**CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN  POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA**

Entre los suscritos, \_\_\_\_\_\_\_\_, mayor y vecino de \_\_\_\_\_\_\_\_ identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en (su propio nombre o en representación de \_\_\_\_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_\_\_\_, debidamente autorizado por \_\_\_\_\_\_\_\_, según acta de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_, según poder de fecha \_\_\_\_\_\_, por una parte que aquí se denominará El contratante, y \_\_\_\_\_\_\_\_, también mayor, vecino de \_\_\_\_\_\_\_\_, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por la otra parte, que en este documento se denominará El contratista, se ha celebrado el contrato que consta en las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto.- El Contratista se obliga para con el Contratante a la construcción por el sistema de administración delegada y prestación de servicios profesionales, de acuerdo al reglamento de la Sociedad Colombiana de Arquitectos , copia del cual se anexa y que forma parte en su totalidad del presente contrato, de \_\_\_\_\_\_\_\_ situado en \_\_\_\_\_\_\_\_
La construcción comprende la realización de todos los trabajos necesarios para la ejecución de la obra o parte de ella, como también las obras accesorias provisionales o definitivas que sea necesario ejecutar a juicio de la interventoría.
Los planos arquitectónicos, los cálculos y planos estructurales, las especificaciones de construcción, y los planos de las instalaciones eléctricas y sanitarias, cuya copia se anexa, hacen parte integrante del presente contrato.

Segunda. Obligaciones del Contratista.-En virtud del presente contrato el Contratista se obliga a:
a) ejercer la supervigilancia técnica y administrativa de los trabajos con el objeto de conseguir la correcta realización de los planos y el cumplimiento de las especificaciones;
b) designar y mantener en el sitio de trabajo y durante el tiempo que a juicio del Contratista sea necesario a un ingeniero o arquitecto graduado y matriculado, con suficiente autorización para representarlo y actuar en su nombre;
c) comprar todos los materiales, elementos y equipos para la construcción, en las condiciones más favorables para el Contratante en lo referente a la calidad y precio, cediendo a éste el beneficio de todas las rebajas, comisiones y descuentos que pudiera obtener por cualquier causa;
d) explicar los planos y especificaciones al personal técnico y a los operarios y contratistas;
e) contratar el personal de trabajadores que a juicio del Contratista sea necesario para la buena marcha del trabajo, y retirar el que a juicio del interventor no se considere conveniente para la marcha normal de las obras;
f) pagar los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee en la construcción con los fondos que el Contratante le suministre;
g) celebrar por cuenta del Contratante todos los subcontratos a que hubiere lugar, previa aprobación del interventor, de conformidad con lo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato;
h) llevar en forma clara, correcta y precisa la contabilidad y estadística de la obra y suministrar mensualmente al Contratante un estudio de la misma, acompañado de todos los comprobantes que la justifiquen o sean necesarios;
i) responder por la calidad de la obra y las obligaciones con los subcontratistas al tenor de lo dispuesto en los artículos 2060, numerales 3º a 5º y 2061 del Código Civil;
j) proveer para los trabajadores el seguro de vida, el seguro contra accidentes, y las indemnizaciones a que haya lugar, así como velar por que los subcontratistas cumplan las obligaciones laborales que les incumban;
k) responder ante terceros por los daños que se ocasionen, cuando provengan de causas imputables al Contratista, de conformidad con la ley;
l) presentar al interventor para su aprobación, dentro del mes siguiente de su inversión, las cuentas de gastos efectuadas en el mismo mes, acompañadas de los respectivos comprobantes debidamente cancelados y con indicaciones del número del cheque con que fueron cubiertos.
En caso de que se presenten glosas u observaciones, el Contratista las contestará a más tardar dentro de los diez días siguientes a su recibo y sin perjuicio de que puedan ser rechazadas por el interventor;
m) enviar al interventor oportunamente los pedidos, subcontratos y demás documentos necesarios para su debida aprobación, y duplicado de toda la correspondencia que se haga en relación con la obra;
n) atender al almacenamiento adecuado y a la conservación de todos los materiales, herramientas, etc., que se adquieran con destino a la obra nombrando para tal efecto un almacenista, el cual tomará previamente una póliza de manejo por la suma que se acuerde con el interventor y previo acuerdo con el Contratante sobre la escogencia de la persona;
ñ) someter a la aprobación previa del interventor, los avalúos que se hagan para la venta de herramientas, materiales y demás elementos sobrantes de la construcción, lo mismo que la lista de tales elementos cuando deban darse de baja por inservibles.
Parágrafo: En cualquier evento, el interventor autorizará previamente y por escrito, toda salida demateriales, herramientas y demás sobrantes de la construcción;
o) si en algún momento se encontrare personal de otros contratistas trabajando simultáneamente, el Contratista-constructor deberá prestar su total cooperación para la mejor realización del conjunto de la obra;
p) mantener en todo momento la obra libre de toda acumulación de desperdicios o de escombros causados por los empleados u obreros o por el trabajo mismo y, a la terminación de la obra, retirar de ella y de sus dependencias y entregar a quien ordene el Contratante todos los residuos, herramientas, andamios, sobrantes, etc., dejando la obra completamente aseada;
q) suministrar al interventor, cuando éste lo solicite, informes sobre cualquier aspecto de la obra;
r) ejecutar todos los trabajos, obras y labores que sean necesarios para completar la construcción descrita en la cláusula primera, sus accesorios y zonas circundantes;
s) cumplir con todas las obligaciones que se desprendan de la naturaleza de este contrato, así como con todas las normas y disposiciones que las leyes o reglamentos vigentes o que se expidan, contemplen respecto de la ejecución de obras como la que es objeto de este contrato.

