

CAPÍTULO 6

OTROS CONTRATOS

Modelos:

- 1. Contrato de ejecución de obras**
- 2. Contrato de permuta (I y II)**
- 3. Contrato de permuta de solares por la ejecución de obras de urbanización**
- 4. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación y dinero sin condición resolutoria**
- 5. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria**
- 6. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria pospuesta a la hipoteca para la construcción de la edificación**
- 7. Contrato de ejecución de vivienda unifamiliar**
- 8. Contrato de ejecución de edificio plurifamiliar**
- 9. Contrato de compraventa de vivienda nueva, libre y de protección oficial recomendado por la comisión de cooperación de consumo**

Modelo 36
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

En a de de

REUNIDOS

De una parte

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

ACTUAN

El primero, a quien se denominará Propiedad en este documento, (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en D.P. Población, calle/plaza/avenida, número N.I.F. número, según escritura de apoderamiento de fecha de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo, a quien se denominará Contratista en este documento, en (nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en D.P., calle/plaza/avenida, número N.I.F. número, según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Reconociéndose capacidad suficiente para la firma del presente contrato, tal como actúan suscriben el presente contrato de:

Construcción de la obra sita en la población de en (calle/plaza/avda./paraje), consistente en la construcción de un edificio de viviendas más (locales comerciales/centro comercial/edificio de oficinas/nave industrial u otro), según el proyecto del Arquitecto (D./Dña.) para el que ha sido concedida licencia de edificación por el Ayuntamiento de en sesión de fecha de de

Se designa como domicilio a efectos de notificaciones de las partes el domicilio social que anteriormente se ha consignado.

La Propiedad es titular dominical de la siguiente finca que se describe, tal como consta en el Registro de la Propiedad de, inscrita al tomo, libro de, folio, finca registral número libre de cargas y arrendatarios u ocupantes.

Solar sito en

El presente contrato se acuerda según los siguientes

PACTOS

1.- OBJETO

1.1. Tiene como fin el presente contrato la ejecución por parte del Contratista y pago por parte de la Propiedad de la obra a que anteriormente se ha hecho referencia y que se concreta en los siguientes documentos que forman parte íntegra del presente contrato.

1º Copia de la Licencia de Obras, otorgada por el Ayuntamiento de el día de de, expediente número

2º Cuadros de Precios y Presupuesto.

3º Plan de desarrollo en el tiempo de las obras.

4º Planos de las obras a ejecutar.

5º Pliego de Condiciones Técnicas.

6º Plan de Seguridad e Higiene.

7º Formará también parte del presente contrato, el Acta que las partes levanten como comprobación del replanteo de las obras.

Los anteriores documentos forman los anexos números UNO al SEIS al que se incorporará el Acta de Replanteo.

1.2. Siempre prevalecerá lo establecido en los pactos del presente contrato, en caso de discrepancia entre el contrato y el contenido que tengan los anexos anteriormente citados.

1.3. Con anterioridad a la firma de este contrato, el Contratista ha revisado e inspeccionado el terreno donde se realizará la obra y sus alrededores, así como las vías de comunicación con el mismo, habiendo tomado cuantos datos son necesarios o convenientes para la realización de la misma.

Conoce el Contratista todas y cada una de las normas tanto urbanísticas como fiscales, laborales y de seguridad que deben cumplirse en la ejecución de la obra, así como que dispone de capacidad técnica y económica suficiente para el buen fin de la misma que es la conclusión y entrega de la obra a la Propiedad, una vez terminada.

1.4. Son obligación (del/de la) (Contratista/Propiedad), la ejecución de toda clase de trabajos topográficos, reconocimientos, ensayos, análisis del terreno, sondeos u otros que puedan venir insuficientemente detallados en el proyecto de obras y que la buena ejecución de la misma requiera complementar.

1.5. Es obligación del Contratista el coordinar la adquisición de materiales, para lo cual ha comprobado que en la zona hay posibilidades reales de obtener la totalidad de los materiales necesarios para la correcta ejecución de la obra a que se refiere el presente contrato.

1.6. El contrato se establece sobre la base de que las obras se han de ejecutar de forma continuada con estricto respeto al plan de obras establecido y sin que el Contratista pueda por conveniencia del mismo, suspender los trabajos en la obra, aun en el supuesto de que la misma se fuera realizando con adelanto sobre el programa previsto.

2.- REPRESENTANTES DE LA PROPIEDAD Y DEL CONTRATISTA

Para la correcta ejecución de la obra y una mayor rapidez en cuanto a las comunicaciones sobre la misma, se nombran por parte de la Propiedad y del Contratista, representantes de los mismos en la obra, a los siguientes técnicos.

Por parte de la Propiedad

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

y como suplente a

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

Y como representante del Contratista se nombra a

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

(Éste tendrá las atribuciones del jefe de obra, sin perjuicio del técnico director de las mismas, que es el Arquitecto (D./Dña.))

y como suplente a

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta de D.P., población, provincia Tfno. y Fax con N.I.F. número

Ambas partes se comprometen y obligan a no renunciar, destituir o cancelar el nombramiento de las personas que se ha indicado sin previamente haberlo comunicado con ocho días de antelación a la otra parte y haber expresado los motivos por los cuales se cancela dicho nombramiento y pudiendo en todo caso, la otra parte, formular las alegaciones que tuviera por conveniente a efectos de que quede constancia. A continuación se redactará un anexo al presente contrato en el cual se especificará desde qué día quedan nombrados los nuevos representantes de la Propiedad o del Contratista.

El nombramiento supone que tanto por parte de la Propiedad como del Contratista, otorgan poderes suficientes a los nombrados para que los mismos puedan representarles en relación con dicha obra ante toda clase de autoridades y organismos y en especial, las partes se obligan a asumir las decisiones que sus representantes hayan adoptado, siempre que las mismas se refieran a la obra objeto del presente contrato.

3.- PRECIO

3.1. El precio de ejecución de la obra es el de euros, al cual se le deberá añadir el Impuesto sobre el Valor añadido al tipo vigente en cada momento en el que se expida la correspondiente certificación de obra junto con la factura.

Este precio al estar determinado por el cuadro de precios unitarios a que anteriormente se ha hecho referencia y que se acompaña como anexo a este contrato, sufrirá los aumentos o disminuciones que correspondan en base a las unidades de obra ejecutadas, previa la correspondiente medición por los representantes de ambas partes.

3.2. El precio de la obra ejecutada en más o en menos, se calculará de acuerdo con el cuadro de precios y si no estuvieran previstos dichos precios según precios contradictorios acordados por las partes, teniendo en cuenta los precios de mercado y tomando como referencia en los que sean semejantes los precios establecidos en el Cuadro de Precios y Presupuestos del presente contrato.

3.3. Forman parte de los precios unitarios que se consignan en este documento todos los necesarios para la ejecución de la obra y en su consecuencia, bajo concepto alguno podrá el Contratista alegar aumento de coste respecto al precio pactado y a efectos puramente orientativos se hace constar que dentro de dicho importe ya se comprenden:

- Todos los gastos, permisos o licencias del Contratista, necesarios para la ejecución de esta obra concreta o los necesarios para el ejercicio de la actividad en general, pues en cuanto a las tasas por la Licencia Municipal han sido ya abonadas por la Propiedad o en todo caso corren de cargo de la misma obligándose ésta a sufragarlas, si no lo hubiera hecho, para no ocasionar la paralización de la obra de forma directa o indirecta.
- Los impuestos, arbitrios y tasas que ocasione el presente contrato.
- Los gastos de replanteo, ensayo y materiales, control de ejecución, toda clase de pruebas, incluido el control de calidad, de cuyo resultado deberá dar copia a la Propiedad.
- Los gastos generales del Contratista, el funcionamiento de su empresa, salarios, alquileres y cualquier otro que fueren de su cargo, bien sea por la presente obra o en general.
- Los gastos de toda clase de construcciones de instalaciones auxiliares o el traslado de las instalaciones desde otro lugar o de los equipos de maquinaria y su instalación como son grúas, montacargas u otros.
- Gastos de retirada de escombros, materiales, tierras y restos de construcción a vertedero.

- Gastos de reposición de asfaltado, caminos o reparaciones en vías públicas por deterioros que se produzcan por la construcción de la obra, incluidas aceras.
- Mantenimiento y conservación de los alrededores de la obra para que no existan desechos, restos o escombros de la misma fuera del ámbito donde se ejecuta la obra.
- Los gastos de toda clase de mano de obra tanto directa como indirecta.
- Pago de Seguros Sociales en el más amplio sentido, incluidos los necesarios para la seguridad e higiene en el trabajo, así como las Mutuas que sean de obligado cumplimiento.
- La energía, agua, combustible y comunicaciones que sean precisas para la ejecución.
- Señalizaciones de todas clases que sean obligatorias de acuerdo con la legislación en vigor o incluso convenientes para evitar accidentes, tanto en la obra como a las personas que transiten por las cercanías de la misma.
- Pago de los Seguros de construcciones y responsabilidad civil.
- Cuantos trabajos de topografía o planos sean necesarios para la ejecución de la obra.

4.- VARIACIONES EN LA OBRA

4.1. La Propiedad y con una anticipación mínima de quince días al momento previsto para la ejecución de una determinada parte de la obra, podrá suprimirla o modificarla, siempre que las variaciones que se prevean no superen en más o en menos el del total de la obra contratada.

4.2. No dará lugar a pago de cantidad alguna por parte de la Propiedad, las modificaciones en obra que hayan sido propuestas por la Dirección de Obra sin la conformidad de la Propiedad por la ejecución de detalles o mayores costes en la ejecución por una incorrecta interpretación respecto de los planos de obra.

5.- PRECIOS UNITARIOS

Los precios unitarios que constan en el cuadro de precios y presupuesto se consideran precios cerrados e inamovibles.

6.- NUEVAS UNIDADES DE OBRA

En el supuesto de que en el desarrollo de la obra se entendiera necesario el ejecutar nuevas obras o ampliar las ya previstas, los representantes de la Propiedad y del Contratista formularán el correspondiente proyecto, así como determinarán los precios a aplicar, pero para la aprobación de los mismos será preciso la conformidad expresa de la Propiedad, partiendo siempre de las valoraciones y precios vigentes en el presente contrato y en el supuesto de que no existieran precios de unidades simples aplicables a la unidad de la obra, se determinarán contradictoriamente entre la Propiedad y el Contratista.

En caso de discrepancias las partes acudirán a la cláusula de arbitraje a efectos de resolver las diferencias y ambas partes se obligan a aceptar inmediatamente sin recurso de clase alguna lo establecido en la cláusula de arbitraje a los efectos de que no se produzcan paralizaciones en la obra.

Si la unidad de obra se ha ejecutado sin consentimiento de la Propiedad por motivos de urgencia o necesidad y al ser certificada la misma, no fuera aceptada por la Propiedad, igualmente se someterá al arbitraje el importe de la misma y si existía o no necesidad de su ejecución.

En su consecuencia, se establece la obligación por parte del Contratista de ejecutar todas las unidades de obra que no superen el por 100 del total de la misma, todo ello sin perjuicio de que en el supuesto de que no existiere acuerdo sobre el precio, acudirá al arbitraje de equidad para resolver las discrepancias.

7.- PLAZO DE EJECUCION

El plazo de terminación de las obras para ser recepcionadas por la Propiedad de forma provisional terminará por todo el día de de

Independientemente de la fecha de terminación que expresamente se pacta, igualmente viene obligado el Contratista a respetar el programa de ejecución de obra que se ha acompañado al presente contrato, todo ello a efecto de garantizar que racionalmente la obra deba terminarse en el plazo establecido.

Los retrasos que se produzcan en la terminación de las diversas partes de la obra por culpa de fuerza mayor o condiciones climatológicas serán reflejados en el libro de órdenes a efectos de computar en el plazo de terminación de la obra, añadiéndose al mismo.

8.- DIRECCION DE OBRA

La dirección y control de las obras serán ejercidos directamente por el Arquitecto Director de las obras, (D./Dña.) bien directamente o bien a través de terceras personas o empresas de consulting y asesoramiento, pero en todo caso será él directamente responsable de la correcta ejecución de las mismas. El mismo podrá delegar en terceras personas el control diario pero las certificaciones de obra serán necesariamente firmadas y controladas por el mismo.

El nombramiento del Director de Obra supone el otorgamiento de las más amplias facultades para la ejecución de las mismas en nombre de la Propiedad, viniendo ésta obligada a asumir cuantas decisiones la dirección de la obra tome para su correcta ejecución.

Son atribuciones exclusivas en la dirección de obras, del Director de Obra y de lo cual el mismo es directamente responsable:

- a) Replanteo de las mismas.
- b) Supervisión de las instalaciones necesarias para la ejecución de la obra como son: ascensores, montacargas, desviaciones de agua, caminos de accesos, etc.
- c) Control de la maquinaria que se halle ubicada en la obra y de su funcionamiento y correcta instalación.
- d) Control y supervisión de todos los planes de detalle para las distintas partes de la obra.
- e) Control de la procedencia y calidad de los materiales para la ejecución de la misma.
- f) Determinación de las zonas de acopio de material.
- g) Control y programación del encofrado.
- h) Programación de acopio y almacenamiento de materiales para la no interrupción en la ejecución de la obra.
- i) Control de la calidad de toda clase de materiales que se empleen en la obra sin perjuicio del control a que debe someterlos el Aparejador de la obra.

j) Control de la colocación y mezclas de materiales empleados en la obra.

k) Control de los acabados.

.....

7.- RELACIONES DEL CONTRATISTA CON LA DIRECCION DE OBRA

El Contratista viene obligado a aceptar y ejecutar la obra de acuerdo con las instrucciones recibidas directamente del Director de Obra, el cual hará constar las mismas por escrito en el libro de órdenes de la misma.

En el supuesto de incumplimiento por parte del Contratista de las órdenes recibidas de la Dirección de Obra, podrá éste o la Propiedad directamente interrumpir la continuación de los trabajos, en el supuesto de que éstos se estuvieran realizando en contra de los planos e instrucciones recibidas de la Dirección de Obra.

El libro de órdenes, que será visado por el Colegio de Arquitectos recogerá todas y cada una de las advertencias, incidencias, órdenes y controles efectuados en la misma por la Dirección de Obra y llevará la firma del Contratista, a quien se le entregará una copia de cada hoja del libro de órdenes.

8.- PROYECTO DE OBRAS

La obra objeto del presente contrato, se halla detallada en los anexos al mismo a que se ha hecho referencia en el apartado uno del presente contrato y se entiende como la totalidad de los documentos necesarios para la ejecución de la misma, pues se detallan las dimensiones, los materiales que la componen, condiciones de ejecución, acabados de la misma, pruebas de calidad que son necesarias ejecutar, estudios geológicos e hidrológicos, geotécnicos y demás mediciones, pero queda expresamente convenido que el Contratista deberá ejecutar a su cuenta cuantas mediciones y comprobaciones fueran necesarias para la correcta ejecución de la obra.

9.- REPLANTEO

Firmado el presente contrato en el plazo de (días/meses) a partir del día de hoy, se procederá al replanteo de la ubicación de la obra, compareciendo por parte del Contratista el representante técnico del mismo y por parte de la Propiedad el Director de Obra.

Se levantará acta en la que se harán constar las coincidencias o discrepancias entre las partes.

En el supuesto de discrepancias sobre la ubicación de la obra, se estará a lo que determine el Director de Obra.

Si de dicho replanteo fuera necesario modificar los planos, se procederá en un plazo no superior a por parte (del Director de Obra y firmante del proyecto/del firmante del Proyecto a reformar los mismos y entregarlos al Contratista)

Para el supuesto de que hubiera que modificar como consecuencia del replanteo las condiciones de estabilidad, seguridad y calidades previstas en el proyecto se obliga el Contratista a ejecutar dichas modificaciones en la realización de la obra y si éstas produjeran un aumento en el coste de la misma deberá, debidamente justificado, ponerlo en conocimiento de la Dirección de la Obra, la cual deberá en un plazo improrrogable de cuatro días comunicarlo por escrito a la Propiedad para que la misma decida sobre tal particular, en un plazo no superior a días, todo ello a efectos de que no interrumpa la realización de la obra en los plazos establecidos.

Si no fuera dada contestación alguna respecto a la petición del Contratista, éste ejecutará la obra en la forma establecida en los planos dejando a salvo su responsabilidad.

10.- PLAN DE OBRAS

El programa de ejecución de la obra se ha realizado en base y previo estudio de las posibilidades reales de ejecución en los plazos que se han pactado, habiendo estudiado especialmente el Contratista la posibilidad de realización de los mismos, según sus necesidades y formando parte los plazos de ejecución como de un elemento esencial en el presente contrato.

Para el supuesto de que la obra no pudiera realizarse en el plazo establecido, el Contratista se obliga a ponerlo inmediatamente en conocimiento de la Propiedad, así como las causas que motivan dicho retraso si son sobrevenidas, imprevisibles o causas de fuerza mayor.

Para el supuesto de que los plazos se ejecuten de acuerdo con lo establecido, no tendrá el Contratista que elaborar una nueva propuesta mensual de planificación de la obra pero deberá hacerlo si como consecuencia de los trabajos que mensualmente se ejecuten, se previera retraso razonable en la terminación de la misma.

11.- INFORMACION ENTRE CONTRATISTA Y PROPIEDAD

Las partes se obligan a facilitarse cuantos datos sean necesarios o convenientes para la realización de la obra de forma que tanto la Propiedad como el Contratista puedan estar al corriente en cuanto a cualquier evento, información, modificación legal o cualquier otro que pudiera incidir en el retraso para la terminación de la obra, o en cualquier otro aspecto técnico o legal sobre la misma.

12.- CONTROL DE CALIDAD

Independientemente de que tanto la Propiedad como el Contratista podrán ejecutar cuantos controles de materiales y de calidad sean convenientes, el Contratista viene obligado a realizar todos aquellos que por Ley le sean exigibles o le sean impuestos por la Dirección de Obra y si estimare que éstos superan los legales y razonables, podrá formular la reclamación oportuna a efectos de resarcirse de los importes desembolsados para el control que estimara que supera los normalmente necesarios.

La Propiedad podrá llevar a cabo cuantos controles tenga por conveniente de los materiales y calidad de los mismos, pero hará frente al pago de dichos controles, siempre que de los mismos se deduzca que se está ejecutando correctamente la obra.

Deberán ser abonados por el Contratista si de los mismos hechos por laboratorios debidamente homologados se dedujera que la obra no había sido correctamente ejecutada.

El Contratista facilitará al máximo, incluso con interrupciones temporales de obra, el que la Propiedad pueda tomar las muestras o llevar a cabo los controles necesarios en la obra.

En el libro de órdenes se levantará la correspondiente acta de la toma de datos o materiales para el control de la obra, tanto por parte del Contratista como por parte de la Propiedad.

13.- IDENTIFICACION DEL PERSONAL, VEHICULOS Y MAQUINARIA EN LA OBRA

El Contratista deberá remitir a la Propiedad la relación de las personas que trabajan en la obra, detallando nombre, apellidos, dirección, número de documento nacional de identidad, número de la Seguridad Social y número que le corresponde en el libro de matrícula del personal, no pudiendo la Propiedad utilizar dicha información ni en todo ni en parte, sino sólo y únicamente

en el supuesto de que se produzcan accidentes en la misma o por ser requerido para facilitarlos por Juzgados o Tribunales.

Igualmente deberá facilitar la relación de vehículos que intervengan de una forma permanente en la obra y los equipos instalados en la misma.

14.- SUBCONTRATISTAS

El Contratista podrá subcontratar parte de la obra que no exceda del por ciento pero deberá previamente al efectuar el contrato, notificarlo a la Propiedad a fin de que la misma pueda formular objeciones razonadas por las que entienda que no procede admitir a tal subcontratista en la obra.

Deberá el Contratista facilitar a la propiedad todos los datos personales o de la sociedad subcontratada.

En todo caso el Contratista es el responsable de cuantos deterioros u obra mal ejecutada efectúe el subcontratista.

La obra de será ejecutada por (el Contratista D./Dña./la sociedad) con domicilio con quien la Propiedad tiene concertado el correspondiente contrato, siendo reguladas las relaciones entre los mismos, en el supuesto de discrepancia por la Dirección de Obra.

15.- PERSONAL

La totalidad del personal que se emplee en la obra, salvo el Director de la misma, corre enteramente de cuenta y cargo y es responsabilidad del Contratista, tanto de los directamente dados de alta en su empresa como de aquellos que presten sus servicios para los subcontratistas.

Es responsable el Contratista de que en la obra intervengan las personas con capacidad suficiente para desarrollar cada una de las actividades que se le encomiendan y para el supuesto de que se encarguen obras o parte de las mismas a personas que no tengan capacidad suficiente, vendrá obligado el Contratista a sustituirlas siempre que así sea exigido por la Dirección de Obra.

Es el Contratista, junto con sus servicios técnicos el responsable de que en la obra exista la totalidad de medios necesarios para que no se produzcan en la misma ninguna clase de accidentes que puedan ser evitados en cumplimiento de las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo, por lo que el Contratista pondrá especial interés y ejercerá el mayor control posible para evitar accidentes, no sólo de las personas que trabajan en la obra, sino también de aquellas que discurran por los alrededores, debiendo en todo caso y sin perjuicio de la reclamación que pudiera proceder por considerarse excesivos, poner todos los medios que sean recomendados o solicitados por la Dirección de Obra.

16.- DISPOSICIONES EN CUANTO A SEGURIDAD E HIGIENE

El Contratista, por ser empresa especializada en la ejecución de trabajos como el que es objeto del presente contrato, conoce y expresamente se obliga a respetar toda clase de normas relativas a seguridad e higiene en el trabajo de forma que se evite el más mínimo riesgo en la ejecución de la obra del presente contrato.

Es obligación del Contratista el proveer al personal que intervenga en la obra, sea directamente contratado por él mismo o por subcontratistas de todos aquellos elementos de protección legalmente necesarios e incluso aquellos que, sin estar expresamente establecidos en la

legislación fuera necesario para la ejecución de la presente obra o pudiera deducirse de la obligación del uso de dicha protección dadas las peculiaridades de la misma.

En cuanto al equipo no sólo tiene obligación de proveer a los trabajadores de todos aquellos elementos de seguridad necesarios, sino que incluso se obliga especialmente al control de la maquinaria, herramientas y equipos que se usen en la obra para que los mismos no produzcan daño alguno al personal que los utilice.

