

CONTRATO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA
OBJETO: ADECUACIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO H DEL LICEO FRANCÉS DE
VALENCIA

PUEDEN CONSULTAR LOS PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO “H” Y LOS
ESBOZOS DEL PROYECTO PREVIA DEMANDA EN EL SIGUIENTE EMAIL:

IMMO.ESPAGNE@AEFE.FR

Por el presente documento, en adelante **“El Contrato”**, el **“Cliente”**, tal y como se define más adelante, encarga la ejecución de las prestaciones definidas a continuación, al **“Titular”**, tal y como se define más adelante, quien se compromete, sin reservas, a ejecutarlas conforme a las cláusulas y las condiciones del presente documento y cualesquiera otros anexos.

1 – EL CLIENTE / EL PROPIETARIO

A través de este contrato el Cliente, que asume el papel de Propietario, es el Liceo Francés de Valencia, representado por su Director, el Sr. Yann CALVET (en adelante indistintamente denominado el Cliente, el Propietario, la Propiedad o el Poder Adjudicador)

Ordenador y Contable

Para este contrato, el ordenador secundario es el Director del Liceo Francés de Valencia y el agente contable secundario es la Secretaria General del Liceo Francés de Valencia.

Gestor de Operación

Para esta operación, no se ha designado ningún gestor de operación por el Cliente, el Titular de este contrato – en su calidad de director facultativo – asegurará el seguimiento y la dirección de las obras, objeto de este proyecto en coordinación con el representante local del Cliente, don Iñigo SENARD.

Otros participantes

Para esta operación, el Cliente se reserva el derecho a solicitar la participación durante toda la duración del contrato de otros contratistas (ingenieros, arquitectos, expertos, controladores técnicos, coordinadores de seguridad; planificación, coordinación y gestión de las obras; director de proyecto, empresas...), en cuyo caso informará al Titular.

2 – EL TITULAR

El “Titular” de este contrato es: _____

Sus datos de contacto y dirección son: _____

En adelante, indistintamente denominado el Titular, el Director de obra, la Dirección de Obra o la Dirección Facultativa.

Subcontratación

En el momento de la formalización de este contrato, no se conoce ni se declara ninguna subcontratación directa. Las posibles modalidades de subcontratación durante el contrato deberán aclararse libremente sobre la base de las prácticas habituales en este campo, que establecen, sobre todo, que cualquier subcontratación declarada debe ser objeto de una solicitud formal previa de aprobación al Cliente por el Titular. Cualquier subcontratación no declarada por el Titular se considera desconocida por el Cliente al que, por lo tanto, se exime de toda responsabilidad. Por consiguiente, el Titular es el único responsable, financiera y legalmente, de todos los hechos o prestaciones relativos a este contrato cuando estos hechos o prestaciones hayan sido realizados por el subcontratista no declarado.

3 – OPERACIÓN

Esta operación se denomina: **“Adecuación parcial del edificio H del Liceo francés de Valencia”** La presentación detallada de la operación figura anexa a este contrato.

Esta operación se ejecutará según los objetivos técnicos indicados en el proyecto adjunto.

Se considera que esta operación tiene que cubrir todas las obras necesarias en todas las especialidades de la construcción, sobre todo, las de escombros, limpieza, excavación, estructura, acabados, carpintería, revestimientos, electricidad, fontanería, calefacción/ventilación/climatización, etc.

El coste estimado de las obras de la operación, incluyendo, sobre todo, el conjunto de los trabajos, de las instalaciones y de los equipamientos específicos necesarios para la realización del programa, se establece en 100.000 € sin IVA.

Las prestaciones de este contrato se llevarán a cabo en los locales del Cliente, en adelante el “Lugar”, sito en el **Liceo Francés de Valencia, Carrer Orenga 20, 46980 Paterna, Valencia, España.**

4 – NATURALEZA DE LAS PRESTACIONES

El presente contrato tiene como objeto un encargo de dirección facultativa (cf. supra) para los elementos siguientes, divididos en dos fracciones:

- **Fracción firme:** Proyecto básico (PB) para el conjunto de la operación:
 - Reorganización parcial del departamento administrativo situado en la tercera planta del edificio H;
 - Rehabilitación del ala norte de la escuela infantil situada en planta baja del edificio H;
 - Instalación de luminarias LED con sensor de luz encendido/apagado en todas las plantas del edificio H.
- **Fracción condicional 1:** Solicitud de licencias (LO), proyecto de ejecución (PE), dirección de la ejecución de las obras (DEO) y asistencia para las operaciones de recepción (AOR) para reorganización parcial del departamento administrativo.
- **Fracción condicional 2:** Solicitud de licencias (LO), proyecto de ejecución (PE), dirección de la ejecución de las obras (DEO) y asistencia para las operaciones de recepción (AOR) para la rehabilitación del ala norte de la escuela infantil.
- **Fracción condicional 3:** Solicitud de licencias (LO), proyecto de ejecución (PE), dirección de la ejecución de las obras (DEO) y asistencia para las operaciones de recepción (AOR) para la instalación de luminarias LED en todas las plantas del edificio H.

La decisión del Cliente de aprobar, o no, las fracciones condicionales tendrá lugar en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto básico y del análisis de los aspectos técnicos y financieros de la propuesta. El Cliente informará al Titular de su decisión mediante una comunicación formal.

La descripción de estos elementos figura anexa a este contrato. El contenido de los elementos del encargo se podrá adaptar al alcance del proyecto.

