



Construcción y Rehabilitación - Registro de Contratistas nº 28-5421

# CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

Expediente: OBR-2025-0156 | Licencia Municipal: LIC-2024-8745

## PARTES CONTRATANTES

### CONTRATISTA:

Constructora Helios Edificaciones, S.A., con CIF A-28789456, inscrita en el Registro de Contratistas del Estado con nº 28-5421, domiciliada en Polígono Industrial Sur, Parcela 78, 28938 Móstoles (Madrid), representada por D. Fernando López García, Gerente.

### PROMOTOR/PROPIEDAD:

Desarrollo Urbanístico Castellana, S.L., con CIF B-28123654, domiciliada en Paseo de la Castellana 95, Planta 12, 28046 Madrid, representada por Dña. Ana María Roldán Fuentes, Directora de Operaciones.

## DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

<b>Denominación:</b>	Residencial "Jardines de Valdebebas" - Fase II
<b>Ubicación:</b>	Avenida de las Ciudades 45, Valdebebas, 28055 Madrid
<b>Tipo de obra:</b>	Edificio residencial plurifamiliar
<b>Superficie construida:</b>	12.500 m <sup>2</sup> sobre rasante + 4.200 m <sup>2</sup> sótanos

Nº de viviendas:	85 unidades (1-4 dormitorios)
Locales comerciales:	4 unidades en planta baja
Plazas de garaje:	120 plazas en sótanos -1 y -2
Calificación energética:	Clase A (Passivhaus certifiable)

## PRIMERA - OBJETO

El CONTRATISTA se obliga a ejecutar la totalidad de las obras descritas, incluyendo cimentación, estructura, cerramientos, instalaciones, acabados y urbanización, conforme al proyecto básico y de ejecución visado por el COAM con fecha 15/11/2024.

## SEGUNDA - PRECIO

El precio total de la obra se fija en **OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (8.500.000,00 €)**, IVA excluido. Esta cifra incluye:

- Mano de obra directa e indirecta
- Materiales según especificaciones del proyecto
- Medios auxiliares, andamiajes y grúas
- Seguridad y salud en la obra
- Control de calidad interno
- Licencias y tasas de ocupación de vía pública

## TERCERA - FORMA DE PAGO

El pago se realizará mediante certificaciones mensuales de obra ejecutada, visadas por la Dirección Facultativa. El PROMOTOR abonará el importe certificado en un plazo máximo de 45 días desde la aprobación de la certificación.

**Retención de garantía:** Se retendrá un 5% de cada certificación, liberándose el 50% al acta de recepción provisional y el 50% restante al final del período de garantía.

## CUARTA - PLAZO DE EJECUCIÓN

La obra se ejecutará en un plazo de **24 MESES**:

- **Fecha de inicio:** 1 de marzo de 2025
- **Fecha de finalización:** 28 de febrero de 2027

⚠ **Penalización por retraso:** Por cada día natural de retraso imputable al CONTRATISTA, se aplicará una penalización de **5.000 €/día**, hasta un máximo del 10% del precio total. Quedan excluidos retrasos por climatología adversa documentada, huelgas generales o causas de fuerza mayor.

## QUINTA - HITOS Y PLAZOS PARCIALES

Hito	Plazo	Penalización
Fin de cimentación y estructura bajo rasante	4 meses	3.000 €/día
Fin de estructura sobre rasante	10 meses	4.000 €/día
Cerramientos e impermeabilización	14 meses	3.500 €/día
Instalaciones completadas	20 meses	4.000 €/día
Entrega con licencia de primera ocupación	24 meses	5.000 €/día

## SEXTA - GARANTÍAS

El CONTRATISTA garantiza la obra conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE):

- **1 año:** Defectos de terminación o acabado
- **3 años:** Vicios que afecten a la habitabilidad (humedades, fallos de instalaciones)
- **10 años:** Daños estructurales

El CONTRATISTA aporta seguro decenal y de responsabilidad civil por importe de 10 millones de euros.

## SÉPTIMA - SUBCONTRATACIÓN

El CONTRATISTA podrá subcontratar hasta el 60% del valor de la obra, comunicándolo previamente al PROMOTOR. Queda prohibida la subcontratación en cadena más allá del segundo nivel. Los subcontratistas deberán estar al corriente de obligaciones fiscales y laborales.

## OCTAVA - SEGURIDAD Y SALUD

El CONTRATISTA designará un Coordinador de Seguridad en fase de ejecución y cumplirá escrupulosamente el Plan de Seguridad aprobado. El incumplimiento grave será causa de resolución.

## NOVENA - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de resolución:

- Paralización injustificada de las obras durante más de 30 días
- Incumplimiento de plazos parciales en más de 45 días
- Insolvencia o concurso del CONTRATISTA
- Impago por el PROMOTOR de dos certificaciones consecutivas

El preaviso para resolución voluntaria será de **90 días**, debiendo realizarse una medición contradictoria de la obra ejecutada.

## DÉCIMA - JURISDICCIÓN

Las partes se someten a los Juzgados de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero.

---

Por HELIOS EDIFICACIONES

D. Fernando López García  
Gerente

Por DESARROLLO URBANÍSTICO

Dña. Ana María Roldán  
Directora de Operaciones

Madrid, a 15 de enero de 2025  
Contrato visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

