

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

En, a de de

REUNIDOS

Don, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en, calle, n°, con N.I.F.....

Don, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en, calle, n°, con N.I.F.....

INTERVIENEN

Don....., con DNI..... denominado en lo sucesivo el **PROMOTOR**.

Don, en nombre de la mercantil, cuya representación acredita mediante escritura de poder otorgada ante el Notario de, Don, n° de protocolo, inscritos dichos poderes en el Registro Mercantil de en el tomo general, de la sección del Libro de Sociedades, folio ..., hoja n°, inscripción La mencionada sociedad tiene su domicilio social en, calle n° y está inscrita en el Registro Mercantil de al tomo general, ... de la sección del Libro de Sociedades, folio ..., hoja n° ..., inscripción, denominado en lo sucesivo el **CONTRATISTA**.

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

EXPONEN

I.- Que el PROMOTOR ostenta la disponibilidad civil necesaria de la parcela de terreno número, ubicada en el término municipal de Tiene una superficie de metros cuadrados aproximadamente y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

II.- Que el PROMOTOR pretende realizar en la parcela identificada en el Expositivo anterior la construcción de 1 vivienda unifamiliar de acuerdo con el Proyecto redactado por el Arquitecto Don, compuesto por Memoria, Planos, Pliego de Condiciones Generales de la Edificación, Mediciones y Presupuesto Económico, debidamente visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de, y que se adjuntan al presente contrato, considerándose parte

integrante del mismo. Todos estos documentos mencionados se denominarán, en lo sucesivo, "Proyecto Técnico".

III.- Que el PROMOTOR ha obtenido del Ayuntamiento de la correspondiente Licencia de Obras para la realización de las obras anteriormente reseñadas.

IV.- Que el CONTRATISTA conoce tanto las características de la finca reseñada en el Expositivo I, así como el Proyecto Técnico, estando interesado en la ejecución de, para lo cual ha presentado al PROMOTOR un Presupuesto Económico que ha sido aceptado **(se adjunto al contrato)**

V.- Que el PROMOTOR ha decidido adjudicar al CONTRATISTA, que a su vez ha aceptado, la ejecución de los citados trabajos y que ambos suscriben el presente contrato en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato la ejecución de las siguientes obras:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dichos trabajos deberán realizarse conforme al Proyecto Técnico a que se hace referencia en el expositivo II de este contrato, debiendo hacer entrega el CONTRATISTA al PROMOTOR de los trabajos totalmente concluidos, en el precio cierto que se fija y demás condiciones reseñadas en las siguientes cláusulas.

El CONTRATISTA 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.

Se considerarán documentos integrantes del contrato:

- a. El Presupuesto Económico presentado por el CONTRATISTA y aceptado por el PROMOTOR.
- b. El Proyecto Técnico, desarrollado o completado, en su caso, mediante el proyecto parcial o documento técnico sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio relacionados con el objeto de este contrato.
- c. El Plan de ritmo y ejecución de los trabajos redactado por el CONTRATISTA y aceptado por el PROMOTOR.
- d. El Estudio de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y el Plan de Seguridad y Salud presentado por el CONTRATISTA y aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de Ejecución de la Obra
- e. El certificado específico de encontrarse el CONTRATISTA 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.

El CONTRATISTA declara que los documentos y planos entregados son suficientes para la realización de los trabajos comprendidos en el presupuesto económico ofertado y aceptado, comprometiéndose a entregar la/s partida/s de obra/s contratada/s totalmente terminada/s según el Proyecto y en perfectas condiciones de utilización con sujeción al precio y al plazo pactados en este contrato.

Segunda.- PRECIO.

El precio del contrato será el que resulte de multiplicar los precios unitarios que figuran en el presupuesto económico ofertado por el CONTRATISTA y aceptado por el PROMOTOR por las unidades de obra realmente ejecutadas, según medición aprobada por la Dirección Facultativa.