Tercera. Programación de la obra y plan de inversión.-Junto con el presupuesto total de las obras, el Contratista debe presentar un programa de construcción para vigilar el avance de la obra y coordinar en forma efectiva el desarrollo de las diversas actividades de ella. Igualmente debe presentar el correspondiente plan de inversiones.

Cuarta. Interventoría.- El Contratante ejercerá la supervigilancia de la obra por medio de un interventor y sus ayudantes, cuyas funciones específicas, además de las corrientes, serán las siguientes:
1º Aprobar o rechazar las cuentas que presente el Contratista, advirtiendo que sin su aceptación el Contratante no podrá ordenar el pago de las mismas.
2º Aprobar o rechazar las propuestas que presente el Contratista para compras, gastos o subcontratos que hayan de realizarse, estando facultado para solicitar o exigir nuevas cotizaciones, las cuales se presentarán junto con un cuadro comparativo para facilitar su estudio.
3º Inspeccionar los materiales de construcción, aceptarlos o rechazarlos de acuerdo con las especificaciones predeterminadas.
4º. El interventor podrá designar un arquitecto auxiliar, residente en la obra, quien tendrá las atribuciones que el interventor titular le delegue.
5º Aprobar o rechazar los planes de trabajo que debe ejecutar el Contratista y autorizar las modificaciones del mismo si fuere necesario.
6º Aprobar o rechazar las propuestas para el alquiler del equipo y herramientas que sean necesarias.
7º Presentar un estudio y una tabla de salarios para el personal de la obra, lo mismo que las modificaciones que puedan surgir durante la ejecución de la misma.
8º Solicitar el retiro o cambio del personal, cuando a su juicio lo considere inconveniente, para la buena marcha de las obras.
9º Cerciorarse de que se cumplan estrictamente los planos y especificaciones, pudiendo llamar la atención al Contratista y rechazar la obra o partes de la misma que no se ciñan a tales normas, bien sea por los materiales empleados o por la forma de ejecución.
10. Tomar las muestras que estime conveniente de los materiales, mezclas, etc., que el Contratista desee usar o use en la obra, para someterlos a exámenes de laboratorio y ordenar las pruebas que sean necesarias para comprobar la calidad o resistencia de las obras.
11. Autorizar previamente el nombramiento del personal técnico especializado.
12. Hacer recibo parcial y total de la obra mediante actas de entrega y recibo, que para su validez requieren el visto bueno del Contratante.
13. Proponer al Contratante la destinación de los elementos de la obra.
14. El interventor o el auxiliar y sus ayudantes tendrán libre acceso a la obra en todo tiempo y el Contratista está obligado a suministrarles todas las informaciones que le soliciten.
15. Comunicar sus órdenes por escrito y confirmar también por escrito las instrucciones verbales que dé al Contratista.
Parágrafo: Las decisiones que el interventor comunique al Contratista serán definitivas e irrevocables.
16. Resolver las consultas que le presente el Contratista en el desarrollo de los trabajos.
17. Convenir las obras adicionales que se requieran y aprobar los precios que deban pagarse por las mismas, todo lo cual se someterá a la aceptación final del Contratante. En tal sentido se entiende que la aprobación del interventor a la ejecución de las órdenes dadas de acuerdo con esta cláusula por él mismo, no aminora la responsabilidad del Contratista ni lo relevan de ninguna de sus obligaciones contractuales, pues ninguna de las cláusulas de este documento podrá interpretarse en el sentido de que la dirección de las obras sea ejercida por el Contratante o el interventor.
18. Las compras o subcontratos celebrados bajo la exclusiva responsabilidad del Contratista cuando sean hasta por la suma de $\_\_\_\_\_\_\_\_, necesitan para su validez de la aprobación del interventor y cuando sean superiores a \_\_\_\_\_\_\_\_, la aprobación del Contratante.
19. Autorizar los trabajos en horas extras diurnas o nocturnas con el fin de lograr una mayor intensificación de los mismos.