5 – IMPORTE DEL CONTRATO, NATURALEZA Y ALCANCE DEL PRECIO

Importe: Se establece el importe del presente contrato en _____ € **SIN IVA**, es decir, _____ **euros SIN IVA**. De acuerdo con la negociación de la oferta del Titular anexa al presente contrato, se desglosa de la siguiente manera:

FRACCIÓN FIRME		
(I) fase de estudios	%	PRECIO SIN IVA
i. proyecto básico (PB)		
TOTAL		

FRACCIÓN CONDICIONAL 1		
(I) fase de estudios		
i. solicitud de licencia de obras (LO)		
ii. proyecto ejecutivo (PE)		
(II) fase de obras		
iii. elaboración de la licitación de las obras (ELO)		
iv. asistencia para la celebración de contratos de obra (ACO)		
v. dirección de la ejecución de las obras (DEO)		
vi. asistencia para las operaciones de recepción (AOR)		
TOTAL		

FRACCIÓN CONDICIONAL 2		
(I) fase de estudios		
i. solicitud de licencia de obras (LO)		
ii. proyecto ejecutivo (PE)		
(II) fase de obras		
iii. elaboración de la licitación de las obras (ELO)		
iv. asistencia para la celebración de contratos de obra (ACO)		
v. dirección de la ejecución de las obras (DEO)		
vi. asistencia para las operaciones de recepción (AOR)		
TOTAL		

FRACCIÓN CONDICIONAL 3		
(I) fase de estudios		
i. solicitud de licencia de obras (LO)		
ii. proyecto ejecutivo (PE)		

(II) fase de obras			
iii.	elaboración de la licitación de las obras (ELO)		
iv.	asistencia para la celebración de contratos de obra (ACO)		
v.	dirección de la ejecución de las obras (DEO)		
vi.	asistencia para las operaciones de recepción (AOR)		
TOTAL			

Naturaleza del precio

El precio objeto de este contrato es global, fijo, firme (no revisable) y no actualizable.

Impuestos

Los costes de las prestaciones del presente documento se indican **Sin Impuestos**, que se aplicarán según las leyes y reglas del país de ejecución del proyecto.

Validez

Se establece la oferta sobre la base de las condiciones económicas del mes de **diciembre de 2021 (mes M0)**. Es válida, sin actualización ni revisión, si se firma en los 120 días siguientes al primer día del mes M0 (fecha de envío del último elemento de la oferta como prueba de aceptación).

Anticipo

No se prevé ningún anticipo en este contrato.

Aval bancario

No se prevé ningún aval bancario para este contrato.

Alcance del precio

El importe previsto en este artículo cubre el conjunto de los gastos necesarios para ejecutar las prestaciones solicitadas (mano de obra, materiales, herramientas, consumibles, pólizas de seguros, gastos varios, sobre todo de restauración, alojamiento y de desplazamiento del personal, impuestos intermedios, etc.) con pleno conocimiento del lugar, de las condiciones de ejecución, de la naturaleza y de la magnitud de las prestaciones encargadas. El Titular del presente contrato, firmándolo, certifica tener pleno conocimiento del lugar, de la descripción de las prestaciones y de sus condiciones de ejecución y no podrá reclamar ninguna indemnización por un elemento conocido, previsible y/o verificable antes del compromiso de las prestaciones.

Gastos varios y reembolsos

El Titular únicamente tendrá derecho al reembolso de los gastos a que se hubiese comprometido en lugar y por cuenta de la Propiedad para el buen desarrollo del Contrato (gastos de expedientes administrativos, de reprografía adicionales a los necesarios para el cumplimiento de este contrato, impuestos varios de licencias de obras, etc.) y como complemento del presente Contrato con la condición de que hubiera obtenido previamente la aceptación por escrito del Cliente o de su representante. En este caso, el posible reembolso se realizará bajo presentación de factura o de recibos originales acompañados del acuerdo del Cliente.

Prestaciones complementarias /adicionales

Las prestaciones complementarias, suplementarias o adicionales tienen que ser aprobadas por el Cliente antes de su ejecución. Deberán describirse, en colaboración con el representante del Cliente, siendo el Titular quien deberá indicar los costes. Serán objeto de una aceptación formal con fecha y firma del Cliente. Se tiene que formalizar del mismo modo, cualquier modificación de plazos de ejecución o de las condiciones de ejecución o de las prestaciones. En algunos casos, será necesaria una adenda (ver la parte correspondiente al artículo 8- Cláusulas varias).

6 – PLAZOS DE EJECUCIÓN

Plazos

Las prestaciones deberán ejecutarse en un plazo global de 224 días naturales, contados a partir de la notificación del presente contrato (fecha de firma final por ambas partes). Este plazo se desglosa de la siguiente manera por elementos de encargo:

(I) fase de estudios	
i. proyecto básico (PB)	42 días
ii. solicitud de licencia de obras (LO)	14 días
iii. proyecto ejecutivo (PE)	56 días
(II) fase de obras	
iv. elaboración de la licitación de las obras (ELO)	14 días
v. asistencia para la ejecución de las obras de acuerdo con un concurso formal pero simplificado basado en un procedimiento de licitación abierto o restringido (ACO)	14 días
vi. dirección de la ejecución de las obras (DEO)	56 días
vii. asistencia para las operaciones de recepción / CFO (AOR)	28 días + año de garantía de perfecta ejecución

Unidad

Todos los plazos indicados en el presente documento se entenderán expresados en días naturales.

Penalizaciones

En el caso de que el Titular excediera el plazo global de ejecución fijado anteriormente, se expone a la retención sobre el pago final de una penalización calculada sobre la base de **1/1000^a** por día natural de retraso. Por otro lado, se podrán aplicar otras penalizaciones – provisionales o definitivas – (no asistencia a las reuniones contractuales a definir, no entrega de la documentación requerida, etc...) si pasados 14 días, una vez solicitada la prestación al Titular por el Cliente, no se hubiera obtenido respuesta por su parte. Los importes de la penalización serán libremente negociados entre ambas partes en función del daño causado.

7 – FORMA DE PAGO DE LAS PRESTACIONES

Facturación

Se realizará el pago contra presentación de una factura en la que se indiquen los siguientes conceptos: el importe a pagar de una fracción de uno de los importes indicados en los artículos anteriores, el importe de los pagos anteriores acumulados, el importe de los impuestos en su caso (porcentaje, naturaleza y valor), la fecha de facturación, la referencia del contrato, el nombre del Cliente y del beneficiario y las referencias de la operación y del expediente.

La primera factura tendrá que ir acompañada de una copia del Contrato. Para las facturas habituales/parciales, se requerirá el porcentaje de avance sobre los pagos fijos establecidos para cada elemento del contrato realmente llevado a cabo, con el límite de una factura mensual máximo. La liquidación final (último pago equivalente al saldo antes de la restitución de la garantía) se establecerá una vez declarada la recepción de los trabajos. En dicha liquidación final, deberán figurar:

- 1- los importes de los contratos (contratos más adendas) una vez deducidos las posibles penalizaciones y descuentos de precio,

- 2- el detalle de los pagos efectuados (anticipos); resultando la cantidad a pagar la diferencia entre estos dos importes.

