

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS CON SUMINISTRO DE MATERIALES

En Cádiz a 2 de Julio de 2024

REUNIDOS

De una parte Juan Javier Ortiz Miranda con D.N.I. nº 31.256.044 x y con domicilio en Cádiz, calle Aurelio Selle S/N, 4ª planta, C.P. 11005 y D. Mario Fco. Sánchez-Herrero Clemente con DNI nº 02615345S y domicilio en la calle Escuadra, 11 y C.P. 28012.

De otra parte Juan Arminio Estrada , con DNI nº 31685739 L, y con domicilio en , Guadalcaçín, en la calle Magallanes , 10 y C.P. 11591

INTERVIENEN

Juan Javier Ortiz Miranda en calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios EL PUENTE, con domicilio fiscal en Cádiz, calle Aurelio selle S/N, 4ª planta, C.P. 11005, y con C.I.F.: H 11775186, y Don Mario Fco. Sánchez-Herrero Clemente en calidad de presidente de la cooperativa Ecooo Energía Ciudadana, S.COOP. con domicilio social en C/ Escuadra, 11, y C.I.F.: F-42872820 quienes en adelante se denominarán LOS PROMOTORES.

Juan Arminio Estrada, en calidad de administrador de la mercantil ARMINIO ESTRADA S.L. con domicilio social en Guadalcaçín, (Jerez de la Frontera), Pago Santa María del Pino, en la calle Magallanes 10, CP 11591, con C.I.F.: B 11855905, inscrita en el Registro Mercantil de Jerez, al tomo 1854, folio 188, hoja nº CA-35203, quien en adelante se denominará EL CONTRATISTA.

Ambas partes se reconocen en plena capacidad legal, para obligarse en los términos del presente contrato, manifestando los representantes de ambas partes que las facultades con que intervienen no les han sido modificadas en todo o en parte, estableciéndose, en uso de las mismas, las siguientes

MANIFIESTAN:

1º.- LOS PROMOTORES desean realizar una obra de impermeabilización de cubierta del edificio sito en Chiclana de la Frontera, en Avenida de Los descubrimientos nº 2, según presupuesto del contratista nº 1000015 de fecha 24/04/2024, para lo que cuenta con la preceptiva Licencia de Obra Menor mediante declaración responsable presentada en el Ayuntamiento de Chiclana en fecha.....

La dirección facultativa que supervisará la obra correrá a cargo de don Antonio Fernandez Sáenz contratado por los PROMOTORES.

2º.- EL CONTRATISTA, que está dispuesto a ejecutar la citada obra conforme al mencionado presupuesto, y después de haber visitado in situ el edificio donde se ejecutarán las obras, que dice conocer y reconocer suficiente, para realizar las obras hasta la total terminación de todas las partidas. A tal fin, ha presentado su oferta de fecha 24 de Abril de 2024, que ha sido aceptada en el día de hoy, por lo que las partes contratantes, en la representación con que intervienen, convienen el presente contrato de ejecución de obra y lo otorgan con sujeción a las siguientes:

CC. PP. PARQUE COMERCIAL
EL PUENTE
Avda. Descubrimientos 1 Chiclana
C/ Aurelio Selle s/n
11005 CADIZ

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO -

LOS PROMOTORES adjudican a EL CONTRATISTA, la realización de las obras que estén incluidas en el presupuesto aceptado por LOS PROMOTORES, y que se adjuntan a este contrato como Anexo nº1.

Las obras objeto de este contrato se ejecutarán con sujeción al PRESUPUESTO redactado al efecto por EL CONTRATISTA así como a todos los planos de obra que pudieran confeccionarse en el transcurso de las mismas, necesarios para su correcta ejecución y a las instrucciones que, en interpretación del mismo, le sean dadas al CONTRATISTA por la Dirección General Facultativa de la obra, que serán de obligado cumplimiento para éste, siempre que lo sean por escrito. A estos efectos, EL CONTRATISTA estará obligado a ejecutar todo aquello que figure en el PRESUPUESTO.

SEGUNDA.- COMIENZO DE LAS OBRAS -

El día 15 de Julio de 2024 se establece como fecha de comienzo de las obras.

TERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA -

4.1 Conocimiento de la cubierta

El CONTRATISTA hace constar que con carácter previo a la firma de este contrato, ha inspeccionado exhaustivamente la cubierta sobre la cual ha de ser ejecutada la obra, así como los alrededores, por lo que tiene conocimiento de la naturaleza y característica de la misma, de las necesidades de medios materiales y equipos para llevar a cabo la ejecución de la obra, de los medios de acceso al mismo y, en general, de todos los factores previsibles que de algún modo pueden condicionar o influir, en la ejecución de las obras que le son encargadas en virtud de este contrato.

