

**CONTRATO DE OBRA CIVIL, INSTALACIONES, ACABADOS
Y AYUDAS A LAS INSTALACIONES**

FECHA/..../....

ÍNDICE

Cláusula I	-	OBJETO DEL CONTRATO.
Cláusula II	-	DOCUMENTOS DEL CONTRATO.
Cláusula III	-	RÉGIMEN GENERAL.
Cláusula IV	-	SEGURIDAD Y SALUD
Cláusula V	-	LIBRO DE ORDENES.
Cláusula VI	-	ACTA DE REPLANTEO.
Cláusula VII	-	PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.
Cláusula VIII	-	CERTIFICACIONES.
Cláusula IX	-	FORMA DE PAGO.
Cláusula X	-	REVISIÓN DE PRECIOS.
Cláusula XI	-	PLAZO DE EJECUCIÓN.
Cláusula XII	-	MODIFICACIONES DEL PROYECTO.
Cláusula XIII	-	GARANTÍAS.
Cláusula XIV	-	LIQUIDACIÓN.
Cláusula XV	-	PARALIZACIONES
Cláusula XVI	-	RECEPCIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.
Cláusula XVII	-	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.
Cláusula XVIII	-	RÉGIMEN FISCAL.
Cláusula XIX	-	FUERO TERRITORIAL APLICABLE.

En, a de de 20.....

REUNIDOS

D., en representación de
....., mayor de edad, y con domicilio en calle
..... de (Población)
(Provincia)....., con Documento Nacional de Identidad nº
.....

Y de otra parte, D., en representación de
....., mayor de edad, con domicilio en calle
..... de (Población)
(Provincia)....., con Documento Nacional de Identidad nº
.....

INTERVIENEN

D., con N.I.F.
....., en nombre y representación de
....., en adelante LA PROPIEDAD, domiciliada en
....., calle
..... de e inscrita
en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número
(.....-.../.....-.../.....), haciendo uso de las facultades que les han sido conferidas en virtud de la
escritura de poder otorgada ante Notarios en fecha en nº
protocolo.....

Y D., con NIF
....., en nombre y representación de la mercantil
....., en adelante
LA CONSTRUCTORA, domiciliada en
..... de
..... Dicha sociedad fue constituida por tiempo
indefinido en escritura otorgada en, el de de
....., ante Don,
habiendo adaptado sus Estatutos a la vigente ley que en escritura otorgada en
....., el de de, ante Don
....., inscrita en el Registro Mercantil de
..... al tomo, folio, hoja número,
inscripción y con CIF número, en su condición de Director
General de dicha sociedad, en virtud del poder otorgado ante el Notario de Don
..... en fecha de de bajo el nº de
protocolo, documentación que se acreditará posteriormente.

Las partes, en la representación que ostenta se reconocen capacidad legal bastante para otorgar
el presente documento y a todos los efectos,

EXPONEN

I.- Que la PROPIEDAD, tiene el propósito de construir y reformar
..... y para este motivo ha
encargado al arquitecto D. el proyecto
básico y de ejecución de la obra civil y a la empresa
..... el correspondiente a las instalaciones.
Ambos proyectos, conocidos y estudiados por LA CONSTRUCTORA se consideran parte
vinculante a este contrato.

- II.- Que la PROPIEDAD, facilitó a LA CONSTRUCTORA los proyectos Ejecutivos correspondientes (Obra Civil e Instalaciones), a fin de que ésta confeccionase los presupuestos de ejecución de los mismos.
- III.- Que interesando a LA CONSTRUCTORA la implantación y ejecución de las obras de construcción recogidas en dicho proyecto ha presentado a la PROPIEDAD oferta relativa a las mismas tanto para los capítulos de obra civil como de instalaciones.
- IV.- Que la PROPIEDAD aceptó, en parte, la oferta presentada por LA CONSTRUCTORA.

CLÁUSULA I.- OBJETO DEL CONTRATO

La PROPIEDAD encarga a LA CONSTRUCTORA, quien acepta, la implantación y ejecución de las obras de correspondientes a los siguientes capítulos de la totalidad del proyecto:

Capítulo	Importe
Total	- €

El importe total del contrato se fija inicialmente en la cantidad de- euros (IVA no incluido). Se presupuesta por partidas como anexo vinculante al contrato. No obstante esta estimación inicial, el presupuesto de la misma no es por ajuste o tanto alzado, siendo su precio final el que resulte de aplicar a las unidades de obra realmente ejecutada, los precios unitarios de la oferta presentada por LA CONSTRUCTORA que forma parte de este contrato como anexo.

