

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA. CCC- 6 /2017

DE UNA PARTE: Cooperativa No Agropecuaria de Primer Grado denominada **COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN CUBANA**, constituida mediante Escritura Pública No. 1517 otorgada por la Licenciada Gretell González Sosa, Notaria con sede en el Bufete Internacional; inscripta en el Registro Mercantil de La Habana, inscripción primera, Tomo V, Folio 21, Hoja 123 de la Sección de Cooperativas no Agropecuarias de 4 de diciembre de 2013; de nacionalidad cubana; con domicilio social en Calle Tercera No. 9604, entre 96 y 96A, Municipio Playa, Provincia La Habana, República de Cuba; cuenta bancaria CUC No. 0530701000003427 y CUP No. 0530701000013716; domiciliadas en Banco Metropolitano, Sucursal 307; Código de Identificación de la entidad: 70290; No. NIT: 23001873650; teléfonos: 6487007; quien comparece representada en este acto por Eric Rene Fernández Alfonso; en su carácter de **Presidente**, lo que acredita mediante Acuerdo No. 1 de Asamblea General de Socios de la Cooperativa de fecha 4 de diciembre de 2013 contenida en la Escritura Fundacional; que los efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTRUCTOR**.

DE OTRA PARTE: Unidad Precautelada Inversionista, constituida mediante Resolución 9 del 7.06.2001 con domicilio legal en Anaragua 68 y San Ignacio y Maradona, teléfono _____, e-mail: _____, registrada con el código RÉEUP 306.0.12406 Cuenta Bancaria en CUP No: 0626944001480015, en la Agencia Bancaria 2691 Sucursal: 0 ANDEE; Cuenta bancaria en CUC No: 0306000002721323, y Licencia para operar en Divisas: G0-791670000, en la Agencia Bancaria: 61, Sucursal: BFI representada en este acto por el Ignacio Vázquez Rodríguez, en su carácter de: Jefe Dpto. Inv. Obispo, con facultades suficientes para consignar en este Contrato, a través de la Resolución: 39, de fecha 6.02.15 emitida por el en lo sucesivo **EL INVERSIONISTA**.

AMBAS PARTES reconociéndose recíprocamente la representación, el carácter y la capacidad jurídica en que comparecen, convienen suscribir, de buena fe, el presente Contrato en los términos y condiciones siguientes:

1. OBJETO DEL CONTRATO

- 1.1. En virtud del presente Contrato **EL CONSTRUCTOR** se obliga a ejecutar y entregar en los plazos pactados, de acuerdo a la documentación, parámetros y especificaciones técnicas y de calidad establecidos por este contrato y a total satisfacción del **EL INVERSIONISTA**, la obra que se describe en el ordinal 1.2 y **EL INVERSIONISTA** a recibir dicha obra y pagar el precio convenido por los trabajos de ejecución realizados, en los plazos, términos y condiciones pactados en este instrumento jurídico.
- 1.2. "La obra", a los efectos de este Contrato, que se ejecutará por **EL CONSTRUCTOR** se denomina Edificio Galbán Lobo, sito en San Ignacio 104, en un término de 215 días hábiles de ejecución y aparece desglosada en varias actividades según Anexo No. 1.
- 1.3. "La obra" será ejecutada y entregada por **EL CONSTRUCTOR** de acuerdo a la información técnica entregada por el mismo inversionista y revisada por **EL CONSTRUCTOR**.
- 1.4. La naturaleza de los trabajos a realizar, su contenido y alcance se especifican en los renglones variantes del presupuesto, según Anexo 1.
- 1.5. Los trabajos inherentes a este contrato serán pactados mediante Suplementos, los cuales forman parte del mismo y son de

obligatorio cumplimiento para ambas partes, incluyendo así aquellos que se originen por actos imprevistos o trabajos ocultos.

- 1.6. A los efectos del presente contrato se establecen las siguientes definiciones:

- **El Inversionista:** Persona jurídica que empleará al **CONSTRUCTOR** para la ejecución de los trabajos de construcción y montaje de la obra.
- **El Constructor:** Es la persona jurídica empleada por **EL INVERSIONISTA** para la ejecución de los trabajos de construcción y montaje de la obra.
- **Representante en Obra del Inversionista:** es la persona que representa a **EL INVERSIONISTA** en la obra y ejecuta la totalidad de las funciones inherentes a su entidad, dando respuesta al representante en obra de **EL CONSTRUCTOR**.
- **Representante en Obra del Constructor:** Es la persona que representa al **CONSTRUCTOR** en obra y ejecuta la totalidad de las funciones inherentes a su entidad, dando respuesta al representante en obra de **EL INVERSIONISTA**.
- **Acta de Inicio de la Obra:** Es el Acta que se elaborará y suscribirá por las partes, una vez cumplidas todas y cada una de las condiciones previas descritas en el presente Contrato, liberando tanto física como legalmente la obra.
- **Certificación de Obra:** Son las evaluaciones mensuales realizadas por el **CONSTRUCTOR** y en las que se acreditan las unidades de obra o renglones variantes ejecutados en el periodo,


