

CONTRATO DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES

En Torrelavega, a 19 de Febrero de 2.022

REUNIDOS

De una parte, **Don ANTONIO TREGALLO ABASCAL** provisto del D.N.I. nº 72127285K, mayor de edad, con domicilio **C/ PASEO MARINA ESPAÑOLA 5** en SUANCES (Cantabria)

Y de otra parte, **Don PEDRO SAIZ GUTIERREZ**, provisto del D.N.I nº **13.940.217-D**. mayor de edad, con domicilio en Avenida Bilbao 23 bajo derecha, Torrelavega (Cantabria).

INTEVIENEN

El primero, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios **PASEO MARINA ESPAÑOLA 5** sita en la calle **C/ PASEO MARINA ESPAÑOLA 5** de **SUANCES**, con CIF **H39253232**, autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de comuneros.

El segundo, en nombre y representación de la mercantil **COREMASA 21, S.L.U.**, con CIF **B-39819529**, como administradora de esta en virtud de Escritura de Constitución de la Sociedad de fecha 9 de julio de 2.015, otorgada ante el Notario Don Juan De Dios Valenzuela García, bajo el nº 1.339 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA CON SUMINISTRO DE MANO DE OBRA Y MATERIALES**, a cuyo fin pactan las siguientes

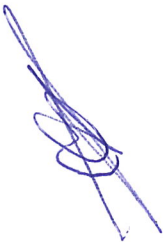
ESTIPULACIONES


PRIMERA.- Don **ANTONIO TRESGALLO ABASCAL** en la representación antedicha (en adelante, el **CLIENTE**), ENCARGA a la mercantil **COREMASA 21, S.L.U.**, (en adelante, la **EMPRESA**) la ejecución de la obra consistente **REHABILITACION DE LA FACHADA** en la calle **PASEO MARINA ESPAÑOLA 5** de **SUANCES** que se especifican en el presupuesto que se adjunta al presente contrato, que, a todos los efectos, queda incorporado al mismo, quien se **COMPROMETE** a efectuar la obra encargada, en el plazo previsto.

Las obras y reformas, así como los materiales contratados, son únicamente los que se especifican en el presupuesto, por lo que cualquier variación que se produzca durante la instalación y ejecución de los trabajos irá a cargo del **CLIENTE**, previo consentimiento y autorización de éste.

SEGUNDA. - Plazo de ejecución: Se acuerda por ambas partes que la obra encargada se ejecutará en el plazo aproximado de **8 meses**, siendo su fecha de comienzo en **septiembre de 2022**.

La fecha y plazos son orientativos y quedarán prorrogados por el tiempo necesario:

- 
- En el caso de fuerza mayor de acuerdo con la Ley.
 - Si se produce una ampliación o modificación del presupuesto.
 - Por huelga autorizadas de carácter nacional, provincial o local, que afecten a la industria de la construcción directa o indirectamente.
 - Por cualquier otra cláusula imputable al **CLIENTE**.



Caso de producirse alguna de estas circunstancias, la Dirección de Obra, la **PROPIEDAD** y la **CONTRATA** se reunirán, a instancia de cualquiera de ellos, fijando un nuevo plazo de entrega de las obra. El resultado de dicho acuerdo se redactará por escrito y formará parte de este contrato. En los casos en que fuere necesario realizar un mayor número o nuevas unidades de obra, se estará a los previsto en la cláusula novena.

Igualmente, todos los retrasos y demoras que se produzcan durante la ejecución de la obra y que no resulten imputables a la **EMPRESA** que se efectúen, irán a cargo del **CLIENTE**.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, y para garantizar el cumplimiento del plazo de ejecución previsto se establece una penalización por retraso (siempre que no sea achacable a las excepciones detalladas anteriormente) que se graduará en función de la demora de acuerdo con la siguiente escala.

- Si el retraso no excediese de 7 días naturales respecto al plazo fijado, no se aplicará penalización alguna.
- Cuando exista un retraso superior a 7 días e inferior a 15 se aplicará una penalización por un importe de 50,00 €/día
- Por diferencias entre 15 y 30 días, 100,00 €/día.
- Por diferencias entre 30 y 40 días, 150,00 €/día.
- Por diferencias superiores a 40 días 200,00 €/díaS

Será de exclusiva responsabilidad de la CONSTRUCTORA efectuar con la debida antelación las consultas, contrataciones, etc. para ejecutar la obra en el plazo previsto.

