

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN

En Caparroso, a de 2021

REUNIDOS

De una parte:

D. *****, mayor de edad, , con domicilio en *****, y documento nacional de identidad número*****

De otra:

D. *****, mayor de edad, domiciliado en *****, con documento nacional de identidad número *****

INTERVIENEN

D. *****, en nombre y representación de la Junta de compensación de la Unidad de Ejecución UE-R4 de Caparroso, en lo sucesivo "LA JUNTA DE COMPENSACIÓN", provista con CIF V*****, domiciliada en *****, **, ***, CP ***** *, constituida el ____ de ____ de ____, ante el notario Don _____, bajo el número ____ de los de su protocolo. Interviene en su calidad de presidente de la misma, cargo para el que fue nombrado en escritura ***** que a día de hoy sigue vigente, y dando cumplimiento al acuerdo de la Junta de compensación de fecha *****, que le autoriza para la firma de este contrato.

El SEGUNDO, en nombre y representación de la compañía mercantil *****, (en adelante el CONTRATISTA") domiciliada en, -, calle -, nº -, y CIF -, inscrita en el Registro Mercantil de -, Tomo -, Folio -, Hoja-. Actúa en su calidad de _____, en virtud de _____ otorgada ante el notario de _____, D./Dª. _____, con fecha _____ y con el número ____ de orden de protocolo

Las partes, en el respectivo carácter con el que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para concertar el presente CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN, y a tal efecto, libremente y de común acuerdo,

EXPONEN

Primero. LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, ha tramitado ante el Ayuntamiento de Caparroso proyecto de urbanización de la unidad de ejecución UE-R4, el cual ha sido aprobado definitivamente en fecha 4 de diciembre de 2019.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Luis Javier Lauroba Olloquiegui y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra en Junio de 2019.

Las obras de urbanización de dicho proyecto, según consta en los documentos urbanísticos aprobados, pueden desarrollarse en dos fases.

Segundo. Es objeto de contratación la ejecución de las obras la primera fase del proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Caparroso conforme a la documentación que forma parte del pliego de condiciones. Este documento se denominará, en lo sucesivo, "**Proyecto**" o "**Proyecto de Urbanización**".

Tercero. La Junta de compensación ha encomendado a Luis Javier Lauroba Olloquiegui, en adelante "**dirección facultativa**" los servicios de dirección facultativa de las Obras de Urbanización objeto del Proyecto en sus alcances de Dirección de Obra (DO) y Dirección de Ejecución de Obra (DEO).

Cuarto. Que la JUNTA DE COMPENSACIÓN ha llevado a cabo un proceso de licitación cuyas bases han quedado recogidas en el pliego (el "**Pliego de Licitación**") que forma parte del presente contrato y cuya copia se adjunta como **Anexo I**, para encomendar las Obras de Urbanización a una empresa especializada, del que ha resultado seleccionada la oferta del CONTRATISTA (la "**Oferta del Contratista**") cuya copia se adjunta como **Anexo II**.

Quinto. Que el CONTRATISTA es una empresa legalmente constituida, especializada en la ejecución de proyectos como el que se describe en el presente contrato y sus anexos, que cuenta con la necesaria y justificada experiencia, capacidad técnica, legal y financiera, y con medios humanos y materiales adecuados y suficientes para la ejecución de las Obras de Urbanización.

El CONTRATISTA manifiesta expresamente contar con toda la documentación citada en este contrato y sus anexos, y haber examinado, además, toda la que ha creído aplicable, reconociendo su adecuación, idoneidad, suficiencia y viabilidad técnica para la completa ejecución de las Obras de Urbanización encomendadas por medio del presente contrato, de conformidad con el precio acordado y dentro del plazo establecido.

El CONTRATISTA manifiesta expresamente conocer las características físicas, jurídicas y urbanísticas de los terrenos a urbanizar, los medios que pudiera necesitar y las circunstancias relacionadas con la ejecución del Proyecto y, en general, declara contar con toda la información necesaria para valorar los riesgos, contingencias y demás circunstancias que puedan influir o afectar a la ejecución de las Obras de Urbanización

Sexto. Que, conforme a los expositivos precedentes, ambas Partes han convenido el otorgamiento del presente **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA** con suministro de materiales del artículo 1544 del Código Civil, para ejecución de las Obras de Urbanización referenciadas, que se regirá por lo establecido en el presente

documento, y con carácter supletorio, por las disposiciones del Fuero Nuevo y del Código Civil.

CLÁUSULAS

I. OBJETO DEL CONTRATO

Por medio del presente Contrato, la JUNTA DE COMPENSACIÓN encarga al CONTRATISTA, que acepta, la ejecución de los trabajos comprensivos de las Obras de Urbanización de la primera fase del proyecto de urbanización de la UE-R4 de Caparroso, que se realizarán en el Ámbito descrito en los expositivos y que a continuación se detallan.

Constituye el objeto del presente contrato la ejecución total, con suministro de materiales, a riesgo y ventura del CONTRATISTA, de las obras necesarias para la realización de la primera fase del Proyecto de Urbanización a que se hace referencia en los expositivos de este contrato, debiendo hacer entrega el CONTRATISTA a la JUNTA DE COMPENSACIÓN de la obra totalmente concluida y en condiciones de ser recibida por el Ayuntamiento de Caparroso.

El CONTRATISTA no podrá variar ninguna dimensión ni calidad especificada en el Proyecto de Urbanización sin la aprobación de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, quedando obligado a realizar los trabajos con sujeción en todo momento conforme al proyecto y a las órdenes e instrucciones dadas por la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA desempeñará todas y cada una de sus funciones y responsabilidades con la máxima diligencia, cuidado, profesionalidad y responsabilidad, de conformidad con su experiencia, competencia y capacidad.

La ejecución se desarrollará de acuerdo con el documento de planificación económica y temporal formulado al efecto por el CONTRATISTA (plan de obra de la memoria técnica de la oferta) y aprobado con carácter previo a la formalización de este Contrato por la JUNTA DE COMPENSACIÓN, cuya copia se anexa al presente Contrato, como **Anexo III.**

Dentro del objeto del contrato y del precio pactado se incluye:

- La ejecución material, los materiales, mano de obra, acabados, medios auxiliares y de elevación, medidas de seguridad y salud, incluida la redacción de un Plan de Seguridad y Salud, apertura de centro de trabajo, limpieza de los tajos, gastos generales, beneficio industrial, así como cualquier gasto, medio o prestación necesaria, inherente o complementaria para la correcta ejecución de la obra contratada conforme a las prescripciones legales, técnicas, contractuales, o a las indicaciones de la Dirección de Obra.
- La obligación de presentar un plan de ejecución de obra, y presentar, tramitar y gestionar un plan de desamiantado para los edificios a derribar en la unidad UE-R4.

- Las acometidas de obra y consumos de energía eléctrica y de agua necesarios para la obra.
- La limpieza de la obra y mantenimiento integral de la urbanización, esto es, las zonas verdes, jardinería, viales, mobiliario, instalaciones, etc durante el período que discorra entre la terminación de las Obras de Urbanización y la recepción de éstas por el Ayuntamiento.
- La realización de todos los trámites de los medios auxiliares de la obra necesarios para la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones o licencias, así como el abono de cualquier gasto relacionado con ellos.
- La reparación de los desperfectos originados por la ejecución de la obra, tales como el deterioro de pavimentos por el paso de vehículos, deterioro de instalaciones por la realización de conexiones inadecuadas, etc.
- La señalización de la obra y el control de tráfico en caso de verse afectado por la obra.