En cuanto a información se instalarán en la obra cuantos avisos, advertencias o carteles sean necesarios, u obligatorios legalmente o no, para la mejor protección de los trabajadores.

Es obligación del Contratista, a medida que se va desarrollando la obra, dotar a la misma de aquellas medidas de seguridad que deben establecerse para garantizar debidamente el que no se causen perjuicios para otras obras o para Propiedades colindantes o para personas que caminen por los alrededores y en el supuesto de que haya que tomar medidas especiales no previstas en el presente contrato, el coste de dichas medidas podrá ser repercutido a la Propiedad, pero en todo caso deberá ser tomada dicha medida sin demora de clase alguna.

En el supuesto de discrepancia respecto al obligado al pago de dichas medidas se estará a lo que establezca el arbitraje que se solicitará sobre el particular.

Tanto la Propiedad como el Contratista deberá, inmediatamente que se observen personas que infrinjan las normas de seguridad e higiene en el trabajo, proceder a expulsarlos de la obra y caso de que no lo efectúe el Contratista, podrá dar origen a la resolución del presente contrato.

Es obligación del Contratista que exista en la obra siempre un responsable de seguridad cuyo nombre será comunicado a la Propiedad, siendo el mismo responsable de todo lo relacionado con prevención en cuanto a los trabajos contratados.

En el supuesto de discrepancias entre la Propiedad y el Contratista respecto a las medidas de seguridad, en principio siempre se ejecutarán aquellas que den una mayor protección al personal que trabaje en la obra y caso de discrepancia se acudirá a la Inspección del Ministerio de Trabajo o al Organismo de la Comunidad Autónoma que tenga competencias en la materia. Para el supuesto de que fueran impuestas al Contratista sanciones por infracción de las normas de seguridad y con destino a atenciones sociales y asistenciales, cursos de formación o concursos de seguridad o primeros auxilios a libre elección de la Propiedad, se impondrán al Contratista las siguientes sanciones:

Por falta leve euros. Por falta grave euros. Y por falta muy grave euros.

Estas cantidades serán retenidas de las certificaciones a abonar inmediatamente a la fecha de imposición de la sanción.

En el supuesto de reincidencia en falta muy grave podrá ser resuelto el presente contrato.

17.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

El Contratista se obliga a cumplir la legislación vigente sobre medio ambiente y en todo caso a evitar cualquier clase de contaminación al entorno recogiendo todos y cada uno de los desechos, papeles, plásticos, pales, restos de madera o cualesquiera otros que se produzcan en la ejecución de la obra, no pudiendo proceder a la destrucción de los mismos, sino en forma legalmente establecida y viniendo obligado a, en el supuesto de eliminación de productos peligrosos o contaminantes, contratar la retirada de la obra con empresa especialmente autorizada.

El control del medio ambiente tendrá, entre otras, las siguientes particularidades:

En cuanto a contaminación ambiental, el Contratista se obliga a no efectuar quema de producto alguno que pueda contaminar el ambiente, y a no destruir incontroladamente ninguno de los desechos de la obra.

El Contratista mantendrá, tanto la obra, como especialmente los alrededores, limpios de cualquier clase de resto de la edificación, sean éstos materia cerámica, plástico u otros.

El Contratista se obliga a adoptar todas aquellas medidas necesarias para no perjudicar a la fauna del sector, y a no destruir innecesariamente la vegetación existente, y en modo alguno destruir ninguna flora que estuviera especialmente protegida.

Toda clase de vertidos deberán ser evacuados a los lugares y por los conductos previamente aprobados por el Ayuntamiento o la autoridad administrativa, quedando prohibido verter o abandonar aquellos productos que expresamente deban ser sometidos a reciclaje o control especial para su eliminación.

En el supuesto de que en la ejecución de la obra, se encontrarán restos arqueológicos, se obliga el Contratista a inmediatamente ponerlo en conocimiento de la Propiedad y la autoridad administrativa, o bien dictaminará sobre la necesidad o no de su conservación o la adopción de aquellas medidas necesarias para su preservación.

En el supuesto de que el Contratista no hiciera esta notificación a la Propiedad, será responsable penalmente de los perjuicios que pueda causarle.

Es obligación del Contratista impedir por todos los medios racionalmente posibles la contaminación del agua potable, y no verter ninguno de los productos contaminantes a los colectores actualmente existentes o en cualquier otro.

En general el Contratista se obliga a respetar toda la legislación del Medio Ambiente y en el supuesto de duda, consultar con la Propiedad a través de la Dirección de Obra, a efectos de preservar el medio ambiente y evitar sanciones de carácter económico, administrativo o penal relacionadas con el medio ambiente en la ejecución de la obra.

18.- CONTRATACION YA ACORDADA

El Contratista necesita autorización previa y escrita del representante de la Propiedad, para poder subcontratar parte de la obra, salvo la que se establece expresamente a continuación:

Obra de, será ejecutada por la empresa

Obra de, será ejecutada por la empresa

Obra de, será ejecutada por la empresa

El hecho de que se hayan autorizado las subcontrataciones citadas no indica, en modo alguno, que queda liberado el Contratista de la obligación de responder por las mismas, así como del personal (del/de los) (Contratista/s) y del cumplimiento de las normas laborales de seguridad y de seguridad e higiene en el trabajo por parte (del/de los) (subcontratista/s)

Puede la Propiedad, aun habiendo dado la correspondiente autorización, ordenar el cese de cualquiera de los subcontratistas que estén ejecutando la obra deficientemente y que interrumpan el normal desarrollo de la misma.

19.- RIESGOS EN LA OBRA

El presente contrato se establece sobre la base de que es de cargo del Contratista la ejecución de la obra, a su riesgo y cargo, y que por lo tanto son de cuenta cargo del mismo, cualquier pérdida, avería o perjuicio que en la realización de la misma se le causen, salvo los denominados de fuerza mayor y que se concretan los siguientes de forma exclusiva y excluyente:

Daños causados por terremotos.

Destrozos ocasionados por guerras, sediciones populares o robos tumultuarios.

Incendios causados por rayos.

Inundaciones declaradas catastróficas.

Huelgas que afecten al sector de la construcción o de carácter general.

Esta declaración expresa de que la construcción se efectúa a riesgo y cargo del Contratista, viene originada porque el Contratista, antes de la suscripción del presente contrato, ha comprobado debidamente el terreno y la obra a ejecutar.

20.- DAÑOS A TERCEROS Y A SERVICIOS PUBLICOS

La responsabilidad del Contratista se amplía, no sólo al personal que trabaje en la obra, sino los daños y perjuicios que se ocasionen a bienes públicos o privados, siempre que estos daños y perjuicios se deriven de la ejecución de la obra, bien por el Contratista, o bien por los subcontratistas, por el personal al servicio de ambos, ampliándose la responsabilidad hasta la recepción provisional de la obra, siempre que en esta recepción provisional exista entrega de la posesión a la Propiedad.

Expresamente el Contratista ha inspeccionado el lugar y consultado suficientemente con las diversas compañías de servicios públicos, por lo que tiene una información suficiente de todas las canalizaciones y conductos de servicios públicos existentes en el sector y en el supuesto de que en la ejecución de la obra surgiera cualquier servicio, público la destrucción o cambio del mismo correrá enteramente de cargo del Contratista, todo ello sin perjuicio de la reclamación que éste pueda formular contra la compañía del servicio en el supuesto de que la misma le hubiera manifestado la no existencia de tendido alguno en el sector o en el lugar concreto donde se ejecuta la obra.

21.- SEGUROS DE LAS OBRAS

El Contratista viene obligado, además de tener contratados los seguros laborales que la ley le exige, a tener suscrita una póliza a todo riesgo de construcción que cubra todos los trabajos, tanto temporales como permanentes o accidentales que se ejecuten en la obra, teniendo esta póliza una duración mínima que comprenderá hasta la finalización de la misma y la recepción definitiva por parte de la Propiedad.

El Contratista también deberá suscribir el seguro de responsabilidad civil que estará vigente durante la ejecución de las obras y hasta la recepción definitiva por parte de la Propiedad.

Los documentos justificativos de los dos seguros anteriormente citados deberán facilitarse a la Propiedad, a efectos de que la misma tenga un conocimiento exacto y puntual del cumplimiento de las condiciones de las pólizas y que las mismas estén en vigor.

Antes de empezar la ejecución de la obra el Contratista entregará los siguientes datos a la Dirección de Obra para que ésta, una vez dada su conformidad, los pase a la Propiedad:

- Copia de la póliza con las condiciones generales.

- Copia de las condiciones particulares.
- Recibo de pago de la prima.
- Declaración expresa que deberá constar en las condiciones particulares, de que la compañía garantiza el pago de los siniestros que se ocasionen por la realización de la obra.

Antes de finalizar el período para el cual está en vigor la póliza por el pago efectuado al contratar la misma, vendrá obligado el Contratista a justificar a la Propiedad que ha pagado el recibo siguiente y así sucesivamente.

Para el pago de las certificaciones el Contratista deberá estar al corriente en el pago de las primas de los seguros contratados.

Igualmente el Contratista viene obligado a estar al corriente en el pago de cualquier seguro que sea exigible de acuerdo con la legislación en vigor, independientemente de las obras y obligaciones de mutuas laborales que a continuación se hará referencia.

22.- OBLIGACIONES FISCALES

El Contratista es el único obligado a abonar los impuestos que como consecuencia del presente contrato se ocasionen y que por ley le corresponda abonar, pudiendo en todo momento la Propiedad exigir al Contratista el justificante de que se halla al corriente en el pago de los mismos.

23. OBLIGACIONES LABORALES Y SINDICALES

En todo lo relacionado con la contratación del personal se estará a lo que establezca la legislación laboral y sindical en vigor y será responsable civil y penalmente el Contratista del incumplimiento de dichas obligaciones y las sanciones que por dicho incumplimiento se derivaran.

En todo caso viene obligado a notificar a la Propiedad en el momento del pago de las certificaciones mensuales que se halla al corriente en el pago de los seguros sociales y cuantos otros pagos procedan en relación con el personal que exista en la obra, debiendo respetar también en cuanto a contratación de personal las normas laborales relativas sobre el particular.

24.- NORMAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

Como anteriormente se ha establecido, el Contratista viene obligado a cumplir y hacer cumplir todas y cada una de las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y además el Plan de Seguridad e Higiene aprobado por la Dirección de Obra, siendo responsable el Contratista de que la totalidad de las instalaciones en la obra se encuentren en correcto estado y no puedan producir perjuicio alguno a los trabajadores de la misma.

En el supuesto que la Dirección de Obra estimara conveniente la modificación del Plan de Seguridad e Higiene, deberá poner inmediatamente el Contratista los medios necesarios para la acomodación de la obra al plan modificado.

25.- PENALIZACIONES

Darán origen a aplicar sanciones al Contratista los siguientes supuestos:

Por defectos de calidad en la obra ejecutada.

Por deficiencias en la transmisión a la Propiedad de la información necesaria para el conocimiento del desarrollo de la obra.

Por incumplimiento (del/de los) (plazo/s) (establecido/s) para la terminación de la obra por causas imputables al Contratista.

Por incumplimiento en el cumplimiento de los plazos parciales de ejecución de partes de la obra.

25.1. En cuanto a la deficiente calidad de la obra ejecutada.

La principal sanción en cuanto a la obra deficientemente ejecutada es la demolición de la misma y que se proceda inmediatamente a su reconstrucción, siempre que la Dirección de Obra estime necesario la demolición de la misma.

Si esta demolición causara retraso en la ejecución de la obra, se aplicarán las penalizaciones a que a continuación se hace referencia.

25.2. Penalizaciones por retrasos en facilitar información a la Propiedad respecto a la ejecución de la obra o facilitar información errónea.

Si la falta de información ocasiona la realización de obras extraordinarias, las mismas serán de cargo del Contratista sin poder pedir complemento alguno por dicha realización.

Independientemente, por el retraso en facilitar información a la Propiedad, bien directamente a la misma, o bien a la Dirección de Obra de aquellos sucesos o eventos o supuestos que interese para la realización de las mismas, tendrá una sanción de euros por día de retraso en facilitar la información, pudiendo ésta aumentarse a euros a partir de días y a euros a partir de días.

25.3. Penalización por falta de cumplimiento del plazo de ejecución de la obra.

Esta sanción consistirá en una reducción de por ciento por (cada día/semana/mes) completo que se retrase la entrega de la obra.

25.4. Penalizaciones por incumplimientos en los plazos parciales.

A los retrasos que se produjeran en los plazos parciales señalados en el plan de obra que superen (días/semanas/meses), de cada porción de obra establecida, se aplicará una penalización del por 100 sobre el precio del contrato por cada (semana/mes) de retraso, desde la fecha en que según el planning debiera de estar terminada esa porción de obra.

Si el retraso producido en la terminación de la obra se prolongare un plazo de semanas, constituirá motivo de resolución del contrato por incumplimiento del mismo.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido expresamente en la cláusula “resolución de contrato”.

En el supuesto de que a pesar del retraso en la ejecución de los plazos parciales, se ejecutara la totalidad de la obra en el plazo establecido, salvo que la terminación parcial haya producido daños concretos y determinados, será reembolsado al Contratista el importe de las sanciones que se le haya descontado por penalización en los plazos parciales.

26.- LICENCIAS MUNICIPALES

Corre de cargo de la Propiedad la obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de la obra, así como el pago de cuantos impuestos graven dicha concesión, pero es de cargo del Contratista el pago de cuantas licencias o permisos precisare para realizar la obra

en el término municipal, por lo que deberá estar dado de alta con antelación a la firma del presente contrato, en el municipio en cuanto a los impuestos o tasas que fuera necesario abonar para el ejercicio de la actividad en el mismo.

27.- PERMISOS

Los permisos que fueran necesarios para el uso de los servicios públicos, tránsito por caminos públicos o privados, desagües para la ejecución de la obra o constitución de servidumbre para la ejecución de la misma, correrán enteramente de cargo del Contratista.

El Contratista podrá aprovechar las tierras cuyo rebaje sea necesario para la ejecución de las obras, pudiendo vender las mismas a quien tuviere por conveniente, pero en todo caso si no encontrara comprador, deberá retirarlas a vertedero o donde la autoridad administrativa señalare.

El propietario de la finca, sobre la cual se realiza la obra, es la Propiedad y en su consecuencia, también quedará en propiedad de la misma a todos los efectos, cuantos bienes se hallaren en el terreno donde se realice la misma.

Los restos u objetos arqueológicos deberán ser librados por el Contratista a la Propiedad, y en el supuesto de hallar restos arqueológicos se estará a lo estipulado en la legislación vigente sobre este particular.

Son propiedad de la Propiedad todos y cada uno de los bienes, objetos de arte y antigüedades que se hallaren en el lugar, todo ello sin perjuicio de la legislación aplicable sobre los mismos.

28.- VALORACION DE LAS OBRAS

El representante del Contratista elaborará cada mes la certificación con la relación detallada y valorada de la obra ejecutada durante el citado mes y la certificación a origen del trabajo realizado en todas y cada una de las unidades de obra.

A dicha certificación se aplicarán las correspondientes valoraciones de acuerdo con los precios unitarios que figuran en el Cuadro de Precios y el Presupuesto.

En el supuesto de obras añadidas con consentimiento de la Propiedad, o no ejecutadas, se realizará aplicando a las unidades de obra ejecutadas los precios unitarios que las partes hayan pactado para la ejecución de esa partida de obras.

Siempre en las certificaciones de obra se estará expresamente a lo pactado en el presente contrato y al Cuadro de Precios y Presupuestos de forma que, si se hubiera realizado por error, por la voluntad del Contratista o cualquier otra causa, más obra o una obra no prevista ni acordada con la Propiedad, la misma no le será abonada ni en todo ni en parte. Al igual que si ejecutara obras con mayor dimensión que la expresamente establecida, aunque no sea necesario derruir lo ejecutado.

En el supuesto de modificaciones, suspensión, resolución o rescisión del contrato, cuando se hubieren ejecutado parcialmente obras incluidas en el mismo, le será abonada al Contratista la parte ejecutada, siempre sobre los precios que constan en el Cuadro de Precios.

29.- FORMA DE PAGO

Elaboradas por el representante del Contratista las certificaciones mensuales, serán entregadas a la Dirección de Obra dentro de los días a de cada mes, para su comprobación por parte de la misma en un plazo de días la cual, en el supuesto de discrepancia, lo expondrá al Contratista y también especificará qué parte de la certificación se halla conforme.

La Dirección de Obra comunicará a la Propiedad la parte de la obra en la que existe conformidad y aquella en la que no existe conformidad en el plazo de días.

La parte de obra en la cual exista conformidad será abonada a los días a contar desde la fecha de la conformidad otorgada por la dirección de obra.

En cuanto a la obra en la que exista discrepancia, la representación del Contratista y la Dirección de Obra, levantarán un acta en la cual expondrán cada una de ellas sus opiniones técnicas y caso de que no hubiera conformidad, en el plazo de días a partir de la expedición, se procederá a solicitar el oportuno arbitraje debiendo abonar la Propiedad, en caso de que las mismas fueran conformes, el importe de las mismas más el interés legal del dinero más puntos.

En el momento del pago se retendrán las cantidades que procedan por el concepto de multas o sanciones según lo establecido en los párrafos anteriores.

En cada certificación mensual se procederá a hacer una retención (del por 100 sobre el total del importe que se abona, el cual se retendrá en concepto de garantía hasta el día en que se proceda a la recepción definitiva de la obra o/el por 100 a la recepción provisional y el por 100 a la recepción definitiva)

Todas las certificaciones mensuales se efectuarán según el mismo formato que el presupuesto a los efectos de que se pueda en todo momento conocer la obra realizada abonada y la pendiente de realizar y de abonar, haciéndose constar también las retenciones practicadas hasta el momento, así como las sanciones y multas que se hayan impuesto.

El pago de cada certificación mensual se efectuará mediante pagaré a días o mediante letra aceptada con vencimiento a días, o mediante el giro de recibo al (Banco/Caja), sucursal, número de cuenta, o mediante cheque con vencimiento de de

Todo retraso de la Propiedad al pago de la certificación mensual devengará el interés legal de dinero más puntos, desde el día en que debiera de haberse efectuado el pago de acuerdo con las normas anteriores.

30.- FIANZAS

1. Aval para la firma del presente contrato.

Para la firma del presente contrato se ha exigido al Contratista aval por importe de euros que ha librado el (Banco/Caja) con fecha de de, teniendo el número del Registro de Avaluos, el cual ha sido entregado a la Propiedad.

Responderá de la ejecución de la obra en el plazo establecido, de las sanciones que procediera en caso de incumplimiento, comprendiéndose dentro de dichas obligaciones, no sólo las del Contratista directamente, sino también aquellas que debiera haber cumplido con los trabajadores e incluso las de los subcontratistas en la medida en que se decrete la responsabilidad del Contratista por los Tribunales.

La ejecución de dicho aval solamente podrá realizarse una vez que haya sido requerido de cumplimiento en el caso de que sea posible la notificación de acuerdo con el presente contrato con días de anticipación.

Caso de que no sea posible la notificación, el aval será inmediatamente ejecutivo sin perjuicio de las devoluciones que en aplicación de este contrato deba realizar la Propiedad.

La vigencia del aval se entenderá hasta la recepción provisional de las obras, y en ese acto habiéndose ejecutado en el tiempo establecido la obra y de conformidad, a criterio de la Dirección de Obra, podrá entregarse la totalidad de la retención que se ha efectuado al Contratista del por 100 en cada una de las certificaciones, y quedar como única garantía el aval a que se ha hecho referencia.

2. Retenciones en cada certificación de obra.

En la certificación mensual se practicará una retención del por 100 del importe de la misma que retendrá la Propiedad en concepto de garantía.

El importe retenido será abonado:

En cuanto al por 100 a la firma del acta de recepción provisional.

En cuanto al por 100 al resto del importe retenido a la firma del acta de recepción definitiva.

En el supuesto de que siga en vigor el aval entregado en el día de hoy podrán ser entregadas al Contratista, a la firma de la recepción provisional, la totalidad de las cantidades retenidas, siguiendo en vigor el aval hasta la firma de la recepción definitiva.

En la recepción definitiva el Contratista, antes de la entrega del aval, deberá justificar que ha cumplido la totalidad de las obligaciones a que se hubiera comprometido frente a los subcontratistas y si no lo justificara, la Propiedad podrá retener el aval.

3. Responsabilidad legal del Contratista.

La devolución del aval y la entrega de la fianza retenida en los pagos mensuales no libera al Contratista de la responsabilidad legal por vicios de la construcción o por incumplimiento de las condiciones del contrato, durante el término previsto en la ley a contar desde la terminación de la obra.

31.- RECEPCION PROVISIONAL

31.1. Antes de la terminación de las obras el Contratista notificar, con un mínimo de días de anticipación, a la Propiedad la fecha en la que prevé que estarán terminadas las obras, y el día en que podrá practicarse el acta de recepción provisional.

El Contratista determinará la fecha en que la Propiedad, junto con la Dirección de Obra y los asesores que tuviera por conveniente, deberá proceder a la inspección de la totalidad de la obra realizada, dedicando a dicha inspección cuanto tiempo fuera necesario, y prolongarlo, si ello fuera preciso, durante más de un día.

El acta de dicha recepción provisional será debidamente detallada y en ella se harán constar únicamente las deficiencias que se encuentren en la obra, entendiéndose que el resto, si no son vicios ocultos, ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido.

Si el acta que se levanta es de conformidad, no existiendo discrepancia entre las partes en cuanto a que la obra se ha realizado de acuerdo con lo establecido, se procederá a, en el mismo acto, levantar el acta de recepción provisional y entregar por parte de la Propiedad la parte proporcional de fianza que se ha establecido anteriormente, comenzando a partir de ese día a contar el plazo de garantía de (meses/años)

31.2. Si del acta resultare que la obra no se ha ejecutado de acuerdo con las estipulaciones establecidas en este contrato y los anexos al mismo en el momento de la formalización o los acuerdos que se hubieran establecido como complemento con posterioridad a la firma del

presente, se harán constar cuantas deficiencias en la obra encontrare la Propiedad y los técnicos de la misma, y se otorgará al Contratista un plazo de (días/semanas) para la reparación de las mismas, con concreción de los datos y reparaciones que sea necesario efectuar.

Transcurrido dicho plazo y ejecutadas las obras de conformidad, se procederá a la redacción del acta provisional con cuantas particularidades se han establecido anteriormente, y en el supuesto de que transcurrido dicho plazo no se hubiere ejecutado la obra de conformidad, podrá la Propiedad terminarla abonando su importe y cobrar el importe de las obras que ya ha sido necesario realizar para su conclusión, restándolo de la fianza a entregar o ejecutando el aval.