La empresa contratista entrega en este mismo acto, un aval bancario de la entidad financiera, que se anexa a este contrato, inscrito en el Registro Especial de Avaluos, por un importe del 10%, para responder del fiel cumplimiento del presente contrato y de las cantidades entregadas a cuenta con carácter previo al comiendo de las obras. En el caso de la no ejecución de las obras en la fecha prevista, por causa imputable a la empresa contratista, la comunidad podrá ejecutar este aval bancario. En caso de no realizarse la obra por causas no imputable al CONTRATISTA, dicho aval bancario quedará anulado y deberá ser devuelto a la empresa constructora.

TERCERA. - Precio: El precio de la realización de la obra encargada, asciende a la cantidad de **TRESCIENIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (323.430,70€)** más el IVA correspondiente, que a la fecha se encuentra fijado en el 10%, lo que da una cantidad global de **TRESCIENIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (355.773,77 €)**. En caso de que el tipo impositivo varíe hasta la fecha de la emisión del a correspondiente factura, este porcentaje se regularizará al tipo vigente en ese momento.

El CLIENTE se compromete a satisfacer el importe del presupuesto anexo de la siguiente manera:

- 10% a la firma de contrato. Se corresponde un total de 35.577,37€ IVA incluido. En caso de no ejecutar la obra por causas ajenas al CONTRATISTA, el importe no será devuelto a la PROPIEDAD, como penalización para asumir los gastos generados en ese periodo.
- Mediante certificaciones mensuales iguales aprobadas por el Técnico responsable de la Dirección de Obra.

Los pagos mensuales a abonar por parte del Cliente (durante la ejecución de la obra) se efectuarán tras la correspondiente certificación por parte de la Dirección de Obra, formada por los Arquitectos Técnicos D. Sergio Casanova Pontones, colegiado nº 1047, y D. Eduardo Arabia Díaz, colegiado nº 1011, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento de servicios firmado entre la Propiedad y los técnicos mencionados con fecha 7 de febrero de 2022, de que los trabajos efectuados durante el mes finalizado son correctos, tanto en ejecución como con respecto a los materiales empleados. La certificación emitida será revisada y suscrita en los 5 primeros días naturales del mes, estableciendo como límite para su abono los 5 días naturales siguientes.

En caso de no cumplirse los plazos establecidos para el abono de la factura emitida se han determinado las siguientes penalizaciones:

- Cuando exista un retraso superior a 2 días e inferior a 15 se aplicará una penalización por un importe de 50,00 €/día
- Por diferencias entre 15 y 30 días, 100,00 €/día.
- Por diferencias entre 30 y 40 días, 150,00 €/día.
- Por diferencias superiores a 40 días 200,00 €/día.

Las penalizaciones serán reflejadas en la siguiente factura emitida a causa de la certificación aprobada. En caso de tratarse de la certificación final se emitirá una factura específica que será emitida de forma mensual con las penalizaciones.

Una vez finalizada la misma, los pagos mensuales pendientes se abonarán, siempre y cuando los trabajos se hayan finalizado en su totalidad y con el Visto Bueno y correspondiente Certificación Final de Obra de la

Dirección de Obra. Si por parte de la Dirección de Obra se estimase, a su juicio profesional, que algún trabajo no está finalizado totalmente, se emitirá certificación de los trabajos correctamente ejecutados hasta la fecha, aplazándose el pago de las mensualidades restantes hasta que se ejecute a conformidad de la Dirección de Obra y se emita la Certificación Final de Obra.

CUARTA. – Ejecución de la obra y calidad de los trabajos. La ejecución de la obra se ajustará a las siguientes indicaciones:


- La contrata no podrá alterar los materiales o calidades sin acuerdo por escrito de la Dirección de Obra y la propiedad. Las calidades serán reflejadas en el presupuesto anexo al presente contrato. Los trabajos y acabados se ajustarán a lo dispuesto en el proyecto y a las instrucciones de la Dirección Facultativa y la PROPIEDAD y, en todo caso, de acuerdo con las prácticas de la buena construcción.
- La contrata se obliga a realizar las obras ajustándose a los siguientes extremos, que declara conocer:
 - Planos del proyecto y/o los aprobados por la Dirección de Obra.
 - La memoria y el pliego de condiciones del proyecto y/o los documentos aprobados con posterioridad según lo previsto en este contrato.
 - Con arreglo al calendario propuesto por la Dirección de Obra.
 - Las normas vigentes relativas al trabajo contratado, aunque no estén expresadas en proyecto.
- Las obras no aceptadas por la Dirección de Obra y la PROPIEDAD, por no ajustarse a las condiciones estipuladas o haber sido realizadas deficientemente, deberán ser demolidas por la CONTRATA a su costa.
- Antes de realizar cualquier unidad de obra distinta de las pactadas, será necesaria la aprobación de la Dirección de Obra y la PROPIEDAD de la correspondientes muestras.
- Serán por cuenta de la CONTRATA, durante la ejecución de la obra, la limpieza del inmueble objeto de la misma.
- La CONTRATA responderá de los trabajos de las subcontratas y tendrá que vigilar la buena marcha y calidad de los trabajos que realizan.

