

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

Proyecto de Restauración de Seguros - Acuerdo Integral

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

- **Número de Contrato:** IRC-2025-0847
- **Fecha:** 15 de marzo de 2025
- **Tipo de Proyecto:** Restauración de Seguros - Daño por Agua
- **Fecha de Inicio:** 25 de marzo de 2025

PARTES DEL CONTRATO

PROPIETARIO/ASEGURADO ("Propietario")

- **Nombre(s):** John Michael Smith y Sarah Ann Smith
- **Dirección:** 1425 Maple Street, Gainesville, GA 30501
- **Dirección de la Propiedad:** Igual que la anterior
- **Teléfono:** (770) 555-1234 | (770) 555-5678
- **Correo Electrónico:** jsmith@email.com

CONTRATISTA ("Contratista")

- **Nombre de la Empresa:** Premier Restoration Services, LLC
- **DBA:** PRS Construction
- **Número de Licencia:** GA-RES-2019-4578
- **Clasificación:** Contratista General - Residencial
- **Dirección:** 850 Industrial Blvd, Suite 200, Gainesville, GA 30501
- **Teléfono:** (770) 555-9876 | (678) 555-4321
- **Correo Electrónico:** contracts@prsrestoration.com
- **Aseguradora:** State Farm Insurance
- **Número de Póliza:** GL-998877665
- **Número de Fianza:** SB-445566778

UBICACIÓN DEL PROYECTO

- **Dirección:** 1425 Maple Street, Gainesville, GA 30501

- **Descripción Legal:** Lote 42, Bloque 7, Subdivisión Maple Grove
- **Dirección para Permisos:** Igual que la anterior

INFORMACIÓN DEL RECLAMO DE SEGURO

- **Aseguradora:** Allstate Insurance Company
- **Número de Póliza:** HO-3-987654321
- **Número de Reclamo:** CLM-2025-123456
- **Fecha de la Pérdida:** 28 de febrero de 2025
- **Nombre del Ajustador:** Robert Johnson
- **Teléfono del Ajustador:** (800) 555-2222
- **Correo Electrónico del Ajustador:** rjohnson@allstate.com
- **Monto del Reclamo Aprobado:** \$127,500.00

ARTÍCULO 1: ALCANCE DEL TRABAJO

1.1 Descripción General

El Contratista proporcionará toda la mano de obra, materiales, equipo, herramientas, supervisión y servicios necesarios para la restauración completa de la propiedad después de la pérdida por daño de agua que ocurrió el 28 de febrero de 2025, incluyendo pero no limitado a:

1.2 Alcance Detallado del Trabajo

INCLUIDO EN EL CONTRATO:

- ☒ Demolición y remoción de escombros
- ☒ Mitigación y secado de agua
- ☒ Remediación de moho (si es requerido)
- ☒ Reparaciones estructurales
- ☐ Reparaciones/reemplazo de techo
- ☐ Reparaciones de revestimiento y exteriores
- ☒ Reemplazo de ventanas y puertas (2 ventanas afectadas)
- ☒ Reparaciones del sistema eléctrico
- ☒ Reparaciones del sistema de plomería
- ☐ Reparaciones del sistema HVAC
- ☒ Reemplazo de aislamiento

- ☒ Instalación y acabado de paneles de yeso
- ☒ Pintura interior
- ☒ Instalación de pisos
- ☒ Instalación de gabinetes (solo cocina)
- ☒ Instalación de accesorios
- ☒ Limpieza final
- ☒ Actualizaciones requeridas por código
- ☐ Otro: N/A

[Alcance Detallado de la Pérdida adjunto como Anexo A - debe ser firmado por todas las partes]

1.3 Trabajo Excluido

Los siguientes elementos están específicamente EXCLUIDOS de este contrato:

- Limpieza/restauración de contenidos (manejado por separado por el propietario)
- Reparaciones de paisajismo
- Mejoras más allá del alcance del seguro
- Mejoras no relacionadas con la pérdida
- Esquemas de reducción de deducible
- Reparaciones de cercas

1.4 Documentos de Referencia

Este contrato incorpora por referencia:

