

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

En la ciudad de Logroño, ____ a _____ de _____

REUNIDOS:

De una parte, D. _____, con D.N.I. _____, en representación del **INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA S.A. (IRVI S.A.)**, con C.I.F. _____ y domicilio sito en C/ General Urrutia nº 10-12 bajo de Logroño.

Y de la otra, D. _____, con D.N.I. _____, en representación de _____, con C.I.F. _____ constituida el _____ ante el Notario de _____ D. _____, bajo el número _____ de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de _____ al tomo _____, folio _____, hoja _____ e inscripción _____, con domicilio sito en _____.

INTERVIENEN:

Ambas partes con capacidad legal bastante para obligarse y contratar que mutuamente se reconocen y obligando a no impugnar, libre y voluntariamente,

EXPONEN:

PRIMERO.- La Sociedad Instituto de la Vivienda de la Rioja S.A. es propietaria de la parcela nº 1 (Manzana 1) de la Unidad de Ejecución nº 22 de Alfaro.

Título: El Instituto ostenta la titularidad dominical de la parcela citada en virtud de _____ otorgada ante el Notario de Logroño, _____ bajo el número _____ de su protocolo e inscrita en el Registro de la Propiedad nº _____ al folio _____ del tomo _____, inscripción _____.

SEGUNDO.- Sobre el solar descrito la Sociedad Instituto de la Vivienda de la Rioja S.A. va a iniciar la construcción de un edificio de 12 viviendas de Protección Oficial garajes, trasteros y local, para lo que ha llegado a un acuerdo técnico-económico con _____ - representada por D. _____ para la realización de las obras.

Visto cuanto antecede, ambas partes, en adelante llamadas "La Propiedad" y "el Contratista" respectivamente, convienen en la formalización del presente **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA**, conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Las obras objeto de este contrato se ejecutarán con estricta sujeción tanto a la Separata de Fase 1-Manzana 1 del Proyecto redactado al efecto por Dña. Ana Carmen Martínez de Andrés y D. Ángel Fernández Ordoyo como a los proyectos específicos de instalaciones redactados por Ingeniería Cruz Marqués S.L. y Díaz Marqués Proyectos S.L.P., así como a todos los planos de obra que pudieran confeccionarse en el transcurso de las mismas, necesarios para su correcta ejecución y a las instrucciones que, en interpretación del mismo, le sean dadas al Contratista por la Dirección General Facultativa de la obra, que serán de obligado cumplimiento para éste, siempre que lo sean por escrito. A estos efectos, la empresa constructora estará obligada a ejecutar todo aquello que figure grafiado en proyecto, aunque por error u omisión no aparezca

debidamente presupuestado; se exceptúa de la obligación anterior, la colocación de aquel mobiliario grafiado en planos, a efectos meramente ornamentales u orientativos, siempre que este no figure en presupuesto. En consonancia con lo anteriormente expuesto, el contratista declara conocer en profundidad el proyecto objeto de ejecución, sin que pueda alegar posteriormente desconocimiento del mismo, comprometiéndose a notificar a la propiedad las omisiones y contradicciones que detecte entre el presupuesto y documentos gráficos y, si los hubiere, será la Dirección Facultativa, con aprobación de la Propiedad, quien determine la prevalencia entre ellos.

A tal efecto estará siempre a disposición en la oficina de la obra, un ejemplar visado del Libro de Órdenes.

Asimismo, el Instituto junto con este documento contractual entrega al contratista ejemplar del programa de control de calidad redactado por los aparejadores Javier Marín Marqués y Javier Martínez-Losa Madurga, a los efectos de cumplir las exigencias detalladas en el mismo, aportar la documentación técnica requerida y coordinar con el laboratorio la realización de los ensayos que contenga.

El Contratista, a su vez, comunicará también por escrito a la Dirección Facultativa y a la Propiedad cuantas dudas o consultas se planteen durante la ejecución.

