁUSULA PARA EXCLUSIVIDAD.....		22
ANEXO 9.2 - CLÁUSULA SOBRE DERECHO DE TANTEO		23

En [lugar], a [fecha]

LAS PARTES

- I. De una parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Promotor**”).

Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].

- II. De otra parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Industrial**”).

Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].

En adelante, el Promotor y el Industrial se denominarán conjuntamente como las “**Partes**”, cada una de ellas, individualmente, una “**Parte**”.

EXPONEN

- I. El Promotor es dueño de la siguiente finca (la “**Finca**”):

[Incluir descripción de la Finca]

Se adjuntan al presente Contrato:

- (i) como **Anexo I.(a)**, nota simple de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad número [●] de [●] con fecha [●]; y
- (ii) como **Anexo I.(b)**, planos descriptivos de los elementos de la Finca y su ubicación.

- II. El Promotor está interesado en desarrollar [Incluir descripción del objeto de las obras] (el “**Desarrollo Constructivo**”).

Se adjunta como **Anexo II** descripción pormenorizada de las obras a realizar en el marco del Desarrollo Constructivo (las “**Obras**”) y de las especificaciones técnicas que se seguirán a los efectos de la ejecución de las Obras (las “**Especificaciones Técnicas**”).

- III. Tal y como se describe en las Especificaciones Técnicas, en la ejecución de Desarrollo Constructivo se prevé la utilización de elementos prefabricados de hormigón (los “**Elementos Prefabricados**”). Por ello, el Promotor está interesado en contar con la colaboración del Industrial en la ejecución de las Obras. Por su parte, el Industrial está interesado en participar en todas las fases del Desarrollo Constructivo (esto es, desde el diseño preliminar del mismo a través de la preparación de los documentos técnicos hasta la ejecución material de las Obras en lo estrictamente referidos a los Elementos Prefabricados).
- IV. Considerando la documentación adjunta como **Anexo II** (incluyendo las Especificaciones Técnicas), el Promotor ha preparado una descripción de la repercusión económica de las Obras,

copia de la cual se adjunta al presente documento como **Anexo IV** (la “**Estimación Económica**”).

El Industrial por la presente declara haber tenido la oportunidad de revisar la Estimación Económica y aceptar los términos contenidos en la misma desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de las posibles modificaciones que se deriven conforme a lo previsto en el presente Contrato).

- V. En atención de lo previsto en los expositivos precedentes, las Partes han acordado formalizar el presente contrato marco (el “**Contrato**”) para regular los términos y condiciones en que se regirá la participación del Industrial en el Desarrollo Constructivo, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

1.1 DEFINICIONES

Los términos en mayúsculas que se utilizan en este Contrato tienen el significado que se les atribuye en el **Anexo 1.1**. Otros términos podrán ser definidos a lo largo de este Contrato y, salvo que expresamente se indique lo contrario, mantendrán su significado en todo el Contrato. El plural de cualquier término definido en singular tendrá un significado correlativo a dicho término definido. Asimismo, si se definen palabras, expresiones o frases, sus diversas formas gramaticales tendrán el significado correspondiente.

1.2 INTERPRETACIÓN

Este Contrato será interpretado de acuerdo con las reglas de interpretación establecidas en el **Anexo 1.2**.

Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato y en consecuencia reconocen y aceptan que el Artículo 1.288 del Código Civil y cualesquiera otros principios de interpretación *contra proferentem* no serán de aplicación.

2. OBJETO

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

Este contrato establece los términos y condiciones generales en los que el industrial participará en el desarrollo del Desarrollo Constructivo desde su planteamiento inicial hasta la finalización de los trabajos de ejecución de las Obras.

A los efectos de lo previsto en el presente Contrato, el Desarrollo Constructivo se dividirá en las siguientes fases:

- (i) Una primera fase, relativa a la preparación, redacción y aprobación del Proyecto Técnico (tal y como dicho término se define en la Cláusula 3 siguiente), y en la que el Industrial y el Arquitecto (según este término se define más adelante) colaborarán para la determinación de los Elementos Prefabricados en el marco del Desarrollo Constructivo (la “**Fase I**”); y

- (ii) Una segunda fase, referida a la regulación de la forma en que el Industrial participará en la ejecución material de las Obras (la “**Fase II**”).

2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Las Partes reconocen y acuerdan que el objeto del presente Contrato está limitado a la determinación y ejecución de los Elementos Prefabricados en el Desarrollo Constructivo (en las que el Industrial posee la experiencia y conocimientos que justifican la formalización del presente Contrato), con expresa exclusión de cualesquiera otras fases o partidas de dicho Desarrollo Constructivo que no tengan relación con dichos Elementos Prefabricados.

En consecuencia, los términos y conceptos utilizados en el presente Contrato se entenderán exclusivamente referidos a los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de que dichos términos y concepto puedan, en su interpretación general, englobar otros conceptos), sin que sea por tanto necesaria en adelante reiteración alguna sobre la delimitación del objeto del presente Contrato.

CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO

3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por “**Proyecto Técnico**” (i) el conjunto de documentos y planos descriptivos de las Obras, y (ii) el conjunto de visados, licencias, verificaciones, permisos, autorizaciones, etc. que deban otorgarse por el colegio de arquitectos y cualquier otro colegio profesional que corresponda así como por cualquier organismo o autoridad competente y que sean necesarios para llevar a cabo la edificación de las Obras o de una parte de las mismas.

En particular, se entenderá que el Proyecto Técnico incluirá en su elaboración necesariamente la proyección, estudio, diseño y planificación de los siguientes aspectos:

[Completar desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados]

En todo caso, el Proyecto Técnico se elaborará tomando en consideración las siguientes fases (en lo sucesivo, las “**Fases del Proyecto**”):

- (i) Anteproyecto.
- (ii) Proyecto Básico.
- (iii) Proyectos de ejecución.

Se acompaña en el **Anexo 3**¹ una descripción, con el debido detalle y desglose, de los trabajos y documentos a realizar en cada Fase.

4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO

Durante la Fase I, el Industrial colaborará en el proceso de redacción y aprobación del Proyecto Técnico, mediante la coordinación con el arquitecto o equipo técnico a los que el Promotor encargue dicha preparación y redacción (en adelante, conjuntamente, el “**Arquitecto**”; los servicios a prestar por el Industrial al Promotor conforme al Capítulo I del Contrato, los “**Servicios**”).

¹ En línea con lo previsto en la Cláusula 2.2, este anexo y todos los que se adjunten al Contrato deberá estar exclusivamente referido a los Elementos Prefabricados, para evitar confusión en el objeto del mismo.

A los efectos de dicho asesoramiento, el Industrial colaborará con el Arquitecto en la definición del Proyecto Técnico aportando su conocimiento experto en relación con los Elementos Prefabricados. En este sentido, el Industrial aportará al Arquitecto el sistema constructivo de los Elementos Prefabricados sobre la base del modelo básico elaborado por el Arquitecto.

En el desempeño de su labor, el Industrial se encargará de coordinar con el Arquitecto la preparación y redacción de los borradores del Proyecto Técnico, incluyendo cualesquiera modificaciones al mismo resultantes de:

- (i) la revisión hecha por el Colegio de Arquitectos correspondientes a los efectos de su visado,
- (ii) el replanteo de la Finca,
- (iii) los requerimientos hechos por las administraciones competentes y organismos colaboradores en el proceso de obtención de las oportunas licencias, permisos y autorizaciones, o
- (iv) cualesquiera otras modificaciones al Proyecto Técnico solicitadas por el Promotor.

En adelante, cualquier referencia al Proyecto Técnico en el presente Contrato se entenderá que incluye cualquiera de las modificaciones a dicho proyecto conforme a lo previsto en la presente Cláusula.

A tales efectos, el Industrial se compromete a determinar con el Arquitecto, actuando con la debida diligencia, los términos de dicha colaboración. Asimismo, el Promotor se compromete a prever en el contrato que formalice con el Arquitecto la obligación de este de coordinarse con el Industrial a los efectos de la preparación y redacción del Proyecto Técnico, de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

5. PREPARACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO

5.1 OBJETIVO DE LOS SERVICIOS

Los Servicios a prestar por el Industrial en relación con el Proyecto Técnico tendrán por objeto:

- (i) Verificar el cumplimiento del mismo con las Especificaciones Técnicas y el Presupuesto (y, en caso de desviación, la validación de las razones que motivaron dicho desvío y de las soluciones alternativas previstas).
- (ii) El cumplimiento del Proyecto Técnico con la normativa en vigor.
- (iii) La verificación de que las soluciones constructivas propuestas por el Arquitecto y/o el Promotor no comprometen la correcta ejecución de las Obras.

5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Al efecto de la prestación por el Industrial de sus Servicios, el Promotor se asegurará de que, en todo caso, el Arquitecto proporciona al Industrial la información y documentación que se identifica en el **Anexo 5.2** (la "Información Básica")².

Adicionalmente, el Promotor se compromete a proporcionar al Industrial cualquier documentación e información de que disponga en relación con las Obras y que tenga incidencia a los efectos de la

² Sin perjuicio de que cada proyecto pueda tener sus particularidades en cuanto a la información y documentación que pudiera necesitarse, sería recomendable establecer un "anexo tipo" con la información genérica común a todos los proyectos y algunas indicaciones y recomendaciones técnicas para la determinación del resto.

prestación de los Servicios. En todo caso, el Industrial podrá en cualquier momento solicitar al Promotor o, directamente, al Arquitecto, cuanta información y/o documentación adicional considere (actuando razonablemente) necesaria para la prestación de los Servicios.

El Promotor deberá asegurarse de que la información solicitada por el Industrial conforme a la presente Cláusula (incluyendo, a efectos meramente aclaratorios, la Información Básica) se facilita al Industrial en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde que le fuera solicitada.

5.3 DIRECTRICES DEL INDUSTRIAL

En la prestación de los Servicios, el Industrial podrá emitir sus directrices en relación con el Proyecto Técnico en la forma siguiente:

5.3.1 Propuestas

El Industrial podrá remitir al Promotor y al Arquitecto sus propuestas de adaptación y modificación del Proyecto Técnico para la correcta ejecución e implantación de los Elementos Prefabricados (las "**Propuestas**").

En relación con lo anterior, el Promotor reconoce que (i) el Industrial dispone de la experiencia y conocimientos técnicos necesarios para establecer las soluciones constructivas idóneas en relación con los Elementos Prefabricados, y (ii) por su involucración en la ejecución de las obras en la forma prevista en la Fase II, el Industrial va a necesitar estar plenamente conforme con las directrices del Proyecto Técnico a los efectos de la ejecución de las Obras.

Por ello, el Promotor acepta que las instrucciones del Industrial en relación con el Proyecto Técnico previstas en las Propuestas prevalecerán sobre su opinión o la del Arquitecto y, en consecuencia, se compromete a implementar (y a instruir al Arquitecto para que implemente) las modificaciones necesarias en el Proyecto Técnico de conformidad con dichas Propuestas.

5.3.2 Recomendaciones

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 5.3.1 anterior, el Industrial podrá proporcionar al Promotor las recomendaciones que, a su juicio y conforme a su experiencia y conocimientos técnicos, entienda que puedan suponer una mejora en el Desarrollo Constructivo (las "**Recomendaciones**").

Las Recomendaciones no tendrán que estar necesariamente relacionadas con los Elementos Prefabricados y, en todo caso, el Promotor será libre de considerar la procedencia o no de su implementación en el Proyecto Técnico.

5.3.3 Informe del Industrial

A los efectos de dejar constancia de la participación del Industrial en el proceso de preparación y redacción del Proyecto Técnico, las Propuestas quedarán registradas por escrito mediante la emisión del oportuno informe (el "**Informe del Industrial**")³.

En el Informe del Industrial se explicarán con suficiente claridad los motivos que justifican las Propuestas, pudiendo el Industrial adjuntar al mismo cualquier información o documentación que considere relevante a tales efectos.

³ Valorar la procedencia de adjuntar al contrato un modelo tipo de informe que pueda servir de guía sobre el contenido del mismo. Como un adjunto al contrato, además, dicho modelo daría carácter obligacional a sus recomendaciones.

Asimismo, el Informe del Industrial quedarán reflejadas las Recomendaciones que el Industrial haya considerado oportuno hacer al Promotor y al Arquitecto en el proceso de elaboración del Proyecto Técnico.

5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones

(A) Responsabilidad del Industrial derivada de las Propuestas

Cualesquiera defectos en la elaboración del Proyecto Técnico derivados de la incorrección de las soluciones técnicas derivadas de las Propuestas deberán ser subsanados de manera inmediata por el Industrial, sin que dichas subsanaciones puedan suponer coste adicional alguno para el Promotor.

El Industrial mantendrá indemne al Promotor de cualquier responsabilidad, obligación, pérdida, coste, reclamación, daño, gasto o demora que traiga causa de la incorrección de las soluciones técnicas previstas en las Propuestas.

(B) Responsabilidad del Industrial derivada de las Recomendaciones

El Industrial no asumirá responsabilidad alguna frente al Promotor por daños y perjuicios derivados de la incorrección de las soluciones técnicas propuestas por el Industrial como Recomendaciones, por no tener esta carácter vinculante, tal y como se prevé en la Cláusula 5.3.2 anterior.

5.4 PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Las Partes adjuntan al presente Contrato como **Anexo 5.4** el calendario identificativo de los hitos en los que se divide el Desarrollo Constructivo y los plazos previstos para la prestación de los Servicios por parte del Industrial⁴ (el "**Calendario**").

En caso de incumplimiento por parte del Industrial de cualquiera de los plazos previstos en el Calendario, se devengará una penalización diaria equivalente al importe de [●] EUROS ([●] €). El retraso en más de [●] ([●]) días de los plazos previstos en el Contrato darán derecho al Promotor a resolver el presente Contrato en la forma prevista en la Cláusula 14.1(i) siguiente.

No se entenderá como retraso a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior:

- (i) Los retrasos motivados en la falta de entrega al Industrial de la Documentación Básica y el resto de información y documentación referida en la Cláusula 5.2 anterior en el plazo previsto en dicha Cláusula (adicionándose a los plazos del Calendario afectados los días de retraso en la entrega de dicha información y documentación), y
- (ii) los retrasos debidos a causas de fuerza mayor⁵ (ampliándose en tal caso los plazos del Calendario afectados por el número de días equivalente al número de días en que se haya mantenido la causa de fuerza mayor que generó el retraso).

⁴ El calendario de hitos deberá prepararse tomando en consideración las Especificaciones Técnicas y deberá establecer plazo sin fecha fija (esto es, no establecer un día fijo, sino plazos en días, semanas o meses a contar desde el hito correspondiente). Asimismo, dicho calendario deberá prever los plazos de respuesta en caso de modificaciones al Proyecto Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 4.

⁵ El concepto de "fuerza mayor" suele definirse por referencia a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. No obstante, los supuestos previstos en dicha ley vienen más referidos a la ejecución material de obras. Por ello, consideramos oportuno dejar el término más abierto.

El pago de la correspondiente penalización no exonerará al Industrial de su obligación de cumplir con sus responsabilidades u obligaciones derivadas del presente Contrato.

5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO

El Promotor se compromete a que las condiciones del contrato que suscriba con el Arquitecto en relación con la preparación y redacción del Proyecto Técnico no contravienen en forma alguna lo previsto en el presente Contrato, y a que, en caso de contradicción, tengan prevalencia los términos del presente Contrato.

6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los Servicios se entenderán íntegramente prestados en la primera de las siguientes fechas:

- (i) la fecha en que se haya obtenido la licencia o licencias necesarias para la ejecución de las Obras conforme al Proyecto Técnico (circunstancia que el Promotor se compromete a comunicar al Industrial en el plazo máximo de tres <3> días hábiles a contar desde dicha obtención), o
- (ii) el día [●]⁶.

En adelante, la fecha en la que, conforme al anterior detalle, se devenguen los Honorarios se denominará la “**Fecha de Finalización de los Servicios**”.

7. PRECIO

7.1.1 Precio por la prestación de los Servicios

El precio alzado, fijo y cerrado por la prestación de los Servicios asciende a [●] EUROS ([●] €) (en lo sucesivo, el “**Precio**”) ⁷.

El Precio incluye todos los costes necesarios para la prestación de los Servicios, y, en particular, los identificados en el **Anexo 7.1.1.(a)**.

Por el contrario, el Precio no incluye los costes, gastos e impuestos identificados en el **Anexo 7.1.1.(b)**, que serán por cuenta del Promotor.

7.1.2 Forma de pago del Precio

El Precio será abonado por el Promotor al Industrial en el plazo máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

En relación con lo anterior, el Industrial se compromete a emitir la correspondiente factura por el pago del Precio (preparada de conformidad con el modelo que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 7.1.2**; la “**Factura**”) en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

⁶ La fijación de una fecha máxima tiene por objeto evitar que la consideración de que los servicios se han completado no queda totalmente fuera del control del Industrial.

⁷ Alternativamente, se puede establecer un precio fijo pero desglosado por actuaciones o partidas. En tal caso, sería recomendable adjuntar un presupuesto u oferta a la que el Contrato hiciera referencia cruzada.

7.1.3 IVA

El importe del Precio no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido. Las cantidades correspondientes a dicho impuesto se incluirán debidamente desglosadas en la Factura.

8. EXPERTO INDEPENDIENTE

En caso de existir discrepancias entre las Partes en relación con cualesquiera cuestiones técnicas derivadas del presente Contrato (con especial referencia al contenido de las Propuestas), las Partes se comprometen a llevar a cabo sus mejores esfuerzos para, actuando de buena fe solucionar las discrepancias.

En ausencia de tal acuerdo, las Partes someterán sus discrepancias a la decisión de un experto independiente (el “**Experto Independiente**”), de entre los siguientes: **[Proponer organismos independientes o listados de terceros consultores]**

De no llegar las Partes a un acuerdo para la designación del Experto Independiente en un plazo de cinco (5) días desde la Fecha de Entrega respectiva, las Partes someterán la decisión a sorteo, que será efectuado ante el Notario de Madrid, D. [●].

El Experto Independiente deberá adoptar su decisión en el plazo máximo de siete (7) días hábiles, con base en la información recibida por las Partes.

La opinión del Experto Independiente será vinculante para las Partes.

Los honorarios que pudieran devengarse como consecuencia de la actuación del Experto Independiente serán sufragados por la Parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas. En el supuesto de desestimación parcial, dichos honorarios serán abonados por las Parte a razón del 50% cada una de ellas.

CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

9. COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las Partes por la presente manifiestan que el presente Contrato se formaliza en el entendido de que es el interés de las Partes la participación del Industrial en todo el proceso del Desarrollo Constructivo, por considerar beneficioso para sus respectivos intereses

- (i) para el Promotor, contar con la experiencia y conocimientos del Industrial desde la fase preliminar de preparación y redacción del Contrato Técnico,
- (ii) para el Industrial, desarrollar dicha experiencia y conocimientos en relación con los Elementos Prefabricados en todas las fases de las Obras, y
- (iii) para ambas Partes, asegurar la coherencia entre el contenido del Proyecto Técnico y su posterior ejecución material, por haber participado el Industrial en todo el proceso.

Tomando lo anterior en consideración, el Promotor asume los siguientes compromisos frente al Industrial (los “**Compromisos del Promotor**”):

9.1 EXCLUSIVIDAD

El Promotor se compromete a establecer expresamente con el contratista (o contratistas) con quien acuerde la ejecución material de las Obras (el “**Contratista**”) en los documentos contractuales que a tal

efecto ambas partes suscriban (conjuntamente, el **Contrato de Ejecución de Obra**) la obligación del Contratista de conceder un período de exclusividad de [●]⁸ a contar desde la fecha de formalización del Contrato de Ejecución de Obra (el "**Período de Exclusividad**") para negociar de buena fe la formalización un contrato en virtud del cual el Contratista subcontrate al Industrial para la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados y de conformidad con las condiciones mínimas para la subcontratación que se adjuntan al presente Contrato como **Anexo 9.1.(A)** (las "**Condiciones Mínimas de Subcontratación**"⁹ y la "**Subcontratación**", según corresponda). A efectos aclaratorios, las Condiciones Mínimas de Subcontratación deberán adjuntarse también al Contrato de Ejecución de Obra.

El Contratista deberá negociar de buena fe con el Industrial la concreción de los términos concretos de la ejecución de los servicios, respetando siempre el marco establecido por las Condiciones Mínimas de Subcontratación.

Durante el Período de Exclusividad, el Contratista deberá abstenerse de negociar con otros operadores la prestación de los servicios que, de acuerdo con el Proyecto Técnico, involucren Elementos Prefabricados y, por tanto, deban ser ejecutados por el Industrial. El incumplimiento por el Contratista de esta obligación dará lugar a la resolución inmediata del Contrato de Ejecución de Obra.

Las Partes adjuntan como **Anexo 9.1.(B)** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra.

En el caso de falta de acuerdo entre el Contratista y el Industrial en relación con los términos concretos de la prestación de los servicios, deberán someter las cuestiones controvertidas a la decisión de un experto independiente, designado con arreglo al mismo procedimiento establecido en la Cláusula 8, que decidirá con carácter vinculante para Contratista e Industrial siguiendo los mismos trámites y en los mismos plazos recogidos en dicha Cláusula.

9.2 DERECHO DE TANTEO

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 9.1 anterior, el Promotor se compromete a asegurarse de que el Contrato de Ejecución de Obra prevea también que, para el supuesto de que, finalizado el Período de Exclusividad, el Contratista y el Industrial no hayan formalizado la Subcontratación, el Industrial dispondrá en todo caso de un derecho de tanteo a su favor frente a cualquier industrial con quien el Contratista pretenda formalizar la subcontratación de la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados, el Industrial disponga de un derecho de tanteo.

Las Partes adjuntan como **Anexo 9.2** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra¹⁰.

10. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR

El Promotor se compromete a remitir al Industrial, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la formalización del Contrato de Ejecución de Obra, carta firmada por el Promotor y el Contratista en la que ambas partes certifiquen que el Promotor ha cumplido con los Compromisos del Promotor en

⁸ Valorar la forma en que se puede determinar este plazo (esto es, si se tratará de un plazo fijo para cualquier proyecto o si por el contrato el Calendario puede prever dicha determinación).

⁹ Este anexo es crucial. Es importante establecer unas categorías mínimas que debería tener, para que sirva de guía a los industriales que vayan a utilizar este modelo de contrato.

el Contrato de Ejecución de Obra¹¹. Se adjunta como **Anexo 10** copia del modelo de notificación que el Promotor y el Contratista deberán remitir conforme al anterior detalle.

11. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II

El Promotor se compromete a actuar de buena fe y con la debida diligencia a los efectos de hacer efectiva la Subcontratación, colaborando en este sentido con el Industrial y manteniéndole informado en todo momento del estado de las negociaciones que mantenga con el Contratista. Asimismo, el Promotor se compromete a asegurarse de hacer efectivos todos los mecanismos contractuales previstos en el Contrato de Ejecución de Obra para el caso de incumplimiento por parte del Contratista de sus obligaciones asumidas en dicho contrato en relación con lo previsto en las Cláusulas 9.1 y 9.2 anteriores.

No obstante lo anterior, el Industrial manifiesta que las obligaciones del Promotor en la Fase II no podrán entenderse como un compromiso o garantía por parte de este de la formalización de la Subcontratación (en cuya negociación el Promotor no intervendrá por no ser parte de dicha relación contractual).

CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II

12. PROPIEDAD INTELECTUAL Y KNOW-HOW

El término "**Derechos de Propiedad Intelectual**" incluye: (i) todo derecho de o sobre patentes, modelos de utilidad, diseños industriales, topografías de productos semiconductores, métodos, procedimientos, tecnología, conocimientos técnicos, *Know-How*, información confidencial y otros activos de propiedad industrial reconocidos conforme al ordenamiento nacional, de la Unión Europea o extranjero aplicable; (ii) todo derecho sobre nombres de dominio, marcas, nombres comerciales, nombres de establecimientos, logotipos y cualquier otro signo distintivo; (iii) todo derecho de autor, derecho conexo o derechos sui generis reconocido por la legislación aplicable, incluidos los derechos de reproducción, distribución, comunicación pública (incluida la puesta a disposición), adaptación y transformación en cualquier soporte y para cualquier país del mundo sobre cualquier obra de carácter literario artístico o científico, cualquiera que sea su formato o soporte; y (iv) cualquier título o derecho de utilización de los mismos, tal como lo reconozcan los ordenamientos aplicables. Igualmente, el derecho a solicitar el registro de cada uno de dichos derechos ante las autoridades competentes (independientemente de su ubicación), sobre cualquier tipo de activo de propiedad intelectual e industrial se entenderá incorporado dentro de dicho concepto.

El término "**Know-How**" incluye el conocimiento experto sobre una determinada área de actividad que sea imprescindible o aporte valor añadido para la realización de la misma, como puede ser la relativa a los Elementos Prefabricados y, en general, la que tiene que ver con el desarrollo constructivo de un proyecto arquitectónico que, dependiendo de su naturaleza y grado de originalidad, puede estar protegido por Derechos de Propiedad Intelectual, encontrándose en ese caso embebido en el concepto anteriormente definido, o como secreto empresarial. Para estar protegido como secreto empresarial, dicho Know-How debe ser secreto y confidencial en los términos de la legislación aplicable.

En el marco de la prestación de los Servicios durante la Fase I del Desarrollo Constructivo y, en particular, en la formulación de las Propuestas y, en su caso, las Recomendaciones, así como en la elaboración del Informe del Industrial necesarios para elaborar el Proyecto Técnico, el Industrial puede emplear Derechos

¹¹ Entendemos que el Promotor no querrá que el Industrial tenga acceso a los términos y condiciones que haya acordado con el Contratista más allá de lo previsto en este contrato, por lo que la certificación del contratista en este sentido debería servir. En todo caso, este punto deberá revisarse una vez confirmado si se impondrá o no al Promotor una redacción para los compromisos asumidos (en caso contrario, será necesario prever un procedimiento de verificación).

de Propiedad Intelectual de su titularidad y, en todo caso, Know-How propio. Del mismo modo, el Industrial podrá emplear Derechos de Propiedad Intelectual de su titularidad y, en todo caso, Know-How propio en la ejecución de la Fase II del Desarrollo Constructivo y, en particular, en la ejecución de las Obras.