Todos los precios unitarios presentes en el anexo comentado forman parte del presente contrato, tengan o no medición asignada en el presupuesto y correspondan a partidas originales o partidas opcionales, reservándose además la PROPIEDAD el derecho de rescate de las partidas que considere pudiéndolas adjudicar a quien convenga, sin que este hecho conlleve a facturación alguna por parte de LA CONSTRUCTORA en concepto de daños o perjuicios.

En el capítulo de Obra Civil, se ha tenido en cuenta el compromiso aceptado por LA CONSTRUCTORA de considerar en los costes de ayudas a las instalaciones, tanto a las que se han adjudicado como a las restantes del proyecto que realizará otra empresa.

El capítulo de Seguridad y Salud se refiere a la totalidad de los capítulos de obra civil e instalaciones, tanto las realizadas por LA CONSTRUCTORA directamente o subcontratadas por ésta, como para las protecciones colectivas de las ejecutadas por otras empresas contratadas directamente por la PROPIEDAD. Éstas últimas deberán aportarse sus instalaciones específicas (oficinas y almacenes) y medios auxiliares.

Se consideran incluidos en el precio del contrato los siguientes conceptos:

- a) Los derechos y costes de las acometidas provisionales y de los suministros tanto energéticos como de agua para la ejecución de la obra, así como el posible saneamiento necesario para la evacuación del agua durante la misma.
- b) Los costes derivados de la ejecución de las unidades de obra y actividades definidas en el proyecto, ajustadas a las calidades definidas en la oferta de LA CONSTRUCTORA.
- c) Los gastos generales y beneficio industrial de LA CONSTRUCTORA, así como el coste de la Seguridad Social.
- d) Control de calidad de la obra.
- e) Los costes de la gestión y retirada de los residuos generados en la ejecución de la obra derivados del contrato con un gestor autorizado así como los procedentes de la fianza a depositar en el Ayuntamiento.

f) No están incluidos la limpieza, gestión y la retirada de los residuos generados por los industriales contratados directamente por la propiedad.

Quedan excluidas del presupuesto y serán de cargo de la PROPIEDAD, la licencia de obras, los honorarios técnicos, el IVA, la licencia de primera ocupación y desvíos de servicios o servidumbres del solar si existiesen.

Quedan igualmente excluidos los derechos correspondientes a los enganches definitivos de las compañías suministradoras.

Cualquier otro impuesto, arbitrio o exacción de cualquier clase a que dé lugar el presente CONTRATO o la ejecución de las obras, será abonado por las partes, según Ley.

La Dirección General de la obra será a cargo de los Sres. como representantes de la PROPIEDAD. La Dirección Facultativa (DF) corresponderá a:

- El arquitecto.....
- El arquitecto técnico.....
- Los ingenieros, como Dirección de Obra y de Ejecución de Instalaciones,
- El arquitecto técnico....., como Coordinador de Seguridad y Salud (quien podrá delegar en otra persona que él asigne con previo visto bueno de la PROPIEDAD).

El estudio de Seguridad y Salud ha sido redactado por el Arquitecto D.

CLÁUSULA II.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Las obligaciones de las partes vienen reguladas por el presente contrato y por los siguientes documentos que, estén anexados o no al presente documento, forman parte vinculante del acuerdo suscrito:

- 1.- Presupuesto oferta del constructor realizado en base al proyecto ejecutivo.
- 2.- Memoria y planos de cada uno de los Proyectos a realizar, incluidos proyectos de industriales contratados directamente por la propiedad.
- 3.- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- 4.- Planning de ejecución de obra, según cláusula VII.
- 5.- Licencias de obras.
- 6.- La póliza de seguros.
- 7.- Los documentos acreditativos de los representantes de las partes.

En caso de dudas o discrepancias sobre la aplicación de los anteriores documentos, el contenido del CONTRATO prevalecerá sobre el resto de los documentos y de estos se considerarán preferentes según el orden ya citado.

CLÁUSULA III.- RÉGIMEN GENERAL

Serán de cargo de LA CONSTRUCTORA todas las licencias e impuestos propios de la actividad de la misma, incluso el IVA entre LA CONSTRUCTORA, y los diferentes oficios, arbitrios, y reintegros que recaigan sobre los trabajos auxiliares de la construcción.

Serán de cargo de la PROPIEDAD la licencia municipal de obras y demás arbitrios y tasas referidas a la PROPIEDAD del solar o a su uso, así como los honorarios facultativos que se desprendan de la redacción del Proyecto y dirección de la obra.

LA CONSTRUCTORA, además de realizar todas las comprobaciones y mediciones exigidas por los métodos de trabajo facilitará a la Dirección Facultativa el personal y los medios precisos para efectuar las pruebas de aceptación y para tener la certeza de que los materiales aportados por el constructor y la obra ejecutada por éste en cada momento poseen la calidad acordada.