4.2 Seguros

El CONTRATISTA responderá de cualquier accidente o daños ocurridos o producidos por él, o por su personal, incluso a terceros, durante la realización de los trabajos y obligándose a suscribir un seguro de responsabilidad civil, del que deberá aportar copia.

También deberá aportar al principio y en cualquier momento durante la ejecución de la obra a requerimiento de la propiedad y en un plazo no superior a una semana, los certificados de estar al corriente de las obligaciones tributarias con hacienda y la Seguridad Social.

4.3 Reglamentaciones

EL CONTRATISTA cumplirá todas las disposiciones, que le sean aplicables, establecidas en el R.D. 1.627/1.997.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 204 de la Ley de Seguridad Social, Texto Refundido aprobado por Decreto 2.065/1.974 del 30 de Mayo, el CONTRATISTA queda obligado a cubrir las contingencias de accidentes de trabajo y enfermedad profesional del personal a su servicio, en la

Mutualidad Laboral correspondiente, pudiendo LOS PROMOTORES exigir en cualquier momento la presentación de documentos que demuestren de forma fehaciente el cumplimiento de este extremo.

El CONTRATISTA está obligado al cumplimiento de lo establecido en la Reglamentación del Trabajo, disposiciones reguladoras de subsidios, Seguros Sociales, y Accidentes de Trabajo, vigentes o que se establezcan para el personal que emplee en la ejecución de la obra.

Será de cuenta del CONTRATISTA todos los pagos de nóminas y cuotas de seguros sociales de los trabajadores, pudiendo la PROPIEDAD exigir cuando estime oportuno los documentos que acrediten estar al corriente de los mismos.

CUARTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN -

5.1 Plazo de ejecución

El plazo de ejecución máximo de la totalidad de dichos trabajos, es decir, las partidas ofertadas que se anexan a este contrato, será de 3 meses, contados a partir del 15 de Julio, por tanto, la finalización de la obra será como máximo el 15 de Octubre de 2024, contando con 15 días más de cortesía.

El plazo de ejecución comprende todos los trabajos ofertados que se recogen en el presupuesto.

5.2 Retrasos por causas ajenas al CONTRATISTA

A efectos de plazo, no se computarán todos aquellos días que por causas ajenas al CONTRATISTA, como son la falta de definición, permisos y expropiaciones, conflictos laborales de ámbito general, largas olas de calor, causas de FUERZA MAYOR (previstas en el artículo 1.105 del Código Civil), etc., se alterase el desarrollo normal de los trabajos, circunstancias que se deberán notificar a los PROMOTORES en el plazo máximo de una semana a partir de su aparición. Esta comunicación no significará la aceptación del retraso, si bien se considerará aceptada tácitamente si los PROMOTORES en su representación no contestasen en el plazo de una semana, contando a partir de la recepción de la anterior notificación.

5.3 Modificaciones del Proyecto

Caso de surgir alguna modificación importante de la obra que pueda repercutir en los plazos, el CONTRATISTA deberá solicitar, por escrito, la autorización para el correspondiente retraso. Esta solicitud deberá cursarla el CONTRATISTA antes de los siete días posteriores a la de comunicación de la modificación o instrucción.

QUINTA.- IMPORTE DE LAS OBRAS Y FORMA DEL CONTRATO -

El importe de la obra según la oferta emitida por el CONTRATISTA asciende a la cantidad de ochenta y cinco mil ochocientos euros (85.800€), impuestos indirectos no incluidos, no obstante el precio final de las obras será el que resulte de aplicar los precios ofertados a las cantidades de obra ejecutada, aplicando los criterios de medición que se establecen en el presupuesto. Los precios ofertados incluyen: Mano de obra especializada para la correcta ejecución de los trabajos objeto de este contrato, materiales, medios auxiliares, mano de obra indirecta, y en definitiva incluye todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos contratados, así como la retirada de cuantos enseres, y herramientas hayan sido utilizados para la ejecución de los trabajos.

La valoración de los precios unitarios ha sido realizada por el CONTRATISTA, bajo su propia responsabilidad y aceptada por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

En cada facturación, se incorporará, si procede, el I.V.A. que por ley sea de aplicación a este tipo de obras.

