

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

En la ciudad de ... a .. de ... de 20...

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, con domicilio a estos efectos en, provisto del D.N.I. núm.

Y de otra parte, D., igualmente mayor de edad, con domicilio en y provisto de D.N.I. núm.

CONCURRENCIA Y CAPACIDAD

El primer contratante interviene en nombre y representación de, con domicilio social en, inscrita en el registro mercantil de con fecha, con C.I.F. y con N° Patronal de Afiliación a la Seguridad Social

Y D., lo hace en nombre y representación de, con domicilio social en, inscrita en el registro mercantil de con fecha, con C.I.F. y con N° Patronal de Afiliación a la Seguridad Social

Según intervienen, se reconocen mutuamente la suficiencia y necesaria capacidad civil para formalizar el presente **CONTRATO PRIVADO DE EJECUCIÓN DE OBRA**, a cuyos efectos, y puestos previamente de acuerdo, libremente,

EXPONEN

I.- Que en adelante LA PROPIEDAD, es propietaria de, sita en

II.- Que en dicho inmueble, LA PROPIEDAD proyecta realizar una obra de, según proyecto de, contando para ello, con la preceptiva solicitud de licencia municipal de obras, expedida por el Excmo. Ayuntamiento de bajo el núm. de referencia, cuya copia se adjunta anexa al presente documento.

III.- Que estando interesada en realizar la obra la entidad, en adelante EL CONTRATISTA, una vez estudiado el proyecto y estado de mediciones facilitado por la Propiedad, ha presentado presupuesto para la ejecución de la obra sobre el inmueble antes mencionado, que ha sido aceptado por la Propiedad.

IV.- Que ambas partes, habiendo llegado a un acuerdo en orden a la ejecución de las obras, lo formalizan mediante el presente contrato, que otorgan con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- LA PROPIEDAD encarga AL CONTRATISTA que acepta y asume, mediante su representante, la ejecución de las obras a que se refieren los antecedentes expositivos de este contrato, en las condiciones y con los precios ofertados por el contratista.

El presente contrato de ejecución de obra se regirá por el conjunto de documentos que a continuación se señalan, todos ellos firmados por las partes, y que forman parte integrante e inseparable del presente contrato:

1. - El presente documento contractual.
2. - El proyecto de ejecución, reseñado en el expositivo segundo y el conjunto de planos, memorias y mediciones que lo componen, que se acompaña como Anexo 1.
3. - El presupuesto del Contratista que se acompaña como Anexo 2.
4. - Solicitud de Licencia de obras que se acompaña como Anexo 3 y que se complementará con la correspondiente concesión de la misma.

EL CONTRATISTA no puede ceder, en parte ni en su totalidad, su contrato a subcontratistas ni otra empresa distinta, aunque forme parte de su grupo empresarial, sin conocimiento de LA PROPIEDAD y, si así lo hiciere, ésta podrá rescindir el presente contrato con solicitud de daños y perjuicios.

SEGUNDA.- EL CONTRATISTA ejecutará las obras aportando todos los materiales y el personal necesario, maquinaria, utillaje y demás medios precisos, con los que asegura contar y con estricta sujeción al proyecto referido. Al existir acometidas de servicio de agua y electricidad en la finca, LA PROPIEDAD pagará a las compañías suministradoras los consumos correspondientes.

EL CONTRATISTA redactará el plan de seguridad y salud con base en el Estudio de Seguridad del proyecto, poniendo los medios necesarios para su cumplimiento. Nombrará un Recurso Preventivo de Seguridad y Salud y anotará las incidencias ocurridas en este aspecto.

A los efectos del presente contrato, la Dirección de las obras ha sido asignada a D. , en calidad de y D. en calidad de, como representantes de LA PROPIEDAD, a quien corresponden las facultades establecidas en este contrato, y entre otras, las que más tarde se reseñarán.

LA PROPIEDAD realizará personalmente el seguimiento de las obras.

A LA PROPIEDAD, le corresponderá la absoluta dirección de las obras con la totalidad de las atribuciones a ella inherentes y que a título enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación:

1. - La aprobación de los distintos replanteos de la obra, levantamiento de actas y determinación del incumplimiento de los plazos según lo establecido en este contrato.
2. - A efectuar mensualmente la comprobación de las mediciones de la obra ejecutada y su valoración en los casos previstos, firmando la correspondiente certificación, presentada por EL CONTRATISTA.
3. - Rechazar los materiales que no se ajusten a las características y calidades previstas en la Memoria del Proyecto, así como ordenar la demolición de los trabajos que considere mal ejecutados.