Acuerdos o convenios con compañías suministradoras

En caso de que la JUNTA DE COMPENSACIÓN formalice convenios de urbanización o acuerdos con las distintas compañías suministradoras, éstos serán puestos en conocimiento del CONTRATISTA.

El CONTRATISTA deberá tener en cuenta para ejecutar las Obras de Urbanización el contenido que se contemple en dichos convenios o acuerdos, sometiéndose a su cumplimiento. En consecuencia, existe la posibilidad de que el CONTRATISTA (i) no ejecute aquellas partidas inicialmente previstas en la Oferta del Contratista y/o en el Pliego de Licitación que corresponda realizar a dichas compañías suministradoras; o bien (ii) ejecute determinadas unidades de obra o reciba suministros de determinados materiales correspondientes con las mismas. En el mencionado caso de que el CONTRATISTA ejecute para las compañías suministradoras determinadas unidades de obra, la mejora que por cualquier causa se determine en los precios de ejecución de dichas unidades con respecto a los pactados con dichas compañías será siempre y en todo caso a beneficio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

II. INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES

En la interpretación y desarrollo de la relación contractual entre la JUNTA DE COMPENSACIÓN y el CONTRATISTA, las cláusulas contenidas en este Contrato prevalecerán, en todo caso, sobre cualesquiera previsiones y disposiciones de las que se contienen en los restantes documentos que al mismo pertenecen o se incorporan, y en última instancia, interpretadas por la Dirección Facultativa.

En caso de información nula o insuficiente sobre un tema del Proyecto, se adoptará la que se encuentre en algunos de los documentos relacionados de manera más completa y definitiva.

En el desglose de partidas del presupuesto se entiende que se incluyen todos los trabajos a realizar según el Proyecto. Aunque en alguna partida no estén explicitados todos los trabajos que se exigen para su completa y correcta realización, se presuponen contemplados y consecuentemente no serán certificados independientemente, considerándose incluidos en el precio de la oferta.

Si surgiese alguna duda a este respecto se estará a la decisión de la Dirección Facultativa para que las Obras de Urbanización se hagan con arreglo a las buenas prácticas de la construcción.

Si, no obstante lo anterior, se advirtiese alguna omisión en el Proyecto, se estará a lo que se decida por la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA ha solicitado y obtenido por escrito, antes de la firma de este Contrato, cuantas aclaraciones ha estimado necesarias para definir exactamente la calidad de los materiales a emplear en las Obras de Urbanización cuyas especificaciones pudieran estar dudosas o incompletas en el Proyecto, así como del programa de Control de Calidad previsto por la Dirección Facultativa.

III. PRECIO

El precio de la obra, la ejecución total y terminación de las Obras de Urbanización es de carácter alzado, global, fijo y cerrado, en concepto de llave en mano, no revisable ni actualizable, y equivalente a la cantidad ***** euros. En dicha cantidad se incluyen gastos generales y beneficio industrial.

Todas las obligaciones del CONTRATISTA contenidas en este Contrato y en sus documentos anexos de una manera explícita o implícita están incluidas dentro de los precios totales o parciales pactados.

En el presupuesto económico no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El Precio de las Obras de Urbanización no será revisable, aunque sufran variaciones los costes de mano de obra y/o de los materiales que se utilicen en la construcción o cualquier otro coste del CONTRATISTA y aunque tales variaciones puedan suponer una alteración extraordinaria y/o imprevisible.

Serán por cuenta de la JUNTA DE COMPENSACIÓN exclusivamente los honorarios de la Dirección Facultativa y la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución.

IV. DIRECCIÓN FACULTATIVA

La Dirección Facultativa de las obras será llevada a cabo por el Ingeniero Industrial D. Luis Javier Lauroba Olloquiegui, con el que colaborará José María Arcos Vieira,

arquitecto. En el momento de inicio de la obra LA JUNTA DE COMPENSACION comunicará al CONSTRUCTOR el nombre del técnico que desempeñará las funciones de Coordinador en materia de seguridad y salud.

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN se reserva el derecho de sustituir a cualquier miembro de la Dirección Facultativa de las obras, debiendo comunicarlo por escrito al CONSTRUCTOR.

Asimismo, el CONTRATISTA, antes del comienzo de la ejecución de las obras, designará a un Jefe de obra que asumirá, con su presencia continuada en la obra, la representación técnica del CONTRATISTA en la misma.

V. MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES

La JUNTA DE COMPENSACIÓN se reserva el derecho a ordenar en todo momento durante la vigencia de este Contrato, modificaciones, aumentos o reducciones de las Obras de Urbanización, hasta un 20% del importe del precio de este contrato.

Si durante la ejecución de las obras, a juicio de la Dirección Facultativa y con la conformidad de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, hubieren de ejecutarse modificaciones necesarias o imprescindibles al Proyecto de Urbanización (imprevistos), utilizarse nuevos materiales o ejecutarse trabajos adicionales que no estuviesen contemplados en el Proyecto de Urbanización, su precio se fijará tomando como base los precios establecidos en el presupuesto económico presentado por el CONTRATISTA y aceptado por LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, por las unidades de obra modificadas, según medición aprobada por la Dirección Facultativa.

En el supuesto de que no se pueda fijar su precio conforme a lo establecido en el párrafo anterior, porque resultase una nueva unidad de obra no comprendida en el citado presupuesto, la valoración de esta unidad de obra será objeto de precio contradictorio; A tal efecto, el contratista presentará el precio descompuesto de las unidades de obra que van a ser objeto de precio contradictorio.

Cuando se produzca un incremento o disminución de las Obras de Urbanización como consecuencia de trabajos añadidos o suprimidos por la JUNTA DE COMPENSACIÓN, se redactará una orden de cambio que deberá incluir la documentación técnica con su descripción y medición, la valoración económica y la oferta temporal.

Estas nuevas unidades o materiales, una vez aprobado el precio y medición por las partes, pasarán a formar parte del presente contrato a todos los efectos. En ningún caso la demora en el proceso de acuerdo de los nuevos precios supondrá un retraso en la ejecución de las Obras de Urbanización, ni de las unidades a la que afecten estos precios.

Cuando el nuevo precio no fuera aprobado por la JUNTA DE COMPENSACIÓN o no existiera acuerdo entre las Partes sobre el precio de los materiales y/o suministros, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá suministrarlos a su coste, descontando el precio de tales materiales del precio de la unidad a ejecutar por el CONTRATISTA.

Salvo pacto en contrario, debidamente reflejado por escrito, se entiende que la inclusión de trabajos complementarios no afectará al plazo final de ejecución de las Obras de Urbanización

La JUNTA DE COMPENSACIÓN se reserva el derecho a contratar directamente con otras empresas contratistas la ejecución total de unidades de obra o partidas previstas en el Contrato, siempre que su importe total no supere el 20% del Precio y no impida la continuidad en la ejecución de las Obras de Urbanización por parte del CONTRATISTA. Por tanto, contratadas por la JUNTA DE COMPENSACIÓN las partidas o unidades de obra no ejecutadas a otras empresas contratistas, se indemnizará al CONTRATISTA con el [1% (uno por ciento del precio del precio ofertado por el CONTRATISTA, como contraprestación pactada por daños y perjuicios y lucro cesante de la obra que no sea finalmente ejecutada por el CONTRATISTA.