El precio comprende (salvo que se especifique claramente lo contrario) la ejecución material, los materiales, mano de obra, acabados, medios auxiliares y de elevación, medidas de seguridad y salud, limpieza de los tajos, gastos generales, beneficio industrial, etc., así como cualquier gasto, medio o prestación necesaria, inherente o complementaria para la correcta ejecución de los trabajos contratados conforme a las prescripciones legales, técnicas, contractuales, o a las indicaciones de la Dirección de Obra.

Las mediciones unitarias que figuran en el presupuesto económico servirán para valorar los aumentos o disminuciones de obra.

La inclusión en el Proyecto Técnico de una relación de unidades de obra y calidades (presupuesto del proyecto) no limita los trabajos a desarrollar por el CONTRATISTA, ni exime al PROMOTOR del pago de los aumentos que pudiera ordenar.

En el presupuesto económico no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), el cual se facturará adicionalmente.

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 CONTRATISTA.

Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.

La Dirección Facultativa de las obras será llevada a cabo por el Arquitecto Don..... n° de colegiado....., como Director de obra, y por el Arquitecto Técnico Don n° de colegiado....., como Director de la Ejecución de la Obra. Las funciones de Coordinador en materia de seguridad y salud serán desempeñadas por

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

Asimismo, el CONTRATISTA, antes del comienzo de los trabajos contratados designará un Jefe de Obra para los mismos, que asumirá con su presencia continua en la obra la representación técnica del constructor en la misma.

Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y TRABAJOS ADICIONALES.

Si durante la ejecución de las obras, a juicio de la Dirección Facultativa y con la conformidad del PROMOTOR, hubieren de ejecutarse modificaciones necesarias o imprescindibles al Proyecto Técnico (imprevistos), utilizarse nuevos materiales o ejecutarse trabajos adicionales que no estuviesen contemplados en el Proyecto Técnico, su precio se fijará tomando como base los precios establecidos en el presupuesto económico presentado por el CONTRATISTA y aceptado por el PROMOTOR.

En el supuesto de que no se pueda fijar su precio conforme a lo establecido en el párrafo anterior, porque resultase una nueva unidad de obra no comprendida en el citado presupuesto, la valoración de esta unidad de obra será objeto de precio contradictorio en base a los precios ofertados por el CONTRATISTA.

Estas nuevas unidades o materiales, una vez aprobado el precio y medición, pasarán a formar parte del presente Contrato a todos los efectos.

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.

Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.

El CONTRATISTA 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 CONTRATISTA deberá elaborar el Plan de Seguridad y Salud de la partida/s de obra/s al mismo contratada/s, conforme a 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 CONTRATISTA 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 CONTRATISTA 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.

El CONTRATISTA deberá cuidar y vigilar el cumplimiento de la normativa de prevención y, en desarrollo de esta obligación:

- Se obliga a que sus trabajadores hayan recibido antes de comenzar a trabajar en la obra, la formación necesaria 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 obliga a que los trabajadores de las empresas por el mismo subcontratadas hayan recibido tal formación, información e instrucciones, así como de informar y proporcionar instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos.
- Deberá cuidar 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 evaluación de riesgos y la planificación de la

acción preventiva, comprobando la adecuación del plan de seguridad y salud con todos los trabajos a desarrollar en la obra.

- 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 contar con la declaración de adecuación respectiva de las máquinas al Real Decreto 1215/1997, con estricta observancia de este y demás normativa específica.
- Deberá disponer de la documentación o título que acredite la posesión de la maquinaria que utiliza.
- Vigilará el cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales por las empresas o trabajadores autónomos que subcontrate.
- Deberá observar y adoptar todos los medios de coordinación necesarios entre su empresa, sus subcontratas y el resto de las empresas intervinientes en la obra.

El CONTRATISTA 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 debe realizar.

El CONTRATISTA 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 CONTRATISTA 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.

El CONTRATISTA se obliga al estricto cumplimiento en todos sus términos de la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción. El CONTRATISTA se encuentra inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas (REA) con en nº.....

La constatación del incumplimiento de las obligaciones a que se refiere esta cláusula por parte del CONTRATISTA facultará al Promotor para la resolución de este contrato, con resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados.