El empleo por parte del Industrial de cualesquiera Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How en el desarrollo de dichas actividades no supone la cesión o licencia, ni el reconocimiento de derecho o título alguno, otorgado a favor del Promotor o del Arquitecto, o de cualesquiera terceros involucrados en la ejecución del Desarrollo Constructivo tanto en la Fase I como en la Fase II, incluido el Contratista, sobre dichos Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How.

El Promotor y el Arquitecto y, en su caso, el Contratista, podrán utilizar esos Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How única y exclusivamente con la finalidad de desarrollar y ejecutar el Proyecto Técnico objeto del presente Contrato. Ni el Promotor ni el Arquitecto ni cualesquiera otros terceros involucrados en la ejecución de este Contrato, incluido el Contratista, podrán utilizar de algún otro modo o divulgar de cualquier forma los Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How utilizados por el Industrial en la prestación de los Servicios, sin recabar la autorización previa y por escrito del Industrial. El Promotor será responsable de trasladar al Arquitecto y a todos aquellos terceros involucrados en la ejecución de este Contrato, estas obligaciones legales a través de los respectivos contratos que celebre con los mismos y, en particular, con respecto al Contratista en el Contrato de Ejecución de Obra, y ello sin perjuicio de que a su vez así lo acuerde el Industrial con el Contratista en el marco de la Subcontratación que formalicen, de conformidad con las Condiciones Mínimas de Subcontratación previstas en el Anexo 9.1.(A). El Promotor deberá indemnizar y mantener indemne al Industrial frente a cualquier infracción por su parte o de dichos terceros de lo previsto en esta cláusula.

Asimismo, durante la elaboración de las Propuestas o las Recomendaciones o en la elaboración del Informe del Industrial, el Industrial podrá proponer el empleo de Derechos de Propiedad Intelectual y/o Know-How de terceros con respecto a la ejecución del Desarrollo Constructivo. Ni las Propuestas ni las Recomendaciones ni tampoco el Informe del Industrial deberán entenderse como garantía de disponibilidad por parte del Industrial de dichos Derechos de Propiedad Intelectual y/o Know-How, ni del otorgamiento de cualquier cesión o licencia de los mismos al Promotor, al Arquitecto o a aquellos terceros involucrados en la ejecución de este Contrato, incluido el Contratista.

Por tanto, el Promotor o el tercero a quien éste designe, se encargará de recabar la correspondiente cesión o licencia sobre dichos Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How de terceros sugeridos por el Industrial y que pretenda utilizar en la ejecución del Desarrollo Constructivo, asumiendo el Promotor o dicho tercero, según lo hayan acordado, el coste de las mismas, manteniendo indemne al Industrial frente a cualquier reclamación que dichos terceros pudieran interponer frente al Industrial por la utilización o explotación de dichos Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How de terceros por el Promotor en el marco del presente Contrato.

13. MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO

Con carácter general, las Partes se comprometen a realizar cuantas actuaciones se requieran a los efectos de la plena validez del acuerdos asumidos conforme al presente Contrato.

En particular, y con carácter meramente enunciativo, el Promotor se compromete a cumplir puntualmente con sus obligaciones bajo el Contrato de Ejecución de Obra, a los efectos de evitar la eventual resolución de la Subcontratación.

14. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

14.1 RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente contrato, sin perjuicio del derecho de la parte que lo hubiere cumplido a exigir su cumplimiento:

- (i) El incumplimiento, total o parcial, por cualquiera de las Partes, de todas o algunas de las obligaciones derivadas del presente Contrato, y especialmente la falta de pago de las cantidades debidas en virtud del mismo.
- (ii) La resolución del Contrato de Ejecución de Obra por causa imputable al Promotor.

Tan pronto como se produzca un incumplimiento, tal como se define en la presente Cláusula, la parte no incumplidora notificará a la parte incumplidora dicho incumplimiento; la resolución del contrato se producirá de pleno derecho si la parte incumplidora no ha comenzado a subsanar dicho incumplimiento dentro de un plazo de siete días a contar de la fecha de la notificación o si aquélla no se ha completado en el plazo de treinta días a contar de la fecha de dicha notificación.

14.2 CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cualquiera de las causas de resolución previstas en la Cláusula 14.1 dará derecho, en su caso, a la otra parte, a la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes y, en todo caso, a la devolución al Industrial de todos los Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How titularidad del mismo y que el Industrial haya entregado al Promotor en el marco de lo previsto en este Contrato

15. DESISTIMIENTO

Las Partes por la presente manifiestan que, si bien el presente Contrato tiene por objeto la regulación de los términos y condiciones en los que se va a desarrollar el Desarrollo Constructivo, no pudiendo pues considerarse como un contrato de ejecución de obra, y sin que por tanto le sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 1594 del Código Civil en relación con la facultad de desistimiento del Promotor.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el Promotor decidiese desistir de la ejecución del Desarrollo Constructivo o si el Promotor decidiese reconfigurar el Desarrollo Constructivo en forma tal que este dejase de prever los Elementos Prefabricados (lo que deberá comunicar al Industrial en la forma prevista en la Cláusula 16.6 siguiente), la liquidación de la relación entre el Promotor y el Industrial se regirá por las siguientes normas:

- (i) El Industrial suspenderá inmediatamente la prestación de los Servicios, sin perjuicio de la obligación del Industrial de completar aquellos trabajos que resulten necesarios para una liquidación ordenada de dichos Servicios.
- (ii) El Industrial entregará al Promotor copias de toda la documentación preparada o elaborado por el Industrial o que el Industrial posea en relación con el Desarrollo Constructivo.
- (iii) El Promotor pagará al Industrial [Valorar en atención al precio pactado y las condiciones previstas para su cálculo].
- (iv) El Promotor devolverá, y causará que el Arquitecto o cualquier otro tercero involucrado en la ejecución de este Contrato, incluido el Contratista, devuelvan al Industrial todos los Derechos de Propiedad Intelectual o Know-How titularidad del mismo y que el Industrial haya entregado en el marco de lo previsto en este Contrato.

En todo caso, si en el plazo de [●] el Promotor reiniciase el Desarrollo Constructivo (o el mismo volviera a contemplar elementos prefabricados en hormigón), los términos y condiciones del presente Contrato volverán, *mutatis mutandi*, a ser de aplicación al mismo.¹²

A efectos aclaratorios, se entenderá como desistimiento en los términos de la presente Cláusula la paralización del Desarrollo Constructivo por causa no imputable al Industrial y por un período superior a sesenta (60) días.

16. GENERAL

16.1 CONFIDENCIALIDAD

Los términos y condiciones de este Contrato, incluyendo su existencia, son confidenciales y así deberán ser tratados por las Partes. Asimismo, cualquier otra información entregada por una de las Partes a la otra relacionada con este Contrato que, antes de su entrega, haya sido calificada por la Parte que la entrega como confidencial o privilegiada, o bien, deba ser entendida como tal utilizando criterios comercialmente razonables (la “**Información Confidencial**”) deberá ser tratada como información confidencial por la Parte que la reciba. En consecuencia, las Partes tratarán y conservarán en todo momento la Información Confidencial recibida de la otra y los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) como secretos y confidenciales, y no los comunicarán ni revelarán directa ni indirectamente (tanto en forma oral o escrita) a ninguna otra Persona, con la única excepción de a sus administradores, empleados, agentes, asesores profesionales externos (legales o de otro tipo) y auditores (los “**Representantes**”) en la medida en que dicha comunicación sea necesaria para la suscripción, consumación, ejecución y cumplimiento de este Contrato o se requiera con fines de auditoría, contabilidad o de control interno de cada una de las Partes. Para que una Parte pueda realizar esta comunicación a cualquiera de sus Representantes será necesario que previamente suscriba con el Representante de que se trate, salvo que las normas jurídicas que regulan su profesión lo hagan innecesario, un contrato de confidencialidad en los mismos términos de la presente Cláusula, excepto, precisamente, la posibilidad de comunicar la información a Representantes.

No tendrá el carácter de Información Confidencial, (i) la información que pase a ser de dominio público, salvo que adquiera este carácter a causa de un incumplimiento de este Contrato imputable a la Parte receptora de la información o a sus Representantes; (ii) la información no confidencial de la que la Parte receptora dispusiera con anterioridad a que la otra Parte se la proporcionase, o haya sido conocida de forma independiente por la Parte receptora; y (iii) aquella información que sea recibida por una Parte a través de terceros sin que implique incumplimiento de este Contrato.

No obstante lo anterior, cada Parte podrá revelar Información Confidencial recibida de la otra Parte o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) cuando y en la medida en que: (i) dicha revelación sea necesaria para realizar cualquier actuación, cumplir cualquier obligación o ejercitar cualquier derecho previsto en este Contrato; o que (ii) dicha revelación sea requerida por la Normativa aplicable, por una resolución administrativa o judicial, o por las normas o reglamentos de cualquier bolsa de valores o de otro organismo regulador a las que dicha Parte esté sujeta; en el bien entendido de que en este segundo supuesto —(ii)— y en la medida en que sea comercialmente razonable: (y) la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o términos y condiciones de este Contrato (incluida su existencia) informe a la otra Parte con carácter previo de que va a proceder a dicha revelación para que esta última tenga la oportunidad de adoptar cualquier medida tendente a impedir

¹² Valorar el establecimiento de penalizaciones para el incumplimiento de esta obligación.

dicha revelación, y (z) de que en caso de que no fuese posible o no se previniese dicha revelación por cualquier otro motivo, la Parte que vaya a proceder a realizar la revelación comunique exclusivamente aquella parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones del Contrato que sea legalmente requerida y empleará los esfuerzos comercialmente razonables para que la información revelada reciba un tratamiento acorde con su carácter confidencial. La obligación de comunicar previamente a la otra Parte que asume la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) se entiende sin perjuicio del derecho que esta tiene a revelar posteriormente toda o parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) que sea necesaria para cumplir con las leyes, reglamentos o resoluciones citadas.

16.2 IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN

A menos que expresamente este Contrato establezca lo contrario, (i) los impuestos que surjan en relación con el presente Contrato o con las operaciones contempladas en el mismo serán soportados por las Partes según lo dispuesto en la Normativa aplicable; y (ii) cada Parte asumirá sus correspondientes Gastos de la Operación (entendiendo por “**Gastos de la Operación**” los gastos de una Parte y los honorarios y gastos de sus asesores incurridos en relación con las negociaciones, preparación y firma de este Contrato y el resto de operaciones contempladas en el mismo y del cierre, ejecución y consumación de las operaciones contempladas en todas ellas).

16.3 CESIÓN

Este Contrato y los derechos y obligaciones aquí previstos no podrán ser cedidos, delegados o de cualquier otra forma o por virtud de cualquier título transferidos por ninguna de las Partes sin el consentimiento previo y por escrito de la otra Parte. Cualquier cesión o intento de cesión en contravención de esta Cláusula 16.3 será nulo¹³.

16.4 MODIFICACIONES

Este Contrato no podrá ser modificado, alterado o complementado si no es mediante documento escrito debidamente suscrito por todas las Partes.

16.5 RENUNCIAS Y DERECHOS

Ninguna de las Partes podrá renunciar a un derecho o disposición de este Contrato, otorgar su consentimiento o aprobación en los términos que exija este Contrato u otorgar su consentimiento o aprobación para que la otra Parte desista, total o parcialmente, de la ejecución o cumplimiento del mismo, a menos que conste por escrito y lo firme la Parte contra la que la aplicación de dicha renuncia, consentimiento o aprobación se solicita. Dicha renuncia, consentimiento o aprobación será efectiva sólo para el caso específico y para los fines para los cuales fue otorgada. En ningún momento se interpretará la falta de ejercicio o el retraso de alguna de las Partes para ejercer o ejecutar cualquier condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte de este Contrato, como

- (i) una renuncia de la condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte del mismo o
- (ii) una pérdida del derecho a exigir su cumplimiento en el futuro.

¹³ Valorar excepciones al principio general de prohibición de cesión en supuestos de operaciones societarias dentro de los grupos de sociedades de cada una de las Partes.

Excepto que se prevea lo contrario, los derechos que le correspondan a cada una de las Partes han de entenderse que tienen carácter cumulativo y, el ejercicio de uno de ellos no debe entenderse que restringe el ejercicio de otro derecho concedido en virtud de este Contrato o por virtud de la Normativa aplicable.

16.6 NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, requerimientos y cualesquiera otras comunicaciones que sean o puedan ser realizados en relación con este Contrato tendrán forma escrita o electrónica (incluyendo el correo electrónico) y serán realizados en español (a excepción de la documentación cuya redacción original fuera en otro idioma y haya sido enviada por una Parte a la otra, en cuyo caso la traducción al español no será necesaria).

Cuando la notificación se dirija a una Parte, a la dirección correspondiente establecida en el **Anexo 16.6** (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con esta Cláusula 16.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez Días Hábiles) y se haga referencia de forma expresa y notoria a este Contrato, se considerará como fecha de entrega de la notificación (a) la fecha de entrega, cuando se entregue por conducto notarial, burofax con acuse de recibo y certificado de contenido u otro servicio de mensajería o notificaciones que permita dejar constancia de la fecha y contenido de la notificación; o (b) la fecha en la que fuera enviada, cuando la notificación sea enviada por fax o correo electrónico en el horario comercial habitual del lugar de recepción y, en caso de llegar fuera de este horario, el día hábil inmediatamente siguiente, salvo que con anterioridad al día hábil inmediatamente siguiente, la Parte destinataria confirmase haber recibido la comunicación por lo que dicho día se reputará como fecha de entrega.

Para reputarse válidas las notificaciones enviadas por correo electrónico habrán de dirigirse necesariamente a todas y cada una de las direcciones de correo electrónico que figuran en el **Anexo 16.6** para cada una de las Partes.

Si alguna comunicación se remitiese por un medio distinto del correo electrónico, deberá enviarse igualmente a la Parte que corresponda y, a la mayor brevedad posible, copia de la referida notificación por correo electrónico a las direcciones de correo electrónico correspondientes.

16.7 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Las Partes declaran y aceptan que los datos personales de los representantes legales, de los empleados y/o las personas de contacto que intervengan en este Contrato o que se faciliten por las Partes o se generen posteriormente durante la ejecución del Contrato (los "**Datos de Contacto**") serán tratados e incluidos en ficheros de datos de carácter personal responsabilidad de cada Parte.

Los Datos de Contacto serán tratados por cada Parte con la finalidad de controlar y gestionar la relación contractual. Dicho tratamiento es necesario para la ejecución del Contrato.

Asimismo, las Partes declaran y aceptan que, de conformidad con la legislación vigente y en la medida en que sea necesario para su cumplimiento, las Partes podrán comunicar los Datos de Contacto a, entre otros, los siguientes organismos y terceros: jueces y tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, abogados y auditores y a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente, sea necesario para asegurar la correcta ejecución del Contrato.

Los Datos de Contacto serán conservados por cada Parte mientras esté en vigor la relación contractual. Asimismo, transcurrido el anterior plazo, los Datos de Contacto se conservarán bloqueados por cada Parte durante un plazo adicional de seis años o, excepcionalmente, por un plazo superior si fuera de aplicación

un plazo de prescripción de posibles responsabilidades contractuales o regulatorias para alguna de las Partes superior al citado plazo de seis años.

Los titulares de los datos pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición u otros derechos que se reconozcan en la normativa aplicable dirigiéndose por escrito, con copia de su documento nacional de identidad (DNI) e indicando el tratamiento a que se refiere, a las direcciones correspondiente establecidas en el Anexo 16.6 (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con la Cláusula 16.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez <10> días hábiles). Las Partes declaran y aceptan que los titulares de los datos tienen derecho a recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos, autoridad independiente de control del cumplimiento de la normativa de protección de datos.

Cada Parte garantiza a la otra haber informado o, en caso de ser necesario, obtenido el consentimiento informado de los titulares de los Datos de Contacto para los tratamientos previstos en esta Cláusula antes de la entrega a la otra Parte de cualesquiera Datos Contacto, sin que la Parte receptora deba llevar a cabo actuación adicional alguna, exonerándole de toda responsabilidad.

16.8 NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA

Si cualquiera de las estipulaciones de este Contrato es o se convirtiera en nula, ilegal o ineficaz, la validez, legalidad y eficacia de las restantes estipulaciones en ningún caso se verán afectadas o perjudicadas. En tal caso, las Partes negociarán de buena fe los nuevos términos de la estipulación nula, ilegal o ineficaz de tal forma que sus efectos sean lo más parecidos posibles a las estipulaciones nulas, ilegales o ineficaces.

16.9 FECHAS Y PLAZOS

Las Partes hacen constar que todas las fechas y plazos previstos o referidos en este Contrato son esenciales para el otorgamiento y cumplimiento de este Contrato por las Partes.

16.10 TERCEROS BENEFICIARIOS

Salvo que expresamente se prevea lo contrario, el Contrato se ha suscrito para beneficio exclusivo de las Partes y no tiene vocación de beneficiar, ni de crear derechos en favor de ningún tercero y ninguna cláusula o disposición de este Contrato ha de interpretarse como una estipulación en favor de tercero.

16.11 NO EXCLUSIVIDAD

Salvo que se establezca lo contrario, nada de lo dispuesto en este Contrato pretende limitar o restringir el derecho de las Partes a suscribir contratos sobre proyectos distintos del Desarrollo Constructivo de naturaleza similar a la del presente Contrato o a la de los contratos referidos a operaciones previstas en el mismo en el mismo con cualquier tercero durante la vigencia, o tras la terminación de este Contrato.

16.12 INDEPENDENCIA


Nada de lo previsto en este Contrato pretende crear una relación laboral, de agencia, una empresa de participación conjunta (*joint venture*) o una asociación entre las Partes o alguno de sus empleados, agentes, directivos, administradores o cualquiera otros representantes.

17. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

17.1 LEY APLICABLE

Este Contrato se registrá por el Derecho común español.

17.2 JURISDICCIÓN

Las Partes, renunciando de forma expresa a sus derechos a someterse a cualquier otra jurisdicción, se someten a los juzgados y tribunales de la jurisdicción de la ciudad de  (España) para la resolución de cualquier disputa, reclamación o controversia que surja de o en relación con este Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a su interpretación, existencia, validez, cumplimiento, resolución, nulidad o eficacia.

[Resto de la página intencionalmente en blanco; sigue[n] hoja[s] de firmas]

EN VIRTUD DE TODO LO ANTERIOR, las Partes suscriben este Contrato en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento y lo firman en dos (2) ejemplares originales.

[PROMOTOR]

P.p.

Nombre del firmante

[INDUSTRIAL]

P.p.

Nombre del firmante

ANEXO 9.1.(B) - CLÁUSULA PARA EXCLUSIVIDAD

*“Para la ejecución de los trabajos relacionados con los elementos prefabricados de hormigón descritos en el **Anexo [●]** (los **“Trabajos de Prefabricado”**), el Promotor está interesado en la participación de [●] (el **“Industrial”**) para la ejecución de dichos trabajos, por gozar el Industrial de la solvencia técnica y la reputación apropiada y por haber intervenido en el diseño de los citados trabajos en el Proyecto Técnico.*

*En este sentido, el Contratista se compromete a negociar de buena fe con el Industrial de la concreción de los términos concretos de la ejecución por este como subcontratista de los Trabajos de Prefabricados, respetando en todo momento el marco establecido por las condiciones básicas reguladas en el **Anexo [●]** (las **“Condiciones Mínimas de Subcontratación”**) y, en todo caso, en un plazo máximo de [*] (el **“Plazo de Negociación”**).*

Durante el Plazo de Negociación, el Contratista deberá abstenerse de negociar con otros operadores la prestación de cualesquiera servicios incluidos en los Trabajos de Prefabricado. El incumplimiento por parte del Contratista de esta obligación conllevará una penalización equivalente a [●]. Lo anterior sin perjuicio del derecho del Industrial a ejercitar el Derecho de Tanteo de conformidad lo dispuesto en la Cláusula [derecho de tanteo] siguiente.”

ANEXO 9.2 - CLÁUSULA SOBRE DERECHO DE TANTEO

“El Contratista reconoce y aceptar que el Promotor ha acordado con el Industria la concesión de un derecho de tanteo para el caso de (i) incumplimiento por parte del Contratista de la prohibición de negociar con otros operadores la prestación de cualesquiera servicios incluidos en los Trabajos de Prefabricado durante el Plazo de Negociación, o (ii) formalizar, en el plazo de [] a contar desde que hubiera finalizado el Plazo de Negociación sin que se hubiera llegado a un acuerdo para la prestación de los Trabajos de Prefabricado con el Industrial, un contrato de ejecución de los Trabajos de Prefabricado en condiciones por debajo de las Condiciones Mínimas de Subcontratación (el **“Derecho de Tanteo”**).*

*El Contratista por la presente reconoce el Derecho de Tanteo al Industrial, debiendo comunicarlo a este por escrito en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la fecha de formalización del presente Contrato (la **“Notificación del Tanteo”**).*

Tal y como se dispone en la Notificación del Tanteo, y a los efectos del ejercicio del Derecho de Tanteo, el Contratista deberá notificar al Industrial la formalización del correspondiente contrato con el tercero con al menos quince (15) días de antelación. La Notificación del Tanteo deberá incluir las condiciones en las que el Contratista tienen intención de formalizar el contrato con el tercero.

En caso de estar dichas condiciones propuestas por encima de las Condiciones Mínimas de Subcontratación, el Industrial podrá comunicar al Contratista por escrito y en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, su intención de ejercitar el Derecho de Tanteo, para lo cual tendrá que aceptar formalizar el contrato en los mismos términos y condiciones que los aceptados por el tercero. En tal supuesto, el Industrial y el Contratista negociarán la formalización del correspondiente contrato de conformidad con lo previsto en la Cláusula [exclusividad] anterior.

En caso de no responder en el referido plazo de diez (10) días hábiles, se entenderá que el Industrial no ejercita el Derecho de Tanteo.”

ANEXO II.A - BORRADORES DE TRABAJO DEL CONTRATO MODELO

Contrato marco de condiciones aplicables a un
Desarrollo Constructivo con elementos
prefabricados en hormigón
[Identificar proyecto]

ENTRE



como promotor

Y



como industrial

[Lugar], [Fecha]

ÍNDICE

LAS PARTES	4
EXPONEN	4
CLÁUSULAS	5
1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN	5
1.1 DEFINICIONES	5
1.2 INTERPRETACIÓN	5
2. OBJETO	5
2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO	5
2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.....	6
CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO	6
3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO	6
4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO	6
5. REVISIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO	7
5.1 OBJETIVO DE LA REVISIÓN	7
5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL	7
5.3 RESULTADO DE LA REVISIÓN	8
5.3.1 Propuestas	8
5.3.2 Recomendaciones	8
5.3.3 Informe del Industrial.....	8
5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones	9
5.4 PLAZO PARA LA REVISIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO	9
5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO	10
6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS	10
7. SERVICIOS POSTERIORES	10
8. PRECIO	10
8.1.1 Precio por la prestación de los Servicios.....	10
8.1.2 Forma de pago del Precio.....	10
8.1.3 IVA	11
9. PROPIEDAD INTELECTUAL	11
10. EXPERTO INDEPENDIENTE	11

CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
11. COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
11.1 EXCLUSIVIDAD	12
11.2 DERECHO DE TANTEO	12
12. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR.....	12
13. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II.....	13
CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II.....	13
14. MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO	13
15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO	13
15.1 RESOLUCIÓN.....	13
15.2 CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO	14
16. DESISTIMIENTO	14
17. GENERAL.....	14
17.1 CONFIDENCIALIDAD.....	14
17.2 IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN	15
17.3 CESIÓN.....	15
17.4 MODIFICACIONES.....	16
17.5 RENUNCIAS Y DERECHOS	16
17.6 NOTIFICACIONES	16
17.7 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	17
17.8 NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA.....	17
17.9 FECHAS Y PLAZOS.....	18
17.10 TERCEROS BENEFICIARIOS	18
17.11 NO EXCLUSIVIDAD	18
17.12 INDEPENDENCIA.....	18
18. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.....	18
18.1 LEY APLICABLE	18
18.2 JURISDICCIÓN.....	18

En [lugar], a [fecha]

LAS PARTES

- I. De una parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Promotor**”).
Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].
- II. De otra parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Industrial**”).
Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].

En adelante, el Promotor y el Industrial se denominarán conjuntamente como las “**Partes**”, cada una de ellas, individualmente, una “**Parte**”.

EXPONEN

- I. El Promotor es dueño de la siguiente finca (la “**Finca**”):

[Incluir descripción de la Finca]

Se adjuntan al presente Contrato:

- (i) como **Anexo I.(a)**, nota simple de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad número [●] de [●] con fecha [●]; y
- (ii) como **Anexo I.(b)**, planos descriptivos de los elementos de la Finca y su ubicación.

- II. El Promotor está interesado en desarrollar [Incluir descripción del objeto de las obras] (el “**Desarrollo Constructivo**”).

Se adjunta como **Anexo II** descripción pormenorizada de las obras a realizar en el marco del Desarrollo Constructivo (las “**Obras**”) y de las especificaciones técnicas que se seguirán a los efectos de la ejecución de las Obras (las “**Especificaciones Técnicas**”).

- III. Tal y como se describe en las Especificaciones Técnicas, en la ejecución de Desarrollo Constructivo se prevé la utilización de elementos prefabricados de hormigón (los “**Elementos Prefabricados**”). Por ello, el Promotor está interesado en contar con la colaboración del Industrial en la ejecución de las Obras. Por su parte, el Industrial está interesado en participar en todas las fases del Desarrollo Constructivo (esto es, desde el diseño preliminar del mismo a través de la preparación de los documentos técnicos hasta la ejecución material de las Obras en lo estrictamente referidos a los Elementos Prefabricados).
- IV. Considerando la documentación adjunta como **Anexo II** (incluyendo las Especificaciones Técnicas), el Promotor ha preparado una descripción de la repercusión económica de las Obras, copia de la cual se adjunta al presente documento como **Anexo IV** (el “**Presupuesto**”).