VI. CESION Y SUBCONTRATACION

El CONTRATISTA no podrá ceder ni transferir el Contrato a terceros, en su totalidad o en parte, ni ceder los derechos y obligaciones, en todo o en parte derivados del mismo salvo en los supuestos previstos en el artículo 108.1.b) de la ley Foral 2/2018 y con la autorización previa y escrita de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá ceder libremente el presente Contrato, en todo o en parte, por cualquier título a terceros, así como, en todo o en parte, sus derechos y obligaciones derivadas del mismo con la única obligación de informar al cesionario de la existencia del Contrato.

El CONTRATISTA no podrá subcontratar la totalidad de los trabajos.

Todos los subcontratistas parciales deberán contar con la aceptación de la Dirección Facultativa que, a su vez, podrá rehusarlos con motivo justificado, dentro de los quince días siguientes a la comunicación por el CONTRATISTA.

Asimismo, todos los subcontratistas para cada una de las infraestructuras de servicios serán homologados y autorizados por las diferentes compañías suministradoras de servicios. Esta autorización no eximirá al CONTRATISTA de ninguna de sus obligaciones Contractuales.

El CONTRATISTA será responsable solidario de todas las acciones, errores, deficiencias, daños o negligencias que pudieran causar sus subcontratistas y sus agentes, empleados y obreros durante la ejecución de las Obras de Urbanización, así como del cumplimiento por los subcontratistas de las obligaciones legales en materia laboral, Seguridad Social y Seguridad y Salud en el Trabajo, en la misma medida que para su propio personal u obra realizada, manteniendo indemne a la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Nada de lo contenido en este Contrato se entenderá que establece un vínculo o relación entre la JUNTA DE COMPENSACIÓN y los subcontratistas.

El CONTRATISTA se obliga a incluir en cualquier contrato que se formalice con algún subcontratista con motivo de la obra objeto de la presente una cláusula de renuncia expresa del subcontratista a la acción directa del artículo 1.597 del Código Civil.

En todo caso el CONTRATISTA estará obligado a cumplir con la Ley 32/2006 reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (y demás normativa de desarrollo).

VII. PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES

La organización y ejecución material de los trabajos estará a cargo del CONTRATISTA. Por tanto, todo el personal que intervenga en la ejecución de la obra contratada se considerará dependiente del mismo a todos los efectos, salvo los técnicos que forman la Dirección Facultativa incluido el Coordinador de Seguridad.

El personal en obra, su clasificación y cantidad, será en todo momento el necesario para la realización correcta de lo contratado, en cuanto a calidad y tiempo de ejecución de los trabajos encomendados.

Previo al comienzo de los trabajos, el CONTRATISTA entregará a la JUNTA DE COMPENSACIÓN una certificación de la Seguridad Social acreditativa de que su empresa y, en su caso, las empresas subcontratistas, están al corriente de sus obligaciones con este organismo. Antes de comenzar los trabajos mandará fotocopia del parte de alta del personal adscrito a la obra. Esta obligación es permanente y se efectuará cada vez que se incorpore un nuevo trabajador. Debido al desfase de un mes en el abono de los seguros sociales, LA JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá retener el importe de los citados seguros hasta que se compruebe su pago.

El CONTRATISTA se obliga a probar, a simple requerimiento de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, que tanto él como, en su caso, los subcontratistas, cumplen escrupulosamente en todo momento con las normas laborales vigentes y que está al corriente en el pago de salarios y seguros sociales del personal adscrito a la obra. Asimismo, se obliga a entregar diariamente a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, si éste se lo solicita por escrito, parte en el que se identifique a todo el personal en obra indicando su actividad.

En la fecha de inicio de las Obras de Urbanización, durante todo el plazo de ejecución de las mismas y durante la jornada laboral, el CONTRATISTA deberá tener a pie de obra un Jefe de Obra, de reconocida competencia, según las condiciones recogidas en el Pliego de Licitación. El Jefe de Obra será el representante del CONTRATISTA ante la Dirección Facultativa y ante la JUNTA DE COMPENSACIÓN y estará facultado para recibir las indicaciones y órdenes de las mismas. A estos efectos, el CONTRATISTA designa como Jefe de Obra a D. *****, cuya titulación es *****.

A petición de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, mediando motivos debidamente justificados, el Jefe de Obra, deberá ser sustituido en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del requerimiento que la JUNTA DE COMPENSACIÓN remita al CONTRATISTA a tales efectos

Si la JUNTA DE COMPENSACIÓN contratara los servicios de otros contratistas o instaladores conforme a lo previsto en este contrato notificará al CONTRATISTA directamente o a través de la Dirección Facultativa los contratos con terceros profesionales.

La coordinación entre el CONTRATISTA y los demás constructores e instaladores mencionados en el párrafo anterior se hará según las instrucciones de la Dirección Facultativa. La Dirección Facultativa es la única responsable de decidir el orden de prioridad de los trabajos cuando no puedan éstos coordinarse razonablemente. El CONTRATISTA se compromete a colaborar con estas instrucciones, teniendo en cuenta que deberán estar encaminadas a conseguir una mejor realización del conjunto de las Obras de Urbanización.

El CONTRATISTA no podrá negarse a la prestación a los demás constructores e instaladores, y utilización por éstos, de sus instalaciones auxiliares y servicios tales como agua potable o de obra, servicios higiénicos, electricidad, etc., siempre que por parte de tales constructores e instaladores se asuman las obligaciones y pagos por los consumos realizados ante las diferentes compañías suministradoras, al CONTRATISTA, o a la JUNTA DE COMPENSACIÓN según corresponda. A estos efectos el Contratista permitirá razonablemente a otros contratistas introducir y almacenar sus materiales y ejecutar sus trabajos, coordinando adecuadamente las Obras de Urbanización con las de aquellos y coordinando sus actuaciones con las contenidas en el Plan de Seguridad y Salud.

Si alguna parte de las Obras de Urbanización adjudicadas al CONTRATISTA dependiera, para que pueda ser realizada correctamente, de la ejecución o resultados de los trabajos de otros contratistas o instaladores, el CONTRATISTA inspeccionará estos trabajos y notificará inmediatamente a la JUNTA DE COMPENSACIÓN todos los defectos que pudiera apreciar y que impidan la correcta ejecución de su parte de las Obras de Urbanización. En el caso de no inspeccionar el CONTRATISTA tales trabajos o de no cursar la correspondiente notificación de defectos a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, se entenderá que el CONTRATISTA está conforme con la calidad de los otros trabajos para la realización de su parte de las obras, salvo responsabilidades derivadas de los vicios ocultos de construcción o montaje que pudiesen surgir.

La presencia y/o la actividad desarrollada por otros contratistas con encargo directo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, deberá ajustarse en el tiempo conforme al documento de Plan de Obra (Anexo III).