Las calidades ofertadas son las establecidas en el proyecto, no pudiendo ser estas modificadas bajo ningún concepto salvo previo acuerdo pactado y firmado entre el CONTRATISTA y los PROMOTORES bajo la supervisión de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

SEXTA.- PRECIOS CONTRADICTORIOS -

En caso de no existir precios unitarios para cualquier modificación o nueva unidad de obra introducida por los PROMOTORES, no podrá iniciarse su ejecución sin que se fije previamente su precio contradictorio, de común acuerdo entre la DIRECCIÓN FACULTATIVA y el CONTRATISTA. Se aplicarán precios de unidades de obra igual o similar a las ofertadas. Si no se llegase a un acuerdo entre ambas partes, el CONTRATISTA no estará obligado a ejecutar dichas unidades no comprendidas en el presupuesto, pudiendo los PROMOTORES contratarlas con otra empresa constructora.

SEPTIMA.- ABONO DE LAS OBRAS -

Las obras se abonarán por certificaciones quincenales, en las que se valorarán, a los precios fijados, o porcentualmente las unidades realmente ejecutadas. Se realizarán asimismo visitas de seguimiento semanales de obra participadas por el CONTRATISTA, la DIRECCIÓN FACULTATIVA y los PROMOTORES.

Las obras se abonarán contando desde el total del presupuesto dividido en cinco partes conformadas y visadas por la dirección facultativa, las cuales se fijarán en facturas cada quince días desde su comienzo, el quinto pago se abonará con la terminación de esta.

8.1. El pago del importe de las obras se efectuará mediante abono de certificaciones quincenales expedidas por el CONTRATISTA, conformadas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA y firmadas por los PROMOTORES.

8.2. Para el abono del importe de cada certificación el CONTRATISTA emitirá dos facturas, una por cada PROMOTOR, que serán visadas por la dirección facultativa como máximo transcurridos 5 días desde la entrega de la certificación a la dirección facultativa, y estas serán abonadas por cada promotor como máximo 2 días después de recibirlas visadas por la dirección facultativa.

8.3. La responsabilidad de cada promotor será individualizada, siendo responsable únicamente de las facturas emitidas por el CONTRATISTA a su nombre.

8.4. El importe de las partidas incorrectas que no sean conformadas por la Dirección Facultativa no será pagadero hasta que, en su caso, sean incluidas en otra certificación posterior y merecieran tal conformidad y cuando lo sean deberá ser satisfecho análogamente a lo establecido en los apartados 8.1 y 8.2 que preceden.

8.5. Todas las certificaciones se entenderán como parciales y a buena cuenta quedando sujetas a las certificaciones y variaciones que produjese la liquidación final.

Las certificaciones quincenales se realizarán hasta llegar al 85% del valor del contrato. El 15% restante se entregará a modo de liquidación una vez se produzca la recepción provisional de la obra.

OCTAVA.- GARANTÍAS -

Se establece un fondo de garantía del 5% en metálico que podrá ser sustituido por un aval, que será deducido del importe de cada certificación mensual para responder, en general del exacto cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el CONTRATISTA y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el periodo de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional.

El 5% de retención, será abonado al año desde la emisión del CERTIFICADO FIN DE OBRA por la dirección facultativa.

Los PROMOTORES quedan autorizados para atender, con cargo a la garantía antedicha y en las condiciones que se exponen en la CLAUSULA NOVENA, la subsanación de las anomalías que se produjesen y no fuesen reparadas por el CONTRATISTA en el plazo acordado para ello.

El CONTRATISTA garantiza las obras, objeto de este contrato, por un periodo de dos años (2 AÑOS), a partir de la fecha de recepción provisional de conformidad de la obra.

El CONTRATISTA responde en los términos del art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación, de los daños materiales causados en el edificio y de cuantas responsabilidades legales sean propias del constructor, en cuanto a calidad de la construcción.

Se aclara expresamente que la ruina de lo edificado se entenderá del modo que lo hace la moderna jurisprudencia, entendiéndolo la misma como aquellos casos en los que las instalaciones generales del inmueble sufran deterioros de tal entidad imputables al CONTRATISTA que, sin producir su ruina, sí acarreen un desmerecimiento de la obra ejecutada, con mención especial a las humedades que puedan aparecer en la cubierta, todo ello limitado exclusivamente a la correcta ejecución de las obras con expresa exclusión de la idoneidad de lo presupuestado, así como de los defectos y deterioros ocasionados por mal uso o deficiente mantenimiento. Tenemos un margen de siete días laborables para acudir a ver y reparar las posibles filtraciones. En caso de resolución de contrato las garantías quedarán afectadas a la resolución del litigio.