El Industrial por la presente declara haber tenido la oportunidad de revisar el Presupuesto y aceptar los términos contenidos en el mismo desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de las posibles modificaciones que se deriven conforme a lo previsto en el presente Contrato).

- V. En atención de lo previsto en los expositivos precedentes, las Partes han acordado formalizar el presente contrato marco (el “**Contrato**”) para regular los términos y condiciones en que se regirá la participación del Industrial en el Desarrollo Constructivo, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

1.1 DEFINICIONES

Los términos en mayúsculas que se utilizan en este Contrato tienen el significado que se les atribuye en el **Anexo 1.1**. Otros términos podrán ser definidos a lo largo de este Contrato y, salvo que expresamente se indique lo contrario, mantendrán su significado en todo el Contrato. El plural de cualquier término definido en singular tendrá un significado correlativo a dicho término definido. Asimismo, si se definen palabras, expresiones o frases, sus diversas formas gramaticales tendrán el significado correspondiente.

1.2 INTERPRETACIÓN

Este Contrato será interpretado de acuerdo con las reglas de interpretación establecidas en el **Anexo 1.2**.

Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato y en consecuencia reconocen y aceptan que el Artículo 1.288 del Código Civil y cualesquiera otros principios de interpretación *contra proferentem* no serán de aplicación.

2. OBJETO

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

Este contrato establece los términos y condiciones generales en los que el industrial participará en el desarrollo del Desarrollo Constructivo desde su planteamiento inicial hasta la finalización de los trabajos de ejecución de las Obras.

A los efectos de lo previsto en el presente Contrato, el Desarrollo Constructivo se dividirá en las siguientes fases:

- (i) Una primera fase, relativa a la preparación, redacción y aprobación del Proyecto Técnico (tal y como dicho término se define en la Cláusula 3 siguiente), y en la que el Industrial asesorará al Promotor en la determinación de los Elementos Prefabricados en el marco del Desarrollo Constructivo (la “**Fase I**”); y
- (ii) Una segunda fase, referida a la regulación de la forma en que el Industrial participará en la ejecución material de las Obras (la “**Fase II**”).

2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Las Partes reconocen y acuerdan que el objeto del presente Contrato está limitado a la determinación y ejecución de los Elementos Prefabricados en el Desarrollo Constructivo (en las que el Industrial posee la experiencia y conocimientos que justifican la formalización del presente Contrato), con expresa exclusión de cualesquiera otras fases o partidas de dicho Desarrollo Constructivo que no tengan relación con dichos Elementos Prefabricados.

En consecuencia, los términos y conceptos utilizados en el presente Contrato se entenderán exclusivamente referidos a los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de que dichos términos y concepto puedan, en su interpretación general, englobar otros conceptos), sin que sea por tanto necesaria en adelante reiteración alguna sobre la delimitación del objeto del presente Contrato

CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO

3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por “**Proyecto Técnico**” (i) el conjunto de documentos y planos descriptivos de las Obras, y (ii) el conjunto de visados, licencias, verificaciones, permisos, autorizaciones, etc. que deban otorgarse por el colegio de arquitectos y cualquier otro colegio profesional que corresponda así como por cualquier organismo o autoridad competente y que sean necesarios para llevar a cabo la edificación de las Obras o de una parte de las mismas.

En particular, se entenderá que el Proyecto Técnico incluirá en su elaboración necesariamente la proyección, estudio, diseño y planificación de los siguientes aspectos:

[Completar desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados]

En todo caso, el Proyecto Técnico se elaborará tomando en consideración las siguientes fases (en lo sucesivo, las “**Fases del Proyecto**”):

- (i) Anteproyecto.
- (ii) Proyecto Básico.
- (iii) Proyectos de ejecución.

Se acompaña en el **Anexo 3**¹ una descripción, con el debido detalle y desglose, de los trabajos y documentos a realizar en cada Fase.

4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO

Durante la Fase I, el Industrial asesorará al Promotor en la proceso de redacción y aprobación del Proyecto Técnico, mediante la coordinación con el arquitecto o equipo técnico a los que el Promotor encargue dicha preparación y redacción (en adelante, conjuntamente, el “**Arquitecto**”; los servicios a prestar por el Industrial al Promotor conforme al Capítulo I del Contrato, los “**Servicios**”).

A los efectos de dicho asesoramiento, el Industrial se encargará de revisar los borradores del Proyecto Técnico que el Arquitecto le remita, incluyendo cualesquiera modificaciones al mismo resultantes de:

¹ En línea con lo previsto en la Cláusula 2.2, este anexo y todos los que se adjunten al Contrato deberá estar exclusivamente referido a los Elementos Prefabricados, para evitar confusión en el objeto del mismo.

- (i) la revisión hecha por el Colegio de Arquitectos correspondientes a los efectos de su visado,
- (ii) el replanteo de la Finca,
- (iii) los requerimientos hechos por las administraciones competentes y organismos colaboradores en el proceso de obtención de las oportunas licencias, permisos y autorizaciones, o
- (iv) cualesquiera otras modificaciones al Proyecto Técnico solicitadas por el Promotor.

El Promotor se obliga a asegurar que tanto el borrador inicial del Proyecto Técnico como cualquiera de sus modificaciones conforme al detalle anterior serán validadas con carácter previo por el Industrial de conformidad con los términos del presente Contrato.

En adelante, cualquier referencia al Proyecto Técnico en el presente Contrato se entenderá que incluye a cualquiera de las modificaciones a dicho proyecto conforme a lo previsto en la presente Cláusula.

5. REVISIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO

5.1 OBJETIVO DE LA REVISIÓN

La revisión por parte del Industrial del Proyecto Técnico tendrá por objeto:

- (i) Verificar el cumplimiento del mismo con las Especificaciones Técnicas y el Presupuesto (y, en caso de desviación, la validación de las razones que motivaron dicho desvío y de las soluciones alternativas previstas).
- (ii) El cumplimiento del Proyecto Técnico con la normativa en vigor.
- (iii) La verificación de que las soluciones constructivas previstas en el Proyecto Técnico, no comprometen la correcta ejecución de las Obras.

5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Al efecto de la revisión por parte del Industrial del Proyecto Técnico, el Promotor se asegurará de que, en todo caso, el Arquitecto proporciona al Industrial la información y documentación que se identifica en el **Anexo 5.2** (la “**Información Básica**”)².

Adicionalmente, el Promotor se compromete a proporcionar al Industrial cualquier documentación e información de que disponga en relación con las Obras y que tenga incidencia a los efectos de la revisión del Proyecto Técnico. En todo caso, el Industrial podrá en cualquier momento solicitar al Promotor o, directamente, al Arquitecto, cuanta información y/o documentación adicional considere (actuando razonablemente) necesaria para la prestación de los Servicios.

El Promotor deberá asegurarse de que la información solicitada por el Industrial conforme a la presente Cláusula (incluyendo, a efectos meramente aclaratorios, la Información Básica) se facilita al Industrial en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde que le fuera solicitada.

² Sin perjuicio de que cada proyecto pueda tener sus particularidades en cuanto a la información y documentación que pudiera necesitarse, sería recomendable establecer un “anexo tipo” con la información genérica común a todos los proyectos y algunas indicaciones y recomendaciones técnicas para la determinación del resto.

5.3 RESULTADO DE LA REVISIÓN

Como consecuencia de la revisión, el Industrial podrá emitir su opinión sobre el Proyecto Técnico en la forma siguiente:

5.3.1 Propuestas³

De resultas de la revisión del Proyecto Técnico, el Industrial remitirá al Promotor y al Arquitecto sus propuestas de adaptación y modificación del Proyecto Técnico para la correcta ejecución e implantación de los Elementos Prefabricados (las "**Propuestas**").

En relación con lo anterior, el Promotor reconoce que (i) el Industrial dispone de la experiencia y conocimientos técnicos necesarios para establecer las soluciones constructivas idóneas en relación con los Elementos Prefabricados, y (ii) por su involucración en la ejecución de las obras en la forma prevista en la Fase II, el Industrial va a necesitar estar plenamente conforme con las directrices del Proyecto Técnico a los efectos de la ejecución de las Obras.

Por ello, el Promotor acepta que las instrucciones del Industrial en relación con el Proyecto Técnico previstas en las Propuestas prevalecerán sobre su opinión o la del Arquitecto y, en consecuencia, se compromete a implementar (y a instruir al Arquitecto para que implemente) las modificaciones necesarias en el Proyecto Técnico de conformidad con dichas Propuestas. Lo anterior sin perjuicio de que, en caso de no estar conforme con las Propuestas, el Promotor podrá someter la discrepancia al Experto Independiente en los términos de la Cláusula 14 siguiente.

5.3.2 Recomendaciones

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 5.2.2 anterior, el Industrial podrá proporcionar al Promotor las recomendaciones que, a su juicio y conforme a su experiencia y conocimientos técnicos, entienda que puedan suponer una mejora en el Desarrollo Constructivo (las "**Recomendaciones**").

Las Recomendaciones no tendrán que estar necesariamente relacionadas con los Elementos Prefabricados y, en todo caso, el Promotor será libre de considerar la procedencia o no de su implementación en el Proyecto Técnico.

5.3.3 Informe del Industrial

Las Propuestas se comunicarán al Promotor y al Arquitecto por escrito mediante la emisión del oportuno informe (el "**Informe del Industrial**")⁴.

En el Informe del Industrial se explicarán con suficiente claridad los motivos que justifican las Propuestas, pudiendo el Industrial adjuntar al mismo cualquier información o documentación que considere relevante a tales efectos.

Asimismo, el Informe del Industrial podrá incluir las Recomendaciones que el Industrial considere oportuno hacer al Promotor en relación con el Proyecto.

³ Pendiente de valorar consecuencias de las eventuales desviaciones relevantes derivadas tanto de las recomendaciones incluidas en las Propuestas (por haberse establecido incorrectamente los términos de las Especificaciones Técnicas o el Presupuesto) o las desviaciones en la dedicación del Industrial a la prestación de los Servicios (esto es, exceso de horas o prolongamiento del proyecto por modificaciones no previstas).

⁴ Valorar la procedencia de adjuntar al contrato un modelo tipo de informe que pueda servir de guía sobre el contenido del mismo. Como un adjunto al contrato, además, dicho modelo daría carácter obligacional a sus recomendaciones.

5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones

(A) Responsabilidad del Industrial derivada de las Propuestas

Cualesquiera defectos en la elaboración del Proyecto Técnico derivados de la incorrección de las soluciones técnicas previstas en las Propuestas deberán ser subsanados de manera inmediata por el Industrial, sin que dichas subsanaciones puedan suponer coste adicional alguno para el Promotor.

El Industrial mantendrá indemne al Promotor de cualquier responsabilidad, obligación, pérdida, coste, reclamación, daño, gasto o demora que traiga causa de la incorrección de las soluciones técnicas previstas en las Propuestas.

(B) Responsabilidad del Industrial derivada de las Recomendaciones

El Industrial no asumirá responsabilidad alguna frente al Promotor por daños y perjuicios derivados de la incorrección de las soluciones técnicas propuestas por el Industrial como Recomendaciones, por no tener esta carácter vinculante, tal y como se prevé en la Cláusula 5.3.2 anterior.

5.4 PLAZO PARA LA REVISIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO

Las Partes adjuntan al presente Contrato como **Anexo 5.4** el calendario identificativo de los hitos en los que se divide el Desarrollo Constructivo y los plazos previstos para la prestación de los Servicios por parte del Industrial⁵ (el "**Calendario**").

En caso de incumplimiento por parte del Industrial de cualquiera de los plazos previstos en el Calendario, se devengará una penalización diaria equivalente al importe de [●] EUROS ([●] €). El retraso en más de [●] ([●]) días de los plazos previstos en el Contrato darán derecho al Promotor a resolver el presente Contrato en la forma prevista en la Cláusula 15.1(i) siguiente.

No se entenderá como retraso a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior:

- (i) Los retrasos motivados en la falta de entrega al Industrial de la Documentación Básica y el resto de información y documentación referida en la Cláusula 5.2 anterior en el plazo previsto en dicha Cláusula (adicionándose a los plazos del Calendario afectados los días de retraso en la entrega de dicha información y documentación), y
- (ii) los retrasos debidos a causas de fuerza mayor⁶ (ampliándose en tal caso los plazos del Calendario afectados por el número de días equivalente al número de días en que se haya mantenido la causa de fuerza mayor que generó el retraso).

El pago de la correspondiente penalización no exonerará al Industrial de su obligación de cumplir con sus responsabilidades u obligaciones derivadas del presente Contrato.

⁵ El calendario de hitos deberá prepararse tomando en consideración las Especificaciones Técnicas y deberá establecer plazo sin fecha fija (esto es, no establecer un día fijo, sino plazos en días, semanas o meses a contar desde el hito correspondiente). Asimismo, dicho calendario deberá prever los plazos de respuesta en caso de modificaciones al Proyecto Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 4.

⁶ El concepto de "fuerza mayor" suele definirse por referencia a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. No obstante, los supuestos previstos en dicha ley vienen más referidos a la ejecución material de obras. Por ello, consideramos oportuno dejar el término más abierto.

5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO

El Promotor se compromete a que las condiciones del contrato que suscriba con el Arquitecto en relación con la preparación y redacción del Proyecto Técnico no contravienen en forma alguna lo previsto en el presente Contrato, y a que, en caso de contradicción, tengan prevalencia los términos del presente Contrato.

6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los Servicios se entenderán íntegramente prestados en la primera de las siguientes fechas:

- (i) la fecha en que se haya obtenido la licencia o licencias necesarias para la ejecución de las Obras conforme al Proyecto Técnico (circunstancia que el Promotor se compromete a comunicar al Industrial en el plazo máximo de tres <3> días hábiles a contar desde dicha obtención), o
- (ii) el día [●]7.

En adelante, la fecha en la que, conforme al anterior detalle, se devenguen los Honorarios e denominará la “**Fecha de Finalización de los Servicios**”.

[Lo anterior sin perjuicio de los servicios adicionales de asesoramiento en relación con los Elementos Prefabricados que el Industrial pueda seguir prestando al Promotor conforme a la Cláusula 7 siguiente.]

7. SERVICIOS POSTERIORES

[Pendiente de confirmar y, en su caso prever, los términos y condiciones aplicables al mismo (entendiéndose referido al asesoramiento recurrente durante el proceso de ejecución de las obras o por modificaciones sobrevenidas al proyecto)]

8. PRECIO

8.1.1 Precio por la prestación de los Servicios

El precio alzado, fijo y cerrado por la prestación de los Servicios asciende a [●] EUROS ([●] €) (en lo sucesivo, el “**Precio**”)⁸.

El Precio incluye todos los costes necesarios para la prestación de los Servicios, y, en particular, los identificados en el **Anexo 8.1.1.(a)**.

Por el contrario, el Precio no incluye los costes, gastos e impuestos identificados en el **Anexo 8.1.1.(b)**, que serán por cuenta del Promotor.

8.1.2 Forma de pago del Precio

El Precio será abonado por el Promotor al Industrial en el plazo máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

En relación con lo anterior, el Industrial se compromete a emitir la correspondiente factura por el pago del Precio (preparada de conformidad con el modelo que se adjunta al presente Contrato como **Anexo**

⁷ La fijación de una fecha máxima tiene por objeto evitar que la consideración de que los servicios se han completado no queda totalmente fuera del control del Industrial.

⁸ Alternativamente, se puede establecer un precio fijo pero desglosado por actuaciones o partidas. En tal caso, sería recomendable adjuntar un presupuesto u oferta a la que el Contrato hiciera referencia cruzada.

8.1.2; la “Factura”) en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

8.1.3 IVA

El importe del Precio no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido. Las cantidades correspondientes a dicho impuesto se incluirán debidamente desglosadas en la Factura.

9. PROPIEDAD INTELECTUAL

[Pendiente de determinar los límites entre la propiedad intelectual del Arquitecto en relación con la preparación y redacción del Proyecto Técnico y la correspondiente al know-how del Industrial sobre los Elementos Prefabricados]

10. EXPERTO INDEPENDIENTE

En caso de existir discrepancias entre las Partes en relación con cualesquiera cuestiones técnicas derivadas del presente Contrato (con especial referencia al contenido de las Propuestas), las Partes se comprometen a llevar a cabo sus mejores esfuerzos para, actuando de buena fe solucionar las discrepancias.

En ausencia de tal acuerdo, las Partes someterán sus discrepancias a la decisión de un experto independiente (el “**Experto Independiente**”), de entre los siguientes: [Proponer organismos independientes o listados de terceros consultores]

De no llegar las Partes a un acuerdo para la designación del Experto Independiente en un plazo de cinco (5) días desde la Fecha de Entrega respectiva, las Partes someterán la decisión a sorteo, que será efectuado ante el Notario de Madrid, D. [●].

El Experto Independiente deberá adoptar su decisión en el plazo máximo de siete (7) días hábiles, con base en la información recibida por las Partes.

La opinión del Experto Independiente será vinculante para las Partes.

Los honorarios que pudieran devengarse como consecuencia de la actuación del Experto Independiente serán sufragados por la Parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas. En el supuesto de desestimación parcial, dichos honorarios serán abonados por las Parte a razón del 50% cada una de ellas.

CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

11. COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las Partes por la presente manifiestan que el presente Contrato se formaliza en el entendido de que es el interés de las Partes la participación del Industrial en todo el proceso del Desarrollo Constructivo, por considerar beneficioso para sus respectivos intereses

- (i) para el Promotor, contar con la experiencia y conocimientos del Industrial desde la fase preliminar de preparación y redacción del Contrato Técnico,
- (ii) para el Industrial, desarrollar dicha experiencia y conocimientos en relación con los Elementos Prefabricados en todas las fases de las Obras, y

- (iii) para ambas Partes, asegurar la coherencia entre el contenido del Proyecto Técnico y su posterior ejecución material, por haber participado el Industrial en todo el proceso.

Tomando lo anterior en consideración, el Promotor asume los siguientes compromisos frente al Industrial (los “**Compromisos del Promotor**”):

11.1 EXCLUSIVIDAD

El Promotor se compromete a establecer expresamente con el contratista (o contratistas) con quien acuerde la ejecución material de las Obras (el “**Contratista**”) en los documentos contractuales que a tal efecto ambas partes suscriban (conjuntamente, el **Contrato de Ejecución de Obra**) la obligación del Contratista de conceder un período de exclusividad de [●]⁹ a contar desde la fecha de formalización del Contrato de Ejecución de Obra (el “**Período de Exclusividad**”) para negociar de buena fe la formalización un contrato en virtud del cual el Contratista subcontrate al Industrial para la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados y de conformidad con las condiciones mínimas para la subcontratación que se adjuntan al presente Contrato como **Anexo 11.1.(a)** (las “**Condiciones Mínimas de Subcontratación**”¹⁰ y la “**Subcontratación**”, según corresponda). A efectos aclaratorios, las Condiciones Mínimas de Subcontratación deberán adjuntarse también al Contrato de Ejecución de Obra.

Las Partes adjuntan como **Anexo 11.1.(b)** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra¹¹.

11.2 DERECHO DE TANTEO

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 11.1 anterior, el Promotor se compromete a asegurarse de que el Contrato de Ejecución de Obra prevé también que, para el supuesto de que, finalizado el Período de Exclusividad, el Contratista y el Industrial no hayan formalizado la Subcontratación, el Industrial dispondrá en todo caso de un derecho de tanteo a su favor frente a cualquier industrial con quien el Contratista pretenda formalizar la subcontratación de la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados.

Las Partes adjuntan como **Anexo 11.2** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra¹².

12. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR

El Promotor se compromete a remitir al Industrial, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la formalización del Contrato de Ejecución de Obra, carta firmada por el Promotor y el Contratista en la que ambas partes certifiquen que el Promotor ha cumplido con los Compromisos del Promotor en

⁹ Valorar la forma en que se puede determinar este plazo (esto es, si se tratará de un plazo fijo para cualquier proyecto o si por el contrato el Calendario puede prever dicha determinación).

¹⁰ Este anexo es crucial. Es importante establecer unas categorías mínimas que debería tener, para que sirva de guía a los industriales que vayan a utilizar este modelo de contrato.

¹¹ Comentar. Si bien es cierto que el promotor puede considerar que imponer de inicio una redacción es una limitación relevante, entendemos este punto relevante en la medida en que se evitará que, en las negociaciones entre Promotor y Contratista, el compromiso de exclusividad se acabe difuminando. En todo caso, se puede prever una redacción del modelo de cláusula lo suficientemente equilibrada como para que no vaya a generar especiales problemas al promotor.

¹² Ver comentario en nota 8 anterior.

el Contrato de Ejecución de Obra¹³. Se adjunta como **Anexo 12** copia del modelo de notificación que el Promotor y el Contratista deberán remitir conforme al anterior detalle.

13. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II¹⁴

El Promotor se compromete a actuar de buena fe y con la debida diligencia a los efectos de hacer efectiva la Subcontratación, colaborando en este sentido con el Industrial y manteniéndole informado en todo momento del estado de las negociaciones que mantenga con el Contratista. Asimismo, el Promotor se compromete a asegurarse de hacer efectivos todos los mecanismos contractuales previstos en el Contrato de Ejecución de Obra para el caso de incumplimiento por parte del Contratista de sus obligaciones asumidas en dicho contrato en relación con lo previsto en las Cláusulas 11.1 y 11.2 anteriores.

No obstante lo anterior, el Industrial manifiesta que las obligaciones del Promotor en la Fase II no podrán entenderse como un compromiso o garantía por parte de este de la formalización de la Subcontratación (en cuya negociación el Promotor no intervendrá por no ser parte de dicha relación contractual).

CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II

14. MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO

Con carácter general, las Partes se comprometen a realizar cuantas actuaciones se requieran a los efectos de la plena validez del acuerdos asumidos conforme al presente Contrato.

En particular, y con carácter meramente enunciativo, el Promotor se compromete a cumplir puntualmente con sus obligaciones bajo el Contrato de Ejecución de Obra, a los efectos de evitar la eventual resolución de la Subcontratación.

15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

15.1 RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente contrato, sin perjuicio del derecho de la parte que lo hubiere cumplido a exigir su cumplimiento:

- (i) El incumplimiento, total o parcial, por cualquiera de las Partes, de todas o algunas de las obligaciones derivadas del presente Contrato, y especialmente la falta de pago de las cantidades debidas en virtud del mismo.
- (ii) La resolución del Contrato de Ejecución de Obra por causa imputable al Promotor.

Tan pronto como se produzca un incumplimiento, tal como se define en la presente Cláusula, la parte no incumplidora notificará a la parte incumplidora dicho incumplimiento; la resolución del contrato se producirá de pleno derecho si la parte incumplidora no ha comenzado a subsanar dicho incumplimiento

¹³ Entendemos que el Promotor no querrá que el Industrial tenga acceso a los términos y condiciones que haya acordado con el Contratista más allá de lo previsto en este contrato, por lo que la certificación del contratista en este sentido debería servir. En todo caso, este punto deberá revisarse una vez confirmado si se impondrá o no al Promotor una redacción para los compromisos asumidos (en caso contrario, será necesario prever un procedimiento de verificación).

¹⁴ Pendiente comentar. La regulación de la Fase II dependerá del grado de intensidad con que se quiera asegurar la participación del industrial en la ejecución de las obras, y ello considerando la mayor o menor predisposición que el Promotor va a mostrar en la formalización de presente Contrato.

dentro de un plazo de siete días a contar de la fecha de la notificación o si aquella no se ha completado en el plazo de treinta días a contar de la fecha de dicha notificación.

15.2 CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cualquiera de las causas de resolución previstas en la Cláusula 15.1 dará derecho, en su caso, a la otra parte, a la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes.

16. DESISTIMIENTO

Las Partes por la presente manifiestan que, si bien el presente Contrato tiene por objeto la regulación de los términos y condiciones en los que se va a desarrollar el Desarrollo Constructivo, no pudiendo pues considerarse como un contrato de ejecución de obra, y sin que por tanto le sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 1594 del Código Civil en relación con la facultad de desistimiento del Promotor.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el Promotor decidiese desistir de la ejecución del Desarrollo Constructivo o si el Promotor decidiese reconfigurar el Desarrollo Constructivo en forma tal que este dejase de prever los Elementos Prefabricados (lo que deberá comunicar al Industrial en la forma prevista en la Cláusula 17.6 siguiente), la liquidación de la relación entre el Promotor y el Industrial se regirá por las siguientes normas:

- (i) El Industrial suspenderá inmediatamente la prestación de los Servicios, sin perjuicio de la obligación del Industrial de completar aquellos trabajos que resulten necesarios para una liquidación ordenada de dichos Servicios.
- (ii) El Industrial entregará al Promotor copias de toda la documentación preparada o elaborado por el Industrial o que el Industrial posea en relación con el Desarrollo Constructivo.
- (iii) El Promotor pagará al Industrial [Valorar en atención al precio pactado y las condiciones previstas para su cálculo].

En todo caso, si en el plazo de [●] el Promotor reiniciase el Desarrollo Constructivo (o el mismo volviera a contemplar elementos prefabricados en hormigón), los términos y condiciones del presente Contrato volverán, *mutatis mutandi*, a ser de aplicación al mismo.¹⁵

A efectos aclaratorios, se entenderá como desistimiento en los términos de la presente Cláusula la paralización del Desarrollo Constructivo por causa no imputable al Industrial y por un período superior a sesenta (60) días.

