

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE POR SU PROPIO DERECHO _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL ACREDITADO, Y POR LA OTRA, EL CONSTRUCTOR O PRESTADOR DE SERVICIO _____, REPRESENTADO POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL CONTRATISTA, AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

A T E C E D E N T E S

- a) En caso de que los trabajos a realizar, se refieran a la ampliación o reparación de vivienda en los que se vean involucrados la afectación o ejecución de elementos estructurales, se deberá celebrar el contrato en este formato. Para los demás casos, (mejoras y/o reparaciones sin afectar estructura), se podrá presentar un formato libre.
- b) Para los efectos de este contrato, se deberá comprender las siguientes términos:
- ◆ **Constructor:**
Empresa ó Persona Física con cédula profesional en el ramo de la construcción, designada por el trabajador y aprobada por el INFONAVIT, para que se encargue de la ejecución de los trabajos de ampliación, reparación o mejora de vivienda y que invariablemente deberá de estar inscrito en el Padrón de Contratistas del INFONAVIT.
 - ◆ **Prestador de Servicios:**
Empresa o Persona Física designada por el trabajador, para que se encargue de la ejecución de los trabajos de reparación o mejora de su vivienda.
 - ◆ **Ampliación de Vivienda:**
Trabajos requeridos que permiten el crecimiento del Inmueble. Para el caso es indispensable que los trabajos correspondientes, sean realizados exclusivamente por un “constructor”.
 - ◆ **Mejora de Vivienda:**
Trabajos que permiten modificar las características o el aspecto de la vivienda sin afectar su estructura. Para el caso, los trabajos correspondientes, podrán ser realizados por un “constructor”, o por un “prestador de servicio”.
 - ◆ **Reparación de Vivienda:**
Trabajos necesarios que permiten el arreglo de los diversos elementos de la vivienda que se encuentran dañados. Para el caso, los trabajos correspondientes, podrán ser realizados por un “constructor” o por un “prestador de servicio”.

DECLARACIONES

I.- DE EL ACREDITADO:

- a) Que desea contratar la _____ (ampliación o reparación) de una casa habitación, la cual es de su propiedad, y se encuentra ubicada en _____, conforme al **proyecto, presupuesto, especificaciones, programa de obra y programa físico financiero** que se anexan al presente contrato, formando parte integrante del mismo, y que por lo tanto firman las partes en señal de conformidad.
- b) Que acredita la propiedad del inmueble antes mencionado, con el testimonio de la escritura pública número _____, otorgada ante la fe del Lic. _____ Notario Público Número _____, de la ciudad de _____, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____, bajo el folio _____, de fecha _____.
- c) Que el pago de la contraprestación que aquí se pacta, lo efectuará con fondos que le proporcionará el INFONAVIT, mediante la celebración de un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, por haber sido beneficiado con un crédito otorgado por dicho Instituto.

II.- DE EL CONTRATISTA, A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

- a) Que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución total de la obra objeto de este contrato.
- b) Que su actividad habitual es el ramo de la construcción de vivienda o aquellos relacionados con esa actividad y que cuenta con los elementos, la práctica y los servicios de los expertos y empleados que sean necesarios para ello y además, conoce y ha estudiado el proyecto, las especificaciones y los demás documentos mencionados en la declaración I, inciso a), los cuales los encuentra técnicamente correctos, haciéndose responsable en su totalidad de la ejecución del mismo.
- c) Que conoce y se compromete a observar y cumplir la normatividad que en materia técnica de construcción de viviendas sea vigente en la localidad en la que se ubica la vivienda, así como la normatividad que emite INFONAVIT para regular la línea de crédito para ampliación, reparación o mejora de vivienda, ya sea Reglas Procedimientos o Lineamientos.
- d) Que si se trata de una empresa, acredita su existencia legal mediante testimonio de la escritura pública número _____, otorgada ante la fe del Lic. _____ Notario Público Número _____, de la ciudad de _____, mismo que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo folio (Partida) _____, de fecha _____.

- e) Que es perito en materia de construcción y que está al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, así como en el de su aportación del 5% que establece la Ley del INFONAVIT, manifestando que su Cédula Profesional es la número _____, con Registro Federal de Causantes _____, registro en el I.M.S.S. _____
- f) Que está inscrito y con registro vigente en el Padrón de empresas constructoras y supervisoras del INFONAVIT con número de registro _____ y no presenta antecedentes de incumplimiento o adeudos con ese Instituto. Tratándose de reparaciones o mejoras en las que no se vea involucrada la afectación o elaboración de elementos estructurales de la vivienda, no estará obligado a cubrir ese requisito.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- EL CONTRATISTA se obliga a llevar a cabo la **ampliación y/o reparación y/o mejora** de la casa habitación a que se refiere la declaración I, inciso a), de este contrato sobre la base de precio alzado, por su cuenta y bajo su responsabilidad, de acuerdo con el **proyecto de construcción, presupuesto, especificaciones, programa de obra y programa físico financiero** que se anexan al presente contrato, debidamente firmados por ambas partes, utilizando para ello su propio personal debidamente contratado, proporcionando mano de obra, materiales, herramientas, así como todo el equipo que sea necesario.