Las órdenes o instrucciones de la Dirección Facultativa se anotarán en el Libro de Órdenes, que a tal fin, se abrirá en la fecha del Acta de Replanteo y se cerrará en la Recepción Definitiva.

Semanalmente se celebrarán en obra las correspondientes reuniones de obra, con asistencia de los representantes de la Dirección General de Obra, de la Dirección Facultativa y de LA CONSTRUCTORA, en las que se pondrán de manifiesto las órdenes o instrucciones necesarias para la buena marcha de la misma, sin menoscabo de cualquier otra ocasión en la que fuera preciso recabar instrucciones o cumplimientos. De dichas reuniones se extenderá la correspondiente Acta, de cuya redacción se encargará LA CONSTRUCTORA, que será suscrita por las partes.

LA CONSTRUCTORA designará, como representante suyo para el desarrollo y control de la Obra, a un Técnico con responsabilidad técnica y facultades plenas propias del cargo de Jefe de Obra.

Si LA CONSTRUCTORA recibiese instrucciones que estimase se apartan de los términos de este contrato, deberá exponerlo ante la Dirección Facultativa, explicando razonada y documentalmente en qué pueden consistir, a su juicio, las diferencias entre las instrucciones y las estipulaciones contractuales.

Serán de cuenta y riesgo de LA CONSTRUCTORA, el suministro, transporte, preparación, montaje y desmontaje en obra de todos los medios auxiliares, asumiendo por entero las responsabilidades que se deriven de las disposiciones y condiciones de dichos medios auxiliares en caso de insuficiencia o imperfección de los mismos. Se entiende que en todo caso se observarán las reglas de buenas prácticas de la construcción.

LA CONSTRUCTORA, se obliga a la estricta observancia de la legislación vigente en materia laboral, así como a las relativas a Seguridad Social y Seguridad y Salud en el Trabajo, tanto para su personal como para el personal subcontratado. LA CONSTRUCTORA deberá comunicar a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa el listado de todas las subcontratas que realice, así como el listado de todo el personal propio o subcontratado que intervenga en la obra. La PROPIEDAD podrá solicitar en cualquier momento las liquidaciones a la Seguridad Social de todo el personal que intervenga en la obra.

Asimismo LA CONSTRUCTORA observará y cumplirá durante el desarrollo de la obra, las normas de carácter administrativo que le sean de aplicación.

LA CONSTRUCTORA responderá durante el desarrollo de la obra y hasta su recepción definitiva a la PROPIEDAD o terceros, por las responsabilidades, daños, derechos y acciones civiles que puedan derivarse de su actuación o falta de la misma en los trabajos objeto del presente contrato. A los efectos de lo dispuesto en este pacto, se hace extensiva la consideración de terceros a todo el personal que preste sus servicios bajo cualquier concepto LA CONSTRUCTORA.

LA CONSTRUCTORA suscribirá a su cargo, seguro de responsabilidad civil por daños causados a terceros, en sus personas y/o en sus bienes, a consecuencia de la realización de los trabajos objeto del presente contrato.

Las vallas de protección de la obra se ajustarán a la normativa vigente y la colocación de paneles publicitarios de cualquier clase será competencia exclusiva de la PROPIEDAD. LA CONSTRUCTORA podrá colocar un cartel publicitario de acuerdo a las medidas y ubicación pactadas con la Dirección General de Obra.

LA CONSTRUCTORA no podrá utilizar, sin permiso por escrito, el nombre o anagrama de la PROPIEDAD por ningún motivo.

CLÁUSULA IV.- SEGURIDAD Y SALUD

LA CONSTRUCTORA se compromete expresamente a cumplir y hacer cumplir a sus subcontratistas, toda la normativa en vigor en materia de seguridad y salud laboral. Asimismo asume como parte integrante de sus obligaciones contractuales con la PROPIEDAD, con independencia de las obligaciones que legalmente le sean imperativas, el cumplimiento de las

funciones de planificación de la acción preventiva y de adopción de las medidas preventivas necesarias.

LA CONSTRUCTORA se compromete a cumplir y a hacer cumplir toda la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud laboral; especialmente la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, con atención particular a su artículo 24, regulador de la coordinación empresarial; a sus Reglamentos de desarrollo; y al Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad en las obras, con atención relevante a sus artículos 7, 10 i 11, y el presente contrato y sus anexos, normas i preceptos que LA CONSTRUCTORA asegura conocer.