17. GENERAL

17.1 CONFIDENCIALIDAD

Los términos y condiciones de este Contrato, incluyendo su existencia, son confidenciales y así deberán ser tratados por las Partes. Asimismo, cualquier otra información entregada por una de las Partes a la otra relacionada con este Contrato que, antes de su entrega, haya sido calificada por la Parte que la entrega como confidencial o privilegiada, o bien, deba ser entendida como tal utilizando criterios comercialmente razonables (la "Información Confidencial") deberá ser tratada como información confidencial por la Parte que la reciba. En consecuencia, las Partes tratarán y conservarán en todo momento la Información Confidencial recibida de la otra y los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) como secretos y confidenciales, y no los comunicarán ni revelarán directa ni

¹⁵ Valorar el establecimiento de penalizaciones para el incumplimiento de esta obligación.

indirectamente (tanto en forma oral o escrita) a ninguna otra Persona, con la única excepción de a sus administradores, empleados, agentes, asesores profesionales externos (legales o de otro tipo) y auditores (los “**Representantes**”) en la medida en que dicha comunicación sea necesaria para la suscripción, consumación, ejecución y cumplimiento de este Contrato o se requiera con fines de auditoría, contabilidad o de control interno de cada una de las Partes. Para que una Parte pueda realizar esta comunicación a cualquiera de sus Representantes será necesario que previamente suscriba con el Representante de que se trate, salvo que las normas jurídicas que regulan su profesión lo hagan innecesario, un contrato de confidencialidad en los mismos términos de la presente Cláusula, excepto, precisamente, la posibilidad de comunicar la información a Representantes.

No tendrá el carácter de Información Confidencial, (i) la información que pase a ser de dominio público, salvo que adquiera este carácter a causa de un incumplimiento de este Contrato imputable a la Parte receptora de la información o a sus Representantes; (ii) la información no confidencial de la que la Parte receptora dispusiera con anterioridad a que la otra Parte se la proporcionase, o haya sido conocida de forma independiente por la Parte receptora; y (iii) aquella información que sea recibida por una Parte a través de terceros sin que implique incumplimiento de este Contrato.

No obstante lo anterior, cada Parte podrá revelar Información Confidencial recibida de la otra Parte o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) cuando y en la medida en que: (i) dicha revelación sea necesaria para realizar cualquier actuación, cumplir cualquier obligación o ejercitar cualquier derecho previsto en este Contrato; o que (ii) dicha revelación sea requerida por la Normativa aplicable, por una resolución administrativa o judicial, o por las normas o reglamentos de cualquier bolsa de valores o de otro organismo regulador a las que dicha Parte esté sujeta; en el bien entendido de que en este segundo supuesto —(ii)— y en la medida en que sea comercialmente razonable: (y) la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o términos y condiciones de este Contrato (incluida su existencia) informe a la otra Parte con carácter previo de que va a proceder a dicha revelación para que esta última tenga la oportunidad de adoptar cualquier medida tendente a impedir dicha revelación, y (z) de que en caso de que no fuese posible o no se previniese dicha revelación por cualquier otro motivo, la Parte que vaya a proceder a realizar la revelación comunique exclusivamente aquella parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones del Contrato que sea legalmente requerida y empleará los esfuerzos comercialmente razonables para que la información revelada reciba un tratamiento acorde con su carácter confidencial. La obligación de comunicar previamente a la otra Parte que asume la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) se entiende sin perjuicio del derecho que esta tiene a revelar posteriormente toda o parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) que sea necesaria para cumplir con las leyes, reglamentos o resoluciones citadas.

17.2 IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN

A menos que expresamente este Contrato establezca lo contrario, (i) los impuestos que surjan en relación con el presente Contrato o con las operaciones contempladas en el mismo serán soportados por las Partes según lo dispuesto en la Normativa aplicable; y (ii) cada Parte asumirá sus correspondientes Gastos de la Operación (entendiendo por “**Gastos de la Operación**” los gastos de una Parte y los honorarios y gastos de sus asesores incurridos en relación con las negociaciones, preparación y firma de este Contrato y el resto de operaciones contempladas en el mismo y del cierre, ejecución y consumación de las operaciones contempladas en todas ellas).

17.3 CESIÓN

Este Contrato y los derechos y obligaciones aquí previstos no podrán ser cedidos, delegados o de cualquier otra forma o por virtud de cualquier título transferidos por ninguna de las Partes sin el consentimiento previo y por escrito de la otra Parte. Cualquier cesión o intento de cesión en contravención de esta Cláusula 17.3 será nulo¹⁶.

17.4 MODIFICACIONES

Este Contrato no podrá ser modificado, alterado o complementado si no es mediante documento escrito debidamente suscrito por todas las Partes.

17.5 RENUNCIAS Y DERECHOS

Ninguna de las Partes podrá renunciar a un derecho o disposición de este Contrato, otorgar su consentimiento o aprobación en los términos que exija este Contrato u otorgar su consentimiento o aprobación para que la otra Parte desista, total o parcialmente, de la ejecución o cumplimiento del mismo, a menos que conste por escrito y lo firme la Parte contra la que la aplicación de dicha renuncia, consentimiento o aprobación se solicita. Dicha renuncia, consentimiento o aprobación será efectiva sólo para el caso específico y para los fines para los cuales fue otorgada. En ningún momento se interpretará la falta de ejercicio o el retraso de alguna de las Partes para ejercer o ejecutar cualquier condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte de este Contrato, como

- (i) una renuncia de la condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte del mismo o
- (ii) una pérdida del derecho a exigir su cumplimiento en el futuro.

Excepto que se prevea lo contrario, los derechos que le correspondan a cada una de las Partes han de entenderse que tienen carácter cumulativo y, el ejercicio de uno de ellos no debe entenderse que restringe el ejercicio de otro derecho concedido en virtud de este Contrato o por virtud de la Normativa aplicable.

17.6 NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, requerimientos y cualesquiera otras comunicaciones que sean o puedan ser realizados en relación con este Contrato tendrán forma escrita o electrónica (incluyendo el correo electrónico) y serán realizados en español (a excepción de la documentación cuya redacción original fuera en otro idioma y haya sido enviada por una Parte a la otra, en cuyo caso la traducción al español no será necesaria).

Cuando la notificación se dirija a una Parte, a la dirección correspondiente establecida en el **Anexo 17.6** (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con esta Cláusula 17.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez Días Hábiles) y se haga referencia de forma expresa y notoria a este Contrato, se considerará como fecha de entrega de la notificación (a) la fecha de entrega, cuando se entregue por conducto notarial, burofax con acuse de recibo y certificado de contenido u otro servicio de mensajería o notificaciones que permita dejar constancia de la fecha y contenido de la notificación; o (b) la fecha en la que fuera enviada, cuando la notificación sea enviada por fax o correo electrónico en el horario comercial habitual del lugar de recepción y, en caso de llegar fuera de este horario, el día hábil inmediatamente siguiente, salvo que con anterioridad al día hábil inmediatamente siguiente, la Parte

¹⁶ Valorar excepciones al principio general de prohibición de cesión en supuestos de operaciones societarias dentro de los grupos de sociedades de cada una de las Partes.

destinataria confirmase haber recibido la comunicación por lo que dicho día se reputará como fecha de entrega.

Para reputarse válidas las notificaciones enviadas por correo electrónico habrán de dirigirse necesariamente a todas y cada una de las direcciones de correo electrónico que figuran en el Anexo 17.6 para cada una de las Partes.

Si alguna comunicación se remitiese por un medio distinto del correo electrónico, deberá enviarse igualmente a la Parte que corresponda y, a la mayor brevedad posible, copia de la referida notificación por correo electrónico a las direcciones de correo electrónico correspondientes.

17.7 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Las Partes declaran y aceptan que los datos personales de los representantes legales, de los empleados y/o las personas de contacto que intervengan en este Contrato o que se faciliten por las Partes o se generen posteriormente durante la ejecución del Contrato (los "**Datos de Contacto**") serán tratados e incluidos en ficheros de datos de carácter personal responsabilidad de cada Parte.

Los Datos de Contacto serán tratados por cada Parte con la finalidad de controlar y gestionar la relación contractual. Dicho tratamiento es necesario para la ejecución del Contrato.

Asimismo, las Partes declaran y aceptan que, de conformidad con la legislación vigente y en la medida en que sea necesario para su cumplimiento, las Partes podrán comunicar los Datos de Contacto a, entre otros, los siguientes organismos y terceros: jueces y tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, abogados y auditores y a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente, sea necesario para asegurar la correcta ejecución del Contrato.

Los Datos de Contacto serán conservados por cada Parte mientras esté en vigor la relación contractual. Asimismo, trascurrido el anterior plazo, los Datos de Contacto se conservarán bloqueados por cada Parte durante un plazo adicional de seis años o, excepcionalmente, por un plazo superior si fuera de aplicación un plazo de prescripción de posibles responsabilidades contractuales o regulatorias para alguna de las Partes superior al citado plazo de seis años.

Los titulares de los datos pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición u otros derechos que se reconozcan en la normativa aplicable dirigiéndose por escrito, con copia de su documento nacional de identidad (DNI) e indicando el tratamiento a que se refiere, a las direcciones correspondiente establecidas en el Anexo 17.6 (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con la Cláusula 17.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez <10> días hábiles). Las Partes declaran y aceptan que los titulares de los datos tienen derecho a recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos, autoridad independiente de control del cumplimiento de la normativa de protección de datos.

Cada Parte garantiza a la otra haber informado o, en caso de ser necesario, obtenido el consentimiento informado de los titulares de los Datos de Contacto para los tratamientos previstos en esta Cláusula antes de la entrega a la otra Parte de cualesquiera Datos Contacto, sin que la Parte receptora deba llevar a cabo actuación adicional alguna, exonerándole de toda responsabilidad.

17.8 NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA

Si cualquiera de las estipulaciones de este Contrato es o se convirtiera en nula, ilegal o ineficaz, la validez, legalidad y eficacia de las restantes estipulaciones en ningún caso se verán afectadas o perjudicadas. En tal caso, las Partes negociarán de buena fe los nuevos términos de la estipulación nula,

ilegal o ineficaz de tal forma que sus efectos sean lo más parecidos posibles a las estipulaciones nulas, ilegales o ineficaces.

17.9 FECHAS Y PLAZOS

Las Partes hacen constar que todas las fechas y plazos previstos o referidos en este Contrato son esenciales para el otorgamiento y cumplimiento de este Contrato por las Partes.

17.10 TERCEROS BENEFICIARIOS

Salvo que expresamente se prevea lo contrario, el Contrato se ha suscrito para beneficio exclusivo de las Partes y no tiene vocación de beneficiar, ni de crear derechos en favor de ningún tercero y ninguna cláusula o disposición de este Contrato ha de interpretarse como una estipulación en favor de tercero.

17.11 NO EXCLUSIVIDAD

Salvo que se establezca lo contrario, nada de lo dispuesto en este Contrato pretende limitar o restringir el derecho de las Partes a suscribir contratos sobre proyectos distintos del Desarrollo Constructivo de naturaleza similar a la del presente Contrato o a la de los contratos referidos a operaciones previstas en el mismo en el mismo con cualquier tercero durante la vigencia, o tras la terminación de este Contrato.

17.12 INDEPENDENCIA

Nada de lo previsto en este Contrato pretende crear una relación laboral, de agencia, una empresa de participación conjunta (*joint venture*) o una asociación entre las Partes o alguno de sus empleados, agentes, directivos, administradores o cualquiera otros representantes.

18. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

18.1 LEY APLICABLE

Este Contrato se regirá por el Derecho común español.

18.2 JURISDICCIÓN

Las Partes, renunciando de forma expresa a sus derechos a someterse a cualquier otra jurisdicción, se someten a los juzgados y tribunales de la jurisdicción de la ciudad de [●] (España) para la resolución de cualquier disputa, reclamación o controversia que surja de o en relación con este Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a su interpretación, existencia, validez, cumplimiento, resolución, nulidad o eficacia.

[Resto de la página intencionalmente en blanco; sigue[n] hoja[s] de firmas]

EN VIRTUD DE TODO LO ANTERIOR, las Partes suscriben este Contrato en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento y lo firman en dos (2) ejemplares originales.

[PROMOTOR]

P.p.

Nombre del firmante

[INDUSTRIAL]

P.p.

Nombre del firmante

Contrato marco de condiciones aplicables a un Desarrollo Constructivo con elementos prefabricados en hormigón

[Identificar proyecto]

ENTRE

[●]

como promotor

Y

[●]

como industrial

[Lugar], [Fecha]

ÍNDICE

LAS PARTES	4
EXPONEN	4
CLÁUSULAS.....	5
1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.....	5
1.1 DEFINICIONES	5
1.2 INTERPRETACIÓN	5
2. OBJETO	5
2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO	5
2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.....	6
CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO.....	6
3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO	6
4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO	6
5. PREPARACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO.....	7
5.1 OBJETIVO DE LOS SERVICIOS.....	7
5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL	7
5.3 DIRECTRICES DEL INDUSTRIAL	8
5.3.1 Propuestas	8
5.3.2 Recomendaciones	8
5.3.3 Informe del Industrial.....	8
5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones	9
5.4 PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	9
5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO	10
6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS	10
7. SERVICIOS POSTERIORES	10
8. PRECIO	10
8.1.1 Precio por la prestación de los Servicios.....	10
8.1.2 Forma de pago del Precio.....	10
8.1.3 IVA	11
9. PROPIEDAD INTELECTUAL	11
10. EXPERTO INDEPENDIENTE	11

CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
11. COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
11.1 EXCLUSIVIDAD	12
11.2 DERECHO DE TANTEO	12
12. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR.....	13
13. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II.....	13
CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II.....	13
14. MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO	13
15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO	14
15.1 RESOLUCIÓN.....	14
15.2 CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO	14
16. DESISTIMIENTO	14
17. GENERAL.....	15
17.1 CONFIDENCIALIDAD.....	15
17.2 IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN	16
17.3 CESIÓN.....	16
17.4 MODIFICACIONES.....	16
17.5 RENUNCIAS Y DERECHOS	16
17.6 NOTIFICACIONES	17
17.7 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	17
17.8 NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA.....	18
17.9 FECHAS Y PLAZOS.....	18
17.10 TERCEROS BENEFICIARIOS	18
17.11 NO EXCLUSIVIDAD	18
17.12 INDEPENDENCIA.....	18
18. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.....	18
18.1 LEY APLICABLE	18
18.2 JURISDICCIÓN.....	19
ANEXO 11.1.(B) - CLÁUSULA PARA EXCLUSIVIDAD.....	21

ANEXO 11.2 - CLÁUSULA SOBRE DERECHO DE TANTEO 22

En [lugar], a [fecha]

LAS PARTES

- I. De una parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Promotor**”).
Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].
- II. De otra parte, la sociedad [●], de nacionalidad española, con domicilio en [●], inscrita en el Registro Mercantil de [●], al tomo [●], folio [●], hoja [●], con C.I.F. [●] (el “**Industrial**”).
Se halla representada por D./D^a [●], con [D.N.I./pasaporte de su nacionalidad] en vigor número [●] [y NIE [●]], en vigor, en su condición de [●].

En adelante, el Promotor y el Industrial se denominarán conjuntamente como las “**Partes**”, cada una de ellas, individualmente, una “**Parte**”.

EXPONEN

- I. El Promotor es dueño de la siguiente finca (la “**Finca**”):

[Incluir descripción de la Finca]

Se adjuntan al presente Contrato:

- (i) como **Anexo I.(a)**, nota simple de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad número [●] de [●] con fecha [●]; y
 - (ii) como **Anexo I.(b)**, planos descriptivos de los elementos de la Finca y su ubicación.
- II. El Promotor está interesado en desarrollar [Incluir descripción del objeto de las obras] (el “**Desarrollo Constructivo**”).
Se adjunta como **Anexo II** descripción pormenorizada de las obras a realizar en el marco del Desarrollo Constructivo (las “**Obras**”) y de las especificaciones técnicas que se seguirán a los efectos de la ejecución de las Obras (las “**Especificaciones Técnicas**”).
 - III. Tal y como se describe en las Especificaciones Técnicas, en la ejecución de Desarrollo Constructivo se prevé la utilización de elementos prefabricados de hormigón (los “**Elementos Prefabricados**”). Por ello, el Promotor está interesado en contar con la colaboración del Industrial en la ejecución de las Obras. Por su parte, el Industrial está interesado en participar en todas las fases del Desarrollo Constructivo (esto es, desde el diseño preliminar del mismo a través de la preparación de los documentos técnicos hasta la ejecución material de las Obras en lo estrictamente referidos a los Elementos Prefabricados).

- IV. Considerando la documentación adjunta como Anexo II (incluyendo las Especificaciones Técnicas), el Promotor ha preparado una descripción de la repercusión económica de las Obras, copia de la cual se adjunta al presente documento como Anexo IV (la “**Estimación Económica**”).

El Industrial por la presente declara haber tenido la oportunidad de revisar la Estimación Económica y aceptar los términos contenidos en la misma desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de las posibles modificaciones que se deriven conforme a lo previsto en el presente Contrato).

- V. En atención de lo previsto en los expositivos precedentes, las Partes han acordado formalizar el presente contrato marco (el “**Contrato**”) para regular los términos y condiciones en que se regirá la participación del Industrial en el Desarrollo Constructivo, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

1.1 DEFINICIONES

Los términos en mayúsculas que se utilizan en este Contrato tienen el significado que se les atribuye en el Anexo 1.1. Otros términos podrán ser definidos a lo largo de este Contrato y, salvo que expresamente se indique lo contrario, mantendrán su significado en todo el Contrato. El plural de cualquier término definido en singular tendrá un significado correlativo a dicho término definido. Asimismo, si se definen palabras, expresiones o frases, sus diversas formas gramaticales tendrán el significado correspondiente.

1.2 INTERPRETACIÓN

Este Contrato será interpretado de acuerdo con las reglas de interpretación establecidas en el Anexo 1.2.

Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato y en consecuencia reconocen y aceptan que el Artículo 1.288 del Código Civil y cualesquiera otros principios de interpretación *contra proferentem* no serán de aplicación.

2. OBJETO

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES EN LAS QUE SE DIVIDE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

Este contrato establece los términos y condiciones generales en los que el industrial participará en el desarrollo del Desarrollo Constructivo desde su planteamiento inicial hasta la finalización de los trabajos de ejecución de las Obras.

A los efectos de lo previsto en el presente Contrato, el Desarrollo Constructivo se dividirá en las siguientes fases:

- (i) Una primera fase, relativa a la preparación, redacción y aprobación del Proyecto Técnico (tal y como dicho término se define en la Cláusula 3 siguiente), y en la que el Industrial y el Arquitecto (según este término se define más adelante) colaborarán para la determinación de los Elementos Prefabricados en el marco del Desarrollo Constructivo (la “**Fase I**”); y

- (ii) Una segunda fase, referida a la regulación de la forma en que el Industrial participará en la ejecución material de las Obras (la “**Fase II**”).

2.2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Las Partes reconocen y acuerdan que el objeto del presente Contrato está limitado a la determinación y ejecución de los Elementos Prefabricados en el Desarrollo Constructivo (en las que el Industrial posee la experiencia y conocimientos que justifican la formalización del presente Contrato), con expresa exclusión de cualesquiera otras fases o partidas de dicho Desarrollo Constructivo que no tengan relación con dichos Elementos Prefabricados.

En consecuencia, los términos y conceptos utilizados en el presente Contrato se entenderán exclusivamente referidos a los Elementos Prefabricados (sin perjuicio de que dichos términos y concepto puedan, en su interpretación general, englobar otros conceptos), sin que sea por tanto necesaria en adelante reiteración alguna sobre la delimitación del objeto del presente Contrato

CAPÍTULO 1 - FASE I: DISEÑO DEL DESARROLLO CONSTRUCTIVO

3. DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por “**Proyecto Técnico**” (i) el conjunto de documentos y planos descriptivos de las Obras, y (ii) el conjunto de visados, licencias, verificaciones, permisos, autorizaciones, etc. que deban otorgarse por el colegio de arquitectos y cualquier otro colegio profesional que corresponda así como por cualquier organismo o autoridad competente y que sean necesarios para llevar a cabo la edificación de las Obras o de una parte de las mismas.

En particular, se entenderá que el Proyecto Técnico incluirá en su elaboración necesariamente la proyección, estudio, diseño y planificación de los siguientes aspectos:

[Completar desde la perspectiva de los Elementos Prefabricados]

En todo caso, el Proyecto Técnico se elaborará tomando en consideración las siguientes fases (en lo sucesivo, las “**Fases del Proyecto**”):

- (i) Anteproyecto.
- (ii) Proyecto Básico.
- (iii) Proyectos de ejecución.

Se acompaña en el **Anexo 3**¹ una descripción, con el debido detalle y desglose, de los trabajos y documentos a realizar en cada Fase.

4. ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO TÉCNICO

Durante la Fase I, el Industrial colaborará en el proceso de redacción y aprobación del Proyecto Técnico, mediante la coordinación con el arquitecto o equipo técnico a los que el Promotor encargue dicha preparación y redacción (en adelante, conjuntamente, el “**Arquitecto**”; los servicios a prestar por el Industrial al Promotor conforme al Capítulo I del Contrato, los “**Servicios**”).

¹ En línea con lo previsto en la Cláusula 2.2, este anexo y todos los que se adjunten al Contrato deberá estar exclusivamente referido a los Elementos Prefabricados, para evitar confusión en el objeto del mismo.

A los efectos de dicho asesoramiento, el Industrial colaborará con el Arquitecto en la definición del Proyecto Técnico aportando su conocimiento experto en relación con los Elementos Prefabricados. En este sentido, el Industrial aportará al Arquitecto el sistema constructivo de los Elementos Prefabricados sobre la base del modelo básico elaborado por el Arquitecto.

En el desempeño de su labor, el Industrial se encargará de coordinar con el Arquitecto la preparación y redacción de los borradores del Proyecto Técnico, incluyendo cualesquiera modificaciones al mismo resultantes de:

- (i) la revisión hecha por el Colegio de Arquitectos correspondientes a los efectos de su visado,
- (ii) el replanteo de la Finca,
- (iii) los requerimientos hechos por las administraciones competentes y organismos colaboradores en el proceso de obtención de las oportunas licencias, permisos y autorizaciones, o
- (iv) cualesquiera otras modificaciones al Proyecto Técnico solicitadas por el Promotor.

En adelante, cualquier referencia al Proyecto Técnico en el presente Contrato se entenderá que incluye a cualquiera de las modificaciones a dicho proyecto conforme a lo previsto en la presente Cláusula.

A tales efectos, el Industrial se compromete a determinar con el Arquitecto, actuando con la debida diligencia, los términos de dicha colaboración. Asimismo, el Promotor se compromete a prever en el contrato que formalice con el Arquitecto la obligación de este de coordinarse con el Industrial a los efectos de la preparación y redacción del Proyecto Técnico, de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

5. PREPARACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO

5.1 OBJETIVO DE LOS SERVICIOS

Los Servicios a prestar por el Industrial en relación con el Proyecto Técnico tendrán por objeto:

- (i) Verificar el cumplimiento del mismo con las Especificaciones Técnicas y el Presupuesto (y, en caso de desviación, la validación de las razones que motivaron dicho desvío y de las soluciones alternativas previstas).
- (ii) El cumplimiento del Proyecto Técnico con la normativa en vigor.
- (iii) La verificación de que las soluciones constructivas propuestas por el Arquitecto y/o el Promotor no comprometen la correcta ejecución de las Obras.

5.2 INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Al efecto de la prestación por el Industrial de sus Servicios, el Promotor se asegurará de que, en todo caso, el Arquitecto proporciona al Industrial la información y documentación que se identifica en el **Anexo 4.2** (la "Información Básica")².

Adicionalmente, el Promotor se compromete a proporcionar al Industrial cualquier documentación e información de que disponga en relación con las Obras y que tenga incidencia a los efectos de la

² Sin perjuicio de que cada proyecto pueda tener sus particularidades en cuanto a la información y documentación que pudiera necesitarse, sería recomendable establecer un "anexo tipo" con la información genérica común a todos los proyectos y algunas indicaciones y recomendaciones técnicas para la determinación del resto.

prestación de los Servicios. En todo caso, el Industrial podrá en cualquier momento solicitar al Promotor o, directamente, al Arquitecto, cuanta información y/o documentación adicional considere (actuando razonablemente) necesaria para la prestación de los Servicios.

El Promotor deberá asegurarse de que la información solicitada por el Industrial conforme a la presente Cláusula (incluyendo, a efectos meramente aclaratorios, la Información Básica) se facilita al Industrial en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde que le fuera solicitada.

5.3 DIRECTRICES DEL INDUSTRIAL

En la prestación de los Servicios, el Industrial podrá emitir sus directrices en relación con el Proyecto Técnico en la forma siguiente:

5.3.1 Propuestas

El Industrial podrá remitir al Promotor y al Arquitecto sus propuestas de adaptación y modificación del Proyecto Técnico para la correcta ejecución e implantación de los Elementos Prefabricados (las "**Propuestas**").

En relación con lo anterior, el Promotor reconoce que (i) el Industrial dispone de la experiencia y conocimientos técnicos necesarios para establecer las soluciones constructivas idóneas en relación con los Elementos Prefabricados, y (ii) por su involucración en la ejecución de las obras en la forma prevista en la Fase II, el Industrial va a necesitar estar plenamente conforme con las directrices del Proyecto Técnico a los efectos de la ejecución de las Obras.

Por ello, el Promotor acepta que las instrucciones del Industrial en relación con el Proyecto Técnico previstas en las Propuestas prevalecerán sobre su opinión o la del Arquitecto y, en consecuencia, se compromete a implementar (y a instruir al Arquitecto para que implemente) las modificaciones necesarias en el Proyecto Técnico de conformidad con dichas Propuestas.

5.3.2 Recomendaciones

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 5.3.2 anterior, el Industrial podrá proporcionar al Promotor las recomendaciones que, a su juicio y conforme a su experiencia y conocimientos técnicos, entienda que puedan suponer una mejora en el Desarrollo Constructivo (las "**Recomendaciones**").