SEGUNDA.- PRECIO

El importe total de las obras asciende a la cantidad de _____ (_____ €), que comprenden la ejecución del proyecto reseñado en la Estipulación anterior, correspondiente a la construcción de un edificio de 12 viviendas de protección oficial, garajes, trasteros y local que esta constructora va a realizar en el Municipio de Alfaro, en la manzana 1 de la Unidad de Ejecución nº 22 y según oferta presentada por el Contratista de fecha _____, que sirve de base para la adjudicación, encontrándose incluidos en ese precio tanto gastos generales como beneficio industrial.

El precio de adjudicación de las obras es a tanto alzado, a riesgo y ventura del contratista, sin que pueda sufrir variación alguna por incrementos o disminuciones en las mediciones de las diferentes unidades de obra, ni por variación de los precios en los materiales o mano de obra durante el transcurso de las mismas.

Únicamente se producirá modificación del precio, en el caso de que la Propiedad decida modificar la calidad de los materiales que aparecen en los presupuestos, decida introducir unidades nuevas, suprimir unidades inicialmente previstas o, en el caso de que, por Ley se modifique el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Cuando fuera preciso realizar unidades de obra que no estuvieran comprendidas en los presupuestos o hubiera variación en calidad de materiales, estas unidades serán valoradas antes de su ejecución, fijándose los precios actualizados de las mismas.

No obstante, si el contratista hubiera ejecutado las unidades expresadas anteriormente, sin acuerdo previo en los precios, estos serán los que fije la Dirección de Obra, con el visto bueno de la Propiedad.

Si no existiera acuerdo en la determinación de tales precios, quedará el Contratista relevado de ejecutar las unidades de obra a que se refieran.

Están incluidos en el precio los Proyectos de Ingeniería de Instalaciones que no hayan sido redactados, aquellos que correspondan a actividades clasificadas y el Plan de Seguridad y Salud.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

El pago de las obras se realizará contra la presentación de la Certificación mensual, realizada por la Dirección Facultativa y el Contratista o su representante, mediante la modalidad que IRVI S.A. elija, con vencimiento en el plazo establecido en la Ley la Ley 15/2010, de 05 de Julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de Diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Del importe de la certificación se retendrá al Contratista:

1.- El 5% en concepto de garantía que, debidamente documentado, se devolverá a los 12 meses de la firma del Acta de Recepción.

Los abonos al contratista, resultantes de las certificaciones expedidas, tienen el concepto de pagos a cuenta, sujetos a las rectificaciones y variaciones que pueda ocasionar la liquidación final y sin suponer, en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprendan.

En ningún caso se certificarán acopios.

Terminada la ejecución de la obra y simultáneamente a la recepción de la misma, se procederá a la liquidación final de su importe, determinándose el saldo en función de:

- a) Precio alzado contratado a riesgo y ventura del contratista, según presupuesto global.
- b) Aumentos derivados de las modificaciones del proyecto, nuevas calidades, etc.... si los hubiere.
- c) Certificaciones giradas a cuenta durante la marcha de la edificación.
- d) Retenciones efectuadas.

CUARTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN

La empresa constructora adjudicataria se obliga a realizar la totalidad de las obras referidas a la cláusula precedente en el plazo máximo de _____ a contar desde la fecha del levantamiento del Acta de Replanteo e Inicio de Obra, salvo causas de fuerza mayor.

Para que las causas de fuerza mayor puedan ser admitidas como motivo de retraso, será preceptivo que la empresa constructora adjudicataria presente a la Propiedad el correspondiente certificado con el visto bueno de los Sres., Arquitectos, en el plazo de ocho días, a contar desde la fecha en que estas se hubieran producido, indicando el motivo de las mismas y el tiempo de retraso que ello supondrá para las obras, no admitiéndose por la Propiedad ninguna otra forma de justificación.

Igualmente será ampliado el plazo en caso de reformas o variaciones propuestas por la Propiedad o suspensión de las obras por causa no imputable al Contratista, siendo propuesta la duración de la prórroga por la Dirección Facultativa y aprobada posteriormente por la Propiedad.