CONSTRUCTOR

- las que serán revisadas y aprobadas por AMBAS PARTES, luego de ser comprobada su correspondencia con lo realmente ejecutado y que servirá de soporte o respaldo para la facturación.
- **Acta de Entrega Provisional:** Es el documento mediante el cual, una vez terminada la Ejecución de la Obra, **EL INVERSIONISTA** y **EL CONSTRUCTOR**, reconocen la entrega provisional y a total satisfacción del **INVERSIONISTA** de la obra, comenzando a cursar a partir de este momento el período de garantía de la obra.
 - **Acta de Recepción Definitiva:** Es el documento mediante el cual, una vez terminado el Período de Garantía, **INVERSIONISTA** y **CONSTRUCTOR** reconocen la entrega definitiva y a total satisfacción del **INVERSIONISTA** de la obra, quedando liberado **EL CONSTRUCTOR** a partir de ese momento de todas sus obligaciones derivadas del Contrato.
 - **Acta de Paralización:** Es el acta que se elabora y suscribe por las partes ante la imposibilidad de dar cumplimiento al cronograma de ejecución de la obra, a partir de la ocurrencia de causas que lo generen.
 - **Acta de Adjudicación de Atraso:** Es el acta que se elabora y suscribe por las partes al cierre de cada mes donde se hará constar las afectaciones que en el período han incidido de forma negativa en el cumplimiento del cronograma de ejecución de la obra con la definición del responsable.
 - **Libro de Obra:** Es el documento oficial que lleva **EL CONSTRUCTOR** a pie de obra, en el mismo se harán anotaciones sobre la marcha de los trabajos y se consignarán específicamente las observaciones o discrepancias de las personas con acceso al mismo, teniendo este derecho **El Inversionista**, **El Proyectista** y **los Suministradores**. Los procedimientos para la utilización del Libro de Obra, se regirán por la Resolución Ministerial No. 742/2000 del Ministerio de la Construcción.
 - **Daños:** Gastos en que incurre el afectado ante un incumplimiento de las obligaciones de la otra parte, los que serán reclamables únicamente en la cuantía que sobrepase la sanción pecuniaria pactada.
 - **Perjuicio:** Ingresos monetarios que el afectado deja de percibir a consecuencia del incumplimiento de obligaciones contractuales de la otra parte, los que serán reclamables únicamente en la cuantía que sobrepase la sanción pecuniaria pactada.
 - **Sanción Pecuniaria:** Suma de dinero pactada entre las partes, expresada en una suma alzada o porcentualmente en relación con el valor de la prestación que se garantiza cuya cuantía la parte infractora está obligada a pagar a la perjudicada con motivo del incumplimiento contractual; cuyo pago no exime al infractor del cumplimiento de las obligaciones.



CONSTRUCTOR

2. DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y/O PROYECTO.

- 2.1. **EL CONSTRUCTOR** a solicitud de **EL INVERSIONISTA** elaboró la preparación técnica de la obra, la cual fue revisada y aprobada por **EL INVERSIONISTA**.

3. PLAZOS DE EJECUCIÓN:

- 3.1. La fecha de comienzo de los trabajos será la de la firma del Acta de Inicio de la obra, una vez que ha sido entregado por **EL INVERSIONISTA** el sitio de la obra, liberado tanto física como legalmente y a los diez días de haberse firmado el Contrato.
- 3.2. El plazo para la ejecución de la obra será el estimado por el **CONSTRUCTOR** en el Plan de Ejecución de Obra que se anexa al presente acuerdo, el que comenzará a contar a partir de la fecha de firma del Acta de Inicio de la obra. Los trabajos que resulten en incremento de lo convenido en el Anexo No. 1 serán definidos y acordados entre las partes, a través de los correspondientes Suplementos.
- 3.3. El horario de trabajo será desde las 8:00 A.M. hasta las 5:00 P.M. y la semana laboral comprenderá de lunes a viernes. Este horario puede estar sujeto a cambios de acuerdo a las condiciones específicas de la obra y las partes así lo requieran.

4. PRECIOS, TARIFAS Y VALOR DEL CONTRATO.

- 4.1. El valor estimado total del presente contrato es de \$ 522593.68 Moneda Total, de ellos \$ 403846.59 CUP y \$ 118747.09 CUC. **EL CONSTRUCTOR** presentará a la firma del presente contrato al **INVERSIONISTA** la factura para el cobro del 15% del valor total por concepto de anticipo que asciende a la suma de \$ 60576.99 pesos cubanos (CUP) y \$ 17812.07 pesos convertibles (CUC), que será pagado por el **INVERSIONISTA** de la forma que se describe en la cláusula 5.2, al término de los 5 días posteriores la firma del contrato.
- 4.2. El valor total de la obra, estará conformado por la suma del valor pactado en el contrato y todos los Suplementos que de él se deriven, por aumento en el alcance de los trabajos o cualquier otra modificación que en el mismo se origine.
- 4.3. El valor del contrato se determinó y acordó entre las partes, según la oferta y demanda, al amparo de lo establecido en el artículo 25 del Decreto ley 305/2012.
- 4.4. De presentarse diferencia en el alcance de los trabajos pactados que afecten el Presupuesto Inicial de la obra, sea por omisión o por adición, se presentará por **EL CONSTRUCTOR** a **EL INVERSIONISTA**



- INVERSIONISTA, el Suplemento correspondiente para su aprobación y firma.
- 5. FORMA DE PAGO.
- 5.2. Para hacer efectivo el pago del valor contratado se utilizarán como instrumentos de pago el Cheque Nominativo, Certificado o Transferencia Bancaria, a favor del titular Cooperativa de Construcción Cubana.
- 5.3. EL CONSTRUCTOR realizará de conjunto con EL INVERSIONISTA el corte de la producción ejecutada del 20 al 24 de cada mes, de lo que resultará la certificación de la producción, que será analizada y aprobada entre las partes al término de los 3 días siguientes, el inversionista dispone de 5 días hábiles para su revisión y aprobación, en caso de discrepancia se resolverá de forma amigable por las partes, transcurrido dicho término se entenderá aprobada por este, adquiriendo iguales efectos legales y contables.
- 5.4. EL INVERSIONISTA realizará el pago de las facturas debidamente aprobadas y aceptadas al término de los 20 días siguientes a su aceptación por ambas partes.
- 5.5. EL INVERSIONISTA no podrá bajo el pretexto de que EL CONSTRUCTOR es deudor de él, producto de otras relaciones contractuales, aplazar o suspender el pago que se pacta en este contrato.
- 5.6. El valor resultante de la ejecución mensual será el reflejado como valor en la certificación. Esta será aceptada por el INVERSIONISTA para el pago efectuándose las devoluciones de cualquier discrepancia que pueda surgir durante su revisión, en el mes siguiente.
- 5.7. El no pago de la factura que ampara la certificación aprobada por EL INVERSIONISTA en el plazo convenido, implicará la obligación inmediata, por parte de EL INVERSIONISTA de pagar intereses moratorios, según lo establecido en la Resolución No. 101/2011 sobre las Normas Bancarias sobre Cobros y Pagos del Banco Central de Cuba, calculados sobre la tasa de interés bancario que está vigente, lo que facturará de forma independiente y será pagada por EL INVERSIONISTA dentro de los 20 días siguientes a su recepción, sin que este valor forme parte del valor contratado en la obra.
- 5.8. La fórmula aplicable al cálculo de la penalidad por mora en el pago es la siguiente:

valor adeudado x días de mora x %

360

- 5.9. Independientemente de que se exija el pago de los intereses moratorios EL CONSTRUCTOR podrá ante el incumplimiento de la obligación de pago, paralizar los trabajos objetos del presente


CONSTRUCTOR


Cooperativa de
Construcción
Cubana

Contrato, lo que comunicará al INVERSIONISTA por escrito en el término de 2 días de antelación, quedando éste último obligado a extender el cronograma de ejecución de la obra, al acto en que se reanuden los trabajos.