En concreto, como empresario titular del centro de trabajo, LA CONSTRUCTORA se compromete a y se responsabiliza de:

- Efectuar la comunicación de apertura de este centro de trabajo.
- Vigilar, respecto a las empresas y/o trabajadores autónomos que contraten o subcontraten con LA CONSTRUCTORA la realización de obras o servicios en el centro de trabajo, el cumplimiento por estos contratistas, subcontratistas y autónomos de la normativa de prevención de riesgos laborales y de las obligaciones respecto a Seguridad y Salud.
- Elaborar su Plan de Seguridad y Salud en el trabajo, y modificarlo si el proceso de ejecución de la obra, la posible evolución de los trabajos o las posibles incidencias en materia de seguridad así lo piden.
- Dar cumplimiento cabal y puntual a las prescripciones contenidas en el mencionado Plan de Seguridad y Salud laboral, responsabilizándose de las obligaciones y medidas preventivas que se especifiquen así como de las que incumban a los contratistas y trabajadores autónomos.
- Dar estricto cumplimiento a las obligaciones empresariales, respecto a los trabajadores, de información, de formación teórica y práctica adecuada y suficiente, de consulta y participación, etc. contenidos en la Ley de Prevención y en el Real Decreto 1627/97.
- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la implantación y ejecución de la obra y, en su caso, de la Dirección Facultativa.

CLÁUSULA V.- LIBRO DE ÓRDENES

En la obra existirá un Libro de Órdenes y asistencias que será abierto en el momento de iniciación de las obras y en el que se transcribirán las órdenes que la Dirección Facultativa dé LA CONSTRUCTORA, y no serán de obligación para este más órdenes que las escritas en este libro o aquellas que excepcionalmente la Dirección Facultativa dé por escrito y firmadas.

Este libro, así como una copia de las instrucciones dadas por escrito, estará permanentemente en obra, y una copia será para LA CONSTRUCTORA para su archivo.

LA CONSTRUCTORA, se obliga a asistir a las reuniones de obra convocadas por la Dirección Facultativa y la PROPIEDAD que, con periodicidad semanal y en la propia obra tendrán lugar en el transcurso de la misma, y de las que se levantará el correspondiente Acta. LA CONSTRUCTORA, estará representado por el Jefe de la Obra, que hará de secretario de la reunión, y en la que aparte de recibir las órdenes e instrucciones que se precisen para la ejecución, expondrá a la Dirección Facultativa cuantas dudas o aclaraciones necesite para realizar lo previsto por el proyecto. Estas Actas serán firmadas por LA CONSTRUCTORA, por la empresa de instalaciones contratada directamente por la PROPIEDAD, por la Dirección Facultativa y por la PROPIEDAD.

CLÁUSULA VI.- ACTA DE REPLANTEO

Cuando la PROPIEDAD y la Dirección Facultativa lo consideren posible, LA CONSTRUCTORA será requerido para que se persone bien en la obra o bien en la sede social de LA PROPIEDAD, mediante su representante, con el objeto de proceder a la redacción del Acta de Replanteo viable, en la que se constatará la existencia física del solar y los inconvenientes, si existiesen, para el inicio de la ejecución de la obra. En dicha Acta se fijará la fecha de inicio de la ejecución de las obras, y será firmada por la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa y LA CONSTRUCTORA. Si por la razón, o razones que se entiendan oportunas, existiesen inconvenientes que hicieran inviable el comienzo de las obras en las condiciones previstas por el proyecto, se harán constar en dicha Acta y se firmará por las partes, siendo nuevamente requerida LA CONSTRUCTORA cuando las causas que hacían imposible el comienzo de los trabajos hayan desaparecido, o se hayan modificado tácitamente.

A efectos del plazo de ejecución comprometido por la CONSTRUCTORA, éste comenzará a contar a partir del día pactado en dicha Acta de Replanteo y según se dispone en la cláusula siguiente.

CLÁUSULA VII.- PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.

LA CONSTRUCTORA se obliga a entregar a la PROPIEDAD como anexo a este contrato, un planning tipo Diagrama de Gantt mecanizado en el que se especificará claramente el diagrama de actividades y tiempos que considerará esencial para el desarrollo planificado de la ejecución de la obra. Dicho diagrama será pactado con LA CONSTRUCTORA de instalaciones contratadas directamente por la PROPIEDAD e incluirá los capítulos de dichas instalaciones. También figurará una previsión de las certificaciones mensuales en función de la planificación.

Esta planificación será entregada a la PROPIEDAD antes de los 30 días naturales que sigan al día de la fecha de este contrato, y contendrá las decisiones específicas de acuerdo con proyecto y decisiones técnicas que se estiman indispensables para la gestión de contrataciones que antecedan al inicio físico de los trabajos y sin las cuales el cumplimiento de la planificación se vería seriamente alterado. Este planning estará acordado con los diferentes industriales contratados directamente por la propiedad en la obra en forma de hitos.