Por otra parte, la empresa constructora, deberá cumplir estrictamente los siguientes plazos parciales, salvo causas de fuerza mayor:

-Inicio de obras: _____

-La estructura deberá estar finalizada a los _____ meses del Acta de Replanteo.

-El cerramiento de fachadas deberá estar finalizado a los _____ meses del Acta de Replanteo.

-Los solados y Alicatados deberán estar finalizados a los _____ meses del Acta de Replanteo.

-Las instalaciones deberán estar finalizadas a los _____ meses del Acta de Replanteo.

QUINTA.- PENALIZACIONES

Si el contratista, por causas imputables al mismo, incurre en demora respecto de los plazos parciales, de manera que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste quedase incumplido, la Propiedad podrá optar indistintamente por la resolución del presente contrato o por una multa de 18 € por vivienda y día de retraso, en el cumplimiento de las obras señaladas en el plazo final.

En el caso de tener que aplicar la penalización, el montante de la misma se deducirá de la última certificación y, si fuera superior a ésta, del fondo de Garantía.

En aras de una mayor seguridad dentro de la obra, la constructora impedirá el acceso a la misma de cualquier persona ajena al proceso constructivo, salvo que esté autorizada expresamente y por escrito, por la Propiedad.

SEXTA.- AVAL

El Contratista depositará a la Propiedad dos avales bancarios por importe del 4% del presupuesto de adjudicación; el primero por importe del 3% y el segundo por el 1% restante, para responder a las obligaciones derivadas del cumplimiento del presente contrato.

El primer aval, por importe del 3%, será cancelado cuando expire el plazo de garantía.

El segundo aval, por importe del 1%, será cancelado a los cinco años a contar desde la entrega de llaves.

SÉPTIMA.- PROGRAMA DE TRABAJO

Asimismo, presentará en igual plazo, previo a la firma del Acta de Replanteo, un programa de trabajos donde exponga el ritmo previsto de ejecución de las obras, con valoración mensual y acumulado de las mismas y que será la base para el control de cumplimiento de los plazos parciales y final.

En caso de ser requerida por la Propiedad, justificará la viabilidad de su oferta mediante la presentación de precios unitarios y descompuestos que, junto con el programa de trabajos y un ejemplar del proyecto, todo ello firmado por ambas partes, pasará a formar parte vinculante del presente contrato.

OCTAVA.- ACREDITACIONES

El Contratista deberá acreditar, siempre que la Propiedad se lo demande, hallarse al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social, Impuestos, Tasas y proveedores, así como el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social e Higiene en el trabajo y cuantas le sean inherentes para el normal desarrollo de su actividad.

NOVENA.- PLAZO DE GARANTÍA

Durante el desarrollo de las obras y hasta que acabe el plazo de garantía, el Contratista es responsable de las faltas que puedan advertirse en la construcción, siempre y cuando no provengan de daños causados por el adquirente de la vivienda o usuario de la misma.

Se establece un plazo de garantía de dos años, contados a partir de la fecha de firma del Acta de Recepción.

DÉCIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causa de resolución del presente contrato:

- 1.- El incumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo.
- 2.- La extinción de la personalidad jurídica del Contratista.
- 3.- La declaración de quiebra o suspensión de pagos del Contratista.
- 4.- El mutuo acuerdo entre ambas partes.
- 5.- El retraso en la ejecución de las obras por plazo superior a un mes respecto del previsto para la ejecución parcial de obra.

En cualquiera de los casos citados anteriormente, la maquinaria, medios auxiliares y materiales que se encuentren en las obras en el momento de la resolución, quedarían a disposición de la Propiedad hasta la total conclusión de las mismas, en cuyo momento podrá disponer de ellas el Contratista.

Si el contrato se resolviera por culpa de éste, le será incautada la fianza y deberá, además, indemnizar a la Propiedad los daños y perjuicios.