Quinta. Ordenes en la obra.- Para el mejor desarrollo de la obra, se estipula que ni el Contratante ni el interventor impartirán órdenes directas al personal de la obra. Cualquier observación o recomendación la dará el interventor al Contratista o a su representante.

Sexta. Comités de obra.- Se ejecutarán periódicamente en las oficinas del Contratista, reuniones a las cuales deberán asistir además del Contratista, el interventor y la persona o personas que el Contratante desee que asistan, durante las cuales se acordará entre las partes los aspectos de la obra que deben ser resueltos para desarrollar el contrato.

Séptima. Valor del contrato.-El valor del presente contrato se estima para los efectos fiscales en la suma aproximada de \_\_\_\_\_\_\_\_, en que se estiman los honorarios del Contratista, los cuales se pagarán o liquidarán de acuerdo con la relación de inversiones mensuales que presente el Contratista. El valor definitivo será el que resulte de liquidar a favor el Contratista sus honorarios de acuerdo con el costo contabilizado de las obras.

Octava. Anticipo.-A la legalización del presente contrato el Contratista recibirá como fondo rotatorio para manejo de la obra, el \_\_\_\_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_.%) del presupuesto inicial y provisional de las obras, o sea la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_, previa la presentación de la garantía de manejo, estipulada más adelante.
Los reembolsos al citado fondo rotatorio se harán previa la presentación de cuentas de cobro por triplicado, visadas por el interventor; las cuentas llevarán como anexo la relación de inversiones mensuales.

Novena. Precios no previstos y reajustes de precios.- Las variaciones en el presupuesto que sea necesario introducir por aumento en las cantidades de obra debido a cambios en los planos o por cambios de especificaciones, se harán constar en actas que requieren para su validez la aprobación del interventor.
En los precios unitarios de subcontrtos celebrados por el Contratista, podrá haber reajuste cuando se presenten variaciones de más del diez por ciento (10%) con respecto de los precios que se hayan tomado como base para la propuesta respectiva y siempre y cuando el subcontratista haya cumplido las demás obligaciones, especialmente el plazo, que estipula el subcontrato a juicio del Contratista y del interventor.
Estos reajustes se consignarán en actas como las citadas anteriormente.

Décima. Personal de la obra.- Las partes contratantes dejan expresa constancia de que los obreros, subcontratistas y demás trabajadores empleados en la obra, no tienen relación jurídica directa con el Contratante, sino con el Contratista y que, en consecuencia, éste está obligado a atender con los fondos que el Contratante le suministre el pago de salarios, prestaciones y demás obligaciones que le impone la legislación laboral, así como las de carácter civil con los subcontratistas.

Décima primera. Prestaciones sociales.- Todas las prestaciones sociales que correspondan al personal que emplee en la obra, serán pagadas por el Contratista, previo examen médico tanto de ingreso como de retiro.
Por medio de una póliza de seguros el Contratista debe amparar a todo el personal tanto de nómina como de jornal; esta póliza cubrirá el seguro de vida ordinario y contra accidentes.
Todas las prestaciones sociales que señale la ley correspondientes a trabajadores empleados en la obra, serán pagadas por el Contratista quien responderá ante el Contratante por los perjuicios que le ocasione el incumplimiento de esta obligación.
El Contratista no tendrá derecho a ninguna clase de prestaciones sociales, por cuanto no es trabajador dependiente al servicio del Contratante y el carácter que asume en este contrato es el previsto en el artículo 3º del Decreto-Ley 2351 de 1965.

Décima segunda. Iniciación y entrega de las obras.- El Contratista iniciará la obra mediante actas suscritas conjuntamente con el interventor dentro de los diez días siguientes a la legalización del presente contrato y/o al cumplimiento de los requisitos reglamentarios previstos para ello, tales como expedición de la licencia de construcción u otros semejantes, y deberá entregar la obra satisfactoriamente concluida en un plazo de \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) meses, contados a partir de la fecha de iniciación.

Décima tercera. Ampliación del plazo.-El Contratante podrá conceder la ampliación del plazo para la entrega de las obras, cuando por circunstancias ajenas al Contratista y fuera del control del mismo así lo justifique la interventoría.

Décima cuarta. Contratos separados.-El Contratante se reserva el derecho de ordenar al Contratista obras complementarias o adicionales, y de ejecutar directamente o mediante contratos separados algunos trabajos pero no tendrá en cuenta para efecto del pago de honorarios el valor de las obras contratadas separadamente, ni el costo del instrumental y dotación del edificio, ni el de todos aquellos elementos que el Contratante adquiera sin intervención del Contratista.

