

**CONTRATO DE EJECUCION DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES "LLAVE EN MANO" DE 10 VIVIENDAS,
LOCALES, GARAJE Y PISCINA, EN PLAZA CRISTO RESUCITADO EN MURCIA**

EN MURCIA, A xxxxxxxxxxxxxxxx DE DOS MIL DIECINUEVE

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con DNI número xxxxxxxxxxxxxxxx

INTERVIENE, DON xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en nombre de la mercantil xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cuya representación acredita mediante xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La mencionada sociedad tiene su domicilio social en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, denominada en lo sucesivo "**EL PROMOTOR**".

Y DE OTRA, DON JOSE ANGEL SANZ SANCHEZ, español, mayor de edad, empresario, casado, vecino de Molina de Segura, con domicilio en calle Castillo de Mula 3 (Urbanización Altorreal), 30.506, y con DNI número 05413790-G y **DON MANUEL ROMERO ORTIZ**, español, mayor de edad, casado, vecino de Molina de Segura, con domicilio en Calle Lavanda, 73 (Urbanización Altorreal), 30.506, y con DNI número 29063001-V.

INTERVIENEN DON JOSE ANGEL SANZ SANCHEZ y DON MANUEL ROMERO ORTIZ, en calidad de Administradores de la sociedad **INCORSA OBRAS, S.L.** con domicilio Avenida Príncipe de Asturias, 46, 1º A (Murcia), cuya representación acredita mediante copia de la escritura otorgada ante el Notario de Molina de Segura, Dña. Ana María Fortis Pita, nº 1965 de protocolo, estando la sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 3151, folio 28, hoja MU-88301, en lo sucesivo "**EL CONSTRUCTOR**".

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA LLAVE EN MANO** y en su virtud,

EXPONEN

I.- Que el PROMOTOR es propietario del solar sito en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con una superficie de xxxxxxxxxxxxxxxx metros cuadrados y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia nº xxxxxxxxxxxx, Tomo xxxxxxxx, libro xxxxxx, folio xxxxxx, finca nº xxxxxxxxxxxx.

II.- Que el PROMOTOR pretende realizar en el solar identificado en el Expositivo anterior la construcción de **10 viviendas, locales, garaje y piscina**, todo ello de acuerdo con el Proyecto redactado por los Arquitectos D. Julián Plaza Manzanedo y Dña. Leticia Martínez Ruiz (CMMP ARQUITECTOS ASOCIADOS) compuesto por **Memoria, Planos, Pliego de Condiciones Generales de la Edificación, Mediciones y Presupuesto Económico**, debidamente visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, del que se hace entrega al CONSTRUCTOR de un ejemplar completo, así como el estudio de seguridad, el proyecto técnico de infraestructuras de instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, contra incendios, fontanería y Saneamiento y Climatización.

A los efectos contractuales, además de los documentos anteriormente mencionados, se entrega **la memoria de calidades y definición de acabados** que quedan incorporados al presente contrato como **ANEXOS** al mismo, considerándose parte integrante del mismo. Todos estos documentos mencionados se denominarán, en lo sucesivo, "**Proyecto Técnico**".

III.- Que se adjuntará a este contrato como **ANEXO** la correspondiente **Licencia de Obras** para la realización de las obras anteriormente reseñadas, que se compromete a aportar EL PROMOTOR.

IV.- Que el CONSTRUCTOR conoce tanto las características físicas, jurídicas y urbanísticas de la finca reseñada en el Expositivo I, como el Proyecto Técnico, estando interesada en la ejecución de dicha obra, para lo cual ha presentado al PROMOTOR un **Presupuesto Económico** que ha sido aceptado y que se incorpora a este contrato como **ANEXO**.

V.- Que el PROMOTOR ha decidido adjudicar al CONSTRUCTOR, que a su vez ha aceptado, la ejecución total de las citadas obras "llave en mano" y que formalizan mediante la suscripción del presente contrato sometiéndose al contenido de las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato la ejecución total "llave en mano", con suministro de materiales, de las obras necesarias para la realización del Proyecto Técnico a que se hace referencia en el expositivo II de este contrato, en la parcela descrita en el expositivo I, debiendo hacer entrega el CONSTRUCTOR al PROMOTOR de la obra totalmente concluida y lista para su uso, en el precio cierto que se fija y demás condiciones reseñadas en las siguientes cláusulas.

El CONSTRUCTOR no podrá variar ninguna dimensión ni calidad especificada en el Proyecto Técnico sin la aprobación escrita por parte del PROMOTOR, quedando obligado a realizar los trabajos con sujeción en todo momento a las órdenes e instrucciones dadas por la Dirección Facultativa.

Igualmente el CONSTRUCTOR queda obligado a la ejecución de las modificaciones de distribución y materiales de acabados que sean planteados por el propio PROMOTOR. Todas las modificaciones que supongan cambios ajenos al proyecto serán aprobados por parte del Director facultativo de la obra y, no obstante el precio convenido, podrán ser objeto de valoración de cara a efectuar un posible incremento de la partida modificada, tomando como referencia para su valoración los precios de mercado en el momento de la modificación propuesta.

Se considerarán documentos integrantes del contrato:

- a. El Presupuesto Económico presentado por el CONSTRUCTOR y aceptado por el PROMOTOR.
- b. El Proyecto Técnico con sus desarrollos, que al menos está compuesto por:
 - Pliego de Condiciones Generales de la Edificación aprobadas por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.
 - Memoria.
 - Mediciones para presupuesto.
 - Presupuesto económico.
 - Planos.