Esta liquidación final tiene que ser firmada y aceptada por ambas partes antes de su pago. Con la aceptación y pago, el Contrato quedará saldado. El incumplimiento de las especificaciones anteriores podrá suponer el rechazo de la facturación realizada por el Titular.

Forma de pago

El pago se efectuará mediante transferencia bancaria en € (euro), para la que el Titular proporcionará sus datos bancarios (RIB, IBAN...) en el momento de la firma del contrato.

Plazo de pago

El plazo de pago de las facturas por el Cliente es de 30 días a contar desde la recepción de la factura aceptada y de sus posibles justificantes.

Identificador nacional de la cuenta bancaria:

Titular	Domiciliación	IBAN	BIC

8 – CLÁUSULAS PARTICULARES

Plazos

Comprobación de los proyectos de liquidación mensuales de la empresa que ejecuta las obras (en adelante la Empresa)

El Director de Obra debe proceder, en el curso de la obra, a la comprobación de los proyectos de liquidación mensuales elaborados y proporcionados por la Empresa. El proyecto de liquidación mensual se aceptará o rectificará por el Director de Obra quien lo transmitirá a continuación a la Propiedad.

El Director de Obra tiene un plazo de 10 días tanto para la evaluación del proyecto de liquidación proporcionado por la Empresa como para su comunicación a la Propiedad, y ello desde la recepción del documento o emisión del acuse de recibo.

Visado de los proyectos hechos por la Empresa

Para el caso en que los proyectos de ejecución de obra sean elaborados por la Empresa, deberán ser sometidos a valoración del Director de la Obra. Este último deberá hacerle los comentarios pertinentes a la Empresa a más tardar dentro de los 10 días siguientes a su recepción.

El visado del Director de Obra no dispensa la obtención del visto bueno del inspector técnico.

Comprobación del proyecto de liquidación final de las Empresas

Idéntico.

Órdenes de servicio

El Titular será el encargado de emitir todas las órdenes de servicio destinadas a la Empresa.

Las órdenes de servicio, siguiendo instrucciones de la Propiedad, deben ser notificadas a la Empresa con un plazo de 8 días (2 días en caso de urgencia) a partir de la fecha de recepción de la decisión comunicada por la Propiedad.

Las ordenes de servicio deben estar escritas, firmadas, numeradas y fechadas por el Director de Obra y enviadas en tres ejemplares a la Empresa, quien deberá devolver dos ejemplares firmados y con la fecha de recepción. Uno de los ejemplares deberá ser remitido a la Propiedad.

Sin embargo, y salvo situaciones excepcionales que pudiesen comprometer la seguridad de bienes y/o personas, ciertas órdenes de servicio no podrán ser emitidas por el Director de Obra sin previo acuerdo expreso y por escrito de la Propiedad

En este caso la orden de servicio supone únicamente la transmisión de estas decisiones a la Empresa, decisiones que se refieren a:

- la modificación del programa inicial, provocando la modificación del o de los contratos de obras;
- el paso a la ejecución de una fase adicional;
- la notificación de la fecha del comienzo de las obras;
- la modificación de los plazos de ejecución de las obras;
- la notificación de nuevos precios a la Empresa para las obras que no pudieron ser inicialmente previstas.

Contratos adicionales negociados con la Propiedad

El coste estimado de las obras al cual se compromete el Director de Obra así como la remuneración definitiva serán objeto de adenda al Contrato.

Asimismo, toda modificación de las disposiciones contractuales deberá ser objeto de adenda y muy particularmente las relativas a:

- las consecuencias sobre el Contrato de Dirección de Obra, la evolución del programa y el total financiero estimado;
- las modificaciones eventuales en el contenido o la complejidad de las prestaciones de la Dirección de Obra que resulten de modificaciones de programa, o de prestaciones decididas por la Propiedad;
- los imprevistos no imputables al buen seguimiento de obra;
- Al punto de la consulta de las empresas, las variantes que serían aceptadas por la Propiedad y que cuestionaría la concepción de la Dirección de Obra, necesitando estudiar otra vez los proyectos;
- De las modificaciones de fases o plazos de realización de los proyectos o obras;
- Del seguimiento de las reservas formuladas en el momento de la recepción y levantadas al final de la garantía de perfecta terminación.

Finalización de la misión de Dirección de Obra

La misión del Director de Obra acaba a la finalización del plazo de garantía sobre las obras realizadas. La terminación de la misión del director de obra será plasmada por la Propiedad en un acta (a petición del director de obra) que comprobará antes que todas las obligaciones del Director de Obra han sido cumplidas.

Remuneración de la Dirección de Obra

Forma del precio

El presente contrato de Dirección de Obra es un contrato global concluido con precio estimado. El precio es firme, no revisable y no actualizable.

Paso a la remuneración definitiva

La remuneración estimada se vuelve definitiva en el momento de la aceptación por la Propiedad del Ante-proyecto (AP) y del compromiso del director de obra sobre la estimación definitiva de las obras.

Importe definitivo de la remuneración = apreciación definitiva del coste estimado de las obras x Tasa de remuneración.

La fijación del coste fijo definitivo de remuneración será objeto de un contrato adicional negociado entre el Director de Obra y la Propiedad.

Impuesto sobre el valor añadido

Salvo disposiciones contrarias, todos los importes que figuran en el presente Contrato son expresados sin IVA.

Modificaciones

En el curso del desarrollo de la misión, podría ser necesario modificar el programa o incluso el proyecto de las obras. Dichos cambios serán objeto de una adenda al presente Contrato.

A petición de la Propiedad - tipo Tp

Si la Propiedad decide una modificación del programa o del proyecto, el Director de obra deberá proponer, bajo su responsabilidad, soluciones adecuadas. A estas modificaciones se les considerará en adelante como modificaciones tipo “Tp”

Si estas modificaciones conllevasen una nueva cifra de estimación del importe de las obras elaborada por el Director de Obra, la misma quedará fijada tras el acuerdo con la Propiedad. Esta nueva estimación constituye el nuevo coste estimado de obras. No obstante, el coste fijo definitivo de remuneración está calculado sobre el coste estimado de las obras, sin incluir las modificaciones de tipo **Tp**.