Podrá no obstante, si no existiera conformidad, el Contratista solicitar una vez se le haya efectuado la oportuna retención acudir al Arbitraje que expresamente se pacta en este contrato.

31.3. Recibida la obra provisionalmente, se procederá a hacer el pago de las cantidades que quedarán pendientes como consecuencia de la última certificación de obra, y en la forma establecida para las certificaciones mensuales de obra.

32.- RECEPCION DEFINITIVA

Transcurrido el plazo de (días/meses/años) desde la recepción provisional, se procederá en un plazo no superior a días a la recepción definitiva de las obras, a cuya recepción acudirán el Director de Obra o los técnicos que designen la Propiedad y el Contratista, a efectos de dejar constancia de que las obras se encuentran realizadas de acuerdo con lo establecido en este contrato y los anexos al mismo, dejando subsistentes las responsabilidades que por ley pudieran afectar al Contratista.

En el mismo acto en el que se recibe la obra definitivamente se entregará al Contratista el importe de las cantidades retenidas, si existieran, y el aval que se entrega en él a la firma del presente contrato.

33.- SUSPENSION TOTAL O PARCIAL DE LAS OBRAS POR NECESIDADES TECNICAS O DE CONVENIENCIA DE LA PROPIEDAD

En cuanto al desarrollo y plazos de las obras podrá ordenar la Propiedad la suspensión de una parte de la obra siempre que no exceda del por 100 del total de la misma, ni se amplíe el plazo en meses respecto a los establecidos para la finalización de la obra.

En el supuesto de que dicha ejecución supusiere un retraso en el cobro de más de meses, tendrá derecho el Contratista a que se acomoden los precios al índice del Coste de la Vida, de acuerdo con las variaciones de los últimos meses anteriores a la fecha en que la Propiedad decida la ampliación del plazo para la terminación de las obras.

En el caso de que la Propiedad solicitara la suspensión total de las obras por las causas que fueren, el Contratista tendrá derecho a la rescisión del contrato y a que se le abone una indemnización del por 100 del importe de la obra que falte por ejecutar hasta un máximo de euros, así como a tener un plazo de (semanas/meses) para la retirada de maquinaria e instalaciones que tuviera en la obra.

34.- CONSERVACION DE LAS OBRAS ENTRE LA RECEPCION PROVISIONAL Y LA DEFINITIVA

La (Propiedad/Contratista) está (obligada/o) a conservar las obras una vez efectuada la recepción provisional, corriendo en todo caso de cargo del

Contratista la reparación de todas aquellas deficiencias que se pongan de manifiesto en el plazo existente entre la recepción provisional y la definitiva.

La Propiedad, desde que haya observado las deficiencias que encuentre en la obra, notificará al Contratista en un plazo de días para que sean subsanadas inmediatamente por el mismo, y si no lo hiciera en un plazo de (días/meses) podrá proceder la Propiedad a ejecutar con cargo al aval, la reparación del defecto que se haya puesto de manifiesto.

Los daños producidos por terceros entre la recepción provisional y definitiva, son en todo caso de cargo de la Propiedad, siempre que los mismos no se deriven de la mala ejecución de la obra.

35.- RESOLUCION DEL CONTRATO

Son causa de resolución del presente contrato:

La declaración de quiebra o suspensión de pagos del Contratista.

El embargo de bienes existentes en la obra, sean o no necesarios para la terminación de la misma.

La disolución de la sociedad contratista.

El incumplimiento en la ejecución del contrato en un plazo superior a meses por culpa del Contratista.

El incumplimiento por parte del Contratista en los plazos parciales que hagan prever racionalmente el que la obra no podrá terminarse en el plazo establecido ni con meses de retraso con posterioridad a la fecha prevista como de finalización de obras.

Las deficiencias técnicas, calificadas de graves por la Dirección de Obra en la ejecución de la obra que se hayan puesto de manifiesto en los análisis de calidad y resistencia de materiales empleados en la obra.

El incumplimiento por parte del Contratista o de los subcontratistas después de haber sido debidamente advertidos por la Propiedad, de las normas de seguridad e higiene en el trabajo.

La quiebra o suspensión de pagos de la Propiedad.

La extinción de la sociedad propietaria y/o el fallecimiento del propietario salvo que los herederos se subroguen expresamente de las obligaciones y derechos de este contrato.

La falta de pago de una certificación de obra en los plazos establecidos en el presente contrato, siempre que el retraso sea superior a días a partir de la fecha en que debiera haberse hecho efectivo.

La suspensión de las obras por resolución administrativa o por decisión de la Propiedad por un plazo superior a meses.

La resolución del contrato por causas imputables al Contratista se llevará a cabo por la Propiedad mediante requerimiento notarial a entregar en el domicilio social en el cual se expresará las circunstancias por las que se declara extinguido el contrato.

En este caso el Contratista vendrá obligado a abandonar la obra en un plazo de días y una vez abandonada la obra o en el mismo día que efectúe la retirada de los últimos materiales se procederá a levantar el acta de la obra que esté ejecutada suscribiendo la misma

los representantes de la Propiedad y del Contratista. Transcurrido el plazo de días sin que el Contratista haya abandonado la obra, podrá y así expresamente se faculta a la Propiedad proceder a ocupar la misma y continuar la realización de las obras previo levantamiento de acta notarial en el que quede constancia gráfica del estado en que se encuentra la misma y de las manifestaciones que estime oportuno hacer la Dirección de Obra.

Si el Contratista no retirare las instalaciones que tenga en la obra podrá seguirlas utilizando el nuevo Contratista con abono, una vez finalizada la obra, del alquiler que corresponda en el bien entendido de que podrá retirarlos el Contratista a quien se le ha resuelto el contrato, en un plazo de días desde que sea requerido de resolución del contrato.

Los materiales de obra no usados se certificarán por la Dirección de Obra bajo su responsabilidad civil y penal y los mismos podrán ser utilizados en la terminación de la misma, abonándoles al Contratista si justifica que han sido abonados al proveedor o si no directamente al mismo en cuyo caso le serán descontados al Contratista los importes pagados por los mismos.

Levantada acta por parte de la Propiedad y del representante del Contratista se procederá a hacer el abono de la obra ejecutada desde la última certificación en la forma establecida en el presente contrato y hará efectivos, con cargo al aval y retenciones, los daños y perjuicios que hubiere causado por la resolución del contrato, sin perjuicio de que pueda la Propiedad reclamar los mayores daños o perjuicios que la resolución del contrato le ocasionare.

Si la resolución del contrato se produjera por culpa de la Propiedad, deberá abonar al Contratista el importe del por 100 de las obras que faltaran por ejecutar y cobrar, así como retornarle la totalidad del importe de las retenciones y del aval.

En este caso, recibidas las cantidades que se han establecido, el Contratista dejará libre y vacua la obra a disposición de la Propiedad.

La Propiedad no podrá tomar posesión de la obra sin haber cumplido con los pagos y devoluciones anteriormente establecidos.

36.- ARBITRAJE

Cualquier diferencia existente en cuanto a la interpretación del presente contrato o las actas que levanten la Dirección de Obra o los representantes de la Propiedad y del Contratista se resolverán mediante el arbitraje de equidad regulado en la Ley de 5 de diciembre de 1988, de forma que:

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa derivada del presente contrato o acto jurídico, las partes se someten al arbitraje institucional del, al que se le encarga la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje, obligándose desde ahora al cumplimiento de la decisión arbitral.

37.- REGIMEN JURIDICO DEL PRESENTE CONTRATO

El contrato queda sujeto a la legislación civil, mercantil y procesal española, sometiéndose ambas partes a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera tal vez corresponderles, solamente para el supuesto de incumplimiento de las partes de la cláusula de arbitraje que expresamente se ha establecido y que en todo caso ambas partes se obligan a hacer cumplimentar antes de acudir a los Juzgados y Tribunales, sin que el que se acuda a Juzgados y Tribunales pueda justificar, ni al Contratista, ni a la Propiedad el incumplimiento de lo estipulado en el presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha más arriba indicado, en todas sus hojas de papel común.

Modelo 37
CONTRATO DE PERMUTA (I)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte D./Dña., con domicilio en calle nº provisto/a de D.N.I. nº en su calidad de propietario del piso sito en calle nº

Y de otra D./Dña., con domicilio en calle nº provisto/a de D.N.I. nº en su calidad de propietario del local sito en calle nº

Reconociéndose ambos mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN:

1º.- Que D./Dña., es propietario y titular registral del piso-vivienda, sito en calle nº

2º.- Que D./Dña., es propietario y titular registral del local sito en calle nº

3º.- Que es deseo de ambos permutar sus propiedades, valorándose el piso vivienda de la calle en euros y el local de la calle en euros.

4º.- Que por el presente documento formalizan el contrato de permuta, según las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Que D./Dña., ENTREGA libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento.

SEGUNDA.- Que D./Dña., ENTREGA libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, la finca descrita en el exponente 2º de este documento.

TERCERA.- Que D./Dña., ENTREGA la cantidad de euros para compensar la diferencia de valor entre los inmuebles permutados.

CUARTO.- Las partes se comprometen a elevar a escritura pública el presente contrato en el plazo máximo de mes/es.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, las partes firman el presente contrato por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicada.

Modelo 37
CONTRATO DE PERMUTA (II)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte D./Dña.

Y de otra parte D./Dña.

Ambas partes se reconocen la mutua capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato y puestos previamente de acuerdo,

MANIFIESTAN:

a).- Que D./Dña. es asimismo propietario y titular registral del
sito en calle número

b).- Que D./Dña. es asimismo propietario y titular registral del
sito en calle número

Y manifestando ambos libremente, su deseo de permutar sus respectivas propiedades antes citadas, acuerdan así efectuarlo por medio del presente y de acuerdo con las siguientes:

CONDICIONES:

1º.- La propiedad descrita de la que es titular D./Dña. queda tasada o valorada de común acuerdo en euros.

2º.- La propiedad descrita, de la que es titular D./Dña. queda tasada o valorada de común acuerdo en euros.

3º.- Dado que el valor diferencial de la permuta objeto del presente contrato que es de euros dicha cantidad la satisfecerá D./Dña. a D./Dña. en el momento de la formalización de la escritura pública notarial de la presente permuta, que deberá suscribirse antes del día de de

4º.- Ambos contratantes manifiestan que sus respectivas propiedades están libres de cargas y gravámenes así como al corriente de pago con sus obligaciones con las comunidades de Propietarios respectivas.

5º.- Asimismo las partes contratantes convienen y pactan

A).-

B).-

Etc.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman el presente documento por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicados.

Modelo 38
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES
POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En a de de

REUNIDOS

De una parte

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

El primero, a quien en este contrato se denominará la "Propiedad", en nombre y representación de la Junta de Compensación de, con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., en virtud del nombramiento otorgado en la Asamblea de fecha, cuyos acuerdos fueron inscritos en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras de con fecha de de al folio, tomo, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario (D./Dña.) de con número de protocolo e inscrita en el Registro citado con fecha de de

Manifiesta bajo su responsabilidad que el nombramiento otorgado no le ha sido revocado ni limitado.

El segundo, a quien se denominará "Empresa Urbanizadora" en este documento, (en nombre propio/o en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la sociedad el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- La Junta de Compensación del (Plan Parcial/Unidad de Actuación/Polígono) , ha sido constituida como Entidad Urbanístico-Colaboradora con la finalidad de ejecutar el Plan Parcial que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día de de

SEGUNDO.- Se entrega en este acto al representante de la Empresa Urbanizadora copia del mencionado Plan Parcial quien se ha informado sobre el mismo en el Ayuntamiento.

TERCERO.- La realización del Plan citado exige la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de , el día de de , así como el pago de los correspondientes honorarios técnicos facultativos.

Se entrega en este acto al representante de la empresa urbanizadora, copia completa del Proyecto de Urbanización citado en el que constan los Pliegos de Condiciones, Presupuestos, Planos y Memoria.

CUARTO.- El representante de la Empresa Urbanizadora, manifiesta que ésta está interesada en la realización de la obras del Proyecto de Urbanización y pago de las cantidades que se especificarán, recibiendo a cambio los terrenos edificables que se concretan en el presente documento, libres de cargas y gravámenes.

QUINTO.- La distribución de los diversos solares o parcelas edificables dentro del Plan, así como las propiedades de titularidad pública, se concretan en el Plano Parcelario que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de de , copia del cual se entrega a la Empresa Urbanizadora que lo recibe en este acto.

SEXTO.- Los Estatutos de la Junta de Compensación en su artículo , apartado , prevén la incorporación como miembros de la Junta de Compensación de las Empresas Urbanizadoras, regulando en dicho apartado las relaciones con las mismas, estableciéndose la valoración de las adjudicaciones de los terrenos edificables que se efectúen a su favor en las Bases de Actuación, y en especial en la base , apartado Se entrega copia de los Estatutos y Bases a la Empresa Urbanizadora.

Su representante manifiesta conocer por razón de su profesión y actividad el régimen y funcionamiento de las Juntas de Compensación y las empresas urbanizadoras que adquieren terreno a cambio de la ejecución de obras.

SÉPTIMO.- El texto del presente contrato fue autorizado (en la Asamblea General de fecha de de y/o por el Consejo Rector/Junta Gestora, cuyas copias de las actas se acompañan como anexos números y)

OCTAVO.- El Proyecto de Compensación (ha quedado inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha o/está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y pendiente de inscribir en el Registro de la Propiedad obligándose, como se obliga, la Junta a hacer las gestiones y pagos necesarios para inscribirle en el Registro citado)

NOVENO.- La Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación se ha reservado los siguientes solares para con los mismos pagar los gastos de urbanización:

a) Solar sito en con frente a (calle/plaza/avenida) de superficie metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del por 100)

b) Solar sito en con frente a (calle/plaza/avenida) de superficie metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del por 100)

c) Solar sito en

DÉCIMO.- Con los efectos y atribuciones de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación, será Director de obra D. de profesión, con domicilio en, (calle/avenida/plaza), número, piso, puerta, C.P. teléfono, fax, y D.N.I. y Director de ejecución de obra D. de profesión, con domicilio en, (calle/avenida/plaza), número, piso, puerta, C.P. teléfono, fax, y D.N.I. y Coordinador de Seguridad y Salud, D. de profesión, con domicilio en, (calle/avenida/plaza), número, piso, puerta, C.P. teléfono, fax, y D.N.I.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes para el presente contrato se estipulan los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- La Empresa Urbanizadora, se compromete y obliga, todo ello en relación con (el Plan Parcial/Unidad de Actuación/o Polígono) y dentro del ámbito del mismo a lo siguiente:

1.1. Ejecutar todas las obras comprendidas dentro del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, y cuyo coste se estima que será de euros, equivalentes a pesetas. La modificación de esta valoración no implicará de forma directa ni indirecta cambio alguno de este contrato.

1.2. Pagar los honorarios de redacción de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra y los correspondientes al Director de ejecución de obra y Coordinador de Seguridad y Salud por la redacción del estudio de seguridad, aprobación del Plan de Seguridad y Salud, seguimiento y control del mismo, control de calidad, que en total ascienden en cuanto al Director de obra euros, al Director de ejecución de obra euros, y al Coordinador de Seguridad y salud euros.

La Empresa Urbanizadora (abona a los técnicos citados dicho importe en este acto junto con el correspondiente IVA/entrega a la Propiedad las siguientes letras de cambio) para su pago.

..... euros, con vencimiento de de

..... euros, con vencimiento de de

..... euros, con vencimiento de de

Todo ello con el fin de, con su descuento abonar la cantidad de euros, correspondientes a la Redacción del Proyecto de Urbanización y al Director de obra /al Director de ejecución de obra euros y euros en concepto de redacción del Proyecto de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

(....., como Empresa Urbanizadora, se obliga a pagar el I.V.A. de los honorarios de las facturas de los citados profesionales, o sea, euros, por todo el día de de, y abona en este acto euros, importe del descuento de las letras).

1.3. En este acto presenta aval bancario de euros, equivalente al por 100 del coste de las obras del Proyecto de Urbanización, para ser entregado al Ayuntamiento de, con vigencia hasta el momento en que el Ayuntamiento acepte definitivamente las obras de urbanización que se obliga a ejecutar.

1.4. Pagar los gastos de conservación de las obras, no de los consumos de los servicios, si existieran, hasta la recepción definitiva de los terrenos urbanizados por el Ayuntamiento.

1.5. Abonar desde el presente momento las cuotas de participación del por 100 en la Junta de Compensación para pago de gastos de administración, indemnizaciones y expropiaciones entre otros, como propietaria futura de los solares que se le adjudicaran por la ejecución de las obras. Se abonan en este acto euros, correspondientes a la cuota de (la/s) derrama/s mediante cheque número del (Banco/Caja) que entrega en este acto.

SEGUNDO.- (D./Dña.), en nombre de la Junta de Compensación adjudica los solares que se grafían en rojo en el plano que se adjunta como documento número a la Empresa Urbanizadora, con la condición suspensiva y resolutoria de que se ejecuten las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización de forma que el Ayuntamiento reciba las obras en el plazo de (meses/años) contados a partir del inicio de las mismas, salvo casos de fuerza mayor. Las obras se iniciarán en el plazo máximo de meses a partir (de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento/o a partir de la firma del presente contrato/o a partir del día de de)

TERCERO.- Los solares que adquiere la Empresa Urbanizadora son de los que se han descrito en el manifiestan noveno, los siguientes y en las proporciones que se indican:

- 1) (100 por 100/o por 100/o partes indivisas) del solar sito en con frente a (calle/plaza/avenida) de superficie metros cuadrados.
- 2) (100 por 100/o por 100/o partes indivisas) del solar sito en con frente a (calle/plaza/avenida) de superficie metros cuadrados.
- 3)

CUARTO.- A efectos de facilitar la viabilidad económica a la Empresa Urbanizadora, se establece que el traspaso del dominio sin condición resolutoria por parte de la Propiedad de los

solares citados y que ésta se ha reservado en el Proyecto de Compensación, se efectuará escalonadamente en escritura pública, libres de toda clase de cargas y gravámenes. La Propiedad se obliga a formalizar en Escritura Pública la adjudicación en los días siguientes a la fecha en que el Director de obra certifique mensualmente el importe de la obra realizada según el Proyecto de Urbanización y establezca el porcentaje realizado sobre el total del Proyecto, más los costes de los honorarios facultativos, menos una retención del por 100 de lo ejecutado. Podrá la Empresa Urbanizadora, en función de la obra realizada, exigir la Escritura Pública de cesión a su favor de los solares o parte indivisa de los mismos.

A estos efectos se valoran los solares propiedad de la Junta en la siguiente forma:

- Solar número, euros.
- Solar número, euros.
- por 100 del solar número, euros.

Se seguirá en el orden de adjudicación, el orden establecido en este contrato en el pacto tercero, pudiéndose modificar de mutuo acuerdo.

Sólo se escriturarán los solares a favor de la Empresa Urbanizadora, cuando ésta haya entregado la totalidad de la obra urbanizadora terminada y ésta haya sido aceptada por el Ayuntamiento.

QUINTO.- Siendo la Empresa Urbanizadora la adquirente de los solares, ésta vendrá obligada a pagar los gastos e impuestos de la Escritura de compra que por ley correspondan, obligándose la Junta a abonar los que por ley a ella le sean atribuibles.

SEXTO.- El importe de los gastos a abonar por la Empresa Urbanizadora por los solares que quedarán de su propiedad son el equivalente al por 100 de las unidades de valor del total de la urbanización.

SÉPTIMO.- Las partes firman como anexo a este contrato, el planing y programa de trabajo, según lo establecido en el apartado de los pliegos de condiciones facultativas.

OCTAVO.- Caso de discrepancia entre la Empresa Urbanizadora y la Dirección Facultativa, se estará al dictamen de los Servicios Técnicos Municipales en la persona del (Arquitecto /Ingeniero) Municipal.

NOVENO.- En el supuesto de que haya que ejecutar obras, no previstas en el Proyecto de Urbanización, éstas serán abonadas a la Empresa Urbanizadora en base a los precios unitarios del Proyecto de Urbanización. Las mismas serían abonadas según el coeficiente de cada finca en el Proyecto de Compensación y la Empresa Urbanizadora abonará lo que corresponda en cuanto a los solares que por la ejecución de las obras llegarán a ser de su propiedad. El pago de estas obras se efectuará a la Empresa Urbanizadora en el plazo de días a partir de la certificación de la Dirección Facultativa y de la aprobación del Consejo Rector.

En el supuesto de que haya que ejecutar obras previstas en el párrafo inmediatamente precedente, antes de su ejecución, deberá ser firmado un anexo al presente contrato por (el/la) representante de la Empresa Urbanizadora y (el/la) (Presidente del Consejo Rector/Junta Gestora)

DÉCIMO.- El presente contrato podrá ser resuelto por:

- a) El incumplimiento de los plazos de ejecución de la obra con un retraso superior a meses.

- b) Suspensión de pagos, concurso de acreedores o quiebra de la Empresa Urbanizadora.
- c) Abandono de la obra.
- d) El incumplimiento de cualquiera de los pagos establecidos en este contrato.

UNDÉCIMO.- La Empresa Urbanizadora se obliga a tener asegurados a todos los que trabajen en la obra y notificar todas las variaciones al Aparejador, así como justificar las altas y bajas en la Seguridad Social.

Todas las obligaciones laborales y de Seguridad, en su más amplio sentido, son de cuenta y cargo de la Empresa Urbanizadora.

DUODÉCIMO.- Los impuestos, arbitrios y tasas que se pudieran devengar, se abonarán según ley.

DECIMOTERCERO.- En caso de resolución de contrato, la Empresa Urbanizadora perderá el aval entregado al Ayuntamiento más las retenciones que se le hubieren efectuado hasta el momento de la resolución del contrato.

DECIMOCUARTO.- Abandono de obra. La no ejecución de obra certificada por la Dirección Facultativa en cuantía mínima mensual de euros, se considerará abandono de la obra.

En este supuesto, notificado por el Presidente de la Junta el Certificado de la Dirección Facultativa por vía notarial a la Empresa Urbanizadora, quedará facultada la Junta para tomar posesión de la obra y levantar acta notarial detallada por escrito y gráfica de las unidades y partidas de obra que se hubieran realizado con su valoración hecha por la Dirección Facultativa e inmediatamente contratar una nueva empresa que ejecute las obras. Podrán las partes en supuesto de discrepancia, acudir a los Tribunales de Justicia, pero ello no impedirá la toma de posesión de los terrenos y obra por parte de la Propiedad.

