

CONTRATO DE OBRA

Contrato N°	
Convocatoria	1M-20

MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA (MV) - POSTULACIÓN INDIVIDUAL

ESPECIFICACIONES E INFORMACIÓN GENERAL

I. DATOS DE LA ENTIDAD TÉCNICA O CONTRATISTA

(En caso la Entidad Técnica sea persona jurídica)

Denominación Social:	
Domicilio:	
RUC N°	
Inscrita en la Partida Electrónica N°	
Código de Registro de Entidad Técnica (vigente):	
Nombres y Apellidos del Representante Legal de la Entidad Técnica:	
Domicilio:	
DNI N°	

(En caso la Entidad Técnica sea persona natural)

Nombres y Apellidos de la Entidad Técnica:	
Domicilio:	
DNI N°	
Código de Registro de Entidad Técnica (vigente):	

II. DATOS DE LA JEFATURA DE FAMILIA O COMITENTE

Nombres	
Apellido Paterno	
Apellido Materno	
DNI N°:	
<i>(En caso la Jefatura de Familia esté constituida por cónyuges o convivientes)</i>	
Nombres Del Cónyuge o Conviviente:	
Apellido paterno del Cónyuge o Conviviente:	
Apellido materno del Cónyuge o Conviviente:	
DNI N°:	

III. INFORMACIÓN DE LA OBRA A EJECUTARSE

Modalidad de Aplicación del Bono Familiar Habitacional:	Mejoramiento de Vivienda
---	--------------------------

La obra a ejecutarse se da en conformidad con los planos, presupuesto, memoria descriptiva indicadas en el Registro de Proyectos del Programa Techo Propio

IV. INFORMACIÓN DEL PREDIO SOBRE EL QUE SE REALIZARÁ LA OBRA

Departamento	Lima
Provincia	Lima
Distrito	Villa El Salvador
Urb / Sector / Grupo	
Av/Calle/Jr. /Pasaje	
Manzana	
Lote	
N°	
Area del Lote en m2	

V. VALOR TOTAL DE LA OBRA

Valor Total de la Obra en Soles	S/21,500.00
---------------------------------	-------------

VI. CONDICIONES DE ENTREGA DE LA OBRA

a) La fecha de inicio de la obra será contabilizada a partir del desembolso del Bono Familiar Habitacional a favor de la Entidad Técnica por parte del Fondo MIVIVIENDA SA	
b) Tiempo de Ejecución en días calendario que inicia a partir del desembolso del BFH	
c) Penalidad por retraso en la entrega por causas imputables a la Entidad Técnica por día de retraso y en función al % diario del Valor Total de la obra	

CLAUSULAS CONTRACTUALES

Sin perjuicio de la información general detallada líneas arriba, el presente documento contiene las cláusulas contractuales relativas a un Contrato de Obra para la construcción de una vivienda, enmarcado dentro del Programa Techo Propio, que celebran EL CONTRATISTA y EL COMITENTE, en los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

EL COMITENTE es propietario del inmueble descrito en el numeral IV de las Especificaciones Generales sobre el cual EL CONTRATISTA se compromete a gestionar, administrar y ejecutar la construcción de una vivienda, según los términos y condiciones descritos en el rubro Especificaciones e Información Generales

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DE CONTRATO

EL CONTRATISTA se obliga a la ejecución de la obra a la que se refiere la cláusula primera anterior, y EL COMITENTE se obliga a pagar como contraprestación, el valor de la obra, que incluye el Ahorro (en caso corresponda) y el importe del Bono Familiar Habitacional, que deben ser canalizados por el Fondo MIVIVIENDA SA. La construcción de la obra se hará de conformidad al expediente inscrito en el Registro de Proyectos del Programa Techo Propio

La vivienda que se construya deberá contar con servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación u obras de habilitación urbana recepcionadas; además, deberá cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones Los sistemas constructivos a emplearse serán como mínimo de muros portantes de albañilería confinada o albañilería armada, placas, losa aligerada o losa maciza, u otros sistemas constructivos no convencionales aprobados por SENCICO.