UNDÉCIMA.- RECEPCIÓN

La recepción de las obras, que se encontrarán en buen estado, tendrá lugar dentro del mes siguiente a su terminación y el Acta correspondiente que deberá ir firmada conjuntamente por la Dirección Facultativa, Contratista y Propiedad, contendrá, además de lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley 38/99, de 05 de Noviembre, la previsión de otorgamiento de las Escrituras Públicas de Compraventa de la promoción.

A partir de la fecha del Acta de Recepción comenzará a contar el plazo de Garantía.

En el Acta de Recepción se consignarán los defectos que se observen en la obra, que deberán ser corregidos por el contratista en el plazo que, a tal fin, determine la Dirección Facultativa, sin perjuicio de la facultad de rechazo prevista en el precepto legal citado.

Si el Contratista no subsanase los defectos, la Propiedad podrá encargar la realización a terceros por cuenta del Contratista a quien se descontará su importe de las certificaciones pendientes de pago o de la garantía prevista.

Transcurridos veinticuatro meses desde la fecha de firma de Escrituras de Compraventa de los pisos, si no existiesen defectos, o existiendo se hubiesen subsanado, se procederá a la devolución al Contratista del primer aval prestado (3%), con la concurrencia de las mismas personas que firmaron el Acta de Recepción.

Transcurridos treinta y seis meses desde la devolución del primer aval prestado (3%), si no existieran defectos, o existiendo se hubiesen subsanado, se procederá a al devolución al Contratista del segundo aval prestado por importe del 1% del presupuesto de adjudicación.

DUODÉCIMA.- GASTOS

Todos cuantos gastos propios de la ejecución de las obras, tales como instalaciones provisionales, energía, agua, permisos de paso y ocupación... etc., serán por cuenta del Contratista.

Únicamente serán por cuenta de la Propiedad los Honorarios de Proyecto, Dirección de Obra y Licencia de Obras.

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS

Serán por cuenta del Contratista todos los daños que se causen a terceros como consecuencia de la mala ejecución de la obra, o empleo de materiales con calidad deficiente o incumplimiento de las órdenes recibidas.

El Contratista deberá tener suscrita póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra todo riesgo de daños a personas o cosas derivado de la construcción, o accidente que pueda sobrevenir dentro de la obra, o fuera de ella por causa de la misma, debiendo entregar copia de la póliza a la Propiedad antes del comienzo de las obras y obligándose a mantenerla vigente mientras dure las mismas.

DECIMOCUARTA.- SUBCONTRATISTAS

El Contratista no podrá subcontratar ni la totalidad, ni ninguna parte de la obra, sin autorización expresa de la Propiedad.

Para poder autorizar la subcontratación, IRVI S.A. deberá tener constancia documental de los siguientes aspectos:

- Que el subcontratista tiene concertado un seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, por un importe mínimo de 65.000 € por siniestro, con cláusula de actualización anual de acuerdo con el IPC del INE.
- Un seguro de responsabilidad civil del denominado post-trabajos, con una duración de 5 años, contados a partir de la fecha del Acta de Recepción y por el importe total de las

obras subcontratadas, con cláusula de actualización anual de acuerdo con el IPC del INE.

DECIMOQUINTA.- SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

El Contratista se obliga a cumplir puntualmente con las exigencias y medidas de seguridad y salud en el trabajo, a la redacción del Plan de Seguridad sin fuese necesario, con todos los costes que ello implica así como a la observación de la Legislación Laboral y de Seguridad Social vigente y así mismo a cualquiera que pueda exigírsela su cumplimiento durante la Dirección de Obra.

Por otra parte, el Contratista queda obligado a exigir el cumplimiento de aquellas obligaciones por parte de los subcontratistas que intervengan en la obra, obligándose a facilitar a la Propiedad copia de la documentación acreditativa del cumplimiento de las mencionadas obligaciones.

En cualquier caso, el incumplimiento por el Contratista o subcontratistas, o la infracción de las disposiciones sobre seguridad en el trabajo, Legislación Laboral y de Seguridad Social, no implicará responsabilidad alguna para la Propiedad.