Las Recomendaciones no tendrán que estar necesariamente relacionadas con los Elementos Prefabricados y, en todo caso, el Promotor será libre de considerar la procedencia o no de su implementación en el Proyecto Técnico.

5.3.3 Informe del Industrial

A los efectos de dejar constancia de la participación del Industrial en el proceso de preparación y redacción del Proyecto Técnico, las Propuestas quedarán registradas por escrito mediante la emisión del oportuno informe (el "**Informe del Industrial**")³.

En el Informe del Industrial se explicarán con suficiente claridad los motivos que justifican las Propuestas, pudiendo el Industrial adjuntar al mismo cualquier información o documentación que considere relevante a tales efectos.

³ Valorar la procedencia de adjuntar al contrato un modelo tipo de informe que pueda servir de guía sobre el contenido del mismo. Como un adjunto al contrato, además, dicho modelo daría carácter obligacional a sus recomendaciones.

Asimismo, el Informe del Industrial quedarán reflejadas las Recomendaciones que el Industrial haya considerado oportuno hacer al Promotor y al Arquitecto en el proceso de elaboración del Proyecto Técnico.

5.3.4 Responsabilidad del Industrial en relación con las Propuestas y Recomendaciones

(A) Responsabilidad del Industrial derivada de las Propuestas

Cualesquiera defectos en la elaboración del Proyecto Técnico derivados de la incorrección de las soluciones técnicas derivadas de las Propuestas deberán ser subsanados de manera inmediata por el Industrial, sin que dichas subsanaciones puedan suponer coste adicional alguno para el Promotor.

El Industrial mantendrá indemne al Promotor de cualquier responsabilidad, obligación, pérdida, coste, reclamación, daño, gasto o demora que traiga causa de la incorrección de las soluciones técnicas previstas en las Propuestas.

(B) Responsabilidad del Industrial derivada de las Recomendaciones

El Industrial no asumirá responsabilidad alguna frente al Promotor por daños y perjuicios derivados de la incorrección de las soluciones técnicas propuestas por el Industrial como Recomendaciones, por no tener esta carácter vinculante, tal y como se prevé en la Cláusula 5.3.2 anterior.

5.4 PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Las Partes adjuntan al presente Contrato como **Anexo 4.4** el calendario identificativo de los hitos en los que se divide el Desarrollo Constructivo y los plazos previstos para la prestación de los Servicios por parte del Industrial⁴ (el "**Calendario**").

En caso de incumplimiento por parte del Industrial de cualquiera de los plazos previstos en el Calendario, se devengará una penalización diaria equivalente al importe de [●] EUROS ([●] €). El retraso en más de [●] ([●]) días de los plazos previstos en el Contrato darán derecho al Promotor a resolver el presente Contrato en la forma prevista en la Cláusula 15.1(i) siguiente.

No se entenderá como retraso a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior:

- (i) Los retrasos motivados en la falta de entrega al Industrial de la Documentación Básica y el resto de información y documentación referida en la Cláusula 5.2 anterior en el plazo previsto en dicha Cláusula (adicionándose a los plazos del Calendario afectados los días de retraso en la entrega de dicha información y documentación), y
- (ii) los retrasos debidos a causas de fuerza mayor⁵ (ampliándose en tal caso los plazos del Calendario afectados por el número de días equivalente al número de días en que se haya mantenido la causa de fuerza mayor que generó el retraso).

⁴ El calendario de hitos deberá prepararse tomando en consideración las Especificaciones Técnicas y deberá establecer plazo sin fecha fija (esto es, no establecer un día fijo, sino plazos en días, semanas o meses a contar desde el hito correspondiente). Asimismo, dicho calendario deberá prever los plazos de respuesta en caso de modificaciones al Proyecto Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1.

⁵ El concepto de "fuerza mayor" suele definirse por referencia a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. No obstante, los supuestos previstos en dicha ley vienen más referidos a la ejecución material de obras. Por ello, consideramos oportuno dejar el término más abierto.

El pago de la correspondiente penalización no exonerará al Industrial de su obligación de cumplir con sus responsabilidades u obligaciones derivadas del presente Contrato.

5.5 CONTRAVENCIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO CON EL ARQUITECTO

El Promotor se compromete a que las condiciones del contrato que suscriba con el Arquitecto en relación con la preparación y redacción del Proyecto Técnico no contravienen en forma alguna lo previsto en el presente Contrato, y a que, en caso de contradicción, tengan prevalencia los términos del presente Contrato.

6. FINALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los Servicios se entenderán íntegramente prestados en la primera de las siguientes fechas:

- (i) la fecha en que se haya obtenido la licencia o licencias necesarias para la ejecución de las Obras conforme al Proyecto Técnico (circunstancia que el Promotor se compromete a comunicar al Industrial en el plazo máximo de tres <3> días hábiles a contar desde dicha obtención), o
- (ii) el día [●]⁶.

En adelante, la fecha en la que, conforme al anterior detalle, se devenguen los Honorarios e denominará la “**Fecha de Finalización de los Servicios**”.

[Lo anterior sin perjuicio de los servicios adicionales de asesoramiento en relación con los Elementos Prefabricados que el Industrial pueda seguir prestando al Promotor conforme a la Cláusula 7 siguiente.]

7. SERVICIOS POSTERIORES

[Pendiente de confirmar y, en su caso prever, los términos y condiciones aplicables al mismo (entendiéndose referido al asesoramiento recurrente durante el proceso de ejecución de las obras o por modificaciones sobrevenidas al proyecto)]

8. PRECIO

8.1.1 Precio por la prestación de los Servicios

El precio alzado, fijo y cerrado por la prestación de los Servicios asciende a [●] EUROS ([●] €) (en lo sucesivo, el “**Precio**”)⁷.

El Precio incluye todos los costes necesarios para la prestación de los Servicios, y, en particular, los identificados en el **Anexo 8.1.1.(a)**.

Por el contrario, el Precio no incluye los costes, gastos e impuestos identificados en el **Anexo 8.1.1.(b)**, que serán por cuenta del Promotor.

8.1.2 Forma de pago del Precio

El Precio será abonado por el Promotor al Industrial en el plazo máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

⁶ La fijación de una fecha máxima tiene por objeto evitar que la consideración de que los servicios se han completado no queda totalmente fuera del control del Industrial.

⁷ Alternativamente, se puede establecer un precio fijo pero desglosado por actuaciones o partidas. En tal caso, sería recomendable adjuntar un presupuesto u oferta a la que el Contrato hiciera referencia cruzada.

En relación con lo anterior, el Industrial se compromete a emitir la correspondiente factura por el pago del Precio (preparada de conformidad con el modelo que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 8.1.2**; la “Factura”) en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles a contar desde la Fecha de Finalización de los Servicios.

8.1.3 IVA

El importe del Precio no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido. Las cantidades correspondientes a dicho impuesto se incluirán debidamente desglosadas en la Factura.

9. PROPIEDAD INTELECTUAL

[Pendiente de determinar los límites entre la propiedad intelectual del Arquitecto en relación con la preparación y redacción del Proyecto Técnico y la correspondiente al know-how del Industrial sobre los Elementos Prefabricados]

10. EXPERTO INDEPENDIENTE

En caso de existir discrepancias entre las Partes en relación con cualesquiera cuestiones técnicas derivadas del presente Contrato (con especial referencia al contenido de las Propuestas), las Partes se comprometen a llevar a cabo sus mejores esfuerzos para, actuando de buena fe solucionar las discrepancias.

En ausencia de tal acuerdo, las Partes someterán sus discrepancias a la decisión de un experto independiente (el “**Experto Independiente**”), de entre los siguientes: [Proponer organismos independientes o listados de terceros consultores]

De no llegar las Partes a un acuerdo para la designación del Experto Independiente en un plazo de cinco (5) días desde la Fecha de Entrega respectiva, las Partes someterán la decisión a sorteo, que será efectuado ante el Notario de Madrid, D. [●].

El Experto Independiente deberá adoptar su decisión en el plazo máximo de siete (7) días hábiles, con base en la información recibida por las Partes.

La opinión del Experto Independiente será vinculante para las Partes.

Los honorarios que pudieran devengarse como consecuencia de la actuación del Experto Independiente serán sufragados por la Parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas. En el supuesto de desestimación parcial, dichos honorarios serán abonados por las Parte a razón del 50% cada una de ellas.

CAPÍTULO 2 - FASE II - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

11. COMPROMISOS DEL PROMOTOR EN RELACIÓN CON LA PARTICIPACIÓN DEL INDUSTRIAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las Partes por la presente manifiestan que el presente Contrato se formaliza en el entendido de que es el interés de las Partes la participación del Industrial en todo el proceso del Desarrollo Constructivo, por considerar beneficioso para sus respectivos intereses

- (i) para el Promotor, contar con la experiencia y conocimientos del Industrial desde la fase preliminar de preparación y redacción del Contrato Técnico,

- (ii) para el Industrial, desarrollar dicha experiencia y conocimientos en relación con los Elementos Prefabricados en todas las fases de las Obras, y
- (iii) para ambas Partes, asegurar la coherencia entre el contenido del Proyecto Técnico y su posterior ejecución material, por haber participado el Industrial en todo el proceso.

Tomando lo anterior en consideración, el Promotor asume los siguientes compromisos frente al Industrial (los “**Compromisos del Promotor**”):

11.1 EXCLUSIVIDAD

El Promotor se compromete a establecer expresamente con el contratista (o contratistas) con quien acuerde la ejecución material de las Obras (el “**Contratista**”) en los documentos contractuales que a tal efecto ambas partes suscriban (conjuntamente, el **Contrato de Ejecución de Obra**) la obligación del Contratista de conceder un período de exclusividad de [●]⁸ a contar desde la fecha de formalización del Contrato de Ejecución de Obra (el “**Período de Exclusividad**”) para negociar de buena fe la formalización un contrato en virtud del cual el Contratista subcontrate al Industrial para la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados y de conformidad con las condiciones mínimas para la subcontratación que se adjuntan al presente Contrato como **Anexo 11.1.(a)** (las “**Condiciones Mínimas de Subcontratación**”⁹ y la “**Subcontratación**”, según corresponda). A efectos aclaratorios, las Condiciones Mínimas de Subcontratación deberán adjuntarse también al Contrato de Ejecución de Obra.

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 11.1 anterior, el Promotor se compromete a asegurarse de que el Contrato de Ejecución de Obra prevé también que, para el supuesto de que, finalizado el Período de Exclusividad, el Contratista y el Industrial no hayan formalizado la Subcontratación, el Industrial dispondrá en todo caso de un derecho de tanteo a su favor frente a cualquier industrial con quien el Contratista pretenda formalizar la subcontratación de la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados.

Las Partes adjuntan como **Anexo 11.1.(B)** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra.

11.2 DERECHO DE TANTEO

Adicionalmente a lo previsto en la Cláusula 11.1 anterior, el Promotor se compromete a asegurarse de que el Contrato de Ejecución de Obra prevea también que, para el supuesto de que, finalizado el Período de Exclusividad, el Contratista y el Industrial no hayan formalizado la Subcontratación, el Industrial dispondrá en todo caso de un derecho de tanteo a su favor frente a cualquier industrial con quien el Contratista pretenda formalizar la subcontratación de la ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto Técnico en relación con los Elementos Prefabricados, el Industrial disponga de un derecho de tanteo.

El Contratista deberá negociar de buena fe con el Industrial la concreción de los términos concretos de la ejecución de los servicios, respetando siempre el marco establecido por las Condiciones Mínimas de Subcontratación.

⁸ Valorar la forma en que se puede determinar este plazo (esto es, si se tratará de un plazo fijo para cualquier proyecto o si por el contrato el Calendario puede prever dicha determinación).

⁹ Este anexo es crucial. Es importante establecer unas categorías mínimas que debería tener, para que sirva de guía a los industriales que vayan a utilizar este modelo de contrato.

Durante el Período de Exclusividad, el Contratista deberá abstenerse de negociar con otros operadores la prestación de los servicios que, de acuerdo con el Proyecto Técnico, involucren Elementos Prefabricados y, por tanto, deban ser ejecutados por el Industrial. El incumplimiento por el Contratista de esta obligación dará lugar a la resolución inmediata del Contrato de Ejecución de Obra.

En el caso de falta de acuerdo entre el Contratista y el Industrial en relación con los términos concretos de la prestación de los servicios, deberán someter las cuestiones controvertidas a la decisión de un experto independiente, designado con arreglo al mismo procedimiento establecido en la Cláusula 9, que decidirá con carácter vinculante para Contratista e Industrial siguiendo los mismos trámites y en los mismos plazos recogidos en dicha Cláusula.

Las Partes adjuntan como **Anexo 11.2** la redacción que dicha obligación deberá tener en el Contrato de Ejecución de Obra¹⁰.

12. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR

El Promotor se compromete a remitir al Industrial, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la formalización del Contrato de Ejecución de Obra, carta firmada por el Promotor y el Contratista en la que ambas partes certifiquen que el Promotor ha cumplido con los Compromisos del Promotor en el Contrato de Ejecución de Obra¹¹. Se adjunta como **Anexo 11** copia del modelo de notificación que el Promotor y el Contratista deberán remitir conforme al anterior detalle.

13. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR EN LA FASE II¹²

El Promotor se compromete a actuar de buena fe y con la debida diligencia a los efectos de hacer efectiva la Subcontratación, colaborando en este sentido con el Industrial y manteniéndole informado en todo momento del estado de las negociaciones que mantenga con el Contratista. Asimismo, el Promotor se compromete a asegurarse de hacer efectivos todos los mecanismos contractuales previstos en el Contrato de Ejecución de Obra para el caso de incumplimiento por parte del Contratista de sus obligaciones asumidas en dicho contrato en relación con lo previsto en las Cláusulas 11.1 y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** anteriores.

No obstante lo anterior, el Industrial manifiesta que las obligaciones del Promotor en la Fase II no podrán entenderse como un compromiso o garantía por parte de este de la formalización de la Subcontratación (en cuya negociación el Promotor no intervendrá por no ser parte de dicha relación contractual).

CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES COMUNES A LA FASE I Y LA FASE II

14. MANTENIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO

Con carácter general, las Partes se comprometen a realizar cuantas actuaciones se requieran a los efectos de la plena validez del acuerdos asumidos conforme al presente Contrato.

¹¹ Entendemos que el Promotor no querrá que el Industrial tenga acceso a los términos y condiciones que haya acordado con el Contratista más allá de lo previsto en este contrato, por lo que la certificación del contratista en este sentido debería servir. En todo caso, este punto deberá revisarse una vez confirmado si se impondrá o no al Promotor una redacción para los compromisos asumidos (en caso contrario, será necesario prever un procedimiento de verificación).

¹² Pendiente comentar. La regulación de la Fase II dependerá del grado de intensidad con que se quiera asegurar la participación del industrial en la ejecución de las obras, y ello considerando la mayor o menor predisposición que el Promotor va a mostrar en la formalización de presente Contrato.

En particular, y con carácter meramente enunciativo, el Promotor se compromete a cumplir puntualmente con sus obligaciones bajo el Contrato de Ejecución de Obra, a los efectos de evitar la eventual resolución de la Subcontratación.

15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

15.1 RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente contrato, sin perjuicio del derecho de la parte que lo hubiere cumplido a exigir su cumplimiento:

- (i) El incumplimiento, total o parcial, por cualquiera de las Partes, de todas o algunas de las obligaciones derivadas del presente Contrato, y especialmente la falta de pago de las cantidades debidas en virtud del mismo.
- (ii) La resolución del Contrato de Ejecución de Obra por causa imputable al Promotor.

Tan pronto como se produzca un incumplimiento, tal como se define en la presente Cláusula, la parte no incumplidora notificará a la parte incumplidora dicho incumplimiento; la resolución del contrato se producirá de pleno derecho si la parte incumplidora no ha comenzado a subsanar dicho incumplimiento dentro de un plazo de siete días a contar de la fecha de la notificación o si aquélla no se ha completado en el plazo de treinta días a contar de la fecha de dicha notificación.

15.2 CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cualquiera de las causas de resolución previstas en la Cláusula 15.1 dará derecho, en su caso, a la otra parte, a la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes.

16. DESISTIMIENTO

Las Partes por la presente manifiestan que, si bien el presente Contrato tiene por objeto la regulación de los términos y condiciones en los que se va a desarrollar el Desarrollo Constructivo, no pudiendo pues considerarse como un contrato de ejecución de obra, y sin que por tanto le sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 1594 del Código Civil en relación con la facultad de desistimiento del Promotor.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el Promotor decidiese desistir de la ejecución del Desarrollo Constructivo o si el Promotor decidiese reconfigurar el Desarrollo Constructivo en forma tal que este dejase de prever los Elementos Prefabricados (lo que deberá comunicar al Industrial en la forma prevista en la Cláusula 17.6 siguiente), la liquidación de la relación entre el Promotor y el Industrial se regirá por las siguientes normas:

- (i) El Industrial suspenderá inmediatamente la prestación de los Servicios, sin perjuicio de la obligación del Industrial de completar aquellos trabajos que resulten necesarios para una liquidación ordenada de dichos Servicios.
- (ii) El Industrial entregará al Promotor copias de toda la documentación preparada o elaborado por el Industrial o que el Industrial posea en relación con el Desarrollo Constructivo.
- (iii) El Promotor pagará al Industrial [Valorar en atención al precio pactado y las condiciones previstas para su cálculo].

En todo caso, si en el plazo de [●] el Promotor reiniciase el Desarrollo Constructivo (o el mismo volviera a contemplar elementos prefabricados en hormigón), los términos y condiciones del presente Contrato volverán, *mutatis mutandi*, a ser de aplicación al mismo.¹³

A efectos aclaratorios, se entenderá como desistimiento en los términos de la presente Cláusula la paralización del Desarrollo Constructivo por causa no imputable al Industrial y por un período superior a sesenta (60) días.

17. GENERAL

17.1 CONFIDENCIALIDAD

Los términos y condiciones de este Contrato, incluyendo su existencia, son confidenciales y así deberán ser tratados por las Partes. Asimismo, cualquier otra información entregada por una de las Partes a la otra relacionada con este Contrato que, antes de su entrega, haya sido calificada por la Parte que la entrega como confidencial o privilegiada, o bien, deba ser entendida como tal utilizando criterios comercialmente razonables (la “**Información Confidencial**”) deberá ser tratada como información confidencial por la Parte que la reciba. En consecuencia, las Partes tratarán y conservarán en todo momento la Información Confidencial recibida de la otra y los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) como secretos y confidenciales, y no los comunicarán ni revelarán directa ni indirectamente (tanto en forma oral o escrita) a ninguna otra Persona, con la única excepción de a sus administradores, empleados, agentes, asesores profesionales externos (legales o de otro tipo) y auditores (los “**Representantes**”) en la medida en que dicha comunicación sea necesaria para la suscripción, consumación, ejecución y cumplimiento de este Contrato o se requiera con fines de auditoría, contabilidad o de control interno de cada una de las Partes. Para que una Parte pueda realizar esta comunicación a cualquiera de sus Representantes será necesario que previamente suscriba con el Representante de que se trate, salvo que las normas jurídicas que regulan su profesión lo hagan innecesario, un contrato de confidencialidad en los mismos términos de la presente Cláusula, excepto, precisamente, la posibilidad de comunicar la información a Representantes.

No tendrá el carácter de Información Confidencial, (i) la información que pase a ser de dominio público, salvo que adquiera este carácter a causa de un incumplimiento de este Contrato imputable a la Parte receptora de la información o a sus Representantes; (ii) la información no confidencial de la que la Parte receptora dispusiera con anterioridad a que la otra Parte se la proporcionase, o haya sido conocida de forma independiente por la Parte receptora; y (iii) aquella información que sea recibida por una Parte a través de terceros sin que implique incumplimiento de este Contrato.

No obstante lo anterior, cada Parte podrá revelar Información Confidencial recibida de la otra Parte o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) cuando y en la medida en que: (i) dicha revelación sea necesaria para realizar cualquier actuación, cumplir cualquier obligación o ejercitar cualquier derecho previsto en este Contrato; o que (ii) dicha revelación sea requerida por la Normativa aplicable, por una resolución administrativa o judicial, o por las normas o reglamentos de cualquier bolsa de valores o de otro organismo regulador a las que dicha Parte esté sujeta; en el bien entendido de que en este segundo supuesto —(ii)— y en la medida en que sea comercialmente razonable: (y) la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o términos y condiciones de este Contrato (incluida su existencia) informe a la otra Parte con carácter previo de que va a proceder a dicha revelación para que esta última tenga la oportunidad de adoptar cualquier medida tendente a impedir

¹³ Valorar el establecimiento de penalizaciones para el incumplimiento de esta obligación.

dicha revelación, y (z) de que en caso de que no fuese posible o no se previniese dicha revelación por cualquier otro motivo, la Parte que vaya a proceder a realizar la revelación comunique exclusivamente aquella parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones del Contrato que sea legalmente requerida y empleará los esfuerzos comercialmente razonables para que la información revelada reciba un tratamiento acorde con su carácter confidencial. La obligación de comunicar previamente a la otra Parte que asume la Parte que vaya a revelar la Información Confidencial o los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) se entiende sin perjuicio del derecho que esta tiene a revelar posteriormente toda o parte de la Información Confidencial o de los términos y condiciones de este Contrato (incluyendo su existencia) que sea necesaria para cumplir con las leyes, reglamentos o resoluciones citadas.

17.2 IMPUESTOS Y GASTOS DE LA OPERACIÓN

A menos que expresamente este Contrato establezca lo contrario, (i) los impuestos que surjan en relación con el presente Contrato o con las operaciones contempladas en el mismo serán soportados por las Partes según lo dispuesto en la Normativa aplicable; y (ii) cada Parte asumirá sus correspondientes Gastos de la Operación (entendiendo por “**Gastos de la Operación**” los gastos de una Parte y los honorarios y gastos de sus asesores incurridos en relación con las negociaciones, preparación y firma de este Contrato y el resto de operaciones contempladas en el mismo y del cierre, ejecución y consumación de las operaciones contempladas en todas ellas).

17.3 CESIÓN

Este Contrato y los derechos y obligaciones aquí previstos no podrán ser cedidos, delegados o de cualquier otra forma o por virtud de cualquier título transferidos por ninguna de las Partes sin el consentimiento previo y por escrito de la otra Parte. Cualquier cesión o intento de cesión en contravención de esta Cláusula 17.3 será nulo¹⁴.

17.4 MODIFICACIONES

Este Contrato no podrá ser modificado, alterado o complementado si no es mediante documento escrito debidamente suscrito por todas las Partes.

17.5 RENUNCIAS Y DERECHOS

Ninguna de las Partes podrá renunciar a un derecho o disposición de este Contrato, otorgar su consentimiento o aprobación en los términos que exija este Contrato u otorgar su consentimiento o aprobación para que la otra Parte desista, total o parcialmente, de la ejecución o cumplimiento del mismo, a menos que conste por escrito y lo firme la Parte contra la que la aplicación de dicha renuncia, consentimiento o aprobación se solicita. Dicha renuncia, consentimiento o aprobación será efectiva sólo para el caso específico y para los fines para los cuales fue otorgada. En ningún momento se interpretará la falta de ejercicio o el retraso de alguna de las Partes para ejercer o ejecutar cualquier condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte de este Contrato, como

- (i) una renuncia de la condición, disposición, remedio, medida, derecho o parte del mismo o
- (ii) una pérdida del derecho a exigir su cumplimiento en el futuro.

¹⁴ Valorar excepciones al principio general de prohibición de cesión en supuestos de operaciones societarias dentro de los grupos de sociedades de cada una de las Partes.

Excepto que se prevea lo contrario, los derechos que le correspondan a cada una de las Partes han de entenderse que tienen carácter cumulativo y, el ejercicio de uno de ellos no debe entenderse que restringe el ejercicio de otro derecho concedido en virtud de este Contrato o por virtud de la Normativa aplicable.

17.6 NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, requerimientos y cualesquiera otras comunicaciones que sean o puedan ser realizados en relación con este Contrato tendrán forma escrita o electrónica (incluyendo el correo electrónico) y serán realizados en español (a excepción de la documentación cuya redacción original fuera en otro idioma y haya sido enviada por una Parte a la otra, en cuyo caso la traducción al español no será necesaria).

Cuando la notificación se dirija a una Parte, a la dirección correspondiente establecida en el **Anexo 16.6** (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con esta Cláusula 17.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez Días Hábiles) y se haga referencia de forma expresa y notoria a este Contrato, se considerará como fecha de entrega de la notificación (a) la fecha de entrega, cuando se entregue por conducto notarial, burofax con acuse de recibo y certificado de contenido u otro servicio de mensajería o notificaciones que permita dejar constancia de la fecha y contenido de la notificación; o (b) la fecha en la que fuera enviada, cuando la notificación sea enviada por fax o correo electrónico en el horario comercial habitual del lugar de recepción y, en caso de llegar fuera de este horario, el día hábil inmediatamente siguiente, salvo que con anterioridad al día hábil inmediatamente siguiente, la Parte destinataria confirmase haber recibido la comunicación por lo que dicho día se reputará como fecha de entrega.

Para reputarse válidas las notificaciones enviadas por correo electrónico habrán de dirigirse necesariamente a todas y cada una de las direcciones de correo electrónico que figuran en el **Anexo 16.6** para cada una de las Partes.

Si alguna comunicación se remitiese por un medio distinto del correo electrónico, deberá enviarse igualmente a la Parte que corresponda y, a la mayor brevedad posible, copia de la referida notificación por correo electrónico a las direcciones de correo electrónico correspondientes.

17.7 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Las Partes declaran y aceptan que los datos personales de los representantes legales, de los empleados y/o las personas de contacto que intervengan en este Contrato o que se faciliten por las Partes o se generen posteriormente durante la ejecución del Contrato (los "**Datos de Contacto**") serán tratados e incluidos en ficheros de datos de carácter personal responsabilidad de cada Parte.

Los Datos de Contacto serán tratados por cada Parte con la finalidad de controlar y gestionar la relación contractual. Dicho tratamiento es necesario para la ejecución del Contrato.