NOVENA.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y RECEPCION DE LA MISMA -

El CONTRATISTA comunicará a la DIRECCIÓN FACULTATIVA y a los PROMOTORES la terminación de las obras en el momento en que se produzca, procediéndose, a su vez, dentro de los cinco días hábiles contados desde la misma fecha, a levantar Acta de Recepción de la Obra que firmarán el CONTRATISTA conjuntamente con los PROMOTORES y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Se entiende como condición para considerar la terminación total de las obras objeto de este contrato el que el CONTRATISTA haya retirado de la obra todos los enseres, materiales, y maquinarias utilizados, así como los escombros, tierras, etc., hasta dejar completamente limpia la obra y despejado el terreno.

Si se encuentran las obras en buen estado y ejecutadas conforme a las condiciones acordadas, se darán por recibidas, levantándose acta que suscribirán los PROMOTORES, el CONTRATISTA y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta y se fijarán en la misma las instrucciones precisas y detalladas al CONTRATISTA para remediar los defectos observados, fijándose por los PROMOTORES un plazo razonable para subsanarlos y dejar las obras de recibo, y en todo caso en un plazo no superior a 30 días. En el caso de que el CONTRATISTA no hubiese subsanado los defectos dentro de dicho plazo, los PROMOTORES podrán acometer por su cuenta los trabajos de reparación con cargo al 15% correspondiente a la liquidación.

DECIMA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS -

CC. PP. PARQUE COMERCIAL
EL PUENTE
Avda. Descubrimientos 1 Chiclana
C/ Aurelio Selle s/n
11005 CADIZ

11.1 Dirección de la obra por parte del CONTRATISTA

El CONTRATISTA, designa como persona responsable de la Dirección de Obra a D. Juan Arminio Estrada., con mando y responsabilidad, la cual estará en todo momento a pie de obra actuando como ENCARGADO DE OBRA, al objeto de decidir las variaciones o incidencias que, junto con los PROMOTORES pudiesen surgir en la obra.

Asimismo, EL CONTRATISTA designa como JEFE DE OBRA a D. Juan Arminio Estrada, con experiencia reconocida el cual deberá velar por la correcta ejecución de los trabajos, comprobar la planificación de los mismos y ajustar el mismo a la realidad de la obra con la antelación suficiente para poder modificar la evolución de dichos trabajos y cumplir los plazos establecidos.

LA CONSTRUCTORA permitirá el acceso de Los PROMOTORES a la obra, en cualquier momento, cumpliendo las condiciones de seguridad exigibles.

11.2 Calidades

Las calidades, características y marcas comerciales especificadas en EL PRESUPUESTO no podrán variarse bajo ningún concepto por el CONTRATISTA a menos que los PROMOTORES accedan a ello y siempre que se refiera a materiales con características equivalentes. Para ello EL CONTRATISTA deberá presentar en obra muestras del material para que tanto la DIRECCIÓN FACULTATIVA como los PROMOTORES puedan comprobar su idoneidad.

El CONTRATISTA podrá subcontratar cuantos trabajos crea conveniente, siendo responsable absoluto de la calidad y de la ejecución de los mismos y de cuantas responsabilidades empresariales pudieran surgir.

11.3 Obras provisionales

El CONTRATISTA a su cargo, coste y riesgo exclusivo, se proveerá de las instalaciones provisionales suficientes y de todos los medios que necesitase para desarrollar el presente contrato, incluyendo las obras provisionales de cerramiento, oficinas, almacenes, etc... Todas estas gestiones y obras las realizará cumpliendo la legislación y normativa aplicable y con la aprobación de la DIRECCIÓN FACULTATIVA cuando proceda.

EL CONTRATISTA necesitará al comienzo y transcurso de la obra un punto de luz y un punto de agua.

11.4 Obras mal ejecutadas

Si, a juicio de la Dirección Facultativa, hubiese alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el CONTRATISTA la obligación de demolerla y volverla a ejecutar cuantas veces sea necesario, hasta que quede a satisfacción de la Dirección Facultativa y en el plazo que ésta fije. No dándole estos aumentos de trabajo derecho a pedir cantidad, aumento de plazo o compensación alguna por este concepto.

Si la DIRECCIÓN FACULTATIVA tuviese fundadas razones sobre la existencia de vicios ocultos de la construcción en las obras ejecutadas, en cualquier momento previo a la recepción definitiva, podrá ordenar las demoliciones o catas que considere necesarias para efectuar el oportuno reconocimiento.

11.5 Limpieza de obra

Durante la ejecución, la obra se mantendrá limpia de restos de desperdicios y escombros de cualquier clase, materiales, maquinarias, etc., con el fin de que no suponga un peligro para el personal, así como para poder supervisar la ejecución y calidad de los acabados.