En caso de que el Proyecto Técnico tenga que ser desarrollado o completado mediante proyectos parciales o documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, éstos deberán ser elaborados por parte del PROMOTOR, que correrá con todos los gastos necesarios para ello. En caso de que dichos proyectos parciales o documentos técnicos modifiquen el existente o introduzcan nuevos elementos no tenidos en cuenta para la preparación del presupuesto económico general aceptado por el PROMOTOR, el CONSTRUCTOR presentará por cada proyecto parcial un nuevo presupuesto que se unirá al principal y que tendrá que ser aprobado por el PROMOTOR, todo ello como condición indispensable para que surja obligación alguna por parte del CONSTRUCTOR de ejecutarlo. El retraso que se produzca por la falta de proyectos parciales o complementarios, o de documentos técnicos necesarios para continuar la obra sin que medie culpa del CONSTRUCTOR podrá servir de justificación para un incremento en el plazo fijado para la total terminación de las mismas.

- c. El Plan de ritmo y ejecución de obras redactado por el CONSTRUCTOR y aceptado por el PROMOTOR.
- d. El Estudio de Seguridad y Salud.
- e. El certificado específico de encontrarse el CONSTRUCTOR al corriente de sus obligaciones tributarias, regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria, en los términos establecidos en la Estipulación Séptima.
- f. La certificación negativa por descubiertos en la Tesorería General de la Seguridad Social.
- g. La memoria de calidades y especificaciones fijada por el PROMOTOR y aceptada por el CONSTRUCTOR.

Los mencionados documentos quedan unidos al presente contrato y firmados por las partes, entendiéndose en todo caso que lo dispuesto en las cláusulas del mismo prevalecerá en caso de contradicción. Asimismo, en caso de contradicción entre los documentos integrantes del contrato, prevalecerá lo establecido en cada uno de los mismos en el orden de prelación según han sido enumerados en ésta cláusula.

El CONSTRUCTOR declara que los documentos y planos entregados son suficientes para la realización de la obra comprendida en el presupuesto económico ofertado y aceptado, comprometiéndose a entregar las obras

totalmente terminadas según el Proyecto Técnico y en perfectas condiciones de utilización con sujeción al precio y al plazo pactado en este contrato.

Segunda.- PRECIO.

El precio total de las obras se fija en la cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TREINTA Y NUEVE EUROS con SIETE CÉNTIMOS DE EURO (1.433.039,07 €)**. Declaran las partes que el importe fijado como PRECIO de la obra está exento de IVA según el artículo 84, apartado f de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. En caso contrario al precio convenido se le sumaría el IVA que legalmente corresponda.

El precio de la obra comprende la aceptación de obra completa, entendiéndose la contratación como un cuerpo cierto definido por la documentación técnica existente.

El precio comprende la ejecución material, los materiales, mano de obra, acabados, medios auxiliares y de elevación, medidas de seguridad y salud, limpieza de los tajos, certificados y boletines necesarios para la legalización de instalaciones, tasas por ocupación de la vía pública, vallados, servicios de grúa, etc. Asimismo en el precio se encuentra incluido los gastos generales y beneficio industrial.

En el citado precio no están incluidos los siguientes Proyectos, que corren a cargo del PROMOTOR:

- Arquitectura.
- Seguridad y Salud.
- Instalaciones Eléctricas.
- Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones.
- Contra incendios.
- Fontanería y Saneamiento.
- Climatización.
- Los derechos de acometidas definitivas.

Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS.

Toda posible fluctuación o modificación de precios o salarios, en más o en menos, que pudiera producirse en la ejecución de las obras objeto de este contrato, ha sido considerada en el presupuesto económico de adjudicación, sin que por tanto quepa, en modo alguno, la modificación de los precios fijados. Por consiguiente, cualquier variación en más o en menos de los precios presupuestados será de exclusivo riesgo del CONSTRUCTOR.

Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.

La Dirección Facultativa de las obras será llevada a cabo por los **Arquitectos xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** y por el **Arquitecto Técnico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**. Las funciones de Coordinador en materia de seguridad y salud serán desempeñadas **por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.

El PROMOTOR se reserva el derecho de sustituir a cualquier miembro de la Dirección Facultativa de las obras, debiendo comunicarlo por escrito al CONSTRUCTOR.

Asimismo, el CONSTRUCTOR, antes del comienzo de la ejecución de las obras, designará a un Jefe de obra que asumirá, con su presencia continuada en la obra, la representación técnica del constructor en la misma.

Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES.

Será obligatorio para el CONSTRUCTOR la ejecución de modificaciones que puedan plantearse durante la ejecución de las obras y que no representen desviación sustancial del proyecto tales como cambios de materiales de acabado, modificaciones de tabiquería, preinstalaciones de instalaciones especiales, o cualquier otra que apruebe La Dirección Facultativa y puedan surgir como consecuencia de necesidades que pudieran surgir durante la ejecución de las obras, siempre y cuando ello no suponga un sobre-coste para el mismo según el Presupuesto acordado. La ejecución de las mejoras o modificaciones en las obras o acabados adicionales podrán suponer una alteración en el plazo de finalización de las obras, por lo que podrá servir de justificación para un incremento en el plazo fijado para la total terminación de las obras. En caso de que sea necesario efectuar modificaciones no previstas durante la ejecución de las obras, el CONSTRUCTOR podrá presentar, si ocasionaren un sobre coste, un nuevo presupuesto adicional que se unirá al principal y que tendrá que ser aprobado por el PROMOTOR como condición necesaria para que surja obligación alguna por parte del CONSTRUCTOR de ejecutar las mejoras o modificaciones propuestas.

