En \_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_

**REUNIDOS**

De una parte, D. \_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_, provisto de D.N.I. \_\_\_\_\_\_\_, y con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

De otra parte, D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_, provisto de D.N.I. \_\_\_\_\_\_\_ , y con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

D. \_\_\_\_\_\_ en nombre y representación de de la mercantil \_\_\_\_\_\_\_, provista de C.I.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_ (en adelante, EL COMITENTE).

Interviene en su condición de \_\_\_\_\_\_\_ *(administrador único, apoderado, etc)* de la referida sociedad en virtud de escritura de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada que fue ante el Notario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_ de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_

D. \_\_\_\_\_\_ en nombre y representación de de la mercantil \_\_\_\_\_\_\_, provista de C.I.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_ (en adelante, EL CONTRATISTA).

Interviene en su condición de \_\_\_\_\_\_\_*(administrador único, apoderado, etc)* de la referida sociedad en virtud de escritura de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada que fue ante el Notario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_ de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

**EXPONEN**

**I.-** Que EL COMITENTE es propietario, en pleno dominio, de la parcela que a continuación se describe:

“\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”. *[Transcribir la descripción registral del inmueble]*

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número \_\_\_ de \_\_\_\_, al Tomo \_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, folio\_\_\_\_, finca registral número \_\_\_\_\_.

TÍTULO: El pleno dominio de la parcela pertenece por compra al COMITENTE, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en fecha \_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_ D.\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_ de su protocolo.

**II.-** Que EL COMITENTE ha decidido construir un inmueble en la parcela descrita en el expositivo I anterior, de acuerdo con el proyecto confeccionado por el Arquitecto \_\_\_\_\_, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de \_\_ en fecha \_\_\_\_, cuyo ejemplar se adjunta como Anexo I.

**III.-** Que EL COMITENTE ha obtenido la preceptiva licencia municipal de obra a fin de llevar a cabo la ejecución de la obra referenciada en el expositivo II anterior.

**IV.-** Que estando interesado EL COMITENTE en encargar la ejecución de la referida obra de construcción al CONTRATISTA, y éste en aceptar el encargo, se ha convenido el otorgamiento del presente CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA de conformidad con las siguientes:

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- Objeto**

Por el presente contrato, EL COMITENTE adjudica al CONTRATISTA, quien acepta, la realización de las obras de construcción que se detallan en el Anexo 2, con sujeción a los plazos y condiciones que a continuación se indican.

**SEGUNDA.- Obligaciones del contratista**

2.1. Como consecuencia del encargo recibido, EL CONTRATISTA se obliga a llevar a cabo todas las actuaciones descritas en el Anexo 2 de este contrato, ajustándose al calendario de ejecución previsto en el Anexo 3 y respetando en todo momento el proyecto elaborado por la Dirección Facultativa, la normativa vigente en cada momento y las instrucciones que reciba de la Dirección Facultativa y/o del COMITENTE.

Asimismo, EL CONTRATISTA se obliga a suministrar los materiales, equipos e instalaciones que sean necesarios para la correcta ejecución de la obra, respetando las condiciones y las calidades descritas en el proyecto recogido en el Anexo 1 de este contrato.

2.2. EL CONTRATISTA no podrá subcontratar la ejecución de la obra objeto de este contrato, sin mediar autorización previa por escrito del COMITENTE.

2.3. EL CONTRATISTA elaborará un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el Estudio básico de Seguridad y Salud confeccionado por la Dirección Facultativa.

Asimismo, EL CONTRATISTA asumirá la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud, respondiendo de las consecuencias que se deriven del incumplimiento de tales medidas por parte de su personal y, en su caso, del personal subcontratado.

2.4. EL CONTRATISTA se obliga a cumplir, en todo momento durante la vigencia del presente contrato, con lo establecido en la legislación vigente en materia de derechos y obligaciones laborales de su personal y del personal subcontratado que intervenga en la ejecución de la obra.

2.5. EL CONTRATISTA se hace responsable de los daños que pudieran ocasionarse al COMITENTE, a la Dirección Facultativa, al personal contratado o subcontratado y a cualquier tercero durante la ejecución de la obra. Con el objeto de cubrir dicha responsabilidad, EL CONTRATISTA se obliga a suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil, por importe de \_\_\_\_Euros (\_\_\_\_€), que mantendrá vigente durante toda la duración de la obra.