El Director de Obra deberá precisar y justificar para cada modificación: el complemento de estudios necesarios, la eventual modificación del calendario de la operación, los complementos necesarios para el buen desarrollo de la misión y, eventualmente, sus incidencias sobre su remuneración.

Todas estas modificaciones no conciernen a las adaptaciones en fase Proyecto Básico, las observaciones de la Propiedad a diferentes puntos de los estudios, las modificaciones formuladas por tercios y aceptadas por la Propiedad, y las adaptaciones nacidas del respeto de la normativa local aplicable.

Las modificaciones de tipo **Tp** no computa para el cálculo del coste comprobado de las obras.

A petición de la Dirección de obra - tipo Ts

El Director de Obra, para satisfacer la buena ejecución y muy particularmente el respeto relativo al coste estimado de los trabajos, podrá proponer, sin que suponga una modificación del programa funcional, las prestaciones modificativas que en adelante serán denominadas “Ts”.

Durante la fase de estudio, las prestaciones modificativas no deben entrañar a modificación global del coste estimado de los trabajos al cual el Director de obra se comprometió inicialmente, ni sobre el calendario de estudios.

Las modificaciones tipo **Ts** que aparezcan tras la perfección de los contratos de obras, serán contabilizadas por lotes separados (tras el acuerdo de la Propiedad) de los trabajos modificativos y de la evaluación propuesta por el Director de Obra. Las cantidades correspondientes no son susceptibles de modificar el coste de los trabajos para los cuales el Director de Obra se ha comprometido. Las modificaciones tipo **Ts** se computan en el coste de referencia de las obras.

El Director de Obra debe informar a la Propiedad de todas las modificaciones tipo **Ts**, incluidas aquellas que no supongan un cambio en los costes de las obras.

Serán asimismo consideradas como modificaciones tipo **Ts**, aquéllas resultantes de errores de concepción u omisiones del Director de obra en la aplicación de los textos reglamentarios. Las modificaciones tipo **Ts** no podrán dar lugar al aumento de la remuneración del Director de Obra.

Modificaciones no Tp y no Ts

Cuando, a lo largo del desarrollo de las obras, aparezcan ciertos eventos ajenos al control tanto de Dirección de obra como de Propiedad, el Director de Obra deberá precisar y justificar el complemento de estudios necesarios para paliar dichas eventualidades, la modificación en su caso del calendario de la operación, los complementos necesarios para el buen desarrollo de la misión, y eventualmente las incidencias que pudieran conllevar estas modificaciones respecto de su remuneración.

Compromisos con la Dirección de Obra y penalidades

Compromiso de la Dirección de Obra sobre el coste de la operación

Previamente a la firma de los contratos de obra

El coste financiero destinado a las obras incluye el conjunto de los trabajos necesarios para la realización del programa definido en el Reglamento de Consulta (RC).

El avance de los estudios le permite al Director de Obra, en el momento del establecimiento de las prestaciones de cada elemento, verificar que el proyecto se inscribe en el respeto de su compromiso sobre el coste estimado de las obras.

El coste estimado es la suma de los importes de las obras sobre los cuales el Director de Obra asume su misión y los cuales son necesarios para el perfeccionamiento total de la obra hasta su completa finalización.

El compromiso del Director de obra interviene al final del Proyecto Básico tomando como base la estimación definitiva del coste estimado de las obras.

La estimación definitiva está fijada con una tasa de tolerancia o margen de error del 15 %.

Tasa de tolerancia = coste estimado de las obras x (1 + tasa de tolerancia).

A la finalización de la consulta a las empresas

Cuando la Propiedad dispone de los resultados de las consultas de las Empresas constructoras, el Director de Obra establecerá el coste de referencia de las obras.

El respeto del compromiso del Director de Obra deberá apreciarse teniendo en consideración el coste global de referencia y no por lotes.

Cuando el coste de referencia sobrepasa la tasa definida de tolerancia arriba indicada, la Propiedad podrá:

- O aceptar la oferta o las ofertas de las Empresas;
- O bien pedir a la Dirección de obra la evaluación parcial de los estudios y, mediante adaptaciones compatibles del proyecto con los datos, limitaciones y exigencias del programa, permitirían reducir el coste. En este caso, la realización de nuevos estudios en este sentido, tendrá lugar sin derecho a remuneración alguna.

En todos los casos, ninguna penalidad financiera puede ser aplicada en esta fase.

Una vez otorgados los contratos de obras

El coste de realización de las obras es el coste que resulta del Contrato de obras sobre el cual el Director de Obra asume su misión, y que ha sido verificado por la Propiedad para la realización del proyecto. Es igual a la suma de los importes iniciales de los contratos de obras.

El coste de realización se notifica por la Propiedad al Director de obra. El Director de Obra se compromete y obliga a respetarlo.

El coste de realización de las obras está fijado con una tasa de tolerancia o margen de error del 3,5 %.

Tasa de tolerancia = coste de realización de las obras x (1 + tasa de tolerancia).

El coste comprobado determinado por la Propiedad tras la finalización de la obra, es el importe de los trabajos realmente ejecutados en el marco de los contratos y las adendas modificativas adjuntas a los mismos en el marco de la realización de las obras.

El coste de referencia es el coste comprobado, excluyendo los costes suplementarios no imputables al Director de Obra (tipo Tp y diferentes a Ts y Tp).

Si el coste de referencia es superior a las tasas de tolerancia tal y como definidas más arriba, el Director de Obra será penalizado atendiendo a los siguientes cálculos:

Importe de la penalidad = (coste de referencia - tasa de tolerancia) x el 10 % (tasa de penalidad).

Sin embargo, el importe de esta penalidad no podrá exceder el 15 % del importe de la remuneración de los elementos de misión posteriores a la atribución de los contratos de obras.

Penalidades de retraso aplicables a la Dirección de Obra

Penalidades en caso de retraso en la realización de los proyectos de liquidaciones parciales y liquidación global final

En caso de retraso (fijando un plazo de 10 días laborales desde el nacimiento de la obligación) en la verificación de los certificados de la empresa constructora, la Dirección de obra hará frente a posibles penalidades cuyo valor por día de retraso, incluso sábados, domingos y festivos, se fija en **100,00 € sin IVA**.