El área mínima techada y/o construida en metros cuadrados (m2) será de	
--	--

Adicionalmente, la vivienda que se construya deberá estar conformada como mínimo por un ambiente multiuso con sala, comedor y área de cocina con lavadero, baño con lavabo, ducha e inodoro, y 02 o 03 ambiente para dormir de corresponder; se deberá considerar la privacidad en los ambientes para dormir y el baño. El diseño y acabados mínimos deben ceñirse a los detallados en el Reglamento Operativo vigente y en el Anexo que forma parte integrante del presente contrato

EL CONTRATISTA declara que se ha informado adecuadamente y que ha revisado cuidadosamente la naturaleza, tipo y magnitud de la obra y trabajos convenidos, condiciones de operación y demás peculiaridades del lugar en el que se realizará la edificación de la vivienda, ya que ha visitado la propiedad y revisado en detalle las características de la misma, todo lo cual acepta plenamente

CLAUSULA TERCERA: VALOR DE LA OBRA

EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar la obra según las condiciones técnicas señaladas en la cláusula precedente, por el valor total señalado en el numeral V de las Especificaciones e Información Generales, el cual incluye, todos los gastos que origine la construcción/mejoramiento de la vivienda, sean anteriores o posteriores a la suscripción del presente contrato, tales

como materiales, equipos, mano de obra, andamios, extracción de escombros provenientes de ella, gastos del personal, impuestos, seguros y que estén directamente asociados a la construcción .

En consecuencia, y a mayor abundamiento, EL CONTRATISTA deja expresa constancia que el valor señalado en el numeral V de las Especificaciones e Información Generales constituye el pago total y completo por la ejecución de todos y cada uno de los trabajos y servicios que deberá contratar, realizar y/o prestar para lograr construir/mejorar la vivienda

El valor indicado comprende también cualquier otro tributo que afecte la ejecución de la obra y las siguientes actividades que serán realizadas por EL CONTRATISTA:

1. La elaboración del proyecto incluye los planos de arquitectura, estructuras, eléctricos sanitarios; presupuestos, memoria descriptiva, especificaciones técnicas
2. La gestión ante la Municipalidad de Villa El Salvador para obtener la licencia de edificación, que incluye el pago de los derechos de revisión, los certificados de habilidad de los profesionales, la presentación del expediente, la subsanación de las posibles contingencias, hasta su aprobación final
3. La gestión de la obtención del Código de Registro de Proyecto ante el Fondo MIVIVIENDA SA, conforme con lo estipulado en la normativa que para tal efecto dicte el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que regula el Programa Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional.
4. La gestión de la asignación y el desembolso del Bono Familiar Habitacional ante el Fondo MIVIVIENDA SA.
5. La supervisión del residente y de la obra en marcha.
6. La gestión del acta de entrega y recepción de la obra.
7. El expediente técnico final de obra con los planos de replanteo adicionales que fuesen necesarios y la gestión hasta conseguir Certificado de Finalización de Obra Municipal.
8. La gestión de renovación, reducción y liberación de las garantías, de ser el caso.

CLÁUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO

Dado que el presente contrato se ejecuta en el marco del Programa Techo Propio, la contraprestación será cancelada por EL COMITENTE a EL CONTRATISTA a través del Fondo MIVIVIENDA SA en lo que respecta al Bono Familiar Habitacional y al Ahorro, de la siguiente forma:

- a) Con el importe ascendente a la suma indicada en el cuadro de la derecha (mínimo 0,45 UIT) a título de Ahorro que EL COMITENTE depositará al Fondo MIVIVIENDA SA en las respectivas cuentas de recaudación, y esta entidad a su vez desembolsará a EL CONTRATISTA una vez cumplidas las condiciones establecida por la normativa del Programa Techo Propio

S/. 0.00

- b) Con el Bono Familiar Habitacional, ascendente a la suma de

S/. 21,500.00

que el Fondo MIVIVIENDA SA desembolsará a EL CONTRATISTA una vez cumplidas las condiciones establecidas por la normativa del Programa Techo Propio

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO

El plazo total para la ejecución de la obra será el establecido en literal b) del numeral VI de las Especificaciones e Información Generales, el cual será contado a partir del desembolso del Bono Familiar Habitacional a favor de la Entidad Técnica por parte del Fondo MIVIVIENDA SA