QUINTA. – Personal en la obra. Durante la ejecución de las obras, y consiguientemente, durante la vigencia del presente contrato, será por cuenta de la CONTRATA todo el personal que emplee en la ejecución de la obra, debiendo en todo momento cumplir estrictamente las obligaciones derivadas.

- La mano de obra empleada por la CONTRATA, en cada uno de los cometidos, deberá ser, al menos, de cuatro trabajadores de forma simultánea, salvo que la Dirección de Obra disponga otra cosa. En cualquier momento, la PROPIEDAD podrá ordenar la separación de la obra del personal que, a su juicio, no esté lo suficientemente capacitado para el trabajo a desarrollar, o su actitud sea manifiestamente perjudicial para la obra, y podrá, así mismo, ordenar el incremento de personal necesario para la consecución de los plazos contratados.
- La CONTRATA deberá cumplir todas las normas de seguridad e higiene con respecto a sus trabajadores, siendo responsable de cualquier accidente que pudiera producirse. La PROPIEDAD declina toda responsabilidad de accidentes, incluso reclamaciones laborales que pudieran existir entre el personal dependiente de la CONTRATA. El incumplimiento de estas normas por parte del personal de la CONTRATA supondrá la automática exclusión de la obra.
- La CONTRATA deberá designar en obra, con carácter técnico, a un representante que canalizará todas las relaciones entre la CONTRATA y la PROPIEDAD, atendiendo a todas las instrucciones dadas por esta. El desconocimiento, por parte de este representante, de dichas instrucciones, no exime a la CONTRATA de su cumplimiento.
- La CONTRATA se obliga a satisfacer a sus obreros los jornales o sueldos reglamentarios, cotizar puntualmente los seguros sociales, cuotas de previsión y accidentes y, en general, cuantas obligaciones determine la Reglamentación del Trabajo en la Industria de la Construcción y Obras Públicas, y demás leyes concordantes y vigentes en materia de Previsión y Accidentes. Puede la PROPIEDAD exigir los documentos necesarios, para comprobar que se pagan los salarios.
- A efectos de comprobación de la correcta situación laboral del personal en obra dependiente de la CONTRATA esta entregará a la PROPIEDAD,

fotocopias de alta de los trabajadores, y mensualmente una fotocopia de la liquidación de seguros sociales y accidentes, con relación de nombres de los trabajadores por los que se ha cotizado. Esta fotocopia deberá tener el sello de la Oficina de recaudación o Banco correspondiente.

- La contrata estará obligada a mantener un libro diario de asistencia del personal contratado y visitas, con el fin de saber en cada momento quien está en las obras, tal y como requiere la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.



SEXTA. – Modificaciones del precio y plazo convenido. Para el caso de ser necesario mas o nuevas unidades de obra, la CONTRATA presentará por escrito a la Dirección de Obra un presupuesto de precios con indicación, en su caso, del aumento del plazo que se derive para la entrega de las obras. Si en 4 días, desde que fue presentado el mismo a la Dirección de Obra, otorga el VB, dicho escrito quedará anexionado al presente contrato y, en caso contrario, fijará una reunión con la CONTRATA, a celebrar en el plano de 4 días desde que le fue presentado, a fin de llegar a un acuerdo que se reflejará por escrito, incorporándose al mismo. Aprobados los presupuestos y plazos, la CONTRATA realizará las muestras que sean necesarias, teniéndose en cuenta el punto cuarto de la cláusula tercera.

SEPTIMA. – Subcontratistas. La contrata podrá subcontratar partes de la obra, debiendo notificarlo por escrito a la PROPIEDAD y deberá facilitar a esta, todos los datos personales o de la sociedad subcontratada.

En todo caso, la CONTRATA es responsable de cuantos deterioros y obra mal ejecutada efectúe el subcontratista.

La contrata responderá del cumplimiento de las normas vigentes, así como del resto de obligaciones estipuladas en el presente contrato (laborales, de seguridad, de ejecución de las obras, etc.) y, a título universal, al cumplimiento de todas las obligaciones que, en relación con los subcontratistas de obra, en el más amplio sentido, pudieran dar lugar a responsabilidad subsidiaria o mancomunada de la PROPIEDAD.

Puede la Dirección de Obra y la PROPIEDAD ordenar el cese de cualesquiera de los subcontratistas que estén ejecutando la obra deficientemente y/o que interrumpan el normal desarrollo de la misma, estando obligada la CONTRATA

a ejecutar las obras por si misma o por subcontrata previamente aceptada por la PROPIEDAD.

OCTAVA. – Garantías. Pese a no tratarse de una obra sometida al ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, la EMPRESA concede al cliente las garantías previstas en el artículo 17 de dicha norma en relación con la mano de obra y trabajos de instalaciones y reformas. Los materiales, mobiliario y accesorios instalados tendrán la garantía de 10 años en los términos establecidos por el respectivo fabricante, maquinista y/o vendedor.

La garantía quedará extinguida en caso de una inadecuada utilización por parte del CLIENTE o por reparación o manipulación con personas ajenas a la EMPRESA.

El incumplimiento por parte del promotor, de cualquiera de clausula establecidas en el presente contrato, supondrá la extinción de la garantía establecida.

NOVENA. – Reserva de dominio. Todos los materiales, mobiliario y accesorios serán propiedad de la EMPRESA que se reserva su dominio, mientras no se haya pagado la totalidad del precio, siendo el CLIENTE únicamente su depositario hasta el momento.

DECIMA. – Suministros. El CLIENTE facilitará a su cargo el suministro de agua y electricidad mientras duren las obras.

UNDECIMA. – Permisos. Todos los permisos, licencias, tarifas o impuestos que se tengan que solicitar o satisfacer para la realización de las obras contratadas irán a cuenta y cargo del CLIENTE.

DÉCIMO SEGUNDA. – Subcontratación. La EMPRESA podrá subcontratar parcialmente la realización de los trabajos contratados, previa autorización Técnica.

DÉCIMO TERCERA. – Responsabilidad civil. La EMPRESA se hará responsable de los daños en concepto de responsabilidad civil, a ella imputable, reservándose el derecho a ejercer las acciones más adecuadas cuando haya sido perjudicada por el mismo concepto.

DÉCIMO CUARTA. - Imprevistos y modificaciones. La EMPRESA no se hace cargo ni responsable de los imprevistos que puedan surgir durante el transcurso de las obras e instalaciones que no hayan estado visibles y

comprobadas antes de la firma de este contrato, tales como humedad de paredes, filtraciones de agua, conductos subterráneos, desguaces, conducciones eléctricas subterráneas o engastadas, aislamientos, pozos, dureza de terrenos, cambios de lugar de contadores eléctricos y de gas sin el debido permiso de las respectivas compañías contratadas por el cliente, desniveles de tierras y paredes en el ajuste de muebles. Tampoco se hace cargo del aumento de algunas partidas de obra que no estén reflejadas en el presupuesto inicial.

DÉCIMO QUINTA. - Resolución del contrato. Serán causa de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones reflejadas en el presente contrato, pudiendo la parte no incumplidora exigir su cumplimiento, u optar por su resolución, con indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMO SEXTA. - Normativa. En todo lo no expresamente pactada en el presente contrato, se estará a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas que sean de aplicación.

DÉCIMO SEPTIMA. - Publicidad. Durante la ejecución de las obras, la empresa COREMA 21 S.L. tendrá el derecho de disponer de elementos publicitarios temporales, que en ningún caso superarán la duración de las obras.

Dichos elementos no supondrán ninguna afección a los vecinos y propietarios en cuanto a los valores de seguridad y calidad establecidos para la ejecución de las obras, incluso para ellos mismos en el uso de las viviendas, locales y zonas comunes.

La instalación de los elementos publicitarios no supondrá cargo a la comunidad, siendo a cuenta de la empresa COREMA 21 S.L. los gastos de instalación y retirada a la finalización de las obras.

DÉCIMO OCTAVA. - Competencia. Para la resolución de cuantas cuestiones o controversias pudieran surgir del otorgamiento de este contrato, ambas partes se someten expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Torrelavega.

Conformes las partes con todo ello, y para que así conste y surta los efectos oportunos, firman el presente documento, por duplicado.

FIRMA DEL PRESIDENTE

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
EDIFICIO SAN JOSE
C.I.F. B-39819529
39800 SUANCES

FIRMA DE LA EMPRESA

www.corenab21.com
NIF: B 39819529