Penalidades en caso de ausencia del Director de Obra en la obra

En caso de ausencia del Director de Obra o de su representante habilitado en la reunión periódica durante las visitas espontáneas convocadas por la Propiedad, o por su representante, estará expuesto a una sanción cuyo valor global es igual a **100,00 € sin IVA** por cada ausencia comprobada en este sentido.

8 – CLÁUSULAS VARIAS

Estándares / normas

Toda prestación directa o indirectamente objeto del presente Contrato deberá respetar cualesquiera normas locales y europeas que pudieran aplicarse el efecto y, en cualquier caso, satisfacer los estándares y los reglamentos internacionales aplicables en el lugar de la ejecución del contrato. Cuando exista una normativa local, se tiene que considerar como una obligación mínima de realización. La Dirección de obra deberá por tanto llevar a cabo las prestaciones según las normas aplicables al efecto.

Seguros

El Titular de este contrato y sus representantes deberán estar cubiertos por seguros profesionales, de responsabilidad civil y repatriaciones (en el caso de desplazamientos) adaptados a las prestaciones y al lugar de ejecución de las mismas. El Cliente no podrá ser responsable de ningún incumplimiento de esta cláusula, que podría constituir un derecho directo para el Cliente de terminación del presente contrato por incumplimiento del Titular.

Gastos varios y reembolsos

El Titular sólo podría solicitar el reembolso de los gastos a los que se hubiera comprometido con la Propiedad para el buen desarrollo de su encargo (gastos de expedientes administrativos, de reprografía adicionales a los necesarios para el cumplimiento de este contrato, impuestos varios de licencias de obras...) y como complemento de este encargo a condición de haber obtenido previamente la aceptación expresa por escrito del Cliente o de su representante a estos efectos. En este caso, el posible reembolso se realizará contra entrega de una factura o de recibos originales acompañados del acuerdo del Cliente.

Fiscalidad y derecho local

El Titular del presente contrato y sus representantes deberán estar al corriente de sus obligaciones ante las autoridades fiscales y someterse a las leyes y reglamentos aplicables en el lugar de ejecución de los servicios. El Cliente no podrá ser en ningún caso responsable de cualesquiera incumplimiento de esta cláusula, que podría constituir un derecho para el Cliente de terminación del Contrato por incumplimiento del Titular.

Seguridad

El Titular se compromete a respetar el reglamento interno y/o las consignas de seguridad del Cliente en vigor sobre los terrenos y en los edificios de intervención de su encargo.

Responsabilidad

El Titular es el único responsable de la buena ejecución de las prestaciones y tiene como obligación aportar todos los medios necesarios para satisfacer las cláusulas del presente contrato, sobre todo en lo que se refiere a la seguridad de las personas y de las obras. El Titular es el único responsable de sus empleados directos e indirectos, de su formación e información, de su remuneración y de su protección, en cualquier circunstancia y ante las diferentes autoridades competentes (derecho laboral, fiscalidad, seguridad y salud en la obra, manipulación, herramientas...). El Cliente no podrá ser responsable de ningún incumplimiento de esta cláusula, que podría constituir un derecho directo para el Cliente de terminación del Contrato por incumplimiento del Titular. En cualquier caso, los miembros integrantes de la Dirección Facultativa deberán justificar estar en posesión de un Seguro de Responsabilidad Civil Profesional en

el que se cubra la responsabilidad decenal. Dicha cobertura garantizará al menos los 10 años de responsabilidad profesional a que los miembros de la Dirección Facultativa están sujetos.

Confidencialidad

Cualquier prestación objeto de este contrato tiene que estar protegida por una cláusula de Confidencialidad. Ambas partes considerarán estrictamente confidencial cualquier información, documento, dato o concepto, de los que puedan tener conocimiento durante este contrato, quedando prohibida su divulgación. Sin embargo, no se considerarían responsables de ninguna divulgación si los elementos divulgados fueran públicos en la fecha de la divulgación, o si los hubieran conocido u obtenido a través de terceros por medios legítimos. Cualquier documento que los contratistas puedan tener o elaborar en el marco de este contrato tiene carácter confidencial. El Titular es responsable de estos documentos, tendrá que asegurar su conservación en un lugar sólo accesible para las personas que deban que trabajar en el expediente. El contratista tiene que destruir (o transmitir al Cliente para su destrucción) estos documentos cuando ya no sean necesarios. En caso de incumplimiento de estas prescripciones, la responsabilidad del Titular se verá comprometida.

Derechos de uso y de Propiedad

Cualquier prestación y documento necesarios para la realización de las prestaciones del presente Contrato (diseño, especificaciones, informes y documentos...) por una u otra parte pertenecerán al "Cliente". El Titular de este contrato se compromete a obtener el acuerdo del Cliente antes de cualquier uso de carácter comercial, profesional o publicitario de todo o parte de los estudios producidos según el presente contrato.

Adenda

Cualquier suplemento o prolongación del Contrato que conllevará costes y/o servicios suplementarios y/o la ampliación de la duración del Contrato, deberá ser reflejado mediante adenda al presente con acuerdo y firma de ambas partes. Cualquier cláusula o disposición del Contrato o de sus anexos se puede modificar o anular, e incluso se pueden añadir nuevas cláusulas de común acuerdo, libremente negociadas y formalizadas, aceptadas y firmadas por ambas partes según las disposiciones del Contrato.

Resolución

El presente contrato se podrá resuelto de pleno derecho por cada una de las partes cuando la otra incumpla cualesquiera de los preceptos citados en el mismo, previo requerimiento de subsanación inatendido en el plazo máximo de veintiún 21 días desde la recepción de la solicitud por cualquier medio probatorio admitido en derecho. La Propiedad dispondrá asimismo de la facultad de resolver el Contrato en caso de defunción o incapacidad grave del Titular, o en caso de aparición de otro caso de fuerza mayor por el que la prestación del servicio resulte prácticamente imposible. La resolución del presente contrato conllevará el pago de los gastos incurridos por las prestaciones realizadas y aceptadas/recibidas por el Cliente que serán objeto de un certificado administrativo cuyas condiciones serán libremente negociadas entre ambas partes en la fecha límite del Contrato.