4. - Reconocer la obra para establecer la terminación de los trabajos, expidiendo en su caso, la correspondiente acta de recepción.
5. - Determinar los defectos y obligaciones que deberán ser atendidos por el Contratista dentro del plazo de garantía que se establezca.
6. - Cualesquiera otras que resulten necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en este contrato.

La variación o sustitución de la Dirección Facultativa nombrada, sólo obligará a EL CONTRATISTA cuando le hubiese sido comunicada por escrito por la Propiedad.

TERCERA.- EL CONTRATISTA se compromete a la realización de la obra siguiendo las instrucciones de la Dirección Facultativa y de acuerdo con los documentos enumerados en la estipulación Primera, y con las normas de buena construcción.

CUARTA.- EL CONTRATISTA procederá a iniciar las obras objeto de este contrato, y deberá terminarlas según las siguientes fechas:

- Inicio: la fecha de firma del acta de replanteo.
- Final: Transcurridos MESES naturales desde el inicio, mediante la firma del acta de recepción.
- Hito parcial: www.hogaramedida.es

Todo lo anterior, sin perjuicio de las prórrogas a que hubiera lugar en cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato.

QUINTA.- Como precio por las obras de este contrato, conforme el aludido presupuesto adjunto como Anexo 3, aceptado por la Propiedad, se fija la cantidad de ...(precio en letra).., IVA no incluido. En este precio están incluidos los gastos indirectos y generales, la administración, la dirección y el beneficio industrial.

Dicho precio, calculado sobre la base de las mediciones contenidas en el Proyecto, se fija con carácter indicativo, viniendo determinado el precio definitivo por la aplicación de los precios unitarios presupuestados a las mediciones de obras realmente ejecutadas.

En los precios van incluidos todos los impuestos, arbitrios, tasas y exacciones de cualquier clase que sean aplicables a la actividad constructora objeto del presente contrato, así como todos los gastos de replanteo, liquidación y vigilancia de la edificación hasta la recepción de la obra.

Especialmente se conviene que los indicados precios unitarios serán fijos y no sujetos a revisión de precios.

SEXTA.- Jefe de obra. La dirección material de los trabajos, según el proyecto y las órdenes complementarias que dicte LA PROPIEDAD, estará a cargo de EL CONTRATISTA, que nombrará libremente una persona con la suficiente capacidad técnica que asuma la función de Jefe de Obra y que será representante ante la Propiedad en todo lo referente a la ejecución de la obra y a las relaciones derivadas del presente contrato.

El Jefe de Obra deberá estar asignado a la obra con dedicación del 50% al menos, y muy concretamente, deberá estar presente durante las visitas que en días laborables realice LA PROPIEDAD. Se designa por el contratista en este acto a **D.**, sin perjuicio de notificar por escrito, con al menos 48 horas de antelación, los cambios de persona que puedan producirse.

SÉPTIMA.- Incidencias.

La Dirección Facultativa anotará las órdenes, instrucciones, comunicaciones, y en general, todas cuantas disposiciones considere convenientes para la buena ejecución y marcha de los trabajos, memorándum de normativas y variaciones que desee introducir en la ejecución de las obras.

Todas aquellas unidades de obra que vayan a quedar ocultas serán avisadas con suficiente antelación por EL CONTRATISTA a la Dirección Facultativa para su medición.

A falta de órdenes escritas no podrán exigirse al Contratista responsabilidad alguna por la realización de trabajos bien ejecutados conforme al Proyecto.

OCTAVA.- En caso de reformas y obras adicionales no incluidas en el presupuesto que figura como Anexo 3, se requerirá, con la aprobación de LA PROPIEDAD, con anterioridad a la ejecución, la fijación de los precios unitarios contradictorios, y se extenderá el oportuno documento suscrito por el Contratista y la Dirección Facultativa en el que se mencionará si las reformas u obras adicionales influirán en el plazo final de la obra y se especificará claramente su repercusión en el plazo final de entrega de la obra.

