CONTRATO DE OBRA

Entre el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ……,** de esta ciudad (C.U.I.T ……) con domicilio, para el presente, en ……., en adelante el COMITENTE, representado en este acto por su Administración, …… , conforme el acta de designación que se encuentra vigente a la firma del presente **(A)**, email:……., por una parte y por la otra ……., **(A)**, (C.U.I.T. Nº …….), email:……, con domicilio en la calle ……., C.A.B.A. (……..), T.E. ……., en adelante el CONTRATISTA, convienen en celebrar el presente contrato de Obra, que se regirá por las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: EL COMITENTE encomienda al CONTRATISTA, la realización de la obra cuyas especificaciones generales se hallan contenidas en el presupuesto de fecha ……., que pasa a formar parte del presente contrato; siendo en forma general: **(B)**

SEGUNDA: El valor total de la obra a realizar será de $ ……..- IVA incluido. -(pesos ……....), dicho precio será fijos e inamovible, por todo concepto, costo de materiales y mano de obra, alquileres de bienes, etc., siendo que se ha llegado al mismo de común acuerdo entre las partes no reconociéndose ningún adicional por ningún concepto. Dicho valor total se abonará de la siguiente forma, en caso de cumplimiento estricto del cronograma estipulado: ----------

FORMA DE PAGO: Anticipo para acopio de materiales y tareas preliminares de: . . . . . , el que será abonado a la firma del presente contrato, Y …….. cuotas mensuales, iguales y consecutivas de $..... (pesos …….); la primera se abonará a los 10 días de iniciada la obra, o 30 días posteriores al anticipo (lo que sea posterior); y las cuotas restantes a partir del mes subsiguientes al pago de la primera cuota.**(C).** La fecha de inicio de obra se determina para el día …….. teniendo en cuenta que el aviso de obra ya se encuentre otorgado. ----------

TERCERA: El CONTRATISTA tomará, a su cargo, un seguro de responsabilidad civil por $..... (pesos ……) durante la vigencia de la obra. ----------

CUARTA: Se deja expresa constancia que siendo parte de este contrato el presupuesto mencionado, las tareas y condiciones que no se opongan a las cláusulas del presente y no estén detalladas expresamente en él, serán consideradas ampliación a favor del COMITENTE y de cumplimiento obligatorio por parte del CONTRATISTA. ----------

QUINTA: Será por cuenta exclusiva y responsabilidad del CONTRATISTA, la toma de personal de todo tipo de especialidad, quienes estarán bajo su dependencia de trabajo y será el único encargado de abonar los salarios correspondientes, cumplir y hacer cumplir con todo lo reglado por la legislación de trabajo vigente y/o a sancionarse en el futuro y hasta que se dé por finalizada la obra. ----------

Del mismo modo deberá proveer los materiales, las maquinarias y todo lo necesario para la ejecución de la obra que comenzará el……., una vez haber entregado copia de todos los seguros a su cargo indicados en el presente contrato, al COMITENTE y listado del personal que trabajará en la Obra quienes deberán integrar la nómina del personal asegurado en la ART correspondiente, con especial cumplimiento de lo normado en el IERIC, y cláusula de no repetición a favor del Consorcio de la ART; debiendo contar EL COMITENTE con el aviso de obra municipal de acuerdo a la legislación vigente.----------

SEXTA: El plazo de terminación de la obra se establece en ……. días hábiles, sumando días de lluvia y condiciones adversas del tiempo que incidan en la continuación de la obra, a partir del comienzo de la ejecución de la misma según lo establecido UT SUPRA. Una vez finalizada la obra y dentro del plazo de 5 días hábiles el CONTRATISTA deberá retirar todo el material en desuso y herramientas que hubiere utilizado procediendo luego a la limpieza general de los lugares de trabajo. Este plazo no podrá ser ampliado sin previo acuerdo por escrito de las partes o salvo como consecuencia de razones de fuerza mayor, la huelga total o parcial del gremio de la construcción, o las condiciones adversas del tiempo. Si el incumplimiento en el plazo fijado para la entrega de la obra terminada, no se debiera a algunas de estas causas, el CONTRATISTA abonará al COMITENTE la suma de $..... (pesos ……) por cada día de demora, en concepto de cláusula penal moratoria.----------

Se establece que en caso que no se pueda realizar las tareas por inclemencias del tiempo, el CONTRATISTA deberá notificar fehacientemente dicho extremo el mismo día que se produzca el evento, con el objeto de efectuar los controles por parte del COMITENTE, y verificados los mismos, poder así determinar fehacientemente el período en que se ampliará el plazo de

ejecución de la obra. A tal efecto se deja constancia que el CONTRATISTA podrá notificar vía email lo manifestado precedentemente a la casilla de correo del Comitente.....
SÉPTIMA: El CONTRATISTA no podrá ceder este contrato total o parcialmente sin el consentimiento por escrito emanado del COMITENTE. ----------
OCTAVA: En caso de interdicción, convocatoria, quiebra, concurso o intervención del CONTRATISTA, el COMITENTE podrá rescindir este contrato sin derecho a indemnización alguna y hacerse cargo inmediatamente de la obra contratando a otro CONTRATISTA, sin necesidad de intimación previa, continuando la misma hasta su conclusión en la forma especificada. ----------
NOVENA: El CONTRATISTA abonará todos los jornales, incluyendo las que fijan las leyes sociales y previsionales, indemnizaciones a sus respectivos obreros y demás personal a su cargo, durante todo el tiempo que trabajen en la obra, dejando a salvo al COMITENTE de cualquier transgresión y/o contravención a las disposiciones legales. ----------
DECIMA: El CONTRATISTA asume la total y plena responsabilidad por todos los daños y perjuicios ocasionados a la obra y a los bienes del COMITENTE, como consecuencia de su intervención o la de su personal en relación de dependencia o la de sus proveedores, por la que deberá compensar cualquier daño o pérdida, salvo los provenientes de fuerza mayor, casos fortuitos, originados por representantes o agentes del COMITENTE. Asimismo, es responsable de los daños y perjuicios que pueda ocurrir, por causa de la obra, sus operarios, máquinas o enseres que se utilicen, en propiedades linderas, y/o terceros, conforme lo establecen las disposiciones legales. ----------
DECIMA PRIMERA: Es a cargo del CONTRATISTA cubrir el riesgo respecto de sus obreros tomando el seguro de accidentes de trabajo sobre dicho personal, del cual deberá proporcionar al COMITENTE copia de la póliza respectiva y cláusula de no repetición por la ART correspondiente, quedando aclarado que el COMITENTE queda liberado de todo reclamo judicial o extrajudicial del personal obrero del CONTRATISTA, pudiendo ejercerse el derecho de repetición contra el CONTRATISTA si así no ocurriera.----------
La CONTRATISTA acreditará: Seguros de accidente de A.R.T., Seguros de vida obligatorios, Pólizas de Seguros de Responsabilidad Civil originales y/o certificados de cobertura y los correspondientes recibos de pago.----------
Durante todo el plazo que se realice la obra es obligación del CONTRATISTA entregar nómina de los empleados que laborarán en la misma, quedando a cargo del Encargado de la obra la supervisión del ingreso del personal al mismo. En caso de que no se encontrare en el listado, el encargado de la obra está autorizado a impedir el ingreso.----------
DECIMA SEGUNDA: El CONTRATISTA deberá colocar y mantener los elementos de seguridad reglamentarios para la protección de sus operarios conforme a lo que dispone al respecto las normas aplicables a fin de evitar accidentes y / o lesiones a las personas y cosas tanto del CONTRATISTA, del COMITENTE o de terceros vecinos, o en la vía pública. Queda igualmente convenido que el CONTRATISTA se obliga a restituir al COMITENTE los desembolsos que éste hubiere debido efectuar por casos que se produjeran por dichos eventos. ----------
DECIMA TERCERA: Será a cargo exclusivo del CONTRATISTA realizar los trabajos de limpieza parciales o finales de la obra, manteniendo el lugar de trabajo despejado de residuos y/o desperdicios.----------
DECIMA CUARTA: Cuando el COMITENTE lo disponga el CONTRATISTA deberá poner a disposición las muestras del material a emplear en la obra. ----------
DECIMA QUINTA: En caso de incumplimiento por parte del CONTRATISTA de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, de todo los anexos y adjuntos del mismo, del pliego de condiciones y para que el trabajo resulte de acuerdo con las reglas del arte, el COMITENTE se reserva el derecho de retener los importes no abonados y/o rescindir este contrato previa intimación fehaciente, suspendiendo los pagos pendientes y terminando los trabajos con otra empresa a cargo exclusivo del CONTRATISTA y de acuerdo a los montos establecidos en el presente contrato reservándose el derecho de reclamo por todos los daños y perjuicios ocasionados. En caso de rescisión el COMITENTE abonará el total de los trabajos efectivamente realizados por el CONTRATISTA a la conclusión de la obra, previo descuento del resarcimiento por los daños, perjuicios y/o mayores costos. ----------
El COMITENTE tiene derecho a rescindir el contrato en los casos siguientes: a) Por abandono de la obra, salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificada o que medien por escrito del Contratista. b) Por violación de las leyes u ordenanzas vigentes. c) Por violación de cualquier disposición sustancial del contrato. d) Por incumplimiento del plazo estipulado

de inicio de la obra por causas que le sean imputables al CONTRATISTA. Asimismo, y en caso de no optar por la Rescisión del contrato queda facultado el COMITENTE a continuar los trabajos hasta concluirlos, en caso de que la obra se paralice y/ o el Contratista se declarara en quiebra o intervención por incapacidad o fallecimiento, en tales supuestos se suspenderá el pago y se levantará inventario de lo ejecutado a esa fecha a efectos de efectuar la liquidación final al concluirse los trabajos.----------

DECIMA SEXTA: El CONTRATISTA tendrá derecho a rescindir el presente contrato si el COMITENTE se atrasa en DOS cuotas o más en el pago del precio descripto en la clausula segunda. En tal caso de rescisión el CONTRATISTA tendrá derecho a percibir únicamente el monto de los trabajos realmente realizados. Para el caso en que el COMITENTE no cumpliera en término con los pagos pactados, el CONTRATISTA podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones, previa intimación fehaciente: A) Cobrar el pago atrasado con un interés resarcitorio/punitorio del …… % mensual o B) Transcurridos 30 días de la falta de pago de cualquiera de las cuotas ejecutar judicialmente la totalidad del saldo adeudado por las tareas efectivamente realizadas.----------

DECIMA SÉPTIMA: Una vez efectuada la recepción de los trabajos, el CONTRATISTA garantiza, a partir de dicha fecha, por el término de ….. (…….) años los trabajos. Las obras quedan exceptuadas de garantía en los siguientes supuestos: A) Cuando producida la falla intervenga personal ajeno a la empresa CONTRATISTA, siempre que la falla no provocare peligro inminente, y B) Uso inadecuado de los sectores en los cuales se realizaron las obras. Ambas partes acuerdan que los reclamos incluidos en las garantías deberán ser notificados en forma fehaciente y darán motivo a la suspensión del pago de las cuotas pactadas, que se deban abonar con posterioridad a la finalización de la Obra, hasta el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de la garantía acordada. ----------

DECIMA OCTAVA: Para todos los casos no previstos en este contrato y/o en las especificaciones anexas, deberá regirse por el Código Civil y Comercial de la Nación y por las normas emitidas por (la ciudad/Provincia, etc.) ……----------

DECIMA NOVENA: La Dirección de Obra será ejercida por el Arq. (Ing., etc.) ……, Matrícula profesional……, emitida por……; quien acepta dicha responsabilidad legal y profesional, firmando el presente contrato. ----------

VIGÉSIMA: Las partes se comprometen a notificar, en forma fehaciente, cualquier cambio que se produjera en los datos mencionados en el presente (dirección, tel., email, etc.), durante la vigencia del mismo. ----------

VIGÉSIMA PRIMER: A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilios especiales en los consignados ut-supra, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen, fijándose la jurisdicción en los Tribunales Ordinarios de …….. (la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, etc.), con renuncia a cualquier otro fuero o Jurisdicción. En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ……., a los….. días del mes de ……. del año …….. ----------

NOTAS

(A) Cuando los firmantes fueren personas jurídicas deberá colocarse un párrafo indicando: "(se adjunta, formando parte del presente contrato, contrato social de la sociedad y representación vigente del firmante del presente)"

(B) Ejemplo de párrafo en el caso que el trabajo, objeto del contrato, sea una obra de pintura o reparación exterior:

"la provisión de materiales, mano de obra, equipos y seguro por accidentes del trabajo para la pintura exterior de la mampostería y carpintería metálica de las cuatro caras de la torre y que consta en el presupuesto adjunto como parte del presente contrato. ----------

Los trabajos contarán con el permiso de obra municipal reglamentario a cargo del consorcio, ART del personal interviniente y seguro de responsabilidad civil correspondiente. ----------

Asimismo, el CONTRATISTA se compromete a cumplir todo su cometido de acuerdo con las prácticas consagradas por las reglas técnicas de la construcción imperantes, en forma eficiente. ----------

El presupuesto incluye la instalación de una pantalla de protección peatonal, a nivel 1° piso, sobre los frentes de las calles, alquilada en ……..……..
Esta protección cuenta con un seguro por accidentes a terceros, vigente a partir del momento que se monta, durante toda la estadía y durante el desmonte y traslado de los mismos. El CONTRATISTA deberá entregar una copia del contrato referido con una anticipación de 24 horas a la colocación de dicha protección."

(C) Cuando se dispusiera ajuste del saldo de precio (cuotas) por índices específicos se deberá incorporar:

"A partir del pago de la segunda cuota y subsiguientes, se aplicará la actualización del importe mediante el índice (CAC, IPC, etc.), tomando como base de cálculo el correspondiente al mes anterior al pago de la primera cuota, hasta el mes anterior al pago de la cuota que corresponda (Ej.: mes del pago de la primera cuota: febrero, mes del pago de la tercera cuota: abril: ajuste: índice correspondiente a marzo/índice correspondiente a enero)."