- Alcance de la pérdida de la compañía de seguros fechado 10 de marzo de 2025
- Estimado del contratista fechado 12 de marzo de 2025
- Reporte Xactimate #XM-2025-445566
- Reporte de ingeniería de ABC Engineering fechado 8 de marzo de 2025
- N/A - Planos arquitectónicos
- Reporte de mitigación de agua de DryFast Services

ARTÍCULO 2: PRECIO DEL CONTRATO Y PAGO

2.1 Suma del Contrato

Monto Base del Contrato: \$127,500.00

Desglose:

- Mano de obra: \$51,000.00 (40% del total)
- Materiales: \$44,625.00 (35% del total)
- Subcontratistas: \$19,125.00 (15% del total)
- Equipo: \$3,825.00 (3% del total)
- Gastos generales: \$6,375.00 (5% del total)
- Ganancia: \$2,550.00 (2% del total)
- **Total:** \$127,500.00

2.2 Base del Precio

- ☒ Contrato de Precio Fijo - Precio total fijado en \$127,500.00
- ☐ Tiempo y Materiales - No exceder \$N/A
- ☐ Costo Más - Costo más N/A% de tarifa, no exceder \$N/A
- ☐ Precio Unitario - Basado en mediciones y precios unitarios

2.3 Calendario de Pagos

Pago #	Hito	% Completado	Monto Debido	Aprobación del Seguro
1	Firma del contrato	0%	\$0.00	Requerida
2	Permisos y demolición	10%	\$12,750.00	Requerida
3	Impermeabilización completa	30%	\$25,500.00	Requerida
4	Instalaciones mecánicas preliminares	50%	\$25,500.00	Requerida
5	Paneles de yeso completos	70%	\$25,500.00	Requerida
6	Finalización sustancial	90%	\$25,500.00	Requerida
7	Finalización completa	100%	\$12,750.00	Requerida

2.4 Disposiciones de Pago del Seguro

CESIÓN DE BENEFICIOS:

- ☒ El Propietario cede los beneficios del seguro al Contratista
- ☐ El Propietario retiene los beneficios, paga directamente al Contratista
- ☐ Acuerdo tripartito (Propietario/Contratista/Hipoteca)

PROCEDIMIENTOS DEL SEGURO:

1. El Contratista puede comunicarse directamente con el ajustador
2. Reclamos suplementarios incluidos en el alcance
3. Propietario responsable del deducible: \$2,500.00
4. Actualizaciones de código: ☒ Cubiertas ☐ El Propietario paga la diferencia
5. Recuperación de depreciación: El Contratista asiste con la documentación

2.5 Términos de Pago

- **Fecha de Vencimiento:** Dentro de 5 días de la factura
- **Pago Tardío:** 1.5% por mes después de 10 días
- **Derechos de Gravamen Mecánico:** Preservados según la ley de Georgia
- **Elementos en Disputa:** Retenidos en depósito en garantía pendiente de resolución

ARTÍCULO 3: TIEMPO DE EJECUCIÓN

3.1 Calendario

- **Fecha de Inicio:** 25 de marzo de 2025 o dentro de 3 días de:
 - ☒ Emisión del permiso
 - ☐ Aprobación del seguro
 - ☐ Contrato firmado
- **Finalización Sustancial:** 15 de mayo de 2025 o 45 días calendario desde el inicio
- **Finalización Total:** 25 de mayo de 2025 o 10 días después de la sustancial

3.2 El Tiempo es Esencial

El tiempo es esencial para:

- Prevenir daños adicionales
- Minimizar gastos de vida adicionales
- Cumplir con los plazos del seguro
- Permitir que el Propietario regrese a casa

3.3 Retrasos

RETRASOS EXCUSABLES (Extensión de tiempo, sin costo):

- Clima (según se define a continuación)
- Actos de Dios/Fuerza mayor

- Retrasos de la compañía de seguros
- Retrasos de permisos/inspecciones
- Escasez de materiales fuera de control
- Condiciones ocultas descubiertas

RETRASOS COMPENSABLES (Ajuste de tiempo y costo):