VIII. CERTIFICACIONES DE OBRA

Las Obras de Urbanización ejecutadas se certificarán y abonarán mensualmente conforme al avance real de las mismas. La fecha de las certificaciones será la del último día de cada mes. El formato de certificación deberá ser el indicado por la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Atendiendo a motivos de organización interna el CONTRATISTA podrá emitir las certificaciones en mayor plazo que el mensual inicialmente previsto.

No se admite la certificación de acopios, tanto de materiales como de instalaciones, maquinaria o medios auxiliares.

Las certificaciones serán a origen, y tendrán carácter de pagos a cuenta la liquidación final de las Obras de Urbanización y no suponen aceptación por parte de la dirección ni de la JUNTA DE COMPENSACIÓN de las unidades recogidas en ellas, ya que todas las aceptaciones se realizarán en un único acto que será el de "Recepción de las Obras de Urbanización" por el Ayuntamiento. En ellas se desglosarán todos y cada uno de los trabajos ejecutados.

Los errores que puedan producirse al extenderse las certificaciones no significan aceptación por parte de la Dirección Facultativa y por lo tanto serán rectificadas y corregidas al verificarse la liquidación y pago final, en cuyo momento deberán quedar subsanados. Sin perjuicio de lo anterior, si los errores fueran advertidos antes de la terminación de las obras y de la certificación final, serán corregidos en la certificación inmediatamente siguiente a la errónea.

El último día de cada mes el CONTRATISTA procederá a la medición y valoración de la obra realmente ejecutada, conforme al presupuesto de su oferta (Anexo II de este contrato) y las modificaciones, en su caso, acordadas. Dicha medición será remitida en los 5 días siguientes a la JUNTA DE COMPENSACION y a la dirección facultativa.

No se abonarán por la JUNTA DE COMPENSACIÓN las certificaciones que no cuenten con el visto bueno de la Dirección Facultativa. La conformidad de la Dirección Facultativa con las mediciones y valoraciones contenidas en la certificación correspondiente deberá, en su caso, prestarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recepción. La conformidad no supone renuncia alguna de la JUNTA DE COMPENSACIÓN o de la Dirección Facultativa a efectuar las pruebas y comprobaciones que se estimen convenientes.

La falta de conformidad de la Dirección Facultativa en las certificaciones no eximirá al CONTRATISTA del cumplimiento de sus obligaciones asumidas bajo este Contrato en los plazos establecidos en el mismo.

Una vez dada la conformidad por la Dirección Facultativa, ésta enviará la certificación a la JUNTA DE COMPENSACIÓN para que, en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde su recepción, pueda, en su caso, dar su conformidad.

Prestada la conformidad por la JUNTA DE COMPENSACION, el CONTRATISTA presentará, en el plazo de cinco (5) días hábiles la factura correspondiente a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, acompañada de la certificación, firmada por la Dirección Facultativa.

La facturación se llevará a cabo con inversión del sujeto pasivo conforme a lo dispuesto en el artículo 31.Uno.2º y 4º de la Ley Foral 19/1992, del IVA

El abono de la factura deberá realizarse mediante transferencia bancaria al número de cuenta *****en el plazo de 30 días naturales.

El CONTRATISTA emitirá una factura por importe de la certificación, previa deducción de un 5%. La cantidad a facturar se obtendrá por diferencia con la certificación a origen anterior.

Dicho 5% de cada una de las certificaciones quedará en garantía de la correcta ejecución de la obra, de las penalizaciones que pudieran resultar aplicables o de la aplicación de cualquier deducción o compensación que se pudiera aplicar al CONTRATISTA en virtud del presente contrato. Su importe, o que el que reste tras la aplicación a los supuestos señalados, será devuelto al contratista una vez transcurrido el plazo de 3 años desde la recepción de la obra por el ayuntamiento, plazo durante el cual la obra estará en garantía.

Transcurrido un año desde la fecha de recepción de la obra sin reparos el contratista podrá sustituir la retención del 5% por aval bancario solidario y a primer requerimiento de entidad bancaria de reconocido prestigio.

La factura deberá cumplir con los requisitos formales que le son exigibles legalmente. En caso de disconformidad con la factura, la JUNTA DE COMPENSACIÓN la devolverá a la CONTRATISTA, para que sea rectificada, computándose de nuevo los plazos previstos en la presente Clausula dentro del proceso de facturación. Todo lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por la Ley 15/2010, de 5 de Julio, de Modificación de la primera.

No se aceptará la certificación final de obra por la Dirección Facultativa sin las recepciones e idoneidad de las instalaciones de las compañías suministradoras, en su caso, y sin haber entregado la documentación final de obra: certificados de materiales, pruebas de redes e instalaciones y planos fin de obra. No podrá entenderse en ningún caso recepcionada la obra sin la aceptación previa de la última certificación final de obra.

Los certificados de poder contratar con cada una de las compañías suministradoras serán solicitados por el CONTRATISTA a nombre de la JUNTA DE COMPENSACIÓN y nunca en su propio nombre.

IX. ACTA DE REPLANTEO Y COMIENZO DE LAS OBRAS

La ejecución de las Obras de Urbanización comenzará con el Acta de Comprobación de Replanteo a suscribir conjuntamente entre la JUNTA DE COMPENSACIÓN, la Dirección Facultativa, el CONTRATISTA y el Ayuntamiento, que deberá suscribirse en el plazo máximo de un mes desde la firma del presente Contrato.

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN comunicara al CONSTRUCTOR, al Ayuntamiento y a la dirección de obra el día y hora para su formalización.

Si el CONTRATISTA no compareciera en el día y hora en que hubiera sido emplazado, o compareciendo, se negase a suscribir por cualquier motivo el Acta de Comprobación de Replanteo, la JUNTA DE COMPENSACIÓN y la Dirección Facultativa y el Ayuntamiento podrán suscribir dicha acta sin necesidad de contar con la firma del CONTRATISTA, entendiéndose la misma en tal caso suscrita por todas las Partes y a todos los efectos oportunos, legales y contractuales.

El CONTRATISTA será responsable del replanteo planimétrico y altimétrico, correcto y exacto de las Obras de Urbanización. Será igualmente responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las Obras de Urbanización ejecutadas sean correctos, y de proporcionar los instrumentos y mano de obra necesarios para conseguir este fin. Si durante la realización de las Obras de Urbanización se apreciase un error en los replanteos, alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las Obras de Urbanización, el CONTRATISTA procederá a su rectificación a su costa. La verificación de replanteos, alineaciones o dimensiones por la Dirección Facultativa no eximirá al CONTRATISTA de sus responsabilidades en cuanto a su exactitud.

Previo al Acta de Replanteo, el contratista deberá presentar un ejemplar de la Apertura de Centro de Trabajo ante la Dirección General de Política Económica y Empresarial y Trabajo del Gobierno de Navarra, siendo motivo de resolución de contrato la no presentación de aquél. También deberá contar con la aprobación del Plan de Seguridad y Salud, y tener el libro de subcontratación habilitado y el libro de visitas diligenciado, así como el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición y el Plan de Control de Calidad, ambos aprobados por la Dirección Facultativa y aceptados por la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

X. EJECUCION DE LA OBRA. LIBRO DE ORDENES Y CONTROL DE CALIDAD

Las Obras de Urbanización estarán sujetas a inspección, examen y prueba por parte de la Dirección Facultativa en cualquier momento que lo crea oportuno. En cualquier momento, la Dirección Facultativa podrá ordenar la retirada y sustitución de materiales no conformes, así como la corrección, demolición y reconstrucción de los trabajos defectuosos en su ejecución por el CONTRATISTA o los subcontratistas, trabajos que correrán en todo caso por cuenta del CONTRATISTA.