Para ser recibida la obra el CONTRATISTA deberá haber retirado del lugar de la misma todas sus instalaciones, etc. Eliminará también, todas las estructuras y obras provisionales superfluas y los desperdicios y escombros de cualquier clase en la obra y sus alrededores. La obra se entregará limpia a efecto de poder supervisar la ejecución y calidad de los acabados.

11.6 Protección y vigilancia de las obras

El CONTRATISTA queda obligado a vigilar y proteger la obra contra todo deterioro y daño durante el periodo de construcción, hasta la recepción provisional y de la plena conformidad de la misma, disponiendo de todos los medios necesarios que garanticen la adecuada protección de la obras, incluso, si por cualquier circunstancia, se requiriesen medidas especiales de protección y vigilancia, sin que la adopción de estas medidas pueda ser motivo de incremento en el precio o plazo pactado.

Deberá almacenar y proteger contra incendios todos los materiales inflamables subrayándose la importancia del cumplimiento de los reglamentos vigentes para el almacenamiento de explosivos y carburantes.

DECIMOPRIMERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO –

Cualquiera de las partes podrá resolver el contrato por incumplimiento de la otra de alguna de sus obligaciones.

Entre ellas se establecen como causas específicas que facultarán a los PROMOTORES para resolver el contrato, las siguientes:

- A) Paro o abandono de la obra sin causa justificada, por un plazo superior a 15 días seguidos, o alternos en un periodo de tiempo inferior a un mes
- B) Declaración Judicial de concurso de acreedores o quiebra del CONTRATISTA.
- C) Defectos de ejecución de las obras realizadas en cualquiera de las partidas contratadas, previo informe de la DIRECCIÓN FACULTATIVA y justificación por parte de los PROMOTORES.
- D) Retrasos parciales superiores a 15 días respecto al cronograma de la obra.

Las causas que, a su vez, facultan al CONTRATISTA para la resolución del contrato son:

- A) La suspensión definitiva de la obra, o temporal, por un plazo superior a un mes, acordada por los PROMOTORES, así como la paralización de hecho, definitiva o temporal, por dicho plazo por actos y omisiones imputables a aquellas, u otros motivos ajenos al CONTRATISTA.
- B) La falta de pago de dos certificaciones de la obra realizada en las condiciones establecidas en este contrato.

Producida la resolución del contrato, por causas imputables al CONTRATISTA, tendrá derecho en todo caso los PROMOTORES a adquirir, previa su valoración, los materiales existentes a pie de obra (o aquella parte de los mismos que no sea superior a las cantidades precisas para el consumo de la obra) y, en todo caso, habrá de proceder el CONTRATISTA dentro del plazo, que de acuerdo con las circunstancias sea fijado por el director, a desalojar el lugar de la obra, retirando todo el material que le pertenezca.

DECIMOSEGUNDA.- GASTOS DERIVADOS DEL CONTRATO -

El pago de toda clase de contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas actuales o futuras que se devenguen como consecuencia de la ejecución de las obras y celebración del presente contrato, serán de cuenta de la parte a quien corresponda según Ley.

Serán de cuenta de los PROMOTORES el pago de los honorarios de la Dirección de Obra y Estudio y Coordinación de Seguridad, así como de los gastos derivados de las correspondientes licencias municipales y autonómicas.

DECIMOTERCERA.- PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS -

Si el CONTRATISTA, por causas imputables al mismo, incurre en demora respecto de los plazos parciales, de manera que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste quedase incumplido, Los PROMOTORES podrán optar indistintamente por la resolución del presente contrato o por una multa de 100 € por día de retraso, en el cumplimiento de las obras señaladas en el plazo final.

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

DECIMOCUARTA.- JURISDICCIÓN -

Para cualquier litigio que pudiera dimanar de este contrato, se someten las partes con renuncia a su fuero propio a la Jurisdicción y Tribunales de Cádiz

Y para que conste así, lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha de encabezamiento.

**CC-BB PARQUE COMERCIAL
EL PUENTE**

Avda. Descubrimientos 1 Chiclana
C/ Aurelio Selle s/n
11005 CADIZ

Juan Javier Ortiz Miranda

POR EL CONTRATISTA

Juan

ARMINIO ESTRADA S.L.

02615345S
MARIO
FRANCISCO
SANCHEZ
HERRERO (R:
F42872820)

Firmado digitalmente
por 02615345S MARIO
FRANCISCO SANCHEZ
HERRERO (R:
F42872820)
Fecha: 2024.07.02
11:44:31 +02'00'

Mario Fco. Sánchez-Herrero Clemente
Ecooo Energía Ciudadana Sociedad Cooperativa