**NOTAS PARA LA UTILIZACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO DE COLABORACIÓN EN FASE DE DISEÑO (PROPIEDAD-CONTRATISTA)**

* *El presente Acuerdo de Colaboración ha sido redactado con el propósito de servir de modelo para los proyectos colaborativos, pero con la flexibilidad necesaria para que pueda adaptarse por cada empresa promotora o constructora a sus circunstancias específicas y en función de las necesidades de cada proyecto;*
* *A lo largo del Acuerdo, se destacan varios apartados con la llamada “[ajustar]” para poner énfasis en la necesidad de comprobar si dicho apartado se adapta a las necesidades de la promotora, constructora y del proyecto concreto.*
* *El Grupo de Trabajo – Acuerdo de Colaboración en Fase de Diseño - está compuesto por empresas que representan todas las partes implicadas en este proceso (****ACR, CULMIA, HABITAT INMOBILIARIA, INGENNUS ARQUITECTURA, ORTIZ-LEON ARQUITECTOS, ROCAJUNYENT, THINK PRODUCTIVITY, VALLADARES INGENIERIA****) y redactó la presente versión del Acuerdo de Colaboración a lo largo del año 2022.*

**ACUERDO DE COLABORACIÓN EN FASE DE DISEÑO (PROPIEDAD-CONTRATISTA)**

En [Lugar], a **[\*] de [\*] de 20[\*]**

# REUNIDOS

**DE UNA PARTE: [\*]**, con DNI [\*], en nombre y representación de la entidad **[\*]** en su calidad de [\*], con domicilio en [\*] y CIF [\*], constituida [\*]. En adelante, la **“PROPIEDAD”.**

**DE OTRA PARTE: [\*]**, con DNI [\*], en nombre y representación de la entidad **[\*]** en su calidad de [\*], con domicilio en [\*] y CIF [\*], constituida [\*]. En adelante, el **“CONTRATISTA”.**

De ahora en adelante, las Partes serán denominadas individualmente como la **“Parte”** y, conjuntamente como las **“Partes”**.

# EXPONEN

1. Que la PROPIEDAD, tiene intención de desarrollar un proyecto inmobiliario en [\* Municipio, dirección] Parcela [\*] Sector [\*] de su propiedad para la construcción de una promoción de [\* número de viviendas, superficie construida, plazas de aparcamiento, etc.] (el “**PROYECTO**”).
2. Que la PROPIEDAD ha desarrollado un [Anteproyecto] [*ajustar*] redactado por el arquitecto **[\*]**, con quien pretende continuar el desarrollo del diseño del proyecto y la dirección de obra como principal responsable del diseño. El arquitecto estará acompañado por los ingenieros o especialistas necesarios que estime la PROPIEDAD, formando todos ellos el (“**EQUIPO TÉCNICO**”). A día de hoy y sin perjuicio que su número o composición varíe en el desarrollo del proyecto, forman parte del EQUIPO TÉCNICO, además del arquitecto citado, las siguientes empresas/técnicos: **[\*]**.
3. Que la PROPIEDAD ha decidido desarrollar el Proyecto de forma colaborativa, involucrando al CONTRATISTA en la fase de diseño, con la finalidad de que éste pueda aportar su experiencia desde esta fase proponiendo soluciones constructivas que aporten valor, así como alternativas de industrialización y prefabricación y contribuyendo a mantener controlado el coste del Proyecto dentro del presupuesto objetivo y con las calidades previstas y la reducción al mínimo de modificaciones de obra. Y todo ello preservando la calidad del diseño propuesta por el arquitecto y avalada por la PROPIEDAD.
4. Que la PROPIEDAD ha puesto a disposición del CONTRATISTA:

* Anteproyecto desarrollado según el contenido indicado en el **ANEXO 1** *(****Contenido entregables Equipo Técnico)***
* Memoria de calidades comercial inicial
* Cédula certificado urbanístico / información urbanística variada [*ajustar*]
* Levantamiento topográfico
* Estudio geotécnico
* Otros documentos [*ajustar*]

1. Que la PROPIEDAD ha solicitado a distintos contratistas en un proceso de selección, en base a la documentación disponible citada en el expositivo IV anterior, oferta para la gestión y ejecución de las obras del PROYECTO y ha seleccionado al CONTRATISTA en esta fase de “colaboración” por su dilatada y acreditada experiencia y profesionalidad, habiendo sido determinante para su selección la oferta técnico-económica presentada.
2. Que el CONTRATISTA ha participado en el proceso de selección y declara conocer el Anteproyecto y resto de documentación mencionada en el Expositivo IV, estando interesado en colaborar en el diseño del Proyecto que está impulsando la PROPIEDAD, así como, en particular, en llevar a cabo las obras de edificación, por ser éste el negocio que le es propio.
3. Que dicha **oferta técnico-económica** presentada por el CONTRATISTA, que se adjunta como **ANEXO 2 *(Oferta técnico-económica)*,** se compone de:

* **Precio objetivo (“PO”)**: Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) obra, desglosando por importes los siguientes conceptos: Costes directos (CD), Costes indirectos (CI), Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (BI), incluyendo todo tipo de gastos, arbitrios o tasas que se originen por motivo del acuerdo y de la ejecución de la obra.
* **Plazo objetivo de construcción** expresado en meses.
* **Equipo técnico del contratista para las fases de proyecto**
* **Honorarios técnicos de colaboración**: Desglosando los honorarios técnicos relativos a la colaboración tanto en Proyecto Básico como en Proyecto de Ejecución. Estos honorarios se abonarán proporcionalmente en caso de que el presente acuerdo de colaboración finalice anticipadamente conforme a lo dispuesto en la Cláusula 5.

