

# CONTRATO DE OBRA TIPO

---

En **LUGAR**, a **FECHA**

## REUNIDOS:

De una parte, **PROPIEDAD** con domicilio a efectos de notificaciones en **DIRECCIÓN**, con D.N.I. **00000000-0**, en representación propia.

Y de otra parte **EMPRESA CONSTRUCTORA**, con domicilio social: **DIRECCIÓN**, C.I.F. **0-00000000**, representada por **PERSONA FÍSICA**, con D.N.I. número **00000000-0** en calidad de Gerente.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para obligarse en los términos del presente CONTRATO, el cual se llevará a cabo de conformidad con los expositivos y puntos establecidos en las Cláusulas que figuran a continuación.

## EXPONEN

PRIMERO.-Que **PROPIEDAD** que en lo sucesivo se denominará LA PROPIEDAD, tiene previsto llevar a cabo la ejecución de la siguiente obra: VIVIENDA UNIFAMILIAR, sita en **DIRECCIÓN**, en el término municipal de **AYUNTAMIENTO**, según Proyecto Técnico y Licencia Municipal correspondientes.

SEGUNDO.- Que **EMPRESA CONSTRUCTORA**, que en lo sucesivo se denominará CONTRATISTA, presentó a LA PROPIEDAD oferta para la ejecución de la mencionada obra.

TERCERO.- Que habiendo presentado el CONTRATISTA oferta para la construcción de la anteriormente citada vivienda unifamiliar, y habiendo merecido su aprobación por parte de la PROPIEDAD, ambas partes de acuerdo, formalizan el presente contrato de ejecución de obras que se registrá de conformidad con las siguientes,

## CLÁUSULAS

### **1.- OBJETO DEL CONTRATO**

LA PROPIEDAD encarga al CONTRATISTA y este se compromete a realizar las obras relacionadas en el anexo al presente contrato "PRESUPUESTO DE CONTRATA" presentado por el CONTRATISTA. Dicho presupuesto está referido a la realización de una vivienda unifamiliar.

La ejecución de los trabajos se llevará a cabo de acuerdo con las especificaciones del Proyecto, Pliego de Condiciones, Estudio de Seguridad y Plan de Calidad y Medio Ambiente (PCM) de las obras que EL CONTRATISTA declara conocer.

Cualquier unidad de obra que el CONTRATISTA estime necesario realizar para el total cumplimiento del objeto del contrato, y no figure en el anteriormente citado presupuesto, deberá ser comunicada a la PROPIEDAD para que consienta su ejecución, no pudiendo realizarla sin la aprobación expresa de la Dirección Facultativa.

# CONTRATO DE OBRA TIPO

---

## **2.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Son los documentos que forman parte del contrato y que servirán para la interpretación y cumplimiento del objeto del mismo y que se unen a este documento:

1. Proyecto técnico que incluye memoria y anexos, planos, presupuesto, pliegos de condiciones y anexos y documentos complementarios al proyecto, todo lo cual el contratista declara haber recibido y conocer con anterioridad a la presentación de su oferta.
2. Estudio de seguridad y salud.
3. Fotocopia compulsada de las pólizas de seguros de todo riesgo de la construcción y de la responsabilidad civil por daños a terceros.
4. Programa de trabajo (si la obra lo requiere).
5. Oferta económica desglosada presentada por la contratista que denominaremos "PRESUPUESTO DE CONTRATA", y que recogerá y se ajustará con fidelidad a las partidas y mediciones que figuran en el proyecto.
6. Fotocopia de la licencia de obra.

## **3.- PRECIOS Y NUEVAS UNIDADES**

Los precios son los contenidos en el "PRESUPUESTO DE CONTRATA" presentado por **EMPRESA CONSTRUCTORA** y aceptado por **PROPIEDAD** y que figura como anexo al presente contrato. A mayores se fija un precio de hora por administración de **00** euros / hora.

El "PRESUPUESTO DE CONTRATA" asciende a la cantidad de **00000** euros + IVA (8%), con fecha **FECHA**, y cuya memoria es la realidad de trabajos que las partes acuerdan para una vivienda unifamiliar. Este tiene precios unitarios de partidas de obra y mediciones del proyecto, en el caso que las mediciones en obra sufran desviaciones, tanto por ampliación como por disminución prevalecerá la medición de obra sobre la de proyecto.