DECIMOQUINTO.- La recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento deberá obtenerse como máximo en el plazo de a partir de la recepción provisional y caso de que en el plazo de, a contar de la fecha anterior, no se obtenga la recepción definitiva del Ayuntamiento por culpa de la Empresa Urbanizadora, seguirá corriendo de cargo de la misma el mantenimiento de las obras hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, respondiendo el aval que ha prestado ante el mismo.

DECIMOSEXTO.- El representante de la Empresa Urbanizadora declara conocer la legislación urbanística aplicable y en especial el hecho de que el Ayuntamiento puede intervenir y controlar la ejecución de las obras según el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística que se copia a continuación:

“1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

2. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.”

En prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha indicados por triplicado ejemplar, uno para la Junta, otro para la Empresa Urbanizadora y otro para presentar en el Ayuntamiento y firmados en todas y cada una de sus hojas de papel común.

Modelo 39
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES
A CAMBIO DE EDIFICACIÓN Y DINERO SIN CONDICIÓN RESOLUTORIA

En a de de

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/los) (primero/s), a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) en este documento (en nombre propio/D./Dña. en nombre propio y D./Dña. en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P. N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo, a quien se denominará Permutante, parte Compradora o Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P. N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario D./Dña. de con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña.

de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sobre (el/los) (solar/es) que se (dirá/n) en virtud del cual el pago del precio del solar se efectuará mediante la entrega (al/a los) (Vendedor/es) (de la/s entidad/es terminada/s /de la/s nave/s industrial/es /del edificio comercial) que se describirá/n en las condiciones que se acuerdan y una cantidad de dinero en efectivo, que se abonará en los plazos que igualmente se pactan.

SEGUNDO.- (El/Los) (Vendedor/es) (es/son) (propietario/s) (por partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. en un por 100; el/la Sr./Sra. en un por 100; y de la/s siguiente/s finca/s) , según se (describe/n) en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de, (calle/plaza/avenida), número C.P., de superficie metros cuadrados decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Le/s corresponde (por compra el día de de /por herencia de /por adjudicación) según (escritura del Notario de D./Dña. con número de protocolo /Auto de Adjudicación otorgado por)

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de es de euros correspondiéndole el número de parcela catastral Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado al corriente de pago.

B)

Para una mayor concreción se acompaña al presente (plano/s de la/s finca/s descrita/s, que es/son firmado/s) por las partes. Anexo/s número/s

TERCERO.- (La/s) (finca/s) (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento, cuya redención y cancelación es de cargo de la parte, suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupación de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de

..... meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna.)

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) (terreno/s) anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha de de librado por el Ayuntamiento, del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número

QUINTO.- En (la/las) (parcela/as) (citada/as) pueden ser edificados metros cuadrados de techo, destinados a almacenes o aparcamientos bajo rasante, metros cuadrados de techo a locales comerciales en planta baja, metros cuadrados de techo a oficinas en la planta primera y metros cuadrados de techo a viviendas en el resto de las plantas.

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

SÉPTIMO.- Los gastos urbanísticos (a partir del día de hoy serán de cargo de la parte (vendedora /compradora) /estando abonados todos los girados hasta el día de hoy /se adeudan de los notificados hasta el día de hoy euros que asume la parte vendedora /compradora)

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña.) o (D./Dña.) y (D./Dña.) /o la sociedad /..... vende/n a, que compra y adquiere (la/s) (finca/s descrita/s) anteriormente, (finca/s registral/es) (número/s) y (que se agruparán en una sola parcela), sobre la que se construirán (..... viviendas, locales, oficinas, plazas de aparcamiento), en régimen de propiedad horizontal /..... naves industriales /.....) (según el Proyecto del Arquitecto /Arquitecto Técnico /Ingeniero /Ingeniero Técnico, D., visado por el Colegio de Arquitectos /Arquitectos Técnicos /Ingenieros /Ingenieros Técnicos de con fecha de de, pendiente de obtener la Licencia de obras del Ayuntamiento de /habiéndose obtenido por la Vendedora/Compradora la licencia de obras el día de de, expediente número, la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de meses a partir del día de hoy.)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de euros, que se abonarán mediante la obligación que adquiere la parte compradora de entregar a la parte Vendedora:

A) Las entidades siguientes:

1) Las plazas de aparcamiento números valoradas en euros de superficie útil, la número, metros cuadrados, la número, metros cuadrados /.....

- 2) El local comercial de metros cuadrados en planta con frente a, valorado en euros.
- 3) El despacho sito en la planta con frente a de metros cuadrados, valorado en euros.
- 4) La vivienda, piso puerta, de superficie metros cuadrados, valorado en euros.
- 5) La nave industrial número del proyecto de metros cuadrados de superficie que se grafía en el plano que se acompaña firmado por las partes.
- 6)

Las mediciones, ubicación y distribución así como las características y acabados de las fincas a entregar (al /a los comprador/es), (se especifican en los planos y Memoria de Calidades del Proyectista (D./Dña.) que se acompañan como Anexo número al presente contrato (serán /las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble /las que a continuación se describen:

Suelo
 Cocina marca
 Sanitarios
 Armarios
 Ventanas
 Nave con suelo de hormigón de grosor/con servicio compuesto de /ventanas /.....)

B) De las cantidades siguientes:

- 1) (en letra) euros, que se entregan en este acto para las que el presente documento sirve de la más formal carta de pago, /o
- 2) (en letra) euros, que se entregarán en la siguiente forma:
 - a) En cuanto a (en letra) euros, se reciben en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.
 - b) En cuanto a euros, se entregarán a la parte Vendedora (por todo el día de de para lo que acepta la compradora una letra de cambio con ese vencimiento, número, clase, /o en plazos sucesivos con vencimiento cada día de cada mes, siendo el primer vencimiento el día de de y el último el día de de, aceptándose por la parte Compradora letras por un importe de euros, cada una de ellas /o letra/s que se acepta/n por ese importe, siendo el de cada una de ellas euros, con vencimiento/s los días de cada mes /o los días de los meses de, y y que se domicilia/n en el Banco/Caja cuenta corriente número

TERCERO.- Las (viviendas, locales, plazas de parking, nave,), que se ha/n de entregar a los Vendedores, se terminará/n con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas en el pacto segundo a la parte Vendedora será (por todo el día de

..... de /o meses/años/desde el momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca o se logre el desalojo del /de los inquilino/s D./Dña. y D./Dña.) (siempre en un plazo inferior a 10 años a partir del día de la firma del contrato)

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos del final de obra y que ésta se ha realizado de acuerdo con la licencia concedida, todo ello firmado por el Director de Obra que será (D./Dña. /nombrado por el comprador)

QUINTO.- La parte Permutante conoce que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/Plan Especial o/..... antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican obligándose la parte Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan.

- a) Se deberá presentar el Estudio de Detalle /Plan Especial /Plan Parcial en el Ayuntamiento por todo el día de de
- b) Deberá estar aprobado definitivamente el día de de
- c) La licencia se solicitará y abonará por todo el día de de

La Compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes)

La Compradora manifiesta que tiene recursos suficientes para ejecutar la obra y terminarla.

SEXTO.- Si (el/los) (plazo/s) no se (cumpliera/n) por (causa imputable a la Permutante o/ésta no abonara uno de los plazos acordados), (la/los) (Vendedor/es) (podrán exigir el cumplimiento del contrato ante los Tribunales, siendo de cargo de la parte Permutante cuantos gastos y perjuicios ocasionen a la parte Vendedora /el pago de los importes en que se valoran las fincas que debe entregar la Permutante)

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las entidades (vivienda/s /nave/s /local/es /plaza/s de parking /.....), una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante-Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que lo exigiera el Ayuntamiento de para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves), así como los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad firmando el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales /.....)

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de / en el plazo de días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a la parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el

Director de Obra del acta de Recepción de Obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de Obra, del Director de Ejecución de Obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de (la/s vivienda/s /local/es /nave/s /.....) a entregar o dimensiones de los/las mismos/as las partes se someten al dictamen del Director de Obra, que (es/será) (D./Dña.)

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al técnico que designe el Decano del Colegio de (Arquitectos /Ingenieros / Arquitectos Técnicos /Ingenieros Técnicos) de, corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio técnico designado por el Decano del Colegio de

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de meses a contar del día de de, el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse y debiendo la parte Vendedora devolver a la parte Compradora las cantidades recibidas hasta aquel momento sin intereses de clase alguna /La no presentación antes del de de de la petición de licencia de obras /El no inicio de las obras (antes del de de /antes de pasados meses desde la concesión de la licencia de obras /.....) dará derecho a la/los Vendedora/es a declarar resuelto este contrato y a retener y hacer suyas las cantidades recibidas hasta aquel momento y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del presente contrato, quedando el mismo resuelto y sin que pueda la Permutante reclamar cantidad o indemnización de clase alguna.

DÉCIMO.- La (declaración de obra nueva y /división horizontal), se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión del solar/es a su favor en escritura pública por la parte Vendedora. En la Escritura de División Horizontal /la Permutante hará constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o/se transcribirán las siguientes normas que se establecen como régimen especial para la comunidad en general y para los siguientes departamentos o entidades en particular)

UNDÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

- 1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la entrega a su favor de la/s (entidad/es /finca/s que quedarán de su propiedad), los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 2) Son a cargo de la (Vendedora /Compradora) (los gastos del presente contrato /los de la escritura de permuta /los de la obra nueva /división horizontal /..... /los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas /los

honorarios de Notario y Registro /los de inscribir de nuevo en el Registro de la Propiedad las fincas a favor de los vendedores, si se resolviera el presente contrato)

- 3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora)
- 4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de entrega de las entidades que quedan propiedad de la parte vendedora.
- 5) El resto de los impuestos se abonarán conforme a ley.

DUODÉCIMO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de días, acepte las entidades que le corresponden por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la compraventa - permuta tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando estrictamente los pactos del mismo.

DECIMOCUARTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del (Director de Obra /.....), se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran a los Juzgados y Tribunales de

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 40
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES
A CAMBIO DE EDIFICACIÓN CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

En a de de

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/los) (primero/s), a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) en este documento (en nombre propio/D./Dña. en nombre propio y D./Dña. en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo, a quien se denominará Permutante, parte Compradora o Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario D./Dña. de, con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de

D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sujeto expresamente a condición resolutoria sobre (el/los) (solar/es) que se (dirá/n) en virtud del cual el pago del precio del solar se efectuará mediante la entrega (al/a los) (Vendedor/es) (de la/s entidad/es terminada/s /de la/s nave/s industrial/es /del edificio comercial) que se describirá/n en las condiciones que se acuerdan y una cantidad de dinero en efectivo, que se abonará en los plazos que igualmente se pactan.

SEGUNDO.- (El/Los) (Vendedor/es) (es/son) (propietario/s) (por partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. en un por 100; el/la Sr./Sra. en un por 100; y de la/s siguiente/s finca/s) , según se (describe/n) en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de, (calle/plaza/avenida), número C.P., de superficie metros cuadrados decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Le/s corresponde (por compra el día de de /por herencia de / por adjudicación) según (escritura del Notario de D./Dña. con número de protocolo /Auto de adjudicación otorgado por)

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de es de euros) correspondiéndole el número de parcela catastral Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado al corriente de pago.

B)

Para una mayor concreción se acompaña al presente (plano/s de la/s finca/s descrita/s, que es/son firmado/s) por las partes. Anexo/s número/s

TERCERO.- (La/s) (finca/s) (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento, cuya redención y cancelación es de cargo de la parte, suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de

..... meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna.)

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) (terreno/s) anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha de de librado por el Ayuntamiento, del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número

QUINTO.- En (la/las) (parcela/as) (citada/as) pueden ser edificados metros cuadrados de techo, destinados a (almacenes o aparcamientos bajo rasante, metros cuadrados de techo a locales comerciales en planta baja, metros cuadrados de techo a oficinas en la planta primera y metros cuadrados de techo a viviendas en el resto de las plantas).

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

SÉPTIMO.- Los gastos urbanísticos /a partir del día de hoy serán de cargo de la parte (vendedora /compradora) /estando abonados todos los girados hasta el día de hoy /se adeudan de los notificados hasta el día de hoy euros que asume la parte (vendedora /compradora)

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña.) o (D./Dña.) y (D./Dña.) /o la sociedad /..... vende/n a, que compra y adquiere (la/s) (finca/s descrita/s) anteriormente, (finca/s registral/es) (número/s) y (que se agruparán en una sola parcela, sobre la que se construirán (..... viviendas, locales, oficinas, plazas de aparcamiento, en régimen de propiedad horizontal /..... naves industriales /.....) (según el Proyecto del Arquitecto /Arquitecto Técnico /Ingeniero /Ingeniero Técnico, D., visado por el Colegio de Arquitectos /Arquitectos Técnicos /Ingenieros /Ingenieros Técnicos de con fecha de de, pendiente de obtener la Licencia de obras del Ayuntamiento de /habiéndose obtenido por la Vendedora/Compradora la licencia de obras el día de de, expediente número, la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de meses a partir del día de hoy.)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de euros, que se abonarán mediante la obligación que adquiere la parte compradora de entregar a la parte Vendedora:

A) Las entidades siguientes:

1) Las plazas de aparcamiento números valoradas en euros de superficie útil, la número, metros cuadrados, la número, metros cuadrados /.....

- 2) El local comercial de metros cuadrados en planta con frente a, valorado en euros.
- 3) El despacho sito en la planta con frente a de metros cuadrados, valorado en euros.
- 4) La vivienda, piso puerta, de superficie metros cuadrados, valorado en euros.
- 5) La nave industrial número del proyecto de metros cuadrados de superficie que se grafía en el plano que se acompaña firmado por las partes.

Las mediciones, ubicación y distribución así como las características y acabados de las fincas a entregar (al /a los comprador /es), (se especifican en los planos y Memoria de Calidades del Proyectista (D./Dña.) que se acompañan como Anexo número al presente contrato /serán las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble /serán las que a continuación se describen

Suelo
 Cocina marca
 Sanitarios
 Armarios
 Ventanas
 Nave con suelo de hormigón de grosor/con servicio compuesto de /ventanas /.....).

B) De las cantidades siguientes:

- 1) (en letra) euros, que se entregan en este acto para las que el presente documento sirve de la más formal carta de pago, /o
- 2) (en letra) euros, que se entregarán en la siguiente forma:
 - a) En cuanto a (en letra) euros, se reciben en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.
 - b) En cuanto a euros, se entregarán a la parte Vendedora (por todo el día de de para lo que acepta la compradora una letra de cambio con ese vencimiento, número, clase, /o en plazos sucesivos con vencimiento cada día de cada mes, siendo el primer vencimiento el día de de y el último el día de de, aceptándose por la parte Compradora letras por un importe de euros, cada una de ellas /o letra/s que se acepta/n por ese importe, siendo el de cada una de ellas euros, con vencimiento/s, y y que se domicilia/n en el Banco/Caja, cuenta corriente número

TERCERO.- Las (viviendas, locales, plazas de parking, nave,), que se ha/n de entregar a los Vendedores, se terminará/n con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas en el pacto segundo a la parte Vendedora será (por todo el día de de /o meses/años/desde el momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca o se logre el desalajo del /de los inquilino/s D./Dña. y D./Dña.)

..... (siempre en un plazo inferior a 10 años a partir del día de la firma del contrato)
.....

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos del final de obra de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que ésta se ha realizado de acuerdo con la licencia concedida, todo ello firmado por el Director de Obra que será (D./Dña. /nombrado por el comprador)

QUINTO.- La parte Permutante conoce (que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/Plan Especial o/.....) antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican obligándose la parte Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan.

- a) Se deberá presentar el Estudio de Detalle /Plan Especial /Plan Parcial en el Ayuntamiento por todo el día de de
- b) Deberá estar aprobado definitivamente el día de de
- c) La licencia se solicitará y abonará por todo el día de de

La Compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes)

La Compradora manifiesta que tiene recursos suficientes para ejecutar la obra y terminarla.

SEXTO.- Expresamente se pacta que la presente transmisión queda condicionada y sujeta a la condición resolutoria de que la Permutante o Compradora entregue a la Vendedora en las condiciones, plazos y calidades que se citan, los inmuebles que se describen en el pacto segundo.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en calidad, plazos y condiciones de entrega para que todas las entidades sean de plena utilización y plena disposición dará lugar a la resolución del presente contrato, perdiendo la Compradora cuantos pagos, mejoras o construcciones hubiera efectuado en la finca, pues es pacto esencial del presente contrato la entrega de las entidades acordadas y terminadas en las condiciones que se hacen constar a la Vendedora. Conoce la parte compradora que es profesional de la construcción, los riesgos que asume y derechos que adquiere por la firma del presente contrato, así como que la Vendedora no podrá transmitir a persona alguna (la/s) (finca/s) objeto de este contrato hasta tanto no hayan transcurrido los plazos del mismo.

La Compradora, una vez requerida de forma fehaciente, por la Vendedora del incumplimiento del contrato, podrá sin más trámite tomar posesión de la finca aún respondiendo, si procediera, de los daños y perjuicios que su actuación ocasionara a la Compradora en el supuesto de que los Tribunales no entendieran que la Compradora había incumplido el presente contrato.

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las (entidades /viviendas /naves /locales /plazas de parking), una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante-Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que la exigiera el Ayuntamiento de para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves), los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad con el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de

Industria para el uso del (parking /naves /locales) y los seguros de responsabilidad civil que garanticen durante diez, tres y un año, las contingencias que enumera el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que el constructor declara no conocer con anterioridad a este momento por ser una norma que afecta directamente a su profesión y actividad.

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de / en el plazo de días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a la parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de obra del acta de Recepción de Obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de obra y el Director de ejecución de obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de obra, del Director de ejecución de obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones así como la relación de los suministradores de productos de la construcción empleados en la obra.

Si efectuada la notificación fehaciente no aceptara las entidades, la parte Compradora, con el certificado del Director de obra del final de obra y de los documentos que a continuación se hará mención y el justificante de que fehacientemente se le ha notificado en persona a la parte Vendedora /Vendedores y el acta notarial que no han comparecido a tomar posesión de las entidades que les correspondan podrá solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de (la/s vivienda/s /local/es /nave/s)... a entregar o dimensiones de los/las mismos/as las partes se someten al dictamen del Director de Obra, que (es/será) (D./Dña.)

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al técnico que designe el Decano del Colegio de (Arquitectos /Ingenieros / Arquitectos Técnicos /Ingenieros Técnicos) de, corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio técnico designado por el Decano del Colegio de

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de meses a contar del día de de, el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse y debiendo la parte Vendedora devolver a la parte Compradora las cantidades recibidas hasta aquel momento sin intereses de clase alguna /La no presentación /El no inicio de las obras antes del de de /antes de la petición de licencia de obras /antes de pasados meses desde la concesión de la licencia de obras /..... dará derecho al /a los Vendedor/es a declarar resuelto este contrato y a retener y hacer suyas las cantidades recibidas hasta aquel momento y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del presente contrato, quedando el mismo resuelto y sin que pueda la Permutante reclamar cantidad o indemnización de clase alguna.

DÉCIMO.- La (declaración de obra nueva y /división horizontal), se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión a su favor en escritura pública. En la Escritura de División Horizontal la Permutante hará constar las normas

de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o /se transcribirán las siguientes normas que se establecen como régimen especial para la comunidad en general y para los siguientes departamentos o entidades en particular)

UNDÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

- 1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la entrega a su favor de la/s (entidad/es /finca/s) que quedarán de su propiedad, los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 2) Son a cargo de la (Vendedora/Compradora) /los gastos del presente contrato /los de la escritura de permuta /los de la obra nueva /los de división horizontal /los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas /los honorarios de Notario y Registro) /los de inscribir de nuevo en el Registro de la Propiedad las fincas en el supuesto de que se lleve a cabo la condición resolutoria.
- 3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora)
- 4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de adjudicación de las entidades.
- 5) El resto de impuestos se abonarán conforme a ley.

DUODÉCIMO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido y siempre con estricta sujeción a lo establecido en este contrato.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de días, acepte las entidades que le corresponden por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la permuta tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando los pactos del mismo.

DECIMOCUARTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Director de obra, se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 41
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES A CAMBIO DE EDIFICACIÓN
CON CONDICIÓN RESOLUTORIA POSPUESTA A LA HIPOTECA
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En a de de

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/los) (primero/s), a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) en este documento (en nombre propio/D./Dña. en nombre propio y D./Dña. en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo, a quien se denominará Permutante o parte Compradora en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario D./Dña., de, con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el

día de de ante el Notario D./Dña.
de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil
de al folio, tomo, hoja número
.....

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sujeto expresamente a condición resolutoria para el supuesto de que el Comprador no entregue las entidades edificadas que se acuerdan sobre (el/los) (solar/es) que se (dirá/n) por el cual el pago del precio se efectuará mediante la entrega (al/a los) (Vendedor/es) de las entidades terminadas que se describirán en las condiciones que se acuerdan, pero pospuesta la condición resolutoria a la inscripción (del/de los) (préstamo/s) (hipotecario/s) que se (solicitar /n) para la construcción del total edificio sobre las entidades que quedarán propiedad de la parte compradora, no sobre las cantidades que en el presente contrato se obliga la parte compradora a entregar a la vendedora.

SEGUNDO.- (El/Los) (Vendedor/es) (es/son) (propietario/s) (por partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. en un por 100; el/la Sr./Sra. en un por 100 y de la/s siguiente/s finca/s), según se (describe/n) en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de, (calle/plaza/avenida), número C.P., de superficie metros cuadrados decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Le corresponde (por compra el día de de/por herencia de)

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de es de euros correspondiéndole el número de parcela catastral Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado.