1. Que, en caso de resultar adjudicatario de las Obras, el CONTRATISTA y la PROPIEDAD suscribirán el correspondiente contrato de obra conforme al modelo que se adjunta como **ANEXO 3** ***(Contrato de Obra)*.**
2. Que, en virtud del presente Acuerdo, el CONTRATISTA se compromete a dar soporte y trabajar junto al EQUIPO TÉCNICO en la definición del Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución en la fase previa al inicio de las obras de construcción, a fin de conseguir la mayor calidad al menor coste y plazo posibles.
3. Que el CONTRATISTA manifiesta disponer de los conocimientos, experiencia, medios humanos y materiales necesarios para la prestación de los servicios mencionados.

Todo ello de conformidad con las siguientes:

# CLÁUSULAS

## OBJETO, EXCLUSIVIDAD Y RESPONSABILIDADES LOE

* 1. En virtud del presente Acuerdo, el CONTRATISTA se compromete a dar soporte técnico a la PROPIEDAD, asesorando al EQUIPO TÉCNICO durante el desarrollo del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución en lo relativo a soluciones y sistemas constructivos y de instalaciones, selección de materiales y acabados y definición final de calidades, todo ello de acuerdo con su experiencia y saber hacer profesional. Igualmente presupuestará las variantes y opciones propuestas que considere la PROPIEDAD con el objetivo de mantener un control del presupuesto global del PROYECTO. De la misma manera, analizará los eventuales impactos en la planificación de la obra que puedan preverse durante el desarrollo del proyecto técnico.
  2. El PROMOTOR se compromete a no contratar a otro contratista para dar soporte técnico para el desarrollo del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución durante la vigencia de este Acuerdo.
  3. La participación del CONTRATISTA en fase de diseño no implica en ningún caso que asuma responsabilidades propias del proyectista, por lo que las obligaciones y responsabilidades atribuidas al proyectista en la Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) recaerán exclusivamente sobre el EQUIPO TÉCNICO.

## OBJETIVOS DEL PROYECTO (PRECIO, PLAZO Y CALIDADES)

Partiendo de la Oferta técnico-económica (ANEXO 2), se establecen los siguientes objetivos del proyecto:

PRECIO OBJETIVO (PO): **[\*] €**

PLAZO OBJETIVO DE OBRA: **[\*]** **meses**

CALIDADES OBJETIVO: Ver **ANEXO 5 (Memoria de calidades objetivo)**

A su vez, el Precio Objetivo (PO) se desglosa en los siguientes conceptos:

Costes directos (CD): **[\*] €**

Costes indirectos (CI): **[\*] €**

Gastos Generales (GG): **[\*] €**

Beneficio Industrial (BI): **[\*] €**

## PLAZOS Y FASES DE DESARROLLO DEL PROYECTO

* 1. **Fase 1: Desarrollo del Proyecto Básico y PEC en fase de Proyecto Básico (PECB)**
     1. El CONTRATISTA colaborará con la PROPIEDAD y con los agentes que indique la PROPIEDAD en la fase de desarrollo del Proyecto Básico. En adelante, el equipo designado por el CONTRATISTA y el equipo designado por la PROPIEDAD, junto con el EQUIPO TÉCNICO serán denominados el “Equipo de proyecto”.
     2. Por parte del CONTRATISTA, su equipo interno de estudios será quien participe en esta fase aportando sus conocimientos y buen hacer al Equipo de Proyecto.
     3. El Equipo de Proyecto analizará las posibilidades de industrialización y prefabricación del Proyecto, así como cualquier otra que pueda aportar valor al mismo, y propondrá las decisiones técnicas necesarias para que la promoción se mantenga dentro del Precio Objetivo (PO), así como las calidades iniciales y los plazos previstos en **ANEXO 2 (oferta técnico-económica)**.
     4. Al inicio de esta fase se establecerá la propuesta de calendario de reuniones de coordinación y reuniones temáticas conforme a lo dispuesto en la Cláusula 6. El responsable de su convocatoria y elaboración de las actas correspondientes es [\*], quien además llevará un registro de cambios y decisiones. Una vez acordado, el calendario se incorporará al presente Acuerdo como **ANEXO 4 (*Calendario de reuniones*)**, formando parte integrante del mismo.
     5. Las Partes se comprometen, cada una en el marco de sus competencias, a colaborar con el EQUIPO TÉCNICO, aportando y analizando soluciones y propuestas, presupuestándolas y tomando las decisiones necesarias, todo ello con la diligencia necesaria para cumplir los plazos establecidos para el Proyecto, que son los siguientes:

1. **Proyecto Básico**: **[\*] semanas** a contar desde [\*]. El Proyecto Básico incluirá la documentación indicada en el**ANEXO 1** **(*Contenido entregables Equipo Técnico)***y en concreto deberá constar de la información necesaria para solicitar la Licencia de Obra Mayor;
2. **Proyecto Básico Avanzado**: **[\*] semanas** a contar desde [\*]. El Proyecto Básico Avanzado incluirá la documentación indicada en el **ANEXO 1** ***(Contenido entregables Equipo Técnico)*** necesario para iniciar la comercialización del proyecto y en concreto constará de:
   * La Memoria de Calidades definitiva.
   * Los Planos comerciales con las variantes comerciales de distribuciones, elementos o acabados que se ofrecen al cliente. Esta documentación será entregada posteriormente por el EQUIPO TÉCNICO en un plazo de **[\*]** semanas después de completado el resto de la documentación del Proyecto Básico Avanzado.
   * La definición de partidas y criterios de medición por parte del equipo redactor
   * Criterios BIM o BEP (*BIM Execution Plan*) *[ajustar]*.
     1. Junto con el aporte del Proyecto Básico Avanzado por el EQUIPO TÉCNICO, el CONTRATISTA presentará el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA actualizado (el “**PECB**”) junto con el planning de ejecución de la obra. El PECB se calculará de la siguiente manera:

* Mediante mediciones: Sótanos, Fachadas, huecos, particiones, superficies (pavimentos, paramentos, falsos techos, etc.).
* Mediante ratios: Estructura e Instalaciones.
* Estimación de cimentación según resultados Estudio Geotécnico.
  + 1. Durante el proceso de desarrollo del Proyecto Básico, la CONSTRUCTORA, como parte del Equipo de Proyecto, velará por que las decisiones que se tomen no perjudiquen ni al Precio Objetivo (PO) ni a las calidades iniciales o modificadas.
    2. Finalizada esta fase, una vez entregado el PECB, la PROPIEDAD decidirá entre las siguientes opciones:

1. Aceptar el PECB presentado (tanto si PECB ≤ PO como si PECB > PO, sin que el eventual desvío suponga una actualización del Precio Objetivo (PO)).
2. Desistir del presente Acuerdo.
   1. En caso de que el PECB sea superior al PO, la PROPIEDAD podrá desistir del presente Acuerdo y no estará obligada a abonar al CONTRATISTA los Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5, salvo que el motivo por el que el PECB es superior al PO sea una Orden de Cambio, tal y como dicho término se define en la Cláusula 4, en cuyo caso la PROPIEDAD abonará al CONTRATISTA los citados Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5.
   2. Por el contrario, en caso de que la PROPIEDAD desista del presente Acuerdo siendo el PECB igual o inferior al PO, la PROPIEDAD abonará al CONTRATISTA los citados Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5 y el presente Acuerdo se dará por finalizado.
      1. En función del ritmo de preventas y de las expectativas de obtención de licencia de obras tras las correspondientes reuniones del EQUIPO TÉCNICO con los técnicos municipales, la PROPIEDAD establecerá la fecha de inicio del Proyecto de Ejecución.
      2. En el caso en que se postponga, la PROPIEDAD deberá comunicar al CONTRATISTA y al EQUIPO TÉCNICO el inicio de la redacción del Proyecto de Ejecución con al menos un (1) mes [*ajustar*] de antelación.
      3. En caso de que el plazo transcurrido entre la fecha en que el CONTRATISTA presente la Oferta del PECB(conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.1.6 anterior) y la fecha de inicio del Proyecto de Ejecución conforme a lo dispuesto en las Cláusulas 3.1.9 y 3.1.10 anterior fuera superior a tres (3) meses, el CONTRATISTA podrá actualizar el PECB y así sucesivamente cada tres (3) meses si fuera el caso, decidiendo en cada caso la PROPIEDAD conforme a lo establecido en la cláusula 3.1.8. No obstante, transcurridos seis (6) meses el CONTRATISTA podrá desistir del acuerdo debiendo la PROPIEDAD abonarle los Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5.
   3. **Fase 2: Desarrollo del Proyecto de Ejecución y PEC en fase de Proyecto de Ejecución (PECE)**
      1. La PROPIEDAD podrá decidir si incorpora otros agentes al Equipo de Proyecto en la fase de Proyecto de Ejecución (Aparejador DEO, Project manager, etc.).
      2. El CONTRATISTA dará soporte técnico asesorando al EQUIPO TÉCNICO durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución, que se estima en [\*] semanas. El Equipo de Proyecto colaborará para adoptar las decisiones técnicas necesarias para que la promoción se mantenga dentro del Precio Objetivo (PO) y las calidades previstas.
      3. En esta fase, el CONTRATISTA incorporará al que será el jefe de obra al Equipo de Proyecto, aportando sus conocimientos y buen hacer al equipo. Si el inicio de la obra se pospusiera más de [\*]meses tras la firma del contrato de obra entre PROMOTOR y CONTRATISTA, el CONTRATISTA quedará liberado para sustituir al Jefe de Obra por un perfil equivalente.
      4. Al inicio de esta fase se establecerá el calendario de reuniones de coordinación y reuniones temáticas donde participarán los agentes implicados, conforme a lo dispuesto en la Cláusula 6 siguiente. Se levantará acta de las reuniones elaboradas por [\*] y se llevará un registro de cambios y decisiones. Una vez acordado, el calendario se incorporará al presente Acuerdo como **ANEXO 4 (*Propuesta de reuniones*)**, formando parte integrante del mismo.
      5. Durante el desarrollo de los trabajos, el CONTRATISTA hará un seguimiento del PEC, según se vayan presentando los hitos parciales de diseño (P. ej.: Excavación, cimentación, estructura, Fachadas, cubiertas, Instalaciones, Urbanización, etc.).
      6. Si el presupuesto de un hito parcial de diseño es superior a lo previsto en PECB o la oferta total a origen es superior al Precio Objetivo (PO) previsto, la PROPIEDAD podrá decidir si seguir adelante con el Proyecto o no. En caso de decidir no continuar, el presente Acuerdo se dará por finalizado, sin que el CONTRATISTA pueda reclamar los Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5.
      7. Finalizado el plazo de mencionado en la Cláusula 3.2.2 anterior, el Proyecto de Ejecución deberá estar completado y deberá constar de todo lo indicado en el **ANEXO 1 *(Contenido entregables Equipo Técnico)****.*
      8. Una vez finalizado el desarrollo del Proyecto de Ejecución, el CONTRATISTA presentará el PEC definitivo como **Oferta Final (OF)** en forma de presupuesto detallado sobre la base de partidas y mediciones del proyecto de ejecución.
      9. Finalizada esta fase, al aporte de la OF la PROPIEDAD decidirá una de estas dos opciones:
3. Desistir del presente Acuerdo.
   1. En caso de que la OF sea superior al PECB y al PO, la PROPIEDAD podrá desistir del presente Acuerdo y no estará obligada a abonar al CONTRATISTA los Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico previstos en la cláusula 5, salvo que el motivo por el que la OF es superior al PECB y al PO, sea una Orden de Cambio, tal y como ese término se define en la Cláusula 4, en cuyo caso la PROPIEDAD abonará al CONTRATISTA los citados Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico y del proyecto de ejecución previstos en la cláusula 5.
   2. Por el contrario, en caso de que la PROPIEDAD desista del presente Acuerdo siendo la OF igual o inferior al PO, la PROPIEDAD abonará al CONTRATISTA los citados Honorarios técnicos de colaboración de proyecto básico y del proyecto de ejecución previstos en la cláusula 5 y el presente Acuerdo se dará por finalizado.
4. En caso de decidir continuar con el proceso, la PROPIEDAD adjudicará en todo caso la obra de construcción al CONTRATISTA, procediendo a la firma del Contrato de Obra (según el modelo que se adjunta como **ANEXO 3** ***(Contrato de Obra)***) y poniendo fin al presente acuerdo de colaboración.
   * 1. En el caso de continuación de la relación, se prevén **[\*]** semanas desde el fin del Proyecto de Ejecución hasta el comienzo de obra, durante las cuales se procederá a la formalización del Contrato de Obra.
     2. No obstante, transcurridos seis (6) meses sin que dé comienzo la obra, el CONTRATISTA podrá desistir del acuerdo debiendo la PROPIEDAD abonarle los Honorarios técnicos de colaboración de proyecto ejecución previstos en la Cláusula 5.