Asimismo, a partir de la firma del presente contrato, LA CONSTRUCTORA realizará los trabajos preliminares anteriores a la ejecución física de la construcción bajo el amparo de la licencia de obras del proyecto ejecutivo. Este tiempo representa una holgura previa al inicio del plazo de ejecución acordado, que se fijará en el Acta de Replanteo y a partir del cual contará el plazo de ejecución comprometido por la CONSTRUCTORA.

Para la preparación de estos primeros trabajos de implantación, se estima un plazo necesario de 1 mes, durante el cual LA CONSTRUCTORA someterá a la Dirección Facultativa a cuantas dudas se le presenten en la interpretación del Proyecto, y en el Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo elaborado por la Dirección Facultativa que contemplará los requisitos establecidos en el Art. 5º del R.D. 1627/1997 de 24 de Octubre. Dicho estudio será desarrollado mediante el correspondiente Plan por LA CONSTRUCTORA, asimismo según lo establecido en dicho R.D. 1627/97. Plan que deberá ser aprobado, expresamente por la Dirección Facultativa en el plazo máximo de cinco días a partir de su presentación por LA CONSTRUCTORA.

CLÁUSULA VIII.- CERTIFICACIONES

Los trabajos se abonarán al contratista según los precios unitarios previamente establecidos en el presupuesto oferta, anexo a este contrato. La certificación será el resultado de aplicar a las mediciones reales de cada unidad de obra ejecutada, los precios unitarios anteriormente referidos.

Las mediciones serán ejecutadas conjuntamente por el Jefe de Obra y los Aparejadores Facultativos el último día laborable del mes en el que se hayan realizado los trabajos y se corresponderán con los conceptos que se describan en las unidades de obra del presupuesto procediéndose a la redacción de la certificación. La Dirección General de Obra y la Dirección Facultativa dispondrá de un período de cinco días para su aprobación, plazo dentro del cual las

entregará LA CONSTRUCTORA debidamente conformadas o formulará los reparos procedentes si los hubiere.

La certificación se cursará con fecha del último día laborable del mes a que correspondan los trabajos realizados.

Con cada certificación se efectuará una retención del 5% del importe certificado como garantía del cumplimiento por LA CONSTRUCTORA de los compromisos asumidos en este contrato. Al suscribirse el Acta de Recepción Provisional, la PROPIEDAD procederá a abonar todas las retenciones, es decir el 5% retenido del total de las certificaciones emitidas, y LA CONSTRUCTORA entregará un aval (ejecutable a primer requerimiento) por importe también del 5% del total de las certificaciones emitidas, aval que será devuelto a LA CONSTRUCTORA al expirar el plazo de garantía siempre y cuando no existan deficiencias.

LA CONSTRUCTORA presentará dicha certificación a la PROPIEDAD que, en caso que no presente objeciones en diez días, dará por conforme la certificación.

Las certificaciones se extenderán a origen, irán numeradas y se formularán por triplicado, entendiéndose que se considerarán a buena cuenta. Una de las copias debidamente conformada será devuelta LA CONSTRUCTORA para su archivo.

Asimismo, de existir precios contradictorios, éstos se certificarán en el último capítulo de la certificación que se denominará precios contradictorios, o bien en el capítulo del presupuesto a que correspondan.

Si por necesidades de obra, mediante órdenes de la Dirección Facultativa y con la conformidad explícita o tácita de la PROPIEDAD, se ejecutasen obras por Administración, éstas se facturarán a los precios previamente acordados por las partes, y se abonarán mediante certificaciones de administración, separadas de las ordinarias, y en los mismos plazos y forma de pago especificadas para las ordinarias.

Dado que la obra objeto del presente contrato cumple las condiciones de la ley de IVA, se llevará a cabo la inversión del sujeto pasivo y por lo tanto será el PSSJD el que ostentará la condición de sujeto pasivo y por tanto LA CONSTRUCTORA facturará sus certificaciones sin IVA. PSSJD se obliga a autopercutir el IVA correspondiente a cada factura recibida de LA CONSTRUCTORA y validada.

CLÁUSULA IX.- FORMA DE PAGO

Una vez conformada la certificación por la Dirección Facultativa, LA CONSTRUCTORA la presentará a la PROPIEDAD para su pago y la PROPIEDAD realizará el pago mediante transferencia bancaria con vencimiento a los noventa días desde la fecha factura.

CLÁUSULA X.- REVISIÓN DE PRECIOS

Dado el corto período de ejecución de la obra, no se efectuará ninguna revisión de los precios unitarios establecidos en el contrato.