El PROMOTOR no pagará bajo ningún concepto, trabajos por administración salvo que hayan sido solicitados por la Dirección Facultativa de la Obra, con la conformidad expresa y por escrito del PROMOTOR.

Para el supuesto de que por el PROMOTOR o la Dirección Facultativa encarguen a la CONSTRUCTORA trabajos adicionales no comprendidos en el presupuesto aceptado, ni recogidos en el presente contrato, la CONSTRUCTORA llevará a cabo la ejecución de dichos trabajos, que le serán satisfechos conforme a los criterios de precio y medición que serán establecidos en el propio momento de su encargo. Asimismo, la CONSTRUCTORA estudiará la posible variación en plazo que supongan dichos trabajos, antes del inicio y aceptación de los mismos, aprobándose en su caso conjuntamente el tiempo de ejecución adicional con respecto al plazo máximo fijado ad initio junto con el precio de las nuevas acometidas.

Para el supuesto de que el PROMOTOR o la Dirección Facultativa decidiera cambiar los materiales señalados en el Proyecto, deberá proceder a notificarlo al CONSTRUCTOR y abonarle el precio íntegro de los nuevos materiales, en caso de que ya se hubieran comprado los materiales proyectados o, en su caso, de la diferencia del precio de los materiales proyectados con los nuevos materiales, si es que pudiera devolverlos, elaborándose un presupuesto por la partida o partidas que se vean afectadas y que deberá ser aceptado por ambas partes. Si la utilización de esos nuevos materiales supone un encarecimiento de los trabajos de construcción el se incluirá el sobre-coste en el presupuesto correspondiente por cada partida afectada y se unirá al presente contrato. Igualmente deberá prorrogarse el plazo de terminación de las obras como consecuencia del retraso que implique la ejecución de la obra con los nuevos materiales designados.

Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.

El Constructor ha recibido el Estudio de Seguridad y Salud, dándose por informado de su contenido.

En aplicación del mencionado Estudio de Seguridad y Salud, y con anterioridad al inicio de su actividad, el CONSTRUCTOR declara asumir como suyo subrogándose en su totalidad el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo redactado con anterioridad por el constructor, cumpliendo así con lo establecido en el artículo. 7 del Real Decreto. 1.627/97, de 24 de octubre, sometiénolo a la aprobación del Coordinador de Seguridad y Salud o de la Dirección Facultativa, llevando a cabo las modificaciones que en su caso sean necesarias para la aprobación.

En todo momento el CONSTRUCTOR mantendrá una copia del mencionado Plan de Seguridad y Salud en la obra, a disposición de la Dirección Facultativa y, en general, de quienes intervengan en la ejecución. Asimismo, vendrá obligado a realizar las modificaciones que procedan en función del proceso de ejecución de la obra, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias que puedan surgir, realizando controles periódicos de las condiciones de trabajo. Dichas modificaciones, igualmente, deberán ser aprobadas por el Coordinador de Seguridad y Salud, o, en su caso, por la Dirección Facultativa.

El CONSTRUCTOR realizará todas aquellas actividades preventivas necesarias para eliminar o reducir y controlar los riesgos que se pongan de manifiesto como consecuencia de la evaluación de riesgos.

Con carácter general, el CONSTRUCTOR deberá vigilar el cumplimiento de la normativa de prevención por cuantas empresas o trabajadores autónomos desarrollen actividades en la obra. En desarrollo de esta obligación, el CONSTRUCTOR:

- se obliga a que sus trabajadores hayan recibido antes de comenzar a trabajar en la obra, la formación suficiente y adecuada en materia preventiva para el desempeño de su cometido con arreglo a las obras objeto de este contrato, así como la información suficiente y adecuada de los riesgos de su puesto de trabajo y de los generales de la obra en su conjunto, transmitiéndoles las instrucciones necesarias para el cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud. Y asimismo se responsabiliza de que los trabajadores de las empresas por el mismo subcontratadas hayan recibido tal formación, información e instrucciones.
- deberá cuidar de que se efectúen los preceptivos reconocimientos médicos de sus trabajadores y comprobar que también se hayan practicado los de los trabajadores de las empresas subcontratadas.
- deberá tener organizada su actividad preventiva, y perfectamente actualizada la evaluación de riesgos y planificación preventiva, además de recabar de las subcontratas la acreditación del concierto de la actividad preventiva, y la realización de la evaluación de riesgos y de la planificación de la acción preventiva, que deberán estar adaptadas a los riesgos previstos en el plan de seguridad y salud.
- deberá realizar la investigación de los accidentes que se produzcan y exigir a las subcontratas la comunicación de los accidentes que tengan.
- deberá velar por la cualificación específica de los trabajadores que manejen máquinas o equipos de trabajo, tanto los de su empresa como los de las subcontratas.

- deberá recabar la declaración de adecuación de las máquinas al Real Decreto 1215/1997.
- deberá observar y adoptar todos medios de coordinación necesarios entre su empresa, sus subcontratas y en su caso, el resto de las empresas intervinientes en la obra.

