

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE INGENIERIA



“CONTRATACION DE OBRAS”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
INGENIERO CIVIL
P R E S E N T A:

EDISON EDUARDO TAPIA RUBIO

MEXICO, D. F.

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

	Pág.
1.- DIVERSOS TIPOS DE CONTRATOS.	1
a).- Contrato de obra a precio alzado.	1
b).- Contrato de obra por administración.	12
c).- Contrato de obra por precios unitarios.	12
d).- Contrato de obra mixtos.	13
2.- CONTRATOS DELEGADOS. (SUBCONTRATACION).	14
3.- BIBLIOGRAFIA.	24

CONTRATACION DE OBRAS.

1.- DIVERSOS TIPOS DE CONTRATOS.

En el presente trabajo, hablaremos a cerca de los diferentes tipos de contrato que realizan las dos partes, cliente y contratista antes de la ejecución de la obra, ya sea esta del sector público o privado. En nuestro país conocemos varios tipos de contrato, y son los siguientes.

a) CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO.

Este tipo de contrato se lleva a cabo presuponiendo precios de venta y cantidades de obra, siendo incommovibles los dos, es decir comprometiendose a realizar una obra por un precio determinado y fijo.

El Código Civil, reglamenta lo que entre los romanos fue llamado "locatio conductio operis", o sea el contrato por el cual una persona llamada "empresario", dispone de una obra inmueble y provee los materiales pa-

ra su realización. (La locatio conductio operarum", es la prestación de servicios de índole físico intelectual o arartístico).

DEFINICION

Propiamente no hay definición legal de este conontrato, tan sólo el Art. 2616, nos da los elementos de este contrato al decir: "El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujeta a las reglas siguientes". Existen diversas modalidades de este contrato:

a.1.- CONTRATO DE EMPRESA.

Cuando el empresario solamente pone su direccion en la realización de la obra, sin poner su trabajo personal ni los materiales.

a.2.- CONTRATO DE OBRAS A DESTAJO.

Cuando los honorarios se fijan en atención a --

las unidades de obras realizadas.

a.3.- CONTRATOS DE OBRAS A PRECIO ALZADO Y AJUSTE CERRADO.

Cuando los honorarios se fijan en una cantidad cerrada por toda la obra realizada.

La ley solamente reglamenta el contrato de obra cuando el "empresario" dirige la obra y pone los materiales, resultando por lo tanto el contrato de empresas, de obras a destajo y a precio alzado y ajuste cerrado, en nuestro derecho contratos innominados.

CARACTERISTICAS.

El contrato a estudio, tiene los siguientes:

- a) Oneroso, salvo pacto en contrario;
- b) Principal;
- c) Comutativo;
- d) Bilateral;
- e) Instantáneo o de tracto sucesivo;
- f) Consensual, con la excepción, que en la práctica se convierte en regla general, a que se

refiere el Art. 2618, que dice: "Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra.

Es además un contrato intuitu personae, celebrado en consideración a la persona del empresario señalado al efecto el Art. 2633: El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra no puede hacerla ejecutar alguna obra no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario.

CONSECUENCIAS JURIDICAS

Por la característica de bilateralidad del contrato de obra a precio fijo, se deriva una serie de

obligaciones y derechos para ambas partes:

OBLIGACIONES DEL DUEÑO DE LA OBRA:

a) Pagar el precio de la obra. Art. 2625.- "El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo convenio en contrario" y Art. 2624: Cuando al encargar una obra no se ha fijado precio se tendrá por tal si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles o a falta de ellos el que taseen peritostos".

Respecto al momento de pago del precio, es necesario distinguir lo siguiente.

1o.- Si se pactó que la obra fuera entregada -- por partes por el empresario. En este caso y si no hay -- convenio encontrarlo, al hacerse la entrega de cada una -- de esas partes, siempre que ésta constituya una unidad, -- el dueño de la obra tiene obligación de pagar el precio -- correspondiente (Art. 2630, 2631 y 2632).

2o.- Si se pactó que el precio se cubriría al -- momento de hacerse entrega de la obra (Art. 2625).

El dueño de la obra ajustada por un precio cerrado, tiene obligación de indemnizar al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra, si es que se desiste de la empresa comenzada (Art. 2625) y si la obra fue ajustada -- por peso y medida, sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por -- ambas partes o por una sola de ellas, una vez que sean -- concluidas las partes designadas y cubierto su precio, -- teniendo derecho el dueño de la obra una vez pagado el -- precio de continuar la obra, inclusive con otras perso-- nas y aunque sea seguida la obra conforme al mismo plano, diseño y presupuesto (Art. 2636 y 2637) ; y.

b) Recibir la obra. Ya vimos al hacer mención a lo dispuesto en los Arts. 2630, 2631, 2632 la obliga-- ción del dueño de la obra de recibirla, cuando se trate de obras por piezas o medidas y lo señalado en el Art. -- 2625 cuando se conviene en cubrir el precio de la obra-- al recibirse.

La ley impone como obligación del dueño de la obra el riesgo que ésta corra, una vez concluida, si ---

existe morosidad de su parte en recibirla (Art. 2617), -- salvo que se haya estipulado que la obra deba ejecutarse a satisfacción del propietario o de otra persona, caso el cual se entiende reservada la aprobación y recepción de la obra ejecutada hasta que haya dictamen de peritos ---- (Art. 2643).

OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO

a) Efectuar la Obra.- Al comprometerse el empresario a efectuar la obra debe sujetarse a lo expresamente convenido y si la obra lo requiere, de acuerdo con el plano, diseño y presupuesto de la obra.

Por lo que toca al plano, presupuesto, el que los efectúe y ejecute la obra, no puede cobrarlos fuera del honorario de la obra; tampoco puede cobrarlo si al encomendársela se pactó que el dueño no lo pagaría si no le conviene aceptarlo, a menos de que en el primer caso la obra no se ejecute por causa imputable al dueño y en el segundo, si existe pacto en contrario (Art. 2620).

En el caso de que el plano, diseño y presupues-

to no haya sido aceptado, el autor puede cobrar su valor si la obra es ejecutada conforme a él por otra persona, - aunque se haya modificado en los detalles (Art. 2623); si son los peritos que efectúan los planos, diseños o presupuestos con objeto de que el dueño seleccione el que mejor le convenga y todos ellos tienen conocimiento de esta circunstancia, ninguno de ellos -salvo pacto en contrario puede cobrar honorarios (Art. 2621).

El autor del plano, diseño o presupuesto seleccionado, puede cobrar su valor, si aceptado por el dueño, se ejecuta conforme a él por otra persona (Art. 2622).

Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra convenida entre el dueño y el empresario y existen dificultades entre ellos, se resolverán - tomando en cuenta la naturaleza de la obra, su precio y - la costumbre del lugar en que se ejecute, tomándose en -- consideración el dictamen de peritos.

El empresario tiene obligación de efectuar la - obra y entregarla en el plazo y condiciones convenidas; - si se trata de piezas o medidas, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se le pague en proporción de las

que reciba (Art. 2630) si la obra es por ajuste cerrado, debe comenzarla y concluirarla en el tiempo pactado y si no se estipuló, en el término que a juicio de peritos sea su ficiente (Art. 2629).

b) Hacer entrega de la Obra.- Esta obligación del empresario, es concordante con la del dueño de la obra de recibir la misma, por la que el lector debe remitirse a ello y a lo dispuesto en los Arts, 2625, 2631 y 2632.

El empresario que concluye una obra mueble, tiene un derecho de retención y preferencia cuando no se le paga por el dueño pudiendo retenerla hasta que se le satisfaga el precio y su crédito será cubierto perfectamente con el precio de dicha obra (Art. 2644).

c) Responder de la Obra.- El empresario queda obligado a responder de los riesgos de la obra, por los daños pérdida sufrida en su ejecución, conforme lo dispone el (Art. 2617), hasta el momento en que haga la entrega, con la excepción de que el dueño incurra en morosidad para recibirla o haya pacto en contrario.

Queda obligado también a responder del trabajo de sus operarios o empleados que ocupe en la ejecución de la obra (Art. 2642).

Debe responder también de los vicios ocultos y defectos de la obra según lo ordena el Art. 2634, que dice: "Recibida y aprobada la obra por el que la encargó, - el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en su construcción y - hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó a no ser que por disposición expresa del dueño se hayan empleado materiales defectuosos, después de que el empresario le haya dado a conocer sus defectos, o que se haya edificado en terreno inapropiado elegido por el dueño a pesar de las observaciones del empresario".

Los empresarios constructores, también son responsables por no cumplir con las disposiciones municipales o de policía y por los daños que se causaren a los vecinos (Art. 2645).

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA

El contrato puede extinguirse por lo dispuesto en los Arts. 2635, 2636 y 2637, que ya examinamos con anterioridad.

Se extingue también por lo dispuesto en los artículos 2638, 2639 y 2640, que expresan: Art. 2638 "Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindirse el contrato; pero el dueño indemnizará a los herederos de aquél del trabajo y gastos hechos.

Art. 2639: "La misma disposición tendrá lugar si el empresario no puede concluir la obra por alguna -- causa independiente de su voluntad". Esta norma constituye una norma general, por la que es aplicable a todos -- los casos que coincidan en ese supuesto.

El Art. 2640, por su parte ordena "Si muere el dueño de la obra, no se rescindirá el contrato, y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el empresario.

Por último el Art. 2641 concede a los terceros

(quienes trabajen por cuenta del empresario o le suminis-
tren material para la obra), acción para proceder en con-
tra del dueño de la obra, hasta la cantidad que importen
los derechos del empresario.

b) CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACION

Estos contratos se realizan asignando un valor
comunmente representado en porcentaje, por la dirección
técnica y la administración de la obra sobre los gastos
totales de materiales, mano de obra y equipos necesarios
para la realización de la misma.

c) CONTRATO DE OBRA POR PRECIOS UNITARIOS.

En este contrato se prefijan los valores unita-
rios de los diferentes integrantes de una obra, y su me-
dición se realiza a tiempos predeterminados liquidandose
con los valores previamente aceptados.

d) CONTRATO DE OBRA MIXTOS.

Cuando en un contrato de obra se combinan convenientemente los tipos de contrato anteriores, entonces tenemos los contratos mixtos.

Generalmente el contrato de obra a precio alzado ya no se utiliza mucho debido al cambio continuo de precios de materiales, mano de obra y equipo.

Esto también afecta a los otros tipos de contrato mencionados anteriormente, por lo tanto se debe poner una cláusula de escalación para poder nivelar en determinado momento los precios y de esta forma ninguna de las partes salga perjudicada.

Más adelante se presenta un machote de contrato a precio alzado, para poner en claro las cláusulas necesarias que se debe estipular en cualquier contrato de obra.

2.- CONTRATOS DELEGADOS (SUB-CONTRATACION).

Hay empresas que por su menor capacidad o por tener su actividad orientada hacia unos trabajos delimitados, no poseen los medios para acometer alguna fase de obra que eventualmente hayan de realizar. Esta necesidad la cumplen empresas especializadas que, por regla general, actúan en forma de subcontratistas, como por ejemplo, las previstas de maquinaria pesada que se dedican a grandes nivelaciones y vaciados; las empresas de transportes de obra para los movimientos de tierra, etc.

En todos los países se presenta este fenómeno. La subcontratación completa de partes de obra y de instalaciones, con aportación de materiales, personal y elementos auxiliares o la subcontratación de trabajos con la sola intervención de la mano de obra, o en formas mixtas.

Las obras de edificación, especialmente, necesitan una colaboración extensa de las industrias afines, que no solo suministran los materiales, sino que los instalan completamente y ponen a prueba con plena garantía

de ejecución y funcionamiento.

La subcontratación en estas obras suponen una gran participación en el montaje económico de los trabajos. Son dirigidas y seleccionadas por la empresa principal contratista directamente responsable de la construcción y de la garantía total de la obra.

Se subcontrata generalmente para instalaciones, fontanería, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, ascensores, etc.

En obras públicas también es progresiva la participación de empresas subcontratistas que toman a su cargo los trabajos de asfaltado, tuberías, pilotajes, trabajos subacuáticos, nivelaciones, prefabricación de concreto, armaduras, etc.

Los trabajos enumerados se refieren, en la mayoría de los casos a subcontratación completa. Otras muchas actividades son subcontratadas solamente en mano de obra, y especialmente se dan en la construcción urbana, en los trabajos de albañilería (fábrica de ladrillo, tabiquería, embaldosados, yesos), la fabricación en los talleres de

obra, habilitación de fierro, cimbra y otros, son dados por cuenta a subcontratistas que contribuyen con la mano de obra especializada.

Son muy apreciables las ventajas que los diversos sistemas de subcontratación dan a la construcción y hay razones de peso que explican la creciente cesión de partes de obra a las empresas subcontratistas.

La propia necesidad de la construcción va generando grupos especializados de trabajo con medios autónomos, instrumentos y maquinaria adecuados y un personal - adiestrado, que se mantiene fijo, con dedicación absoluta a una sola producción. Económicamente las empresas -- constructoras no podrían soportar la posesión de medios propios y la permanencia de personal especializado para atender las variadas exigencias que el avance de la técnica va señalado a los proyectos de obras.

En ocasiones, otras empresas subcontratistas - actúan solidariamente con la empresa principal para la - ejecución de ciertos trabajos, por exigirlo así las especificaciones, cuando algunas obras requieren forzosamente:

te la concurrencia de casas especializadas en unos trabajos o que sean poseedoras de la patente de un determinado tipo de materiales o de procedimientos especiales de construcción, fabricantes exclusivos, etc., a fin de que se garantice de esta forma un suministro seguro o la ejecución de trabajos especiales.

Los cortos plazos de ejecución, que en muchos casos van siendo hoy decisivos para la adjudicación de obras en concursos, donde el factor tiempo se antepone, a veces, incluso al económico de los tipos de licitación, y la propia necesidad de las empresas de acelerar los planes de obra para obtener mayor rendimiento de sus equipos de trabajo y reducir gastos financieros y generales, logrando así como más favorables de producción, obliga a procurar una subcontratación amplia y eficiente que ayude al cumplimiento de los plazos previstos.

Las empresas subcontratistas se obligan, a su vez, a realizar los trabajos en fechas aceptadas en los contratos, que se señalan en forma escalonada para que no se interpongan unos a otros o se produzcan vacíos que alteren el ritmo de los trabajos y retrasen el avance de

obra.

La diversidad de operaciones que se encomiendan a los subcontratistas comienzan con la misma obra o tan pronto se halla ésta su fase preparatoria, quedando repartidos los trabajos en talleres, fabricas o lugares "in situ", facilitando así una labor de equipo, simultánea, que proporciona valiosa ayuda para llegar a plazos cortos en la construcción de obras.

Por lo que respecta a la subcontratación de mano de obra solamente, también las empresas consiguen ventajas de rapidez y facilidades de ejecución, ya que ésta se da a los obreros especializados, prácticos en sus respectivas labores, que trabajan en un destajo colectivo, y actúan igualmente en los lugares y momentos de necesidad.

Los subcontratistas de mano de obra disponen - de un personal seleccionado, relativamente fijo, que se ocupa permanentemente en los trabajos de su especialidad e: unas obras y otras, por lo que esta ventaja, unida a la eliminación de gastos generales, les permite obtener

mayores rendimientos y beneficios aceptables, de los que participan los propios obreros, trabajando normalmente - en un plan comunitario sobre producción de equipo. Constituyen de hecho grupos asociados de trabajadores dirigidos por el jefe subcontratista que ejerce sobre ellos un control estricto y, en muchos casos, trabaja personalmente con sus obreros.

Estas condiciones dan a las empresas que utilizan los subcontratos de mano de obra la disponibilidad, supresión de cargas y precios favorables en una corriente de beneficio mutuo para contratistas y subsidiarios.

Indudablemente, que para mantener estas ventajas y conseguir pleno éxito en la subcontratación de partes de obra, es esencial contar con la solvencia y moralidad de los subcontratistas por lo que se refiere al -- cumplimiento de sus compromisos en el plazo y ritmo de - ejecución, calidad de trabajos, etc.

CONTRATO PARA LA CONSTRUCCION DE

CONTRATO DE OBRA, a Precio Alzado, que celebran por una parte

Nombre de la persona o empresa propietaria
que en lo sucesivo se denominará el PROPIETARIO: y por la otra

Nombre de la persona o empresa constructora
CONSTRUCTOR, a la que se denominará el

A N T E C E D E N T E S

I.—El PROPIETARIO con domicilio en
declara ser dueño del predio ubicado en la calle No.
Colonia Zona Postal de esta ciudad, con la forma y dimensio-
nes que aparecen en los planos anexos a este contrato.

II.—El PROPIETARIO declara, además, que ha designado al
..... como DIRECTOR DE LA OBRA.
Título y nombre del profesionista
quien será el perito responsable de la misma; para lo cual tiene expedida la Cédula No.
de la Dirección General de Profesiones de la S. E. P. y el Registro como Perito Responsable No.
en la Dirección de Obras Públicas de
Nombres de la ciudad y estado

III.—El CONSTRUCTOR, con domicilio en
..... declara estar registrado en la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción
con el No.; y declara además, tener el equipo necesario para realizar esta obra, el cual
consiste en:

IV.—El PROPIETARIO, por medio de este contrato, encomienda al CONSTRUCTOR la ejecución de las
obras que aparecen detalladas en los planos, cantidades de obra y especificaciones anexos al citado contra-
to. Estas obras se llevarán a cabo de acuerdo con las siguientes

C L A U S U L A S :

PRIMERA.—Descripción de la obra.

La obra constará de las siguientes partes:

Indicar los distintos edificios o cuerpos y su número de pisos; las construcciones complementarias y el destino de todos ellos

SEGUNDA.—Anexos de este contrato.

Son anexos de este contrato y forman parte integrante del mismo, los siguientes documentos, firmados por el PROYECTISTA, el PROPIETARIO, el CONSTRUCTOR, y el DIRECTOR DE LA OBRA:

- a).—El proyecto arquitectónico que consta de planos
- b).—El proyecto estructural, que consta de planos
- c).—Los proyectos de instalación
eléctrica, sanitaria, de aire acondicionado, de elevadores, etc
que constan de planos respectivamente.
- d).—Las cantidades de obra por ejecutar que aparecen en partidas de construcción.
- e).—Las especificaciones de construcción, correspondiente a las citadas cantidades de obra

TERCERA.—Proyectos.

La elaboración de los proyectos a los que deberá sujetarse la obra, no son materia de este contrato. Dichos proyectos fueron encomendados previamente a las personas o empresas cuyos nombres y direcciones aparecen a continuación:

- Proy. arquitectónico:
- Proy. Estructural:
- Proy. de instalaciones:
eléctrica, sanitaria, de aire acondicionado, de elevadores, etc
..... respectivamente

El autor o autores de los proyectos antes mencionados son los señores PROYECTISTA, CONSTRUCTOR y DIRECTOR DE LA OBRA. Para solicitar del PROYECTISTA el plano o planos, del PROPIETARIO el DIRECTOR DE LA OBRA, todas las aclaraciones o modificaciones necesarias sobre los proyectos, especificaciones de obra, etc., deberá el interesado dirigirse con cargo de envío a:

.....
..... PROYECTISTA
.....

QUINTA.—Especificaciones.

En las especificaciones de las partidas de construcción anexas a este contrato, que también fueron elaboradas por el PROYECTISTA, aparecen si procede, los datos siguientes:

a).—Nombre, dimensiones, resistencia y calidad de los materiales que se van a emplear.

b).—Procedimiento de construcción, indicando la herramienta o equipo y la calidad de mano de obra requeridos.

c).—Tolerancias en las dimensiones, resistencia y calidad de los materiales que se van a emplear o de esa partida de construcción.

SEXTA.—Importe de la obra.

El importe total de esta obra, incluyendo costos directos, costos indirectos y utilidad del CONTRATISTA, es de \$ (.....) desglosable en los grupos de partidas siguientes:

	<u>Importe de la obra</u>	
Albañilería	\$	(.....)
Carpintería	\$	(.....)
Cerrajería	\$	(.....)
Decoración	\$	(.....)
Diversos	\$	(.....)
Estructura de acero	\$	(.....)
Estructura de concreto ..	\$	(.....)
Herrería	\$	(.....)
Instalación eléctrica	\$	(.....)
Instalaciones especiales ..	\$	(.....)
Instalación sanitaria	\$	(.....)
Piedra natural y artificial	\$	(.....)
Pilotajes y ataguías	\$	(.....)
Pintura	\$	(.....)
Vidriería	\$	(.....)
Yesería	\$	(.....)
IMPORTE TOTAL:	\$	(.....)

El PROPIETARIO y el CONSTRUCTOR convienen en que, si varían notoriamente las condiciones de trabajo por causas ajenas a ellos, en un porcentaje mínimo de, fijarán, de común acuerdo, el aumento o disminución equitativo al importe contratado. Se anexas precios de materiales y mano de obra básicos.

SEPTIMA.—Plazos de terminación de la obra.

Todos los trabajos detallados en la lista de cantidades de obra anexa a este contrato, deberán quedar terminados en un plazo total de días de calendario contados a partir de la fecha de iniciación de obra, fijada como se indica en la cláusula décima de este contrato.

Además, debido a la importancia de esta obra, se divide en etapas: para las que se fijan los plazos parciales siguientes, contados también en días de calendario desde la fecha de iniciación de la obra:

- 1a. Etapa:; Plazo: días
 descripción
- 2a Etapa:; Plazo: días
 descripción

Para que la obra se pueda considerar terminada, se deberán haber ejecutado satisfactoriamente todos los trabajos antes mencionados, y sólo se tolerará la falta de pequeños detalles de acabado que no afecten al buen aspecto y buen funcionamiento de dicha obra, los cuales deberán quedar terminados antes de la recepción de la misma.

Si el CONSTRUCTOR no termina la obra en el plazo total arriba estipulado deberá pagar al PROPIETARIO una multa de \$ por cada día de retardo en la terminación de la misma. Si, por el contrario, el CONSTRUCTOR termina la obra antes del mencionado plazo el PROPIETARIO le dará una bonificación de \$ por cada día de adelanto en la terminación de la obra.

La multa por retardo o la bonificación por adelanto en cada uno de los plazos parciales será el % de la correspondiente al plazo total.

OCTAVA.—Observancia de Leyes y Reglamentos sobre construcción

El CONSTRUCTOR deberá observar en la ejecución de esta obra, todas las Leyes y Reglamentos sobre Construcción que sean aplicables a la misma.

NOVENO.—Licitación de construcción

El ELEMENTO DE LA OBRA está sujeta a las condiciones de licitación de construcción que se encuentran en el expediente de licitación de construcción de esta obra.

ando ante éstas como responsable de la ejecución de dicha obra. Si al gestionar dichas licencias, las mencionadas autoridades objetan total o parcialmente los proyectos presentados, el DIRECTOR DE LA OBRA pedirá al PROYECTISTA, directamente o por conducto del PROPIETARIO, que haga las modificaciones necesarias a dichos proyectos.

El importe de los derechos de licencias de construcción que tengan establecidos las autoridades y el de las copias de planos y documentación anexa que sean necesarios para la tramitación de las mismas, estarán a cargo del PROPIETARIO.

Será también obligación del DIRECTOR DE LA OBRA, dar los avisos a las autoridades, de iniciación y terminación de obra, y en general, todas las notificaciones, que sean obligatorias en el lugar en que se construya esta obra.

Las multas debidas a infracciones en esta obra a las leyes y reglamentos de construcción, ocasionadas por dolo o negligencia en esta obra, de parte del CONSTRUCTOR, deberán ser pagadas por éste.

DECIMA.—Iniciación de la obra.

El CONSTRUCTOR deberá iniciar la obra inmediatamente después de la firma de este contrato. El plazo estipulado para esta obra, en la cláusula séptima de este contrato, comenzará desde la fecha en que las autoridades den la licencia de construcción de dicha obra; y siempre que en la mencionada fecha el PROPIETARIO dé al CONSTRUCTOR el anticipo que se estipula en la cláusula decimaquinta de este contrato.

DECIMA-PRIMERA.—Ejecución de la obra.

El CONSTRUCTOR queda obligado a encargarse de una manera total de la adquisición de los materiales para esta obra, salvo que el PROPIETARIO se obligue a suministrarle oportunamente algunos de ellos, y de la contratación de los diversos trabajos que van a ejecutarse, así como de la dirección, estimación y pago de los mismos hasta la terminación y recepción de la obra.

DECIMA-SEGUNDA.—Vigilancia de la obra.

La vigilancia de esta obra, estará a cargo del CONSTRUCTOR, quien para este efecto, designará el personal necesario.

DECIMA-TERCERA.—Dirección de la Obra.

El DIRECTOR DE LA OBRA es el representante técnico del PROPIETARIO para vigilar el cumplimiento de este contrato durante la ejecución de la obra. Sus obligaciones principales son las siguientes:

a) Dar los trazos y niveles necesarios para la construcción, una sola vez. Será obligación del CONSTRUCTOR conservar tales trazos y niveles.

b) Vigilar que la obra se ejecute de acuerdo con los proyectos aprobados; y que las dimensiones, resistencia y calidad de los materiales, así como la calidad de la mano de obra estén de acuerdo con las especificaciones aprobadas.

c) Formular las estimaciones periódicas de obra ejecutada.

d) Hacer la revisión detallada de la terminación de la obra y del buen funcionamiento de sus instalaciones, rindiendo el informe correspondiente, según se indica en la cláusula décima séptima de este contrato.

Todas las órdenes que el DIRECTOR DE LA OBRA dé al CONSTRUCTOR, deberán hacerse por escrito.

DECIMA-CUARTA.—Tolerancias de construcción.

Las tolerancias de dimensiones, resistencia y calidad, en los materiales que se empleen y en la calidad de obra que se ejecute, aparecen estipuladas en las especificaciones de construcción anexas a este contrato.

Si en la ejecución de esta obra se exceden alguna o algunas de las tolerancias mencionadas, el DIRECTOR DE LA OBRA pedirá por escrito al CONSTRUCTOR directamente o por conducto del PROPIETARIO que retire los materiales defectuosos o demuela la parte inaceptable de la obra.

DECIMA-QUINTA.—Estimaciones y pagos progresivos de la obra.

Al firmarse este contrato, o dentro de los 10 días siguientes al de su firma, el PROPIETARIO dará al CONTRATISTA un anticipo igual al _____ % del importe total de la obra, el cual quedará garantizado en la forma que se indica en la cláusula décima sexta de este contrato.

El DIRECTOR DE LA OBRA hará _____ *trimestralmente, mensualmente, etc.*

una estimación de los porcentajes de obra ejecutada, en cada uno de los grupos indicados en la cláusula Sexta de este contrato, y aplicándolos a los importes de dichos grupos, que aparecen en la misma cláusula, determinará el importe de esa estimación. El pago del 95% de la misma será hecho al CONSTRUCTOR por el PROPIETARIO a más tardar _____ días de calendario después de la fecha de esa estimación. En caso contrario, el PROPIETARIO pagará al CONSTRUCTOR intereses moratorios a razón de _____ % mensual. El 5% restante de cada estimación se retendrá hasta la recepción total de la obra e integrará el pago final. El CONSTRUCTOR podrá optar entre esa deducción del 5% o la entrega de una garantía equivalente.

Del importe de cada estimación se deducirá también un _____ % hasta la total amortización del anticipo.

DECIMA-SEXTA.—Garantía del anticipo.

Para garantizar al PROPIETARIO el anticipo que ha dado al CONSTRUCTOR según la cláusula decima quinta de este contrato, el mencionado CONSTRUCTOR dará una fianza o la garantía que se indica a continuación, por el importe del anticipo, la cual estará vigente hasta _____ % de la amortización del mismo.

DECIMA-SEXTA.—Garantía del anticipo.

Para garantizar al PROPIETARIO el anticipo que ha dado al CONSTRUCTOR según la cláusula decima quinta de este contrato, el mencionado CONSTRUCTOR dará una fianza o la garantía que se indica a continuación, por el importe del anticipo, la cual estará vigente hasta _____ % de la amortización del mismo.

DECIMA-SEPTIMA.—

por escrito, al DIRECTOR DE LA OBRA, de la terminación de cada etapa; y éste, previa revisión detallada de la misma, rendirá al PROPIETARIO un informe escrito en el que haga constar lo anterior, dando copia del mismo al CONSTRUCTOR.

Dentro de los 15 días de calendario siguientes a la fecha en que el CONSTRUCTOR dio el aviso mencionado, se levantará un acta de recepción parcial de esa etapa de la obra por el PROPIETARIO; quedando desde esa fecha a cargo del mismo la conservación de dicha etapa de obra.

DECIMA-OCTAVA.—Recepción total de la obra y pago final.

El CONSTRUCTOR dará aviso por escrito, al DIRECTOR DE LA OBRA, de la terminación de ésta; y el mencionado DIRECTOR DE OBRA, previa revisión detallada de la terminación de ésta y del buen funcionamiento de las instalaciones de la misma, rendirá al PROPIETARIO un informe escrito en el que haga constar lo anterior, dando copia del mismo al CONSTRUCTOR.

Finalmente, dentro de los 15 días de calendario siguientes a la fecha en que el CONSTRUCTOR dio el aviso mencionado, se levantará un acta de recepción total de la obra por el PROPIETARIO y éste hará al CONSTRUCTOR el pago final del 5% del importe de la obra, si este fue retenido de sus estimaciones según la cláusula décima quinta de este contrato.

DECIMA-NOVENA.—Modificaciones pedidas por el propietario.

El PROPIETARIO podrá hacer las modificaciones que estime convenientes al proyecto en ejecución o a la obra ejecutada; pero no debe dar órdenes directas a los subcontratistas o trabajadores de la obra, sino que pedirá al CONSTRUCTOR un presupuesto de la modificación que desea.

No debe iniciarse ninguna modificación de obra sino hasta que el PROPIETARIO haya aprobado, por escrito, el presupuesto correspondiente y se haya definido si esa modificación amerita aumento en el plazo de terminación de la obra; así como indemnización por materiales ya adquiridos que no puedan utilizarse por causa de esa modificación.

VIGESIMA.—Ampliación del plazo de terminación de la obra.

El plazo de terminación de la obra estipulado en la cláusula séptima de este contrato, sólo podrá ampliarse en caso de que haya modificaciones de obra pedidas por el PROPIETARIO que así lo ameriten, en casos fortuito o de fuerza mayor, de acuerdo con la legislación vigente, o por mutuo acuerdo.

VIGESIMA-PRIMERA.—Responsabilidades del patrón

El CONSTRUCTOR asume todas las responsabilidades de patrón con relación a los trabajadores que emplee en esta obra, directamente o por medio de sub-contratistas, liberando de posibles indemnizaciones, demandas o cualquier reclamación de tipo laboral, al PROPIETARIO.

Por tal motivo, queda a cargo del CONSTRUCTOR y de sus sub-contratistas hacer las manifestaciones, deducciones y pagos del impuesto sobre la renta y de las cuotas del Seguro Social de los mencionados trabajadores.

VIGESIMA-SEGUNDA.—Otras responsabilidades del CONSTRUCTOR.

El CONSTRUCTOR será responsable por los daños a terceros que produzca, por su causa la ejecución de esta obra.

No será responsable el mencionado CONSTRUCTOR por daños a terceros, que cause la obra, atribuibles al proyecto o a las especificaciones.

Si el CONSTRUCTOR utiliza en esta obra procedimientos de construcción patentados, quedará a su cargo el pago de las regalías correspondientes, salvo que se convenga lo contrario por escrito con el PROPIETARIO.

VIGESIMA-TERCERA.—Subcontratos.

El CONSTRUCTOR podrá otorgar los subcontratos, por obras parciales especializadas tales como plomería, carpintería, etc., que estime convenientes, pero él seguirá siendo el único responsable ante el PROPIETARIO de lo estipulado en este contrato.

VIGESIMA-CUARTA.—Suspensión temporal de la obra.

El PROPIETARIO podrá pedir al CONSTRUCTOR la suspensión temporal de la obra cuando así convenga a sus intereses, pero antes deberán convenir ambas partes el importe de la compensación que el primero pagará al segundo por los daños que le cause dicha suspensión.

VIGESIMA-QUINTA.—Cancelación de este contrato.

Este contrato podrá cancelarse antes de la terminación de la obra, si una de las partes así lo solicita, por escrito y con días de anticipación, de la otra. Se procederá en la forma siguiente:

En primer lugar se hará una estimación de la obra ejecutada hasta la fecha en que se convenga la cancelación mencionada; y de acuerdo con dicha estimación y con lo estipulado en la cláusula sexta de este contrato se hará la liquidación de esa obra ejecutada.

Además la parte solicitante convendrá con la otra parte, el importe de la compensación que la primera deberá pagar a la segunda por los daños que le cause dicha cancelación.

VIGESIMA-SEXTA.—Arbitraje en caso de controversia

Si el PROPIETARIO y el CONSTRUCTOR tienen controversia sobre la interpretación de alguna de las cláusulas de este contrato o sobre algún asunto relacionado con la obra contratada, que no esté previsto en el mencionado contrato, ambas partes se obligan a someterse al arbitraje de la institución siguiente, designada como árbitro:

Colegio de Ingenieros Civiles de México,
Colegio Nacional de Arquitectos de México o
Camara Nacional de la Industria de la Construcción

Para dar a conocer esta designación, el PROPIETARIO se obliga a enviar a la Institución correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la firma una copia del presente contrato, pidiéndole su aceptación por escrito la que será notificada a ambas partes. El fallo de esta institución será inapelable.

VIGESIMA SEPTIMA—El presente contrato se firma por duplicado en la ciudad de después de haberse enterado debidamente de su contenido los firmantes.

EL PROPIETARIO

EL CONSTRUCTOR

BIBLIOGRAFIA

CODIGO CIVIL

Edición revisada y puesta al
día por:
El Lic. Miguel Angel Serrano
Yriberri.

EL TRATAMIENTO FISCAL DE
LOS CONTRATOS.

Lic. Humberto Rodriguez Do--
minguez.
Lic. Joaquín Rodriguez Domin
guez.