## GESTIÓN DEL AHORRO

Durante el desarrollo del proyecto, el CONTRATISTA irá actualizando el PEC conforme a lo establecido en la Cláusula 3 y valorará los distintos cambios que se vayan planteando por los distintos agentes y sobre los que se llevará un registro de cambios y decisiones.

Aquellos cambios que afecten a la Memoria de Calidades Inicial o al alcance del Proyecto inicial tendrán tratamiento de Orden de Cambio (en adelante, “**Orden de Cambio**” u “**Órdenes de Cambio**”), requiriendo la aprobación de la PROPIEDAD.

En caso de que finalmente las modificaciones acordadas para la elaboración del Proyecto de Ejecución, al margen de las Órdenes de Cambio, supongan una optimización del proyecto (OF < PO), dicho ahorro se distribuirá entre la PROPIEDAD, el EQUIPO TÉCNICO y el CONTRATISTA de la siguiente forma (siempre que el Proyecto acabe ejecutándose):

* El importe correspondiente al **[40] %** *[ajustar]* del ahorro se trasladará al contrato de ejecución de obra como incentivo al CONTRATISTA a la finalización de obra.
* El importe correspondiente al **[20] %** *[ajustar]* del ahorro se formalizará como aumento de honorarios del EQUIPO TÉCNICO.
* El resto del ahorro **[40] %** *[ajustar]* quedará de parte de la PROPIEDAD.

## HONORARIOS

El CONTRATISTA asume todos los gastos derivados de su implicación en el desarrollo del proyecto como integrados dentro del presupuesto de ejecución contrata (PEC) en el caso en que termine ejecutando la obra.

