

## CONTRATO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CONTR. # 01 / 2016.

**DE UNA PARTE:** La Cooperativa de Construcción " **CUBANA**", aprobada según Resolución Ministerial No. 425 de fecha 25 de Noviembre del 2013 y con domicilio legal en Calle Tercera No. 1703, entre Segunda y Avenida Acosta, Municipio Cerro, Provincia La Habana, teléfono: 76487007 Cuenta Bancaria en CUP No. 0530701000013716 en la Sucursal No. 307 del Banco Metropolitano, dirección Ayestarán 242 Esquina a Aranguren, Cuenta Bancaria en CUC No. 0530701000003427 la Sucursal No. 307 del Banco Metropolitano Código NIT-23001873650 y Código ONEI 70290 representado en este acto por Eric René Fernández Alonso en su carácter de presidente de la **CNA "CUBANA"**, mediante Acuerdo No. 1 de fecha 4 de diciembre del 2013 de la Asamblea General, el que en lo adelante y a los efectos de este contrato se denominará el **CONSTRUCTOR**.

**DE OTRA PARTE:** La **EMPRESA INMOBILIARIA PALCO**, integrada a la **OSDE** denominada **Grupo Empresarial Palco**; en forma abreviada **GRUPO PALCO**, subordinado al Consejo de Ministros; creada en virtud de la Resolución No. 42 de 2015 emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor del Acuerdo No. 7705 de fecha 19 Febrero de 2015 del Consejo de Ministros; con domicilio social en Calle 1ra, No. 3402, entre 34 y 36, Miramar, Playa; código REEUP No. 305.0.14519, NIT: 01001867419; Licencia Bancaria para Operar en CUC No. G1401450006, Cuenta Bancaria Corriente en CUC. No. 0300000004714322 denominada Empresa Inmobiliaria Palco en el Banco Financiero Internacional, Sucursal 5ta y 92, Playa; y Cuenta en CUP No. 0523220047310018 denominada EES Empresa Inmobiliaria Palco en el Banco Metropolitano Sucursal 232, representada en este acto por **ALBERTO RIVERO SUAREZ** en su carácter de Director General; nombrado mediante la Resolución No. 46 de fecha 27 de febrero del 2015 emitida por el Presidente del Grupo Palco, quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominará **EL INVERSIONISTA**.

Ambas partes reconociéndose mutuamente la capacidad para obligarse en Derecho, así como la representación legal que ostentan.

**CONVIENEN** en suscribir el presente Contrato, en los términos y condiciones siguientes:

### I.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Contrato tiene por objeto establecer las Condiciones Generales para la restauración, mantenimiento y pintura de los inmuebles del **INVERSIONISTA** que se hará conforme a la documentación y especificaciones técnicas entregadas por mismo al **EJECUTOR**, con el cumplimiento de las normas de calidad establecidas en cada uno de los trabajos ejecutados.

Cada obra a ejecutar constituirá un Suplemento a este Contrato, que una vez otorgado formara parte integrante del mismo y del que se adjunta como **Anexo No. 1** la proforma que se utilizara por ambas partes en correspondencia con ello.

### II.- ATRIBUCIONES DEL INVERSIONISTA.

- 2.1.- Indicar la paralización de los trabajos que esté ejecutando **EL CONSTRUCTOR**, si viola la documentación técnica o las normas de calidad.
- 2.2.- Exigir de **EL CONSTRUCTOR** la solución inmediata de las afectaciones y ejecuciones que violen lo establecido en la documentación técnica, pongan en peligro la estabilidad de la obra o causen afectaciones a redes e instalaciones.

Cooperativa de  
Construcción  
Cubana





- 2.3.- Asimismo, estará facultado a rechazar las certificaciones ante la mala calidad de los trabajos o cuando estos no se ajusten a lo ejecutado en obra.
- 2.4.- Velar por el cumplimiento de la fecha de inicio y terminación de las obras.
- 2.5.- Aceptar el servicio de construcción una vez concluido, emitiendo la correspondiente Acta de Conformidad a plena satisfacción.
- 2.6.- Se autoriza a los Directores de las Unidades Empresariales de Base subordinadas a la Empresa Inmobiliaria Palco que más abajo relacionamos, a que suscriban los Suplementos derivados del presente Contrato Marco con relación a los inmuebles que tienen asignados atendiendo a su ubicación territorial:
- Unidad Empresarial de Base Residencial Playa
  - Unidad Empresarial de Base Residencial Plaza
  - Unidad Empresarial de Base Occidental Palco.