- Cambios solicitados por el Propietario
- Retrasos causados por el Propietario
- Trabajo adicional descubierto
- Aumentos de alcance

RETRASOS POR CLIMA:

- **Definición:** Lluvia que exceda 0.5 pulgadas, vientos sostenidos sobre 35 mph, temperatura por debajo de 35°F
- **Documentación:** Se requieren registros diarios
- **Extensión:** Día por día para eventos calificados

3.4 Aceleración

Si el Propietario requiere aceleración:

- El Contratista proporciona estimación de costos
- Se requiere orden de cambio escrita
- Costos adicionales de tiempo premium/expedición

ARTÍCULO 4: ÓRDENES DE CAMBIO

4.1 Procedimientos de Órdenes de Cambio

NO SE REALIZARÁ NINGÚN TRABAJO SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA

PROCESO DE ORDEN DE CAMBIO:

1. Descubrimiento/Solicitud de cambio
2. El Contratista proporciona estimación escrita
3. Aprobación del Propietario por escrito
4. Aprobación del seguro (si busca cobertura)
5. El trabajo procede después de todas las aprobaciones

4.2 Tipos de Cambios

SUPLEMENTOS DEL SEGURO:

- Daño oculto descubierto
- Actualizaciones requeridas por código activadas
- Adiciones aprobadas por el ajustador
- Proceso: Enviar al ajustador dentro de 48 horas con fotos

MEJORAS DEL PROPIETARIO:

- Más allá del alcance del seguro
- El Propietario paga la diferencia
- Facturación separada
- No retrasa el trabajo base

CONDICIONES IMPREVISTAS:

- Documentación inmediata requerida
- Evidencia fotográfica/video
- Notificación al ajustador dentro de 24 horas
- Trabajo de emergencia autorizado hasta \$2,500.00

4.3 Formulario de Orden de Cambio

[Formulario estándar adjunto como Anexo B]

Debe incluir:

- Descripción del cambio
- Desglose de costos
- Impacto en el tiempo
- Estado de cobertura del seguro
- Términos de pago

ARTÍCULO 5: GARANTÍAS

5.1 Garantía del Contratista

PERÍODO DE GARANTÍA: 2 años desde la finalización sustancial

COBERTURA: El Contratista garantiza que todo el trabajo será:

- Libre de defectos en la mano de obra
- Realizado de manera profesional
- De acuerdo con los estándares de la industria
- Cumpliendo con todos los códigos
- Según las especificaciones del fabricante

EXCLUSIONES:

- Desgaste normal
- Abuso o negligencia del Propietario
- Actos de Dios
- Asentamiento o movimiento
- Defectos del fabricante (solo transferencia)

5.2 Garantías del Fabricante

Todas las garantías del fabricante cedidas al Propietario:

- Techo: N/A
- Ventanas: 10 Años
- Electrodomésticos: Según el fabricante (1-5 años)
- HVAC: N/A
- Pisos: 25 Años
- Accesorios de plomería: 5 Años

5.3 Servicio de Garantía

TIEMPO DE RESPUESTA:

- Emergencia (daño activo): 4 horas
- Urgente (daño potencial): 48 horas
- Rutina: 7 días hábiles

PROCEDIMIENTO:

1. Aviso escrito al Contratista
2. Oportunidad de inspeccionar

3. El Contratista realiza la reparación
4. Sin cargo por trabajo de garantía

ARTÍCULO 6: SEGUROS Y FIANZAS

6.1 Seguro del Contratista

COBERTURA REQUERIDA:

- Responsabilidad General: \$2,000,000 por ocurrencia
- Daños a la Propiedad: \$1,000,000
- Operaciones Completadas: \$2,000,000
- Compensación de Trabajadores: Según lo requiera Georgia
- Responsabilidad de Automóvil: \$1,000,000

ASEGURADO ADICIONAL:

- ☒ Propietario nombrado como asegurado adicional
- ☒ Compañía hipotecaria si es requerido (First National Bank)

6.2 Seguro del Propietario

- Seguro de propiedad mantenido
- Contratista no responsable del deducible
- El Propietario reporta prontamente los suplementos
- Riesgo del Constructor: ☒ El Propietario proporciona ☐ El Contratista proporciona