Litigios y disputas

Ambas partes se comprometen, en caso de disputa sobre la ejecución, la aplicación, la interpretación, la terminación y/o el pago del presente Contrato a intentar en primer lugar, llegar un acuerdo amistoso negociado libremente. En caso de litigio y, en defecto de un acuerdo amistoso, ambas partes podrán, en un primer momento, solicitar un arbitraje a un mediador independiente aceptado por ambas partes, o si no hay acuerdo, en segundo lugar, recurrir a la jurisdicción competente que será el Tribunal territorialmente competente.

9 – ANEXOS CONTRACTUALES

El presente contrato contiene los anexos siguientes:

- I. pliego de condiciones: descripción de los servicios de cada uno de los elementos del contrato de Dirección de Obra solicitados.
- II. programa de la operación
- III. la oferta de servicio del Titular.

10 – FIRMAS Y NOTIFICACIÓN

El presente contrato se extiende en dos ejemplares, uno de los cuales será entregado al Titular. La firma de este contrato conlleva la aceptación de todas las cláusulas por ambas partes.

En _____, el _____

En Barcelona, el _____

Visto y conforme por,

Visto y conforme por,

El Titular (*)

El Cliente (*)
El Director
Yann CALVET

(*) Sello y firma del representante legal o apoderado de la sociedad

ANEXO I – PLIEGO DE CONDICIONES

Nota 1: Cualquier cláusula que aparezca "tachada" (ejemplo) se considera excluida de este contrato.

Nota 2: Algunas cláusulas descritas más abajo podrán ser objeto de un ajuste adaptándolas a las reglas locales.

El presente contrato tiene como objeto los estudios de dirección facultativa cuyas prestaciones se pueden detallar y organizar de la siguiente manera:

1. Proyecto básico (PB)

El Proyecto Básico, basado en los estudios de viabilidad aprobados por la Propiedad tiene como objeto:

- Verificar el cumplimiento de las diferentes normativas.
- Determinar las superficies detalladas de todos los elementos del programa.
- Determinar con planos, secciones y fachadas, las medidas de la obra y su aspecto.
- Definir los principios constructivos, de cimientos y de estructura, así como su dimensionamiento indicativo.
- Definir los materiales y equipamientos.
- Justificar las soluciones técnicas adoptadas, particularmente en lo que se refiere a las instalaciones técnicas y las conexiones para que la Propiedad pueda escoger entre varias posibilidades de equipamientos en función de los costes de inversión, de explotación y de mantenimiento.
- **Establecer la estimación definitiva del coste estimado de las obras, desglosada en lotes separados y acompañados de todos los justificantes correspondientes.**
- Establecer los pagos fijos definitivos de remuneración en las condiciones previstas en el PCA.
- Definir la lista exhaustiva de estudios e investigaciones complementarios que la dirección facultativa juzgue necesarios para la finalización de los estudios (estudios de terrenos complementarios, planos topográficos, planos de redes, sondeos y reconocimientos, análisis cualitativo de los fluidos y energías distribuidos localmente, etc.).

En el marco de este PB, se organizarán reuniones con la Propiedad donde se irán dando las explicaciones sobre las soluciones arquitectónicas, técnicas y económicas propuestas.

Se presentará el proyecto básico a la Propiedad para su aprobación.

2. Expediente de licencia de obras y otras autorizaciones administrativas (LO)

La dirección facultativa asistirá a la Propiedad en la elaboración del expediente administrativo. Llevará a cabo los trámites y las consultas previas necesarias para la obtención de la licencia de obras y de las autorizaciones de los diferentes proveedores de servicios. Por este motivo, la dirección facultativa elabora, una vez validado el PB, el expediente y ayuda a la Propiedad en sus relaciones con las administraciones durante toda la duración del encargo.

La Propiedad se compromete a comunicar a la dirección facultativa cualquier comunicación con la administración. Al recibir la licencia de obras, le transmite una copia y procede a su colocación reglamentaria en lugar visible sobre el terreno.

Si la operación requiere la obtención de otras autorizaciones administrativas (como por ejemplo licencia de derribo, tala de árboles, autorizaciones específicas para líneas aéreas, rótulos, conexiones a las redes de suministros, etc.) la dirección facultativa ayuda a la Propiedad, durante toda la duración de su encargo, y confecciona los documentos necesarios para efectuar estos trámites.

La dirección facultativa asiste a todas las comisiones o reuniones necesarias para la obtención de estos permisos.

En caso de denegación o de retirada de la licencia de obras por motivos atribuidos al desconocimiento de las disposiciones arquitectónicas, técnicas, de seguridad, de construcción y de implantación y, más en general, de cualquier normativa aplicable a la licencia de obras, como en el caso de recurso de anulación en el que aparezca una ilegalidad manifiesta de la licencia acordada o de la suspensión de la ejecución, la Dirección Facultativa está obligada a realizar una nueva solicitud de licencia de obras y, en caso necesario, a rehacer sus proyectos en lo que fuese necesario, sin tener derecho a una remuneración complementaria. Sólo se abonarán los proyectos rehechos si la ilegalidad que afecta a la licencia es imputable a una decisión de la Propiedad debidamente informada. En ningún caso, la Dirección Facultativa puede alegar la falta de acuerdo sobre el precio complementario para posponer la revisión de los proyectos.

3. Proyecto ejecutivo (PE)

El proyecto ejecutivo, basado en el programa establecido y en el proyecto básico aprobado por la Propiedad, así como en las prescripciones de este, que resultan de la licencia de obras y de otras autorizaciones administrativas, definen el diseño general de la obra.

El proyecto ejecutivo tiene como objetivo:

- Precisar a través de planos, secciones y alzados, las formas de los diferentes elementos de la construcción, la naturaleza y las características de los materiales, así como las condiciones de su instalación.
- Determinar la implantación y el tamaño de todos los elementos de la estructura y de todos los equipamientos técnicos.
- Definir los trazados de los suministros y de las evacuaciones de todos los fluidos y, en función del modo de transmisión de las obras, coordinar las informaciones y obligaciones necesarias para la organización del espacio de las obras.
- Describir las obras y establecer los planos de situación necesarios para la comprensión del proyecto.
- **Establecer un coste estimado de las obras desglosado en todas las especialidades de la construcción, en base a unas mediciones previas.**
- Permitir a la Propiedad, en vista de esta evaluación, establecer el coste estimado de la obra y, además, calcular los costes de su explotación.
- Determinar el plazo global de realización de la obra.