B)

Para una mayor concreción se acompaña al presente plano de (la/s) (finca/s) (descrita/s) que es firmado por las partes. Anexo número

TERCERO.- (La/s) (finca/s) (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento, cuya redención y cancelación es de cargo de la parte, suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se

obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna/viniendo obligada la vendedora a cancelar la carga indicada en el plazo de meses/a resolver el contrato de arrendamiento en un plazo de meses)

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) (terreno/s) anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha de de librado por el Ayuntamiento del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número

QUINTO.- En (la/las) (parcela/as) (citada/as) pueden ser edificados metros cuadrados de techo, destinados (..... metros cuadrados a almacenes/ aparcamientos bajo rasante /naves industriales /..... metros cuadrados a locales comerciales en planta baja /..... metros cuadrados a oficinas en la planta/s y metros cuadrados a viviendas en el resto de las plantas o en plantas y)

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a condición resolutoria expresa, pospuesta a la hipoteca que se dirá y a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña./o D./Dña. y D./Dña.) (vende/n) a , que compra y adquiere (la/s) (finca/s) (descrita/s) anteriormente (finca/s) (registral/es) (número/s) y (que se agruparán en una sola parcela) sobre la que se construirán (..... viviendas /..... locales /..... oficinas /..... plazas de aparcamiento /..... naves industriales), en régimen de propiedad horizontal (según el Proyecto del Projectista D./Dña., visado por el Colegio de de con fecha de de, pendiente de obtener la licencia de obras del Ayuntamiento de /habiéndose obtenido por la licencia de obras el día de de, expediente número, la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de meses a partir del día de hoy)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de euros, que se abonará mediante la entrega a la parte Vendedora de las entidades siguientes:

- 1) Las plazas de aparcamiento números valoradas en euros de superficie útil, la número, metros cuadrados, la número, metros cuadrados que se identifican en el plano que se acompaña como anexo
- 2) El local/es comercial/es de metros cuadrados en planta/s con frente a (calle/plaza /paseo/.....), número valorado en euros el primero y euros el segundo y Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número

- 3) El despacho sito en la planta primera con frente a de metros cuadrados, valorado en euros. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número
- 4) La vivienda, piso puerta, de superficie metros cuadrados, valorado en euros. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número
- 5) Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número

Las mediciones, ubicación y distribución, así como las características y acabados de las fincas descritas (se especifican en los planos y memoria del Proyectista D./Dña. y se acompaña como Anexo número al presente contrato, Memoria de Calidades de las viviendas y locales formando parte del mismo o/serán las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble y en especial los siguientes:

- a) Cocina
- b) Suelo
- c) Armarios
- d) Sanitarios
- e)

TERCERO.- Las viviendas, locales, plazas de parking, que se han de entregar a los Vendedores, se terminarán con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas a la parte Vendedora será (por todo el día de de /o meses/años/desde le momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca /o se logre el desalojo del inquilino) (siempre antes de 10 años a contar desde el día de la firma)

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos de la certificación del final de obra y que se ha realizado según la licencia de obras.

QUINTO.- La Permutante conoce (que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/ Plan Especial o/ antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican, obligándose la Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan/la compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes/o (cualquier otro hecho que retrase el inicio de la construcción))

SEXTO.- Expresamente se pacta que la presente transmisión queda condicionada y sujeta a la condición resolutoria de que la Permutante/Compradora entregue a la Vendedora en las condiciones, plazos y calidades que se citan los inmuebles que se describen en el pacto segundo.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en calidad, plazos y condiciones de entrega para que todas las entidades sean de plena utilización y plena disposición dará lugar a la resolución del presente contrato, perdiendo la Compradora cuantas mejoras o construcciones hubiera efectuado en la finca, pues es pacto esencial del presente contrato la entrega de las entidades edificadas a la Vendedora.

Conoce la parte Compradora, que es profesional de la construcción, los riesgos que asume y derechos que adquiere por la firma del presente contrato, así como que la Vendedora no podrá transmitir a persona alguna (la/s) (finca/s) hasta tanto no hayan transcurrido los plazos del presente contrato.

Si la parte Compradora precisare préstamos hipotecarios para ejecutar la obra, podrá solicitarlos con garantía hipotecaria sobre las fincas o entidades que no deben entregarse a los Vendedores, pero el importe de los préstamos sólo le serán librados por el (Banco/Caja) contra certificado de la parte de obra ejecutada, de forma que nunca se le entregará más importe que el del valor de la obra ejecutada, siempre según certificado del Arquitecto Director de la obra y bajo su responsabilidad. En todo caso se obliga el Comprador expresamente a invertir en la obra la totalidad de los importes que se obtengan por las hipotecas que se constituyan sobre las entidades que quedarán de su propiedad.

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las (entidades /viviendas /naves /locales /plazas de parking), una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante /Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que la exigiera el Ayuntamiento de para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves), los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad con el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales) y los seguros de responsabilidad civil que garanticen durante diez, tres y un año, las contingencias que enumera el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que el constructor declara no conocer con anterioridad a este momento por ser una norma que afecta directamente a su profesión y actividad.

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de, /en el plazo de días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a ala parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de obra del acta de recepción de obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de obra y el Director de ejecución de la obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de obra, del Director de ejecución de la obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones, así como la relación de los suministradores de productos de la construcción empleados en la obra.

Si efectuada la notificación fehaciente no aceptara las entidades, la parte Compradora, con el certificado del Director de obra del final de obra y de los documentos que a continuación se hará mención y el justificante de que fehacientemente se le ha notificado en persona a la parte Vendedora /Vendedores y el acta notarial que no han comparecido a tomar posesión de las entidades que les correspondan podrá solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de las viviendas /entidad /entidades a entregar o dimensiones de las mismas las partes se someten al dictamen del Director de obra que (es /o será) (D./Dña.)

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al (Arquitecto /Ingeniero /Arquitecto Técnico /Ingeniero Técnico /.....) que designe el Decano del Colegio de de corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio arquitecto designado por el Decano del Colegio de

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de meses a contar del día de de, el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse.

DÉCIMO.- La no presentación por los (Vendedores /Compradores) antes del de de de la petición de licencia de obras dar derecho a la otra parte a declarar resuelto este contrato y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del mismo, quedando resuelto, estimándose de común acuerdo los daños y perjuicios en un mínimo de euros.

La licencia de obras será solicitada y abonada por (Vendedor /Comprador), según proyecto del (Arquitecto /Ingeniero /Arquitecto Técnico /Ingeniero Técnico /.....) (D./Dña.), que será el (Director de la obra designado de común acuerdo por las partes /El Director de la Obra será D./Dña. y el Director de ejecución de la obra será D./Dña.)

UNDÉCIMO.- La declaración de obra nueva y división horizontal, se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión a su favor por la parte Vendedora. En la Escritura de obra nueva el Permutante hará constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o/.....

DUODÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

- 1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la adjudicación a su favor de las entidades, los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 2) Son a cargo de la (Vendedora/Compradora) los gastos del presente contrato, los de la escritura de permuta, los de la de obra nueva y división horizontal, los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas, así como los honorarios de Notario y Registro.
- 3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia de obras o cualquier otra para la ejecución del edificio, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora)
- 4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de adjudicación de las entidades.
- 5) El resto de impuestos se abonarán conforme a ley.

DECIMOTERCERO.- Todos los gastos urbanísticos serán de cargo de

DECIMOCUARTO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido siempre con estricto sometimiento a lo aprobado en este contrato.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de días, acepte la/s entidad/es que le corresponde/n por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la compraventa tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOQUINTO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica, a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando los pactos del mismo corriendo de su cargo, cuantos gastos dicha transmisión ocasione con entera indemnidad de la parte vendedora.

DECIMOSEXTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Arquitecto Director de la obra, se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran a los Juzgados y Tribunales de

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 42
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

En a de de

REUNIDOS:

De una parte

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/Los) (primero/s), a (quien/es) se denominará Promotor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo, a quien se denominará Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para la firma del presente contrato

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Promotor es propietario de la siguiente finca.

Solar sito en C.P., con frente a la (calle/plaza/avenida) , donde le corresponde el número

Tiene una superficie metros cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrito en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Le pertenece por (compra/permuta/herencia/adjudicación) según escritura pública de fecha de de, ante el Notario de (D. /Dña.)

SEGUNDO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y tiene la posesión de la misma el Promotor, por lo que no existe impedimento legal o de hecho de clase alguna para que el Constructor pueda inmediatamente iniciar la ejecución de la obra que es objeto del presente contrato.

TERCERO.- Sobre el solar que tiene la calificación urbanística de, el Promotor ha obtenido licencia de obras del Ayuntamiento de, expediente número concedida el día de de para construir una vivienda unifamiliar en dicha parcela, todo ello de acuerdo con las Normas Urbanísticas. Anexo número UNO.

La concesión de la licencia se ha otorgado bajo la condición de que la obra se termine en el plazo de meses y excepcionalmente se podrá obtener una prórroga de meses.

CUARTO.- El Promotor ha abonado cuantas tasas y gastos ha ocasionado la obtención de la licencia de obras (así como ha constituido los avales que solicitaba el Ayuntamiento a fin de garantizar que las aceras y el frente de calle quedaran en el mismo estado que actualmente se hallan/estando pendientes de constitución los avales que garantizan el restablecimiento de las aceras y frente de calle) por lo que en cuanto a requisitos del Ayuntamiento se puede iniciar inmediatamente las obras.

QUINTO.- El Constructor es conocedor de las técnicas de construcción y está dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y como tal, manifiesta tener el personal técnico y mano de obra suficiente para la ejecución de la obra que se contrata, de acuerdo con las normas de la buena construcción, manifestando expresamente que no se halla en situación de suspensión de pagos, quiebra o limitación en forma alguna de su personalidad jurídica, así como que dispone de medios económicos suficientes para poder hacer frente a los adelantos que sea necesario ejecutar para el cumplimiento del presente contrato.

SEXTO.- El Promotor manifiesta que (dispone de suficientes recursos económicos para la terminación de la obra sin necesidad de acudir a hipoteca o crédito de clase alguna/precisará obtener un préstamo hipotecario para la terminación de la construcción en una cuantía aproximada de euros, por lo que solicitará el correspondiente préstamo siempre con la garantía de la obra ya ejecutada en el momento en que sea necesario.)

Con los anteriores antecedentes convienen el presente contrato de ejecución de vivienda unifamiliar, de acuerdo con los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- OBJETO

El Promotor y el Constructor convienen el presente contrato para la ejecución de la obra de una vivienda unifamiliar sita en la (calle/avenida/plaza) número de, según el proyecto del (Proyectista /Arquitecto) (D./Dña.) que se acompaña como anexo número DOS para el que se concedió licencia por parte del Ayuntamiento.

Se establece que la ejecución de la obra se contrata de forma que, una vez terminada, pueda ser ocupada inmediatamente por el Promotor sin más requisitos que el darse de alta en los servicios públicos de luz, agua y gas y que terminada la ejecución, se obtendrá la correspondiente cédula de habitabilidad.

Por ello se entiende que la obra a realizar es la totalidad del proyecto del Proyectista citado (salvo que expresamente en el presente contrato se excluyan determinadas partidas/no se incluyen en este contrato las siguientes obras o partidas o materiales los cuales ejecutará o aportará el Promotor:

.....

.....

.....)..... anexo número TRES

SEGUNDO.- PRECIOS

Se acuerda el precio para la ejecución de la vivienda unifamiliar citada en la cantidad de euros, más I.V.A.

Dicho importe resulta del presupuesto que firmado por las partes se acompaña como anexo número CUATRO al presente contrato y que se compone de páginas en las que se especifica cada una de las partidas o fases del trabajo y por las cuales se puede determinar, en un momento dado, cuál es el valor de la obra ejecutada y cual es el valor de la obra pendiente en ese determinado momento.

TERCERO.- TRABAJOS INCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO

Dentro del importe anteriormente indicado como precio de ejecución de la obra, se incluyen también los siguientes:

Por cuenta del Constructor:

1.1) Los replanteos necesarios con la supervisión del Arquitecto Director de Obra.

2.1) La demolición y nueva reconstrucción de aquella obra mal ejecutada, según el dictamen del Arquitecto Director de Obra.

3.1) La reparación de toda clase de vicios o defectos ocultos que hayan sido culpa del Constructor.

4.1) La limpieza general de la obra y alrededores de toda clase de restos de construcción, de forma que quede durante todo el tiempo en estado que no perjudique al medio ambiente.

5.1) Las instalaciones de los elementos de seguridad, las vallas que preceptivamente exija el Ayuntamiento, la conservación y control de la maquinaria, útiles y herramientas que sean necesarios para la ejecución de la misma y en especial grúas y montacargas de forma que estén suficientemente protegidas para evitar su caída, pues caso de que ello sucediera, será enteramente de cuenta y cargo del Constructor los perjuicios que dicho hecho ocasionara.

6.1) Los gastos de los consumos de agua y luz necesarios para la realización de la obra, así como el contratar el denominado contador de obra, tanto del agua como de la luz, la valla de obra y los ensayos de control de calidad de materiales, como hormigón, acero y otros exigidos por él.

7.1) Los avales necesarios a prestar ante el Ayuntamiento como garantía de la reparación de la acera y frente de calle.

A cargo del Promotor:

1.1) Toda clase de tasas que haya que abonar al Ayuntamiento por la licencia y en su caso los avales para garantizar la reparación de la acera, frente de calle, u otros servicios públicos que puedan deteriorarse por la ejecución de la obra.

2.1) El importe de las acometidas que haya que realizar por las empresas suministradoras de servicios públicos hasta el pie de parcela.

3.1) Todos aquellos ensayos de control de calidad de la edificación que entienda el Promotor que son necesarios independientemente de los obligatorios que estime el Director de Obra.

CUARTO.- FORMA DE PAGO

Las cantidades anteriormente consignadas como precio de la ejecución del presente contrato, se abonarán en la siguiente forma:

- a) Un 10 por 100 el mismo día y acto en que se lleve a cabo el replanteo de la obra.
- b) Cada mes el Director de Obra, el día uno o el día inmediatamente hábil siguiente, extenderá un certificado en el que especificará la totalidad de los trabajos realizados hasta ese momento, pasando copia de dicho certificado al Constructor a fin de que en los cinco días siguientes pueda efectuar las alegaciones que tenga por convenientes respecto a la obra ejecutada o a la valoración de la obra ejecutada que haya emitido el Director de Obra.
- c) Si existieran diferencias en cuanto a lo ejecutado, sin perjuicio de que el Constructor manifieste por escrito sus alegaciones, en los cinco días siguientes el Promotor efectuará al Constructor el pago de aquellas cantidades en las que las partes estuvieran de acuerdo mediante la emisión por éste de la correspondiente factura.
- d) De cada factura retendrá el Promotor el 5 por 100 que no entregará hasta tanto el Director de Obra no emita de total conformidad el correspondiente certificado de final de obra y se proceda a la recepción de la obra en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Contra la entrega del certificado de final de obra y la recepción, se obliga el Promotor a abonar el importe del 5 por 100 retenido y si no lo efectuara, el Constructor mantendrá la posesión de la misma hasta que le sea abonado dicho importe.

e) Las facturas deberán expedirse de acuerdo con la legislación vigente de forma que conste, entre otros que puedan ser necesarios, los siguientes apartados:

- 1) Datos del Constructor, con domicilio y N.I.F.
- 2) Datos del Promotor, a quién va dirigida, con domicilio y N.I.F.
- 3) Número de la factura y fecha de emisión.
- 4) Detalle de los trabajos realizados.
- 5) Importe de los trabajos realizados.
- 6) Base que se considere imponible a efectos del I.V.A.
- 7) Tipo del I.V.A. aplicable.
- 8) Importe de este impuesto.
- 9) Fecha en que corresponda efectuar el pago.
- 10) Identificación de la certificación del Director de Obra que ha servido de base para la elaboración de la factura.

Para el pago de las certificaciones, el Contratista deberá estar al corriente en el pago de las primas de los seguros contratados.

QUINTO.- SOBRE OBRAS NO CONTRATADAS

Se establece que en el supuesto de que el Promotor solicitara la ejecución de obras que no se contratan en este documento, las partes expresamente reconocen y se obligan a firmar documento especificativo de las obras a realizar, calidades, importe de las mismas, plazos y forma de pago, entendiéndose a todos los efectos que si no existe este documento, no podrá el Constructor reclamar el pago de obra alguna, siendo pues indispensable la firma del documento de contratación de las nuevas obras.

SEXTO.- OBRAS EJECUTADAS POR EL PROMOTOR

Si el Promotor desea ejecutar por otro contratista cualquiera de las obras especificadas en el presente contrato, podrá efectuarlas siempre y cuando abone al Constructor el importe del (10 por 100 /del por 100) del total del presupuesto que se acompaña como anexo número CUATRO de las obras que encargue ejecutar a terceras personas, en el bien entendido que la ejecución por terceras personas de la obra no puede en modo alguno interrumpir el desarrollo de la construcción por parte del Constructor.

En este supuesto de contratación por parte del Promotor de determinados trabajos remitirá este documento al Constructor en el que especifique perfectamente cuál va a ser la obra a realizar y la empresa con la que contrata el Promotor, así como si el Constructor tiene que prestarle alguna ayuda y cuál es el importe acordado para el pago de tales ayudas.

SÉPTIMO.- INSTALACIONES NO INCLUIDAS

(No existen instalaciones no incluidas en este contrato./No se incluyen expresamente en el presente contrato el montaje de cuyo montaje correrá enteramente de cargo del Promotor./No se incluye la obra de, pero sin embargo el Constructor se obliga a prestar ayuda a los suministradores o industriales, de forma que el mismo ejecute cuantas regatas, agujeros o que se precisen, reparando los destrozos que se causen por la instalación de los servicios citados, o/.....)

El importe de estas ayudas (está/no está) incluido dentro del presente contrato en el anexo citado número CUATRO.

OCTAVO.- REPLANTEOS

El replanteo de la obra se efectuará el día de de y a dicho acto comparecerá el Constructor, así como el Promotor y el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra, que levantarán acta de replanteo para la ejecución de la misma y ese día se entenderá a todos los efectos como fecha de iniciación de la misma.

La obra debe ser terminada y así se pacta expresamente por todo el día de de

NOVENO.- FASES DE ENTREGA

Se establecen como fases de entrega las siguientes, con especificación del día en que las mismas deben estar terminadas:

Ejecución de cimientos, el día de de

Suelo de la primera planta, el día de de

Suelo de la segunda planta, el día de de

Terminación de la colocación de tejas , el día de de

Terminación de la colocación de la cerámica de la planta piso, el día de de

Terminación de la colocación de la cerámica en plantas altas, el día de de

Colocación de toda clase de ventanas y puertas, el día de de

Enyesado, el día de de

Colocación de sanitarios, el día de de

.....

La recepción de la obra con entrega del certificado de final de obra por parte del Arquitecto, una vez concluida la obra por el Constructor, deberá realizarse el día de de como máximo.

DÉCIMO.- RETRASOS EN LA OBRA

Los plazos anteriormente indicados se prolongarán cuantos días la obra se retrase por causa imputable al Promotor o por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, huelgas que

afecten a la construcción directamente y temporales que a juicio del Director de Obra impidan el trabajo en la misma, o la suspensión de las mismas por el Ayuntamiento o Tribunales sin que la causa de la suspensión sea por culpa del Constructor.

Para que pueda justificar el Constructor el retraso por las causas anteriormente indicadas vendrá obligado a notificar el motivo del retraso al Promotor por cualquier medio del que quede constancia como telegrama, fax o carta entregada en mano con el correspondiente recibo del Promotor /o del Director de Obra.

UNDÉCIMO.- PENALIZACIONES

Si el Constructor incumple injustificadamente los plazos anteriormente pactados, sufrirá una sanción de euros cada día de retraso que le serán deducidas de la factura que inmediatamente se gire por los trabajos realizados, pero que le serán reintegradas en el supuesto de que el retraso temporal de cualquiera de las fases a que anteriormente se ha hecho referencia no tuviera trascendencia a la terminación de la obra y la misma se terminará en la fecha anteriormente establecida como de entrega de la obra.

Como contraprestación y en interés del Constructor se establece expresamente que el Promotor, si la obra se termina antes del día de de, compensará en la cantidad de euros por cada día que con anterioridad al día citado se termine la obra.

Para el supuesto de que el Constructor incumpliere en más de meses el retraso en alguna de las fases de la obra, podrá darse por resuelto el contrato con pérdida por parte del Constructor de la garantía que se hubiera retenido y del importe de las obras que tuviera realizadas en ese momento pendientes de cobro.

DUODÉCIMO.- CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

Respecto a las calidades de los materiales y trabajo, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra serán los máximos responsables y ambas partes se someten expresamente a su dictamen para que sean respetadas, a todos los efectos, las calidades de los materiales empleados y de los trabajos a realizar, a fin de que se cumpla lo previsto en la memoria de concesión de la licencia, la memoria, el presupuesto y los planos de ejecución de obra.

El Constructor conoce la legislación aplicable sobre la ejecución de viviendas y expresamente se obliga a respetarla o a poner en conocimiento del Director de Obra las irregularidades que a su criterio pudieran existir en la ejecución de la misma si se siguen los planos u órdenes dictadas por el Proyectista, en el bien entendido que bajo ningún concepto el Promotor podrá dar instrucciones directas al Constructor sobre cómo ejecutar una obra sin ser ésta debidamente autorizada y controlada por el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra.

Los materiales empleados por el Constructor deberán ajustarse a todas las normas vigentes.

El Constructor deberá realizar los trabajos contratados de acuerdo con los siguientes documentos que declara conocer y de los que se le ha entregado un ejemplar:

Los planos del proyecto básico y los elaborados al día de hoy por el Proyectista y el Director de Obra.

La memoria y pliego de condiciones del proyecto.

Las normas vigentes relativas al trabajo contratado, aunque no estén expresadas en el proyecto y expresamente las Normas Tecnológicas de la Construcción y las normas de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación.

DECIMOTERCERO.- NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUD

El Constructor se obliga expresamente a guardar todas y cada una de las Normas sobre Seguridad y Salud aplicables a la construcción y a incluso poner mas protecciones que las normalmente aplicables, en el supuesto de que entendiera que la obra en una determinada fase pudiera tener un mayor peligro para los trabajadores que estén ejecutando la misma todo ello de acuerdo con el coordinador de Seguridad y Salud (D./Dña.)

Igualmente es competencia y obligación del Constructor tener dados de alta a todos y cada uno de los trabajadores que presten sus servicios en la obra, obligándose como se obliga sin demora de clase alguna a entregar al Promotor la relación de los trabajadores que desarrollen su actividad en ella y justificar el que todos y cada uno de ellos estén dados de alta en la Seguridad Social, así como que se cumplen las obligaciones de cotización de los mismos.