La Dirección Facultativa impartirá por escrito las órdenes al CONTRATISTA. A tal efecto, se llevará en la obra el reglamentario Libro de órdenes. En él se anotarán, por la Dirección Facultativa, todas las órdenes, instrucciones y comunicaciones que estime oportunas para el desarrollo de las obras, autorizándolas con su firma, debiendo el CONTRATISTA firmar el «enterado» de las mencionadas órdenes o instrucciones, expresando la fecha y hora en que fueron dadas y recibidas.

Todos los materiales utilizados en la ejecución de las Obras de Urbanización deberán ser de la calidad exigida por la JUNTA DE COMPENSACIÓN y por la Dirección Facultativa y según el Pliego de Condiciones del Proyecto, o en su defecto por la normativa vigente de aplicación, y estarán sujetos a los ensayos y pruebas que disponga la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA contemplará en su oferta el coste de los ensayos necesarios para ejecutar el Plan de Control de Calidad (hasta un máximo de un 1% del precio de contrata), el cual será necesario aprobar para el inicio de las obras, así como los medios auxiliares que sean necesarios para la realización de dicho Plan

En todo caso, el CONTRATISTA entregará a la Dirección Facultativa la ficha técnica de los materiales para que preste su conformidad previa. El Control de Calidad será

realizado por la empresa de Control de Calidad homologada que elija la Dirección Facultativa entre una terna de laboratorios de control a proponer por el Contratista.

El CONTRATISTA está obligado a prestar su colaboración, aportando los medios humanos, materiales y maquinaria, así como la documentación que se requiera para el desarrollo de los trabajos del Plan de Control de Calidad, sin que ello suponga una variación en el precio del Contrato.

XI. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

La obra se entenderá terminada cuando se hayan cumplido todos los siguientes requisitos:

- a) Expedición por la Dirección Facultativa del correspondiente certificado final de obra

Cuando el CONTRATISTA considere la obra concluida hará una notificación por escrito en tal sentido a la JUNTA DE COMPENSACIÓN y a la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa, dentro de los 7 días siguientes a la notificación, procederá a la revisión de las obras previo aviso al CONSTRUCTOR, quien podrá acompañarle.

Como consecuencia de esta revisión se entregará al CONTRATISTA, si procede, la lista de observaciones y reparaciones necesarias para ser subsanadas en el plazo de treinta (30) días naturales.

Cuando las Obras de Urbanización se hallen totalmente terminadas a juicio de la Dirección Facultativa, ésta última expedirá el CFO.

- b) Segundo. - Entrega a la JUNTA DE COMPENSACIÓN de

- Todos los documentos y datos necesarios para que la JUNTA DE COMPENSACIÓN pueda obtener la recepción de las Obras de Urbanización del Ayuntamiento, junto con la documentación que debe generar la Dirección Facultativa.
- Documento Final de Obra, en papel y soporte informático, que constará, al menos, de los siguientes apartados:
 1. Todos los permisos, proyectos de instalaciones, dictámenes, garantías de maquinaria e instalaciones de diferentes unidades de obra, certificados de homologación, marcas, sellos de calidad, autorizaciones de uso.
 2. Relación identificativa de todos los agentes que han intervenido durante el proceso de ejecución de las Obras de Urbanización.
 3. Legalización de instalaciones incluyendo todos los certificados de instalaciones y dictámenes que sean necesarios para la total y conforme puesta en funcionamiento de las obras realizadas.

4. Pruebas de ensayos y buen funcionamiento de todas y cada una de las instalaciones existentes en obra.
5. Conformidades, recepciones y/o aceptaciones de compañías y organismos intervinientes, a las obras ejecutadas.
6. Cualquier otro documento que sea necesario o que sea solicitado por el Ayuntamiento, empresas concesionarias, compañías de suministros, administración pública, la Dirección Facultativa y/o la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- Entrega por el CONTRATISTA a la JUNTA DE COMPENSACIÓN de todos los documentos que sean necesarios para proceder a la cesión a las compañías suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica, gas, luz, telecomunicaciones, teléfono, abastecimiento de agua potable y saneamiento, protección contra incendios, etc. Dichos documentos deberán estar visados y legalizados por los organismos o entidades que sean preceptivos.

- Cesión a la JUNTA DE COMPENSACIÓN de las garantías presentadas por los instaladores y subcontratistas

Concluidos los trabajos la JUNTA DE COMPENSACIÓN comunicará la terminación de la obra a la administración, solicitando su recepción.

Si la dirección facultativa o el Ayuntamiento no recibieran la obra por cuestiones relativas a la ejecución de la misma, el contratista deberá cumplimentar, a su costa y en el plazo que señale la dirección facultativa, los requerimientos que se hubieran hecho.

Si el CONTRATISTA no llevara a cabo dichas reparaciones en el plazo señalado la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá ejecutarlas a su costa y con cargo al 5% de garantía

Una vez recibida la obra por el Ayuntamiento se dará por concluida la obra

Dentro del mismo plazo, el CONTRATISTA procederá al desalojo de la obra, con todo el personal, maquinaria, equipo y materiales, recogiendo todo desperdicio, escombros o suciedad que se hubiera producido durante la ejecución de la misma, realizando la oportuna limpieza de obra.

XII. RECEPCIÓN DE LA OBRA

La recepción de la obra se consignará en un Acta que estará firmada por el AYUNTAMIENTO, EL CONTRATISTA y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN y en la que se hará constar:

- Las partes que intervienen.
- La fecha del certificado final de obra.
- El coste final de la ejecución material de la obra.
- La declaración de recepción de la obra.

Al Acta de recepción se adjuntará copia del certificado final de obra.

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN únicamente podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales, o porque así lo considere el Ayuntamiento. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el Acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

Si la JUNTA DE COMPENSACIÓN o el Ayuntamiento constatan que las Obras de Urbanización están en disposición de ser recibidas (aún con defectos), podrán firmar un acta de recepción con reservas, Las deficiencias o faltas de terminación deberán ser reparadas o ejecutadas en el plazo de un mes.

Emitidos informes de deficiencias por parte del Ayuntamiento, el CONTRATISTA deberá subsanarlos en el plazo de un mes desde su comunicación.

Hasta que no se recepcionen las Obras de Urbanización, sin reservas, por parte del Ayuntamiento, el CONTRATISTA tendrá la obligación de realizar el mantenimiento de las mismas, así como todas las reparaciones necesarias y exigidas por éste o por la JUNTA DE COMPENSACIÓN que sean necesarias para su recepción.

Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación o el cumplimiento de los requerimientos sin haber terminado las reparaciones, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá encargar la realización de la ejecución de la terminación o las reparaciones a terceros y su coste será sufragado a través del 5% de retención y de las garantías que tenga el CONTRATISTA.