Se presentará el proyecto ejecutivo a la Propiedad para su aprobación.

4. Asistencia para la celebración de contratos de obra (ACO)

La asistencia a la Propiedad para la celebración de o de los contratos de obra, en base a los proyectos que ha aprobado, tiene como objeto:

- Preparar la consulta para las empresas para que estas puedan presentar sus ofertas con pleno conocimiento de causa, en base al expediente que contiene los documentos administrativos y técnicos previstos en el contrato, así como los documentos elaborados por la Dirección Facultativa correspondientes a la fase del diseño escogido por la Propiedad para esta consulta. El expediente se considera diferente según si la transmisión se prevé por contratos separados o a grupos de empresas o a una empresa en general.
- Preparar, si es necesario, la selección de los candidatos y analizar las candidaturas obtenidas.
- Analizar las ofertas de las empresas y, si es necesario, las variantes de estas ofertas; proceder a verificar la conformidad de las respuestas con los documentos de consulta; analizar los métodos o las soluciones técnicas asegurando que tienen todas las justificaciones y opiniones técnicas, verificando que no tienen omisiones, errores o contradicciones detectables normalmente por un especialista y establecer un informe de análisis comparativo proponiendo las ofertas susceptibles de ser consideradas, conforme a los criterios de juicio de las ofertas indicados en el reglamento de la consulta. La parte financiera del análisis contiene una comparación de las ofertas entre ellas y el coste estimado de las obras. Preparar las explicaciones necesarias para permitir la celebración del o de los contratos de obras para la dirección facultativa.

5. Dirección de la ejecución de los contratos de obra (DEO)

La dirección de la ejecución de o de los contratos de obra tiene como objeto:

- asegurarse de que los documentos de ejecución, así como las obras en curso respetan los proyectos realizados.
- asegurarse de que los documentos a realizar por el o los contratistas, en aplicación del o de los contratos de obra, están conformes con los contratos mencionados y no contienen ni errores ni omisiones, ni contradicciones detectables normalmente por un especialista.
- asegurar que la ejecución de los trabajos cumpla con los requisitos del o de los contratos de obra, incluyendo, cuando corresponda, la efectiva aplicación de un plan maestro de calidad, si se ha establecido uno.
- emitir cualquier orden de servicio y establecer cualquier acta necesaria para la ejecución del o de los contratos de obra, así como elaborar las actas de certificación, organizar y dirigir las reuniones de obra.
- informar de manera sistemática a la Propiedad sobre el avance y la previsión de las obras y gastos, con indicación de los cambios importantes.
- verificar las liquidaciones pagos mensuales o las solicitudes de anticipos presentadas por el o los contratistas; establecer los estados de cuentas, verificar el proyecto de liquidación final establecido por el contratista y establecer la liquidación general.
- dar una opinión a la Propiedad sobre las posibles reservas formuladas por el contratista durante el curso de la ejecución de la obra y sobre la liquidación general, ayudar a la Propiedad en caso de litigio sobre la ejecución o sobre el reglamento de la obra, así como instruir las reclamaciones de o de las empresas.

► Tareas a realizar:

- Dirección de obra:
 - Organización y dirección de las reuniones de obra.
 - Realización y difusión de informes.
 - Realización de las órdenes de servicio.
 - Estado de avance general de las obras a partir del planning general.
 - Información a la Propiedad: avance, gastos y cambios importantes.
- Control de la conformidad de la ejecución:
 - Revisión de los documentos complementarios que las empresas tengan que elaborar, en aplicación de sus contratos.
 - Conformidad de la obra con las prescripciones de los contratos.
 - Realización de los informes de observación.
 - Resumen de la elección de los materiales, muestras o colores a validar por la Propiedad.
- Gestión financiera:
 - Comprobación de las liquidaciones mensuales y finales. Realización de los estados de cuentas.
 - Revisión de los presupuestos de los trabajos complementarios.
 - Revisión de las reclamaciones (revisión técnica, material y económica) presentadas como máximo en el momento de la presentación de la liquidación.
 - Establecer la liquidación general.

Este encargo no incluye las prestaciones necesarias para la sustitución de una empresa incompetente (actas de certificación, consultas de las empresas, elección de otra empresa).

6. Asistencia para las operaciones de recepción (AOR)

- La asistencia proporcionada a la Propiedad durante las operaciones de recepción y durante el período de garantía de perfecto acabado tiene como objeto,
 - organizar las operaciones previas a la recepción de los trabajos,
 - asegurar el seguimiento de las reservas formuladas durante la recepción de los trabajos hasta su levantamiento,
 - proceder a la revisión de las anomalías señaladas por la Propiedad,
 - constituir el expediente de las obras ejecutadas necesarias para la explotación de la obra, a partir de planos conformes con la ejecución, entregados por el contratista, planos de cotejo, así como instrucciones de funcionamiento y de mantenimiento de los proveedores de los equipamientos instalados.

► Prestaciones encomendadas y documentos a entregar a la Propiedad:

- Durante las operaciones previas a la recepción, la dirección facultativa:
 - Valida el rendimiento de las instalaciones.
 - Organiza reuniones de control de cumplimiento.
 - Establece en su conjunto o por lotes la lista de las reservas.
 - Propone a la Propiedad la recepción.
- Estado de las reservas y seguimiento:

El Titular o su Consultor asegura el levantamiento de las reservas para las empresas en los plazos definidos.

- Expediente de las obras ejecutadas:

El Titular o su Consultor realiza el expediente de las obras ejecutadas necesarias para la explotación de la obra, a partir del expediente de diseño general de la dirección facultativa, de los planos conformes a la ejecución entregados por el contratista, así como de las instrucciones de mantenimiento de los proveedores de los equipamientos instalados.

- Durante el año de garantía de perfecto acabado, el Titular o su Consultor examina las anomalías aparecidas tras la recepción y señaladas por la Propiedad.