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

El CONTRATISTA 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 CONTRATISTA, 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.

A los efectos de lo dispuesto en la presente estipulación, el CONTRATISTA facultará de forma irrevocable al PROMOTOR a solicitar en su nombre, ante la Administración Tributaria, el certificado específico regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley General Tributaria, mediante el oportuno documento privado o público, si fuere preciso. Esta facultad no eximirá al CONTRATISTA de su obligación de aportar el oportuno certificado como requisito previo para cualquier pago.

Octava.- ACTA DE COMIENZO.

Dentro de los quince días siguientes a la firma del presente contrato se extenderá un acta de comienzo de la/s partida/s de obra/s contratada/s, que será suscrita por el Director de obra, el Director de ejecución de obra y el CONTRATISTA.

Novena.- EJECUCIÓN DE TRABAJOS Y PLAZO DE LOS MISMOS.

La ejecución de los trabajos objeto de este contrato se iniciará el, según lo previsto en el plan de obra. No obstante podrá retrasarse o suspenderse por causas técnicas o de organización de la obra determinadas por la Dirección Facultativa, ampliándose en tales casos en igual medida el plazo previsto para la ejecución de los trabajos, siempre que tales causas no sean imputables al CONTRATISTA.

El CONTRATISTA ejecutará los trabajos con arreglo al presente contrato, la «lex artis» y demás documentos anexos, con sujeción a las instrucciones de la Dirección Facultativa, así como cuantas prescripciones, reglamentos, leyes y demás normas de cualquier índole sean aplicables para que las obras queden perfectamente acabadas a fin de alcanzar la calidad y los requisitos exigidos en el proyecto técnico.

Si la Dirección Facultativa advirtiera vicios o defectos en la ejecución de alguna unidad de obra ordenará su demolición y reconstrucción a cargo del CONTRATISTA. No obstante lo anterior, si la Dirección Facultativa estimare que son admisibles, el PROMOTOR, mediando acuerdo con el CONTRATISTA por escrito, podrá aceptarlas con la consiguiente reducción del precio.

El plazo de ejecución de los trabajos se fija en meses, contados a partir del día siguiente al previsto para su inicio y hasta la suscripción del acta de finalización de los mismos.

El CONTRATISTA tendrá derecho a la ampliación del plazo de ejecución por los siguientes 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.

En el caso de producirse alguna de estas circunstancias, el CONTRATISTA lo comunicará por escrito al Director de Obra y al PROMOTOR, en un plazo máximo de tres 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 los trabajos 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, debidamente diligenciado. 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 CONTRATISTA 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.

Previa autorización por escrito del PROMOTOR y siempre observando el régimen de subcontratación previsto en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, el CONTRATISTA podrá subcontratar la realización parcial de los trabajos objeto de este contrato, obligándose a su supervisión y coordinación. Los nombres de los subcontratistas empleados por el CONTRATISTA, y los subcontratistas siguientes, deberán ser notificados a la Dirección Facultativa y al Coordinador de Seguridad antes de iniciar su colaboración.

El CONTRATISTA se obliga a llevar en orden y al día el libro de subcontratación, que deberá permanecer en obra facilitando el acceso al mismo de las personas relacionadas en el artículo 8.1 de la citada Ley 32/2006.

En el caso de que existan subcontratos de obra por parte del CONTRATISTA, éste será responsable del objeto subcontratado, como si hubiese sido ejecutado directamente por él, en cuanto que le compete la dirección, vigilancia y control 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 CONTRATISTA 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 CONTRATISTA 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, parte en el que se identifique a todo el personal en obra indicando su actividad.

Duodécima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS.

El CONTRATISTA 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 en los materiales podrán ser demolidas a costa del CONTRATISTA o aceptadas por el PROMOTOR, deduciéndose en su caso las posibles diferencias de precios con respecto a los que figuran en el presupuesto.

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 y el Coordinador de Seguridad cualquiera de las mismas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se les destina.