En caso de que la PROPIEDAD desista del presente Acuerdo en cualquier momento por motivos distintos a:

1. Un incumplimiento del presente Acuerdo por parte del CONTRATISTA; o
2. El desistimiento por parte de la PROPIEDAD conforme a lo dispuesto en las Cláusulas 3.1.8b)i, 3.2.9a)i (sin que el motivo del exceso del PECB sobre el PO o de la OF sobre el PECB y el PO, respectivamente, se deba a Órdenes de Cambio),

La PROPIEDAD vendrá obligada a abonar al CONTRATISTA los siguientes honorarios compensatorios, de forma proporcional, en función del porcentaje de desarrollo de cada fase:

* Desarrollo del proyecto Básico y Básico Avanzado: **[\*] €**
* Desarrollo del proyecto de Ejecución:  **[\*] €**

## GOBERNANZA Y TOMA DE DECISIONES

El Proyecto se desarrollará mediante distintos grupos de trabajo, con diferentes composiciones y responsabilidades, que prestarán sus servicios a lo largo de toda la vigencia del presente Acuerdo:

* 1. **Comité de Dirección:** Estará formado por un representante de la PROPIEDAD, EL EQUIPO TÉCNICO y EL CONTRATISTA. La función principal será la de gestionar el buen fin del PROYECTO velando por el buen funcionamiento del proceso colaborativo y resolución de conflictos, mediante la colaboración y la transparencia. Si no se llegara a un acuerdo entre las partes, la PROPIEDAD tomará una decisión en el mejor interés del PROYECTO.
  2. **Comité Ejecutivo:** Estará formado por, al menos, un representante de la PROPIEDAD, EL EQUIPO TÉCNICO, EL CONTRATISTA y OTROS AGENTES intervinientes. Estos representantes tienen facultad para la toma de decisiones ejecutivas del día a día del PROYECTO.

El Comité Ejecutivo establecerá un calendario de reuniones (**ANEXO 4**) **(Propuesta de Reuniones)** para revisar y discutir el estado del Proyecto y cualquier asunto que afecte a su progreso, incluyendo conflictos, retrasos y sus causas y posibles reclamaciones. Será el responsable de la toma de decisiones que le transmitan los Grupos de Trabajo en relación con todos los elementos del Proyecto (P. ej.: sistemas constructivos, fachadas, instalaciones, etc.). Si no se llega a un acuerdo entre las partes se subirá al Comité de Dirección para la toma de decisión final.

* 1. **Grupos de Trabajo:** Se constituirán tantos Grupos de Trabajo como sea necesario para el adecuado desarrollo del Proyecto, que irán trabajando las diferentes temáticas del proyecto y trasladarán al Comité Ejecutivo las decisiones y las cuestiones para la toma de decisiones.

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL ACUERDO

## Cualquiera de las Partes podrá desistir del presente Acuerdo en cualquier momento, previa notificación a la otra parte con una antelación mínima de [*quince (15)]* días naturales.

## Asimismo, cualquiera de las Partes podrá resolver el presente Acuerdo en caso de incumplimiento de sus obligaciones por la otra parte. El incumplimiento por el CONTRATISTA de sus obligaciones implicará la no adjudicación de las obras de ejecución del PROYECTO.

## La parte que considere que ha existido un incumplimiento, lo notificará por escrito a la otra, indicando el supuesto concreto de incumplimiento. La resolución se producirá si, transcurridos siete (7) días naturales desde la notificación, la parte que se halle en cualquiera de dichos supuestos no hubiera subsanado el mismo.

## PROPIEDAD INTELECTUAL *[ajustar]*

## El CONTRATISTA manifiesta y acuerda que cualquier material y/o derecho de propiedad intelectual o industrial susceptible de registro o no, desarrollado o creado por la PROPIEDAD o por un tercero (incluido el propio CONTRATISTA), incluyendo el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución y cualquier otro documento realizado para o en nombre de la Propiedad en desarrollo del PROYECTO, con anterioridad, durante o con posterioridad a la terminación del presente Acuerdo, pertenecerá exclusivamente a la PROPIEDAD, aun cuando dicho material y/o derecho de propiedad intelectual o industrial, hubiera sido creado o desarrollado, exclusivamente o de forma conjunta, para la PROPIEDAD.

## El CONTRATISTA manifiesta que, en forma alguna, el presente Acuerdo incluye o supone una licencia sobre los derechos de propiedad intelectual e industrial de la PROPIEDAD, de tal modo que, ni durante la vigencia, ni a la terminación del presente Acuerdo, habrá el CONTRATISTA adquirido derecho o título alguno sobre ninguno de los derechos de propiedad intelectual o industrial de la PROPIEDAD.

## Asimismo, por medio de la presente, el CONTRATISTA cede a la PROPIEDAD (o a quien éste designe al efecto), todos los derechos de propiedad intelectual e industrial (incluidos derechos de autor, bases de datos y cualquier solicitud o derecho a solicitar el registro de cualquiera de esos derechos) que puedan surgir directa o indirectamente de los servicios objeto del presente Acuerdo, de forma ilimitada en el tiempo y sin límite territorial. El CONTRATISTA hace extensible esta cesión en nombre de cualquier empleado, agente y/o subcontratista, se asegurará que el contenido de esta cláusula sea aplicable en todo momento y mantendrá en todo caso indemne a la PROPIEDAD en este sentido.

## Los derechos de propiedad intelectual e industrial de la PROPIEDAD se extenderán a cualquier forma de expresión de los resultados de los servicios objeto del presente Acuerdo, bien sean documentos, imágenes, diagramas, diseños funcionales o conceptuales, diseños técnicos, planos, código fuente, código objeto, etc. así como los derechos de reproducción de los mismos.

