

**CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 8 VIVIENDAS TIPO
DÚPLEX, GARAJES Y TRASTEROS EN UN SOLAR SITO EN LA C/
OBISPADOS DE LA DIPUTACIÓN DEL PARETÓN DE TOTANA.**

En Totana, a de de dos mil siete.

REUNIDOS:

De una parte, don, con N.I.F., en representación de PROMOCION DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA S.A., en adelante PROINVITOSA, Presidente del Consejo de Administración de la misma y facultado para la firma de este contrato por acuerdo de dicho Consejo de Administración de fecha, sociedad municipal constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el 31 de octubre de 1991 ante el Notario con residencia en Totana D. César Carlos de Pascual de la Parte, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Murcia al tomo 203, folio 137, hoja MU-4145, inscripción 1ª, con N.I.F. A-30308753 y domiciliada en Totana, Plaza de la Constitución nº 1, desde ahora y en lo sucesivo designada como la Propiedad.

De otra, don en representación de, facultado para la firma de este contrato en virtud de de fecha de de, sociedad, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día de ... de ante el Notario con residencia en don, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de al tomo, folio .., ...-, inscripción, con N.I.F. nº ..-..... y domicilio social en, C/, desde ahora y en adelante designada como la contratista.

EXPONEN:

1º.- Que PROINVITOSA, sociedad municipal para la promoción de suelo industrial y vivienda, tiene como objeto social intervenir en el tráfico jurídico inmobiliario del Municipio de Totana mediante la adquisición y venta de toda clase de terrenos e inmuebles en general y en particular “la construcción de viviendas de protección oficial para su enajenación o arrendamiento”.

2º.- Que tiene proyectado y así ha acordado llevar a cabo la construcción de 8 viviendas tipo dúplex y garajes en un solar sito en la calle Obispos de la Diputación de El Paretón de Totana, y a tal efecto y en base al Pliego de Condiciones Jurídicas Económicas y Administrativas para la adjudicación mediante concurso de las obras de construcción, se han formulado, en régimen de libre concurrencia, varias ofertas por diversas empresas especializadas.

3º.- Que estudiadas las ofertas presentadas el Consejo de Administración de PROINVITOSA, por considerar la oferta presentada por la mercantil, como la más ventajosa para los intereses de la sociedad, acordó en reunión celebrada en fecha de de 2007 la adjudicación de este contrato a dicha empresa.

4º.- Que el representante legal de, don declara hallarse vigente el apoderamiento en virtud del cual está facultado para la firma del presente contrato a la fecha de la firma del mismo y se compromete a presentar el correspondiente certificado justificativo de dicho extremo, expedido por el Registro Mercantil de la Provincia de en los diez días siguientes a la firma de este contrato.

Con tales antecedentes las partes comparecientes, teniendo y reconociéndose capacidad legal suficiente para contratar, convienen en formalizar este contrato de ejecución de las obras de construcción de 8 viviendas y garajes en un solar sito en la calle Obispados Diputación del Paretón de Totana, con suministro de materiales, incluyéndose las mejoras contenidas en la oferta del adjudicatario, y con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO.

Son 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.- Pliego de condiciones jurídicas, económicas y administrativas para la contratación de las obras objeto de este contrato.
- 2.- Cuadro de características del contrato.
- 3.- 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.
- 4.- Estudio de seguridad y salud.
- 5.- Fotocopia compulsada de las pólizas de seguros de todo riesgo de la construcción y de responsabilidad civil por daños a terceros.
- 6.- Programa de trabajo.
- 7.- Oferta económica desglosada presentada por la contratista que incluye el presupuesto de Seguridad y Salud y el Capítulo Anexo presentado con la oferta y que se adjunta a este contrato como Anexo 1 al contrato de obra.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL CONTRATISTA.

La mercantil, se obliga a realizar las obras de construcción de 8 viviendas tipo dúplex y garajes en el solar de 698 metros cuadrados de superficie, situado en la calle Obispos de la Diputación del Paretón relacionadas en el expositivo segundo, con estricta sujeción al proyecto técnico y demás documentos a que se hace mención en la cláusula anterior, a las disposiciones legales vigentes, a las reglas propias de la construcción y bajo las instrucciones de la dirección facultativa y técnica que serán desempeñadas por el arquitecto don Miguel Ángel Cánovas Molino y el arquitecto técnico don Francisco Tudela Molino respectivamente.