### III. - OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA

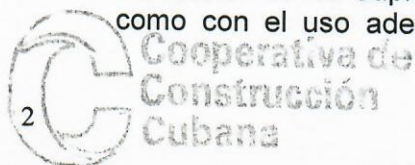
- 3.1.- Entregar al **CONSTRUCTOR** la tarea técnica para la realización del servicio solicitado y la documentación de que disponga para la mejor comprensión de la demanda y definición del alcance y contenido del servicio que recibirá.
- 3.2.- Controlar el ritmo de ejecución de los trabajos, y realizar la supervisión técnica, del control de autor y visita sistemática de la obra, certificando las actas de trabajos ocultos y pruebas de calidad que ejecute **EL CONSTRUCTOR**.
- 3.3.- Entregar a **EL CONSTRUCTOR** las certificaciones y facturas firmadas en un plazo no mayor de 3 días hábiles contadas a partir de su recepción.
- 3.4.- Efectuar el pago de las facturas en un plazo no mayor de 15 días posteriores a la firma de las facturas.
- 3.5.- Firmar el acta de terminación de las obras o partes de la obra en un plazo no mayor de 5 días hábiles posterior a la presentación del acta de entrega por **EL CONSTRUCTOR**.
- 3.6.- Suministrar durante el curso de los trabajos aquella documentación, especificación o instrucción adicional necesaria para la debida y adecuada ejecución, garantizando en tiempo la ejecución por terceros que inciden en el Cronograma Ejecutivo, evitando afectaciones al mismo.
- 3.7.- Gestionar y tener a su disposición los fondos financieros necesarios para pagar las Certificaciones presentadas por **EL CONSTRUCTOR** y aprobadas por él.
- 3.8.- Designar un técnico que en su representación atienda por el cumplimiento de las atribuciones y obligaciones recogidas en el presente contrato.

### IV.- ATRIBUCIONES DE EL CONSTRUCTOR

- 4.1 Efectuar los cortes de las obras en ausencia de **EL INVERSIONISTA**, cuando este conociendo su programación, no participe en las mismas.
- 4.2.- Proponer a **EL INVERSIONISTA** alternativas de soluciones técnicas, estrategias de trabajo y uso de recursos, a partir de las condiciones reales existentes, en aras de garantizar mejores resultados.
- 4.3.- El no pago de las facturas dentro del término pactado puede ocasionar la paralización de la obra por parte de **EL CONSTRUCTOR**, asumiendo **EL INVERSIONISTA** las afectaciones que se deriven de tal acción.

### V. - OBLIGACIONES DE EL CONSTRUCTOR

- 5.1.- Garantizar en tiempo, para su posterior revisión, la realización de la preparación técnica a partir de la documentación entregada por **EL INVERSIONISTA**. Responsabilizarse con la confección de los Suplementos que se requieran previo acuerdo con **EL INVERSIONISTA**, así como con el uso adecuado, conservación y custodia de la documentación de proyecto y





especificaciones técnicas entregadas por el mismo para la ejecución de los trabajos objeto del presente contrato hasta la culminación de los mismos.

- 5.2.- Alertar con no menos de 3 días a **EL INVERSIONISTA**, cuando la planificación o el ritmo de las obras vayan a ser retardados o interrumpidas por razones ajenas a las responsabilidades de **EL CONSTRUCTOR**, caso fortuito o incumplimiento de las obligaciones de **EL INVERSIONISTA**.
- 5.3.- Asegurar durante toda la ejecución de la obra la dirección facultativa de la misma y el control de la calidad, garantizando en obra la existencia del libro de obra y la documentación técnica necesaria para los trabajos que se ejecutan.
- 5.4.- **EL CONSTRUCTOR** se verá obligado a mantener en todo momento las áreas limpias y libres de obstáculos, de tal manera que por esta causa no se obstruyan las partes del edificio que se encuentran en explotación.
- 5.5.- Realizar con la participación de **EL INVERSIONISTA** los cortes de obra, que corresponderán con los días 30 de cada mes. Si **EL INVERSIONISTA** habiendo sido informado no asiste a las mediciones de control ejecutadas, **EL CONSTRUCTOR** las realizará y **EL INVERSIONISTA** estará obligado a aprobarlas y cualquier discrepancia se ajustará en las mediciones siguientes.
- 5.6.- Presentar, basado en los cortes de la obra, en un término de 2 días hábiles, las certificaciones correspondientes las cuales se entregarán a **EL INVERSIONISTA** para su aprobación y pago. De igual forma se establece el plazo 2 días hábiles para de entrega de las facturas una vez que **EL INVERSIONISTA** firme las certificaciones.
- 5.7.- Responsabilizarse con el cumplimiento de lo dispuesto en la tarea y documentación técnica en todo su conjunto o partes.
- 5.8.- Rectificar a su costo cualquier error que se detectara, siempre que dicho error no sea debido a errores en la documentación técnica entregada, así como aquellas afectaciones cuya causa probada sea negligencia o irresponsabilidad de **EL CONSTRUCTOR**.
- 5.9.- **EL CONSTRUCTOR** no hace dejación de sus obligaciones en caso de que subcontrate alguna de las partes objeto del presente contrato y asumirá en consecuencia, como propias cualquier obligación que se derive de la acción ejercida.
- 5.10.- Confeccionar y mantener actualizado el Libro de Obra.