## En los Honorarios o, en su caso, en el precio que se acuerde en el Acuerdo de Obra, se incluye la contraprestación por dicha cesión, reconociendo el CONTRATISTA no tener derecho a reclamar cantidad adicional alguna por este concepto, manifestando asimismo que dichos importes son contraprestación suficiente, justa y equitativa.

## El CONTRATISTA garantiza que dispone de todos los derechos y licencias de uso exigidas por la legislación vigente para el correcto uso de toda la infraestructura tecnológica, incluyendo pero sin limitarse al hardware o software, necesarios para la prestación de los servicios objeto del presente Acuerdo.

## PROTECCIÓN DE DATOS *[ajustar]*

## Las Partes cumplirán en todo momento con lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal a los que tengan acceso en el marco del presente Acuerdo.

## Si como consecuencia de la ejecución de lo previsto en el presente Acuerdo, la PROPIEDAD facilita el acceso al CONTRATISTA a datos de carácter personal de los que la PROPIEDAD fuera responsable, siempre que ello resulte necesario para la realización de los servicios que le han sido encomendados, el CONTRATISTA asumirá la condición de Encargado de Tratamiento, comprometiéndose a tratar los datos personales referidos con estricto cumplimiento del deber de confidencialidad y a utilizarlos exclusivamente en los términos y a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el presente Acuerdo. El CONTRATISTA no empleará dichos datos para finalidades distintas a las previstas en este Acuerdo, ni los comunicará a terceras personas, ni siquiera para su conservación. Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATISTA manifiesta que, en ningún caso, realizará este tratamiento sin haber formalizado un Anexo desarrollando estas obligaciones y otras que pudiesen ser aplicables.

## Asimismo, de producirse el referido acceso, el CONTRATISTA se compromete a adoptar las medidas de índole técnica y organizativa necesarias, al objeto de garantizar la seguridad de los datos de carácter personal y evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, 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.

## Respecto a los datos de contacto corporativo de las personas firmantes del presente Acuerdo, le informamos de lo siguiente:

* El Responsable del Tratamiento de la PROPIEDAD es [\*]
* El Responsable del Tratamiento del CONTRATISTA es [\*]
* Puede contactarse con el Delegado de Protección de Datos de la PROPIEDAD en la dirección electrónica [\*] o en la dirección postal indicada en el encabezamiento y con el Delegado de Protección de Datos del CONTRATISTA en la dirección electrónica [\*] o en la dirección postal indicada en el encabezamiento. Los datos de contacto corporativo se tratarán con la exclusiva finalidad de poder mantener las relaciones comerciales, contractuales o de colaboración que la PROPIEDAD mantiene con el CONTRATISTA para la cual trabaja o colabora la persona firmante del presente Acuerdo. Dicha finalidad de tratamiento responde a un interés legítimo, expresamente reconocido por la normativa sobre privacidad. Los datos de contacto corporativos incluidos en este Acuerdo podrán ser cedidos a los destinatarios que se indican a continuación, por los motivos que a continuación se explican:

- Administraciones Públicas: para el cumplimiento de las obligaciones legales a las que las Partes están sujeta por su actividad

- Proveedores que precisen acceder a sus datos para la prestación de servicios que se les haya contratado y con los cuales la Parte correspondiente tiene suscritos los Acuerdos de confidencialidad y de tratamiento de datos personales necesarios y exigidos por la normativa para proteger su privacidad.

* Si en el futuro la PROPIEDAD realizara otras cesiones de datos personales, informará oportunamente al CONTRATISTA.

## Los datos personales se conservarán mientras se mantenga la relación con la PROPIEDAD y, tras la finalización de dicha relación por cualquier causa, durante los plazos de prescripción legales que sean de aplicación. En este supuesto, se tratarán a los solos efectos de acreditar el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales. Finalizados dichos plazos de prescripción, los datos serán eliminados o, alternativamente, anonimizados.

## Pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad, limitación y/u oposición al tratamiento, a través de las direcciones postal y electrónica indicadas.

## ADHESIÓN AL CODIGO DE CONDUCTA *[ajustar]*

## El CONTRATISTA deberá cumplir con el Código de Conducta de Proveedores de la PROPIEDAD que se adjunta como ANEXO 6 (Código de Conducta de Proveedores), así como con toda la legislación que le sea aplicable, incluyendo pero sin limitarse a la regulación relativa al desarrollo sostenible y responsabilidad social, incluyendo la regulación que prohíbe el trabajo infantil, los sobornos o la concesión de ventajas ilegales. En este sentido, en particular:

1. Se prohíbe todo tipo de corrupción, extorsión y malversación de fondos. El CONTRATISTAno pagará ni aceptará sobornos así como otros incentivos ilegales en sus relaciones comerciales y/o gubernamentales. El CONTRATISTAllevará a cabo su negocio en consonancia con la competencia leal y sin distorsiones, y dando cumplimiento a todas las leyes antimonopolio aplicables. El CONTRATISTAempleará prácticas comerciales justas, incluyendo la publicidad precisa y veraz.
2. El CONTRATISTAno utilizará ningún tipo de trabajo forzado, trabajo en condiciones de servidumbre, o de prisión, ni trabajo infantil. El CONTRATISTAfacilitará un lugar de trabajo libre de acoso y discriminación (por ejemplo: discriminación por raza, color, por edad, de género, por razones de orientación sexual, etnia, discapacidad o por motivos de religión).