Asimismo, las Partes declaran y aceptan que, de conformidad con la legislación vigente y en la medida en que sea necesario para su cumplimiento, las Partes podrán comunicar los Datos de Contacto a, entre otros, los siguientes organismos y terceros: jueces y tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, abogados y auditores y a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente, sea necesario para asegurar la correcta ejecución del Contrato.

Los Datos de Contacto serán conservados por cada Parte mientras esté en vigor la relación contractual. Asimismo, transcurrido el anterior plazo, los Datos de Contacto se conservarán bloqueados por cada Parte durante un plazo adicional de seis años o, excepcionalmente, por un plazo superior si fuera de aplicación

un plazo de prescripción de posibles responsabilidades contractuales o regulatorias para alguna de las Partes superior al citado plazo de seis años.

Los titulares de los datos pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición u otros derechos que se reconozcan en la normativa aplicable dirigiéndose por escrito, con copia de su documento nacional de identidad (DNI) e indicando el tratamiento a que se refiere, a las direcciones correspondiente establecidas en el Anexo 16.6 (o a cualquier otra dirección que esa Parte, de acuerdo con la Cláusula 17.6, designe por escrito y con un preaviso a la otra Parte de diez <10> días hábiles). Las Partes declaran y aceptan que los titulares de los datos tienen derecho a recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos, autoridad independiente de control del cumplimiento de la normativa de protección de datos.

Cada Parte garantiza a la otra haber informado o, en caso de ser necesario, obtenido el consentimiento informado de los titulares de los Datos de Contacto para los tratamientos previstos en esta Cláusula antes de la entrega a la otra Parte de cualesquiera Datos Contacto, sin que la Parte receptora deba llevar a cabo actuación adicional alguna, exonerándole de toda responsabilidad.

17.8 NULIDAD PARCIAL O ILEGALIDAD SOBREVENIDA

Si cualquiera de las estipulaciones de este Contrato es o se convirtiera en nula, ilegal o ineficaz, la validez, legalidad y eficacia de las restantes estipulaciones en ningún caso se verán afectadas o perjudicadas. En tal caso, las Partes negociarán de buena fe los nuevos términos de la estipulación nula, ilegal o ineficaz de tal forma que sus efectos sean lo más parecidos posibles a las estipulaciones nulas, ilegales o ineficaces.

17.9 FECHAS Y PLAZOS

Las Partes hacen constar que todas las fechas y plazos previstos o referidos en este Contrato son esenciales para el otorgamiento y cumplimiento de este Contrato por las Partes.

17.10 TERCEROS BENEFICIARIOS

Salvo que expresamente se prevea lo contrario, el Contrato se ha suscrito para beneficio exclusivo de las Partes y no tiene vocación de beneficiar, ni de crear derechos en favor de ningún tercero y ninguna cláusula o disposición de este Contrato ha de interpretarse como una estipulación en favor de tercero.

17.11 NO EXCLUSIVIDAD

Salvo que se establezca lo contrario, nada de lo dispuesto en este Contrato pretende limitar o restringir el derecho de las Partes a suscribir contratos sobre proyectos distintos del Desarrollo Constructivo de naturaleza similar a la del presente Contrato o a la de los contratos referidos a operaciones previstas en el mismo en el mismo con cualquier tercero durante la vigencia, o tras la terminación de este Contrato.

17.12 INDEPENDENCIA

Nada de lo previsto en este Contrato pretende crear una relación laboral, de agencia, una empresa de participación conjunta (*joint venture*) o una asociación entre las Partes o alguno de sus empleados, agentes, directivos, administradores o cualquiera otros representantes.

18. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

18.1 LEY APLICABLE

Este Contrato se regirá por el Derecho común español.

18.2 JURISDICCIÓN

Las Partes, renunciando de forma expresa a sus derechos a someterse a cualquier otra jurisdicción, se someten a los juzgados y tribunales de la jurisdicción de la ciudad de [●] (España) para la resolución de cualquier disputa, reclamación o controversia que surja de o en relación con este Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a su interpretación, existencia, validez, cumplimiento, resolución, nulidad o eficacia.

[Resto de la página intencionalmente en blanco; sigue[n] hoja[s] de firmas]

EN VIRTUD DE TODO LO ANTERIOR, las Partes suscriben este Contrato en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento y lo firman en dos (2) ejemplares originales.

[PROMOTOR]

P.p.

Nombre del firmante

[INDUSTRIAL]

P.p.

Nombre del firmante

ANEXO 11.1.(B) - CLÁUSULA PARA EXCLUSIVIDAD

*“Para la ejecución de los trabajos relacionados con los elementos prefabricados de hormigón descritos en el **Anexo [●]** (los **“Trabajos de Prefabricado”**), el Promotor está interesado en la participación de [●] (el **“Industrial”**) para la ejecución de dichos trabajos, por gozar el Industrial de la solvencia técnica y la reputación apropiada y por haber intervenido en el diseño de los citados trabajos en el Proyecto Técnico.*

*En este sentido, el Contratista se compromete a negociar de buena fe con el Industrial de la concreción de los términos concretos de la ejecución por este como subcontratista de los Trabajos de Prefabricados, respetando en todo momento el marco establecido por las condiciones básicas reguladas en el **Anexo [●]** (las **“Condiciones Mínimas de Subcontratación”**) y, en todo caso, en un plazo máximo de [*] (el **“Plazo de Negociación”**).*

Durante el Plazo de Negociación, el Contratista deberá abstenerse de negociar con otros operadores la prestación de cualesquiera servicios incluidos en los Trabajos de Prefabricado. El incumplimiento por parte del Contratista de esta obligación conllevará una penalización equivalente a [●]. Lo anterior sin perjuicio del derecho del Industrial a ejercitar el Derecho de Tanteo de conformidad lo dispuesto en la Cláusula [derecho de tanteo] siguiente.”

ANEXO 11.2 - CLÁUSULA SOBRE DERECHO DE TANTEO

“El Contratista reconoce y aceptar que el Promotor ha acordado con el Industria la concesión de un derecho de tanteo para el caso de (i) incumplimiento por parte del Contratista de la prohibición de negociar con otros operadores la prestación de cualesquiera servicios incluidos en los Trabajos de Prefabricado durante el Plazo de Negociación, o (ii) formalizar, en el plazo de [] a contar desde que hubiera finalizado el Plazo de Negociación sin que se hubiera llegado a un acuerdo para la prestación de los Trabajos de Prefabricado con el Industrial, un contrato de ejecución de los Trabajos de Prefabricado en condiciones por debajo de las Condiciones Mínimas de Subcontratación (el **“Derecho de Tanteo”**).*

*El Contratista por la presente reconoce el Derecho de Tanteo al Industrial, debiendo comunicarlo a este por escrito en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la fecha de formalización del presente Contrato (la **“Notificación del Tanteo”**).*

Tal y como se dispone en la Notificación del Tanteo, y a los efectos del ejercicio del Derecho de Tanteo, el Contratista deberá notificar al Industrial la formalización del correspondiente contrato con el tercero con al menos quince (15) días de antelación. La Notificación del Tanteo deberá incluir las condiciones en las que el Contratista tienen intención de formalizar el contrato con el tercero.

En caso de estar dichas condiciones propuestas por encima de las Condiciones Mínimas de Subcontratación, el Industrial podrá comunicar al Contratista por escrito y en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, su intención de ejercitar el Derecho de Tanteo, para lo cual tendrá que aceptar formalizar el contrato en los mismos términos y condiciones que los aceptados por el tercero. En tal supuesto, el Industrial y el Contratista negociarán la formalización del correspondiente contrato de conformidad con lo previsto en la Cláusula [exclusividad] anterior.

En caso de no responder en el referido plazo de diez (10) días hábiles, se entenderá que el Industrial no ejercita el Derecho de Tanteo.”

**ANEXO II.B - VERSIÓN REVISADA DEL CONTRATO DE GESTIÓN INTEGRADA DE
PROYECTO**

REUNIDOS

DE UNA PARTE, ____ PROMOTOR

DE OTRA PARTE, ____ ARQUITECTO

Y, DE OTRA PARTE, _____ CONTRATISTA

El PROMOTOR, el ARQUITECTO y el CONTRATISTA serán denominados conjuntamente las "Partes" y, cada uno de ellos individualmente, una "Parte".

EXPONEN

1. Que el Promotor va a desarrollar _____ (en adelante, el "Proyecto") en la finca _____ (la "Finca"), mediante un contrato a tres Partes bajo los principios de Desarrollo Integrado de Proyectos (Integrated Project Delivery - IPD).
2. Que, con objeto de identificar aquellos equipos integrados de diseño y construcción más adecuados para el Desarrollo Integrado del Proyecto, el Promotor solicitó unos requerimientos de expresión de interés en ____ de 2020.
3. Que, de entre las expresiones de interés efectuadas por los distintos equipos de diseño y construcción, el Promotor invitó a un concurso restringido para el Desarrollo Integrado del Proyecto a aquellos equipos de diseño y construcción precalificados.
4. Que el Arquitecto y el Contratista eran conocedores y aceptaron todas las condiciones que regulaban dicho concurso restringido, incluyendo aquellas relacionadas con la propiedad y transferencia de la información a través de la plataforma informática 4Projects de Viewpoint.
5. Que el Arquitecto y el Contratista han resultado adjudicatarios de dicho concurso restringido para el Desarrollo Integrado del Proyecto.
6. Que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, las Partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo para el Desarrollo Integrado del Proyecto (el "Contrato"), que se regirá de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

ESTIPULACIÓN 1ª DEFINICIONES

Salvo indicación en contra en los Documentos del Contrato, los significados de las palabras comúnmente aceptados en la industria mantendrán dicho significado en el cuerpo del Contrato. En el Contrato los siguientes términos tendrán el significado que se especifica a continuación, sin perjuicio de la definición de términos adicionales en el cuerpo del Contrato, que tendrán el significado que se especifique en cada caso:

1.1 Servicios del Arquitecto

El término “Servicios del Arquitecto” se refiere a los servicios profesionales, incluyendo entre otros la planificación, diseño y administración del contrato de construcción, definidos en los Documentos del Contrato, finalizados o en curso, así como todos los trabajos a proporcionar por el Arquitecto para cumplir con sus obligaciones.

1.2 Los Trabajos del Contratista

Los “Trabajos del Contratista” incluyen la construcción y los servicios requeridos del contratista en los Documentos del Contrato, finalizados o en curso, así como la mano de obra, materiales, equipos a proporcionar por el Contratista para cumplir con sus obligaciones.

1.3 Los Trabajos

El término “Trabajos” (e, individualmente cada uno de ellos, un “Trabajo”) significa la construcción y los servicios, incluyendo los Trabajos del Contratista y los Servicios del Arquitecto, requeridos de todas las Partes en los Documentos del Contrato, finalizados o en curso, así como la mano de obra, materiales, equipos y servicios a proporcionar por las Partes para cumplir con sus obligaciones.

1.4 Los Diseños

Los “Diseños” son representaciones gráficas y pictóricas que muestran la definición, la ubicación y las dimensiones de la obra. Tienen tratamiento de Diseño, entre otros, los Modelos, plantas, secciones, alzados, detalles constructivos, diagramas, tablas, etc.

1.5 Las Especificaciones [Técnicas]

Significa las especificaciones técnicas en relación con el Proyecto incorporadas a este Contrato como Anexo, tal y como resulten actualizadas en cada momento.

1.6 Coste Total Incurrido

El término “Coste Total Incurrido” significa el coste incurrido en cada momento hasta el Techo Máximo Presupuestario vigente en cada momento.

1.7 Compensación por Objetivos

Significa los pagos realizados a las Partes correspondientes tras la consecución de cualquier Objetivo del Proyecto identificado en el **Anexo 2.4. Objetivos del Proyecto**, incluidos los Objetivos por Ahorro. [NTD: El devengo, cálculo y forma de pago de la Compensación por Objetivos deberían ser regulados en detalle en este Anexo]

1.8 Building Information Model

El (los) Modelo(s) son una representación digital de las características físicas y funcionales del Proyecto. El término “Modelo” puede ser usado para describir un modelo único o

múltiples modelos federados. “Building Information Modeling” (BIM) significa el proceso y la tecnología utilizada para crear el modelo.

1.9 Instrumentos de Definición del Producto

Los Instrumentos de Definición del Producto son representaciones de los Trabajos desarrollados por las Partes, sus consultores y subcontratistas. Los Instrumentos de Definición del Producto pueden incluir, sin limitación, estudios, encuestas, Modelos, bocetos, Diseños, Especificaciones [**Técnicas**], y otros materiales similares.

1.10 Desarrollo Integrado del Proyecto

El Desarrollo Integrado del Proyecto constituye una fórmula de desarrollo para el Proyecto que integra a las personas, sistemas, estructuras y prácticas de negocio en un proceso colaborativo, aprovechando capacidades de todos los participantes para reducir desperdicios y optimizar eficiencias en todas las fases de diseño, fabricación y construcción.

1.11 Personal Clave

Se considera Personal Clave del Proyecto todos aquellos agentes contratados por las Partes que por la influencia que pueden tener en el resultado del Proyecto las Partes convienen su involucración en el momento más temprano posible. A la fecha de formalización de este Contrato, el personal identificado como Personal Clave es el indicado en la Estipulación 4.5 siguiente.

1.12 Industriales Clave del Proyecto

Se considera Industriales Clave del Proyecto todos aquellos agentes que por la influencia que pueden tener en el resultado del Proyecto, las Partes convienen su involucración en el momento inicial del proyecto. Los Industriales Clave deberán poseer las calificaciones, experiencia y recursos financieros para completar el trabajo que se proponen. Los Industriales Clave del Proyecto firmarán su adhesión al Proyecto y se obligarán en todas las disposiciones de este Contrato y los documentos contractuales en los mismos términos que el Contratista. De acuerdo con el enfoque de colaboración establecido en este Contrato, si en el curso de la ejecución de sus obligaciones, los Industriales Clave del Proyecto descubren errores, omisiones o inconsistencias en los documentos del Desarrollo Integrado de Proyecto, lo notificarán de inmediato el Equipo de Gestión Integrada de Proyecto. Los Industriales Clave deberán aportar las garantías requeridas por los documentos contractuales. [**NTD: A valorar la posibilidad de eliminar esta definición o de emplearla en el cuerpo del Contrato**]

1.13 El Presupuesto del Proyecto

Significa el presupuesto del Proyecto a desarrollar por el Contratista de conformidad con lo establecido en la Estipulación 6.2.4 siguiente.

1.14 Puesta en Servicio

Significa la efectiva puesta en servicio del Proyecto, de conformidad con lo establecido en la Estipulación 6.6 siguiente.

1.15 Soporte de Garantía

Significa la fase de ejecución del Contrato descrita en la Estipulación 6.7 siguiente.

1.16 Requisitos del Promotor

Significa los requisitos del Promotor en relación con el Proyecto incorporados a este Contrato como Anexo, tal y como resulten actualizados en cada momento.

1.17 Coste del Ciclo de Vida

Significa el coste del ciclo de vida en relación con el Proyecto incorporado a este Contrato como Anexo, tal y como resulte actualizado en cada momento.

1.18 BIM Execution Plan

Significa [completar] en relación con el Proyecto incorporado a este Contrato como Anexo, tal y como resulte actualizado en cada momento.

1.19 Programa de Trabajos

Significa el programa de trabajos en relación con el Proyecto incorporado a este Contrato como Anexo, tal y como resulte actualizado en cada momento.

1.20 Fuerza Mayor

Se considerarán supuestos de “Fuerza Mayor” los contenidos como tales en el artículo 239 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Para que la lluvia sea considerada causa de fuerza mayor, será preciso que el índice de pluviosidad de los días

afectados por las lluvias sea superior al promedio de estos mismos días en los últimos diez años, según certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de Meteorología. Se entenderán incluidas dentro de las causas de fuerza mayor las huelgas que afecten al sector de la construcción, la falta absoluta de materiales insustituibles en la ejecución de las diferentes unidades de obra y las paralizaciones ordenadas por organismos oficiales e interdictos por causas ajenas al Contratista. En todo caso, no tendrán la consideración de causa de fuerza mayor, las huelgas que afecten exclusivamente al ámbito de la empresa del Contratista.

ESTIPULACION 2ª OBJETO

2.1 Objeto del Contrato

El objeto del Contrato es el Desarrollo Integrado del Proyecto _____
Los Trabajos a desempeñar por cada una de las Partes incluyen los indicados en el **Anexo 2.6. Matriz Integrada de Responsabilidades**, que ha sido desarrollada de común acuerdo entre las Partes. Cada Parte será responsable de ejecutar los Trabajos indicados como X en la columna correspondiente del apartado de “Empresas” de dicha Matriz. Las Partes han introducido en dicha Matriz los Trabajos que consideran mínimos para el buen desarrollo del Objeto del Contrato, por lo que la ausencia de algún servicio que sea requerido para la adecuada Puesta en Servicio del Proyecto no eximirá de su ejecución a la Parte que sea habitualmente responsable de ejecutar dicho servicio según la práctica habitual en _____, y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Todas las discrepancias entre las Partes serán resueltas siguiendo la Estipulación 4.3 siguiente.

2.2 Los Documentos del Contrato

2.2.1 El Contrato se compone de este documento y todos sus Anexos, de los documentos que se enumeran a continuación en esta Estipulación, los cuales se consideran parte indisoluble del Contrato, y de cualesquiera otros documentos que los modifiquen o sean objeto de desarrollo de éstos o se preparen o elaboren con arreglo a lo pactado en el presente Contrato (en lo sucesivo, todos ellos, los “Documentos del Contrato”).

A continuación se relacionan los Documentos del Contrato que han de servir de base para la ejecución del Proyecto, en el orden en el que deberán prevalecer en caso de discrepancia entre ellos:

- 1- Este Contrato
- 2- Los Requisitos del Promotor actualizados,
- 3- Las Especificaciones Técnicas, incluyendo:
 - a) Distribución del Techo Máximo Presupuestario,
 - b) La Definición del Proyecto,
 - c) El Coste del Ciclo de Vida,

- d) Los Objetivos del Proyecto,
- e) El Programa de Trabajos,
- f) La Matriz Integrada de Responsabilidades,
- g) Listado de precios unitarios
- h) El BIM Execution Plan,
- i) Otros Documentos de las Especificaciones Técnicas indicados en los anexos.
- j) Otros Documentos del Contrato indicados en los anexos.

2.2.2 El propósito de los Documentos del Contrato es incluir todos los elementos necesarios para la ejecución y terminación del Proyecto por las Partes. Los Documentos del Contrato son complementarios, y lo requerido en uno quedará comprometido como si estuviera requerido en todos. Los Trabajos de las Partes se limitan a lo requerido en los Documentos del Contrato, así como cualquier otra acción razonablemente necesaria para conseguir los resultados previstos.

2.2.3 La configuración de los Documentos del Contrato, y especialmente la de los Diseños o las Especificaciones [*Técnicas*] en diferentes secciones, Modelos, planos, o cualquier otro material subdividido de forma independiente puede servir para subdividir los Trabajos entre los diferentes subcontratistas o consultores y otros agentes.

2.3 Integridad del Contrato

Este Contrato representa el acuerdo completo e integrado entre las Partes y reemplaza todas las negociaciones, representaciones o acuerdos previos, ya sea escritos u orales.

ESTIPULACION 3ª.

SUJETOS

3.1 El Promotor

- 3.1.1 Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el artículo 9.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Promotor se compromete a pagar al Arquitecto y al Contratista el Coste Total Incurrido, incluyendo la Compensación por Objetivos a las que el Arquitecto y el Contratista tengan derecho, en su caso.
- 3.1.2 El Promotor participará en el proceso de Gestión de los Trabajos. En consecuencia, el Promotor proporcionará el apoyo necesario a los representantes de la Comisión Ejecutiva y del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto, identificados en la Estipulación 4 siguiente.
- 3.1.3 Sin perjuicio de lo establecido en la Estipulación 5.5 siguiente, el Promotor podrá ejecutar por su parte una parte del Contrato que no esté siendo satisfecha por el Arquitecto o el Contratista según los Documentos del Contrato.
- 3.1.4 En caso de que el Promotor se vea obligado a ejecutar por su cuenta una parte del Contrato, el coste incurrido por el Promotor será deducido del Techo Máximo Presupuestario, independientemente del importe que dicho Techo tuviera para ese concepto. El Promotor hará, no obstante, sus mejores esfuerzos para ajustarse a dicha cantidad, y las Partes trabajarán en un Plan de Recuperación para lograr el nuevo Techo Máximo Presupuestario.

3.2 El Arquitecto

- 3.2.1 Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en los artículos 10.2 y 12.3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Arquitecto deberá proporcionar, al menos, los Servicios de Arquitecto identificados en el **Anexo 2.6. Matriz Integrada de Responsabilidades**.
- 3.2.2 El Arquitecto realizará los Servicios de Arquitecto de acuerdo con la lex artis profesional para la buena marcha del Proyecto.
- 3.2.3 El Arquitecto participará en el proceso de gestión de los Trabajos. En consecuencia, el Arquitecto designará a los representantes identificados en la Estipulación 4 siguiente para configurar la Comisión Ejecutiva y el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto.

3.3 El Contratista

- 3.3.1 Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el artículo 11.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Contratista deberá realizar, al menos, los Trabajos del Contratista identificados en el **Anexo 2.6. Matriz Integrada de Responsabilidades**.
- 3.3.2 El Contratista llevará a cabo los Trabajos del Contratista requeridos bajo los Documentos del Contrato de acuerdo con la lex artis profesional para la buena marcha del Proyecto.
- 3.3.3 El Contratista participará en el proceso de gestión de los Trabajos. En consecuencia, el Contratista designará a los representantes identificados en la Estipulación 4 siguiente para configurar la Comisión Ejecutiva y el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto.
- 3.3.4 El Contratista no podrá ceder ni subcontratar más del ___% de su parte del Techo Máximo Presupuestario, salvo autorización escrita del Promotor.

3.4 Obligaciones de Colaboración

- 3.4.1 Además de llevar a cabo sus obligaciones individuales, cada Parte colaborará con las otras Partes y los participantes clave en el Proyecto en aras a lograr el éxito del Proyecto. La colaboración tendrá lugar durante todos los aspectos del diseño y construcción del Proyecto.
- 3.4.2 Las obligaciones específicas de las Partes se establecen en la Matriz Integrada de Responsabilidades del Proyecto que figura como **Anexo 2.6**, inseparable a este Contrato, así como aquellas resultantes de acuerdos en las reuniones del Equipo de Gestión Integrada, la Comisión Ejecutiva, o el Comité de Resolución de Conflictos.

3.5 Justificación de bajo rendimiento

Salvo dispuesto en contra en los Documentos del Contrato, una Parte podrá ser considerada total o parcialmente incapaz de cumplir con sus obligaciones en virtud de los Documentos del Contrato debido a un Caso de Fuerza Mayor siempre que:

1. la Parte afectada, en un plazo de diez (10) días hábiles después de haberse enterado de la ocurrencia de un suceso de Fuerza Mayor, comunique por escrito a las demás Partes una descripción de los detalles de la ocurrencia, incluida una estimación de su duración prevista y eventual incumplimiento de las obligaciones de la Parte y, a partir de ese momento, sigue proporcionando informes oportunos y periódicos de sus efectos durante la

continuación del Caso de Fuerza Mayor;

2. la prestación de servicios afectada no tenga mayor alcance y no dure más de lo razonablemente esperado por el suceso de Fuerza Mayor; y
3. la Parte afectada haga todos los esfuerzos razonables para mitigar o limitar los daños a las otras Partes. En este sentido, y salvo disposición en contra, la Parte afectada no estará obligada a incurrir en gastos que normalmente no serían incurridos en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos del Contrato para superar cualquier retraso debido a un Caso de Fuerza Mayor, a menos que la Parte sea compensada por los costes incurridos.

3.6 Ajuste al Techo Máximo Presupuestario para Eventos de Fuerza Mayor

El Techo Máximo Presupuestario estará sujeto a un ajuste basado en los costes razonables incurridos como resultado de un evento de Fuerza Mayor. Si las Partes no pueden llegar a un acuerdo con respecto al ajuste del Techo Máximo Presupuestario u otros aspectos del Contrato, el asunto será resuelto de acuerdo con la Estipulación 4.3 siguiente.