Décima quinta. Cesión del contrato.- Por ninguna causa el Contratante aceptará la cesión del presente contrato, por el Contratista, ni en todo ni en parte, pero no se considerarán dentro de esta situación aquellos subcontratos que sea necesario otorgar por parte del Contratista, para la total ejecución de lo pactado.
Todo subcontrato deberá ser previamente autorizado por el interventor.
El contrato podrá ser cedido únicamente mediante autorización previa y escrita del contratante, en la cual conste la persona o personas a quien va a ser cedida y las condiciones del contrato de cesión.

Décima sexta. Suspensión o terminación del contrato.-El Contratante podrá suspender o declarar terminado el presente contrato por causas justificadas que a su juicio hagan necesaria tal suspensión o terminación, dando aviso al Contratista con \_\_\_\_\_\_\_\_\_ días de anticipación, en cuyo caso éste renuncia expresamente a reclamar perjuicios o indemnizaciones por tal causa, pero tendrá derecho a que se le liquiden y paguen los honorarios correspondientes a los trabajos ejecutados, conforme al contrato, hasta el momento de la suspensión o terminación.
Así mismo, el Contratante está obligado a pagar, previa aprobación, todas las sumas a cargo del Contratista y a favor de terceros, como resultado de subcontratos, compras o gastos hechos para la obra, de acuerdo a este contrato.
En tal virtud el Contratista y el interventor suscribirán un acta en la que se indiquen los trabajos ejecutados, su cantidad y el material entregado.

Décima séptima. Cláusula penal.-Por causa de mora, ya sea en la iniciación o terminación de las obras, el Contratista pagará al Contratante la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_, por cada día que pase del plazo fijado o de la fecha de vencimiento de las prórrogas a que haya lugar.

Décima octava. Garantías.- El Contratista se compromete a constituir a favor del Contratante, dentro de los cinco días siguientes a la firma del presente contrato y ante una compañía de seguros legalmente establecida en el país las siguientes pólizas:
1. De buen manejo e inversión del anticipo. El Contratista se compromete a constituir una garantía de manejo para respaldar el anticipo del fondo rotatorio de que trata la cláusula octava del contrato, por una cuantía de \_\_\_\_\_\_\_\_, vigente a partir de la legalización del mismo y por el término de duración de las obras y treinta (30) días más.
2. De cumplimiento. Para garantizar el cumplimiento del contrato, el Contratista se obliga a constituir una garantía de cumplimiento con cargo al presupuesto de la obra por una cuantía de \_\_\_\_\_\_\_\_, equivalente al diez por ciento (10%) del valor aproximado de las mismas, con vigencia igual a la duración de las obras y \_\_\_\_\_\_\_ días más.
3. De estabilidad. El Contratista responderá por la buena ejecución de las obras, por el término de tres años, contados a partir de la fecha del acta de recibo final, mediante una garantía de estabilidad de la obra, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la obra ejecutada.
Cualquier deterioro debido a la mala ejecución o a la calidad de los materiales empleados deberá ser reparado por el Contratista dentro de los diez días contados desde la fecha del aviso dado por la interventoría y concluida en término adecuado a juicio de la misma interventoría.
En caso de que no sea atendido oportunamente este requerimiento, el Contratante ejecutará la reparación directamente o mediante contrato y la pagará haciendo efectiva la garantía de estabilidad.
4. De pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que haya de utilizar para la ejecución del contrato, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato y con una vigencia igual a la duración del mismo y \_\_\_\_\_ años más.
5. De responsabilidad civil extracontractual, por el diez por ciento (10%) del valor del contrato y con una vigencia igual a la duración del mismo y \_\_\_\_\_\_ días más.

Décima novena. Efectividad de las garantías.-Las expresadas garantías que forman parte integrante de este contrato se harán efectivas total o parcialmente, cuando a juicio de la interventoría y/o del Contratante, el Contratista hubiere incumplido cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato, sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula décima séptima.

Vigésima. Exclusión de la relación laboral.- No existirá vínculo laboral entre el Contratante y el Contratista o el personal que este último utilice en la realización de las actividades que constituyen el objeto del presente contrato.

Vigésima primera. Cláusula compromisoria.- Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión del presente contrato, será resuelta por un tribunal de arbitramento cuyo domicilio será la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_, integrado por ( ) árbitros designados conforme a la ley.
Los arbitramentos que ocurrieren se regirán por lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1991, en la Ley 23 de 1991 la ley 446 de 1998 y en las demás normas que modifiquen o adicionen la materia

Vigésima segunda. Gastos.- Los gastos que se ocasionen con el perfeccionamiento del presente contrato serán de cargo de \_\_\_\_\_\_\_\_

Para constancia se firma en \_\_\_\_\_ copias del mismo tenor a los \_\_\_\_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ de Dos Mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_).

EL CONTRATANTE, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EL CONTRATISTA, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EL INTERVENTOR, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_