- 5.10. Cualquier modificación al pago que se realice por concepto de tasa o gravámenes que se establezca en el país, en fecha posterior a la firma del contrato, corresponderá a pagos adicionales o descuentos al valor del presente contrato y será implementado a través de Suplemento al presente contrato.
- 5.11. Cualquier modificación que se establezca en el tipo de moneda que sustenta las operaciones de cobro y pago, convenidas en el presente contrato originará modificaciones del precio y valor del contrato lo que se acordará a través de suplemento a este convenio.

6. PARÁMETROS DE CALIDAD:

- 6.1. Ambas Partes acuerdan que los parámetros de calidad son los que están dispuestos por la actividad de Construcción y montaje según disposiciones del Ministerio de la Construcción y las Normas Cubanas.
- 6.2. Para el cumplimiento de los requisitos de calidad:
 - a) EL CONSTRUCTOR está obligado a cumplir lo plasmado en los proyectos y sus memorias descriptivas.
 - b) Cualquier modificación al proyecto que EL INVERSIONISTA desee introducir después de haber firmado el contrato, se lo comunicará al CONSTRUCTOR por escrito de forma inmediata, modificándose la fecha de entrega prevista en el Cronograma inicial y dejando plasmado en el Libro de Obra las causas que originaron los cambios de proyecto.
- 6.3. Serán responsables de la Calidad en la obra:
 - a) EL INVERSIONISTA velar por el cumplimiento del Plan de Calidad de la obra.
 - b) EL CONSTRUCTOR es el responsable de elaborar el Plan de Calidad de la obra, así como de la calidad en la ejecución de los trabajos.
 - c) EL INVERSIONISTA es responsable de la calidad de los materiales que sean suministrados por este y colocados en obra.
- 6.4. EL INVERSIONISTA entregará toda la documentación de proyectos que permitan realizar la preparación técnica y la ejecución correcta de la obra.
- 6.5. Para efectuar la entrega de la obra o parte de la Obra, EL CONSTRUCTOR notificará por escrito al INVERSIONISTA, con 5 días de antelación que la misma o parte de la misma se encuentra lista para la inspección.
- 6.6. Cada vez que la totalidad de los trabajos de una sección u objeto de obra hayan sido acabados conforme a lo establecido en el



Contrato, el representante del **CONSTRUCTOR** solicitará al representante del **INVERSIONISTA** la Entrega Provisional de esa área. El representante del **INVERSIONISTA** no podrá rechazar ni rehusar esta entrega, al menos que a su juicio las no conformidades sean de tal índole o importancia que no permitan proceder a la Recepción Provisional.

6.7. En ningún caso la realización de las acciones de montaje, instalaciones y otras tareas contratadas con otras entidades por parte del **INVERSIONISTA** que no sean imputables al **CONSTRUCTOR** y que limiten total o parcialmente la utilización de la Obra por el **INVERSIONISTA**, impedirán la firma del Acta de Entrega.

6.8. Todo gasto adicional derivado de la reparación o sustitución de trabajos realizados sin cumplir con las especificaciones contractuales correrán a cuenta del **CONSTRUCTOR**.

6.9. Al concluir la subsanación de las no conformidades se emitirá el Acta de Entrega Parcial en un plazo de 3 días, contados a partir de la terminación de la inspección pasando la obra o parte de la misma a manos del **INVERSIONISTA**, comenzando a transcurrir el período de Garantía.

6.10. La recepción definitiva de la obra es la que se efectúa una vez concluido el período de garantía de la Inversión, según se establece a través de la firma por ambas partes del Acta de Entrega Definitiva.

7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

- 7.1. Obligaciones y atribuciones de **EL INVERSIONISTA** y de su representante en obra:
- 7.1.1. Designar mediante escrito a su **Representante en Obra**, quien será Ctg. Alexander Reyes Marín, el que realizará la coordinación, supervisión, el control, la fiscalización y aceptación de los trabajos que se ejecutarán según lo pactado en el presente Contrato, Anexos y/o los Suplementos que se deriven del mismo.
- 7.1.2. Emitir decisiones e instrucciones mediante documento firmado al **CONSTRUCTOR** para el cumplimiento del objeto del contrato, siempre que formen partes del proyecto ejecutivo del Contrato.
- 7.1.3. Entregar la Licencia de Obra, o en su defecto el documento que atestigüe o certifique la no necesidad de ella, en caso que proceda.
- 7.1.4. Garantizar las condiciones de trabajo seguras en las instalaciones. Estas se deben especificar después de realizada la inspección a los lugares de trabajo por parte de **EL CONSTRUCTOR**, así como el suministro de materiales, agua potable y de corriente eléctrica 220 V y 110V.


CONSTRUCTOR

- 7.1.5. Firmar el Acta de Inicio de la obra, una vez cumplimentadas las condicionantes establecidas en el presente Contrato.
- 7.1.6. Efectuar el pago del anticipo en la cuantía y en el término establecido en el presente.
- 7.1.7. Certificar y presentar a **EL CONSTRUCTOR** los documentos acreditativos que dispone de los fondos financieros aprobados en su plan anual de inversión para la ejecución de las obras a ejecutar por **EL CONSTRUCTOR**.
- 7.1.8. Aprobar la ejecución de los trabajos de construcción y montaje, sin que ninguna parte de la obra sea cubierta o se haga invisible sin su aprobación, para lo cual, antes de cubrir, soterrar, fundir o empotrar un trabajo de construcción o montaje subterráneo u oculto, **EL CONSTRUCTOR** le informará al **INVERSIONISTA** o a su representante en obra, el que firmará el acta de la aceptación de la calidad del trabajo revisado y el resultado de las pruebas efectuadas entregando un ejemplar de dicha acta al **INVERSIONISTA**. En caso de no-asistencia del representante del **INVERSIONISTA** en un plazo de 24 horas a partir de la fecha de notificación, **EL CONSTRUCTOR** hará contar en el libro de obra la no asistencia para inspeccionar y certificar los trabajos realizados, quedando con esta anotación exonerado de responsabilidades por el atraso que se produzca en la ejecución del renglón variante en cuestión, sin perjuicio de la reclamaciones que procedan.
- 7.1.9. Firmar las facturas presentadas por **EL CONSTRUCTOR**, amparadas por las Certificaciones de la Producción, previamente discutidas y aceptadas entre ambas partes y efectuar el pago de éstas en el término convenido en el presente.
- 7.1.10. Controlar el ritmo de ejecución de los trabajos pactados, realizar la supervisión técnica de los trabajos del servicio de construcción, para lo cual **EL CONSTRUCTOR** debe brindar todas las facilidades e informaciones necesarias.
- 7.1.11. Recibir las observaciones y solicitudes que formule por escrito **EL CONSTRUCTOR** en relación con la ejecución de la obra, e indicarle las instrucciones o soluciones que estime conveniente dentro de los plazos previstos en el presente Contrato con la celeridad que demande la naturaleza de la petición.
- 7.1.12. Aceptar las Actas de Adjudicación de Atrasos que le presente **EL CONSTRUCTOR** al cierre de cada mes siempre que se demuestre su responsabilidad.
- 7.1.13. Ordenar la paralización de los trabajos del servicio de construcción que se estén ejecutando por **EL CONSTRUCTOR** a partir de la violación del alcance de los trabajos contratados, de las especificaciones técnicas, de las recomendaciones de la asistencia técnica o de las normas de calidad, dejando constancia en el Libro de Obra.



- 7.1.14. Notificar por escrito con 15 días de antelación al representante de **EL CONSTRUCTOR**, cuando la planificación o el ritmo de la obra vaya a ser retardado o interrumpido por la falta de alguna documentación técnica o suministro, debiendo aprobar la extensión del cronograma de ejecución de obra, ante las afectaciones ocasionadas.
- 7.1.15. Rechazar el uso de materiales que no cumplan con las especificaciones técnicas o las normas de calidad vigentes nacionalmente y expresar sus objeciones con respecto al uso de personal o equipo inadecuado en la ejecución del servicio de construcción pactado.
- 7.1.16. Ordenar previa información y fundamentación al constructor, la demolición y reconstrucción de cualquier trabajo que considere no conforme con la calidad, la documentación técnica y de proyecto, o que no haya sido aprobado por el inversionista.
- 7.1.17. Garantizar el suministro de la totalidad de los materiales que demanda la obra para la ejecución de los trabajos previstos en el presente, en correspondencia con el cronograma aprobado.
- 7.1.18. No obstante a lo dispuesto en el apartado anterior y sin perjuicio al cumplimiento de sus obligaciones, el **INVERSIONISTA** cuando no cuente con los recursos necesarios o no pueda garantizar el suministro de materiales podrá convenir con el **CONSTRUCTOR**, mediante Suplemento firmado, que este último asuma las obligaciones de suministro de materiales para la obra con el objetivo de que las acciones constructivas previstas en el cronograma de ejecución no sean demoradas.
- 7.1.19. En caso del **CONSTRUCTOR** asumir las obligaciones de suministro de materiales para la obra, el **INVERSIONISTA** estará obligado a abonar el valor de los materiales provistos, el que se facturará de forma independiente al valor de este contrato y deberá ser satisfecho dentro de los quince días siguientes a la entrega de los materiales.
- 7.1.20. Las variaciones al valor del Contrato (aumentos o disminuciones) originadas por modificaciones en el precio de los suministros respecto a los precios considerados en el presupuesto por Renglón Variante se ajustarán mediante Suplementos al contrato, acompañado por la certificación de dichos precios por el órgano o unidad empresarial que los comercializa.
- 7.1.21. Ninguna de las variaciones señaladas anteriormente podrá viciar o invalidar el Contrato aunque el valor y los plazos de ejecución de éste podrán ser modificados en función de las mismas, mediante la firma de un Suplemento al mismo por las partes al Contrato.
- 7.1.22. Firmar con **EL CONSTRUCTOR** las Actas de Entrega Provisional y el Acta de Entrega Definitiva, acorde a lo estipulado en el Contrato.
- 7.1.23. Aprobar los documentos técnicos, notas de cálculo, especificaciones y las muestras de los materiales a utilizar en la obra.
- 7.1.24. El representante del **INVERSIONISTA** en obra no está facultado para exonerar al **CONSTRUCTOR** de ninguno de los deberes, responsabilidades u obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.
- 7.1.25. Suministrar durante el curso de los trabajos de construcción y montaje aquella documentación, especificación o instrucción adicional necesaria para la debida y adecuada ejecución de los trabajos, objetos del presente.
- 7.1.26. Gestionar y tener a su disposición los fondos financieros necesarios para pagar las certificaciones presentadas por **EL CONSTRUCTOR** y aprobadas por el representante en obra del **INVERSIONISTA**.
- 7.1.27. Asegurar, aportar y mantener permanentemente, durante toda la ejecución de la obra, la dirección facultativa de la misma, el personal idóneo para la dirección técnica, control de calidad, programación y control de la obra y toda la supervisión que debe realizar en virtud de las obligaciones que adquieren ambas partes por el presente Contrato.
- 7.1.28. Mantener libre de responsabilidad a **EL CONSTRUCTOR** contra todo daño, costos, cargos y gastos de cualquier naturaleza originados por reclamaciones y procedimientos establecidos contra **EL INVERSIONISTA** como consecuencia de cualquier infracción sobre patentes, marcas, nombres u otro derecho de propiedad intelectual protegido, que guarde relación con cualquier equipo de construcción o materiales incorporados a la obra por este.
- 7.1.29. Informar al personal de **EL CONSTRUCTOR** que ejecutará la obra, de las regulaciones vigentes por el centro en materia de Protección Física y controlar su cumplimiento.

7.2. Obligaciones y Atribuciones de **EL CONSTRUCTOR** y de su Representante de Obra:

- 7.2.1. Designar e informar por escrito a **EL INVERSIONISTA** que su Representante de Obra es:
- 7.2.2. Responder por la ejecución del objeto del Contrato con la calidad pactada, incluyendo la idoneidad, estabilidad y seguridad de todas las operaciones y métodos constructivos aplicados o desarrollados en la obra.
- 7.2.3. Responder por la coordinación de las obras entre ellas, para permitir el buen desarrollo de las interacciones entre los diferentes objetos de obras y actividades constructivas.

- 7.2.4. Garantizar que el entorno de la obra no sufra daños causados por incumplimiento, negligencia o irresponsabilidad de **EL CONSTRUCTOR** o sus subcontratados.
- 7.2.5. Elaborar y firmar el Acta de Inicio de la Obra, una vez cumplimentadas las condicionantes establecidas en el presente Contrato.
- 7.2.6. Responsabilizarse con el uso y custodia de la documentación de proyectos y especificaciones técnicas utilizadas para la ejecución de la construcción y el montaje objeto del presente Contrato.
- 7.2.7. Elaborar el cronograma de ejecución de la obra que se detalla en Anexo No. 4 al presente.
- 7.2.8. Garantizar la mano de obra calificada requerida para el cumplimiento de sus obligaciones relacionadas con el objeto del presente contrato.
- 7.2.9. Rectificar a su costo y a satisfacción del **INVERSIONISTA** cualquier error que se detectara en relación con los proyectos y las regulaciones y normas de la construcción vigentes, siempre que dicho error no sea debido a errores en la documentación de proyecto entregada o instrucciones del **INVERSIONISTA**, en cuyo caso será asumido por éste.
- 7.2.10. Presentar las Certificaciones y Facturas para la realización del pago por parte de **EL INVERSIONISTA**, en los términos estipulados en el presente Contrato de los servicios técnicos pactados.
- 7.2.11. Registrar en el Libro de Obras al ejecutarse las obras productos del presente servicio técnico las incidencias de los trabajos que ocurrán en su ejecución.
- 7.2.12. Mantener y custodiar el Libro de Obra, permitiendo que el mismo se encuentre siempre a total disposición de **EL INVERSIONISTA**, aunque delimitando el nivel de acceso de terceros pero facilitándoselo a las autoridades que estén facultadas para realizar anotaciones según lo establecido legalmente.
- 7.2.13. Responsabilizarse con la aplicación de todas las regulaciones vigentes en materia de Protección e Higiene del Trabajo, dándole el seguimiento establecido al cumplimiento del Proyecto de Seguridad confeccionado para la Obra según lo establecido en la Resolución 204/2014 del Ministerio de la Construcción al presente Contrato.
- 7.2.14. Elaborar y presentar a **EL INVERSIONISTA** para su aprobación, previo a la firma del contrato, el Proyecto de Seguridad y Salud del Trabajo, así como el Plan de Calidad para la obra en cuestión.
- 7.2.15. Cumplir con lo relacionado con la Seguridad y Salud en el trabajo y los requerimientos de las normas de PHT para cada actividad constructiva; en correspondencia con lo establecido en

las disposiciones legales vigentes en cuanto a esta materia de la cual es rector el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. (ver Anexo No.3. Plan de Seguridad y Salud).

- 7.2.16. Elaborar y presentar al **INVERSIONISTA** para su aprobación las Actas de Adjudicación de Atrasos que correspondan cada mes con la documentación que evidencie su responsabilidad en el atraso del cronograma de ejecución de la obra.
- 7.2.17. Ofrecer las facilidades de obra requeridas por terceros que contrate la inversión, para lo cual el **INVERSIONISTA** notificará con 15 días de antelación a **EL CONSTRUCTOR** de su interés en la incorporación de dicha fuerza.

8. COMUNICACIÓN.

- 8.1. Ambas partes mantendrán una estrecha comunicación, de forma escrita, dejando evidencia de cualquier irregularidad que se presente durante la vigencia del contrato, en el Libro de Obra.
- 8.2. La parte que reciba la comunicación viene obligado a emitir la correspondiente respuesta y dejar constancia de sus consideraciones sobre el asunto en cuestión de igual forma.

9. PRUEBA Y ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS.

- 9.1. **EL CONSTRUCTOR** conjuntamente con **EL INVERSIONISTA** ejecutarán las pruebas de terminación parcial y total de la reparación y/o mantenimiento de las obras comprendidas en el objeto del presente Contrato y/o en los Suplementos que se suscriban al amparo del mismo, emitiendo la documentación de pruebas pertinentes.
- 9.2. **EL CONSTRUCTOR** presentará una vez concluidos los trabajos pactados en el presente Contrato, el Acta de Aceptación y Recepción de la Obra, la que tendrá implícita la aceptación de la calidad de los trabajos, en un término de tres (3) días siguientes a la fecha en que haya sido presentada por **EL CONSTRUCTOR** la solicitud de recepción de la obra o parte de ella, **EL INVERSIONISTA** procede a su revisión. Si de esta resulta que está de acuerdo con lo convenido en el Contrato, procede a su recepción, lo que se hace constar en acta que firmarán las Partes y/o sus Representantes.
- 9.3. Si se cumple lo expresado en el párrafo anterior, pero la Comisión considera que existen determinados trabajos que deben completarse y que los mismos no impiden la explotación de la Obra, se relacionarán los mismos en un Anexo al Acta de Entrega Recepción y ambas partes firmarán dicha Acta, pasando la Obra a manos de **EL INVERSIONISTA**, estando obligado **EL CONSTRUCTOR** a ejecutar dichos trabajos en el plazo que las partes acuerden.


CONSTRUCTOR





10. GARANTÍAS.

- 10.1. El Período de Garantía por la ejecución de este Contrato, comenzará a contar a partir de la firma del Acta de Entrega de la Obra y su duración será de dos (2) años, en correspondencia a la naturaleza de los trabajos ejecutados y las características técnicas de los productos y materiales empleados.
- 10.2. Durante el plazo de garantía previsto, **EL CONSTRUCTOR** realizará todos 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 acorde con las especificaciones contractuales o de proyectos, por negligencia o descuido por parte de **EL CONSTRUCTOR** o por problemas de calidad en los materiales aportados por éste.
- 10.3. **EL CONSTRUCTOR** responderá por los vicios ocultos imputables solo a la ejecución de los trabajos pactados en el presente Contrato, durante un Periodo de Tres años a partir de la firma correspondiente Acta de Entrega Definitiva, no haciéndose responsable de los resultados deficientes a largo Plazo que puedan surgir debido a la mala calidad de los materiales o productos aportados por **EL INVERSIONISTA**, problemas iniciales de Proyecto o deficiencias de la Construcción del inmueble.

11. RECLAMACIONES:

- 11.1. Ambas partes tienen el derecho de reclamarse mutuamente por cualquier incumplimiento relativo al presente Contrato y/o a los Suplementos que se suscriban a su amparo. Las reclamaciones deberán hacerse al Representante Legal de la Parte reclamada en su domicilio social, por escrito y adjuntando las pruebas que se consideren oportunas por la Parte reclamante, en un término no mayor de treinta (30) días de haber ocurrido el incumplimiento.
- 11.2. La Parte reclamada estará obligada a examinar las reclamaciones de la Parte reclamante e informarle acerca de las medidas efectivas adoptadas para dar solución a las mismas en un plazo de quince (15) días contados a partir de la fecha de recepción por la Parte reclamada.
- 11.3. Si la Parte reclamada incumple lo convenido en la cláusula que antecede, la Parte reclamante tendrá derecho a adoptar las acciones que estime pertinentes para eliminar las deficiencias que originaron la reclamación, corriendo los gastos por cuenta de la Parte reclamada, sin que tal actuación afecte las garantías ni libere a la Parte reclamada de sus responsabilidades y, al propio tiempo, la Parte reclamante tendrá derecho a proceder a utilizar

la vía de solución de conflictos establecida en este Contrato una vez agotada la vía administrativa.

12. PENALIDADES Y BONIFICACIONES

- 12.1. La parte que incumpla total o parcialmente cualquiera de sus obligaciones contractuales, será materialmente responsable del incumplimiento que por intención o por negligencia le sea imputable. Salvo pacto en contrario, la parte que delegare en un tercero el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, responderá ante la otra parte del contrato por el incumplimiento total o parcial por parte de ese tercero, como si se tratara de sus propios actos.
- 12.2. La responsabilidad material comprenderá:
 - a) la reparación del daño causado;
 - b) la indemnización de los perjuicios ocasionados;
 - c) la sanción pecuniaria, en los casos y en las cuantías establecidas en el presente contrato.
- 12.3. Por la reparación del daño, la indemnización de los perjuicios y el pago de la sanción pecuniaria, la parte infractora no queda liberada del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, excepto en los casos en que haya perdido vigencia la tarea del plan que le dio origen a la obligación contractual.
- 12.4. **EL INVERSIONISTA** viene obligado a indemnizar a través del pago por Sanción Pecuniaria a **EL CONSTRUCTOR** por las afectaciones que le ocasione producto al incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales establecidas en el presente Contrato, en cuanto a la entrega de la documentación técnica y suministros de materiales necesarios que afecten el cumplimiento del cronograma de ejecución, la que será calculada como se muestra:
 - a) 0.05% por cada día, durante los primeros 30 días de demora.
 - b) 0.08% por cada día, durante los 30 días siguientes de demora;
 - c) 0.12% por cada día, durante lo que excede de 60 días de demora.
- 12.5. **EL CONSTRUCTOR** abonará al **INVERSIONISTA**, Sanción Pecuniaria, por el incumplimiento del cronograma de ejecución a consecuencia del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por este contrato y será calculada sobre el importe de los trabajos pendientes, en cuanto al objeto de obra, agrupación productiva, parte gruesa o actividad, a partir del primer día de demora en la cuantía escalonada siguiente:
 - a) 0.05% por cada día, durante los primeros 30 días de demora.
 - b) 0.08% por cada día, durante los 30 días siguientes de demora;
 - c) 0.12% por cada día, durante lo que excede de 60 días de demora.

CONSTRUCTOR

Cooperativa de
Construcción
Cubana



- 12.6. La Sanción Pecuniaria a que se refiere el presente artículo no podrá exceder en ningún caso del 8% del importe de los trabajos demorados.
- 12.7. El pago de la Sanción Pecuniaria no exime al infractor del cumplimiento de la obligación.
- 12.8. El pago de la Sanción Pecuniaria sustituye a la reparación de daños e indemnización de perjuicios que se deriven de incumplimientos de obligaciones, por lo que el resarcimiento por daños y la indemnización por perjuicios solo serán reclamables en la cuantía que excedan el monto pagado por concepto de sanción pecuniaria.
- 12.9. El pago de intereses moratorios dispuesto en la Cláusula de Pago por Mora, excluye la sanción pecuniaria y demás penalidades.
- 12.10. Si **EL CONSTRUCTOR** cumple su obligación de terminar las obras y entregarlas dentro del plazo previsto en el cronograma de ejecución pactado, le será devuelta la cantidad total de dinero que haya pagado por sanciones pecuniarias debidas a incumplimientos parciales durante la ejecución de la obra.
- 12.11. El valor calculado como indemnización se le facturará de forma independiente, estando **EL INVERSIONISTA** obligado a efectuar su pago dentro de los quince días siguientes a la fecha de incumplimiento de la obligación.

13. CAUSALES EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD.

- 13.1. Las Partes quedarán liberadas de responsabilidad por el cumplimiento inadecuado o incumplimiento de sus obligaciones contractuales cuando dicho incumplimiento sea consecuencia de una de las Causas Eximentes de Responsabilidad.
- 13.2. Se entienden comprendidos entre las Causas Eximentes de la Responsabilidad el Caso Fortuito, la Fuerza Mayor y las Condiciones Ambientales Adversas. **Caso Fortuito**, se produce por la acción de las fuerzas de la naturaleza, ajeno a la voluntad humana y si bien puede ser previsible, resulta inevitable. **Fuerza Mayor**, se produce por la interferente actuación de un tercero, sea legítimo como un Órgano de Gobierno o ilegítimo como Guerra declarada o no declarada, hostilidades, invasión y acción de enemigos extranjeros, guerra civil, entre otra.
- 13.3. Se entenderá también como Fuerza Mayor a los efectos de esta Cláusula, los hechos imprevisibles, o si previsibles inevitables, después de adoptadas todas las medidas posibles, ajenas a la voluntad de las Partes, y que surjan con posterioridad a la firma del presente Contrato.
- 13.4. La parte que invoque la Fuerza Mayor notificará por cualquier vía rápida posible a la otra Parte, la naturaleza, comienzo y posibles consecuencias surgidas así como la relación causal y


CONSTRUCTOR

- temporal entre ellas, la demora en el cumplimiento así como oportunamente su terminación.
- 13.5. En un plazo de quince (15) días posteriores a la fecha de notificación inicial, la Parte que invocó la Fuerza Mayor enviará a la otra parte una certificación de la Cámara de Comercio o del Organismo Estatal que tenga relación con el hecho y que carezca de vinculación con cualquiera de las Partes, confirmando el hecho, sus consecuencias y posible duración.
- 13.6. Si el período de Fuerza Mayor excede de tres (3) meses en interrumpidos, las Partes se reunirán para examinar todas las cuestiones y, consecuentemente, acordar las medidas, términos y condiciones necesarios para la normalización de la situación afectada.
- 13.7. Cuando la Fuerza Mayor sobreviniente impida parcial o total pero definitivamente la ejecución de este Contrato, el mismo podrá ser resuelto de común acuerdo y sin penalidad para ninguno de los obligados.
- 13.8. En caso de resolución del presente Contrato al amparo de la cláusula que antecede deberán liquidarse por **EL INVERSIONISTA** todos los suministros y provisiones en curso, los gastos y trabajos ejecutados y no certificados o terminados y no cobrados y todo otro concepto devengado, retenido o pendiente de pago.
- 13.9. Si la Fuerza Mayor no impide la continuación de las obras y **EL INVERSIONISTA** no opta por rescindir el presente Contrato correrán a su costa todos los gastos en que incurra **EL CONSTRUCTOR** por la reparación de los daños causados por la Fuerza Mayor, siempre y cuando tales daños no se hayan producido por causas imputables a **EL CONSTRUCTOR**.
- 13.10. En el caso de que **EL INVERSIONISTA** opte por la resolución del presente Contrato debido a los daños causados por la Fuerza Mayor, **EL CONSTRUCTOR** cobrará y **EL INVERSIONISTA** pagará el valor de los trabajos terminados y parcialmente ejecutados, así como los suministros adquiridos por **EL CONSTRUCTOR** para las obras, incluyendo los que se encuentren dañados o perdidos por causa de la Fuerza Mayor, así como los almacenados o contratados razonablemente por **EL CONSTRUCTOR** para la ejecución de las obras.

14. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

- 14.1. Las Partes se comprometen a cumplir de buena fe el presente Contrato, sus Anexos y/o los Suplementos que se suscriban a su amparo.
- 14.2. Las Partes acuerdan resolver mediante negociaciones amigables las discrepancias que puedan surgir entre las mismas relacionadas con la interpretación o la ejecución de cualquiera de



- las cláusulas de este Contrato, de los Suplementos y sus Anexos que se suscriban.
- 14.3. Las reclamaciones deberán presentarse para:
- exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas;
 - el pago de sanciones pecuniarias, reparaciones e indemnizaciones.
- 14.4. Si las partes no llegan a acuerdo, la discrepancia será sometida a la Sala de lo Económico del Tribunal Popular competente.
- 14.5. La presentación de una discrepancia ante la instancia judicial a que se refiere la cláusula que antecede no eximirá a ninguna de las Partes del cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato.

15. VIGENCIA CONTRACTUAL

- 15.1. El presente Contrato sus Anexos y/o los Suplementos que se suscriban a su amparo entrarán en vigor a partir de su firma y estará vigente por el período de un (1) año, sin perjuicio de las obligaciones relativas a las garantías aquí pactadas.
- 15.2. No obstante lo pactado en la cláusula que antecede, **EL CONSTRUCTOR** dará inicio a los trabajos convenidos en los Suplementos al presente Contrato a partir del momento en que se cumplan las condiciones que se han plasmado en el presente Contrato

16. MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

- 16.1. Si cualquiera de las Partes ve afectados sus intereses por circunstancias que escapan a su control y sean inevitables, exceptuadas las Causas Eximentes de Responsabilidad **EL INVERSIONISTA** y **EL CONSTRUCTOR** pueden terminar o modificar el presente Contrato en cualquier momento, de común acuerdo por escrito entre ambas.
- 16.2. **EL INVERSIONISTA** tendrá derecho a terminar el presente Contrato si **EL CONSTRUCTOR** incurre en cualquiera de los siguientes aspectos:
- Incumplimientos reiterados en el Cronograma de Ejecución de Obra.
 - Mala calidad en la ejecución de los trabajos realizados por **EL CONSTRUCTOR**.
 - Incumplimientos reiterados de las especificaciones previstas en la documentación de proyectos o en otras instrucciones escritas impartidas por **EL INVERSIONISTA** de conformidad con lo previsto en el presente Contrato y en los Suplementos que se suscriban.
 - Cualquier otra causa prevista en la legislación vigente.


CONSTRUCTOR


Cooperativa de
Construcción
Cubana

- 16.3. **EL CONSTRUCTOR** tendrá derecho a terminar el presente Contrato si **EL INVERSIONISTA** incurre en cualquiera de los siguientes aspectos:
- Incumpla los pagos, de forma reiterada, a **EL CONSTRUCTOR** de las facturas aprobadas por su Representante en Obra.
 - Ponga inconvenientes u obstáculos o deniegue reiteradamente, sin causa justificada, la aprobación por su parte o su Representante de las certificaciones de obras presentadas.
 - Cuando la obra se encuentre paralizada por causas atribuibles al **INVERSIONISTA** por más de seis meses desde la firma del acta de paralización de la obra.
 - Cualquier otra causa prevista en la legislación vigente.

17. CONFIDENCIALIDAD

- 17.1. Ambas partes deben preservar la confidencialidad de la información que recíprocamente se suministren con este carácter, cuya violación debe ser objeto de reclamación según y cómo se establece en el presente y corrección de forma personalizada en el domicilio legal de la otra parte.

18. DISPOSICIONES FINALES.

- 18.1. Si durante la ejecución de los trabajos **EL INVERSIONISTA** impone restricciones que afecten la adecuada marcha de los trabajos e impidan el oportuno cumplimiento de los **Cronogramas de Ejecución** de las obras, tales como la paralización de determinados trabajos por modificaciones de proyecto u otras causas similares debido a situaciones imprevistas determinadas en Obra; **EL CONSTRUCTOR** aceptará dichas imposiciones, pero **EL INVERSIONISTA** aprobará la prórroga del plazo de ejecución que fuere necesaria por escrito o facilitará a **EL CONSTRUCTOR** la posibilidad de la continuidad de su labor en otros sectores de la obra.
- 18.2. Los Derechos y Obligaciones establecidos en el presente Contrato, no podrán ser transferido o cedidos a terceros sin que medie acuerdo previo entre las partes.
- 18.3. **EL CONSTRUCTOR**, informando previamente a **EL INVERSIONISTA**, este podrá subcontratar a terceros parte de los trabajos pactados en este Contrato pero ello no lo exonerará de ninguna de sus obligaciones frente a **EL INVERSIONISTA**.
- 18.4. Una vez firmado este Contrato toda la correspondencia que se hubiesen cursado entre las Partes y que no formen parte del mismo se tendrán por nulas y sin ningún valor.
- 18.5. Toda adición o modificación a los términos pactados en el presente Contrato o en los documentos que se suscriban a su amparo se realizará mediante Suplemento a los mismos y



- adquieren fuerza legal a partir de la fecha en que sean firmados por Ambas Partes.
- 18.6. Ambas Partes se obligan a mantener confidencialidad sobre toda la información y documentación de este Contrato y/o relacionada con el mismo, adoptando las disposiciones necesarias para ello.
- 18.7. Los términos "días", "meses" y "años", utilizados en el presente Contrato se refieren a días, meses y años naturales salvo expresa referencia a días hábiles o cualquier otra declaración específica diferente establecida en las propias cláusulas de este Contrato.
- 18.8. Cualquier obligación que resulte del cumplimiento de este Contrato que suscriban las Partes cuya ejecución recaiga en un día inhábil en relación con cualquiera de las Partes o a terceros, será diferida al día hábil siguiente, en el entendido de que ese aplazamiento no modificará el cumplimiento de las sucesivas obligaciones pactadas entre las Partes.
- 18.9. **EL CONSTRUCTOR** se compromete por este Contrato ante **EL INVERSIONISTA** a ejecutar los trabajos en las obras, objeto del presente Contrato sus Anexos y/o los Suplementos que se suscriban de conformidad con las estipulaciones de ambos instrumentos y en atención a los pagos que **EL INVERSIONISTA** efectuará a **EL CONSTRUCTOR**.
- 18.10. **EL INVERSIONISTA** por su parte se compromete ante **EL CONSTRUCTOR** a cumplir con las estipulaciones del presente Contrato sus Anexos y/o los Suplementos que se suscriban y a efectuar los pagos en las cantidades pactadas en atención a la ejecución de los trabajos de reparación y/o mantenimiento de las obras por **EL CONSTRUCTOR**.
- 18.11. El presente Contrato está compuesto por 8 hojas (cuerpo del Contrato), 19 cláusulas y 5 Anexos.
- Anexo No. 1. Memoria Descriptiva.
 - Anexo No. 2. Cronograma de Ejecución.
 - Anexo No. 3. Resumen del Presupuesto.

- Anexo No. 4. Proyecto de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Anexo No. 5. Plan de Calidad de la Obra.

19. RÉGIMEN LEGAL

- 19.1. El presente contrato se regirá por las disposiciones legales que se especifican a continuación y otras que resulten de aplicación:
- Decreto Ley 241 de 26 de Septiembre de 2006 sobre la Competencia y Jurisdicción de las Salas de lo Económico del Tribunal Provincial Popular.
 - Decreto Ley 304 de fecha 1ro. de noviembre de 2012 "De la Contratación Económica".
 - Decreto Ley 305 de fecha 15 de noviembre de 2012 "De las Cooperativas no Agropecuarias".
 - Decreto 309 de fecha 28 de noviembre de 2012 "Reglamento de las Cooperativas no Agropecuarias de primer grado".
 - Decreto 310 de fecha 17 de diciembre de 2012 "de los tipos de Contratos".
 - Decreto 327 de fecha 11 de octubre de 2014 "Sobre el Proceso Inversionista".
 - Resolución 101 de 2011 del Banco Central de Cuba que establece las Normas Básicas para los Cobros y Pagos.
 - Resolución 742/2000 MICONS de fecha 17 de julio de 2000 del "Libro de Obra"
 - Resolución 204/2014 MICONS

Y para que así conste es firmado este Contrato por Ambas Partes de conformidad en dos ejemplares a mismo tenor y efectos legales en La Habana a los 27 días del mes marzo del año 2017.



CONSTRUCTOR

10



INVERSIONISTA