CLÁUSULA XI.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de las obras será de 5 meses a partir del día de inicio de las obras que se indique en el Acta de Replanteo.

A tal efecto, los comparecientes firmarán el Plan de Obra que forma parte del contrato y que permitirá controlar la marcha de los trabajos en todas sus facetas, y que LA CONSTRUCTORA se compromete a entregar a la PROPIEDAD en un plazo de 15 (quince) días a partir de la firma del Acta de replanteo.

Si se llega al final de la obra con retraso y no se hubiese ejercitado la resolución del contrato, se hará efectiva una penalización de 500 euros por día natural de retraso.

No supondrá incumplimiento de las obligaciones aquí previstas los retrasos provocados por caso fortuito y fuerza mayor, devengando automáticamente aumento en los plazos.

Las huelgas del Sector de la Construcción, generales o locales, así como las huelgas de sectores que afecten directamente a la marcha de las obras serán consideradas fuerza mayor.

No podrá justificarse la demora en la terminación de las obras por el retraso de suministros de materiales, ni por cualquier otra causa que no sea fuerza mayor y totalmente ajena a la voluntad de la constructora. En estos supuestos la fecha de entrega de la obra terminada se retrasará tantos días como jornadas se haya prolongado la causa.

Tampoco se considerarán como causa de fuerza mayor los días de lluvia, siempre y cuando en cómputo quincenal, las precipitaciones no superen los 50 litros o se produzcan en la tercera parte de los días.

Extendiéndose esto mismo como los días en que pueden producirse nevadas, heladas y otros fenómenos atmosféricos que interrumpan o dificulten la obra.

A estos efectos LA CONSTRUCTORA comunicará por escrito a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa las incidencias de este tipo y su duración dentro de las 72 horas de producirse el hecho prorrogándose el plazo automáticamente por un plazo igual al de la duración de la incidencia.

CLÁUSULA XII.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO

Será objeto de precio contradictorio cualquier modificación de calidades o sistema de ejecución en las unidades de obra incluidas en el proyecto, así como la ejecución de unidades no incluidas en este, o cualquier otro concepto que no estando expresamente definido en la redacción del proyecto y sus planos sea considerado por la Dirección Facultativa como imprescindible para la ejecución de la obra.

Estos conceptos serán presentados por LA CONSTRUCTORA al juicio de la Dirección General de la Obra y de la Dirección Facultativa, quien decidirá su conveniencia, realizándose a continuación su redacción por parte de LA CONSTRUCTORA, y consecuentemente la presentación de los mismos a la Dirección Facultativa quien firmará la conformidad rubricándose el correspondiente visado por parte de la PROPIEDAD.

Los presupuestos de los precios citados y las relaciones valoradas en cada caso, deberán ser elaboradas con la aplicación exacta de los precios unitarios, que figuren en el libro "Precios de la Construcción", elaborado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cataluña, en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña en su última edición. A dichos precios no se le aplicará porcentaje alguno en concepto de Beneficio Industrial ni Gastos Generales.

Se establecerán de común acuerdo los materiales y precios básicos y auxiliares de los productos que no figuren en el libro de precios citado. En este caso se deberán adjuntar los documentos acreditativos de los precios de mercado, tales como: facturas, catálogos u otros que los justifiquen.

La calidad de los materiales a tener en cuenta en la redacción de los proyectos o relaciones valoradas será fijada en cada caso y se deberá basar fundamentalmente en las que figuren en los precios unitarios que componen el libro de "Precios de la Construcción".

Los precios contradictorios se certificarán en la certificación ordinaria, siendo objeto del mismo tratamiento de revisión de precios que las unidades del presupuesto oferta de LA CONSTRUCTORA.

Tendrán un tratamiento similar las obras complementarias o especiales, encargadas por la PROPIEDAD o a través de la Dirección Facultativa y las que sean consideradas imprescindibles para ejecutar la obra correctamente desde los aspectos legales y técnicos vigentes.

Cuando las mediciones relativas a un precio contradictorio puedan ser precisadas antes de su ejecución, se acordará una partida alzada para dicha unidad producto de las mismas por el citado precio.

No se considerarán precios contradictorios aquellas partidas que, a pesar de adjudicarse a LA CONSTRUCTORA con posterioridad a la firma del presente contrato, hubiesen sido ofertadas por la misma en otros capítulos no adjudicados a ella. En esos casos, los precios unitarios a certificar serán los incluidos en la oferta inicial que forma parte vinculante al presente documento, todo ello previo acuerdo entre las partes.