El CONSTRUCTOR hará cumplir a sus trabajadores y, en su caso, a sus subcontratistas, todas las medidas del Plan de Seguridad y Salud que afecten a los trabajos que en esta obra deben realizar.

El CONSTRUCTOR vendrá obligado a atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de seguridad y salud desde la presentación para su aprobación del Plan de Seguridad y durante la ejecución de la obra; asimismo deberá cumplir las indicaciones e instrucciones de la Dirección Facultativa.

El CONSTRUCTOR se obliga a mantener en la obra personal cuyo cometido específico será el de encargarse de poner en práctica todas las medidas de seguridad que impone la normativa vigente, así como de reponer aquellas que, por circunstancias de los trabajos, se hubieran de quitar momentáneamente. En concreto, se obliga a designar los recursos preventivos en la obra, en los supuestos y con los cometidos establecidos en el artículo 32 bis y Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Séptima.- CERTIFICADO DE ENCONTRARSE AL CORRIENTE DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

El CONSTRUCTOR entrega en este acto al PROMOTOR el certificado, emitido por la Administración Tributaria, de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria, que establece la responsabilidad subsidiaria por las obligaciones tributarias contraídas por contratistas relativas a tributos que deban repercutirse o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios.

Transcurrido el periodo de doce meses desde la fecha de emisión de dicho certificado, sin que haya sido renovado, el PROMOTOR podrá retener el pago de cualquier factura que deba abonar al CONSTRUCTOR, por cualquiera de los conceptos establecidos en el contrato, como el pago de certificaciones de obra, de la liquidación final de la obra y, en su caso, de la liquidación de las obras ejecutadas en caso de resolución anticipada, hasta que éste le aporte un nuevo certificado, emitido por la Administración Tributaria durante los doce meses anteriores al pago de cada factura. En caso de pago mediante entrega de letra de cambio o pagaré, los doce meses anteriores deberán entenderse a la fecha de vencimiento de los efectos entregados.

Octava.- ACTA DE REPLANTEO.

Dentro de los **quince días siguientes** la firma de este contrato, se extenderá el **Acta de replanteo**, en la que se hará constar el inicio de las obras.

El Acta de replanteo e inicio de las obras será suscrito por el Director Facultativo de la obra, el Director de la ejecución de la obra y el CONSTRUCTOR.

Novena.- EJECUCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE LAS MISMAS.

El CONSTRUCTOR ejecutará las obras con arreglo al presente contrato, la «lex artis» y demás documentos anexos, con sujeción a las instrucciones de la Dirección Facultativa, así como de las prescripciones, reglamentos, leyes y demás normas aplicables al sector de la construcción para alcanzar la calidad exigida en el proyecto técnico.

Si la Dirección Facultativa advirtiera vicios o defectos en la ejecución de alguna unidad de obra lo pondrá en conocimiento del CONSTRUCTOR para su subsanación, debiendo proceder el CONSTRUCTOR a efectuar las correcciones que procedan.

En caso de discrepancia entre el Constructor y la Dirección facultativa se señalará un perito de mutuo acuerdo o, en último caso, se designará aleatoriamente por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia u otro organismo independiente, para que califique si existen realmente vicios o defectos determinantes en la ejecución de la unidad de obra. Los honorarios del perito serán sufragados a partes iguales, es decir, tanto por el PROMOTOR como por el CONSTRUCTOR, salvo que se determinase que no existían vicios o defectos determinantes, en cuyo caso serán sufragados íntegramente por el PROMOTOR. Desde la denuncia hasta la calificación de los vicios o defectos se producirá la suspensión del plazo acordado de finalización de las obras, por lo que podrá servir de justificación para un incremento en el plazo fijado para la total terminación de las mismas.

El plazo de ejecución de la totalidad de las obras se fija en **QUINCE MESES, (15 MESES)** contados a partir del día siguiente al de la fecha del Acta de replanteo e inicio de las obras y hasta la suscripción del acta de recepción.

El CONSTRUCTOR tendrá derecho a la ampliación del plazo de ejecución por los siguientes y exclusivos motivos:

- a. Por causas de caso fortuito o fuerza mayor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.105 del Código Civil.
- b. Por huelgas en el sector de la construcción.
- c. Por causas imputables al PROMOTOR o a terceros por él contratados.
- d. Por las demás causas que quedan establecidas en el contrato.

En el caso de producirse alguna de estas circunstancias, el CONSTRUCTOR lo comunicará por escrito al Director de Obra y al PROMOTOR, en un plazo máximo de siete días. La prórroga en el plazo de ejecución general será igual al número de días que realmente duren los retrasos.

Las demoras o incumplimiento de los plazos parciales o de fecha final de terminación de obra distintas de los casos extraordinarios expresamente previstos estarán sujetas a las indemnizaciones y penalizaciones establecidas en el presente contrato.

Décima.- LIBRO DE ÓRDENES.

Se llevará en la obra el reglamentario Libro de órdenes. En él se anotarán, por la Dirección Facultativa, todas las órdenes, instrucciones y comunicaciones que estime oportunas para el desarrollo de las obras, autorizándolas con su firma, debiendo el CONSTRUCTOR firmar el «enterado» de las mencionadas órdenes o instrucciones, expresando la fecha y hora en que fueron dadas y recibidas.

Undécima.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES.