Acabadas las Obras de Urbanización a juicio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN y atendidos los requerimientos de la inspección realizada por los técnicos municipales, se solicitará la recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento. La recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento sin reservas deberá acreditarse con el acta de conformidad suscrita por el Representante del Ayuntamiento, por la JUNTA DE COMPENSACIÓN, por el representante del CONTRATISTA y por la Dirección Facultativa.

XIII. LIQUIDACIÓN DE LA OBRA

Recibida la obra sin reservas, se efectuará la liquidación de la misma y su abono en las condiciones previstas en este contrato, manteniendo la retención del 5% de la obra, o el aval prestado en las condiciones señaladas en este documento, por tres años desde la fecha de recepción por el ayuntamiento, siendo exigible igualmente por LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, para proceder al pago, el certificado de encontrarse el CONTRATISTA al corriente de sus obligaciones tributarias a que se ha hecho referencia en la Estipulación Sexta, emitido durante los 12 meses anteriores al pago de la liquidación final, que se entenderá, en su caso, a la fecha de vencimiento de los efectos cambiarios entregados.

Asimismo, será exigible al CONSTRUCTOR que acredite estar al corriente en sus obligaciones de Seguridad Social mediante la presentación de certificación negativa de descubiertos en la Tesorería General, así como en el cumplimiento de las obligaciones salariales con los trabajadores que hayan prestado servicio en la obra.

XIV. PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

7.1 Plazo de ejecución

El plazo de ejecución material de los trabajos se fija en 8 meses contados a partir de la fecha del acta de replanteo y hasta el certificado final de obra expedido por la dirección facultativa, y se desarrollará conforme al plan de obra. (Anexo III).

7.2 Ampliación del plazo de ejecución

El CONTRATISTA tendrá derecho a la ampliación del plazo de ejecución por los siguientes motivos:

1. Por causas de caso fortuito o fuerza mayor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.105 del Código Civil.
2. Por huelgas generalizadas en el sector de la construcción o sectoriales que afecten a las obras de urbanización, excluyendo expresamente aquellas que lo sean en el exclusivo ámbito del contratista o sus subcontratistas o suministradores.
3. Por incrementos de obra, si así lo ha acordado expresamente las partes.

En el caso de producirse alguno de estos motivos, el CONTRATISTA lo comunicará por escrito al Director de Obra y a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, en un plazo máximo de 5 días. La prórroga en el plazo de ejecución general será igual al número de días que realmente dure el retraso, la suspensión o paralización.

El incumplimiento del plazo total o parcial de ejecución de las Obras de Urbanización conforme al presente Contrato y al documento de Plan de Obra (Anexo III) constituirá en mora al CONTRATISTA sin necesidad de intimación o interpelación ni requerimiento alguno.

XV. PENALIZACIONES

Cualquier retraso con respecto al plazo de ejecución establecido en la estipulación octava, que no venga motivado por causa de fuerza mayor o acuerdo modificativo de aquél, dará lugar, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, a una penalización de 400 euros diarios aplicables durante los primeros 30 días de retraso sobre el plazo acordado. Si el retraso superase los 30 días la penalización diaria, a partir del día de retraso 31, será de 800 euros diarios.

Las penalizaciones previstas en la presente se han establecido en concepto de cláusula penal por lo que en ningún caso deberán entenderse limitativas del derecho de la JUNTA DE COMPENSACIÓN a exigir el abono de las indemnizaciones pertinentes que se deriven de los daños y perjuicios que pudiera haber sufrido por cualquier incumplimiento del CONTRATISTA, su personal o sus subcontratistas y no eximen al CONTRATISTA de completar la ejecución de las Obras de Urbanización adecuadamente y conforme a los términos y condiciones recogidos en este Contrato.

Asimismo, se establece una penalización por retraso en el pago de certificaciones de obra del interés legal del dinero incrementado en dos puntos, siempre que dicho retraso sea por causas imputables a la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

XVI. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El CONTRATISTA tendrá que cumplir y estar al corriente en todo momento, con las obligaciones que le corresponden en materia: fiscal, laboral, de Seguridad Social, de Seguridad y Salud, prevención de riesgos laborales, mutualidades y seguros de responsabilidad civil siendo estricta y rigurosamente responsable con carácter exclusivo y con toda indemnidad por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN. El primero tendrá la obligación de exigir cumplir los mismos requisitos a los subcontratistas, en el caso de que los hubiere.

Expresamente, el CONTRATISTA se obliga al cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales, del RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y de la Ley 32/2006, 18 de octubre, de subcontratación en el sector de la construcción, y a la realización de todos los trámites necesarios para el inicio de las Obras de Urbanización,

El CONTRATISTA se obliga a disponer, y presentar a la JUNTA DE COMPENSACIÓN o al Coordinador de Seguridad y Salud la documentación que se le requiera en materia de seguridad y salud

El CONTRATISTA resarcirá a la JUNTA DE COMPENSACIÓN de cualquier indemnización, multa, daño emergente, lucro cesante, sanción o penalización que deba afrontar como consecuencia de la vulneración por parte del CONTRATISTA o de sus trabajadores, de las obligaciones laborales y de seguridad y salud, facultando a la JUNTA DE COMPENSACIÓN a retener en las liquidaciones, los importes correspondientes.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá retener el pago de cualquier factura que deba abonar al CONTRATISTA por cualquiera de los conceptos establecidos en el presente Contrato, como el pago de certificaciones de obra, de la liquidación final de la Obra y en su caso de la liquidación de las Obras de Urbanización ejecutadas en caso de resolución anticipada, hasta que el CONTRATISTA aporte dichos certificados, emitidos por la Administración Tributaria durante los 12 meses anteriores al pago de cada factura (12 meses que es el período de vigencia de dichos certificados).

XVII. RESPONSABILIDAD CIVIL

Los daños producidos en la obra y en las fincas vecinas y a terceros serán a cargo del CONTRATISTA.

Este dispondrá, antes de iniciar la ejecución y hasta la fecha de recepción sin reservas y el periodo de garantía de póliza de seguro con una compañía de seguros de reconocido prestigio, con las coberturas de riesgos que se señalan a continuación:

1. Póliza de todo riesgo construcción por un importe mínimo asegurado correspondiente al PEC de la oferta del contratista adjudicatario
2. Póliza de responsabilidad civil, por importe de 2.500.000 euros
3. Póliza de accidentes conforme al convenio colectivo de la construcción y con las coberturas mínimas establecidas en dicho convenio.
4. Póliza de responsabilidad medioambiental según la Ley 26/2007 de Responsabilidad Medioambiental que cubra la prevención, evitación y reparación de los daños medioambientales que pueda sufrir el entorno derivado de la obra. Este seguro cubrirá también la responsabilidad medioambiental por daños a terceros, en el cual figuran como asegurados tanto el JUNTA DE COMPENSACIÓN como el CONTRATISTA y sus subcontratistas.

Se adjunta al presente Contrato copias de las referidas pólizas como Anexo IV.

A requerimiento de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, el CONTRATISTA presentará los recibos o acreditación del pago de las primas mencionadas.