Tampoco serán objeto de precios contradictorios aquellas mediciones que, estando contempladas en la oferta inicial, superen el presupuesto inicialmente aprobado (estado de mediciones objeto de la oferta), pues estas mediciones se facturaran al mismo precio que el contratado en la oferta inicial.

CLÁUSULA XIII.- GARANTÍAS

Como garantía del cumplimiento de este Contrato, se realizará una retención del 5% en cada una de las certificaciones mensuales que se realicen. Al suscribirse el Acta de Recepción Provisional, la PROPIEDAD procederá a abonar todas las retenciones, es decir el 5% retenido del total de las certificaciones emitida, y LA CONSTRUCTORA entregará un aval ejecutable a primer requerimiento por importe también del 5% del total de las certificaciones emitidas. En el momento de la recepción definitiva y una vez efectuados los trabajos de reparación, si los hubiera y fuesen aceptados por la Dirección Facultativa, se procederá a la devolución del aval de garantía.

CLÁUSULA XIV.- LIQUIDACIÓN

Una vez finalizada la obra, y con anterioridad a la recepción provisional, se confeccionará la última de las certificaciones que tendrá carácter de liquidación y finiquito.

Para ello reunida la Dirección Facultativa y el Representante de LA CONSTRUCTORA, procederán al cierre de las mediciones definitivas de la obra realmente ejecutada y con la misma sistemática usada para las certificaciones de obra se realizará la redacción de la certificación de liquidación, procediéndose a su aprobación y pago en la forma que se prevé para las certificaciones ordinarias, y de acuerdo con la cláusula IX FORMA DE PAGO.

Con objeto de agilizar la aprobación de la última certificación podrá formalizarse el cierre de las mediciones de cada capítulo, en la medida que vaya siendo finalizada la ejecución de las unidades que lo componen.

CLÁUSULA XV.- PARALIZACIONES

A efectos de cumplimiento de la planificación que forma parte de este contrato se considerará paralización de obra cualquier retraso en la ejecución de la misma que suponga una producción bien mensual o bien acumulada de menos del 50% de las previstas en el Planning contractual valorado, o una detención de los trabajos por un tiempo superior al 15% del plazo contractual, sea por causas imputables LA CONSTRUCTORA o bien por razones ajenas a él.

Si la paralización de la obra es imputable LA CONSTRUCTORA, la PROPIEDAD tendrá derecho a penalizar LA CONSTRUCTORA en el modo y cuantía que se establece en la cláusula de penalizaciones, bien entendido que si se tratase de retrasos parciales y LA CONSTRUCTORA consiguiera terminar la obra dentro del plazo previsto, o aunque no fuese así el retraso total fuera inferior a la suma de los retrasos parciales la penalización a aplicar sería la que correspondiese al menor tiempo.

La ausencia de tomas de decisión, indefiniciones surgidas y no resueltas en los plazos previstos en este contrato y que sean necesarias para la ejecución sin interrupción de los trabajos, serán causas de paralización imputables a la PROPIEDAD (devengando incrementos en los plazos), como asimismo y de manera especial las paralizaciones consecuentes que se pudieran producir como consecuencia del incumplimiento de los plazos según lo acordado.

Si la paralización de la obra es por causas ajenas LA CONSTRUCTORA esta tendrá derecho a percibir los costes indirectos y los gastos generales de Empresa que correspondan a la demora de producción prevista. A estos efectos se cifran dichos costes en el 16% del presupuesto, y su imputación es lineal a lo largo del plazo de ejecución previsto. En cualquier caso una paralización total o parcial de las obras por tiempo superior a tres meses dará derecho a cualquiera de las partes a la rescisión del contrato, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula de liquidación.

En el caso de rescisión del contrato, la PROPIEDAD se obliga a pagar LA CONSTRUCTORA todo el importe adeudado, de acuerdo con las certificaciones y liquidación aprobadas por la Dirección General de la Obra y la Dirección Facultativa.

CLÁUSULA XVI.- RECEPCIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Cuando LA CONSTRUCTORA considere terminadas las obras, lo comunicará a la PROPIEDAD quien en el término máximo de quince días procederá a su recepción provisional. En este acto estarán presentes los representantes de la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa y LA CONSTRUCTORA y la ausencia de alguna de las partes no será motivo para que su celebración se aplaze, considerándose en su caso la obra recibida provisionalmente.

De este evento, se extenderá Acta por triplicado, firmando la PROPIEDAD la relación de defectos o imperfecciones que a juicio de la Dirección Facultativa hubiese en la obra en dicho momento, estableciéndose el plazo que las partes consideren justo para subsanarlos. Expirado dicho plazo y subsanados los defectos que se determinaron en dicha relación la Dirección Facultativa comprobará que efectivamente han sido corregidos, extendiéndose un Acta complementaria en el que se hará constar la conformidad. Si no se han corregido los defectos, LA PROPIEDAD podrá encargar inmediatamente a otra empresa su resolución, descontando el coste de los trabajos de las cantidades pendientes de abonar a LA CONSTRUCTORA.