De igual manera, la contratista se obliga a suministrar los materiales de todas las clases necesarios para la ejecución de la obra, materiales que serán de la calidad y características que detalla el proyecto técnico y demás documentación.

En todo caso y sin perjuicio de lo expuesto en los párrafos precedentes, el contratista se obliga, por el precio ofertado y fijado como precio del contrato en la cláusula siguiente, a la ejecución de todas las obras necesarias para que la construcción y total terminación de las viviendas y garajes objeto de este contrato queden en las condiciones adecuadas para el correcto y total funcionamiento de los mismos y la obtención de la calificación definitiva de viviendas protegidas por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con independencia de que algún aspecto o matiz de las partidas de obra recogidas por el proyecto técnico y documentación complementaria no se encuentre explícitamente detallado en dichos documentos, todo ello sin perjuicio de las modificaciones que, en relación con las calidades o con el grado de ejecución de determinadas partidas de obra, se produzcan a instancia de PROINVITOSA, que serán, según el caso, satisfechas a la contratista, conforme a lo establecido en el resto de documentos que forman parte de este contrato, o descontadas del precio total del contrato.

PROINVITOSA se reserva la facultad de no ejecutar alguna o algunas de las partidas de obra previstas en el proyecto y la contratista a aceptar la no ejecución de las mismas, siempre y cuando se comunique dicha intención por escrito con anterioridad al inicio de las obras de las partidas a no ejecutar. La obra que no se realizara será descontada del precio del contrato, según los precios propuestos por la contratista para las partidas que no se ejecuten.

La contratista, se compromete a atender las consultas de los inspectores del Organismo de Control Técnico contratado al efecto, con vistas a la suscripción de del Seguro Decenal de Daños a la Edificación para cumplir con los requisitos marcados por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, permitirles el libre acceso a las obras y talleres durante la ejecución de las mismas y suscribir cuantos documentos sean necesarios en su calidad de contratista, así como a atender y colaborar con cuantas personas deban

intervenir en la edificación en aras al cumplimiento de la legalidad vigente y en particular con el personal de PROINVITOSA.

La contratista se obliga a contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil con un límite mínimo de 300.000,00 € y coberturas de Responsabilidad Civil Explotación y Patronal, así como a contratar una póliza de seguro de todo riesgo a la construcción por el importe de la obra contratada, en los términos establecidos en el Pliego de Bases para la contratación de la obra. La contratista se obliga a mantenerse al corriente en el pago de los mismos hasta que se produzca la recepción total y conforme de las obras y deberá aportar fotocopias compulsadas de las pólizas de los seguros contratados en el plazo de los diez días siguientes a la firma del contrato. La propiedad o quién ésta designe deberá figurar como beneficiario del seguro del riesgo de la construcción suscrito por el contratista hasta el límite señalado.

Si se supera el plazo fijado para la ejecución de las obras la contratista, sin perjuicio de las responsabilidades que se deduzcan del contenido del contrato y sus documentos, deberá ampliar el plazo de cobertura de los seguros que está obligada a contratar para la obra objeto de este contrato hasta la fecha de recepción de la misma.

En cuanto a las obligaciones en la elaboración del Libro del Edificio, según el artículo 5 de la Orden de 14 de febrero de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia, por la que se aprueba el modelo "Libro del Edificio" para inmuebles de viviendas de nueva construcción y sus modificaciones, el constructor colaborará con la Dirección Facultativa de la obra en la preparación de la documentación de la obra ejecutada, tanto por sí mismo, como haciendo cumplir a las empresas contratadas por él las siguientes obligaciones: La recogida, el archivo y la custodia para su entrega al promotor, hasta la inclusión en el Libro del Edificio, de la documentación relativa a las garantías generales y específicas correspondiente a los suministradores de productos, servicios o de operaciones de ejecución. El constructor está obligado a reclamar esta documentación a todas las empresas contratadas por él no pudiendo alegar la omisión de aquellas.

TERCERA.- PRECIO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.

El importe que se fija como precio del contrato, incluido el I.V.A., asciende a la cantidad deEUROS CON CÉNTIMOS
(..... €)

- Presupuesto de ejecución €
- I.V.A. (7 %) €

La forma de pago es la establecida en la cláusula 3. del pliego de bases para la contratación del objeto de este contrato y que se adjunta como parte del mismo.