## VI.- OBLIGACIONES GENERALES

- 6.1.- La ejecución de la obra se realizará en correspondencia con el Cronograma que se detallará en Anexo al Suplemento al Contrato que será firmado por las partes.
- 6.2.- Realizar a partir de una solicitud de cualquiera de las partes efectuadas con no menos de 3 días de antelación una revisión total o parcial de su cronograma de ejecución.
- 6.3.- Cuando por causas excepcionales sea necesario introducir modificaciones en las obras, las partes analizarán y decidirán de conjunto la variante de solución más adecuada, avalando dicha modificación con la correspondiente documentación técnica, que formará parte como suplemento al presente contrato.
- 6.4.- Las partes trabajarán en coordinación permanente con vista a lograr el cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, garantizando su participación en las reuniones de conciliación.
- 6.5.- Cumplir con los requisitos de Calidad de la Obra, de acuerdo a las Normas vigentes y los requerimientos generales descritos en el Anexo al suplemento que será firmado por las partes.
- 6.6.- **EL CONSTRUCTOR** certifica por escrito a **EL INVERSIONISTA**, conjuntamente con la certificación de los cortes de la ejecución el avance físico de la Obra.

## VII.- VALOR DEL CONTRATO





- 7.1.- EL valor del presente Contrato ascenderá a la cantidad de \$100,000.00 en CUP y \$100,000.00 en CUC que se corresponderá con la sumatoria de cada uno de los Suplementos que serán firmados por las partes.

### VIII. - FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.

- 8.1.- La forma de pago que se adopta en este contrato es la siguiente:

- a) Los pagos se realizarán mediante cheques certificados.
  - b) Los pagos que realice EL INVERSIONISTA por concepto de anticipo o de cumplimiento de etapas del servicio recibido, lo podrá hacer en cualquier moneda que tenga disponible al momento de efectuarlo, cumpliendo con la tasa de cambio establecida de 1,00 CUC igual 24,00 CUP.
  - c) Para el cobro de los trabajos ejecutados, **EL CONSTRUCTOR** deberá presentar las Certificaciones y facturas correspondientes, las cuales serán aprobadas por **EL INVERSIONISTA**.
  - d) Las facturas de cobro posteriores por ejecución del servicio que presente **EL CONSTRUCTOR** tendrán deducido el valor anticipado.
  - e) EL INVERSIONISTA dispondrá de 15 días naturales para efectuar el pago por el servicio recibido posterior a la firma de la factura correspondiente.
- 8.2.- **EL INVERSIONISTA** dispondrá de un plazo de tres (3) días hábiles a partir de la recepción de la certificación y factura para su análisis y aprobación.
- 8.3.- Si **EL INVERSIONISTA** durante ese término de 5 días no planteara discrepancia sobre la certificación o la factura se entenderá que fueron aceptadas.
- 8.4.- El no pago de las facturas dentro de un término acordado ocasionará la paralización de la obra y correrá por cuenta de **EL INVERSIONISTA** el daño económico que demuestre **EL CONSTRUCTOR** por dicha paralización.

### IX. - RECEPCION DE LA OBRA

- 9.1.- Para efectuar la entrega del servicio **EL CONSTRUCTOR** notificará a **EL INVERSIONISTA**, al menos con 3 días de antelación, que el mismo o parte de este se encuentra listo para la inspección, cuando a su juicio existan realmente las condiciones de terminación prevista en el contrato.
- 9.2.- Si a juicio de **EL INVERSIONISTA** no existen realmente las condiciones previstas en el contrato para efectuar la entrega del servicio, comunicará a **EL CONSTRUCTOR** cuáles son los trabajos pendientes o defectuosos a los efectos de que éste los realice o subsane en un término de 5 días hábiles. En el caso de ser aceptada por **EL CONSTRUCTOR** la discrepancia planteada, deberá establecer por escrito su compromiso de rectificación.
- 9.3.- **EL INVERSIONISTA** firmará el certificado o acta de terminación de los trabajos una vez culminada la inspección, entendiéndose dicho acto como el de la recepción de cada elevación del edificio, de acuerdo al Cronograma de Ejecución.