El CONSTRUCTOR toma a su cargo la obra desde su inicio coordinando los trabajos y facilitando la asistencia necesaria, así como los medios auxiliares a su cargo durante el proceso de la ejecución de los trabajos contratados.

La organización y ejecución material de los trabajos estará a cargo del CONSTRUCTOR. Por tanto, todo el personal que intervenga en la ejecución de la obra contratada se considerará dependiente del mismo a todos los efectos, salvo los técnicos que forman la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad.

El CONSTRUCTOR podrá subcontratar la realización parcial de las obras objeto de este contrato. Los nombres de los subcontratistas empleados por el CONSTRUCTOR deberán ser notificados a la Dirección Facultativa y al Coordinador de Seguridad, antes de iniciar su colaboración.

En el caso de que existan subcontratos de obra por parte del CONSTRUCTOR, éste será responsable del objeto subcontratado, como si hubiese sido ejecutado directamente por él, en cuanto que le compete la dirección, vigilancia, control y coordinación de los trabajos realizados por las empresas subcontratadas.

El personal en obra, su clasificación y cantidad, será en todo momento el necesario para la realización correcta de lo contratado, en cuanto a calidad y tiempo de ejecución de los trabajos encomendados.

Previo al comienzo de los trabajos, el CONSTRUCTOR entregará al PROMOTOR una certificación de la Seguridad Social acreditativa de que su empresa y, en su caso, las empresas subcontratistas, están al corriente de sus obligaciones con este organismo. Antes de comenzar los trabajos mandará fotocopia del parte de alta del personal adscrito a la obra. Esta obligación es permanente y se efectuará cada vez que se incorpore un nuevo trabajador. Debido al desfase de un mes en el abono de los seguros sociales, el PROMOTOR podrá retener el importe de los citados seguros hasta que se compruebe su pago.

El CONSTRUCTOR se obliga a probar, a simple requerimiento del PROMOTOR, que tanto él como, en su caso, los subcontratistas, cumplen escrupulosamente en todo momento con las normas laborales vigentes y que está al corriente en el pago de salarios y seguros sociales del personal adscrito a la obra. Asimismo se obliga a entregar diariamente al PROMOTOR, si éste se lo solicita por escrito, parte en el que se identifique a todo el personal en obra indicando su actividad.

Duodécima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS.

El CONSTRUCTOR se obliga a ofrecer al PROMOTOR y a la Dirección Facultativa muestras de los materiales que se vayan a colocar en la obra, con la antelación suficiente para que éstos puedan comprobar las calidades de dichos materiales. Las partidas ejecutadas sin la conformidad del PROMOTOR o de la Dirección Facultativa en los materiales podrán ser aceptadas a posteriori por el PROMOTOR, deduciéndose en su caso las posibles diferencias

de precios con respecto a los que figuran en el presupuesto, o en otro caso, deberán ser demolidas o reemplazadas por parte del CONSTRUCTOR.

En caso de de discrepancia en cuanto a la calidad de los materiales utilizados por parte del CONSTRUCTOR y la Dirección Facultativa, se señalará un perito titulado de mutuo acuerdo o, en último caso, por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia u otro organismo independiente, con objeto de que califique en el menor tiempo posible si realmente los materiales reúnen los requisitos de calidad pactados y se adecuan a las condiciones contractuales. Los honorarios del perito serán sufragados a partes iguales por el CONSTRUCTOR y el PROMOTOR, salvo que se calificaren como adecuados según lo pactado, en cuyo caso serán sufragados íntegramente por el PROMOTOR, que en su caso podrá repetirlos contra la Dirección Facultativa. Desde la denuncia hasta la calificación definitiva de los materiales se producirá la suspensión del plazo acordado de finalización de las obras, por que servirá de justificación para un incremento en el plazo fijado para la total terminación de las mismas, no así el de demolición o reconstrucción de lo ejecutado indebidamente, que deberá realizarse dentro de los plazos acordados.

La maquinaria, equipos especiales y herramientas cumplirán con la normativa existente y estarán en perfecto estado de uso y conservación, pudiendo rechazar la Dirección Facultativa cualquiera de las mismas que no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se les destina.

Decimotercera.- ACCESO A LA OBRA.

Sobre la totalidad del terreno y de la obra que sobre el mismo se vaya ejecutando, el PROMOTOR conservará en todo momento la plenitud de los poderes posesorios, que el CONSTRUCTOR le reconoce desde ahora. La permanencia del CONSTRUCTOR en la zona tendrá siempre carácter instrumental y subordinado a la posesión del PROMOTOR y a la subsistencia de este contrato.

El presente contrato no confiere al CONSTRUCTOR la facultad de contratar los servicios de seguridad y vigilancia de la obra. En el supuesto de que éste quiera contratar dichos servicios, el contrato deberá ser notificado al PROMOTOR a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, siendo todos los costes de cuenta y cargo del CONSTRUCTOR.

El PROMOTOR accederá libremente a la obra respetando en todo caso las medidas de seguridad y evitando interferir en las actividades del CONSTRUCTOR, debiendo avisar previamente al CONSTRUCTOR de la fecha y hora en que acudirá a la misma.

Asimismo, tendrán acceso a la obra los representantes de la Entidad de Control de Calidad, del Laboratorio de Ensayos y del Organismo de Control Técnico que designe el PROMOTOR, con la finalidad de que éstos puedan cumplir con sus funciones propias, en las mismas condiciones que este último.