Los gastos que pudieren ocasionarse, tales como permisos provisionales para medios auxiliares (grúas, etc.), 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 CONTRATISTA.

Decimotercera.- CERTIFICACIONES DE OBRA.

Dentro de los cinco primeros días de cada mes, el PROMOTOR y la Dirección Facultativa, procederán a la valoración de la obra realmente ejecutada en el mes anterior. El resultado de la valoración será entregado al CONTRATISTA, para que en el plazo de cinco días proceda a la emisión de la correspondiente certificación de obra, que será a origen y en la que se desglosarán todos y cada uno de los trabajos ejecutados, ateniéndose, única y exclusivamente, a las unidades realizadas a los precios previstos en este contrato, la cual será entregada al PROMOTOR para que la abone dentro de los cinco días siguientes, mediante

Una vez aprobada la certificación, el CONTRATISTA emitirá una factura por tal importe, con el IVA correspondiente. La cantidad a facturar se obtendrá por diferencia con la certificación a origen anterior.

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 CONTRATISTA 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 CONTRATISTA le acredite estar al corriente en el pago de salarios y seguros sociales.

Se entenderá que las cantidades satisfechas por el PROMOTOR al CONTRATISTA, en concepto de certificaciones de obra, tienen carácter de «entregas a cuenta» y como anticipos de una ulterior liquidación definitiva, 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....% de su importe, en concepto de garantía para responder de la buena ejecución de las obra, así como de las obligaciones en materia salarial y de seguridad social a que se refiere la estipulación undécima y de carácter tributario a que se refiere la estipulación séptima.

Decimocuarta.- TERMINACIÓN Y RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Cuando el CONTRATISTA considere concluida la ejecución de los trabajos 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 su revisión previo aviso al CONTRATISTA, quien podrá acompañarle. Si la Dirección Facultativa considerase conveniente efectuar algún ensayo, control o comprobación, el CONTRATISTA facilitará el personal especializado que fuere necesario.

Concluidos los trabajos y emitida la correspondiente certificación de obra, el CONTRATISTA procederá en el plazo de cinco días 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 todos los datos necesarios para la elaboración y suscripción de la documentación de la obra ejecutada para entregar al PROMOTOR y dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Asimismo, concluidos todos los trabajos se procederá a la recepción de la/s partida/s de obra objeto del presente contrato en el plazo de un mes, que se consignará en un Acta firmada por el CONTRATISTA y el PROMOTOR y en la que se hará constar:

- Las partes que intervienen.
- La última certificación de obra emitida
- El coste final de la ejecución material de la obra.
- La declaración de recepción de los trabajos 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 y que se adjuntará al Acta de recepción.

El PROMOTOR podrá rechazar la recepción de los trabajos por considerar que los mismos no están terminados o que no se adecuan 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.

Decimoquinta.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.

Recibidos los trabajos objeto de este contrato sin reservas, se efectuará la liquidación final de los mismos y su abono en las condiciones previstas en la Estipulación Decimotercera de este contrato, siendo exigible igualmente por el PROMOTOR, para proceder al pago, el certificado de encontrarse el CONTRATISTA al corriente de sus obligaciones tributarias a que se ha hecho referencia en la Estipulación Séptima, emitido durante los 12 meses anteriores al pago de la liquidación final, que se entenderá, en su caso, a la fecha de vencimiento de los efectos cambiarios entregados.

Asimismo, será exigible al CONTRATISTA 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.

Como resultado de la liquidación se ajustarán las cantidades retenidas para que éstas alcancen el...% del coste final de ejecución de los trabajos contratados. Dicha retención será devuelta al CONTRATISTA transcurrido, contado desde la fecha de la recepción de la obra en concepto de garantía para responder de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras. Esta retención podrá ser sustituida por seguro de daños o aval bancario.

Decimosexta.- GARANTÍAS.

El CONTRATISTA 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 euros con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, si bien la suscripción de esta póliza no eximirá al CONTRATISTA de las responsabilidades previstas en este contrato.