Si fuese necesario ejecutar unidades de obra no incluidas en el proyecto de ejecución, la empresa **CONTRATISTA** no las comenzará hasta haber establecido con **PROPIEDAD** los correspondientes precios contradictorios y demás condiciones necesarias, que quedarán como anexos del presente contrato. De ser la ejecución de dichas unidades apremiante para la realización general de la obra y, en cualquier caso, a falta de acuerdo escrito se entenderá que existe conformidad por parte de la **PROPIEDAD** una vez transcurridos cinco días naturales desde la comunicación por parte del **CONTRATISTA** de las nuevas unidades sin que se haya opuesto objeción alguna a las mismas. Si la ejecución de nuevas unidades es consecuencia de un defecto en la elaboración del proyecto o por cualquier otra causa ajena a **CONTRATISTA**, esta sociedad se reserva la potestad de levantar acta notarial de dicha circunstancia a efectos de cualquier tipo de responsabilidad legal.

## **4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN**

La fecha de inicio de la obra será el **FECHA** para los trabajos reflejados en el "PRESUPUESTO DE CONTRATA".

El plazo total para la ejecución de la obra a la que se compromete el contratista será de **00** meses contados a partir de la firma del presente contrato.

Para el cumplimiento de dicho plazo, el **CONTRATISTA** pondrá todos los medios exigidos para este tipo de obra, e incluso dispondrá de medios extraordinarios, si a ello se ve obligado. Para asegurar este cumplimiento, Las partes convienen en que la **PROPIEDAD** aplicará una sanción

# CONTRATO DE OBRA TIPO

---

por incumplimiento del plazo, cuyo importe será de **00 euros por día** de retraso sin causa justificada

LA PROPIEDAD deberá aportar 15 días antes del comienzo de las obras la siguiente documentación (esta aportación condicionará el comienzo de las obras): copia del proyecto, copia del Estudio Básico de Seguridad y Salud, y Fotocopia de la Licencia de Obra.

Si iniciadas las obras éstas hubieren de paralizarse por causas derivadas de la intervención preceptiva en esta actuación de cualquier entidad pública o privada o por estar pendiente la finalización de la tramitación de autorizaciones o procedimientos administrativos, el cómputo del plazo de ejecución se suspenderá por el tiempo mínimo imprescindible, sin que dicha paralización de las obras suponga incumplimiento alguno por parte del CONTRATISTA.

## **5.- CERTIFICACIONES**

Se realizarán certificaciones mensuales, contemplando las mediciones de las unidades realmente ejecutadas en el periodo comprendido entre el inicio de obra y el mes en cuestión, deduciendo las certificaciones anteriores.

## **6.- REVISIÓN DE PRECIOS**

Los Precios ofertados por el CONTRATISTA, a que se hace mención en el presupuesto, no serán objeto de revisión el tiempo que dure la ejecución de la obra, objeto de este contrato. Salvo suspensión de la ejecución de la obra por causa ajenas al contratista.

## **7.- CONDICIONES DE PAGO**

Será mediante transferencia bancaria al siguiente nº de cuenta: **0000-0000-00-0000000000** a 20 días desde fecha factura conforme a certificaciones mensuales realizadas sobre la obra ejecutada. De dichas certificaciones y facturas se enviará copia a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa.

## **8. - SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS**

Las partes convienen que es facultad de la PROPIEDAD la supervisión permanente de la ejecución del programa de obra, que realizará a través de su Dirección de Obra.

La supervisión tendrá por objeto la verificación por parte de la PROPIEDAD, que los trabajos de construcción y realización de las obras objeto del presente contrato se realicen conforme al proyecto, especificaciones, normas y control de calidad establecidas por la PROPIEDAD.

Las partes convienen que es facultad de la PROPIEDAD realizar la inspección por el control de calidad de los materiales que el CONTRATISTA vaya a utilizar en la ejecución de la obra, por lo tanto se confiere a la PROPIEDAD la facultad de rechazar cualquiera de ellos, si a juicio de la Dirección de Obras, los materiales no cumplen con la calidad especificada y requerida.

## **9. - RECEPCIÓN DE LA OBRA**

Cuando el CONTRATISTA considere finalizada la obra dará cuenta de ello a la Dirección Facultativa para que lo compruebe y una vez revisada la misma se realice la recepción de la misma, extendiéndose el correspondiente acta.

Si en la revisión realizada se observaran deficiencias imputables al CONTRATISTA, se fijará un plazo prudencial para que sean subsanadas, haciendo constar todo ello en el acta de recepción provisional, que se elevará a definitiva, y así se reflejará, una vez se compruebe que no exista deficiencia alguna.