Decimocuarta.- LICENCIAS, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS.

Serán por cuenta del PROMOTOR los siguientes gastos:

1. La Licencia Municipal de Obras.
2. El Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
3. Los honorarios profesionales de los Técnicos que formen la Dirección Facultativa.
4. Proyectos Técnicos.
5. Ensayos de control de calidad.

Los gastos que pudieren ocasionarse y deba abonar el CONSTRUCTOR, tales como los necesarios para la obtención permisos provisionales para medios auxiliares (grúas, etc.), ocupación de la vía pública, tasas de vertidos de tierras y escombros a vertedero, contratación y consumo de energía eléctrica y agua, y cualesquiera otros que pudieren producirse como consecuencia de la ejecución material de las obras, serán por cuenta del CONSTRUCTOR.

Decimoquinta.- CERTIFICACIONES DE OBRA Y PAGOS.

Las certificaciones se realizaran mensualmente dentro de los cinco últimos días de cada mes. El CONSTRUCTOR presentará la valoración de la obra realmente ejecutada en el mes en curso aplicando la medición realmente ejecutada y aplicando los precios de las unidades de obra del presupuesto del proyecto de ejecución con el límite económico que para cada capítulo figura en el presupuesto de contratación que se acompaña a este contrato. Las certificaciones de obra serán a origen y en la que se desglosarán todos y cada uno de los trabajos ejecutados, ateniéndose, única y exclusivamente, a las unidades realizadas.

El resultado de la valoración, previa conformidad de la Dirección facultativa de las obras – que contará con un plazo máximo de siete días naturales para efectuarlo -, le será entregado al PROMOTOR junto con la factura correspondiente. En el supuesto de discrepancias con algún trabajo reseñado de la certificación, se deducirá la cantidad correspondiente a dicho trabajo, dando conformidad a la cantidad concurrente a fin de no paralizar los pagos. Los importes de los trabajos deducidos por discrepancias se integrarán en la siguiente certificación, una vez aclarados y conformes.

Los pagos se realizarán mediante transferencia bancaria antes del día 15 del mes siguiente a la que corresponde la certificación. Es decir, la certificación por ejemplo del mes de enero (firmada hasta el día 31) se cobrará antes del 15 de febrero.

De acuerdo con lo establecido en la Estipulación Séptima, el PROMOTOR podrá exigir, como requisito para el pago de las certificaciones de obra facturadas, que el CONSTRUCTOR le aporte el certificado de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria, que haya sido emitido a estos efectos por la Administración tributaria durante los 12 meses anteriores al pago de cada factura, que deberá entenderse, en su caso, a la fecha de vencimiento de la letra de cambio o pagaré.

Al igual que de acuerdo con la estipulación undécima, el PROMOTOR podrá exigir como requisito para el pago de las certificaciones de obra facturadas, que el CONSTRUCTOR le acredite estar al corriente en el pago de salarios y seguros sociales.

Se entenderá que las cantidades satisfechas por el PROMOTOR al CONSTRUCTOR, en concepto de certificaciones de obra, tienen carácter de «entregas a cuenta» y como anticipos, que no significan, en modo alguno, la aceptación y recepción de las obras abonadas por parte del PROMOTOR.

De todas las certificaciones de obra expedidas y aprobadas el PROMOTOR practicará una retención del cinco por ciento (5%) de su importe, en concepto de garantía para responder de la buena ejecución de las obras, así como de las obligaciones de carácter salarial y de seguridad social a las que se refiere su estipulación undécima, y de carácter tributario a las que se refiere su estipulación séptima, asimismo responderá la conformidad de la Gerencia de Urbanismo de la devolución de los avales depositados por los conceptos de daños en la vía pública y tratamiento de residuos.

Decimosexta.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Cuando el CONSTRUCTOR considere la obra concluida hará una notificación por escrito en tal sentido al PROMOTOR y a la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa, dentro de los siete días siguientes a la notificación, procederá a la revisión de las obras previo aviso al CONSTRUCTOR, quien podrá acompañarle. Si la Dirección Facultativa considerase conveniente efectuar algún ensayo, control o comprobación, el CONSTRUCTOR facilitará el personal especializado que fuere necesario. Cuando las obras se hallen totalmente terminadas a juicio del PROMOTOR y de la Dirección Facultativa, ésta expedirá el certificado final de obra.

Expedido el certificado final de obra, el CONSTRUCTOR deberá obtener la documentación señalada en el anexo (I) de este contrato y entregarla al PROMOTOR en el plazo de quince días.

Dentro del mismo plazo, el CONSTRUCTOR procederá al desalojo de la obra, con todo el personal, maquinaria, equipo y materiales, recogiendo todo desperdicio, escombros o suciedad que se hubiera producido durante la ejecución de la misma, realizando la oportuna limpieza de obra. Asimismo facilitará al Director de Obra todos los datos necesarios para que éste elabore y suscriba la documentación de la obra ejecutada para entregarla al PROMOTOR y dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Decimoséptima.- RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Dentro del plazo de un mes, a contar desde la notificación del certificado final de obra efectuada al PROMOTOR, se procederá a su recepción, la cual se consignará en un Acta que estará firmada por el CONSTRUCTOR y el PROMOTOR y en la que se hará constar:

- Las partes que intervienen.
- La fecha del certificado final de obra.
- El coste final de la ejecución material de la obra.