7. Planificación, coordinación y gestión de las obras – Encargo opcional

- La planificación y coordinación de las obras tienen como objeto:
 - Para la planificación: analizar las tareas elementales que tratan sobre el proyecto ejecutivo y las obras;
 - determinar sus avances y sus dificultades, a través de documentos gráficos y proponer medidas para cumplir con los plazos de ejecución de los trabajos y una distribución adecuada de las posibles penalizaciones.
 - para la coordinación: armonizar en el tiempo y en el espacio, las acciones de los diferentes intervinientes en la fase de obras y, en su caso, presidir el consejo de seguridad y salud entre las empresas
 - para la gestión de las obras: implementar, en la fase de obras y hasta el levantamiento de las reservas, en los plazos establecidos en el o en los contratos de obra, las diferentes medidas de organización establecidas en la planificación y en la coordinación.

► Para ello, la gestión se encarga de:

- Durante la fase de preparación de las obras:
 - reagrupar las listas de los planos de ejecución establecidos por los contratistas,
 - poner en marcha la organización general de la operación,
 - planificar y coordinar temporalmente el proyecto de ejecución,
 - planificar las obras.
- Durante el período de ejecución de las obras:
 - asegurar el cumplimiento de la dirección organizativa definida en la fase de preparación,
 - actualizar la planificación general y completarla con una planificación detallada por períodos y por elementos de obra,
 - coordinar el conjunto de los intervinientes, en particular, proponiendo reuniones específicas de coordinación y difundir sus informes.
 - asegurar el cumplimiento de los objetivos de calendario y, en su caso, proponer medidas correctoras para recuperar los retrasos,
 - evaluar el origen de los retrasos.
- Durante la fase de asistencia en las operaciones de recepción:
 - establecer la planificación de las operaciones de recepción,
 - coordinar y pilotar estas operaciones,
 - señalar el avance de los levantamientos de las reservas.

8. Encargos complementarios de asistencia

- Se pueden encomendar a la dirección facultativa los elementos de encargos complementarios de asistencia siguientes:
 - La asistencia a la Propiedad para poner en práctica la consulta y la información de los usuarios o del público.
 - La asistencia a la Propiedad en la definición y la puesta en marcha de los proyectos particulares de paisaje

Cuando la Propiedad no encargue estos trabajos complementarios a la dirección facultativa, esta última debe, sin embargo, en el contexto de su obligación de asesorar, llamar la atención de la Propiedad sobre la necesidad de tener en cuenta las consideraciones correspondientes, cuando sea necesario para la coherencia de la operación.

ANEXO II – PROGRAMA DE LA OPERACIÓN

Nota Cualquier cláusula que aparezca “tachada” (ejemplo) se considera excluida de este contrato.

Artículo 1: objetivos

La adecuación del edificio H del Liceo francés de Valencia, objeto del presente contrato, debe obedecer a los siguientes objetivos:

1. Estudiar la reordenación parcial de los espacios dedicados a la administración para optimizar y mejorar su funcionamiento, situados en la tercera planta del edificio H, según las indicaciones del esbozo adjunto;
2. Estudiar una reorganización del ala Norte de la escuela infantil para simplificar y clarificar la organización espacial y los flujos de circulación interior, únicamente dentro del perímetro de actuación indicado en el esbozo adjunto;
3. Proceder a una optimización de los gastos energéticos del edificio H, remplazando las actuales luminarias de todas las plantas del edificio por sistemas LED e instalando sensores de encendido/apagado.

Artículo 2: costes estimados de las obras

El presupuesto provisional orientativo de las obras se fija en **100.000 € sin IVA**.

Artículo 3: datos y obligaciones del emplazamiento

- Plan Parcial “sector Lloma Llarga” (Plan General Ordenación Urbana de Paterna) - Versión 5 del texto modificado en Julio 2020
- Referencia catastral: 0575602YJ2707N0001BA
- PGOU del 15/11/1990
- Clasificación del suelo: Urbano, educativo y cultural
- Parcela C2 Sector 5 del PLLP.

Artículo 4: descripción de los acondicionamientos, dispositivos y equipamientos específicos a prever

EDIFICIO H	
Reordenación puntual de los despachos de la administración (3ª planta) y de un aula en la 4ª planta Ver esbozo 1 y 2 Sup. total de actuación 3º piso: 122 m ² Sup. total de actuación 4º piso: 68 m ²	<ul style="list-style-type: none">• El Titular estudiará una nueva distribución de los despachos situados en la 3ª planta del edificio H (fachada este) para permitir la creación de dos espacios de trabajo suplementarios y la incorporación del departamento de estudio españoles al departamento administrativo.• Estudiará la reordenación de los despachos situados en el ala Norte/Oeste con el fin de crear un despacho dedicado al departamento de recursos humanos y un espacio abierto de trabajo para 2 personas en el que se concentrarán los puestos dedicados a la gestión de los gastos y a la gestión material del centro.• El Titular respetará los flujos de circulación indicados en el esbozo 1 para garantizar el buen funcionamiento general de los departamentos.• Las intervenciones deberán de ser mínimas y limitarse a los perímetros indicados en el esbozo 1, pero integrarán las reformas imprescindibles, la incorporación del volumen de almacenamiento necesario y la adecuación de todas las instalaciones técnicas necesarias para el buen funcionamiento de las actividades escolares o administrativas (electricidad, incendios, informática, reprografía, etc.).• El Titular incorporará igualmente en los trabajos la demolición del actual tabique que divide el aula y el despacho dedicado a los estudios españoles en la 4ª planta del edificio H, con el fin de aumentar la superficie del aula.
Reorganización parcial de los espacios de la escuela infantil (planta baja) Ver esbozo 3 Sup. total estimada de actuación: 371 m ²	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del perímetro indicado en el esbozo 3, el Titular estudiará la posibilidad de aumentar la superficie de la sala de psicomotricidad, de posicionar una pequeña sala de profesores y un aula de una superficie mínima de 60m² y de reorganizar los espacios dedicados al comedor, incluyendo los espacios técnicos imprescindibles para su funcionamiento.• Todos los espacios tendrán que ser accesibles desde el interior del edificio H. Los accesos en fachada son posibles, pero deberán ser considerados como accesos secundarios.• El Titular incluirá en el estudio la apertura de una nueva puerta de acceso entre el aula H02 y el porche de la escuela infantil.
Luminarias LED con sensor de encendido/apagado	<ul style="list-style-type: none">• Estudiar la instalación de luminarias LED con sensores de encendido/apagado en todas las plantas del edificio H.