# CONTRATO DE OBRA TIPO

---

## **10. - SEGURIDAD Y SALUD LABORAL**

En cumplimiento de la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, del RD 39/97 de los Servicios de Prevención, y más concretamente, del RD 1627/97 que aprueba las Condiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el CONTRATISTA está obligado entre otras a elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el Estudio de Seguridad y Salud, presentado por la PROPIEDAD y realizado por el autor del proyecto, en cuanto a los riesgos laborales y las medidas colectivas de prevención a adoptar en la obra, así como los equipos de protección personal que deberá utilizar todo el personal que emplee el CONTRATISTA en la ejecución de los trabajos objeto de este contrato, en función del sistema de ejecución de la obra.

Dicho Plan una vez aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud, deberá permanecer en la obra, estando obligado el CONTRATISTA a cumplir con todas y cada una de las medidas en él desarrolladas, pudiendo ser modificadas en función del proceso de ejecución de la obra, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias o modificaciones que puedan surgir a lo largo de la misma, pero siempre con la aprobación expresa del mencionado coordinador.

Para su control, estará a disposición permanente del Coordinador de Seguridad y Salud, pudiendo ser requerido por la dirección facultativa, las personas con responsabilidad en materia de prevención de las empresas que intervengan y por la Inspección de trabajo en su caso.

El incumplimiento por parte del CONTRATISTA de las medidas preventivas aprobadas, así como de cualquier orden que en dicha materia pueda ser recibida de los responsables de la obra, podrá ser motivo de denuncia a la Inspección de Trabajo y la consiguiente paralización de las obras, o de cualquier otra medida de carácter legal.

## **11. - PRUEBAS Y ENSAYOS**

Los gastos de ensayos, correspondientes, serán por cuenta del CONTRATISTA en su totalidad.

El laboratorio designado, de mutuo acuerdo entre las partes, efectuará los ensayos necesarios para el Control de Calidad de las obras que marca la legislación vigente, y aquellos otros que proponga la Dirección Facultativa para contrastar las calidades de los materiales a poner en obra. Los resultados de dichos ensayos serán entregados simultáneamente a la Dirección Facultativa y a la PROPIEDAD.

Si como consecuencia de un mal funcionamiento del Laboratorio de Control de Calidad se produjeran retrasos en la ejecución de las obras por falta de resultados de ensayos suficientes, el CONTRATISTA informará inmediatamente a la Dirección Facultativa para que se adopten las medidas oportunas al respecto.

## **12. - RESPONSABILIDADES**

El CONTRATISTA, se considera como patrono y como tal responsable de cuanto se relaciona con la ejecución de la obra a que se refiere este contrato y en el precio de contrata se encuentra incluido todo cuanto se contrae a materiales, transporte, maquinaria, etc., así como de todo lo que corresponde al personal que emplea para el cumplimiento de este contrato, respondiendo ante las autoridades, organismos y tribunales de todas clases, de la correcta aplicación y cumplimiento de la legislación vigente, en materia laboral, fiscal y de todo tipo. El CONTRATISTA deberá presentar obligatoriamente a la PROPIEDAD toda clase de documentación necesaria y suficiente de estar al corriente de pago de sus obligaciones, en cualquier momento que se le solicite.

El CONTRATISTA será el único responsable de cuantos daños y perjuicios se originen a las personas y a las cosas por consecuencia de la realización de las obras, preparación del solar, de

## CONTRATO DE OBRA TIPO

---

la caída de objetos y materiales, ya se produzca dentro o fuera de las mismas; y vendrá obligado a formalizar con compañía de seguros de solvencia reconocida, una póliza de cuantía suficiente, que cubra todos los daños y perjuicios que puedan derivarse, extendiéndose dicha responsabilidad incluso, si existieren, a los accidentes de las personas o las cosas que se causen por instalaciones auxiliares a los vehículos, tanto por golpes como por manchas, y asimismo a los daños que se originen en los inmuebles colindantes, a sus muebles o a sus ocupantes.

### **13 –SUSPENSIÓN O PARALIZACIÓN DE LA OBRA**

Si la PROPIEDAD acordase la suspensión temporal, parcial o total de la obra, o se paraliza esta de hecho por actos u omisiones imputables directamente a la PROPIEDAD, tendrá derecho el CONTRATISTA al abono total de los gastos que la paralización le ocasione e incluso aquellos que le origine la reanudación de la misma.

### **14 -RESCISIÓN O SUSPENSIÓN DEL CONTRATO**

Los derechos y obligaciones dimanantes de este Contrato no podrán ser cedidos a terceros por el CONTRATISTA sin incurrir en causa de resolución del mismo.