6.3 Fianzas (si es requerido)

- ☐ Fianza de Cumplimiento: N/A
- ☐ Fianza de Pago: N/A
- ☒ No requerido para este proyecto

6.4 Indemnización

- Cada parte indemniza a la otra por su propia negligencia
- El Contratista indemniza por actos de subcontratistas
- El Propietario indemniza por condiciones preexistentes

ARTÍCULO 7: PERMISOS E INSPECCIONES

7.1 Permisos

EL CONTRATISTA OBTIENE:

- Permiso de construcción
- Permiso eléctrico
- Permiso de plomería
- Permiso mecánico
- Otros: N/A

COSTOS: ☒ Incluidos en el precio del contrato ☐ Adicionales, estimados en \$N/A

7.2 Inspecciones

INSPECCIONES REQUERIDAS:

Tipo	Cuándo	Por Quién	Estado
Cimientos	N/A	Depto. de Construcción	N/A
Estructura	Después de reparaciones de enmarcado	Depto. de Construcción	Pendiente
Eléctrica preliminar	Antes del aislamiento	Depto. Eléctrico	Pendiente
Plomería preliminar	Antes del aislamiento	Depto. de Plomería	Pendiente
Aislamiento	Antes de los paneles de yeso	Depto. de Construcción	Pendiente
Eléctrica final	Al completarse	Depto. Eléctrico	Pendiente
Plomería final	Al completarse	Depto. de Plomería	Pendiente
Construcción final	Al completarse	Depto. de Construcción	Pendiente

7.3 Cumplimiento del Código

- El trabajo cumple con los códigos actuales
- Actualizaciones de código identificadas por separado
- Propietario informado de los requisitos
- Costos documentados para el seguro

ARTÍCULO 8: RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

8.1 El Propietario Deberá:

- Proporcionar acceso al sitio

- Remover o proteger objetos de valor
- Mantener cobertura de seguro
- Pagar el deducible cuando corresponda
- Aprobar selecciones oportunamente (48 horas)
- Cooperar con las inspecciones
- Hacer pagos según el calendario
- Comunicarse con el seguro
- Proporcionar espacio de almacenamiento temporal
- Reubicarse si es necesario

8.2 Decisiones del Propietario

REQUERIDAS DENTRO DE 48 HORAS:

- Selecciones de materiales
- Elecciones de colores
- Aprobaciones de órdenes de cambio
- Resoluciones de problemas

SELECCIONES POR DEFECTO: Si el Propietario no responde oportunamente:

- El Contratista puede seleccionar artículos comparables
- No se permiten reclamos por retrasos

8.3 Acceso y Servicios Públicos

- Acceso continuo durante horas de trabajo
- Servicios públicos disponibles para construcción
- Caja de seguridad permitida
- Entrada razonable para emergencias

ARTÍCULO 9: RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

9.1 El Contratista Deberá:

- Realizar trabajo de calidad
- Supervisar todo el trabajo adecuadamente
- Mantener un sitio de trabajo seguro

- Limpieza diaria
- Proteger la propiedad no dañada
- Mantener el seguro
- Obtener permisos
- Programar inspecciones
- Coordinar subcontractistas
- Comunicar el progreso semanalmente
- Documentar con fotos
- Asistir con reclamos de seguro

9.2 Gestión del Sitio de Trabajo

HORAS DE TRABAJO:

- Lunes-Viernes: 7:30am-5:30pm
- Sábado: 8:00am-4:00pm
- Domingo: No trabajo a menos que sea emergencia
- Días festivos: No trabajo

SEGURIDAD:

- Cumplimiento de OSHA requerido
- Equipo de seguridad obligatorio
- Peligros abordados inmediatamente
- Accidentes reportados inmediatamente

9.3 Subcontratistas

- Todos debidamente licenciados
- Todos debidamente asegurados
- Contratista responsable de su trabajo
- Lista proporcionada al Propietario