## El CONTRATISTA exigirá a sus empleados, así como a sus propios proveedores, agentes y subcontratistas, que se comprometan y den cumplimiento a los principios señalados en el Código de Conducta de Proveedores de la PROPIEDAD.

## CESIÓN

## El CONTRATISTA no podrá ceder el Acuerdo sin el previo conocimiento y autorización expresa por escrito de la PROPIEDAD.

## La PROPIEDAD podrá ceder, sin necesidad de consentimiento del CONTRATISTA, su posición jurídica en el Acuerdo a cualquier tercero, que se subrogará frente al CONTRATISTA en los derechos y obligaciones que se derivan del Acuerdo. La PROPIEDAD deberá comunicar al Contratista la cesión del Acuerdo en el plazo de diez (10) días a contar desde que se produzca dicha cesión.

## NOTIFICACIONES

## Cualquier notificación o comunicación entre las partes se efectuará por escrito, mediante burofax o e-mail, seguida, en caso necesario, de conformidad enviada por cualquier otro medio de remisión que deje constancia de su recepción, a las direcciones que se señalan a continuación:

Notificaciones dirigidas a la PROPIEDAD:

A la atención de don/doña: [\*]

Dirección: [\*]

Teléfono: [\*]

Correo electrónico: [\*]

Notificaciones dirigidas al CONTRATISTA:

A la atención de don/doña: [\*]

Dirección: [\*]

Teléfono: [\*]

Correo electrónico: [\*]

## Cualquier cambio de dirección de las Partes durante la vigencia del Acuerdo deberá ser comunicado por escrito a la otra en un plazo máximo de siete (7) días, contados a partir del día en que se produzca el cambio de dirección. El cambio surtirá efecto desde que llegue a conocimiento de la otra Parte.

## CONFIDENCIALIDAD

## El CONTRATISTA se compromete a guardar confidencialidad sobre cualquier información, datos, *know-how*, que pueda recibir de la PROPIEDAD (verbal, escrita o en cualquier otro soporte), sobre sus negocios, planos, claves de acceso, revelada directa o indirectamente, por o en nombre de la PROPIEDAD al CONTRATISTA o a cualquiera de sus empleados, y cuya difusión a terceros o cuyo uso no autorizado puede causar perjuicios a la PROPIEDAD (en adelante, la “Información Confidencial”), obligándose a extender esta obligación de confidencialidad a todos sus empleados actuales o que puedan contratar durante la vigencia del presente Acuerdo y durante los cinco (5) años siguientes a la conclusión del presente Acuerdo.

## El CONTRATISTA se compromete a no divulgar, sin el consentimiento previo y por escrito de la PROPIEDAD, cualquier información a la que hubiera tenido acceso como consecuencia de la negociación y tratos previos, redacción y cumplimiento del presente Acuerdo. En especial, el CONTRATISTA se compromete a no revelar cualquiera de las cláusulas o condiciones acordadas en el presente Acuerdo. La responsabilidad por el cumplimiento de esta obligación se hará extensiva a cualquiera de las personas contratadas o que hayan tenido acceso a la información como consecuencia de su relación con el CONTRATISTA.

## El CONTRATISTA quedará eximido del compromiso de confidencialidad cuando, de conformidad con las disposiciones legales, se viera obligado a revelar la existencia o contenido de la Información Confidencial. No obstante lo anterior, ante cualquier requerimiento que el CONTRATISTA pudiera recibir para revelar Información Confidencial, lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la PROPIEDAD para coordinar conjuntamente dicha revelación.

## El CONTRATISTA se obliga a no utilizar en modo alguno el nombre de la PROPIEDAD, ni podrá hacer referencia en su publicidad o en sus documentos de negocios a la circunstancia de que está realizando las Obras que constituye el objeto de este Acuerdo.

## MODIFICACIONES

Las modificaciones del presente Acuerdo y de sus Anexos no tendrán validez alguna, si no se formalizan por escrito, con la firma de los representantes de ambas Partes.

## NULIDAD

En el supuesto de que alguna de las condiciones del presente Acuerdo fuera declarada nula o inaplicable, ninguna de las demás condiciones del presente Acuerdo se verá afectada y todas las condiciones, excepto aquélla declarada nula, se considerarán válidas y aplicables en la medida en que la ley lo permita.

## LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

## El presente Acuerdo se regulará e interpretará de Acuerdo con la legislación española común.

## Para la resolución de cualquier cuestión o diferencia que pudiera surgir entre las Partes con motivo de la interpretación o cumplimiento de los pactos contenidos en el presente Acuerdo, ambas Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de [\*].