Las certificaciones serán numeradas y referidas al origen de obra, se hará constar en cada una el mes y año que corresponda y se formularán por cuadruplicado ejemplar. Las mediciones de obra ejecutada podrán realizarse conjuntamente entre contratista y directores técnico y de obra. No se certificará ninguna cantidad por acopio de material que la contratista pudiera haber realizado. Del importe de cada certificación la propiedad retendrá un del mismo como garantía del acabado y buen fin de la obra, cantidades que serán reintegradas al adjudicatario una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras. También se deducirán, en su caso, las penalizaciones en que hubiere incurrido la contratista a tenor de lo estipulado en este contrato.

En ningún caso la contrata podrá exigir de la propiedad por la realización total de las obras objeto de este contrato y la ejecución de Plan de Seguridad y Salud, con independencia del presupuesto que resulte de dicho Plan realizado por la contratista, cuando estas obras se ejecuten de acuerdo con los documentos que forman parte de este contrato, cantidad superior a la indicada en esta cláusula, aunque aumente el precio de los materiales o mano de obra, existan diferencias de medición de unidades de obra ejecutada respecto de las contenidas en dos documentos del proyecto, aunque las posibles diferencias sean consecuencia de errores cuantitativos o aritméticos, o alguna partida de obra ejecutada no conste en alguno de los documentos integrantes del proyecto o de contrato, circunstancia que queda pactada expresamente por las partes.

Sin perjuicio de las obligaciones contraídas por la contratista de ejecutar todas las obras necesarias para la total terminación y puesta en servicio de las viviendas, los precios para las obras no previstas en proyecto o para las modificaciones del mismo, en su caso, serán:

- Para el caso de partidas de obra ya contempladas en el proyecto, los contratados para dichas partidas.
- Para el caso de partidas de obra no contempladas en proyecto serán de aplicación para la obtención de precio unitario de la misma, los precios unitarios de mercado en la fecha de contratación, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

El contratista deberá aportar a PROINVITOSA un certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias emitido a estos efectos por la Agencia Tributaria durante los 12 meses anteriores al pago de cada factura correspondiente a la contratación.

La totalidad de la obra ejecutada se considerará perteneciente a la PROPIEDAD, hállese o no pagada. El precio de la obra ejecutada otorga un derecho de crédito a favor de la contratista pero nunca el derecho de retener o paralizar la obra, a la que tendrá siempre derecho de acceso y de posesión la propiedad, sin perjuicio de los derechos al cobro de la contratista y de la preferencia que el crédito pudiera tener.

CUARTA.- EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESPONSABILIDADES.

1.- La contratista ejecutará las obras con arreglo a los documentos y estipulaciones de este contrato y de cuantas prescripciones, Reglamentos y Normas sean aplicables para que queden perfectamente acabadas y conformes a la normativa vigente, en particular a la de viviendas protegidas.

2.- Comprende asimismo este Contrato la ejecución de las obras auxiliares e instalaciones de agua, electricidad, etc. Para el servicio de la construcción, protecciones y, en su caso, almacén, oficinas, señalizaciones, teléfono, etc. y su contratación.

3.- La contratista dispone de 10 días a partir de la firma del contrato para realizar el replanteo de las obras, que deberá ser conformado por la Propiedad y la Dirección Facultativa, para lo cual pondrá a disposición de esta última todos los medios necesarios para llevarlo a cabo. Realizado el replanteo se levantará el Acta correspondiente, que será conformada por las partes contratantes y la Dirección Facultativa.

4.- La contratista observará una atención especial a lo dispuesto por las personas, entidades u organismos competentes respecto a señalizaciones, limpieza, entrada y salida de vehículos a los terrenos, sus horarios, vertederos, acopio de materiales y preparación. La ontratista señalará debidamente las obras por medio de carteles, cuyos modelos se le indicarán. Los gastos correspondientes a la instalación de estos carteles serán por cuenta de la contratista. La contratista no instalará, ni permitirá instalar ningún tipo de cartel o anuncio publicitario en cualquier sitio de la obra, sin la autorización de la propiedad.

5.- La propiedad podrá disponer la colocación de anuncios sobre las obras con la única limitación de no impedir ni dificultar las maniobras de carga y descarga, o los trabajos que precise realizar la contrata. Los gastos o ingresos que se produzcan por estos anuncios corresponderán a la propiedad.