ARTÍCULO 10: RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

10.1 Proceso de Resolución

PASO 1: NEGOCIACIÓN DIRECTA

- Límite de tiempo: 30 días
- Buena fe requerida
- Documentación mantenida

PASO 2: MEDIACIÓN

- Si la negociación falla
- Mediador seleccionado mutuamente
- Costos divididos por igual
- Límite de tiempo: 60 días

PASO 3: ARBITRAJE

- Si la mediación falla
- Arbitraje vinculante
- Según las reglas de arbitraje de Georgia
- Honorarios del árbitro divididos inicialmente, adjudicados finalmente

10.2 Continuación del Trabajo

A menos que haya un problema de seguridad o falta de pago:

- El trabajo continúa durante las disputas
- Montos en disputa retenidos en depósito en garantía
- No se permite la suspensión del trabajo

10.3 Honorarios de Abogados

La parte ganadora recupera los honorarios razonables de abogados

ARTÍCULO 11: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN

11.1 Incumplimiento del Propietario

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:

- Falta de pago después del aviso
- Falta de proporcionar acceso
- Falta de mantener el seguro
- Incumplimiento material del contrato

RECURSOS DEL CONTRATISTA:

- Detener el trabajo
- Terminar el contrato
- Recuperar pago por trabajo completado
- Presentar gravamen mecánico
- Buscar recursos legales

11.2 Incumplimiento del Contratista

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:

- Abandono del proyecto
- Falta de pago a subcontratistas
- Trabajo deficiente después del aviso
- Falta de mantener el seguro
- Incumplimiento material del contrato

RECURSOS DEL PROPIETARIO:

- Terminar después de 7 días de período de cura
- Completar el trabajo con otros
- Compensar costos excesivos
- Buscar reclamos de garantía
- Buscar recursos legales

11.3 Terminación por Conveniencia

EL PROPIETARIO PUEDE TERMINAR:

- Con 30 días de aviso
- Pagar por trabajo completado
- Pagar por materiales ordenados
- Pagar gastos generales/ganancias razonables sobre trabajo incompleto
- Pagar costos de desmovilización

ARTÍCULO 12: DISPOSICIONES ESPECIALES

12.1 Específico del Reclamo de Seguro

RECLAMOS SUPLEMENTARIOS:

- El Contratista prepara suplementos
- El Propietario coopera completamente
- Daño oculto documentado inmediatamente
- Fotos/videos mantenidos

COMPAÑÍA HIPOTECARIA: Si la compañía hipotecaria está involucrada:

- El Contratista coordina las inspecciones
- Calendario de pagos modificado según sea necesario
- Acuerdo tripartito si es necesario

12.2 Coincidencia y Compatibilidad

CUANDO LA COINCIDENCIA EXACTA NO ESTÁ DISPONIBLE:

- El Contratista notifica inmediatamente
- Se selecciona la mejor coincidencia
- Se busca aprobación del seguro
- Aprobación del Propietario si el seguro niega

12.3 Vivienda Temporal

- El Contratista coordina con el horario del Propietario
- Minimiza el tiempo de desplazamiento
- Prioridad en espacios habitables críticos
- Mitigación de polvo/ruido durante ocupación parcial

12.4 Materiales Peligrosos

SI SE DESCUBREN:

- El trabajo se detiene inmediatamente
- Se notifica al Propietario y al seguro
- Se requiere contratista especializado
- Costos adicionales documentados
- Se otorga extensión de tiempo

ARTÍCULO 13: TÉRMINOS ADICIONALES

13.1 Acuerdo Completo

Este contrato y los anexos constituyen el acuerdo completo

13.2 Enmiendas

Deben ser escritas y firmadas por ambas partes

13.3 Divisibilidad

Las disposiciones inválidas no anulan el resto

13.4 Ley Aplicable

Regido por las leyes de Georgia

13.5 Aviso

- **AL PROPIETARIO:** 1425 Maple Street, Gainesville, GA 30501 | jsmith@email.com
- **AL CONTRATISTA:** 850 Industrial Blvd, Suite 200, Gainesville, GA 30501 | contracts@prsrestoration.com