Si EL COMITENTE hiciera observaciones a la obra entregada por no estar conforme a las condiciones técnicas estipuladas en el presente contrato, las cuales deben coincidir con el proyecto inscrito en el Registro de Proyectos a cargo de Fondo MIVIVIENDA SA, EL CONTRATISTA deberá realizar las subsanaciones del caso dentro de los **quince (15)** días naturales de comunicadas las referidas observaciones, sin derecho a pago adicional alguno

En caso que EL CONTRATISTA incumpliera con entregar la obra terminada en las condiciones pactadas y en el plazo señalado, éste pagará a EL COMITENTE la penalidad señalada en el literal c) del numeral VI de las Especificaciones e Información Generales por cada día de retraso de la entrega, que se devengará por el solo hecho del incumplimiento, sin requerir para ello comunicación previa alguna

En caso EL CONTRATISTA no cumpliera con entregar la obra luego de **quince (15)** días calendario de vencido el plazo pactado o de subsanación antes señalado, EL COMITENTE podrá cursar una Carta Notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor a **quince (15)** días calendario, bajo apercibimiento de resolver el contrato de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo, según lo señalado por el artículo 1429° del Código Civil

En caso se resuelva el contrato por las causas señaladas en el párrafo precedente, la devolución del importe del Bono Familiar Habitacional será exigida por el Fondo MIVIVIENDA SA a EL CONTRATISTA, sin perjuicio de ejecutarse las garantías que para tal efecto haya otorgado este último

CLÁUSULA SEXTA: DE LA RECEPCIÓN DE LA OBRA

6.1 La obra será recibida por EL COMITENTE dentro de los **diez (10)** días de concluida, previa verificación del óptimo funcionamiento de todas las instalaciones

6.2 La recepción de la obra se realizará mediante Acta de Conformidad suscrita por EL COMITENTE.

CLÁUSULA SETIMA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Son obligaciones de EL CONTRATISTA, las siguientes:

- 7.1 Ejecutar la prestación a su cargo consistente en la gestión, administración y ejecución de la obra, en la forma más diligente posible, procurando la mayor eficiencia y poniendo a disposición de la obra su organización, experiencia técnica, capacidad, ingenieros y personal administrativo.
- 7.2 Gestionar la compra de materiales nuevos, de fábrica, los que deben cumplir con las especificaciones técnicas, así como con los estándares que impone la buena práctica de la construcción.
- 7.3 Respetar los planos, diseño y demás características contenidas en el Registro de Proyectos del Programa Techo Propio, por lo que no podrá emplear materiales distintos a los especificados en el presupuesto aprobado por ambas partes
- 7.4 Garantizar y responsabilizarse por la correcta ejecución de la obra en estricta observancia de los planos, la memoria descriptiva, y las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y la buena práctica constructiva.
- 7.5 Responsabilizarse de que la vivienda que se construya/mejora cumpla con las condiciones de habitabilidad establecidas en las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 7.6 Adoptar a su debido tiempo las disposiciones y precauciones necesarias para evitar accidentes de los obreros, daños a la obra, así como a las personas o a las propiedades vecinas.
- 7.7 Finalizada la obra, entregar al Fondo MIVIVIENDA SA la documentación que exige la normativa que regula el Programa Techo Propio para efectos de la liberación de garantías y acreditación de la terminación del proyecto inscrito en el Registro de Proyectos.
- 7.8 Cumplir con las normas que regulan el Programa Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional.
- 7.9 El CONTRATISTA hace entrega de la copia del presente contrato, planos, además de los manuales de uso y mantenimiento de vivienda de ser el caso.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL COMITENTE

Son obligaciones de EL COMITENTE, las siguientes:

- 8.1 Cumplir con la normativa que regula el Programa Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional.
- 8.2 Poner a disposición el inmueble en el cual se ejecutarán las obras materia del presente contrato, debidamente nivelado y limpio.
- 8.3 Depositar el Ahorro en una cuenta del Fondo MIVIVIENDA SA para efectos de la asignación del Bono Familiar Habitacional, de corresponder.
- 8.4 Colaborar con EL CONTRATISTA dentro de los términos de la buena fe contractual, facilitándole y permitiéndole la ejecución de la obra; velando que no haya pérdida o sustracción de materiales.
- 8.5 Suscribir el Acta de Conformidad de Obra una vez concluida la obra con firmas legalizadas por Notario Público.
- 8.6 Cumplir con la normativa que regula el Programa Techo Propio en lo que respecta al plazo de prohibición de disposición del inmueble financiado con el Bono Familiar Habitacional.