6.- La contratista será responsable de:

- a) Los trabajos efectuados y de las faltas o defectos que en la obra pudieran existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los

materiales empleados, sin que le otorgue derecho alguno el hecho de que la Dirección Facultativa no le haya llamado la atención sobre el particular, ni hayan sido conformadas las certificaciones parciales correspondientes a los trabajos defectuosos.

- b) Cuantos daños, perjuicios y accidentes se puedan ocasionar por cualquier motivo propio de su actividad, tanto a sus productores y propiedades, como a los ajenos.

Indemnizará la Propiedad de los daños y perjuicios que a ésta se le pudiesen exigir por las reclamaciones derivadas de lo expuesto anteriormente.

Serán a cargo de la Contrata el pago de las sanciones, multas y penalizaciones que le sean impuestas por contravenir las disposiciones legales y reglamentos aplicables.

- c) El funcionamiento correcto de las instalaciones, la técnica empleada durante su construcción, o la negligencia de sus trabajadores.
- d) Ante las respectivas Autoridades del Estado, Comunidad, Municipio o de otros Organismos, por el incumplimiento de las disposiciones emanadas de los mismos, relativas a su propia actividad.
- e) Los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a la Propiedad, directa o indirectamente, con motivo del incumplimiento del presente contrato.

7.- La contratista se obliga a cumplir lo legislado en materia laboral, Seguridad y Salud y Seguridad Social, aceptando, sin derecho a ulterior indemnización, que la Propiedad suspenda, con la debida justificación, la totalidad o parte de la obra por falta de observancia de las disposiciones contenidas en la citada legislación. También se obliga a aceptar cuantas órdenes pudiera dar la propiedad o la Dirección Facultativa sobre esta materia, comprometiéndose a adoptar cualquier medida en orden a la prevención de accidentes.

El estudio de Seguridad y Salud que complementa la ejecución del proyecto será de total observancia y obligado cumplimiento, independientemente de las órdenes que dicte la Dirección Facultativa o el Técnico responsable de Seguridad e Higiene. Las responsabilidades o sanciones administrativas que pudiesen sobrevenir por el incumplimiento del mismo será de única responsabilidad de la contratista.

8.- La Dirección Facultativa podrá inspeccionar el cumplimiento de todos los puntos anteriores, sin que el no hacer tal inspección exonere a la Contrata de la responsabilidad que le incumbe.

La contratista deberá facilitar a la propiedad copia de los documentos justificativos de las denuncias formuladas a la Contrata, de la reparación o indemnización de los daños ocasionados, de los pagos de las multas impuestas, y demás que fuesen pertinentes.

La responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones que comporta el objeto de este contrato será directa de la contratista, sin perjuicio de que PROINVITOSA pueda dirigirse de forma solidaria contra los técnicos y colaboradores que, en ejercicio de sus competencias, intervengan en la ejecución de los trabajos.

QUINTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de meses (.....) y los plazos parciales serán los del programa de trabajo presentado por la contratista y aprobado por PROINVITOSA.

El cómputo de los plazos es el establecido en el referido pliego de bases para la contratación de la obra objeto de este contrato.

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 de PROINVITOSA.

SEXTA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

Transcurridos el plazo de ejecución contado desde la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, las obras deberán entregarse por el contratista a la propiedad, entrega que tendrá lugar en presencia y con intervención de las partes contratantes y del Arquitecto y Arquitecto Técnico directores de las obras, así como de las personas o técnicos que el Ayuntamiento de Totana o PROINVITOSA tengan por conveniente. De dicho acto se levantará acta, en base a la cual el Consejo de Administración de PROINVITOSA acordará, en su caso, la recepción o conformidad dentro del mes siguiente de haberse producido la entrega de las obras objeto de este contrato.

SÉPTIMA.- GARANTÍA.

En concepto de garantía la propiedad retendrá, como ya se dice más arriba el % del importe de cada una de las certificaciones de obra, cantidad resultante de dichas retenciones que será entregada a la contratista en los quince días siguientes al que finalice el plazo de garantía y se produzca la recepción definitiva, caso de no existir reclamaciones pendientes contra la misma.