- La declaración de recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

Al Acta de recepción se adjuntará copia del certificado final de obra y del acta donde se consigne la subsanación de los defectos observados, en el caso de que se produjese.

El PROMOTOR podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción. En caso de aceptación de las objeciones expuestas por parte del PROMOTOR, el CONSTRUCTOR realizará los actos de subsanación oportunos hasta llegar a la finalización de la obra en las condiciones pactadas.

En caso de discrepancia se señalará un perito titulado de mutuo acuerdo o, en último caso, se designará por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia u otro organismo independiente un perito titulado con objeto de que califique en el menor tiempo posible si realmente está o no terminada y se adecua a las condiciones contractuales. Los honorarios del perito serán sufragados a partes iguales, es decir, tanto por el PROMOTOR como por el CONSTRUCTOR, salvo que califique como debidamente terminada la obra, en cuyo caso serán sufragados exclusiva e íntegramente por el PROMOTOR.

Desde la denuncia hasta la calificación de los vicios o defectos se producirá la suspensión del plazo acordado de finalización de las obras, por lo que podrá servir de justificación para un incremento en el plazo fijado para la total terminación de las mismas, no así el de demolición o reconstrucción, que deberá realizarse dentro de los plazos acordados.

Decimoctava.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.

Recibida la obra sin reservas, se efectuará la liquidación final de la misma y su abono en las condiciones previstas en la Estipulación Decimoquinta de este contrato, siendo exigible igualmente por el PROMOTOR, para proceder al pago, el certificado de encontrarse el CONSTRUCTOR al corriente de sus obligaciones tributarias a que se ha hecho referencia en la Estipulación Séptima.

Asimismo, será exigible al CONSTRUCTOR que acredite estar al corriente en sus obligaciones de Seguridad Social mediante la presentación de certificación negativa de descubiertos en la Tesorería General, así como en el cumplimiento de las obligaciones salariales con los trabajadores que hayan prestado servicio en la obra.

Una vez cumplidas las anteriores condiciones el PROMOTOR liquidará la cuenta pendiente con el CONSTRUCTOR, en cuya liquidación el PROMOTOR podrá efectuar la **retención del 5 % durante un año como garantía de entrega de la obra**. El CONSTRUCTOR podrá exigir el pago íntegro mediante entrega de aval bancario con una validez mínima anual y ejecutable a primera demanda, por importe equivalente a un cinco por ciento (5%) del coste final de ejecución material. Dicho aval le será devuelto al CONSTRUCTOR transcurrido un año, contado desde la fecha de la recepción de la obra, y siempre que hayan sido satisfactoriamente devueltos los avales depositados en la Gerencia de Urbanismo por los conceptos de daños en la vía pública y tratamiento de residuos.

Decimonovena.- GARANTÍAS.

El CONSTRUCTOR se obliga a suscribir antes del inicio de la ejecución de las obras, un **Seguro contra todo riesgo a la construcción**, que incluirá la responsabilidad civil por daños a terceros, por todo el tiempo que duren las obras, con una cobertura mínima de 300.000 euros con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, si bien la suscripción de esta póliza no eximirá al CONSTRUCTOR de las responsabilidades previstas en este contrato.

Asimismo, el CONSTRUCTOR se obliga a concertar un **Seguro de responsabilidad civil patronal** que cubra las indemnizaciones por daños y perjuicios que se puedan derivar de los accidentes de trabajo de los operarios de su plantilla y de la de sus subcontratistas que presten servicio en la obra.

Antes de dar comienzo a la ejecución de las obras, el CONSTRUCTOR remitirá copia de la póliza o pólizas suscritas al PROMOTOR. Asimismo, remitirá copia de los recibos acreditativos de estar al corriente de pago. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que legalmente corresponden a cada una de las partes.

Y con independencia de las demás responsabilidades de ambas partes y resto de agentes intervinientes en la edificación, el CONSTRUCTOR responderá de los siguientes daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción:

1. De los que afecten a elementos de terminación o acabado y que se manifiesten en el plazo de un año.
2. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad establecidos en el artículo 3.1.c) de la Ley 38/1999, de 6 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Los plazos se computarán desde la fecha de la recepción de la obra, y se extenderán hasta el especificado más el legalmente establecido para el ejercicio de las acciones de reclamación y de repetición.

EL CONSTRUCTOR, se obliga durante el periodo del año de garantía a atender personalmente todas las incidencias o reclamaciones que surjan por parte de los adjudicatarios de las viviendas o de la promotora, siendo directamente responsables del funcionamiento de las obras obligándose a subsanar cualquier deficiencia durante el periodo de garantía.

Vigésima.- PENALIZACIONES.

Cualquier retraso con respecto al plazo de ejecución establecido en la estipulación octava dará lugar a una penalización de **50,00 euros diarios**, siempre que dicho retraso sea por causas imputables al CONSTRUCTOR, hasta un máximo de **90 días**, momento en que el PROMOTOR podrá optar entre dar por resuelto el contrato o conceder una ampliación del plazo de ejecución de obra al CONSTRUCTOR para proceder a la entrega, sin perjuicio del devengo de la indemnización fijada por retraso.