El Contratista, además de responder de las obras ejecutadas por los subcontratistas, responderá frente a la Propiedad de las consecuencias que se pudieran derivar del incumplimiento por parte de dichos subcontratistas de las disposiciones en la materia citada.

DECIMOSEXTA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

El Contratista queda obligado a la conservación y seguridad de las obras ejecutadas hasta dos meses desde la obtención de la calificación o declaración definitiva por la Administración competente. Durante el plazo de garantía deberá realizar cuantos trabajos sean necesarios para mantener las obras en perfecto estado, siempre y cuando las reparaciones necesarias tengan su origen en defectos o deficiencias en la ejecución de las obras.

DECIMOSÉPTIMA.- ENSAYOS

Los ensayos para el control de las obras se realizarán de acuerdo con la normativa vigente y serán efectuados por laboratorio debidamente homologado, en su caso, por los Servicios Técnicos de la Consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma de la Rioja o Ministerio competente, bajo encargo expreso de la Propiedad y serán abonadas por ella.

Los ensayos que hayan de ser repetidos, debido a la obtención de resultados no acordes con las características y especificaciones del contrato y pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, serán abonadas por IRVI S.A. al laboratorio y descontadas a la Constructora de la relación valorada.

DECIMOCTAVA.- CONDICIONES TÉCNICAS

La empresa constructora se obliga a que todos los materiales empleados sean de la calidad proyectada.

El Arquitecto-Director de la obra, podrá realizar las pruebas que estime oportunas de todos los materiales para comprobar su buena calidad.

La empresa constructora, se obliga a poner a disposición de la Propiedad un muestrario completo de los materiales básicos, en el plazo de dos meses a partir de la fecha de este contrato. Estos materiales, designados por la Dirección Facultativa, se depositarán en la oficina de la obra, para su aprobación o rechazo por la Dirección Facultativa.

La Propiedad se reserva el derecho de sustituir por otros de parecidas calidades, los materiales que considere oportunos, contando con el consentimiento de la Dirección Facultativa. La Propiedad, indicará a la empresa constructora, que materiales deberá sustituir, en cuyo caso se confeccionará, por dicha empresa, el correspondiente presupuesto con base en los precios aprobados y será sometido al visto bueno de la Dirección Facultativa.

La empresa constructora, no podrá sustituir materiales de los que se han presupuestado, sin el consentimiento de la Propiedad, manifestado a través de la Dirección Facultativa. Las obras no autorizadas, las modificaciones realizadas sin permiso o mal ejecutadas a juicio de la Dirección Facultativa, serán corregidas por la empresa constructora, sin derecho a percibir indemnización alguna hasta merecer la total aprobación del Arquitecto-Director. No servirá de excusa para eludir la anterior obligación el hecho de que el Arquitecto o Aparejador, hayan examinado la construcción durante la ejecución de las obras, ni que haya sido abonado el importe de las mismas.

Si la Dirección Facultativa, sospechara la existencia de vicios ocultos, ordenará la revisión de las obras en cualquier época, siendo el importe de la misma por cuenta de la empresa constructora si los vicios existieran y de la Dirección Facultativa, en caso contrario.

DECIMONOVENA.- TRABAJOS DEFECTUOSOS

Sin perjuicio de las responsabilidades que legalmente correspondan, la empresa constructora será la responsable inmediata de la ejecución de las obras que ahora se contratan, así como de las faltas o defectos que en éstas puedan existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que sea eximente o le otorgue derecho alguno la circunstancia de que la Dirección Facultativa haya examinado o reconocido las partes o unidades de obra, así como los materiales empleados, ni tampoco el hecho de que hayan sido valorados en las certificaciones de obra, que siempre se extienden y abonan a buena cuenta.

Respecto de las obras realizadas defectuosamente, serán de cuenta de la empresa constructora cuantas reformas y reparaciones sean necesarias, a juicio de la Dirección Facultativa, para su correcta ejecución, sin que ello suponga aumento alguno del plazo de ejecución establecido en la cláusula segunda de este contrato.