Sin perjuicio de la total responsabilidad patrimonial del contratista que pudiere derivarse del incumplimiento o inexacto cumplimiento de sus obligaciones, la cantidad retenida en concepto de garantía responderá:

1. Del exacto cumplimiento de la realización de las obras.
2. Del mantenimiento y conservación de la obra ejecutada.
3. De la reparación de los vicios y defectos de las obras advertidos en el momento de la entrega de las mismas y constatados en el acta levantada al efecto o con posterioridad.
4. De la sanción o penalización que puedan imponerse a la contratista por demora en la ejecución de las obras.
5. De cualquier otro evento o responsabilidad en que pueda incurrir la contratista con PROINVITOSA o con terceros.

OCTAVA.- PLAZO DE GARANTÍA.

El plazo de garantía será de años, contados a partir del día en que se produzca la recepción, ya sea parcial o total, de las obras.

NOVENA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1.- Los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato no podrán ser cedidos a terceros por la contratista sin incurrir en causa de resolución del mismo.

2.- La propiedad podrá resolver el contrato, además de por las causas que se contienen en las Estipulaciones del mismo, por los siguientes motivos:

- a) La suspensión de pagos, quiebra o disolución de la Sociedad Constructora.
- b) El no dar comienzo la Contrata a los trabajos dentro del plazo de 30 días a contar desde la fecha de la firma de este Contrato.
- c) La suspensión de la obra, por causa imputables a la Contrata, por más de un mes después de comenzada.
- d) El retraso en la ejecución de las obras en más de tres meses sobre el calendario de ejecución de las mismas (unido al Contrato).
- e) La mala fe en la ejecución de los trabajos a juicio de la Dirección Facultativa y la desobediencia o no cumplimiento de las órdenes de ésta.
- f) El incumplimiento de las responsabilidades y obligaciones reflejadas en este Contrato.
- g) Si del reconocimiento que se haga de las obras a instalaciones a los quince días de haber indicado la necesidad de corregir las insuficiencias observadas, resultase que la Contrata no ha cumplido con lo señalado.

- h) El abandono de las obras por la contratista.
- i) El incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas, corresponda cumplir a la Contrata.

3.- La Contratista podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:

- a) Por la falta de pago injustificado de tres certificaciones consecutivas.
- b) La paralización de las obras por un plazo superior a tres meses, por decisión justificada de la Propiedad.

4.- La resolución del Contrato por causas imputables a la 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 este Contrato por la Dirección Facultativa. A esta liquidación se le deducirán las retenciones de certificaciones, las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras y en el plazo final de éstas, y de todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiese lugar.

Para la rescisión bastará con la notificación fehaciente a la contratista de tal 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 la contratista, y concertar libremente su construcción con otra empresa.

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

5.- La propiedad se reserva el derecho de resolver el presente contrato en cualquier momento por causas justificadas no imputables a la contratista. 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.

6.- Si la contratista no dejase la obra totalmente libre y expedita y a disposición de la propiedad en el plazo de treinta 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 la aquélla a reclamar cantidad alguna por este concepto.

DÉCIMA.- QUIEBRA DEL CONTRATISTA.

En el caso de la quiebra del contratista, concurso de acreedores o suspensión de pagos, quedará rescindida la contrata a no ser que los síndicos ofrezcan llevarla a cabo, bajo las condiciones estipuladas en este contrato y documentos adicionales, ofrecimiento que la propiedad podrá admitir o rechazar sin que en este último caso tengan aquellos derecho a indemnización alguna.

DÉCIMOPRIMERA.- JURISDICCION.

Las partes se someten a los Juzgados de Totana para resolver los litigios que puedan derivarse como consecuencia de la interpretación o el cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato.

DÉCILOSEGUNDA.- FORMALIZACION.

Este contrato podrá ser elevado a escritura pública a voluntad de cualquiera de las partes, siendo a cargo de la que lo solicite el importe de los gastos que se ocasionen, salvo que este trámite hubiera de realizarse por incumplimiento contractual de alguna de ellas, en cuyo caso serán a su cargo los referidos gastos.

DÉCIMOTERCERA.- OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN.

En todo lo no previsto en este contrato, en el Pliego de Condiciones Jurídicas, Económicas y Administrativas para la contratación de las obras objeto de este contrato, cuyas disposiciones forman parte del mismo, y demás documentos del contrato, será de aplicación la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y, subsidiariamente, la legislación civil o mercantil que resulte de aplicación.

En estos términos queda formalizado el presente documento que leído y hallado conforme firman los comparecientes por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

PROINVITOSA,

LA CONTRATISTA,

.....