Leído cuanto antecede por ambas Partes contratantes, lo encuentran conforme con su voluntad, lo consienten expresamente en todas sus Cláusulas, Anexos y Documentos nominados y al sólo efecto de que así conste, en prueba de conformidad, extienden y firman en todos sus folios el presente documento por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La PROPIEDAD La CONSTRUCTORA

[\*] [\*]

# ANEXO 1

**CONTENIDO ENTREGABLES EQUIPO TÉCNICO *[ajustar]***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 0 |  | PREVIOS |
| 0 | 1 | ESTUDIO GEOTÉCNICO |
| 0 | 2 | LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ACOMETIDAS |
| 0 | 3 | CRITERIOS COMERCIALES  *mix de viviendas, calidades, tipologías y otros criterios comerciales* |
|  |  |  |
| 1 |  | ANTEPROYECTO |
| 1 | 1 | PLANOS  *situación, plantas, alzados y secciones* |
| 1 | 2 | MEMORIA  *memoria descriptiva y justificación cumplimiento parámetros urbanísticos* |
| 1 | 3 | IMAGEN |
| 1 | 4 | TABLA DE SUPERFICIES |
| 1 | 5 | MEMORIA DE CALIDADES |
| 1 | 6 | PROPUESTA DE INSTALACIONES Y ESTRUCTURA  *enumeración de sistemas previstos y propuesta gráfica de pilares* |
|  |  |  |
| 2 |  | PROYECTO BÁSICO |
| 2 | 1 | PLANOS  *situación, plantas, alzados y secciones, cumplimiento normativo y fichas de edificabilidad* |
| 2 | 2 | MEMORIA  *memoria descriptiva, tablas superficies, justificación DB SI, DB SUA* |
| 2 | 3 | RESUMEN PRESUPUESTO |
| 2 | 4 | TODOS LOS PROYECTOS COMPLEMENTARIOS NECESARIOS PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 3 |  | PROYECTO BÁSICO AVANZADO |
| 3 | 1 | BÁSICO AVANZADO  *avance de mediciones, planos cocinas y baños, detalle fachada (sección/es constructiva/s tipo)* |
| 3 | 2 | IMAGEN |
| 3 | 3 | TABLA SUPERFICES COMERCIAL |
| 3 | 4 | PROYECTO DE VENTAS |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 4 |  | PROYECTO EJECUCIÓN |
| 4 | 1 | PLANOS ARQUITECTURA  *cotas, acabados, falsos techos, fachada, detalles, memorias carpintería y cerrajería, urbanización* |
| 4 | 2 | PLANOS ESTRUCTURA |
| 4 | 3 | PLANOS INSTALACIONES |
| 4 | 4 | MEMORIAS  *descriptiva, CTE completo, superficies, calificación energética* |
| 4 | 5 | PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS |
| 4 | 6 | MEDICIONES Y PRESUPUESTO |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 5 |  | OTROS DOCUMENTOS (SI PROCEDE) |
| 5 | 1 | ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD |
| 5 | 2 | ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS |
| 5 | 3 | AVIACIÓN CIVIL |
| 5 | 4 | HOJAS ESTADÍSTICAS |
| 5 | 5 | PLAN CONTROL DE CALIDAD |
| 5 | 6 | ESTUDIO ACÚSTICO |
| 5 | 7 | MEMORIA AMBIENTAL |
| 5 | 8 | CALIFICACIÓN ENERGÉTICA |
| 5 | 9 | MANUAL USO Y MANTENIMIENTO Y ACTUACION EMERGENCIA |
| 5 | 10 | PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES |
| 5 | 11 | OTROS |
|  |  |  |
| 6 |  | LIBRO EDIFICIO |
|  |  | *Redacción a partir de la documentación suministrada por los contratistas* |

# ANEXO 2

**OFERTA TÉCNICO-ECONÓMICA**

# ANEXO 3

**CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

# ANEXO 4 *[ajustar]*

**PROPUESTA DE REUNIONES EN PROYECTO COLABORATIVO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| AGENTES | | PROPIEDAD | | ARQUITECTO | | CONSTRUCTORA | | APAREJADOR | | ING. INSTALACIONES | | ING. ESTRUCTURA | | PROJECT MANAGER | | TOPOGRAFO | | GEOLOGO | | COORDINADOR SyS | | PAISAJISTA | |
|  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **ANTEPROYECTO** | | PRP | | ARQ | | CONS | | DEO | | INS | | EST | | PM | | TOP | | GEO | | CSS | | PJT | |
| Lanzamiento | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Toma de datos | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Geotécnico \*1 | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Desarrollo (N.º a definir) | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| \*1 En caso de concurso, esta reunión pasa al PB | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **PROYECTO BÁSICO** | | PRP | | ARQ | | CONS | | DEO | | INS | | EST | | PM | | TOP | | GEO | | SYS | | PJT | |
| Lanzamiento | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Definición Estructura | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Definición Instalaciones | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Definición acometidas | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Cumplimiento normativo | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Criterio de mediciones | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Acuerdo BEP | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Desarrollo (N.º a definir) | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Definición de calidades | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Seguridad y Salud | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **PROYECTO EJECUCIÓN** | | PRP | | ARQ | | CONS | | DEO | | INS | | EST | | PM | | TOP | | GEO | | SYS | | PJT | |
| Lanzamiento | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Confirmación Arquitectura | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Confirmación Estructura | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Confirmación Instalaciones | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Acometidas y Servicios | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Confirmación de calidades | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Criterio de mediciones | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Envolventes | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Urbanización / Jardinería | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Detalles Constructivos | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Cumplimiento Normativo | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Definición Partidas | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| Control Calidad | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |

# ANEXO 5

**MEMORIA DE CALIDADES OBJETIVO**

# ANEXO 6

**CÓDIGO DE CONDUCTA DE PROVEEDORES**