En el supuesto de que la reparación de la obra o su reforma fueran técnicamente imposibles, se penalizará a la empresa constructora en la cuantía equivalente a la valoración de las deficiencias con el grado de acabado que se pretende para la obra, según decisión de la Dirección Facultativa y con la conformidad de la Propiedad.

Cuando los defectos sean de gran importancia, la Propiedad, previo asesoramiento de la Dirección Facultativa, quedará facultada para resolver este contrato, sin perjuicio de las penalizaciones que, en su caso, se puedan exigir a la empresa constructora en concepto de daños y perjuicios.

VIGÉSIMA.- ACCIDENTES DE TRABAJO

En caso de accidentes ocurridos a sus operarios, con ocasión o a consecuencia de los trabajos efectuados para la ejecución de las obras que ahora se contratan, la empresa constructora se atenderá a lo dispuesto en la Legislación vigente, siendo la única responsable de su incumplimiento y sin que, en ningún caso, pueda quedar afectada la Propiedad, que sin responsabilidad alguna de este género, pudiera repercutir contra la empresa constructora si, en su caso, esta fuera condenada, el importe de dicha condena y todos los gastos que se ocasionasen en el proceso judicial.

La empresa constructora queda obligada a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes en cada momento preceptúen para evitar accidentes de trabajo a sus operarios, así como a los que de las empresas colaboradoras y viandantes, no sólo en los andamios, sino en todos los lugares peligrosos de las obras. De los accidentes y perjuicios que pudieran sobrevenir por no cumplirse la normativa reguladora en la materia la única responsable será la empresa constructora, toda vez que, en los precios contratados, se entienden incluidos todos los gastos precisos para cumplir debidamente las disposiciones legales.

VIGÉSIMO PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS

La empresa constructora, sin previo consentimiento de la Propiedad, no podrá ceder ni traspasar sus derechos y obligaciones derivados de este contrato a otra persona o entidad.

La simple retirada, por cualquier causa, de la empresa constructora, de la ejecución de los trabajos, supondrá el incumplimiento de esta cláusula y llevará inherente la resolución del contrato.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- CONTRADICCIONES EN LA DOCUMENTACIÓN

En caso de contradicción parcial entre los documentos inherentes al presente contrato prevalecerá lo pactado en este último o, si no estuviera definido, será lo que la Propiedad determine.

VIGÉSIMO TERCERA.- RECLAMACIONES DE LOS PROPIETARIOS

En el caso de existencia de denuncia ante la Consejería de Vivienda y Obras Públicas del Gobierno de la Rioja y Resolución emitida por la Dirección General correspondiente, en la que se indiquen deficiencias de construcción a subsanar, se le comunicará a la empresa adjudicataria que proceda a la subsanación en el plazo determinado por la mencionada Resolución.

En el caso de que no se realizara, IRVI S.A. procederá a la ejecución de las obras impuestas por la Administración competente con cargo a las retenciones practicadas a cuenta o a las garantías adicionales o avales subsistentes.

Asimismo, IRVI S.A. se reintegrará los importes a que asciendan las multas coercitivas por inejecución de obras de subsanación, en la misma forma prevista en el párrafo anterior.

VIGÉSIMO CUARTA.- VALIDACIÓN DEL CONTRATO

Este contrato no tendrá validez, hasta tanto no se presenten en el Instituto de la Vivienda de la Rioja S.A. los avales bancarios indicados en la estipulación SEXTA de este documento.

Y conforme las partes en todas y cada una de las estipulaciones en el presente contrato consignadas y obligándose a su más estricto cumplimiento, sometiéndose con renuncia a su fuero personal a los efectos de interpretación y cumplimiento del presente contrato a los Tribunales de Justicia de Logroño, lo suscriben por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR IRVI S.A.

POR LA EMPRESA CONSTRUCTORA

Fdo. _____

Fdo. _____