EL CONTRATISTA y LA PROPIEDAD acuerdan prescindir de los trabajos por administración sin autorización previa escrita de LA PROPIEDAD, con excepción de aquellos que por la Dirección de Obra sean considerados urgentes, los cuales deberán ser justificados a posteriori.

Si existiese alguna obra sin concluir, la parte de la misma susceptible de abono se valoraría conforme a los precios descompuestos que presentara EL CONTRATISTA en el plazo de quince días a partir de la fecha de adjudicación.

NOVENA.- EL CONTRATISTA no podrá, en modo alguno, verificar cambios en los materiales ni alterar los elementos que figuran en el Proyecto de Ejecución y en el Presupuesto anexos sin la expresa y previa autorización escrita de la Propiedad.

La Dirección Facultativa tendrá a su disposición, con carácter previo a su instalación, muestras suficientes de los materiales a emplear en la construcción, pudiendo la misma solicitar su cambio por otros de similares características y, como máximo, de igual precio a los cambiados. Las muestras podrán presentarse por diferentes vías y no necesariamente en obra (visita a almacenes ó talleres), de común acuerdo entre las partes.

EL CONTRATISTA está obligado a realizar sus controles de calidad, tanto de taller, como de ejecución de obra, según la normativa vigente.

DÉCIMA.- Abono del precio.

Las obras ejecutadas serán abonadas por LA PROPIEDAD contra certificaciones, conforme a las siguientes normas:

A) Con referencia al último día hábil de cada mes natural, EL CONTRATISTA expedirá relación valorada comprensiva de todas las obras ejecutadas a origen, aplicando los precios unitarios presupuestados, y en su caso, los contradictorios también convenidos, a las mediciones que de dichas obras se practiquen.

B) Seguidamente, trasladará la valoración a la Propiedad, la que, dentro de los dos días siguientes deberá devolver a EL CONTRATISTA conformada o, en su caso, con los reparos que, a su juicio, procedan, con el carácter de certificación de obra.

C) LA PROPIEDAD, a su vez, y en el plazo de cinco días a contar desde el que le sea entregado por EL CONTRATISTA el correspondiente ejemplar de la certificación corregida (en su caso), deberá abonar a ésta su importe íntegro, de haber sido enteramente convenida previamente, o, en el supuesto de existir reparos, el correspondiente a las unidades de obra que no hayan sido objeto de los mismos.

Igualmente, salvados con el conforme de LA PROPIEDAD los reparos por ella puestos con arreglo a las indicaciones o instrucciones que, con una nota explicativa de aquellos, en todo caso habrá de dictar, en el mismo plazo de cinco días desde que le sea presentada la oportuna certificación definitivamente conformada, deberá la PROPIEDAD abonar AL CONTRATISTA el importe de las unidades de obra inicialmente excluidas de conformidad.

Para el caso de que EL CONTRATISTA y la Dirección Facultativa no hayan llegado a un acuerdo sobre la certificación, la parte de obra sobre la que haya desacuerdo será excluida de la certificación y trasladada para su discusión a la certificación siguiente.

En todo caso, el importe que proceda de las certificaciones de obras deberá ser satisfecho por la Propiedad mediante ...(documento o sistema de pago).

El pago de todas las certificaciones de obra se entenderá efectuado en el concepto de a cuenta y a resultas de la liquidación final de obra.

De la cantidad líquida a pagar, resultante de cada una de las certificaciones acreditativas de la obra ejecutada, LA PROPIEDAD retendrá el cinco por ciento (5%) de su importe en concepto de garantía, cantidad que disminuirá del principal a abonar.

DECIMO PRIMERA.- Serán de cuenta y cargo de LA PROPIEDAD, el pago de la licencia municipal de obras y demás que fuesen precisas, permisos de acometida de agua y energía eléctrica de la edificación una vez recibida.

DECIMO SEGUNDA.- La falta de pago por parte de la Propiedad del importe de cualquiera de las certificaciones de obra en los plazos establecidos conforme a la estipulación décima, facultará al Contratista para exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, devengando en todo caso un interés anual, en favor del Contratista, del interés legal del dinero veinte más un cincuenta por ciento sobre los importes pendientes. Se entenderá impagada una certificación por el transcurso de un mes desde la fecha prevista para su pago sin que se haya hecho efectiva.