ESTIPULACION 4ª. COMISIONES Y GESTIÓN INTEGRADA DEL PROYECTO

4.1 Comisión Ejecutiva del Proyecto

- 4.1.1 La Comisión Ejecutiva tomará las decisiones, planificará y administrará el Proyecto de tal manera que permita a las Partes alcanzar los Objetivos del Proyecto y completarlo con éxito. La Comisión Ejecutiva ejercerá su autoridad en el mejor interés del Proyecto. La Comisión Ejecutiva del Proyecto puede delegar sus responsabilidades a terceras personas, incluidos los miembros del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto, si en la opinión de la Comisión Ejecutiva tal delegación se produce en el mejor interés del Proyecto. La Comisión Ejecutiva no podrá dirigir ni supervisar a los empleados de ninguna Parte, no siendo por tanto responsable del incumplimiento de sus obligaciones por parte de ninguna de las Partes.
- 4.1.2 Las decisiones de la Comisión Ejecutiva deben ser unánimes. Si la Comisión Ejecutiva del Proyecto no puede llegar a una decisión unánime, puede someter el asunto al proceso de resolución de conflictos establecido en la Estipulación 4.3 siguiente.
- 4.1.3 La Comisión Ejecutiva estará compuesta por un representante de cada una de las Partes. Los representantes respectivos de las Partes se identifican a continuación:

Promotor: _____ DNI: _____

Arquitecto: _____ DNI: _____

Contratista: _____ DNI: _____

4.2 Equipo de Gestión Integrada del Proyecto

- 4.2.1 El Equipo de Gestión Integrada es responsable de la ejecución de las decisiones y directrices de la Comisión Ejecutiva. El Equipo de Gestión Integrada será responsable de la gestión diaria del Proyecto, incluyendo la planificación y coordinación de las actividades de las Partes requeridas para completar el Proyecto de manera colaborativa e integrada. El Equipo de Gestión Integrada es responsable de establecer los procedimientos y procesos necesarios para alcanzar los Objetivos del Proyecto, incluyendo los protocolos y acuerdos necesarios para implementar tecnologías colaborativas, tales como la metodología BIM. El Equipo de Gestión Integrada no podrá dirigir ni supervisar a los empleados de ninguna Parte, no siendo por tanto responsable del incumplimiento de sus obligaciones por parte de ninguna de las Partes. Cuando sea apropiado, el Equipo de Gestión Integrada deberá planificar e implementar programas para mejorar el desempeño del Proyecto y desarrollará los Planes de Recuperación que procedan.
- 4.2.2 Las Partes están obligadas a ejecutar cualquier decisión tomada por el Equipo de Gestión Integrada. Si los representantes del equipo no pueden llegar a una decisión unánime sobre un asunto, cualquier representante del Equipo de Gestión Integrada de alguna de las Partes puede remitir el asunto a la Comisión Ejecutiva para que ésta tome una decisión.
- 4.2.3 Cada Parte deberá comunicar a sus empleados la importancia de adherirse a los principios del Desarrollo Integrado de Proyectos y proporcionar capacitación y orientación cuando sea necesario. El Equipo de Gestión Integrada asistirá a las Partes en estos esfuerzos y será también responsable de supervisar la capacitación de los empleados de los participantes clave del Proyecto enfocados en los principios del Desarrollo Integrado de Proyectos.
- 4.2.4 El Equipo de Gestión Integrada estará compuesto por los siguientes representantes de las Partes: **[NTD: Entendemos que la composición de este Equipo será distinta de la de la Comisión Ejecutiva]**

Promotor: _____ DNI: _____

Arquitecto: _____ DNI: _____

Contratista: _____ DNI: _____

4.3 Resolución extrajudicial de conflictos

- 4.3.1 Cualquier incidencia del Proyecto será planteada y analizada por (i) el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto y, en su caso, (ii) la Comisión Ejecutiva. La

notificación de una incidencia concretará los plazos para resolverla, que no podrán ser superiores a **[un mes]** en el seno del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto y, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. Las Partes se esforzarán por resolver todas las incidencias surgidas en el Proyecto de manera directa en las reuniones del Equipo de Gestión Integrada. Los conflictos no resueltos por el Equipo de Gestión Integrada podrán ser remitidos por cualquiera de los representantes de las Partes a la Comisión Ejecutiva para su resolución dentro de los plazos máximos de resolución pactados. Los asuntos que no sean resueltos por la Comisión Ejecutiva podrán ser elevados por el representante de cualquiera de las Partes para su resolución según la Estipulación 4.3.3 siguiente.

4.3.2 Los conflictos ante el Comité de Resolución de Conflictos pueden generarse de la siguiente manera:

- a) Tras la remisión por escrito de la Comisión Ejecutiva.
- b) Después de que la Comisión Ejecutiva no haya llegado a una decisión unánime sobre cualquier cuestión, cualquier Parte podrá solicitar una resolución de conflictos por el Comité de Resolución de Conflictos, previa notificación escrita a las otras Partes.
- c) Por inconformidades surgidas después del pago final, previa notificación de cualquier Parte a las otras Partes, sin necesidad de acudir con carácter previo al Equipo de Gestión Integrada del Proyecto o a la Comisión Ejecutiva.

4.3.3 Comité de Resolución de Conflictos

El Comité de Resolución de Conflictos estará integrado por representantes de la alta dirección de las Partes con amplias responsabilidades organizativas y un Experto Independiente identificado en esta Estipulación.

Los representantes del Comité de Resolución de Conflictos tendrán plena autoridad para obligar a su respectiva Parte. Si en el momento en que se inicie un conflicto el representante designado de una Parte no pueda ejercer con sus responsabilidades, la Parte nombrará a otra persona de la alta dirección como su representante.

Las siguientes personas son designadas como representantes de las Partes en el Comité de Resolución de Conflictos:

Promotor: El que en su momento determine el Promotor.

Arquitecto: _____ DNI: _____

Contratista: _____ DNI: _____

Experto Independiente: Mediador de acuerdo con los Procedimientos de Mediación de la Asociación Española de Mediación, Arbitraje y Derecho Colaborativo. **[NTD: A valorar la conveniencia de adoptar este procedimiento de resolución de conflictos y si los**

Procedimientos de Mediación mencionados incluyen detalle suficiente en relación con el nombramiento del mediador específico a participar en este Comité]

4.3.4 El Comité de Resolución de Conflictos se reunirá y conferirá una resolución dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles siguientes a la iniciación de un conflicto. El Experto Independiente tratará de mediar en la resolución del conflicto. A menos que se acuerde mutuamente lo contrario, la mediación se llevará a cabo de acuerdo a la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles, y a los protocolos de la Asociación Española de Mediación, Arbitraje y Derecho Colaborativo vigentes en la fecha de este Contrato. El Experto Independiente decidirá todos los asuntos de procedimiento tales como la programación y ubicación de las reuniones. Las Partes en el conflicto compartirán por igual los honorarios y gastos del Experto Independiente. Si se llega a una resolución, el Experto Independiente deberá redactar un acuerdo de conciliación que establezca los términos de la resolución de las Partes, obligando a las Partes a su implementación (incluyendo, en su caso, la novación del presente Contrato). Los conflictos estarán sujetos a la mediación como condición previa a la resolución vinculante del conflicto. Los acuerdos alcanzados en la mediación serán ejecutables como acuerdos en cualquier tribunal que tenga jurisdicción.

4.3.5 Resolución obligatoria de conflictos

En caso de que el proceso indicado en el párrafo anterior no tuviera solución satisfactoria, ambas Partes se someten al fuero establecido en la Estipulación 10.8 siguiente.

4.4 Reuniones de equipo, comunicaciones y mantenimiento de registros

4.4.1 La Comisión Ejecutiva establecerá un calendario de reuniones indicando las reuniones periódicas con el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto. El Equipo de Gestión Integrada del Proyecto establecerá un calendario de reuniones que, salvo decisión contraria, tendrá carácter semanal. En el caso de que se decida convocar reuniones especiales por parte de la Comisión Ejecutiva o del Equipo de Gestión Integrada, estas podrán ser convocadas por cualquier miembro del equipo con un aviso escrito de dos (2) días hábiles a los demás miembros del equipo. En la convocatoria se especificarán los motivos de la reunión y se incluirá un orden del día propuesto y todos los documentos que sean pertinentes al tema objeto de debate.

4.4.2 Las Partes reconocen que el intercambio oportuno de información relevante del Proyecto entre las Partes y, cuando sea relevante y aplicable, entre otros participantes del Proyecto, es importante para el éxito del Proyecto. En consecuencia, las comunicaciones con el propósito de compartir esa información podrán realizarse de manera informal (sin perjuicio de las obligaciones de reporte de cada miembro del equipo o comisión frente a su equipo o comisión correspondiente), y se impulsará a los miembros del equipo, sus consultores, subcontratistas, asesores y agentes a compartir información directamente entre sí.

4.4.3 En todas las reuniones se prepararán actas de reunión que se distribuirán oportunamente a todos los miembros del equipo incluyendo, cuando proceda, a

otros participantes clave del Proyecto. Todas las decisiones que afecten directamente al Techo Máximo Presupuestario, a los Objetivos del Proyecto, al Plazo del Contrato o que de alguna otra manera lleven materialmente al éxito del Proyecto, se registrarán en las actas de reuniones que serán distribuidas oportunamente a todos los miembros del equipo y, otros participantes clave del proyecto.

4.5 Personal clave del Proyecto

4.5.1 Las Partes han identificado al siguiente Personal Clave para el Proyecto. Las Partes se obligan a no retirar o reemplazar a ninguno de los miembros identificados como Personal Clave sin la aprobación del Equipo de Gestión Integrada, cuya aprobación no se negará sin motivo. El Equipo de Gestión Integrada podrá solicitar servicios u opiniones del Personal Clave en todas las fases del Contrato:

i. Por el Promotor:

a. Project Manager: _____ DNI: _____

ii. Por el Arquitecto:

a. Projectista: _____ DNI: _____

b. Director de Obra _____ DNI: _____

c. Director de Ejecución de Obra: _____ DNI: _____

d. Coordinador de Seguridad y Salud: _____ DNI: _____

e. Coordinador BIM: _____ DNI: _____

f. Director de Instalaciones _____ DNI: _____

i. Por el Contratista:

a. Responsable técnico de revisión del proyecto: _____ DNI: _____

b. Jefe de _____ de _____ Grupo: _____ DNI: _____

c. Jefe de Obra: _____ DNI: _____

ESTIPULACION 5ª

PAGO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

5.1 Pago del Contrato

El Promotor deberá reembolsar a las otras Partes el Coste Total Incurrido, tal como se define en la Estipulación 1, que no superará el Techo Máximo Presupuestario, establecido en _____ Euros (_____ EURO), impuestos incluidos, más la

Compensación por Objetivos que, en su caso, se hubiera devengado.

En caso de que dicho Coste Total Incurrido superara el Techo Máximo Presupuestario, el Arquitecto y el Contratista se harán cargo de la diferencia de manera proporcional al presupuesto establecido para cada uno en dicho Techo Máximo Presupuestario.

5.2 Procedimiento de pagos

5.2.1 El Arquitecto y el Contratista emitirán certificaciones mensuales para su pago por el Promotor conforme al formato establecido por el Equipo de Gestión Integrada, el día 30 de cada mes.

5.2.2 Junto con la emisión de la certificación mensual, el Arquitecto y/o el Contratista, según corresponda, emitirá un Informe Mensual con el Progreso del Proyecto que incluirá, al menos: (i) actualización del plan de pagos previsto en el Contrato [**NTD: A verificar si alguno de los Anexos del Contrato incluirá un plan de pagos**], (ii) actualización del Programa de Trabajos, en su caso, (iii) previsión costes incurridos a la finalización del Contrato, (iv) propuesta, en su caso, de Planes de Recuperación para reconducir la situación de costes y plazos del Proyecto, (v) declaraciones positivas de reconocimiento de deuda de proveedores, subcontratistas y subconsultores de las Partes, (vi) informes y certificados positivos de calidad de los materiales y equipos instalados en la obra emitidos por entidad independiente acreditada, y (vii) documentación justificativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social del mes inmediatamente anterior.

5.2.3 Salvo lo dispuesto en la Estipulación 5.5 siguiente, el Promotor no retendrá ningún pago salvo que dicha retención esté justificada en los Documentos del Contrato.

5.2.4 Los pagos realizados por el Promotor serán entendidos "a buena cuenta" de la liquidación final del Contrato, no asumiendo el Promotor responsabilidad por el alcance y calidad de los Trabajos pagados a las Partes, ni las Partes asumirán que el Promotor ha analizado detalladamente la información entregada con la certificación mensual. Por tanto, dichos pagos no supondrán en forma alguna la aprobación, aceptación o recepción de la parte de los Trabajos que corresponda o de su calidad ni se entenderá como una renuncia de los derechos que pudieran corresponder al Promotor en virtud del presente Contrato.

5.2.5 Las certificaciones mensuales aprobadas serán firmadas por los miembros del Equipo de Gestión Integrada obligando al Promotor a hacer efectivo el pago treinta (30) días naturales después de dicha aprobación, a día cinco (5) posterior.

5.3 Retenciones

5.3.1 Del importe de cada certificación mensual se descontará un 5%, cantidad que quedará retenida por el Promotor en concepto de garantía por cualesquiera daños,

desperfectos u omisiones sufridos por el Promotor durante la ejecución de los Trabajos y de la subsanación y reparación de las deficiencias, vicios, mermas, deterioros, insuficiencias o defectos de asociados a los Trabajos, así como en garantía de las penalidades y demás obligaciones pecuniarias en que pudiera incurrir el Arquitecto o el Contratista en virtud del presente Contrato.

5.3.2 Si, como consecuencia de cualquier responsabilidad pecuniaria a cargo del Arquitecto o del Contratista, el Promotor ejecutare total o parcialmente las retenciones, el Techo Máximo Presupuestario se ajustará a la baja en el importe de las retenciones ejecutadas. El Arquitecto y el Contratista vendrán asimismo obligados, según corresponda y en el plazo máximo de diez (10) días naturales, a reponer el importe de las retenciones ejecutadas y, en caso de incumplimiento, dicha reposición se llevará a cabo con cargo a futuras certificación mensuales.

5.3.3 Las retenciones serán devueltas al Arquitecto o al Contratista, según corresponda, tras la finalización de la fase Soporte de Garantía.

5.4 Conservación de registros contables y derechos de auditoría del Promotor

5.4.1 Las Partes mantendrán registros contables detallados de las cuentas, relativas al Coste Total Incurrido de los Trabajos realizados, para justificar los costes en que vayan incurriendo y ejercer los controles que sean necesarios para una adecuada gestión financiera del Contrato. Las Partes conservarán estos registros contables por un periodo de tres años después del pago final, salvo periodo mayor requerido por ley.

5.4.2 Los sistemas contables y de control de las otras Partes serán aprobados por el Promotor quien podrá acceder, auditar y copiar los registros contables de las otras Partes, incluyendo la documentación completa que respalda dichos registros contables, los libros, la correspondencia, instrucciones, dibujos, recibos, subcontratos, ofertas de consultores o subcontratistas, órdenes de compra, vales, memorandos y otros datos relacionados con los Documentos del Contrato. Las tasas convenidas, los precios unitarios, los importes totales y otros costes fijos acordados en euros no estarán sujetos a auditoría.

5.4.3 Toda información relativa a registros contables, metodologías (incluyendo métodos para determinar el coste y los gastos a efectos de determinar el Coste Total Incurrido del Proyecto), así como cualquier otra información comercial y contable relacionada, que una Parte proporciona al Promotor o a las otras Partes, se considerará confidencial y propiedad de la cada Parte. En consecuencia, la Parte receptora estará sujeta a los requisitos establecidos en la Estipulación 10.3 con respecto al mantenimiento de la confidencialidad de dicha información. Esta disposición se aplica aun cuando la Parte transmisora no haya designado dicha

información como "confidencial" o "propiedad de la empresa".

5.5 Retención de pagos.

5.5.1 El Equipo de Gestión Integrada puede retener un pago parcial o total a cualquiera de las Partes si observa:

- a. Trabajos defectuosos no reparados;
- b. Reclamaciones presentadas sin justificación suficiente;
- c. Que los subcontratistas, proveedores o consultores no están siendo pagados apropiadamente sin causa justificada;
- d. Daños al Promotor, a las otras Partes o a cualquier tercero por los que el Promotor sea o pueda llegar a ser responsable;
- e. Deficiencias continuadas en los Trabajos a desarrollar por la Parte según el Contrato o las indicaciones del Equipo de Gestión Integrada, en especial aquellos relacionados con la seguridad, salud y gestión medioambiental de las obras; o
- f. Documentación insuficiente, inadecuada o errónea respecto de los Trabajos realizados.

5.5.2 Una vez subsanada cualquier causa de retención del pago, éste será aprobado por el Equipo de Dirección Integrada del Proyecto y efectuado por el Promotor.

5.5.3 Cualquier decisión de retener un pago por parte del Equipo de Gestión Integrada no exime a la Parte afectada de continuar de forma expeditiva con los Trabajos previstos mientras se resuelve la incidencia.

5.6 Liquidación final

5.6.1 Una vez recibido el Certificado de Puesta en Servicio según lo indicado en la Estipulación 6.6.6 siguiente, el Arquitecto y el Contratista emitirán, de forma separada, una propuesta de liquidación final, junto con la siguiente información:

- a) Declaraciones positivas de reconocimiento de deuda de proveedores, subcontratistas y subconsultores.
- b) Declaración responsable exonerando al Promotor y responsabilizándose por los daños y perjuicios que, como consecuencia de los vicios ocultos, defectos o desperfectos en los Trabajos puedan derivarse sin que dicha responsabilidad exceda del marco legal establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- c) Declaración responsable indicando que los seguros de aplicación en el marco del Contrato seguirán vigentes conforme a los requerimientos del Contrato.
- d) Otras informaciones que en ese momento el Promotor considere pertinentes.

5.6.2 Una vez recibidas las propuestas de liquidación final, el Promotor procederá a su aceptación, o a su denegación total o parcial justificada.

5.6.3 En caso de denegación total o parcial de las liquidaciones finales, la Parte afectada podrá someter la incidencia a la Comisión Ejecutiva y, en su caso, al Comité de Resolución de Conflictos.

5.6.4 En el plazo de cinco (5) días hábiles después de la recepción del pago final, la Parte beneficiaria proporcionará al Promotor un certificado liberándolo de toda responsabilidad pendiente relacionada con los Trabajos objeto del Contrato, así como a cualquiera de sus asesores, o el resto de Partes.

ESTIPULACION 6ª. PLAZO Y FASES DEL CONTRATO

6.1 Plazo del Contrato

El Plazo del Contrato es de _____ desde la firma del Contrato. No obstante lo anterior, se fijan los siguientes hitos parciales de finalización de actividades establecidas en el Programa de Trabajo Objetivo que se adjunta como **Anexo 2.5.**:

1. Formalización del proyecto básico [**NTD: A valorar la conveniencia de desarrollar este hito en el cuerpo del Contrato, incluyendo la participación del Contratista**]
2. Redacción de Proyecto de Ejecución _____
 - a. M.Tierras, cimentación y estructuras _____
 - b. Resto del Proyecto _____
3. Firma de Acta de Replanteo [**NTD: A valorar la conveniencia de desarrollar este hito en el cuerpo del Contrato**] _____
4. Contrataciones de proveedores y subcontratistas _____
5. Ejecución de obras _____
6. Puesta en Servicio y acta de recepción _____
7. Soporte de Garantía _____

6.2 Redacción de Proyecto de Ejecución

6.2.1 Se entiende por “Proyecto de Ejecución” el conjunto de documentos técnicos necesarios para definir el Proyecto con detalle suficiente como para ser contratados por el Contratista y ejecutados, sin modificación, por un proveedor, instalador, subconsultor o subcontratista independiente.

6.2.2 El Proyecto de Ejecución será desarrollado por el Arquitecto con la colaboración del Contratista (que deberá estar implicado en todas las fases del Proyecto) acorde a las características del Proyecto, los Requisitos del Promotor y la normativa técnica y urbanística de aplicación. Asimismo, deberá ser visado por el Colegio de Arquitectos correspondiente y contar con la preceptiva licencia de obras a expedir por el Excmo.

Ayuntamiento de _____.

6.2.3 El Proyecto de Ejecución constará, al menos, de memoria justificativa, incluyendo cálculos, planos, pliego de especificaciones técnicas, mediciones, Presupuesto del Proyecto y actualización del Coste del Ciclo de Vida y estudio de seguridad y salud.

6.2.4 El Presupuesto del Proyecto será desarrollado por el Contratista, quien proporcionará servicios de consultoría elaborando las mediciones y obteniendo los precios unitarios definitivos. *[En caso de que el Contratista proponga un precio unitario diferente a los incluidos en las Especificaciones Técnicas deberá ser justificado con propuestas de dos (2) subcontratistas o proveedores, cuyo importe será multiplicado por el Multiplicador del Contratista.]* **[NTD: Este sistema debería ser objeto de revisión. Además, el Multiplicador del Contratista debería definirse en el cuerpo del Contrato.]**

El Promotor se reserva el derecho de aplicar lo dispuesto en la Estipulación 5.4 anterior en relación con la conservación de registros contables y derechos de auditoría del Promotor.

6.2.5 Para el desarrollo del Proyecto de Ejecución se empleará tecnología Building Information Modelling según los Requisitos del Promotor y el BIM Execution Plan.

6.2.6 El Arquitecto coordinará con el Contratista la verificación de mediciones y el establecimiento del Presupuesto del Proyecto. Las Partes reconocen y aceptan que el Proyecto de Ejecución deberá contar con la aprobación del Contratista.

6.2.7 Durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución el Equipo Integrado del Proyecto celebrará reuniones de seguimiento en las que, entre otros:

- a) Se monitorizará el avance y calidad de cada uno de los entregables del Proyecto de Ejecución;
- b) Se propondrán y analizarán alternativas de definición del Proyecto, o sus procesos constructivos;
- e) Se monitorizará el eventual impacto en coste y plazo de los sistemas constructivos y metodologías de trabajo propuestas por las Partes.
- d) Se registrarán todas las modificaciones a los Requisitos del Promotor en una matriz de trazabilidad de requisitos.
- e) Se evaluarán, en su caso, los planes de recuperación del Techo Máximo Presupuestario o del Plazo del Contrato. Para ello el Contratista y el Arquitecto se obligan a preparar la información periódica pertinente que haya sido previamente acordada con el Equipo de Gestión Integrada.

6.2.8 Una vez finalizado cada entregable del Proyecto de Ejecución, éste será sometido a

la aprobación formal del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto y de la Comisión Ejecutiva.

6.3 Redacción de Documentos Administrativos [**NTD: Sería conveniente aclarar en qué fase del Proyecto se debería realizar esta tarea o, en su caso, indicar que se trata de una actividad transversal a todas las fases hasta el inicio de la obras.**]

6.3.1 Se entiende por “Documentos Administrativos” todos aquellos documentos necesarios para legalizar tanto la construcción como la puesta en servicio del Proyecto. Los Documentos Administrativos incluirán aquellos documentos requeridos por la legislación y normativa aplicable en el lugar de las obras.

6.3.2 La responsabilidad de la redacción de los Documentos Administrativos será del Arquitecto.

6.3.3 El Arquitecto incorporará los entregables necesarios para legalizar el Proyecto previo al inicio de las obras.

6.4 Contrataciones de proveedores y subcontratistas

6.4.1 Previo al inicio de la redacción del Proyecto de Ejecución el Contratista propondrá, para aprobación del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto, una estrategia de contratación incluyendo:

a) Los tipos de oficios (subcontratistas, instaladores, consultores y proveedores) por disciplina de ejecución, responsables de la ejecución de al menos el 80% de la parte del Techo Máximo Presupuestario correspondiente al Contratista.

b) Su propuesta de paquetización del Proyecto de Ejecución. [**NTD: A comentar.**]

c) En caso de que el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto considere conveniente que alguno de los oficios colabore con el Arquitecto en el desarrollo del Proyecto de Ejecución, el Contratista propondrá, en un plazo máximo de siete (7) días naturales el procedimiento de actuación.

6.4.2 El Contratista propondrá lo antes posible, y nunca con una antelación inferior a un mes respecto de la ejecución de un paquete concreto, el nombre del subcontratista, proveedor, instalador o consultor a contratar. El Arquitecto y el Promotor no podrán negarse a la aceptación de dicha propuesta sin causa justificada, en cuyo caso el Contratista propondrá una alternativa a dicho subcontratista, proveedor, instalador o consultor.

6.4.3 El Promotor se reserva el derecho de proponer un subcontratista, proveedor,

instalador o consultor directamente. En caso de que el Contratista no hubiera puesto objeción justificada y por escrito en el plazo de siete (7) días naturales, el subcontratista, proveedor, instalador o consultor propuesto por el Promotor será tratado por el Contratista como si lo hubiera seleccionado él mismo, a excepción del pago de sus servicios, por los que el Promotor pagará al Contratista el coste directo de dicho agente [*multiplicado por el Multiplicador del Contratista*] [**NTD: Sería necesario definir este concepto**].

6.4.4 El Arquitecto y el Promotor no asumirán ningún tipo de obligación respecto los subcontratistas, proveedores, instaladores o consultores del Contratista, quien será responsable único de las consecuencias derivadas de sus relaciones con éstos.

6.4.5 El Contratista será responsable de actualizar el Modelo BIM [**NTD: Sería necesario definir este concepto**] con las compras realizadas de acuerdo con el BIM Execution Plan para posterior seguimiento del Proyecto.

6.5 Ejecución de obras

6.5.1 Generales

6.5.1.1 Las Partes determinarán conjuntamente la fecha de inicio de las obras, que coincidirá con la fecha de firma del Acta de Replanteo.

6.5.1.2 El Contratista es responsable de realizar todas las obras auxiliares necesarias para completar los Trabajos, y reparar todas aquellas zonas afectadas por los trabajos provisionales del Contratista. En caso de que deba solicitar permisos y pagar tasas al respecto, el Contratista lo tendrá en cuenta en su planificación de los Trabajos para no incurrir en retrasos en la fecha de Puesta en Servicio.

6.5.2 Sobre la calidad de los Trabajos

6.5.2.1 El Promotor supervisará los Trabajos del Contratista, así como de su desempeño atendiendo a los requerimientos en materia de seguridad, salud y medio ambiente. El Contratista será el único responsable de aplicar métodos, procedimientos, sistemas y técnicas de construcción, para el desarrollo de sus Trabajos.

6.5.2.2 El Contratista garantiza al Promotor que los Materiales (tal como este término se define en la Estipulación 7.1.1 siguiente) proporcionados como parte del Proyecto y los Trabajos del Contratista serán de la calidad exigida en los Documentos del Contrato, obligándose a reparar cualquier Material o Trabajo que sea calificado como defectuoso por el Promotor y el Arquitecto dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a su entrega o realización, según corresponda.

6.5.2.3 El "Libro de Órdenes", diligenciada previamente por el Arquitecto, se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la fecha del certificado de Puesta en Servicio. Durante dicho lapso de tiempo estará a disposición del Director de Obra y del Director de Ejecución de Obra que, cuando proceda, anotarán en él las órdenes, instrucciones y comunicaciones que estimen oportunos, autorizándolos con su firma. El Contratista deberá conservar el Libro de Órdenes en la oficina de la obra. Efectuada la recepción de la obra, el Libro de Órdenes pasará a poder del Promotor, si bien podrá ser consultado en todo momento por las Partes.