XVIII. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

16.1 Resolución por LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Sin perjuicio de los establecidos legalmente, LA JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá resolver el presente contrato por los siguientes motivos:

1. Por el incumplimiento grave de alguna o algunas de las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
2. Por la disolución o extinción o concurso de acreedores de la empresa que actúa como CONSTRUCTOR.
3. Por la cesión a un tercero de los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato por parte del CONTRATISTA sin consentimiento expreso de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.
4. Por la falta de inicio o paralización de la obra por más de un mes por causas imputables al CONSTRUCTOR.
5. Por retraso en la ejecución de las obras en más de 30 días naturales sobre los plazos fijados en el plan de ritmo de ejecución de la obra redactado por el CONTRATISTA.
6. Por la mala fe en la ejecución de los trabajos y la desobediencia o incumplimiento de las órdenes dadas por la Dirección Facultativa.
7. Por no aportar el CONTRATISTA el certificado específico vigente de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y acreditación de que tanto el CONTRATISTA como en su caso, los subcontratistas, están al corriente del pago de salarios y seguros sociales.
8. Por incumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA en materia de Seguridad y Salud y/o de Gestión de Residuos
9. Por impagos de las primas de los Seguros mencionados en la Cláusula Vigésima.
10. Por impagos a proveedores y subcontratistas.
11. Por no haber depositado en el Registro Mercantil las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio (en caso de que sea preceptivo).

16.2 Resolución por el CONTRATISTA

Sin perjuicio de los establecidos legalmente, el CONTRATISTA podrá resolver el presente contrato por los siguientes motivos:

1. Por el incumplimiento grave de alguna o algunas de las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
2. Por la disolución o extinción de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.
3. Por falta de pago injustificado de dos certificaciones consecutivas de obra.
4. Por la paralización de las obras durante más de dos meses, por causas imputables a la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Si se produjera la resolución del presente contrato por causas imputables al CONSTRUCTOR, se procederá a la liquidación de las obras realmente ejecutadas dentro del mes siguiente a la resolución, con derecho de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN a indemnización de los daños y perjuicios causados.

En todo caso y con independencia de la conformidad o no en la liquidación, el CONTRATISTA deberá dejar la obra libre y a disposición de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN en un plazo máximo de siete días contados desde la comunicación por escrito de la resolución del presente contrato efectuada por el último. En caso de incumplimiento de esta obligación el CONTRATISTA vendrá obligado a abonar a LA JUNTA DE COMPENSACIÓN un importe diario de 400 euros desde el transcurso de los 10 días hasta la fecha en que abandone y deje libre la obra. Si el retraso superase los 30 días, la penalización diaria será de 800 euros diarios.

En los casos de resolución el CONTRATISTA entregará a la JUNTA DE COMPENSACIÓN toda la documentación administrativa, de obra y cualquier otra que estuviere bajo su custodia y sea de interés para la continuación de los trabajos comprometiéndose, además, a facilitar la información necesaria para la buena continuidad de los mismos, en particular, entregará copia en soporte papel e informático de toda la documentación de obra relativa a proyectos y dirección de obra generada hasta la fecha (planos, mediciones, certificados de materiales, etc.), y tendrá que cesar en toda actuación pactada en este Contrato dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha de resolución.

Si la resolución del contrato es por causas imputables a la JUNTA DE COMPENSACIÓN se procederá a la liquidación de las obras realmente ejecutadas dentro del mes siguiente a la resolución, con derecho del CONTRATISTA a indemnización de daños y perjuicios.

También en este caso, el CONTRATISTA deberá dejar la obra libre y a disposición de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, en un plazo máximo de siete días, contados desde la comunicación por escrito de la resolución del presente contrato efectuada por el CONTRATISTA, no procediendo la resolución contractual si no se produjera tal puesta a disposición.

XIX. POSESIÓN Y RIESGO

La ocupación del Ámbito por parte del CONTRATISTA, su personal o sus subcontratistas para la ejecución de las Obras de Urbanización, no supondrá ningún derecho de propiedad o posesión.

Sobre la totalidad de los terrenos y de las Obras de Urbanización que sobre los mismos se vayan ejecutando, la JUNTA DE COMPENSACIÓN conservará en todo momento la plenitud de los poderes posesorios, que el CONTRATISTA le reconoce expresamente con la firma del presente Contrato. Por tanto, el CONTRATISTA estará obligado a retirarse del Ámbito cuanto así se lo solicite la JUNTA DE COMPENSACIÓN, sin que esté legitimado para retenerla, en ningún caso, aceptándolo así expresamente el primero.

Renuncia el CONTRATISTA a la acción interdictal en el caso de que la JUNTA DE COMPENSACIÓN rescindiese el presente Contrato.

XX. OBLIGACIONES MEDIO AMBIENTE PARA EL CONTRATISTA

A) El CONTRATISTA está obligado a conocer y cumplir la legislación estatal, autonómica y local vigente en materia de medio ambiente y, fundamentalmente, con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y con el RD 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Antes de la fecha de inicio de las Obras de Urbanización, y en atención al previsible impacto que se pueda producir al medio ambiente, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá exigir al CONTRATISTA que presente un Plan de Vigilancia Ambiental que debería definir e identificar todos los aspectos ambientales generados por la actividad de la empresa, así como la forma en que gestionará y controlará los mismos. Se entenderá como aspecto ambiental todos los elementos de las actividades, productos o servicios de la empresa que pueda interactuar con el medio ambiente.

B) Con carácter previo a la suscripción de este Contrato, el CONTRATISTA ha presentado a la JUNTA DE COMPENSACIÓN y a la Dirección Facultativa un Plan de Gestión de Residuos que ha sido aprobado por ambos.

C) El CONTRATISTA cumplirá con todas las obligaciones en materia de medioambiente debiendo tramitar por su cuenta y cargo cualquier tipo de licencia o autorización de carácter medioambiental que pudiera necesitar para la correcta consecución de su trabajo.

D) En el caso que el CONTRATISTA no cumpla con alguna de sus obligaciones medioambientales según lo establecido en la legislación en vigor, la JUNTA DE COMPENSACIÓN podrá tomar las medidas necesarias al respecto, deduciendo de las certificaciones mensuales el gasto que las actuaciones de adecuación supongan más los gastos de gestión.

E) El CONTRATISTA dispondrá los medios adecuados para gestionar todos los residuos que pudiera generar como consecuencia de su trabajo en instalaciones de o para LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. Esto incluye residuos peligrosos, inertes y urbanos o no peligrosos.

F) El CONTRATISTA se compromete a minimizar, en la medida de lo posible, cualquier impacto medioambiental asociado a la actividad que realice.

G) Las emisiones originadas por la actividad del CONTRATISTA no podrán superar los niveles permitidos por la legislación aplicable en la zona.

H) El CONTRATISTA deberá canalizar los vertidos de agua hacia el colector de agua en el caso que exista. En caso contrario, se solicitarán las correspondientes licencias de vertido, no pudiendo superar los niveles que marca la legislación aplicable en la zona.

I) El abandono, vertido incontrolado o incineración de residuos está expresamente prohibido

J) En caso de cualquier situación que origine daños al medio ambiente por parte del CONTRATISTA, este deberá comunicarlo de inmediato a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, así como a la Administración competente en la materia.

K) Las zonas de acopio y almacenamiento estarán debidamente señalizadas, quedando prohibido depositar material que afecte a cauces públicos, salvo permiso expreso de la Administración.