DECIMO TERCERA.- Si se resolviese el contrato por causas imputables a LA PROPIEDAD, EL CONTRATISTA tendrá derecho a exigir a ésta el abono de las obras realizadas, el de los trabajos preparatorios de las no ejecutadas, y el importe de los materiales acopiados en la obra, los cuales, la Propiedad, hará suyo por el valor satisfecho y una vez abonados los mismos, pero nunca tendrá derecho el Contratista a exigir el lucro cesante.

DECIMO CUARTA.- Las obras objeto de este contrato, deberán estar totalmente terminadas y dispuestas para el uso a que se destinan a partir de las fechas especificadas en la estipulación Cuarta del presente contrato.

Los plazos señalados son improrrogables salvo los de causa de fuerza mayor, entre los que expresamente las partes incluyen la huelga en el sector, lluvias continuadas o muy importantes, considerándose como tales aquéllas superiores a las máximas de los últimos diez años, así como la paralización de las obras por la autoridad administrativa o judicial por causas imputables a la Propiedad.

DECIMO QUINTA.- En caso de incumplimiento por el Contratista de los plazos establecidos en la estipulación decimocuarta, no aceptado dicho retraso por la Propiedad, el Contratista abonará, en concepto de penalización, una cantidad de € por cada día hábil de retraso en la terminación de las obras, sin que ello pueda suponer un importe total superior al 10 % del presupuesto total de las obras.

Dicha penalización será hecha efectiva, por la Propiedad, con cargo a las retenciones acumuladas hasta el momento, en concepto de garantía mencionado en la estipulación decimonovena, o de cualquier otra forma en caso de que éstas fueran insuficientes.

DECIMOSEXTA.- Son causas de resolución del presente contrato, además de las establecidas en la Ley, el incumplimiento de los pactos y obligaciones anteriormente referidos. En especial, será causa de resolución, si así lo acuerda la Propiedad, el retraso en la terminación de la obra por un período superior a un mes, y sin perjuicio de la penalización que proceda conforme a la estipulación decimoquinta del presente contrato.

En el caso de que la Propiedad declarara resuelto el contrato conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el Contratista reconoce a la Propiedad la posesión inmediata de la obra y la facultad de continuar por sí o por cualquier otro contratista la obra, con independencia de que en dicho momento le sean retenidas todavía cantidades en concepto de garantía para responder de las obligaciones que tuviera pendientes o de los perjuicios irrogados a la Propiedad.

DECIMOSEPTIMA.- Además de cualquier otro supuesto estipulado en este contrato, es causa de resolución del mismo la insolvencia provisional o definitiva, la suspensión de pagos o la quiebra de cualquiera de las partes.

DECIMOCTAVA.- Terminadas las obras, se procederá a su liquidación económica y a su recepción, con intervención de las partes, verificándose el estado y ejecución de las mismas.

De ser aprobadas por LA PROPIEDAD, se darán por recibidas. De exigir reparos, anomalías o defectos, se harán constar en el acta correspondiente, en la que figurarán las

instrucciones de la Dirección Facultativa al Contratista y el plazo que el mismo establezca para su subsanación.

La entrega de la obra y el certificado de recepción se emitirá por la Dirección Facultativa, salvo que la importancia de las deficiencias y trabajos de subsanación impidan la entrega de la misma.

En caso de que, por negligencia de EL CONTRATISTA, los defectos observados no fueran subsanados en el plazo y forma que se fije por la Propiedad, ésta acometerá los trabajos por su cuenta, deduciendo el importe de los mismos de la cantidad retenida de cada certificación en concepto de garantía.

Las incidencias, observaciones y resultado del primer y, en su caso, de sucesivos reconocimientos de las obras, se recogerán en actas suficientes que, por duplicado ejemplar, serán suscritos por LA PROPIEDAD y por EL CONTRATISTA.

La liquidación económica se contraerá a la formación de la última certificación, referidas como todas a origen cuya tramitación y abono se efectuará en la forma establecida en la cláusula décima, salvo el plazo de revisión por la Dirección Facultativa, que será de 10 días naturales. Con carácter previo al pago de la última certificación EL CONTRATISTA entregará a LA PROPIEDAD los libros de especificaciones técnicas y de garantía de cuantas maquinarias e instalaciones se incluyan en la obra.