Sin perjuicio de que es responsabilidad única del Constructor el respeto y cumplimiento de las Normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, en el supuesto de que por parte de la Inspección de Trabajo se le impusiera alguna sanción que pueda calificarse como muy grave, o dos sanciones graves, por ese solo hecho, podrá la Promotor resolver el contrato, reteniendo como se ha dicho el importe de la garantía que en aquél momento existiera en su poder, el importe de las obras realizadas y aún no abonadas e inmediatamente en este supuesto el Constructor deberá abandonar la obra y permitir la continuidad de la obra por un nuevo Constructor.

DECIMOCUARTO.- REPARACIONES

Respecto a las reparaciones o rehacer trabajos ya ejecutados porque el Director de Obra o el Director de la Ejecución de la Obra, entendiera que dicha partida u obra está mal ejecutada, se obliga el Constructor a llevarlo a cabo en un plazo no superior a quince días desde el momento en que se le notifique la necesidad de efectuar derribos o modificaciones en la obra realizada.

Los Directores citados harán llegar una comunicación al Promotor de todas y cada una de las incidencias que existan en la obra, tanto en cuanto a la necesidad de rehacer trabajos, como en cuanto a las relacionadas con la Seguridad y Salud.

DECIMOQUINTO.- SEGUROS

El Constructor deberá contratar un seguro que responda de los daños que puedan producirse durante la construcción de la obra.

Antes de iniciar la ejecución de la obra, entregará el Contratista al Promotor los siguientes datos:

- A) Copia de la póliza con todas las condiciones tanto generales como particulares.
- B) Recibo justificante del pago de la prima.
- C) Declaración de la Compañía de Seguros de que garantiza el pago de los siniestros que se ocasionen por la realización de la obra.
- D) Antes de finalizar el periodo para el que se abonó la prima correspondiente, vendrá obligado el Contratista a justificar al Promotor que ha pagado la prima siguiente y así en sucesivos vencimientos.

Igualmente el Contratista viene obligado a estar al corriente en el pago de cualquier seguro que sea exigible, de acuerdo con la legislación en vigor independientemente de las obligaciones de Mutuas Laborales que a continuación se hará referencia.

Concluida la obra y el día de la recepción de la misma el Constructor, el Proyectista, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra, entregaran al Promotor los justificantes de que se han suscrito las pólizas o la póliza de seguros que garanticen el importe de las reclamaciones decenales, trianuales, y anual que establece el artículo 17 de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el acto de recepción de la obra, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra, entregarán al Promotor el Certificado final de obra, junto con el Proyecto con las modificaciones que se hayan producido durante la realización de obra, así como el acta de recepción la relación identificativa de los agentes que han intervenido en la obra (Proyectista, Director de Obra, Director de Ejecución de la Obra, Constructor y Entidades y Laboratorios de control de calidad de la edificación, suministradores de productos), así como instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

DECIMOSEXTO.- OBLIGACIONES FISCALES

El Contratista es el único obligado a abonar los Impuestos que como consecuencia del presente contrato se ocasionen y que por Ley le corresponda abonar, pudiendo en todo momento el Promotor exigir al Contratista el justificante de que se halla al corriente en el pago de los mismos.

DECIMOSÉPTIMO.- OBLIGACIONES LABORALES Y SINDICALES

En todo lo relacionado con la contratación del personal se estará a lo que establezca la legislación laboral y sindical en vigor y será responsable civil y penalmente el Contratista del incumplimiento de dichas obligaciones y las sanciones que por dicho incumplimiento se derivaran.

En todo caso viene obligado a notificar al Promotor en el momento del pago las certificaciones mensuales por los que se halla al corriente en el pago de los Seguros Sociales y cuantos otros pagos procedan en relación con el personal que está en la obra, debiendo respetar también en cuanto a contratación de personal las normas laborales relativas sobre el particular.

DECIMOCTAVO.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

Como anteriormente se ha establecido el Contratista viene obligado a cumplir y hacer cumplir todas y cada una de las Normas de Seguridad y Salud, especialmente seguir las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra, siendo responsable el Contratista de que la totalidad de las instalaciones en la obra se encuentren en correcto estado y no puedan producir perjuicio alguno a los trabajadores de la misma.

DECIMONOVENO.- PENALIZACIONES

Darán origen a aplicar sanciones al Contratista los siguientes supuestos:

1.1) Defecto de calidad en la obra ejecutada.

En cuanto a la deficiente calidad de la obra ejecutada, la principal sanción es la demolición de la mal ejecutada y que se proceda inmediatamente a su reconstrucción siempre que el Director de Obra estime necesaria la demolición de la misma.

Si esta demolición causara retraso en la ejecución de la obra dará lugar a las penalizaciones acordadas.

2.1) No transmitir al Promotor la información necesaria para el conocimiento del desarrollo de la obra.

Si el retraso en facilitar información al Promotor respecto a la ejecución de la obra, ocasionara la realización de obras extraordinarias, las mismas serán de cargo del contratista.

3.1) Incumplimiento de los plazos establecidos por causas imputables al Contratista que se cifra en euros/día de retraso.

VIGÉSIMO.- RESCISION DEL CONTRATO

a) El presente contrato se resolverá por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas anteriores en las que explícitamente así se especifica y en especial la mala ejecución de la obra certificada por el Director de Obra o al no pago por el Promotor de la obra correctamente realizada.

Son causa asimismo de rescisión:

- La suspensión de pagos y/o quiebra del Constructor.
- El incumplimiento por parte del Promotor de las condiciones de pago estipuladas.
- La paralización de las obras en razón y por causas imputables al Promotor /o al Director de Obra, durante un tiempo superior a 90 días.
- La suspensión de las obras por los Juzgados, Tribunales o el Ayuntamiento.
- La extinción de la personalidad jurídica de una de las partes.
- El mutuo acuerdo.
- Si el Promotor ejercitase su derecho a resolver el contrato, la penalización que se contempla en el Pacto decimonoveno se devengará no sólo por el período de retraso, sino también por todos los días que transcurran desde el requerimiento resolutorio hasta que deje la obra a disposición del Promotor.
- Si el Promotor desiste por su sola voluntad de las obras objeto de este contrato, deberá satisfacer al Constructor lo que adeude por la obra ejecutada y el 10 por 100 del importe de la obra que falte por ejecutar.

VIGESIMOPRIMERO.- CONDICIONES GENERALES

- 1) Cualquier modificación de este contrato deberá hacerse por escrito.
- 2) El Promotor no es responsable de los robos o deterioros que se puedan producir en materiales y enseres del Constructor o los destrozos ocasionados en la obra durante su ejecución.
- 3) Los periodos legales de garantía de todas y cada uno de los trabajos realizados inherentes a la ejecución de la obra contratada, comenzarán a contarse a partir de la fecha de la recepción de la obra.

VIGESIMOSEGUNDO.- JURISDICCION Y COMPETENCIA

Si por cualquier causa surgiese duda o discrepancia en relación con la interpretación o cumplimiento de este contrato ambas partes, con expresa renuncia de la que correspondiera a su domicilio, se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de

En prueba de conformidad, firman el presente documento en todas sus hojas de papel común, en la representación que ostentan, en el lugar y fecha al principio indicados previa lectura íntegra del presente documento.

ANEXO NÚMERO

PRESUPUESTO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Estudio aproximado de cada partida

Movimiento de tierras	..... euros
Cimentación	..... euros
Saneamiento horizontal	..... euros
Estructura	..... euros
Albañilería	..... euros
Saneamiento vertical	..... euros
Revocos	..... euros
Enyesado	..... euros
Pavimento	..... euros
Alicatados	..... euros
Inst. eléctrica y de telecomunicaciones	..... euros
Instalación de agua	..... euros
Instalación de gas	..... euros
Carpintería	..... euros
Herrería	..... euros
Pintura	..... euros
Sanitarios y su colocación	..... euros
Instalación y suministro de cocina	..... euros
Jardín y acabado de exteriores	..... euros
Valla	..... euros
Puerta de garaje con automatismo	..... euros
.....	..... euros
TOTAL PRESUPUESTO	..... euros

ANEXO NUMERO

RELACION DE MATERIALES QUE APORTA EL PROMOTOR Y QUE NO SE COMPRENDEN EN EL PRECIO ACORDADO CON EL CONSTRUCTOR

- Carpintería interior de madera.
- Mecanismos eléctricos: interruptores, enchufes, etc.
- Descalcificador y purificador agua.
-

Todas las ayudas (ya están incluidas en el presupuesto/no están incluidas en el presupuesto) determinándose el importe de las mismas a razón de euros/hora de oficial y

..... euros/hora de peón debiendo cada día el Constructor hacer un parte o informe de las horas trabajadas que entregará al Director de Obra o al Director de Ejecución de la Obra y éstos firmarán el correspondiente "recibí pendiente de comprobación".

Modelo 43
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR

En a de de

REUNIDOS:

De una parte

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.),

De otra parte

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/los) (primero/s), a (quién/es) se denominará Promotor en este documento, (en nombre propio /en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario D./Dña. de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

El segundo a quien se denominará Constructor en este documento (en nombre propio /en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza /avenida), número C.P., N.I.F. número, según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Afirma el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes.

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria convienen el presente contrato sujeto a los siguientes:

PACTOS

1. OBJETO DEL CONTRATO

Este contrato comprende la total realización por el Constructor de las obras definidas en los documentos a que se hace referencia en el mismo, abarcando por lo tanto la prestación de mano de obra, materiales, medios auxiliares, instalaciones provisionales, estudios técnicos complementarios del proyecto, control de calidad de la edificación y de una manera general todo lo necesario para la realización y terminación de un edificio plurifamiliar en, (calle/plaza/avenida), número C.P., compuesto de viviendas locales comerciales y plazas de aparcamiento.

Solamente se excluyen las obras o servicios que expresamente se especifican como excluidas en este contrato y son las siguientes:

- a)
- b)
- c)
- d)

En cuanto a las conexiones de los servicios públicos a los contadores generales, baterías o cuadros de suministro definitivos, se incluyen de forma que deberán entregarse los servicios de luz, agua y gas para que los compradores de los diferentes pisos o locales puedan contratar el suministro individual sin más trámite que el darse de alta firmando el respectivo contrato y abonando solamente el importe de la conexión.

El solar sobre el que se realizará la construcción está inscrito a nombre del Promotor, al tomo libro folio, finca número del Registro de la Promotor de, libre de cargas, gravámenes y arrendatarios u ocupantes.

Le corresponde la propiedad por (compra /adjudicación /herencia) según la escritura pública número del Notario de (D./Dña.) de fecha de de

2. DOCUMENTOS QUE SE COMPRENDEN COMO PARTE DE ESTE CONTRATO

2.1.- Relación de documentos:

A) Proyecto del (Arquitecto Proyectista (D./Dña.)), en base al cual se ha obtenido la Licencia de Obras, expediente número del Ayuntamiento de concedida el día de de, copia de la cual se acompaña al presente contrato. Documentos números UNO y DOS.

B) Proyecto de ejecución que se compone de:

- Memoria técnica.
- Pliego de condiciones generales de ejecución.
- Control de calidad de los materiales.

- Estudio básico de seguridad y salud en la ejecución de la obra.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto de la ejecución de la obra que asciende a un total de euros más el I.V.A. correspondiente al momento de expedición de cada factura.
- Planos de ejecución.

Documentos números al

C) Programa de obras por el que se regula la ejecución de las diversas fases de la obra.

Documento número

D)

Documento número

2.2. El Constructor ha examinado todos los Documentos del Contrato, previamente a la formalización del mismo. En caso de discrepancia entre los Documentos que forman el mismo, se estará a las interpretaciones o instrucciones del Director de obra.

2.3. El Promotor entrega al Constructor dos colecciones completas de los Documentos del Contrato. El Constructor podrá solicitar a sus expensas otras copias adicionales si lo desea. Una colección completa de todos los Documentos del Contrato serán conservados por el Constructor en la obra, para libre consulta por el Director de obra, Director de ejecución de obra o persona autorizada por el Promotor.

2.4. Los Documentos del Contrato se consideran como de Propiedad Intelectual del Promotor o del Proyectista, o del Director de obra según el acuerdo establecido entre ellos, y en todo caso, no podrán ser utilizados por el Constructor fuera de las funciones propias de este Contrato, o cedidos a terceros.

2.5. El Promotor, a través del Director de obra, tendrá la facultad de suministrar al Constructor todas las notas aclaratorias, especificaciones de detalle, planos de detalle, o cualquier otra instrucción necesaria para el correcto desarrollo de las obras, sin oponerse a los términos del Contrato. Todas estas instrucciones escritas serán consideradas como formando parte de los documentos del contrato. Esta facultad del Promotor de suministrar planos o instrucciones de detalle, no exime al Constructor, siempre con la aprobación de la Director de obra, de realizar por su cuenta todos los demás planos o estudios complementarios que sean precisos para la correcta ejecución de las obras, y que no estuviesen incluidos en los Documentos del Contrato.

3. SUBCONTRATAS

El Constructor no podrá ceder o transferir este contrato a un tercero, en su totalidad o en parte, sin la autorización escrita del Promotor. Las subcontrataciones deberán contar con la autorización escrita del Promotor y del Director de obra, que a su vez no podrá denegarla sin motivo justificado. Esta autorización no eximirá al Constructor de sus obligaciones contractuales. El Constructor será responsable con total indemnidad del Promotor de todas las acciones u omisiones de los subcontratistas y la obra realizada por éstos, en la misma medida que lo es por la obra ejecutada, su propio personal u obra realizada.

4. EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA

4.1. Previamente a la formalización del contrato, el Constructor ha visitado y examinado el emplazamiento de la obra, sus alrededores y los lugares de acceso e instalaciones existentes de servicios públicos que pudieran afectar al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, asumiendo el ser y estado en que se encuentran.

4.2. Todas las operaciones necesarias para la ejecución de las obras, y la circulación por los accesos a la misma son aceptados y encontrados conformes por el Constructor, obligándose el mismo a su reposición o reparación en los términos que procedan con indemnidad del Promotor, incluidas las aceras y calzada o vía.

5. REPLANTEO DE LA OBRA

5.1. El día de de, las partes acompañadas del Arquitecto Director de obra, el Director de ejecución de obra y los técnicos que tengan por conveniente, procederán, sobre el terreno en el que se ejecutará la misma, al replanteo levantando acta de conformidad o disconformidad en cuanto a los planos del proyecto, del proyecto de ejecución y cuantas otras manifestaciones tengan por conveniente.

5.2. El Constructor será responsable de la ubicación correcta de las obras. Será igualmente responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las obras ejecutadas sean conformes con los planos aprobados.

5.3. Si durante la realización de las obras se apreciase un error en los replanteos, alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las obras, el Constructor procederá a su rectificación a su costa.

6. DIRECCION DE OBRA

6.1. Las funciones del Arquitecto Director de obra, según las atribuciones propias de su profesión, serán las de controlar la ejecución, inspeccionar las obras, autorizar los pagos al Constructor, y aprobar finalmente su calidad. Estas funciones no relevarán en ningún momento, al Constructor de sus obligaciones según el contrato. Tanto el Director de obra como cualquier otro técnico, no podrán ordenar trabajo alguno que sea susceptible de retardar la ejecución de las obras, o provocar un coste adicional, sin la previa conformidad del Promotor.

El Director de obra tiene las atribuciones y responsabilidades siguientes:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- d) Elaborar, a requerimiento del Promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el certificado final de obra y el acta de recepción de la obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al Promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

(El Director de obra tiene las más amplias facultades para la ejecución de las mismas en nombre del Promotor, viniendo éste obligado a asumir cuantas decisiones el Director de obra tome para su correcta ejecución /cualquier modificación que pretenda introducir el Director de obra deberá ser aprobada por el Promotor.....)

6.2. El Constructor deberá cumplir las instrucciones del Director de obra y del Director de la ejecución de obra, sin perjuicio con posterioridad de las reclamaciones que pudieran proceder y de las responsabilidades a que hubiere lugar.

6.3. En caso de que el Promotor decidiese sustituir a las personas encargadas de la dirección de obra y de la dirección de ejecución de obra, podrá hacerlo, notificándose así al Constructor, tan pronto se produzca el cambio o con anterioridad, si ello fuera posible.

Se designa como Director de obra a (D./Dña.), de profesión Arquitecto, con domicilio en, (calle/plaza/avenida/.....), número, piso, puerta C.P., N.I.F., teléfono y fax (quién ha sido designado por la sociedad)

El Director de la ejecución de la obra tiene las atribuciones y responsabilidades siguientes:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de obra.
- d) Consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y a liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Se nombra Director de la ejecución de la obra a (D./Dña.), de profesión Arquitecto Técnico, con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., teléfono y fax (quién ha sido designado por la sociedad).

7. PERSONAL DEL CONSTRUCTOR Y DE LOS SUBCONTRATISTAS

7.1. Es obligación del Constructor aportar todo el personal necesario para la correcta ejecución de la obra contratada y será responsable del personal del o de los subcontratistas como si fuera su propio personal.

7.2. El Constructor designa a (D./Dña.), mayor de edad, de profesión con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., Tfno. y Fax como Jefe de Obra, a todos los efectos en la realización de las mismas.

7.3. Caso de ser sustituido, el nuevo deberá tener la experiencia y calificaciones necesarias para el tipo de obra de que se trata, y deberá notificarse al Director de obra, quien podrá rechazarle razonadamente y por escrito. Este representante del Constructor será asignado (exclusivamente a la obra objeto de este contrato, y deberá permanecer en ella durante la jornada normal de trabajo /sin exclusividad a la obra)...., donde atenderá a los requerimientos

del Director de obra y Director de la ejecución de la obra, como interlocutor válido y responsable en nombre del Constructor y en caso de que le sea imposible estar un día concreto en la obra, se entiende sustituido por (D./Dña.), mayor de edad, de profesión con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., Tfno. y Fax

7.4. El Constructor empleará en la obra únicamente el personal, con las calificaciones necesarias para la realización del trabajo. El Director de obra tendrá autoridad para rechazar o exigir la retirada del personal del Constructor o de los subcontratistas, que tengan un comportamiento negligente, o realicen imprudencias temerarias en la ejecución de los trabajos objeto del contrato.

7.5. El Constructor deberá, permanentemente, tomar todas las medidas razonables, para prevenir cualquier acción, que pueda alterar el orden en la obra, o perjudicar a las personas o bienes situados en las proximidades.

7.6. El Constructor deberá suministrar, con la periodicidad que le indique el Director de obra, un listado de todo el personal empleado en la misma, indicando nombres y categorías laborales.

7.7. El (Promotor /Constructor)... podrá exigir que todo el personal lleve un distintivo adecuado, a efectos de controlar el acceso a las obras.

7.8. El Constructor se compromete a emplear personal únicamente en conformidad con la Reglamentación Laboral vigente, y será el responsable total en caso de que este requisito no se cumpla, tanto con su personal como del de los subcontratistas, así como del íntegro cumplimiento de obligaciones laborales, de cotizaciones a la Seguridad Social y de Seguridad y Salud.

8. DEL CONSTRUCTOR

8.1. El Constructor establece como domicilio a efectos de notificaciones, el de (calle/plaza/avenida), número, de C.P. Tfno. Fax

8.2. El Constructor manifiesta estar al corriente de los pagos de impuestos y tasas que le permiten el ejercicio de su actividad en el Ayuntamiento donde se ejecutará la obra objeto de este contrato. Igualmente manifiesta no adeudar cantidad alguna por salarios a sus trabajadores o por cotizaciones a la Seguridad Social y no haber sido sancionado por faltas graves o muy graves contra la Seguridad y Salud.

8.3. El Constructor manifiesta que dispone de suficiente personal técnico superior y de grado medio, así como oficiales, especialistas y peones para la ejecución de la obra que se acuerda en este contrato.

9. OTROS CONTRATISTAS

No existirá contratista alguno en la obra distinto del Constructor por lo que el Promotor no podrá contratar a empresa alguna distinta de quién suscribe este contrato.

9.1.- El Promotor tendrá la facultad de hacer intervenir, simultáneamente, en las obras a otros constructores, o instaladores, o personal propio suyo, además del Constructor firmante en este contrato para la ejecución de los siguientes trabajos:

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

9.2.- El Director de obra coordinará los trabajos del Constructor con el de los constructores contratados por la Promotor, sin que causen retrasos o perjuicios al Constructor, y si se causasen, podrá éste reclamar el importe de los perjuicios que le ocasionaren.

9.3.- El Constructor no podrá negarse a la prestación a los demás constructores, o al Promotor, de sus medios auxiliares de elevación o transporte, o instalaciones auxiliares, tales como agua, servicios higiénicos, electricidad, siempre que esta utilización no le cause perjuicios o costes complementarios, y recibiendo como contraprestación por este servicio, el importe del gasto que hayan realizado los contratistas, cuya cuantía la determinará el Director de obra.

9.4.- Si alguna parte de la obra que debe ejecutar el Constructor depende de los trabajos de otros contratistas o instaladores, el Constructor inspeccionará la terminación de estos trabajos y notificará inmediatamente al Director de obra o al Director de ejecución de obra todos los defectos que haya encontrado, y que impidan la correcta ejecución de su parte.

Caso contrario se entiende que el Constructor acepta los realizados como correctos.

9.5.- Sobre cualquier daño o perjuicio entre el Constructor y cualquier otro constructor o instalador participante en la obra, el Constructor se obliga a resolverlos directamente con el constructor o instalador.

10. ACCESO A LAS OBRAS

10.1. El Constructor en todo momento permitirá al Promotor y sus representantes el acceso a la obra y pondrá todos los medios auxiliares necesarios para que éstos puedan acceder a la totalidad de la obra.

10.2. Ninguna parte de la obra que vaya a quedar, posteriormente como inaccesible, podrá ser recubierta o tapada por el Constructor sin la autorización escrita del Director de obra. En particular, el Constructor deberá notificar con antelación al Director de obra, el momento de los rellenos de las cimentaciones a efectos de las comprobaciones oportunas en todo el proceso de rellenado.

11. CONDICIONES GENERALES DE LOS MATERIALES

11.1. Los materiales y la forma de su empleo estarán de acuerdo con la Memoria que forma parte de este contrato, las reglas usuales de buena construcción las normas de la Ley 38/1999 de 5 noviembre y las instrucciones del Director de obra o del Director de ejecución de obra pero en todo caso en el supuesto de discrepancia se estará a lo establecido en la Memoria. El Director de obra o el Director de ejecución de obra podrá solicitar al Constructor que le presente muestras de todos los materiales que piensa utilizar, con la anticipación suficiente a su utilización, para permitir ensayos, aprobaciones, o el estudio de soluciones alternativas.