**TERCERA.- Precio de la obra y forma de pago**

3.1. El precio que EL CONTRATISTA percibirá por la ejecución de la obra se fija en la cantidad de\_\_\_\_ euros (\_\_\_€), más el I.V.A. correspondiente, de acuerdo con el presupuesto incorporado al contrato como Anexo 4.

El precio convenido se fija a tanto alzado, de tal modo que EL CONTRATISTA no tendrá derecho a incremento alguno del precio aunque se produzcan aumentos en los salarios y/o en el coste de los materiales empleados, salvo que existan modificaciones al proyecto autorizadas por EL COMITENTE que supongan un aumento de obra.

3.2. EL COMITENTE abonará el precio convenido por la ejecución de la obra de acuerdo con las siguientes reglas:

1. EL CONTRATISTA elaborará, el último día de cada mes, una certificación de obra en la que se desglosarán todos los trabajos ejecutados durante el mes anterior. Dicha certificación deberá ser aprobada por la Dirección Facultativa y por EL COMITENTE en un plazo no superior a \_\_\_ días naturales desde la recepción de la certificación.
2. Tras la conformidad y aprobación de la certificación, EL CONTRATISTA emitirá la correspondiente factura que será abonada por EL COMITENTE mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[Detallar forma de pago]* dentro de los \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días naturales siguientes a la recepción de la factura.

* El importe neto de cada factura será incrementado con el correspondiente I.V.A. de acuerdo con el tipo que resulte aplicable en la fecha de su emisión.

1. En caso de que no exista conformidad en alguna de las partidas de la certificación, éstas no se incluirán en la factura y no se pagarán hasta que sean aprobadas por la Dirección Facultativa y EL COMITENTE y sean incorporadas en la correspondiente certificación y factura.