Recibida provisionalmente la obra, la guardería limpieza y reparaciones causadas por el uso, correrán a cargo de la PROPIEDAD y las reparaciones por vicio de obra, defectos de material o mano de obra, o averías imputables LA CONSTRUCTORA por defectos de las instalaciones serán a cargo de ésta. Esta garantía tendrá una duración de doce meses desde el momento en que LA CONSTRUCTORA comunique a la PROPIEDAD y Dirección Facultativa la terminación de las obras.

Finalizado el plazo de garantía de doce meses desde la última reforma, se procederá a la Recepción Definitiva, que será comunicada por escrito por el CONTRATISTA a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa, y reunidas las partes se procederá a levantar Acta, entendiéndose que la ausencia de cualquiera de ellas no invalidará el acto, y dándose la obra por recibida automáticamente.

Cumplimentada la Recepción Definitiva, sin incidencias, la PROPIEDAD procederá a devolver a LA CONSTRUCTORA el Aval que se constituyó a la firma del contrato con garantía del cumplimiento del compromiso.

CLÁUSULA XVII.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución de este contrato:

- 1.- El incumplimiento total o parcial de todas o algunas de las cláusulas contenidas en el mismo, y especialmente la falta de pago de una certificación dentro de los plazos y en la forma que se estipulan en el presente contrato.
- 2.- El retraso, imputable LA CONSTRUCTORA, superior a tres meses sobre el planning previsto.
- 3.- Las modificaciones introducidas en la obra consistentes en el aumento, reducción o supresión de las unidades previstas en el proyecto, que tanto si son simultáneas como si se producen sucesivamente, llegue a representar en más o en menos un 20% de

desviación sobre las unidades de obra previstas en el presupuesto oferta de LA CONSTRUCTORA.

4.- La suspensión definitiva de las obras o la temporal por un plazo superior a tres meses, acordada por la Dirección Facultativa, así como la paralización de hecho definitiva o temporal por dicho plazo, por actos o comisiones imputables a aquel o a la Propiedad u otro motivo ajeno LA CONSTRUCTORA.

5.- La extinción de la personalidad jurídica de la PROPIEDAD, o de LA CONSTRUCTORA, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada parte puedan corresponder.

6.- La quiebra o suspensión de pagos de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada una puedan corresponder.

7.- El mutuo acuerdo de las partes, con los efectos que en el mismo se establezcan.

Cualquiera de las causas de resolución antedichas, dará derecho en todo caso a la otra parte contratante que no hubiese incurrido en ella o no lo hubiese provocado, a la indemnización de daños y perjuicios derivados de la misma.

En los supuestos de rescisión, sea por la causa que fuere, podrá la PROPIEDAD, ocupar total o parcialmente las obras una vez practicada la recepción, medición y liquidación de la totalidad de los trabajos ejecutados y haber abonado la PROPIEDAD LA CONSTRUCTORA las cantidades a favor de éste último que resulten en el momento de la rescisión.

Dichas recepción, medición y liquidación, deberán estar efectuadas en el plazo máximo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en la que cualquiera de las partes lo notifique a la otra, suponiendo la incomparecencia la aceptación hecha por la parte comunicante.

En el caso de que por cesar las causas de rescisión se reanudarán los trabajos, la revisión de precios no sufrirá ningún tipo de limitación, ello sin perjuicio de cualquier negociación complementaria que en su momento pudiese efectuarse.

CLÁUSULA XVIII.- RÉGIMEN FISCAL

Todos los gastos que se originen con motivo del otorgamiento de este Contrato, así como los impuestos, tasas, arbitrios o derechos fiscales que se produzcan con motivo de la presente adjudicación, serán por cuenta de LA CONSTRUCTORA, salvo el IVA que será por cuenta de la PROPIEDAD.

Cualquiera de las partes podrá elevar a escritura pública este contrato, siendo los costes que ello ocasione, a soportar por la parte que lo solicite.

CLÁUSULA XIX.- FUERO TERRITORIAL APLICABLE

Para cualquier cuestión litigiosa, relacionada con este contrato, las partes con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de SANT BOI DE LLOBREGAT

Ambas partes se comprometen al cumplimiento de lo convenido y en prueba de conformidad lo firman en la representación que ostentan por triplicado ejemplar y en cada una de las hojas y planos del documento y sus anexos en el mismo lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el	Por
.....
Sr.	Sr.
.....