11.2. El coste de los ensayos a realizar en los materiales o en las obras, será a cargo del (Constructor /Promotor), incluso en el caso de que sea aconsejable hacerlos, como consecuencia de defectos aparentemente observados, aunque el resultado de estos ensayos sea satisfactorio.

Cualquier otro ensayo que solicite el Promotor será de su cargo salvo que el análisis detectara defectos en la ejecución de la obra.

11.3. Los materiales defectuosos serán retirados inmediatamente de la obra.

11.4. El Constructor será el único responsable del transporte, descarga, almacenaje, y manipulación de todos sus materiales que se empleen en la obra, incluso los de los subcontratistas.

11.5. Se exigirá a los suministradores de productos:

- a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.
- b) Facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

12. INSTALACIONES PROVISIONALES DE OBRA

12.1. El Constructor se compromete a colocar todas las instalaciones provisionales de forma que no obstaculicen innecesariamente las obras. Su ubicación deberá someterse a la aprobación del Director de obra. En particular, vigilará el Constructor no sobrecargar la estructura en construcción con acopios de materiales que no pueda soportar la misma.

El Constructor tomará a su cargo la prestación de personal para la realización inicial, y el mantenimiento de todas las instalaciones necesarias para la protección, iluminación y vigilancia continua del emplazamiento de las obras, que sean necesarias para la seguridad o buena realización de las obras, según la Reglamentación Oficial vigente o las instrucciones del Director de obra. En particular, el Constructor instalará un vallado permanente durante la ejecución de las obras, según la licencia de obras o las normas que sean procedentes para la seguridad de los viandantes y los propios operarios, ya sean del Constructor o de los subcontratistas.

El pago de los derechos o cánones municipales por la instalación de esta valla durante el tiempo que duren las obras contratadas corresponderá al Constructor.

El Constructor instalará todos los servicios higiénicos que sean precisos para el personal que intervenga en la obra de conformidad con la Legislación Laboral y de Seguridad y Salud, según las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud que es(D./Dña.), mayor de edad, de profesión con domicilio en, (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., Tfno. y Fax

12.2. El agua y energía eléctrica, pararrayos, iluminación suficiente para la ejecución de las obras y cualquier otro servicio necesario para la realización de la obra, será por cuenta del Constructor, que se ocupará de las tramitaciones y permisos oportunos, construcción de canalizaciones, pago de cánones, acometidas y consumo.

(El Constructor instalará depósitos provisionales de litros, en la parte más alta del edificio, para el supuesto de corte de suministro de la red general de agua).

12.3. En cuanto al suministro eléctrico, según indicaciones del Director de obra se instalarán los cuadros provisionales que sean necesarios y en todo caso un mínimo de debidamente protegidos con toma de tierra y todos los demás elementos de seguridad que disponga el (Director de obra /Director de ejecución de obra) quienes serán responsables de la instalación que no cumpla los requisitos necesarios de protección y será responsable el Constructor si los instala sin el control y conformidad del Director de obra o del Director de ejecución de obra.

12.4. El Constructor (habilitará en la obra un espacio /construirá a sus expensas una caseta o local de oficina), para uso del Director de obra en el lugar que éste determine. Este espacio constará como mínimo de metros cuadrados de superficie y estará equipada con servicios higiénicos, agua corriente, instalación de alumbrado y enchufes, y la adecuada ventilación e iluminación natural y aislamientos térmicos.

12.5.- En lugar destacado y de paso obligado de los trabajadores se colocará un tablón de anuncios en donde se colocarán advertencias y normas generales de obligado cumplimiento.

El Constructor es responsable del mantenimiento del citado tablón o panel.

12.6.- El Constructor (instalará /dispondrá) en obra de un teléfono u otro medio de comunicación con el exterior, que permita el aviso urgente de cualquier accidente.

12.7.- Todos los trámites que sean precisos para conseguir los permisos oficiales para las instalaciones provisionales de obra, tales como grúas, servicios higiénicos,, serán enteramente de cargo del Constructor quien no podrá efectuar la instalación sin permiso previo, si fuera necesario.

13. PROTECCION, LIMPIEZA Y SEGURIDAD EN LA OBRA

13.1. El Constructor tomará todas las precauciones necesarias, para garantizar la seguridad de los trabajadores en la obra, y colocará letreros advirtiendo los peligros que pueden existir en cada zona.

Todos los agujeros o bordes de construcción estarán protegidos con barandillas. El Constructor tomará precauciones contra la caída de materiales, e instalará redes o vallado en fachadas.

13.2. El Jefe de obra cotidianamente recorrerá las obras, vigilando que se tomen las precauciones de seguridad anteriormente citadas o más si fuesen necesarias.

13.3. El Constructor será el obligado a la retirada de escombros, basuras, y residuos relacionados con su obra. Esta retirada de escombros se hará como mínimo cada días, de forma que la obra esté permanentemente en estado que no impida la realización de los trabajos en la misma ni cree peligros innecesarios.

Una vez terminadas las obras, previamente a la Recepción (Provisional /Definitiva) de las mismas, el Constructor realizará una limpieza total del emplazamiento y alrededores, retirando escombros, basuras y todas las instalaciones provisionales utilizadas durante las obras, dejando el emplazamiento en condiciones satisfactorias, a juicio de la Dirección de Obra.

13.4. El Constructor instalará una protección contra incendios, adecuada al tipo de trabajos que se estén haciendo en cada momento. Como mínimo en todas las plantas, y por cada metros cuadrados de superficie de obra, existirán extintores portátiles y (depósito/s) de litros, (uno/s) con agua y (otro/s) con arena, listos para ser usados en caso de incendio. Igualmente, instalará una protección contra incendios adecuada para sofocar cualquier incendio en las barracas, almacenes, u oficina de obra. El Constructor será responsable en el supuesto de que se haga, por sus empleados o por los de los subcontratistas, fuego dentro del recinto de las obras.

13.5. El Constructor controlará el acceso a la obra impidiendo la entrada de personas ajenas a la misma y si lo permitiera, será responsable de los daños que se le ocasionen.

(Durante la noche o festivos el Constructor tendrá un vigilante permanente en la obra).

13.6. Caso de que se produjese en la obra algún accidente, el Constructor tomará a su cargo todas las actuaciones necesarias, con la debida urgencia y celeridad, informando a continuación a la Dirección de Obra.

13.7. No se permitirá ninguna publicidad en la obra, salvo autorización expresa de la Promotor. El Constructor colocará en lugar destacado un cartel de centímetros por centímetros en el que figurarán además de los nombres del Constructor y del Propietario, el del Director de obra y del Director de ejecución de obra.

14. REPLANTEO Y PLAZOS DE EJECUCION DE LA OBRA

14.1. El Replanteo de la Obra se llevará a cabo el día de de en el que estarán presentes el Constructor, el Director de obra, el Director de ejecución de obra y el Promotor y será a partir de ese día cuando comenzarán a contar los plazos de ejecución.

14.2. El Programa de Obras solo podrá ser modificado con la conformidad por escrito del Director de obra y se acuerda que la misma deberá ser entregada al Promotor por todo el día de de

14.3. La contestación del Director de obra a los planos o documentos, o consultas del Constructor, la efectuará en el plazo máximo de días. El Constructor, en la organización de sus trabajos, deberá tener en cuenta estos plazos de aprobación.

La demora en la aprobación de planos o documentos, debido a errores o defectos de los mismos que no sea culpa del Promotor o del Director de obra, no eximirá al Constructor del cumplimiento de los plazos de ejecución previstos.

14.4. Las modificaciones realizadas en los Planos o las instrucciones dadas por el Director de obra, no podrán ser motivo de retraso en los plazos parciales, ni en el plazo establecido para la terminación de la obra.

Caso de surgir alguna modificación, que pueda repercutir en los plazos de entrega, el Constructor deberá solicitar por escrito en el plazo de días desde que tenga conocimiento de la modificación, la prórroga correspondiente en el plazo de la entrega de la obra.

14.5. En el caso de retraso en las obras, por causa fuerza mayor, o por negligencias o acciones de los Directores de Obra y de Ejecución de la Obra deberá el Constructor notificarlo por escrito al Promotor en el plazo máximo de días a partir de tener conocimiento de la causa de retraso.

14.6. Si existieren retrasos que racionalmente hicieran prever que la obra no se terminará en el plazo establecido por culpa del Constructor, este tendrá la obligación de reforzar el personal y medios, aumentar el número de turnos, incluso con trabajos nocturnos para que la obra se termine en el plazo acordado y si no lo hiciere a juicio del Director de obra, el Promotor podrá dar por resuelto el contrato con pérdida de las cantidades (retenidas como garantía /y las que se adeuden por obras no abonadas /..... euros por cada día laborable de retraso que se haya producido respecto al día en que debiera haber concluido la obra o la partida de obra no concluida).

15. LIBRO DE ORDENES Y ASISTENCIAS

15.1. La Dirección de Obra tendrá un libro de obra, en donde la misma, el Constructor y el Director de ejecución de obra anotarán cuantas observaciones e instrucciones estimen pertinentes, respecto a la misma.

(Existirá además un Libro Oficial de Ordenes que será debidamente cumplimentado con la periodicidad que establezca el Director de la Obra, pero que será suficiente para anotar en el mismo la ejecución de todas las fases de la obra y los defectos o conformidad del Director de la Obra en la ejecución de la misma, así como los plazos que otorgue al Constructor para el derribo de la obra mal ejecutada, su reconstrucción o la reparación de las deficiencias observadas que deban repararse).

Cada una de las visitas de obra y las anotaciones que se hagan constar, se firmarán por la Dirección de Obra y el representante del Constructor y si afectan a los contratistas contratados por la Promotor, con la concurrencia y firma de ésta.

16. FINALIZACION DE LA OBRA

Se entiende que el Constructor ha terminado la obra cuando éste haya retirado de la obra, todos los enseres, materiales, maquinaria, escombros, tierras y otros restos de obra, de forma que la obra quede libre y expedita para el inicio de la ocupación de las viviendas y locales o la petición y consiguiente concesión de las Cédulas de Habitabilidad o permisos de ocupación o utilización de los locales y aparcamientos, hasta dejar completamente limpia la obra y alrededores de toda clase de restos y enseres utilizados para la construcción de la misma.

17. FINALIZACION ADELANTADA DE LAS OBRAS

Caso de que la obra se termine antes del plazo previsto, el Constructor tendrá derecho a una bonificación de euros por cada día de adelanto en la finalización de la misma.

18. RECEPCION PROVISIONAL

No se acuerda recepción provisional alguna de la obra total o parcial.

18.1. Cuando el Constructor estime que la obra ha sido terminada, según lo acordado, lo comunicará por escrito al representante del Promotor compareciente en este contrato y al Director de obra, y éste fijará dentro de días, el día y la hora en que tendrá lugar la recepción provisional.

18.2. La recepción provisional se llevará a cabo mediante un acto en el que estarán presentes el Director de obra, el Director de Ejecución de la obra, el representante del Promotor y el representante del Constructor. (En el caso de que alguno de los citados no asistiera a tal acto en el día y hora señalados, quedarán todos citados para el día siguiente a la misma hora y si no asistieran se procederá a la formalización del Acta, aun sin su asistencia). Se entenderá que el ausente acepta y da su conformidad a lo acordado salvo que notifique la imposibilidad de su asistencia por razones debidamente justificadas.

18.3. De las observaciones y alegaciones de las partes se extenderá Acta por triplicado, firmada por los asistentes. Si las obras hubiesen sido ejecutadas con arreglo a las condiciones establecidas y se hallaran en estado satisfactorio, se darán por recibidas provisionalmente, comenzando desde esta fecha, el plazo de garantía.

18.4. Si las obras no se hallaran en estado de ser recibidas, se hará constar en el Acta y se especificarán en la misma las precisas y detalladas instrucciones que el Director de obra estime oportuno, para reparar los defectos observados. Se establecerá un plazo para subsanarlas de días, salvo que, a juicio del Director de obra fuera necesario un plazo distinto.

En todo caso las obras se darán por recibidas provisionalmente pero no comenzará a contar el plazo de garantía hasta tanto no hayan sido subsanados los defectos puestos de manifiesto.

El acta tendrá, debidamente numerados, cuantos folios fuesen necesarios para hacer constar todos los defectos existentes en la obra.

18.5. Si transcurrido el plazo establecido por el Director de obra, el Constructor no hubiera efectuado los trabajos y repasos acordados y consignados en el Acta, la Promotor podrá efectuarlos por sus medios o contratarlos con otro Constructor, cargando los gastos a la suma que en concepto de garantía haya sido retenida al Constructor en los pagos parciales de la obra.

18.6. Sólo y únicamente mediante la firma del Acta de Recepción Provisional de las obras se entenderán éstas recibidas provisionalmente.

18.7. Si el Constructor no firmara el Acta de Recepción Provisional y con ella la entrega de la posesión de la obra, la Promotor podrá proceder a ocupar la misma, sin que esto exima al Constructor de su obligación de terminar los trabajos pendientes, ni que pueda significar conformidad con la obra realizada.

19. PLAZO DE GARANTIA

No se establece plazo especial de garantía salvo los establecidos por la Ley 38/1999 de 5 noviembre 1999, de Ordenación de la Edificación.

19.1. La duración del plazo de garantía desde la recepción provisional será de meses, a partir de la fecha de Recepción Provisional, sin perjuicio de los legales de la Ley 38/1999 de 5 noviembre.

19.2. Los gastos de reparación del edificio durante el plazo de garantía serán de cuenta del Constructor, quien se obliga a reparar y subsanar todos los defectos de construcción que surgieran durante este plazo, en todos los elementos de la obra realizada por el mismo.

19.3. En el caso de que durante el plazo de garantía, se observen defectos en las obras realizadas que requirieran una corrección importante a juicio del Director de obra, el plazo de garantía sobre los elementos a que se refiera este defecto, continuará durante otro período de meses a partir del momento de la corrección de los mismos.

19.4. Si el Constructor hiciera caso omiso de las indicaciones para corregir defectos, el Promotor se reserva el derecho a realizar los trabajos necesarios por sí mismo, o con la ayuda de otros constructores, descontando el importe de los mismos de los pagos pendientes de las retenciones por garantía y reclamando la diferencia al Constructor en caso de que el coste de esta corrección de defectos fuese superior a la retención por garantía.

20. RECEPCION DE LA OBRA

20.1. Antes de pasados treinta días desde (la expedición del certificado final de obra /corregidos todos los defectos y terminado el plazo de garantía estipulado de meses), las partes acordarán el día de la Recepción de la obra y entrega al Constructor de las cantidades retenidas en concepto de garantía o los avales que las sustituyan.

Para ello se levantará acta firmada por el Promotor, el Constructor y el Director de obra como mínimo.

En este acto se abonarán al Constructor las cantidades retenidas o los avales hechos por el mismo en garantía de la buena terminación de la obra.

20.2. La devolución de las cantidades retenidas en concepto de garantía, no indica que se extinga la responsabilidad del Constructor, tanto penal como civil o administrativa previstas en la legislación vigente.

En el acta de recepción de la obra se hará constar con el Acta, las partes que intervienen, fecha del certificado del final de obra, coste final de la ejecución material y si hay o no reservas en la recepción y si las hubiera, plazo para su subsanación cuya reparación se hará constar en acta independiente.

Se acompañará y entregará al Promotor el certificado final de obra firmado por el Director de obra y el Director de la ejecución de la Obra, el Proyecto con las modificaciones introducidas en la ejecución debidamente aprobadas, relación de los agentes y empresas incluidas la de suministros y materiales que han intervenido en la construcción, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones y un ejemplar o copia del Libro de Ordenes y Asistencias en el que consten todas las incidencias durante la ejecución de la obra.

21. CLIMATOLOGIA

21.1. Se admitirán como días de condiciones climatológicas adversas a efectos de trabajos que deban realizarse a la intemperie, aquellos en los que el Director de obra certifique que no se puede desarrollar el trabajo normalmente por frío, lluvia o viento.

21.2. Para acogerse el Constructor a la demora por condiciones climatológicas adversas, deberá hacerlo comunicándose al Director de obra el mismo día en que la climatología impida el trabajo.

22. MODIFICACIONES EN LA OBRA

22.1. El Promotor podrá ordenar trabajos extras o hacer cambios añadiendo o suprimiendo trabajos a los inicialmente incluidos en este contrato, ajustando el precio del contrato en los casos en que proceda, según se indica en los párrafos siguientes.

22.2. El Director de obra tendrá autoridad para hacer por escrito cambios menores en las obras, siempre que no signifiquen modificación de precios o sean contrarios a la licencia concedida por el Ayuntamiento. Cualquier modificación que ordene el Director de obra, y que comporte modificación de precios, excepto en los casos de urgencia o causa mayor, deberá ser autorizada por el Promotor, también por escrito.

22.3. En las partidas a "tanto alzado", la valoración de las modificaciones o de los trabajos extras, se hará (por aceptación por ambas partes de una cantidad concreta por la realización de la obra modificada /por aplicación de los precios unitarios /mediante la aplicación de precios proporcionales a los unitarios, para el caso de que se trate de unidades que no figuraban inicialmente en el presupuesto /por administración)

22.4. El método utilizado para la determinación del precio lo fijará el Director de obra y aunque el Constructor no estuviese de acuerdo, deberá proceder a la realización inmediata de estos trabajos, según le ordene el Director de obra, sin perjuicio de la aplicación de las demás cláusulas previstas, respecto al arbitraje, o de las acciones legales que pueda ejercitar.

23. TRABAJOS POR ADMINISTRACION

No habrá trabajo alguno que se ejecute por administración.

23.1. Los trabajos que haya que realizar por administración serán determinados previamente a su ejecución mediante escrito anexo al presente contrato firmado por las partes y el Director de obra.

23.2. Para estos trabajos el Constructor entregará diariamente al Director de obra o al Director de ejecución de obra un parte por duplicado, indicando el número de personas y categoría de las mismas que han participado en el trabajo, así como los materiales y medios auxiliares empleados, uno de los cuales firmará el Director de obra y devolverá al Constructor, haciendo constar su conformidad o disconformidad.

23.3. La valoración de los trabajos por Administración se hará aplicando los precios establecidos en el presupuesto.

El Promotor podrá exigir los justificantes de pagos de materiales o medios auxiliares, para los que no existiesen precios establecidos. El porcentaje máximo a añadir por el Constructor, sobre los precios de materiales o medios exteriores no valorados inicialmente, en concepto de gastos generales, Administración y beneficio industrial, será del por 100, (pudiendo añadir a este importe el coste del transporte, si tuviera que realizarlo por sus propios medios o contratarlo con terceros /.....).

23.4. El Director de obra exigirá que los rendimientos de los empleados sean los normales y si así no fuera, lo pondrá en conocimiento del Constructor para que sean sustituidos.

24. INTERRUPCION DE LOS TRABAJOS POR EL DIRECTOR DE OBRA

El Director de obra tendrá la autoridad de, por escrito, interrumpir los trabajos en su totalidad o en parte, ordenándolo sin derecho del Constructor a ninguna compensación económica ni a alargamiento del plazo contractual, en los casos que sea necesario para asegurar la buena calidad de los trabajos, o por mala ejecución del Constructor, o para no poner en peligro la seguridad en las obras.

25. OBRAS DEFECTUOSAS

Si parte de la obra se realiza de manera defectuosa o no conforme con los planos, pero que pueda ser admisible, el Director de obra, informando al Promotor, podrá rechazarla, y exigir su sustitución o nueva realización de manera satisfactoria, o bien podrá admitirla, aplicando en este caso un descuento económico sobre los precios del contrato, proporcionalmente a la importancia de los defectos.

26. CONSERVACION

La conservación de las obras sin exclusión alguna correrá de cargo del Constructor hasta la recepción (provisional /definitiva /.....).

27. RESCISION DEL CONTRATO POR EL PROMOTOR

27.1. El Promotor podrá rescindir el contrato sin indemnización alguna en los casos siguientes:

- Disolución, fusión, absorción o incapacidad civil del Constructor, salvo pacto expreso de continuidad del contrato.
- Quiebra, suspensión de pagos, o liquidación judicial del Constructor.
- Si reiterada y repetidamente, el Constructor rehusa obedecer las órdenes dadas por el Promotor o el Director de obra.
- Si el Constructor no efectúa los pagos que deba efectuar a sus subcontratistas, u Organismos Públicos, en especial la Seguridad Social y pagos laborales.

- No iniciación de las obras o interrupción de los trabajos durante días, según certificación del Director de obra, o abandono de la obra por cualquier motivo salvo por causas ajenas al Constructor.

En este caso, este contrato quedará rescindido de pleno derecho días después del requerimiento del Promotor o del Director de obra para que reanude los trabajos, sin perjuicio de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado.

- En caso de retraso de días no justificado en la terminación de cada partida de obra, o si el retraso general llegase a ser del por 100 del plazo estipulado, aunque el Constructor aumentase sus medios para la realización de las obras.

27.2. En el supuesto de que proceda la resolución, la Promotor notificará al Constructor, mediante carta certificada, fax, buro fax o telegrama, su decisión de rescindir el contrato y los motivos expuestos serán considerados como reconocidos por el Constructor, salvo que se opusiera en el plazo de días.

27.3. Pasado el plazo indicado en el párrafo anterior, la Promotor tomará posesión, y así expresamente en este contrato se le faculta para aquel entonces, de todas las obras, incluyendo los materiales, herramientas y medios auxiliares que en ella se encuentren, y podrá continuar por sí o por terceros la obra hasta su terminación, utilizando los procedimientos que considere oportunos. El Constructor no recibirá pago alguno hasta que las obras se terminen.

Si las cantidades retenidas al Constructor del importe total del contrato exceden a los gastos en más que la resolución del contrato haya ocasionado a la Promotor, para la terminación de la obra, incluyendo compensación para los gastos extraordinarios del Director de obra, administrativos o financieros, este exceso será pagado por la Promotor al Constructor. La valoración de los gastos producidos en esta terminación de obra, será hecha por el Director de obra.

Si el Constructor se opusiera a la resolución del contrato por estimar que la causa de resolución alegada no es cierta, las partes se someterán al criterio del Director de obra y si no estuvieran de acuerdo acudirán al arbitraje en defensa de sus respectivos derechos pero si el Director de obra estima que hay causa de resolución el Constructor deberá abandonar la obra y expresamente y para aquél entonces y para este supuesto, se faculta a la Promotor para la toma de posesión de la obra sin que pueda formular oposición alguna el Constructor, sin perjuicio de hacer valer sus derechos en el procedimiento del Arbitraje y posteriormente, si procediera, ante los Tribunales.