13.6 Cesión

Ninguna parte puede ceder sin consentimiento escrito

13.7 Supervivencia

Las garantías e indemnizaciones sobreviven a la finalización

ARTÍCULO 14: RENUNCIAS DE GRAVAMEN

14.1 Pagos de Progreso

Renuncias parciales de gravamen con cada pago

14.2 Pago Final

Renuncias finales de gravamen de:

- Contratista
- Todos los subcontratistas
- Todos los proveedores de materiales

14.3 Aviso de Gravamen

El Contratista proporciona avisos previos de gravamen requeridos según la ley de Georgia

ARTÍCULO 15: FIRMAS

ACEPTACIÓN Y ACUERDO

Este contrato se celebra a partir de la fecha de la última firma a continuación.

ACEPTACIÓN DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO #1:

Firma

Nombre en letra de imprenta: John Michael Smith

Fecha: 15 de marzo de 2025

PROPIETARIO #2:

Firma

Nombre en letra de imprenta: Sarah Ann Smith

Fecha: 15 de marzo de 2025

ACEPTACIÓN DEL CONTRATISTA

CONTRATISTA:

Firma

Nombre en letra de imprenta: Michael Thompson

Título: Presidente

Compañía: Premier Restoration Services, LLC

Fecha: 15 de marzo de 2025

Licencia #: GA-RES-2019-4578

TESTIGO (si es requerido)

Firma

Nombre en letra de imprenta: Jennifer Martinez

Fecha: 15 de marzo de 2025

ANEXOS

Anexos Requeridos

- ☒ Anexo A: Alcance Detallado del Trabajo/Pérdida
- ☒ Anexo B: Plantilla de Formulario de Orden de Cambio
- ☒ Anexo C: Estimación/Aprobación del Seguro
- ☒ Anexo D: Detalles del Calendario de Pagos
- ☒ Anexo E: Especificaciones y Acabados
- ☒ Anexo F: Certificado de Seguro del Contratista
- ☒ Anexo G: Copias de Licencia y Fianza
- ☒ Anexo H: Lista de Subcontratistas
- ☒ Anexo I: Información de Garantía
- ☐ Anexo J: Plano del Sitio/Dibujos (si aplica)
- ☒ Anexo K: Fotos Pre-Construcción

LISTA DE VERIFICACIÓN POST-CONTRATO

Para el Propietario:

- ☒ Mantener copia completamente ejecutada
- ☒ Proporcionar copia al seguro
- ☒ Proporcionar copia a la compañía hipotecaria
- ☒ Revisar calendario de pagos
- ☒ Fechas de hitos en el calendario
- ☒ Arreglar vivienda temporal
- ☒ Proteger/remover objetos de valor

Para el Contratista:

- ☒ Proporcionar certificados de seguro
- ☒ Obtener permisos requeridos
- ☒ Ordenar materiales de largo plazo
- ☒ Programar subcontratistas

- ☒ Establecer archivo del proyecto
- ☒ Documentar condición pre-construcción
- ☒ Proporcionar calendario al Propietario

AVISOS IMPORTANTES

ADVERTENCIA DE GRAVAMEN MECÁNICO: Bajo la ley de Georgia, aquellos que trabajan en su propiedad o proporcionan materiales y no reciben pago tienen derecho a ejecutar un reclamo contra su propiedad. Este reclamo se conoce como gravamen mecánico. Si su contratista o un subcontratista no paga a los subcontratistas, sub-subcontratistas o proveedores de materiales, aquellos a quienes se les debe dinero pueden buscar pago de su propiedad, incluso si usted ha pagado a su contratista en su totalidad.

AVISO DE RECLAMO DE SEGURO: Este contrato está supeditado a la aprobación y financiamiento del seguro. Los cambios en la cobertura del seguro o las decisiones del reclamo pueden afectar este contrato. Ambas partes acuerdan trabajar cooperativamente con la compañía de seguros para maximizar la cobertura y completar las reparaciones.

DERECHO DE CANCELACIÓN DE TRES DÍAS: No aplicable para trabajo de restauración de seguros en Georgia.

Este contrato ha sido revisado y aprobado por ambas partes como lo indican las firmas anteriores.