Vigésima primera- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

A. Sin perjuicio de los establecidos legalmente, el PROMOTOR podrá resolver el presente contrato por los siguientes motivos:

1. Por el incumplimiento de alguna o algunas de las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
2. Por la disolución o extinción de la empresa que actúa como CONSTRUCTOR.
3. Por la cesión a un tercero de los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato por parte del CONSTRUCTOR sin consentimiento expreso del PROMOTOR.
4. Por la falta de inicio de la obra por más de sesenta días por causas imputables al CONSTRUCTOR.
5. Por retraso en la ejecución de las obras en más de tres meses sobre los plazos fijados en el plan de ritmo de ejecución de la obra redactado por el CONSTRUCTOR.
6. Por la mala fe en la ejecución de los trabajos o el incumplimiento grave, perjudicial, doloso y sin causa justa de las órdenes dadas por la Dirección Facultativa, y salvo por lo dispuesto en este contrato para la discrepancia de pareceres entre ambos.
7. Por no reparar, corregir o subsanar los defectos de construcción denunciados por la Dirección Facultativa o por el PROMOTOR que sean asumidos por el CONSTRUCTOR o ratificados por perito nombrado al efecto.
8. De acuerdo con lo establecido en la Estipulación Séptima, por no aportar el CONSTRUCTOR el certificado específico vigente de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias.
9. Por incumplimiento de las obligaciones del CONSTRUCTOR en materia de Seguridad y Salud.

B. Sin perjuicio de los establecidos legalmente, el CONSTRUCTOR podrá resolver el presente contrato por los siguientes motivos:

1. Por el incumplimiento de alguna o algunas de las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
2. Por la disolución o extinción del promotor.

3. Por falta de pago reiterado injustificado imputable al PROMOTOR.
4. Por la paralización de las obras durante más de 90 días, por causas imputables al PROMOTOR.

Si se produjera la resolución del presente contrato por causas imputables al CONSTRUCTOR, se procederá a la liquidación de las obras realmente ejecutadas dentro del mes siguiente a la resolución. Sin perjuicio de la facultad de repetición en cuanto al exceso, al saldo resultante de liquidación se le deducirá:

- Las penalizaciones convenidas a que hubiere lugar por retrasos en la ejecución de las obras.
- Un cinco por ciento (5%) del importe de las obras pendientes de ejecutar del presupuesto, como penalización por incumplimiento y en concepto de indemnización de daños y perjuicios a que hubiera lugar.

Todo ello sin perjuicio del derecho del PROMOTOR a repetir contra el CONSTRUCTOR por el importe de la deuda tributaria que en su caso se le exigiere por aplicación de la responsabilidad subsidiaria establecida en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria o por el importe de los descubiertos del CONSTRUCTOR o de sus subcontratistas frente a las Tesorería General de la Seguridad Social que puedan resultar exigibles al PROMOTOR por aplicación del artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores.

Si se produce la resolución del contrato por causas imputables al CONSTRUCTOR, éste deberá dejar la obra libre y a disposición del PROMOTOR en un plazo máximo de quince días, contado desde la comunicación por escrito de la resolución del presente contrato efectuado por el PROMOTOR.

Vigésima segunda.- Subrogación contractual.

EL CONSTRUCTOR podrá ceder este contrato a tercero del sector de su confianza que ocupe su posición en caso de que se vea imposibilitado por causa legal o justificada para acometerla y/o finalizarla.

El contrato de cesión será notificado en todo caso al PROMOTOR y a la Dirección Facultativa para que se dirijan al cesionario en el ámbito de la relación contractual y extra-contractual derivada del otorgamiento del presente contrato. En dicha comunicación se establecerá la fecha a efectos de la cesión así como la liquidación de saldos pendientes con la sociedad civil y unidades de obra o certificados que asume la entidad mercantil.

Vigésimo tercera.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Murcia, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o competencia que pudiere corresponderles.

Y en prueba de conformidad, ambas partes contratantes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, junto con sus anexos que se unen al presente, en el lugar y fecha establecidos en el encabezamiento del mismo.

EL PROMOTOR

EL CONSTRUCTOR

ANEXO (I)

DOCUMENTACION QUE SE ENTREGARÁ PARA LA PUESTA A DISPOSICION DE LA OBRA

- Boletines visados y legalizados de las instalaciones de electricidad, fontanería, ventilación de garajes y ascensores.
- Resguardo de acometidas de enganches a compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios de telecomunicaciones.
- Certificado correspondiente disponiendo la autorización de uso de las antenas de TV y FM.
- Certificado de la compañía telefónica dando el visto bueno a las instalaciones exteriores.
- Solicitud de alta en Correos de los distintos juegos de buzones por escaleras.
- Solicitud y autorización de pasos de carruajes.
- Contrato de mantenimiento de ascensores e instalaciones contra incendios para ser aceptado por el PROMOTOR.
- Planos de instalaciones definitivas de edificación, garajes y urbanización, acotados, señalando pasos, conductos, arquetas y tuberías de saneamiento, etc.
- Planos de detalles que hayan supuesto modificación o ampliación y proyecto de fin de obra.
- Garantías de impermeabilizaciones emitidas por fabricante y empresa auxiliar.
- Documentación técnica y garantías de los materiales empleados en carpintería de madera, carpintería de PVC o aluminio, puertas metálicas, conductos de ventilación, pavimentación, sanitarios, calentadores y, en general, todas aquellas que se exijan en cumplimiento de la Ley 26/1984, de 19 de julio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios y de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, identificando marcas, modelos, catálogo, proveedor local y requisitos de mantenimiento.