DECIMONOVENA- El plazo de garantía será de doce meses a partir de la firma del Acta de Recepción. Durante este plazo se apreciará, a juicio de la Dirección Facultativa, si la obra ejecutada ha sido realizada de acuerdo con las bases prefijadas y sus diversos elementos responden a la buena práctica de la construcción, subsanándose todos los defectos existentes o que surjan y que sean imputables a dicha obra.

La garantía comprende tanto la reparación de cuantos defectos se aprecien en la recepción provisional como de aquellos que se observen en el plazo de garantía y que no sean consecuencia de un mal uso. Transcurridos doce meses del Acta de Recepción de las obras, se dará por concluida la relación contractual.

VIGÉSIMA.- Todos los impuestos, arbitrios o exacciones de cualquier tipo derivados del presente contrato y de las obras objeto del mismo serán abonados por las partes conforme a la ley, salvo lo expuesto en cada caso particular. EL CONTRATISTA tramitará y abonará a su costa los impuestos, tasas, honorarios y visados de colegios profesionales que correspondan a los proyectos de instalaciones a efectuar con la obra proyectada, y que sean imprescindibles para su puesta en funcionamiento.

VIGESIMOPRIMERA.- EL CONTRATISTA está obligado al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, Seguridad y Salud en el Trabajo. Junto con las certificaciones EL CONTRATISTA presentará copias de los documentos de la seguridad social TC1 y TC2 del personal propio y, en su caso, subcontratado.

VIGESIMOSEGUNDA.- Las cantidades retenidas en concepto de garantía quedarán afectas hasta la conclusión del plazo de garantía a cubrir, sin perjuicio de las mayores en que por los mismos o distintos conceptos incurriera, las siguientes responsabilidades:

1. Del exacto cumplimiento de la realización de las obras.
2. De la penalización que pueda imponerse al Contratista por demora en la realización de las obras o el desistimiento de las mismas, en los términos previstos en este contrato.
3. De la reparación de los vicios y defectos advertidos en las obras durante el plazo de garantía.
4. De los gastos que ocasione tener que demoler y volver a construir unidades de obra malamente ejecutadas.
5. De la diferencia de precios entre el que se ha convenido para la ejecución de las obras y en el que se adjudiquen a un nuevo contratista por cualquier medio. Este apartado se aplicará asimismo para las diferencias de coste en aquel caso de que la Propiedad tuviere que terminar las obras por administración.
6. De cualquier otro evento y responsabilidad en que pueda incurrir el Contratista con relación a terceros.

VIGESIMOTERCERA.- Garantías frente a terceros. EL CONTRATISTA se responsabiliza por las infracciones que pudiera incurrir durante el desarrollo de las obras obligándose a cumplimentar cuantas normas estén vigentes sobre tal materia o aparezcan en la Memoria del Proyecto.

Correrán de su cargo las indemnizaciones por daños que se pudieran incurrir frente a terceros, en las personas o en las cosas, como consecuencia de la ejecución de los trabajos, garantizando todo ello por medio de una Póliza de Seguro a Todo Riesgo de Construcción, a su costa y contratada con entidad de seguros de reconocido prestigio, que ampare a la presente obra, de la que se entregará una certificación a la Propiedad dentro del plazo de una semana a contar desde el comienzo de las obras. No se abonará por LA PROPIEDAD certificación alguna AL CONTRATISTA hasta tanto se haya cumplido el requisito que aquí se establece.

VIGESIMOCUARTA.- Salvo en lo que reglamentariamente o por este contrato se atribuya a la Dirección Facultativa, para todas las cuestiones, incidencias o discrepancias que pudieran derivarse de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero, se someten a los tribunales de Sevilla.

Y para que conste, y prueba de su conformidad, firman el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, los señores otorgantes, según intervienen, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

ANEXOS ACOMPAÑADOS:

- Anexo 1- Memoria, planos y presupuesto inicial con desglose de mediciones.
- Anexo 2- Presupuesto del Contratista.
- Anexo 3- Solicitud de Licencia de Obras.

Por EL CONTRATISTA
D.

Por LA PROPIEDAD
D.