Asimismo, el CONTRATISTA 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, por un importe mínimo de euros por cada operario, debiendo facilitar al Promotor un ejemplar de la póliza y del documento acreditativo del pago de la prima del seguro antes del comienzo de la obra, así como de los sucesivos recibos acreditativos de estar al corriente en el pago de las primas durante la vigencia del contrato.

Antes de dar comienzo a la ejecución de las obras, el CONTRATISTA remitirá copia de la póliza o pólizas suscritas al PROMOTOR. Asimismo, remitirá copia de los recibos acreditativos de estar al corriente de pago.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades legalmente previstas para cada una de las partes firmantes de este contrato.

El CONTRATISTA responderá asimismo de los siguientes daños material 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.
3. Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

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. Sin perjuicio de demás acciones previstas en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

Decimoséptima.- PENALIZACIONES.

Cualquier retraso con respecto al plazo de ejecución establecido en la estipulación octava dará lugar a una penalización de euros diarios, siempre que dicho retraso sea por causas imputables al CONTRATISTA.

Decimoctava.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

A. 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 CONTRATISTA sin consentimiento expreso y por escrito del PROMOTOR.
4. Por la falta de inicio o paralización de la obra por más de quince días por causas imputables al CONTRATISTA.
5. Por retraso en la ejecución de las obras en más de un mes sobre los plazos fijados en el plan de ritmo de ejecución de la obra redactado por el CONTRATISTA.
6. Por la mala fe en la ejecución de los trabajos y la desobediencia o incumplimiento de las órdenes dadas por la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad.
7. Por no reparar, corregir o subsanar los defectos de construcción denunciados por la Dirección Facultativa o el PROMOTOR.
8. De acuerdo con lo establecido en las estipulaciones séptima y décima, por no aportarle el CONTRATISTA el certificado específico vigente de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y acreditación de que tanto el constructor como en su caso, los subcontratistas, están al corriente del pago de salarios y seguros sociales.
9. Por incumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA en materia de Seguridad y Salud.

B. El CONTRATISTA 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 injustificado de tres certificaciones de obra. Se entenderá justificada la falta de pago por no haber aportado el certificado específico vigente de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, o no aportar acreditación de estar al corriente el constructor y en su caso, sus subcontratas, en cuanto al pago de salarios y seguros sociales.

4. Por la paralización de las obras durante más de un mes mes, por causas imputables al promotor.

Si se produjera la resolución del presente contrato por causas imputables al CONTRATISTA, 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 a que hubiera lugar por retrasos en la ejecución de las obras.
- Un cinco por ciento (5%) del importe de las obras ejecutadas más un veinte por ciento (20%) del importe de las obras pendiente de ejecutar del presupuesto, como penalización por incumplimiento.
- Cualquier indemnización de daños y perjuicios a que hubiera lugar. Todo ello sin perjuicio del derecho del PROMOTOR al ejercicio en su caso de oportunas acciones de repetición contra el CONTRATISTA.

Si se produce la resolución del contrato por causas imputables al CONTRATISTA, este deberá abandonar la obra en un plazo máximo de cinco días, contado desde la comunicación por escrito de la resolución del presente contrato efectuado por el PROMOTOR.

Si la resolución del contrato es por causas imputables al PROMOTOR se procederá a la liquidación de las obras realmente ejecutadas dentro del mes siguiente a la resolución. El CONTRATISTA tendrá derecho a un veinte por ciento (20%) de la obra pendiente de ejecución, más la indemnización de daños y perjuicios a que hubiere lugar. El cinco por ciento (5%) retenido en las certificaciones se le devolverá al cabo de un año desde la resolución si la obra ejecutada no presenta defectos.

Si se produce la resolución del contrato por causas imputables al PROMOTOR, el CONTRATISTA deberá abandonar la obra en un plazo de cinco días, contado desde la comunicación por escrito de la resolución del presente contrato efectuado por el CONTRATISTA.

Decimonovena.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

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

Y en prueba de conformidad, ambas partes contratantes firman el presente contrato por duplicado ya 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 CONTRATISTA