La PROPIEDAD podrá rescindir o suspender el contrato, cuando concurran las siguientes causas:

- a) El no comenzar los trabajos contratados dentro del plazo de 30 días a contar desde la fecha de la firma de este contrato
- b) Si el CONTRATISTA suspende injustificadamente los trabajos y por tiempo superior a 30 días.
- c) El retraso en la ejecución de las obras en más de 3 meses sobre el calendario de ejecución de las mismas (adjunto a este contrato).
- d) Si el CONTRATISTA es declarado en quiebra, suspensión de pagos o disolución de la sociedad.
- e) Si a juicio de la Dirección Facultativa existe mala fe en la ejecución de los trabajos y clara desobediencia o no cumplimiento de las órdenes de ésta.
- f) Si transcurren más de 15 días de haber dado la Dirección Facultativa indicaciones para corregir las deficiencias observadas, y el CONTRATISTA no haya cumplido lo señalado.
- g) Si el CONTRATISTA no se ajusta a las especificaciones de construcción o normas de calidad establecidas en el proyecto.
- h) Si el CONTRATISTA no finaliza la obra en un plazo de 00 meses.
- i) Si el CONTRATISTA abandona la obra.
- j) Incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades reflejadas en este contrato.
- k) Incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas corresponda cumplir al CONTRATISTA.

El CONTRATISTA podrá rescindir el contrato por las siguientes causas:

- a) Falta de pago injustificado de 3 certificaciones consecutivas.
- b) La paralización de las obras por un plazo superior a 3 meses por decisión injustificada de la propiedad.

La resolución del contrato por causas imputables al CONTRATISTA implicará la liquidación de las obras por parte de la PROPIEDAD, que se obtendrá partiendo del importe de la obra ejecutada, medida y valorada según los criterios de la Dirección Facultativa. A esta liquidación se le

# CONTRATO DE OBRA TIPO

---

deducirán las penalizaciones por retrasos en la ejecución y todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones por los daños y perjuicios a que hubiese lugar.

Para la rescisión bastará con la notificación fehaciente al CONTRATISTA de la circunstancia. El acuerdo tendrá efecto ejecutivo y le permitirá a la PROPIEDAD hacerse cargo inmediatamente de la obra cualquiera que fuesen los derechos o acciones que invoque el CONTRATISTA, y concertar libremente su construcción con otra empresa.

Decidida la resolución del contrato se levantará acta en presencia del CONTRATISTA, reflejándose en ella el estado de la obra y la liquidación que proceda. De no asistir el CONTRATISTA, el acta se levantará en presencia de Notario el cual dará traslado de la misma al CONTRATISTA.

La PROPIEDAD se reserva el derecho de resolver el presente Contrato en cualquier momento por causas justificadas no imputables a la contrata. Dicha resolución será sin pérdida de las retenciones y penalizaciones que la Propiedad pudiese tener de la contrata, y con las compensaciones por parte de la Propiedad por los daños y perjuicios que la contrata pudiera efectivamente haber sufrido.

Si el CONTRATISTA no dejase la obra totalmente libre y a disposición de la PROPIEDAD en el plazo de 30 días naturales a partir de la comunicación de la resolución del contrato, la PROPIEDAD podrá disponer libremente de los materiales y maquinaria existente en la obra, sin que tenga derecho a reclamar cantidad alguna por este concepto.

## **15. - PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO**

Si la PROPIEDAD considera que el CONTRATISTA ha incurrido en algunas de las causas de rescisión que se consignan en este contrato, deberá comunicarlo al CONTRATISTA en forma fehaciente, a fin de que este exponga al respecto lo que a su derecho convenga, en un plazo de veinte días hábiles a partir de que el CONTRATISTA haya recibido dicho comunicado.

Si transcurrido el plazo, el CONTRATISTA no manifiesta nada en su defensa o si después de analizar las razones aducidas por éste, "LA PROPIEDAD" estima que las mismas no son satisfactorias, dictará la resolución de rescisión del contrato.

## **16. - COMPETENCIA**

Las partes con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente para cualquier cuestión derivada de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, a los Juzgados y Tribunales de **PROVINCIA**.

En cuyos términos los otorgantes dejan formalizado el presente contrato, firmándolo, en prueba de conformidad, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresados, que incorpora conformado el Anexo: "PRESUPUESTO DE CONTRATA".

**PROPIEDAD**

**CONTRATISTA**  
Persona física