27.4. La Promotor se reserva el derecho de rescindir este Contrato, aunque no se den las causas enumeradas en los párrafos anteriores, abonando al Constructor las obras realizadas y los acopios certificados hasta el momento de la notificación, más un por 100 del valor de la obra que reste por ejecutar.

28. RESCISION DEL CONTRATO POR EL CONSTRUCTOR

28.1. El Constructor podrá rescindir el Contrato en los siguientes casos:

- Cuando las variaciones introducidas en la obra por el Director de obra aumenten o disminuyan el importe total de ésta en más de un por 100 por alteración en el número o clase de unidades.
- Cuando por razones ajenas al Constructor se paralice la obra por más de días o por suspensión indefinida de las obras por los Tribunales o Autoridades Administrativas sin culpa del Constructor.

- Cuando la Promotor retrase más de días el pago al Constructor de cualquiera de las partidas encontradas conformes por el Director de obra.

28.2. En estos casos, el Constructor tendrá derecho al cobro de la obra efectuada y los acopios certificados hasta la fecha de la notificación, más un por 100 del valor de la obra por realizar.

29. PRECIO Y PAGOS

Es precio del presente contrato la cantidad de euros (en letra y en número), en cuyo importe no se incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, pero sí todos y cada uno de cuantos desembolsos por cualquier concepto tenga que hacer el Constructor para la ejecución de la obra.

El importe citado está desglosado según el presupuesto que se acompaña al presente contrato como documento número, donde constan los precios unitarios descompuestos.

30. PAGOS PARCIALES

30.1. Dentro de los primeros días de cada mes, el Constructor, su representante o el Jefe de Obra presentará al Director de obra una relación valorada de las obras realizadas en el mes anterior, para que ésta certifique la conformidad de la relación con la obra realizada.

30.2. Estas relaciones tendrán carácter de documentos provisionales a buena cuenta, rectificables por la liquidación definitiva o por cualquiera de las relaciones siguientes y su aceptación no representará aprobación de las obras.

Las aprobaciones del Director de obra no eximirán al Constructor de su responsabilidad ante vicios ocultos no observados en el momento de la aprobación.

30.3. Las obras que hayan sido autorizadas para ser realizadas por Administración, se abonarán mensualmente de forma independiente a las relaciones anteriores, pero por el mismo procedimiento y plazos.

30.4. Una vez aprobada cada relación de la obra ejecutada por el Director de obra, el Promotor (abonará la cantidad correspondiente al Constructor, en el plazo de días /aceptará letras por su importe con vencimientos a días) a contar desde la fecha de la relación.

30.5. De todas las cantidades incluidas en la relación mensual, la Promotor retendrá un porcentaje del por 100 en concepto de retención de garantía que será abonado en el momento de la Recepción (definitiva /.....).

30.6. Estas retenciones podrán ser sustituidas por aval bancario por el mismo importe y plazo, todo ello a efectos de facilitar al Constructor una mayor liquidez.

31. RETENCIONES POR INCUMPLIMIENTO

La Promotor, por indicación del Director de obra y bajo la responsabilidad de ésta, retendrá las cantidades que ésta determine a fin de hacer frente a los importes por los siguientes conceptos:

- Trabajos defectuosos no corregidos.
- Presentación de reclamaciones de terceros contra el Promotor por culpa del Constructor, o suposición razonable de que estas reclamaciones van a presentarse.

- Retenciones injustificadas por el Constructor de los pagos que debía hacer a los subcontratistas o proveedores.
- Daños realizados por el Constructor a terceros como consecuencia de la ejecución de la obra.
-

Inmediatamente que el Constructor justifique la no existencia de la causa alegada por el Promotor para la retención, abonará ésta inmediatamente la retención practicada al Constructor.

32. IMPUESTOS

32.1. El precio del contrato incluye todos los impuestos que deba abonar el Constructor, según la legislación vigente, salvo el Impuesto sobre el Valor Añadido, que se incrementará en las facturas al tipo aplicable en el momento de emisión de las mismas.

32.2. Igualmente cualquier precio que se acuerde, no incluido en el presente contrato, se entenderá que incluye todos los gastos, impuestos, tasas, honorarios, beneficios o cualquier pago por cualquier otro concepto que tenga que hacer el Constructor, salvo el Impuesto sobre el Valor Añadido que se aplicará al tipo que corresponda.

33. SEGUROS

33.1. El Constructor es conocedor, por ser su profesión habitual la de la construcción, de las condiciones de realización y características de los trabajos de este contrato así como de los posibles riesgos que ellos suponen, sea cual fuere su naturaleza. Será responsable de la seguridad de su personal, de los accidentes, y de los daños que este personal o su maquinaria puedan producir, trabajando por administración para otros constructores o para la Promotor.

33.2. Serán de cuenta del Constructor la suscripción de pólizas de seguros que cubran los accidentes, daños o averías que su personal, equipo, o trabajos puedan ocasionar al personal, equipo e instalaciones del Propietario, o de otras sociedades participantes en las obras. Así mismo, serán a cargo del Constructor la contratación de pólizas de seguros que cubran los daños a terceros (vecinos, transeúntes,), así como pólizas de seguros para los riesgos de incendios.

33.3. El Constructor suscribirá todas las pólizas de seguros que sean necesarias, para cubrir la total responsabilidad civil o penal en los trabajos a realizar. Una vez contratadas las pólizas, se justificará la contratación y pago de la prima al Promotor que, caso de que estime las mismas insuficientes, podrá exigir su complemento, así como la justificación de que siguen en vigor en todo momento, en el bien entendido que la falta de justificación no hace ni de forma directa ni indirecta responsable al Promotor.

33.4. El Constructor no reclamará del Promotor indemnizaciones por los daños y averías producidos en su material y equipo durante la realización de los trabajos.

33.5. En la firma de la recepción de la obra el Constructor entregará al Promotor los seguros, debidamente abonada su prima, que garanticen las responsabilidades y daños que por periodos decenal, trianual y anual establece el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación. Sin la entrega de dichas garantías no se procederá a la recepción de la obra ni al pago de las cantidades pendientes.

34. RESTOS ARQUEOLOGICOS O CIENTIFICOS

Todos los objetos de valor encontrados en las excavaciones en el emplazamiento, tales como fósiles, monedas, otros restos arqueológicos o elementos de valor geológico serán considerados como de propiedad del Promotor, y el Constructor, una vez enterado de la existencia de los mismos, se lo notificará al Promotor, y tomará todas las medidas y precauciones necesarias, según le indique el Promotor, para impedir el deterioro o destrucción de estos objetos.

35. PATENTES

El Constructor garantizará el cumplimiento de la legislación sobre las patentes o procedimientos registrados, y se responsabilizará frente a todas las reclamaciones que pudieran surgir por la infracción de las normas legales sobre el particular.

36. ARBITRAJE

Cualquier diferencia existente en cuanto a la interpretación del presente contrato o las actas que levante el Director de obra, el Promotor o el Constructor, las resolverán mediante (el arbitraje de equidad regulado en la Ley de 5 de diciembre de 1988 /o de forma o/las partes se someten al arbitraje institucional del, al que se le encarga la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje), obligándose desde ahora al cumplimiento de la decisión arbitral y en lo no regulado por el arbitraje se someten expresamente, con renuncia a su fuero propio, a los Tribunales y Juzgados de

37. LEGISLACION APLICABLE

Las cláusulas estipuladas en este contrato y todos los demás documentos del mismo, se aplicarán en consonancia con los Reglamentos, Normas, Leyes y Ordenanzas, que estén vigentes respecto a la obra o su realización durante la ejecución de la misma y en especial a la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación.

En prueba de conformidad lo firman, previa lectura de sus hojas en papel común, así como los anexos al presente contrato relacionados en el Pacto 2 del mismo, por duplicado ejemplar a un solo efecto, uno para cada parte, en el lugar y fecha puestos al principio del mismo.

Modelo 44
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA, LIBRE
Y DE PROTECCIÓN OFICIAL RECOMENDADO POR LA COMISIÓN
DE COOPERACIÓN DE CONSUMO

En a de de

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

De un lado, la parte compradora

D./Dña., con DNI/NIF y domicilio en D.P., c/ o plaza, nº, letra por sí/representada por D./Dña., con DNI/NIF, según poder otorgado ante el Notario de, D./Dña., nº de protocolo, en fecha

Y

D./Dña., con DNI/NIF, cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial¹....., y domicilio en D.P., c/ o plaza, nº, letra por sí/representada por D./Dña., con DNI/NIF, según poder otorgado ante el Notario de, D./Dña., nº de protocolo, en fecha

De otro, la parte vendedora

D./Dña., con DNI/NIF actuando en nombre propio/[en representación de la (razón social), NIF según poder otorgado ante, notario de, en, número de protocolo/en su calidad de de la mercantil citada], en adelante parte vendedora, con domicilio en, CP, c/plaza, nº, letra, inscrita en el Registro Mercantil de, Libro, tomo, folio, hoja

EXPONEN

PRIMERO.- Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca

Promoción	Bloque	Planta	M. útiles	Cuota elementos comunes	
Calle		Nº	Piso		Letra
Registro de la Propiedad de		Nº	Finca nº	Libro	Tomo

¹ Complimentar sólo en el caso de que los adquirentes sean matrimonio.

ANEXOS		
Garaje.Promoción	Metros útiles	Ubicación
Trastero	Metros útiles	Ubicación
Otras dependencias	Metros útiles	Descripción

SEGUNDO.- Que la vivienda con sus elementos comunes y anexos descritos están en construcción en fase de, habiendo sido otorgada escritura pública de declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal ante el Notario de, D./Dña., el día, nº de protocolo, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos que constan en el apartado precedente, figurando en la citada escritura los Estatutos de la Comunidad.

TERCERO.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando/se han ejecutado conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D./Dña., domiciliado en, DP, c/plaza, nº, letra, habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia.

CUARTO.- Que la construcción ha sido contratada/realizada con la empresa CIF, con domicilio en, DP, c/plaza, nº, letra

QUINTO.- Que la parte vendedora ha obtenido/está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y, en su caso, anexos descritos con la Entidad Financiera, con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el % anual, que equivale al % de TAE (Tasa Anual Equivalente) [revisable en periodos conforme al tipo de interés vigente en cada periodo que resulte de aplicar al tipo referencial +/- (tachar lo que no proceda) puntos], ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a euros. Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.

Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias

.....

Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato antes del día, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones carta y sexta del presente contrato. En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.

SEGUNDA.- El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a euros, conforme al siguiente detalle:

Precio de la vivienda	..... euros
Precio del trastero	..... euros
Precio del garaje	..... euros
Precio de otras dependencias	..... euros

Total	..... euros
Impuesto sobre el valor añadido (tipo ..... %)	..... euros

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

TERCERA.- Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora entrega en este acto la cantidad de (..... + IVA) euros.

CUARTA.- El resto del precio, hasta el importe de (..... + IVA) euros se pagará por la parte compradora en plazos de (..... + IVA) euros cada uno durante la construcción, con vencimiento y sucesivos, a partir del día

QUINTA.- Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante aval otorgado por la Entidad/contrato de seguro nº de póliza, suscrito con entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

SEXTA.- La cantidad pendiente, por importe de (..... + IVA) euros se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de, D., con domicilio en c/, elegido por la parte compradora.

SÉPTIMA.- Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en el expositivo quinto de este contrato, la parte compradora opta por²:

- Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad de euros que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

En este caso será de aplicación lo dispuesto en la condición general carta.

² Tachar lo que no proceda

- No subrogarse en dicho préstamo hipotecario.

OCTAVA.- En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3. de la condición general tercera en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella.

NOVENA.- Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el Anexo I del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.

En prueba de conformidad y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en, a de de

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA

ANEXO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA³

De conformidad con lo establecido en la estipulación octava del contrato de compraventa suscrito por los abajo firmantes en esta fecha, en este acto se hace entrega a la parte compradora de la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y de las normas autonómicas de aplicación. No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del contrato y que se señala con una "x" se facilitará a la parte compradora en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora:

1. DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACIÓN

- Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.
- Copia de la escritura de préstamo.
- Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.
- Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

2. DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN

- Plano general del emplazamiento de la vivienda.
- Plano de la vivienda.
- Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.

³ En el caso de que exista normativa autonómica de aplicación que establezca otros requisitos de información se añadirán, cuando resulte de aplicación, apartados específicos en los que se relacione la documentación que se suministre o vaya a suministrarse.

Asimismo, se recomienda facilitar a los compradores copia de la normativa autonómica que resulte de aplicación.

- Garantías de las instalaciones.
- Descripción de las medidas de seguridad.
- Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie y, si consta, de la construida.
- Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

3. INSTRUCCIONES

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.
- Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

4. COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.
- Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias.
- Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.

5. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.
- Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.

6. GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

- Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

7. INFORMACIÓN JURÍDICA

- Copia del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Copia de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

8. INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- En su caso, copia de la Póliza de Seguro, emitida por la Compañía, que cubre las garantías exigidas por el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.⁴

9. INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA

- (Se transcribirán las cargas resultantes del título o de la información registral)

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.
- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.
- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.
- No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la compra y propiedad del inmueble, se sugiere al comprador que la solicite de las Administraciones Central, Autonómica y Local.

11. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1279 Y 1280, 1º, DEL CÓDIGO CIVIL

Art. 1279 “Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.

Art. 1280 “Deberán constar en documento público:

1º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.”.

En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en, a de de

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

La parte vendedora vende la vivienda y/o anexos reseñada/os en el contrato al que se incorporan estas condiciones generales a la parte compradora, quien a su vez acepta y compra y cuyos datos personales figuran en dicho contrato.

⁴ Sólo en el caso de vivienda terminada.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y, en su caso, anexos vendidos, y resulten del proyecto de edificación de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, en este contrato y sus anexos.

En todo caso, las cargas deberán constar expresamente en este contrato o en la documentación entregada con el mismo.

SEGUNDA.- PRECIO

1. PRECIO Y REPERCUSIÓN DEL IVA

El precio de la vivienda y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago es la que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

La parte vendedora repercutirá a la parte compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de la vivienda en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte de impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de la vivienda en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.

2. MODIFICACIONES DEL PRECIO CON CAUSA EN LA MODIFICACIÓN DE LOS TIPOS IMPOSITIVOS DEL IVA

En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado en el contrato será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo.

En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos si el vendedor no ha instrumentado con antelación suficiente y notificado al comprador, el pago de tales diferencias.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

1. FORMA DE PAGO

La forma de pago es la que figura suficientemente detallada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

2. PAGO DE LA CANTIDAD PENDIENTE A LA ENTREGA DE LLAVES

La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la parte vendedora por el comprador en efectivo, cheque bancario o por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe la parte vendedora.

En el supuesto de que el comprador opte en este contrato por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el vendedor, éste se obliga a facilitar a aquél cuanta documentación sea precisa para la formalización por el comprador de un crédito hipotecario y a acreditar en el momento de entrega de llaves y elevación del contrato de compraventa a escritura pública, haber cancelado aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación.

3. NO OBTENCIÓN DE LA FINANCIACIÓN PREVISTA

Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior.

4. PAGO DEL RESTO DEL PRECIO

El resto del precio pactado será satisfecho en las condiciones establecidas en el repetido apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares.

CUARTA.- SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA SUBROGACIÓN

Si la parte compradora ha optado por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, asumiendo tal compromiso por cláusula contractual específica, el comprador retendrá en su poder y descontará, la cantidad que se ha obtenido/previsto obtener como principal del préstamo hipotecario, por cuyo motivo la parte compradora faculta a la parte vendedora para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, comprometiéndose a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y de subrogación en el préstamo la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan, en los plazos y condiciones que sean fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella garantizada; siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

2. CONSTITUCIÓN Y MODIFICACIONES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA

La parte compradora solicita, en consecuencia, a la parte vendedora que concierte y formalice con una Entidad de crédito, un préstamo en las condiciones descritas en el apartado quinto de la parte expositiva del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora le confiere autorización y mandato tan amplio en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con la vivienda objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.

3. REPERCUSIÓN DE GASTOS POR NO SUBROGACIÓN O DEMORA

- 3.1. Dado que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene el sentido de facilitar su abono, previéndose la misma como consecuencia de su aceptación expresa por el comprador, si la subrogación no se produjera por causa imputable al comprador, correrán por cuenta de éste los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes.
- 3.2. En lo que concierne a los intereses del préstamo la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable. Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes al préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a la parte vendedora el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.

4. SEGURO DE INCENDIOS

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora se obliga a tener asegurada de incendios la vivienda adquirida, en una Compañía de seguros a prima fija, por cantidad no inferior a la adeudada, y a pagar puntualmente las primas devengadas, siendo causa expresa de resolución el incumplimiento de esta obligación. En la póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.

QUINTA.- PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES

1. CONSULTA DEL PROYECTO DE OBRA

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en

particular la vivienda y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador, y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

2. MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE OBRA

La parte vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.

En tales supuestos, la parte compradora autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

3. DERECHO DE RESOLUCIÓN

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta.

4. MODIFICACIONES PROPUESTAS POR EL COMPRADOR

Cualquier modificación o reforma propuesta por el comprador y aceptada por el vendedor serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y en el plazo de entrega.

SEXTA.- ENTREGA

1. PLAZO DE ENTREGA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la parte compradora de conformidad con lo acordado en el contrato de compraventa.

De superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.

2. RESOLUCIÓN

En el caso de que la parte compradora opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento, la indemnización a la parte compradora del tanto

por ciento previsto en la condición general octava sobre las cantidades que ésta hubiera satisfecho hasta el momento de la resolución y ello, sin perjuicio, del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses legales.

El cumplimiento de la obligación de reintegro de las cantidades percibidas a cuenta y el interés de demora se garantiza mediante aval o póliza de seguro.

3. PRÓRROGA

Si el comprador optase por conceder prórroga, la vivienda le será entregada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben.

No obstante, siempre que el retraso superase el plazo de tres meses desde la concesión de la prórroga y fuera imputable al vendedor, éste deberá abonar al comprador, la cantidad que resulte de la aplicación durante el periodo de demora, del tipo de interés previsto en la estipulación cuarta del contrato como interés de demora para el supuesto de impago, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

SÉPTIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador.

La parte vendedora, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora, de la reunión, a la que, caso de no asistir por si mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la propia parte vendedora.

La parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida.

OCTAVA.- IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS

En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente a la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento notarial o judicial al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo el

..... % de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Los intereses de demora en caso de impago fijados en la estipulación cuarta del contrato se devengarán a partir de la fecha en que aquella se produzca.

NOVENA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización.

Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

DÉCIMA.- TRIBUTOS Y OTROS GASTOS

Son de cuenta de la parte vendedora:

- Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.
- Los gastos correspondientes a la constitución de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho préstamo y ello sin perjuicio de lo previsto en la condición general cuarta, número 4.3.1.
- El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Son de cuenta de la parte compradora:

- Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca.
- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.

Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

UNDÉCIMA.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá solicitar al comprador que, en un plazo no inferior a quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le

otorgue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación⁵ y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

DUOCÉCIMA.- FUERO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del (domicilio del comprador, lugar de cumplimiento de la obligación, lugar en que se encuentra el inmueble).

Ambas partes, firman el presente documento que se extiende por, en a de de

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA

ESTIPULACIONES ESPECIALES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.)

La vivienda ha sido calificada provisionalmente por la Comunidad Autónoma de como de protección oficial en régimen general/régimen especial, mediante expediente nº

El comprador declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes a dicho régimen, establecidos por las disposiciones generales sobre este tipo de viviendas y, en concreto:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, se hace constar que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de las Viviendas de Protección Oficial y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y que los precios de venta no podrán exceder de los límites legalmente autorizados. El adquirente se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene y a no utilizar, simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

2. De conformidad con la Orden de 26 de enero de 1979:

- El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el presente contrato y a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la misma o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Comunidad Autónoma.
- El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato debidamente visado por la Comunidad Autónoma.
- El adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

⁵ La referencia a los derechos reconocidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se incorporará a las condiciones generales de las promociones a las que dicha norma les sea de aplicación.

- Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso cuenta de la parte vendedora.
- La compradora podrá instar la resolución del presente contrato, en el caso de que se denegare la Calificación Definitiva a las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o prórrogas reglamentarias concedidas, o si no se obtuviese un préstamo cualificado.

3. También se deja constancia de que la parte vendedora ha obtenido de la Comunidad Autónoma la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora, durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio total pactado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

4. La parte compradora solicita a la parte vendedora, que gestione la obtención/subrogación de un préstamo hipotecario, con la garantía hipotecaria de la vivienda objeto de este contrato, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya. El tipo de interés del préstamo será el previsto en dichas disposiciones.

5. La parte compradora queda informada de su derecho a solicitar un préstamo directo, según lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya.

6. Las posibles ayudas a obtener por el comprador serán asimismo las fijadas en las citadas normas.

7. La parte compradora, manifiesta bajo su responsabilidad que integran la unidad familiar personas, según las normas del IRPF.

En todo caso, declara que sus ingresos familiares ponderados superan el % del precio de la vivienda.

8. Conforme a lo establecido en el Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, se hace constar expresamente que:

- El adquirente de la vivienda declara que tiene su residencia habitual y permanente en la misma localidad en la que está situada la vivienda objeto de la presente compraventa, lo que acredita con la certificación municipal correspondiente que se anexa al presente contrato y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega.⁶
- No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, además de las sanciones pecuniarias

⁶ De no reunir la condición de residente en la localidad, se expondrán en el contrato los motivos familiares, de trabajo, de retorno o antigua residencia o domicilio de origen, etcétera, que motiven la contratación, y se estipulará expresamente que su titular se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato.

que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales. Además, el propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.

9. ⁷De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso de la vivienda por ningún título, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda por cualquier título supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo hipotecario.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Las citadas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

9.Bis De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementados con los intereses legales desde el momento de la percepción.

La vivienda no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición del propietario hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de la misma.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

⁷ La redacción de la cláusula 9 se incorporará sólo en el caso de V.P.O. calificadas definitivamente antes del 11 de febrero de 2001 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero), se establecerá la redacción de la cláusula 9. Bis.

La prohibición de disponer y las limitaciones citadas se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende por (identificar el número de ejemplares) y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza y del que se entregará al comprador un ejemplar debidamente visado.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA