

CONTRATO DE OBRA

Conste por el presente documento el Contrato de Obra que celebran, de una parte, _____, identificado con DNI N.º _____, con domicilio en _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____, a quien en adelante se le denominará EL PROPIETARIO; y, de la otra parte, _____, identificado con DNI N.º _____ y/o RUC N.º _____, con domicilio en _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____, a quien en adelante se le denominará EL CONTRATISTA; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: OBJETO

EL PROPIETARIO encarga a EL CONTRATISTA la ejecución de la siguiente obra:

_____. La obra deberá ejecutarse conforme a los planos, especificaciones técnicas, memoria descriptiva y presupuesto aprobados por escrito por EL PROPIETARIO, los cuales forman parte integrante del presente contrato.

SEGUNDA: NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente contrato se rige por lo dispuesto en los artículos 1771 y siguientes del Código Civil Peruano. EL CONTRATISTA ejecutará la obra por su cuenta y riesgo, asumiendo plena responsabilidad técnica, civil, administrativa y laboral. No existe relación laboral alguna entre EL PROPIETARIO y el personal que emplee EL CONTRATISTA para la ejecución de la obra.

TERCERA: PRECIO

El precio total pactado por la ejecución íntegra de la obra asciende a la suma de S/ _____ (_____ soles), monto fijo y a todo costo, que comprende materiales, mano de obra, herramientas, equipos, transporte, tributos, gastos generales y cualquier otro concepto necesario para la culminación total del encargo. El presente precio no estará sujeto a reajuste ni incremento alguno, salvo que medie modificación expresa y escrita aprobada por EL PROPIETARIO mediante adenda. EL CONTRATISTA declara haber revisado previamente las condiciones del inmueble y asume los riesgos técnicos y económicos propios de la ejecución.

CUARTA: FORMA DE PAGO

El pago se realizará de la siguiente manera: un adelanto de S/ _____, equivalente al ____% del monto total, el cual será destinado exclusivamente a la adquisición inicial de materiales; un segundo pago de S/ _____, equivalente al ____%, contra verificación de un avance físico no menor al ____% debidamente constatado por EL PROPIETARIO; y el saldo final de S/ _____, equivalente al ____%, únicamente contra entrega total de la obra, subsanación de observaciones y conformidad expresa y escrita de EL PROPIETARIO. EL PROPIETARIO podrá retener hasta un ____% del monto total por concepto de garantía de correcta ejecución, el cual será liberado dentro de los ____ días posteriores a la recepción

definitiva, siempre que no existan defectos pendientes. Ningún pago implica aceptación automática de la calidad de la obra ni renuncia a exigir correcciones.

QUINTA: PLAZO

El plazo de ejecución de la obra es de ____ días calendario, iniciándose el día ____, fecha en que EL CONTRATISTA deberá comenzar efectivamente los trabajos, y culminando el día ____.

El plazo es continuo e ininterrumpido, salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado por escrito. Cualquier ampliación deberá constar expresamente por escrito y solo procederá cuando la causa no sea imputable a EL CONTRATISTA. La paralización injustificada de la obra por más de ____ días calendario constituirá incumplimiento grave y facultará a EL PROPIETARIO a resolver el contrato conforme a ley.

SEXTA: PENALIDAD POR RETRASO

En caso de retraso injustificado, EL CONTRATISTA pagará una penalidad equivalente al ____% del monto total del contrato por cada día calendario de atraso, facultándose a EL PROPIETARIO a descontar dicho importe de los pagos pendientes, sin perjuicio de exigir la indemnización por daños y perjuicios si el perjuicio fuese mayor.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar la obra conforme a las normas técnicas vigentes y buenas prácticas de construcción, emplear materiales nuevos y de calidad adecuada, no modificar especificaciones sin autorización escrita, cumplir con normas municipales y de seguridad, asumir responsabilidad por daños al inmueble o a terceros, mantener el área de trabajo en condiciones seguras y responder por cualquier defecto derivado de mala ejecución.

OCTAVA: GARANTÍA

EL CONTRATISTA otorga una garantía por la obra ejecutada por un plazo de ____ meses contados desde la fecha de entrega con conformidad escrita. Durante dicho plazo deberá corregir, a su costo y dentro de un plazo razonable, cualquier defecto atribuible a mala ejecución o materiales inadecuados.

NOVENA: TRABAJOS ADICIONALES

Ningún trabajo adicional será reconocido ni pagado si no cuenta previamente con autorización escrita de EL PROPIETARIO y presupuesto aprobado. Las modificaciones deberán formalizarse mediante adenda firmada por ambas partes.

DÉCIMA: RESPONSABILIDAD LABORAL

EL CONTRATISTA es el único responsable del pago de remuneraciones, beneficios sociales, seguros, aportes y cualquier obligación frente a su personal, así como de los accidentes de trabajo que pudieran ocurrir. EL PROPIETARIO no asume responsabilidad solidaria frente a trabajadores del contratista.

DÉCIMA PRIMERA: RESOLUCIÓN

EL PROPIETARIO podrá resolver el contrato de pleno derecho en caso de abandono de obra, retraso grave injustificado, ejecución defectuosa reiterada, incumplimiento de

especificaciones o cualquier incumplimiento contractual sustancial. La resolución no libera a EL CONTRATISTA de pagar penalidades ni de indemnizar daños y perjuicios.

DÉCIMA SEGUNDA: RECEPCIÓN

La obra se considerará entregada únicamente cuando EL PROPIETARIO otorgue conformidad expresa y por escrito, previa verificación del cumplimiento total de lo pactado. La sola culminación material de los trabajos no constituye aceptación ni recepción automática. De existir observaciones, estas deberán ser subsanadas íntegramente dentro del plazo que EL PROPIETARIO establezca, sin costo adicional, antes de la cancelación del saldo final. La recepción de la obra no libera a EL CONTRATISTA de responsabilidad por vicios ocultos, defectos estructurales o mala ejecución que pudieran manifestarse con posterioridad, conforme a lo dispuesto en el Código Civil Peruano.

DÉCIMA TERCERA: BUENA FE

Las partes declaran que el presente contrato ha sido celebrado libre y voluntariamente, sin mediar error, dolo, violencia o intimidación, manifestando comprender plenamente su contenido, alcance y consecuencias legales. En tal sentido, renuncian a alegar desconocimiento de las cláusulas pactadas como causa de nulidad o invalidez.

DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual los consignados en este documento. Asimismo, acuerdan que cualquier controversia será sometida a la competencia de los jueces y tribunales del distrito judicial donde se ubica el inmueble objeto de la obra, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Firmado en _____, a los ____ días del mes de _____ del año _____.

EL PROPIETARIO

FIRMA: _____
DNI N.º _____

EL CONTRATISTA

FIRMA: _____
DNI N.º _____