Si el Arquitecto o el Promotor hubieran solicitado inspeccionar una parte de las obras dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a su realización, y el Contratista las hubiera cubierto, el Contratista quedará obligado a descubrirlas a su coste. En caso de que el Arquitecto o el Promotor no hubieran solicitado dicha inspección en plazo, y exigieran al Contratista descubrirla, y esa parte de las obras estuviera bien ejecutada, el Techo Máximo Presupuestario será incrementado con el coste de descubrir dicha parte de las obras.

6.5.2.4 Sin perjuicio de los análisis y ensayos previstos en el plan de control de calidad desarrollado por el Arquitecto y el Contratista, el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto se reserva el derecho de ordenar ensayos y análisis de materiales de contraste a costa del Techo Máximo Presupuestario. En caso de que el resultado del ensayo fuera positivo, el Promotor incrementará el Techo Máximo Presupuestario en la cantidad correspondiente.

6.5.2.5 Si el Contratista no corrige cualquier porción de los Trabajos requerida por el Promotor o el Arquitecto (requerimiento que deberá haberse recibido dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la realización del Trabajo correspondiente), el Promotor puede emitir una orden escrita al contratista para detener el trabajo del Contratista, o cualquier porción del mismo, hasta que la corrección haya sido implementada. Esta orden del Promotor no eximirá al Contratista de sus responsabilidades de ejecución de las obras en calidad, coste y plazo.

6.5.2.6 Si el Promotor prefiere aceptar Trabajos deficientemente ejecutados en lugar de dar instrucción a corregirlos, el Techo Máximo Presupuestario será corregido de forma proporcional para adecuarlo a las calidades o utilidades de los Trabajos deficientemente ejecutados.

6.5.3 El Contratista pagará todos los impuestos y tasas que le son de aplicación, hayan o no sido incluidos explícitamente en el Techo Máximo Presupuestario, con excepción expresa de la licencia de obras, licencia de primera ocupación y/o funcionamiento y el I.C.I.O., los cuales serán responsabilidad de pago por parte del Promotor.

6.5.4 Sobre la información de la ejecución de las obras

6.5.4.1 Durante la ejecución de las obras el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto celebrará reuniones de seguimiento en las que, entre otros:

- i. Se monitorizará el avance y calidad de cada uno de los Trabajos del Contratista, así como las decisiones pendientes para no retrasar los Trabajos;
- ii. Se registrarán los eventuales modificaciones a los Requisitos del Promotor en una matriz de trazabilidad de requisitos;
- iii. Se evaluarán, en su caso, los planes de recuperación del Techo Máximo Presupuestario o del Plazo del Contrato; y
- iv. Se evaluarán las medidas de seguridad, salud y medio ambiente en la obra.

Para ello el Contratista y el Arquitecto se obligan a preparar la información periódica pertinente que haya sido previamente acordada con el Equipo de Gestión Integrada.

6.5.4.2 El Contratista actualizará y desarrollará su parte del Programa de Trabajos con carácter mensual, así como cada vez que sea requerido por las otras Partes. El

Programa de Trabajos del Contratista deberá incluir aquellas acciones que deban ser resueltas por las otras Partes con tiempo suficiente para no interferir en los Trabajos del Contratista. En caso de previsión de desviación en plazo, el Contratista propondrá medidas correctoras para ser analizadas por el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto.

6.5.4.3 El Contratista informará a las otras Partes sobre los detalles de la construcción del Proyecto, incluyendo planos de taller, especificaciones de producto, muestras y otras informaciones que sean requeridos. El hecho de compartir dichas informaciones supone que el Contratista las ha analizado y aprobado. Lo aprobación de dichas informaciones no supone asunción de responsabilidad del Arquitecto o del Promotor de la ejecución de los Trabajos relacionados.

6.5.4.4 Si alguno de las informaciones anteriores es requerida para aprobación, el Contratista no podrá ejecutar esos trabajos sin obtener dicha aprobación. A tal efecto el Contratista informará de los plazos de tomas de decisiones para no retrasar la buena marcha del Proyecto.

6.5.4.5 El Arquitecto revisará y responderá a las solicitudes de información de las otras Partes acerca del Proyecto de Ejecución. Dichas solicitudes de información deberán concretar el alcance de la solicitud, así como el plazo para responder. En caso necesario, el Arquitecto preparará información complementaria al Proyecto de Ejecución para responder a la solicitud.

6.5.5 Sobre la seguridad, salud y medio ambiente

6.5.5.1 Antes del inicio de la obra el Arquitecto habrá nombrado al Coordinador de Seguridad y Salud de acuerdo con lo previsto en la normativa sobre Prevención de Riesgos Laborales vigente.

6.5.5.2 El Contratista deberá cumplir con todas aquellas obligaciones que le correspondan, recogidas en el **Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, en materia de seguridad y salud**. A este respecto, y sin carácter limitativo sino meramente enunciativo, el Contratista deberá elaborar un plan de seguridad y salud en el trabajo para las obras para su aprobación por el Coordinador de Seguridad y Salud.

6.5.5.3 El Contratista se obliga, en la ejecución de las obras, al cumplimiento de cuanta normativa medioambiental sea de aplicación. En este sentido, serán de cuenta del Contratista los costes de todas las medidas que tenga que adoptar a fin de dar cumplimiento a las obligaciones medioambientales y de gestión de residuos.

6.5.5.4 Con el fin de realizar el control y seguimiento del plan de seguridad y salud, deberá mantenerse un "Libro de Incidencias" al que tendrán acceso las personas relacionadas en el artículo 13.3 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, quienes podrán hacer anotaciones en el mismo. Dicho Libro deberá permanecer siempre en la oficina de la obra, en poder del Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, quien está obligado a remitir, en el plazo de veinticuatro horas, una copia de cada anotación realizada, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra, debiendo igualmente notificar las anotaciones en el Libro al Contratista y a los representantes de los trabajadores de éste.

6.5.5.5 El Contratista mantendrá indemne a las otras Partes de cuantos daños y perjuicios se puedan ocasionar, durante el transcurso de la ejecución de la obra y razón de la misma o de sus medios auxiliares, a las propiedades colindantes, vía pública, aceras y a terceros, por sus actos y por vicios ocultos de los materiales empleados.

6.5.5.6 El Contratista deberá mantener el lugar de las obras y sus alrededores libres de acumulación de materiales de desecho o basura causada por las operaciones en virtud del Contrato. Al finalizar sus trabajos, el Contratista retirará todos sus materiales, equipos, maquinaria, excedentes, desperdicios para la correcta Puesta en Servicio del Proyecto. En caso de disputa respecto de la limpieza, el Promotor se reserva el derecho de hacerlo por su cuenta y descontarla del derecho a cobro que tuviera el Contratista.

6.6 Puesta en Servicio y acta de recepción

6.6.1 Las Partes inspeccionarán las obras para determinar la fecha o fechas de Terminación Sustancial y Puesta en Servicio y, a estos efectos, emitirán cuantos certificados, informes o Modelos BIM As-Built sean necesarios, así como otra información requerida para la liquidación del Contrato (incluyendo, por ejemplo, el libro del edificio).

6.6.2 “Terminación Sustancial” se refiere al avance de las obras, o de una parte de ellas, donde el Proyecto está sustancialmente terminado para ser ocupado por el Promotor a satisfacción de éste.

6.6.3 Una vez el Contratista identifique que una parte de la obra está sustancialmente terminada emitirá un escrito a las Partes indicando esta circunstancia y qué Trabajos quedan por terminar.

6.6.4 Las Partes inspeccionarán la parte de la obra sustancialmente terminada, así como el listado de trabajos por terminar proporcionado por el Contratista. En caso de que las Partes identifiquen trabajos que impiden la ocupación del Promotor acorde a los usos previstos, el Contratista rectificará dichos trabajos previos a la emisión del Certificado de Terminación Sustancial de dicha parte.

6.6.5 El “Certificado de Terminación Sustancial” será redactado por el Equipo de Gestión Integrada, e incluirá (i) la fecha de la Terminación Sustancial, (ii) las responsabilidades sobre seguridad y mantenimiento, (iii) trabajos pendientes del Contratista, y (iv) su plazo de finalización.

6.6.6 Una vez finalizados los repasos indicados en los Certificados de Terminación Sustancial, y tras la entrega de toda la documentación, información, y Modelo BIM As-Built requeridos a las Partes, el Arquitecto procederá a la redacción del “Certificado Final de Obras” y el Promotor procederá a la emisión del “Certificado de Puesta en Servicio” [**NTD: A valorar la conveniencia de definir el contenido de estos certificados**]. Ambos certificados iniciarán el proceso de liquidación del Contrato entre las Partes. La emisión del Certificado de Puesta en Servicio no eximirá a las Partes de sus responsabilidades requeridas por Ley, ni las dispuestas en la Estipulación 6.7 siguiente.

6.7 Soporte de Garantía

6.7.1 Sin perjuicio de las obligaciones que por Ley las Partes pudieran tener en materia de garantías posteriores a la Puesta en Servicio del Proyecto, una vez recibido el Certificado de Puesta en Servicio, se iniciará un año de garantía. Cualquier Trabajo de cualquiera de las Partes que no sea conforme con los Documentos del Contrato, deberá ser corregido por la Parte responsable de su ejecución.

6.7.2 El Promotor indicará un plazo razonable para la corrección del trabajo. Si la Parte responsable no hubiera hecho alegaciones al plazo, y no inicia la corrección de dicho trabajo en un plazo de siete (7) días naturales tras la fecha indicada por el Promotor, el Promotor podrá corregirlo directamente a costa de la Parte responsable.

6.7.3 El plazo de un año de garantía será extendido en el plazo dedicado a la corrección de la parte de la obra a la que se refiere el párrafo anterior.

6.8 Prórroga en supuestos de Fuerza Mayor

6.8.1 En el supuesto de que el Contratista sufriese un retraso en el Programa de Trabajos incorporado como Anexo a este Contrato como consecuencia de un supuesto de Fuerza Mayor, o de un acto u omisión negligentes de otra de las Partes, del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto o de otro contratista independiente, que impidan la realización de los Trabajos del Contratista, el Contratista deberá notificar ese hecho inmediatamente al Promotor, no más tarde de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la circunstancia que origine el retraso (junto con cualquier documentación justificativa o acreditativa de la necesidad de dicha prórroga), para que el Promotor dé expresamente, en su caso, su conformidad a la prórroga por un período de tiempo igual al del retraso sufrido por el Contratista.

6.8.2 En el supuesto de que el Promotor y el Contratista no alcancen un acuerdo en relación con una prórroga, en su caso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción por el Promotor de la notificación descrita en el párrafo anterior, la cuestión deberá ser resuelta de conformidad con lo establecido en la Estipulación 4.3 anterior.

6.8.3 Las prórrogas debidas a retrasos por Fuerza Mayor no darán lugar a incremento alguno en el Techo Máximo Presupuestario ni dará derecho a ningún pago adicional en favor del Contratista, salvo que hubiera sido expresamente acordado por el Promotor y el Contratista.

ESTIPULACION 7ª MATERIALES Y USO DE LA FINCA

7.1 Suministro de los Materiales

- 7.1.1 El Contratista se compromete a suministrar, directamente o a través de sus subcontratistas, los materiales, equipos e instalaciones incluidos en los Trabajos del Contratista (los "Materiales").
- 7.1.2 Los Materiales suministrados por el Contratista o sus subcontratistas podrán ser rechazados por el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto en el supuesto de que no se adapten a las especificaciones técnicas o de calidad de los Documentos del Contrato. A estos efectos, el Equipo de Gestión Integrada del Proyecto deberá revisarlos y, en su caso, validarlos dentro del plazo de [veinte] días hábiles desde su entrega.
- 7.1.3 El Contratista facilitará al Equipo de Gestión Integrada del Proyecto, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los Materiales suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en el libro del edificio.

7.2 Transporte, entrega y elaboración de los Materiales

- 7.2.1 Los Materiales serán transportados y entregados por el Contratista o por cualquiera de sus subcontratistas en la Finca en los plazos correspondientes según el Programa de Trabajos incorporado a este Contrato como **Anexo**.
- 7.2.2 Los gastos de transporte de los Materiales hasta la Finca, y los consiguientes seguros de transporte, carga y descarga de los materiales objeto de los Trabajos del Contratista, serán a cargo del Promotor.

En consecuencia, el Contratista contratará el transporte y los seguros de los Materiales hasta su destino final a costa del Promotor. No obstante, el Promotor y el Contratista de común acuerdo podrán acordar que sea el Promotor quien contrate el transporte y los seguros de los Materiales por su cuenta y cargo.

En ningún caso el Contratista asumirá responsabilidad derivada del transporte de los Materiales.

- 7.2.3 El Equipo de Gestión Integrada del Proyecto será el encargado de hacer seguimiento de la recepción de los Materiales en la fecha en que se produzca la entrega mediante la firma por un representante del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto del correspondiente albarán de entrega.
- 7.2.4 El Contratista deberá realizar los Trabajos del Contratista que procedan sobre los Materiales entregados en la Finca, e incorporarlos, ya elaborados, a las obras, tal y como proceda según los Documentos del Contrato. Los Materiales se entienden propiedad del Contratista hasta el momento de su incorporación a las obras, sin que pierdan este carácter por el hecho de que, mezclados con otros o manipulados, se encuentren en alguna fase de elaboración.
- 7.2.5 Salvo en el caso de reclamaciones por defectos de calidad de los materiales objeto de los Trabajos del Contratista (que deberán suscitarse en el plazo máximo de [veinte] días hábiles desde su entrega), el Contratista no aceptará devoluciones de los materiales objeto de los Trabajos del Contratista entregados en cumplimiento del Programa de Trabajos.
- 7.2.6 Una vez incorporados los Materiales a las obras en las condiciones pactadas en los Documentos del Contrato se entenderá que ha sido transmitida la propiedad y los riesgos

de deterioro y destrucción de los mismos al Promotor.

7.3 Uso de la Finca por el Contratista

- 7.3.1 El Promotor irá facilitando al Contratista acceso a aquellas partes de la Finca que razonablemente vaya requiriendo el Contratista para la ejecución de las obras con arreglo a los Documentos del Contrato. Tal acceso no concederá al Contratista ningún derecho de posesión sobre los terrenos en los que se desarrollen las obras, ni sobre las obras en concreto. El Contratista reconoce expresamente tener la mera condición de servidor de la posesión, subordinado siempre a la posesión que, en todo momento y con carácter exclusivo, ostenta el Promotor.
- 7.3.2 El Contratista no colocará en la Finca ni en sus vallas ninguna clase de inscripciones o anuncios sin el previo consentimiento del Promotor.
- 7.3.3 El Contratista mantendrá la Finca libre de acumulación de materiales usados, escombros, basura o desechos generados como consecuencia de la ejecución de los Trabajos del Contratista. Una vez finalizadas la obras, el Contratista estará obligado a desmontar, demoler y transportar fuera de la Finca la maquinaria inútil, encofrados y todos los elementos sobrantes de los Trabajos del Contratista, de forma que la Finca quede limpia de escombros y restos de materiales procedentes de los Trabajos del Contratista.
- 7.3.4 Los Materiales acopiados y pendientes de incorporación a las obras deberán ser protegidos, conservados y mantenidos por el Contratista con la máxima diligencia, y no podrán ser retirados de la Finca sin el previo consentimiento por escrito del Equipo de Gestión Integrada del Proyecto.
- 7.3.5 Será obligación del Promotor llevar las conducciones de suministros a pie de la Finca, y disponer en ella las acometidas y los contadores necesarios para el suministro y control de los consumos. Asimismo, será obligación del Promotor la instalación de las vallas necesarias para el cerramiento del espacio donde se ejecuten las obras, así como su vigilancia y protección en el sentido más amplio, tanto durante las jornadas laborales como fuera de las horas normales de trabajo.

ESTIPULACION 8ª

MODIFICACIONES AL CONTRATO

- 8.1 Las Partes acuerdan que carecerá de validez y eficacia cualquier modificación del Contrato que no se recoja por escrito y que no sea formalizada por las Partes en forma idéntica a la del Contrato, con la excepción de las Modificaciones Menores (entendidas como aquellas que no afecten al Techo Presupuestario o al Plazo del Contrato y cuyo alcance se encuentre dentro del Objeto del Contrato), en los términos descritos en la presente Estipulación.
- 8.2 El Contratista será responsable de actualizar el Modelo BIM con las modificaciones del Contrato aprobadas de acuerdo con el BIM Execution Plan para el posterior seguimiento del Proyecto.

9.1 Suspensión

9.1.1 El Promotor podrá suspender, sin causa y con quince (15) días naturales de antelación por escrito a las Partes, bien el Proyecto, bien los trabajos de una o más de las Partes en virtud del presente Contrato.

9.1.2 El Promotor pagará a cada Parte cuyos trabajos se vean suspendidos, el importe total adeudado antes de la suspensión, incluyendo la Compensación por Objetivos obtenida a la fecha de la suspensión, así como cualquier gasto incurrido por dicha Parte, causado por o como resultado de dicha suspensión, y cualquier otra suma adeudada en virtud de los Documentos del Contrato.

9.1.3 En el caso de una suspensión de acuerdo con la presente Estipulación, y antes de la reanudación de la ejecución de las Partes, el Techo Máximo Presupuestario y el Programa de Trabajos deberán ser ajustados por incremento en el coste y tiempo causados por la suspensión, retraso o interrupción. Sin embargo, no se harán ajustes si:

1. La prestación ha sido suspendida, retrasada o interrumpida por otra causa por la que sea responsable la Parte cuyos servicios hayan sido suspendidos; o
2. el ajuste no aplica en virtud de otra disposición del Contrato.

9.2 Resolución

9.2.1 Resolución por Partes distintas del Promotor

9.2.1.1 Una Parte que no sea el Promotor, con siete (7) días naturales de aviso por escrito a las otras Partes, podrá resolver el Contrato en caso de que (i) los trabajos de la Parte han sido suspendidos por un período de sesenta (60) días naturales consecutivos sin ningún acto o culpa de la Parte, cualquiera de sus agentes, empleados, cualquier otra persona o entidad que actúe por cuenta de dicha Parte, o (ii) el Promotor no haya cumplido con sus obligaciones de pago frente a dicha Parte de acuerdo con los Documentos del Contrato.

9.2.1.2 En el caso de que una Parte que no sea el Promotor resuelva el Contrato, de conformidad con esta Estipulación, las Partes restantes se reunirán en un plazo de diez (10) días hábiles desde dicha resolución para determinar si proseguir con el Proyecto. Si las Partes restantes no pueden acordar mutuamente los términos y condiciones bajo las cuales continuarán con el Proyecto, el Contrato finalizará y el Promotor abonará a las Partes restantes los Trabajos ejecutados hasta la fecha más la Compensación por Objetivos a que tuvieran derecho.

9.2.2 Resolución por el Promotor

9.2.3.1 El Promotor podrá resolver el Contrato con el Arquitecto o con el Contratista si

cualquiera de estas Partes (o ambas):

1. se niega reiteradamente o no suministra suficiente personal o recursos para cumplir adecuadamente las obligaciones del Contrato de conformidad con los estándares previstos en los Documentos del Contrato;
2. no efectúa los pagos previstos en sus respectivos contratos con sus consultores y subcontratistas sin causa justificada,-
3. incumple repetidamente la legislación aplicable, o las órdenes legales de una autoridad pública,- o
4. incumple sustancialmente alguna de las disposiciones de los Documentos del Contrato sin causa justificada.

9.2.3.2 Tan pronto como se produzca alguno de los supuestos bajo la Estipulación 9.2.3.1 anterior, el Promotor notificará fehacientemente a la Parte incumplidora dicho incumplimiento. La resolución del Contrato se producirá de pleno derecho si la Parte incumplidora no hubiese comenzado a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha de la notificación notarial o si el incumplimiento no se hubiese subsanado en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha de la notificación, o en un plazo menor que las Partes hubiesen acordado.

9.2.3.3 Una vez resuelto el Contrato, el Promotor deberá pagar las sumas debidamente atribuibles a la Parte o las Partes respecto de las cuales se haya resuelto el Contrato como resultado de su desempeño antes de la resolución, menos daños y gastos incurridos por las Partes restantes en virtud de tal resolución.

9.2.3.4 En el caso de que el Promotor resuelva el Contrato con una sola de las Partes conforme a esta Estipulación, las Partes restantes se reunirán en un plazo de los diez (10) días hábiles desde dicha resolución para determinar si proseguir con el Proyecto. Si las Partes restantes no pueden acordar mutuamente los términos y condiciones bajo los cuales continuarán con el Proyecto, el Contrato finalizará y el Promotor abonará a las Partes restantes los trabajos ejecutados hasta la fecha más la Compensación por Objetivos a que tuviera derecho.

9.2.3 Cualquier disputa que surja o esté relacionada con la resolución o suspensión del Contrato será resuelta de conformidad con la Estipulación 4.3 anterior.

ESTIPULACION 10ª

DISPOSICIONES DIVERSAS

10.1 Consorcios y Sociedades Conjuntas

Ninguna de las disposiciones del presente Contrato se interpretará para crear o formar ningún consorcio o empresa conjunta entre las Partes v ninguna Parte podrá manifestar que se haya creado un consorcio o empresa conjunta.

10.2 Cesión del Contrato

Las Partes se obligan, así como a sus respectivos agentes, sucesores, cesionarios v representantes

legales, a cumplir este Contrato. Salvo el derecho del Promotor de ceder sus derechos y obligaciones conforme a los Documentos del Contrato a una entidad que garantice a las otras Partes la financiación al Proyecto, ninguna Parte asignará este Contrato sin el consentimiento por escrito de las otras Partes.

10.3 Información Confidencial

Si una Parte recibe información específicamente designada por otra Parte como "confidencial", "propiedad de la empresa", la Parte receptora mantendrá dicha información estrictamente confidencial y no la divulgará a Cualquier otra persona, excepto a:

1. Sus empleados,
2. aquellos que necesiten conocer el contenido de dicha información para realizar servicios o construcción exclusiva y exclusivamente para el Proyecto,
3. sus consultores y contratistas cuyos contratos incluyan restricciones similares al uso de información confidencial, o
4. sus asesores legales, contables, o en respuesta a una orden emitida por un tribunal.

10.4 Derechos de Imagen

El Promotor es propietario de todos los derechos de imagen tanto del Proyecto finalizado, como de los Instrumentos de Definición del Producto. Cada Parte tendrá el derecho de incluir material fotográfico o artístico del Proyecto entre los materiales promocionales y profesionales de la Parte. Cada Parte proporcionará al resto de Partes el crédito profesional apropiado. En caso de que el Proyecto se hubiera finalizado, cada Parte tendrá acceso razonable al Proyecto para obtener dicho material, que no incluirá información considerada confidencial o propietaria por el Promotor. El Promotor proporcionará crédito profesional para las otras Partes en los materiales promocionales del Promotor para el Proyecto.

10.5 Reclamaciones Derivadas

El hecho de que una Parte no solicite compensación por alguna violación de cualquier disposición de este Contrato no limitará su derecho a reclamar por actos posteriores que fueran consecuencia de la violación original.

10.6 Impuestos y gastos

Los impuestos, arbitrios o tributos de cualquier clase a que dé lugar el presente Contrato o su ejecución, serán abonados por las partes conforme a la Ley. Por lo que se refiere específicamente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava la ejecución de las Obras objeto de este Contrato, se incluirá como partida independiente en cada Factura. Asimismo, cada parte soportará los gastos que realice por razón de la negociación y firma del presente Contrato, incluidos los honorarios de sus abogados.

10.7 Notificaciones

10.7.1 Cualquier notificación que las partes deban realizarse en aplicación del presente Contrato deberá hacerse por correo certificado con acuse de recibo o por correo electrónico con confirmación de lectura, y deberá dirigirse a los siguientes domicilios que las partes señalan a estos efectos:

[Completar]

10.7.2 La notificación, salvo que otra cosa se disponga expresamente en el presente Contrato, surtirá efectos a partir de la fecha de su recepción por el destinatario.

10.8 Ley aplicable y fuero

10.8.1 El Contrato se regirá e interpretará conforme al derecho común español.

10.8.2 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en Derecho les pudiera corresponder, someten expresamente a la competencia de los juzgados y tribunales de [completar] la resolución de cualquier controversia o reclamación que puedan surgir con respecto a la interpretación o ejecución del Contrato, incluso aquellas referidas a obligaciones no contractuales que surjan del mismo o estén relacionadas con él.

10.8.3 Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan someterse al procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos previsto en la Estipulación 4.3 anterior, al que deberán acudir con carácter previo a la judicialización de la controversia de que se trate.

El presente Contrato se celebra en fecha y lugar indicado en el encabezamiento.

ANEXOS

1. Los Requisitos del Promotor actualizados
2. Las Especificaciones Técnicas, incluyendo
 - 2.1. Distribución del Techo Máximo Presupuestario
 - 2.2. La Definición del Proyecto,
 - 2.2.1. Planos del Proyecto
 - 2.2.2. Memoria justificativa de la solución propuesta
 - 2.2.3. Memoria descriptiva de especificaciones técnicas y soluciones constructivas
 - 2.3. El Coste del Ciclo de Vida
 - 2.4. Los Objetivos del Proyecto
 - 2.5. El Programa de Trabajos
 - 2.6. La Matriz Integrada de Responsabilidades
 - 2.7. Listado de precios unitarios
 - 2.8. Plan de Ejecución BIM
 - 2.9. Otros Documentos de las Especificaciones Técnicas.
 - 2.9.1. Nuevas Tecnologías
 - 2.9.2. Lean Construcción y BIM40
 - 2.9.3. BIM50
 - 2.9.4. Relación de subcontratistas y proveedores.
 - 2.9.5. Control de Calidad, Seguridad y Medio Ambiente
3. Otros Documentos del Contrato, incluyendo:
 - 3.1. Garantía Definitiva del Arquitecto
 - 3.2. Garantía Definitiva del Contratista
- 3.3. Seguros de Responsabilidad Civil del Arquitecto
- 3.4. Seguro de Responsabilidad Civil del Contratista
- 3.5. Seguro Todo Riesgo Construcción
- 3.6. [Modelo de aval]