### X. - GARANTÍAS

- 10.1.- El plazo de garantía para la realización de los trabajos de ejecución de la obra, comenzará a contar a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisional de la Obra y tendrá una duración de un (1) año, sobre los trabajos ejecutados, hasta la firma del Acta de Recepción Definitiva, firmada por **EL INVERSIONISTA**.
- 10.2.- Durante el término de garantía previsto en el apartado anterior, **EL CONSTRUCTOR** realizará a sus costos los trabajos de reparación, enmienda, reconstrucción, rectificación y arreglos por defectos constructivos, imperfecciones y otras fallas que se detecten, cuando éstas surjan como consecuencia de la no ejecución conforme a las especificaciones acordadas en este contrato, por negligencia o descuido por parte de **EL CONSTRUCTOR** o por problemas de calidad de los materiales suministrados por éste.

Cooperativa de  
Construcción  
Cubana

4





- 10.3.- Los trabajos que sea necesario ejecutar por cualquier otro motivo no imputable a **EL CONSTRUCTOR** serán certificados y pagados por **EL INVERSIONISTA** como trabajo adicional según lo acordado en este contrato.
- 10.4.- La garantía de los Suministros serán determinadas por la ficha técnica del producto utilizado.

#### **XI. - RECLAMACIONES.**

- 11.1.- Ambas parte tienen derecho a establecer las reclamaciones que consideren por incumplimiento de las obligaciones que se deriven para el cumplimiento de este contrato. Las reclamaciones deberán hacerse al domicilio legal de los firmantes, por escrito, en un término no mayor de 15 días naturales adjuntándose las pruebas de las que intente valerse y considere oportuna.
- 11.2.- Aquel que haya sido reclamado está obligado a examinar las reclamaciones e informar de las medidas efectivas y aprobadas para darle solución en un término de 15 días naturales a partir de la fecha de su recepción.

#### **XII. - CAUSALES EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.**

- 12.1. Constituye causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas que, surgidas después de perfeccionado el contrato, impidan su cumplimiento total o parcial como consecuencias de acontecimientos inevitables de carácter extraordinario e independientes de la voluntad de las partes (ciclones, temporales lluvias que interrumpan el trabajo, inundaciones, incendios, guerra, terremotos u otros, como orientaciones o eventos de Gobierno) y otras contempladas en la ley como fuerza mayor.
- 12.2.- Durante el período de Fuerza Mayor se suspende el curso de los plazos pendientes. El plazo o fecha de cumplimiento de la obligación afectada, se prorrogará automáticamente por un término de igual duración al de la vigencia de la circunstancia ocurrida, más un plazo adicional a acordar por las partes, necesario para que **EL CONSTRUCTOR** pueda reorganizarse con el fin de continuar los trabajos.
- 12.3.- La causa de fuerza mayor alegada, deberá ser confirmada por autoridad competente.

#### **XIII. - VIGENCIA DEL CONTRATO.**

- 13.1 El presente contrato entrará en vigor a partir de su firma por las partes y mantendrá su vigencia por le termino de un (1) año natural.

#### **XIV. - EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato podrá extinguirse:

- a) Por el cumplimiento del término de su vigencia.
- b) Por acuerdo entre las partes durante el transcurso de su vigencia.
- c) Por Resolución, solicitada por cualquiera de las partes, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de la otra.
- d) Por las demás causas establecidas en Derecho.

#### **XV.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

- 15.1 Las partes convienen en cumplir el contrato de buena fe.
- 15.2 Cualquier discrepancia que surgiera en la interpretación o ejecución del Contrato será resuelta a través de negociaciones amistosas.
- 15.3 De no llegarse a acuerdo en el término de 30 días hábiles a partir de la última fecha de negociación, la reclamación legal o demanda si procediese, se presentará ante el órgano legal correspondiente.

#### **XVI.- NO-SUBROGACIÓN.**





16.1 Las partes no podrán subrogar a terceros en el ejercicio de sus derechos, ni en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato.

## **XVII.- SOBRE PARTICIPACIÓN.**

17.1 Las partes no podrán hacerse sustituir en el presente Contrato sino de acuerdo ambas partes.

## **XVIII.- NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.**

18.1- A los efectos de las notificaciones, citaciones y requerimientos a que dé lugar el presente Contrato, se considerará como domicilio de las partes, el que aparece consignado en el encabezamiento del Contrato.

## **XIX- AVISOS Y COMUNICACIONES**

19.1 Los Avisos y Comunicaciones entre **LAS PARTES** se realizarán por correo electrónico o carta certificada a las siguientes direcciones:

### **EL INVERSIONISTA:**

<b>Empresa Inmobiliaria Palco</b>	
	Gerardo Castro
Teléfono:	204-6121 ext 147
E-mail:	gerardo@siboeny.palco.cu

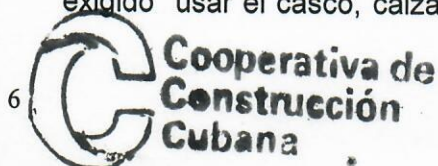
### **EL CONSTRUCTOR:**

Nombre: Jorge Arnaldo Alfonso Cambas	
Teléfono	72044632-33
E-mail:	cccubana@enet.cu

## **XX.- SEGURIDAD Y SALUD DEL TRABAJO.**

**20.1 EL CONSTRUCTOR**, durante la etapa constructiva tomara todas las precauciones necesarias para proteger la seguridad del público y de los trabajadores en el sitio y para impedir accidentes o heridas a cualquier persona en el entorno adyacente al terreno donde las obras están siendo ejecutadas.

**20.2 EL CONSTRUCTOR** deberá, así mismo, erigir y mantener adecuadamente en todos los momentos salvaguardas apropiadas para la protección de los trabajadores y el público, colocar carteles, aditamentos contra peligros creados por aberturas, escaleras, materiales que caen, excavaciones abiertas y todas las demás condiciones de riesgos. A todo el personal le será exigido usar el casco, calzado apropiado, cinturón de seguridad y cualquier otro aditamento de





protección definido como requerimiento en las normas de Protección e Higiene del Trabajo, para cada actividad constructiva, que se ejecute en la obra objeto del presente contrato. Además deberán ser advertidos de las medidas de seguridad y protección para cada labor a realizar, igualmente deberá tomar precauciones contra la ocurrencia de fuego, el material inflamable será conservado en el mínimo y si hay alguno será manipulado y almacenado de manera apropiada.

**20.3 EL CONSTRUCTOR**, deberá garantizar la elaboración, puesta en vigor y cumplimiento del proyecto de seguridad de la obra, del cual presentara copia al inversionista para su conocimiento. El cumplimiento del mismo será de total responsabilidad del **CONSTRUCTOR**.

**20.4** Para la seguridad y salud de los trabajadores que laboran en alturas mayores de 3 metros, tanto en andamios, bambas o sostenidos con arneses y cuerdas, se establecerá el proyecto de seguridad específico en cuanto a los permisos para trabajos en altura con técnica de alpinismo, estructuras de andamios y su arriostramiento, certificación de la tensión máxima de cables, cuerdas y estado técnico de motores. De igual forma se tendrá en cuenta la realización de obras inducidas y elementos de protección antes del inicio de las labores de demolición.

**20.5** Durante las labores de extracción de materiales producto de la demolición se tomarán las medidas de protección del medio ambiente, de acuerdo a los requerimientos que entregue EL INVERSIONISTA.

## XXI- ANEXOS.

21.1- Forma parte de este Contrato Marco para la Ejecución de Obra un Anexo Único.  
-**Anexo Único**- Proforma de Suplemento al Contrato Marco para la Ejecución de Obras.

## XXII- DISPOSICIONES FINALES.

22.1 Este contrato se rige por las normas jurídicas específicas siguientes:

-Decreto Ley 304 de la contratación económica del 1ro de Noviembre de 2012.

-Decreto 310 del 16 de Diciembre de 2012.

-Ley 59 del Código Civil del 16 de Julio de 1987.

-Decreto-Ley No. 305 de fecha 15 de noviembre del año 2012 de las Cooperativas no Agropecuarias.

-Resolución No. 101 del BCC de fecha 18 de noviembre del 2011

Y para que así conste a todos los efectos legales procedentes, se firma el presente Contrato de Condiciones Generales para la Ejecución de Obras en dos ejemplares originales, a un solo tenor y efectos legales a los 15 días del mes de Enero de 2016.

  
INVERSIONISTA

  
CONSTRUCTOR

 **Cooperativa de  
Construcción  
Cubana**