L) El CONTRATISTA deberá asegurar que todo el personal implicado en su Contrato con la JUNTA DE COMPENSACIÓN tiene la formación adecuada en materia medioambiental y está correctamente informado del trabajo a realizar, incluidas las posibles situaciones accidentales

XXI. GENERALIDADES

Si alguna de las cláusulas del presente contrato fuere declarada nula o inaplicable, dicha cláusula se considerará excluida del contrato, sin que implique la nulidad del mismo. En este caso las partes harán cuanto esté a su alcance para encontrar una solución equivalente que sea válida y que refleje debidamente sus intenciones.

Los encabezamientos de las distintas cláusulas lo son sólo a efectos informativos, y no afectarán, calificarán o ampliarán la interpretación de este Contrato.

XXII. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL POR CUENTA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO

El adjudicatario está obligado a guardar reserva respecto a los datos o antecedentes que estén relacionados con el objeto del contrato, de los cuales haya tenido conocimiento con ocasión del desarrollo del mismo. El adjudicatario y su personal deberán respetar, en todo caso, las prescripciones sobre la legislación de Protección de Datos de Carácter Personal vigente en cada momento. A estos efectos, el contratista tendrá la consideración de "encargado del tratamiento" y se someterá en cada momento a las instrucciones de la Junta de Compensación en materia de medidas de seguridad.

Así pues, el ENCARGADO DEL TRATAMIENTO asume las obligaciones que la normativa sobre protección de datos personales estipula y más concretamente:

1. Limitaciones al tratamiento de los datos por parte del Encargado del tratamiento.

El encargado del tratamiento únicamente tratará los datos a los que tiene acceso siguiendo las instrucciones del Responsable. En este sentido, se compromete a no utilizarlos con otra finalidad diferente, a no comunicarlos a terceros y a conservarlos con las debidas medidas de seguridad exigidas por la normativa aplicable.

2. Deber de secreto

Conforme al artículo 5 de la LOPDGDD, el encargado del tratamiento está obligado al secreto profesional y a mantener absoluta confidencialidad respecto de los datos personales a los que tenga acceso para su tratamiento, obligaciones que subsistirán aun después de finalizar sus relaciones con el Responsable del tratamiento. El Encargado del Tratamiento se obliga a exigir a todos sus empleados o colaboradores el mismo deber de secreto en cuanto tengan acceso a los datos personales del Responsable. En caso contrario, el Encargado del Tratamiento responderá del incumplimiento por parte de cualquiera de sus empleados o colaboradores.

3. Medidas de seguridad a aplicar

El Encargado del tratamiento deberá adoptar las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar el nivel de seguridad apropiado de los datos de carácter personal objeto de tratamiento, de tal manera que se evite su alteración, pérdida, sustracción, tratamiento o acceso no autorizados, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que estén expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural.

En todo caso, el encargo de tratamiento se compromete a adoptar las siguientes medidas:

- Seudonimización y el cifrado de datos personales
- La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento
- La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida en caso de incidente físico o técnico
- Un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento
- La gestión por escrito de un registro de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta del Responsable del tratamiento, que contendrá en todo caso el nombre del Responsable por cuenta del cual actúe, las categorías de tratamientos realizados y la descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad apropiadas que esté aplicando El ENCARGADO DEL TRATAMIENTO deberá evaluar los posibles riesgos derivados del tratamiento, teniendo en cuenta los medios utilizados para ello y otras circunstancias que puedan incidir en la seguridad.

4. Devolución de soportes y/o documentos.

Una vez cumplida o resuelta la relación contractual entre las partes, que dé por finalizada la misma, los datos personales en poder del ENCARGADO DEL TRATAMIENTO serán destruidos en su totalidad o devueltos al RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato

de carácter personal objeto de tratamiento. Esta obligación se entiende sin perjuicio del deber de conservación que las disposiciones legales puedan estipular.

Una vez se haya realizado la operación de destrucción o devolución mencionada en el párrafo anterior, el encargado del tratamiento se compromete a entregar al responsable del tratamiento un certificado firmado donde conste que así se ha realizado, detallando, en caso de existir un deber de conservación, las disposiciones que lo motivan y los plazos aplicables.

5. Asistencia para el ejercicio de derechos de los afectados Cuando las personas afectadas ejerzan los derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, ante el encargado del tratamiento, éste debe comunicarlo por correo electrónico a la dirección ***. La comunicación debe hacerse de forma inmediata y en ningún caso más allá del día laborable siguiente al de la recepción de la solicitud, juntamente, en su caso, con otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud.

6. Derecho de información

Corresponde al responsable del tratamiento facilitar el derecho de información en el momento de la recogida de datos salvo que se establezca expresamente lo contrario en el contrato de prestación de servicios.

7. Notificación de violaciones de seguridad de los datos

El encargado del tratamiento notificará al responsable del tratamiento, sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo de 72 horas, a través del correo electrónico indicado anteriormente, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

No será necesaria esta notificación cuando sea improbable que dicha violación de la seguridad constituya un riesgo para los derechos y las libertades de las personas físicas. Si se dispone de ella, se facilitará al menos la siguiente información: descripción de la naturaleza de la violación, nombre y datos de contacto del Delegado de Protección de datos u otro punto de contacto, descripción de las posibles consecuencias de la violación y la descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación.

Igualmente, corresponderá al encargado de tratamiento comunicar en el menor tiempo posible las violaciones de seguridad de los datos a los interesados cuando sea probable que la violación suponga un alto riesgo para los derechos y libertades de las personas físicas. Esta comunicación deberá contener la misma información que la detallada para el Responsable del tratamiento.

9. Apoyo al responsable del tratamiento

El encargado del tratamiento dará apoyo al responsable en el tratamiento en la realización de las evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos, cuando proceda.

Asimismo pondrá a disposición del responsable del tratamiento toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la realización de las auditorías o inspecciones que realicen el responsable u otro auditor autorizado por él.

9. Deber de informar de los cambios en los datos identificativos del Encargado del tratamiento.

El Encargado del tratamiento deberá informar al Responsable de los cambios que se puedan producir en sus datos identificativos o de localización, para que éste pueda modificar el Registro de Actividades de tratamiento en su caso.

10. Subcontratación del servicio

El Encargado del tratamiento no podrá subcontratar con un tercero, ni siquiera parcialmente, el servicio por el que ha sido contratado por el Responsable, siempre que implique el tratamiento por parte del tercero de los datos personales del Responsable.

En caso de ser necesaria la subcontratación de un tercero para la realización del servicio contratado, el Encargado del Tratamiento lo comunicará expresamente al responsable del Tratamiento.

En todo caso, el subencargado del tratamiento estará sujeto a las mismas condiciones y en la misma forma que el encargo de tratamiento en lo referente al adecuado tratamiento de los datos personales y a la garantía de los derechos de las personas afectadas.

XXIII. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

De acuerdo con la L.O. 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, los datos personales serán tratados por la Junta de Compensación con la finalidad de mantener una relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros salvo que la ley lo permita o lo exija expresamente. Sin perjuicio de ello, se podrá acceder, rectificar y suprimir los datos así como ejercitar los demás derechos legalmente reconocidos

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, y ha quedado expuesto y estipulado ambas partes firman el presente Contrato por duplicado y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados.

Fdo. Don
(LA JUNTA DE COMPENSACIÓN)

Fdo. Don
(EL CONTRATISTA)