SEGUNDA.- REALIZACION DE LA OBRA.- EL CONTRATISTA se obliga a realizar la obra objeto de este contrato, de conformidad con las especificaciones generales aprobadas por el INFONAVIT, y a sujetarse a los planos del proyecto y programa de obra que se anexa a este contrato y que forma parte integrante del mismo.

TERCERA.- CONTRAPRESTACION.- EL ACREDITADO pagará a EL CONTRATISTA por los trabajos que se convienen en el presente instrumento, la cantidad de **(número y letra)** _____, cantidad que se conviene como precio alzado, misma que EL ACREDITADO le cubrirá con cargo al monto del crédito que le otorgue EL INFONAVIT mediante ministraciones periódicas.

CUARTA.- MINISTRACIONES.- Las ministraciones a que se refiere la Cláusula que antecede, se entregarán por parte de EL ACREDITADO a EL CONTRATISTA, en el momento que reciba los recursos por parte del INFONAVIT. Dichas ministraciones se efectuarán en **4 (cuatro)** etapas, de la siguiente forma:

- La primera ministración equivalente al 30% del monto del crédito otorgado a EL ACREDITADO, cuando previamente **se haya constituido la Garantía Hipotecaria respectiva a favor del INFONAVIT.**
- La segunda del 30%, del monto del crédito otorgado a EL ACREDITADO, cuando la obra presente un avance del 30%,

- La tercera del 30%, del monto del crédito otorgado a EL ACREDITADO, cuando la obra presente un avance del 60%.
- La cuarta del 10% del monto del crédito otorgado a EL ACREDITADO, cuando la obra presente un avance del 90%

QUINTA.- En la cantidad mencionada en la Cláusula Tercera, se incluye el costo total de la obra que se le ha encomendado a EL CONTRATISTA, por lo que queda comprendido de una manera enunciativa y no limitativa lo siguiente: el proyecto de obra, gastos y honorarios de tramitación de las licencias y permisos que correspondan, materiales necesarios, mano de obra, indemnizaciones a los trabajadores, sean éstas de cualquier clase, gastos relativos al trabajo y honorarios de EL CONTRATISTA, remuneraciones a los empleados asalariados o profesionistas que EL CONTRATISTA ocupe para el cumplimiento del contrato, por lo tanto, EL ACREDITADO está obligado a pagar a EL CONTRATISTA únicamente la suma mencionada sin que por ningún concepto tenga que ser aumentada o disminuida.

SEXTA.- EL CONTRATISTA se obliga a iniciar la obra objeto de este contrato, a partir del momento en que EL ACREDITADO reciba la primera ministración, y se compromete a observar las etapas parciales de construcción y a terminar la obra **180 días naturales** posteriores a la fecha de que reciba la primera ministración, desarrollando los trabajos de acuerdo con el programa de obra y **del programa físico financiero** que se anexa.

Las demoras en la construcción de la obra, sean de cualquier clase, no modificarán el plazo convenido, a menos que sean aprobadas por escrito por EL ACREDITADO y el INFONAVIT.

SEPTIMA.- Se conviene expresamente que EL CONTRATISTA pagará a EL ACREDITADO **el 0.15% del valor del contrato referido en la cláusula tercera**, como pena convencional por cada día que transcurra después de la fecha en que debió entregar la obra terminada **y hasta la fecha de entrega de la vivienda, esta pena convencional no podrá exceder el 15% del valor del presente contrato.**

En caso de incumplimiento, tanto en las diversas etapas del plazo como en las especificaciones convenidas, EL ACREDITADO podrá optar entre rescindir el contrato o exigir judicialmente su cumplimiento, pero en ambos casos tendrá derecho a la pena convencional a que se refiere el párrafo anterior.

OCTAVA.- EL CONTRATISTA se obliga a cumplir el presente contrato por sí mismo y no podrá consecuentemente, sin autorización expresa y por escrito de EL ACREDITADO y del INFONAVIT, hacerlo ejecutar por medio de otra persona, quedando bajo su responsabilidad la obra que se realice.

NOVENA.- En caso de que EL CONTRATISTA llegara a transmitir en cualquier forma, los derechos que haya adquirido mediante este contrato, sin la autorización previa de EL ACREDITADO y del INFONAVIT, éstos no reconocerán efecto jurídico alguno a dicha transmisión, por lo que únicamente EL CONTRATISTA estará legitimado para exigir el cumplimiento de cualquier obligación derivada de este contrato.

DECIMA.- Cualquier infracción a las normas vigentes en materia de construcción, será de la exclusiva responsabilidad de EL CONTRATISTA, quien quedará obligado a cubrir las multas correspondientes y a resarcir a EL ACREDITADO de cualquier pago que tuviera que hacer por estos conceptos.