* 3.3. EL COMITENTE retendrá, en garantía de la correcta ejecución de los trabajos efectuados por EL CONTRATISTA, una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) del importe de cada una de las facturas que se emitan. *[La retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra puede sustituirse por la suscripción por el constructor de un seguro de daños materiales o seguro de caución a fin de garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, conforme establece el art. 19.a) de la LOE]*
* Dicho importe total retenido será entregado al CONTRATISTA en el momento de la recepción definitiva de la obra, siempre que hayan sido subsanados todos los defectos observados.
* **CUARTA.-Plazo de ejecución de la obra**
* 4.1. La obra se iniciará en un plazo de \_\_\_\_contados a partir de la firma del presente contrato, y deberá estar terminada y recepcionada provisionalmente en fecha *\_\_\_\_.*
* 4.2. En caso de incumplimiento del plazo de inicio y terminación de la obra o de cualquiera de los plazos parciales que se recogen en el calendario de ejecución previsto en el Anexo 3, por cualquier circunstancia salvo por fuerza mayor, EL CONTRATISTA deberá indemnizar al COMITENTE abonando la cantidad de \_\_\_ Euros (\_\_\_€) por cada día natural de retraso.
* En los supuestos en que se produzca un retraso por fuerza mayor, el plazo de ejecución convenido se ampliará por un tiempo igual a la interrupción.
* **QUINTA.- Recepción de la obra**
* 5.1. Cuando EL CONTRATISTA considere que la obra está terminada, lo notificará al COMITENTE para que proceda, dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la notificación, a levantar acta de recepción provisional, previa inspección de la obra por parte del COMITENTE y de la Dirección Facultativa.
* Si en la inspección se observasen deficiencias constructivas, se hará constar en el acta que la obra no se halla en condiciones de ser recibida provisionalmente, especificándose los defectos observados y el plazo en que deberán quedar subsanados. Transcurrido el plazo convenido para la subsanación de los defectos, se procederá a realizar una nueva inspección y a efectuar la recepción provisional de la obra.
* *[Si el promotor no manifiesta reservas o el rechazo a la recepción de la obra dentro de los treinta días siguientes a la notificación de su terminación, la recepción se entenderá tácitamente producida conforme establece el art. 6.4 de la LOE]*
* 5.2. A partir de la recepción provisional de las obras empezará a regir un periodo de garantía de doce meses durante el cual serán de cuenta y cargo del CONTRATISTA todas las reparaciones que sean precisas para subsanar posibles defectos de ejecución en la terminación y acabado de la obra.
* 5.3. Cuando haya finalizado el periodo de garantía establecido en el apartado anterior, se procederá a realizar una nueva inspección de la obra y, si no se observasen defectos constructivos, se levantará acta haciendo constar la recepción definitiva de la obra.
* Si durante la inspección se observase defectos constructivos, éstos deberán ser subsanados por EL CONTRATISTA en el plazo máximo de \_\_\_\_ días naturales desde la inspección, procediéndose con posterioridad a efectuar una nueva inspección y a levantar acta de recepción definitiva de la obra.
* En el caso de que EL CONTRATISTA no subsanase los defectos observados en el indicado plazo, EL COMITENTE podrá encargar a un tercero la realización de las actuaciones de reparación, con cargo al importe retenido.
* 5.4. Una vez sea aceptada la recepción definitiva de la obra, EL COMITENTE procederá a devolver al CONTRATISTA, si procede, las cantidades retenidas en garantía.
* **SEXTA.- Modificaciones de obra**
* Si durante la ejecución de la obra se tuvieran que introducir modificaciones al proyecto que supongan un aumento de la obra, se requerirá la previa autorización por escrito del COMITENTE.
* Una vez obtenida la autorización correspondiente, EL CONTRATISTA deberá entregar al COMITENTE, dentro de los \_\_\_ días siguientes a la recepción de la autorización, el correspondiente precio contradictorio y el calendario de los plazos de ejecución que, de ser aceptados, pasarán a formar parte del presente contrato a todos los efectos.
* Si no existiera acuerdo entre ambas partes en la determinación de los precios y/o en los plazos de ejecución, EL COMITENTE quedará facultado para adjudicar a un tercer contratista la ejecución de dichos trabajos sin que por ello EL CONTRATISTA tenga derecho a reclamar cantidad o indemnización alguna.
* **SÉPTIMA.-** **Cesión del contrato**
* Ninguna de las partes podrá ceder los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte contratante.
* **OCTAVA.- Causas de resolución del contrato**
* 8.1. EL COMITENTE podrá resolver el presente contrato cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
* a) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato.
* b) El retraso en el inicio de la obra o en la ejecución de la misma por un plazo superior a \_\_\_\_ días naturales respecto del calendario de ejecución previsto en la estipulación cuarta y en el Anexo 3 de este contrato.
* c) La insolvencia o declaración de concurso del CONTRATISTA.
* d) El abandono de la obra, o la suspensión o paralización de los trabajos de ejecución por causa imputable al CONTRATISTA, por un plazo superior a \_\_\_\_.
* e) La subcontratación con terceros de la totalidad o parte de la obra, sin autorización del COMITENTE.
* 8.2. Por su parte, EL CONTRATISTA podrá resolver el presente contrato por las siguientes causas:
* a) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato.
* b) La falta de pago injustificado de más de \_\_\_ certificaciones consecutivas por parte del COMITENTE.
* c) La paralización de las obras por decisión injustificada del COMITENTE por un plazo superior a \_\_\_\_.
* 8.3. En cualquiera de los casos, EL CONTRATISTA deberá desalojar la obra en un plazo máximo de \_\_\_ días desde la comunicación de la resolución, a fin de que EL COMITENTE pueda continuar la ejecución de los trabajos pendientes de realizar, por sí o a través de un tercer contratista. En caso de no cumplirse con la obligación de desalojo en el plazo indicado, EL COMITENTE podrá retirar los materiales y equipos existentes en la obra, siendo los gastos que se deriven a cuenta y cargo del CONTRATISTA.
* **NOVENA.- Legislación aplicable**
* En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo establecido en los artículos 1.588 y siguientes del Código Civil y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y demás normativa aplicable.
* **DÉCIMA.- Domicilio de notificaciones**
* A los efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente contrato:
* · \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* · \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Las partes deberán notificarse cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a efectos de notificaciones.
* **UNDECIMA.- Jurisdicción competente**
* Ambas partes, con renuncia expresa a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_\_ para cualquier cuestión o divergencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.
* Y en prueba de conformidad con lo anteriormente estipulado, ambas partes firman el presente contrato y sus Anexos que forman parte del mismo por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al inicio indicados.
* Fdo. *[El Comitente]* Fdo. *[El Contratista]*