DECIMA PRIMERA.- EL CONTRATISTA como empresario y patrón del personal que utilice para las obras materia de este contrato, es el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y de seguridad social, en especial las que se refieren a la aportación que se hará al INFONAVIT del 5% (cinco por ciento) del salario de dicho personal, estableciéndose en este acto a favor del INFONAVIT, la facultad de vigilancia respecto de la observancia de dichas obligaciones, así como de las estipulaciones contractuales a favor de los trabajadores que emplee en el desarrollo de las obras.

DECIMA SEGUNDA.- EL CONTRATISTA acepta su responsabilidad civil:

- a) Cuando de lugar, con hechos y omisiones, a conflictos laborales que incidan en la realización permanente de los trabajos y declara que cuenta con los elementos propios y suficientes para cumplir con sus obligaciones laborales en los términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo y expresamente libera a EL ACREDITADO de cualquier responsabilidad al respecto.
- b) Daños y perjuicios a terceros que pudiesen ocasionarse con motivo de la realización de la obra.

DECIMA TERCERA.- En virtud del contenido de la declaración I, inciso c) del presente instrumento, las partes convienen en sujetar la realización de la obra a la supervisión del INFONAVIT, por conducto de la persona que para tal efecto designe.

- a) **En todo momento, el INFONAVIT, podrá verificar de manera directa el avance y calidad de la obra.**

DECIMA CUARTA.- En virtud de que la garantía del crédito otorgado a EL ACREDITADO va a ser precisamente la vivienda descrito en la declaración I inciso a) y los trabajos que en la misma se haga, EL CONTRATISTA acepta que las ministraciones le sean cubiertas previa aprobación del INFONAVIT y de EL ACREDITADO, siempre y cuando los trabajos se hayan ejecutado conforme al proyecto, especificaciones y programa de obra.

DECIMA QUINTA.- EL CONTRATISTA deberá presentar a EL ACREDITADO el aviso de terminación de la obra, dando cumplimiento al plazo establecido en la Cláusula Sexta de este contrato.

DECIMA SEXTA.- La Cláusula Séptima no tendrá efecto en los supuestos siguientes:

- Por no presentarse oportunamente EL ACREDITADO a firmar la documentación correspondiente a las ministraciones.
- Por falta de pago oportuno por parte de EL ACREDITADO de cada una de las ministraciones que deba cubrir a EL CONTRATISTA.

DECIMA SEPTIMA.- EL CONTRATISTA se obliga a garantizar la calidad de la obra a que se refiere la Cláusula Primera inciso a), por un plazo de **dos años** a partir de la fecha de su terminación y entrega, y se hace responsable de cualquier desperfecto que ésta sufra con motivo de deficiencias en la construcción y por la utilización de materiales de calidad inferior a la especificada.

DECIMA OCTAVA.- CAUSAS DE RESCISION.- Son causa de rescisión del presente contrato, sin responsabilidad alguna para EL ACREDITADO, las siguientes;

- a) Si EL CONTRATISTA, sin aviso previo de EL ACREDITADO y del INFONAVIT, traspasa o ceda los derechos sobre el presente contrato o encomiende a otro contratista las obligaciones que aquí contrae, sin el consentimiento indicado.
- b) El incumplimiento de alguna de las especificaciones a que debe estar sujeta la obra.
- c) La falta de cumplimiento en el programa de obra y en el proyecto de construcción.
- d) Si EL CONTRATISTA no cubre oportunamente el salario de sus trabajadores y que con ello ocasione un conflicto laboral entre sus trabajadores.
- e) En general, por el incumplimiento de parte de EL CONTRATISTA a cualquiera otra de las obligaciones derivadas del presente contrato y sus anexos, a las leyes y reglamentos aplicables o a las instrucciones que le dé el INFONAVIT respecto a la ejecución de la obra objeto del presente contrato.

DECIMO NOVENA.- Las partes convienen en que las obligaciones que produce este contrato quedan sujetas a la condición suspensiva consistente en que el INFONAVIT y EL ACREDITADO formalicen el crédito a que se refiere la declaración I inciso c), de este contrato.

VIGESIMA.- Las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales de la ciudad de _____, por lo que renuncian a cualquier fuero que por razón de su domicilio presente o futuro lleguen a tener o por el de la ubicación de la obra.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA.- EL CONTRATISTA deberá suscribir y hacer entrega al ACREDITADO de los siguientes documentos:

- Acta de recepción de obras o aviso de terminación que entrega la autoridad local, en su caso.
- Acta de entrega de los trabajos, objeto de éste contrato, realizados en la vivienda
- Carta responsiva de seguridad estructural.
- Póliza de garantía por los trabajos realizados con una vigencia de dos años

Para los efectos de este contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

a) EL ACREDITADO, _____.

b) EL CONTRATISTA, _____.

En la inteligencia de que, de no dar aviso de un nuevo domicilio, las notificaciones que se practiquen en lo señalado surtirán plenos efectos.

Leído el presente contrato y sus anexos por los otorgantes, lo ratifican y firman en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del 200_.

EL ACREDITADO

EL CONTRATISTA

TESTIGO

TESTIGO