CLÁUSULA NOVENA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se resolverá de pleno derecho si se configura alguno de los siguientes supuestos

- 9.1 EL COMITENTE incurre en causal de pérdida o devolución del Bono Familiar Habitacional.
- 9.2 EL COMITENTE renuncia al Bono Familiar Habitacional.
- 9.3 Si se cancela el Código de Registro de Proyecto materia del presente contrato.
- 9.4 Si el CONTRATISTA pierde la condición de Entidad Técnica.
- 9.5 Si el CONTRATISTA, no cumple los plazos estipulados en los procedimientos administrativos que regula la normativa del Programa Techo Propio para acceder al Bono Familiar Habitacional.

CLÁUSULA DECIMA: RESPONSABILIDAD

EL CONTRATISTA asume la responsabilidad por la dirección, administración y ejecución de la obra encomendada hasta el término de la misma y su entrega a EL COMITENTE, incluyendo la responsabilidad civil y penal por los daños y/o perjuicios que se causen a terceros durante la ejecución del presente contrato.

Por lo tanto, indemnizará a EL COMITENTE de todo daño o perjuicio que fuere causado a éste o a terceros, por la incorrecta ejecución del contrato o de la obra.

Por su parte, EL CONTRATISTA asume en este acto, la responsabilidad de pagar cualquier suma de dinero que se pretenda hacer efectiva en contra de EL COMITENTE como consecuencia de algún reclamo, daño, perjuicio, indemnización, acción o derecho, entre otros, que tengan origen en un hecho o culpa de EL CONTRATISTA y que estén relacionados a la ejecución del contrato.

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Las partes renuncian expresamente al fuero de sus respectivos domicilios, y acuerdan que para la solución de cualquier conflicto que se derive de la celebración, ejecución o interpretación del presente contrato se someterán a la competencia territorial de los jueces y tribunales del Distrito Judicial donde se ejecute la obra.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Queda claramente establecida la naturaleza civil del presente contrato de obra, el mismo que se regulará por las normas correspondientes del Código Civil de 1984

En la ciudad de	
Con fecha de hoy,	

EL COMITENTE

EL CONTRATISTA

ANEXO DEL CONTRATO N°
CUADRO DE ACABADOS MINIMOS

Marcar con un aspa (x) los acabados a utilizar

SISTEMA CONSTRUCTIVO	ALBAÑILERÍA CONFINADA	
	ALBAÑILERÍA ARMADA	
	PLACAS DE CONCRETO	
	CONBINADO U OTRO APROBADO POR SENCICO	
	Todo sistema constructivo con proyección a futura ampliación a segundo nivel.	
CERRAMIENTOS VERTICALES	MUROS DE ALBAÑILERÍA (**)	
	MUROS DE ALBAÑILERÍA ARMADA(**)	
	PLACAS DE CONCRETO	
	OTROS(*)	
	(*) Aprobado por SENCICO (**) Con solaqueado interior	
TECHOS	LOSA ALIGERADA	
	LOSA ARMADA	
	OTROS(*)	
	(*) Aprobado por SENCICO En cualquier caso, deberán impedir filtraciones de aguas pluviales	
PISOS (Acabados antideslizantes en zonas húmedas)	CEMENTO PULIDO (*)	
	LOSETA VITRIFICADA (**)	
	OTROS (*)	
	(*) Resto de la VIS (**)En baños incluido fondo de ducha y sardinel.	
REVOQUES Y PINTURA	FACHADA:	
	TARRAJEO Y PINTURA (En muros, columnas, vigas y cielo raso)	
	LADRILLO CARAVISTA	
	CERAMICO EN ZONAS HÚMEDAS: H=1.80 EN DUCHA(toda), H=1.20 RESTO (detrás de aparatos sanitarios en baño y sobre lavaderos de ropa y cocina)	
	MUROS INTERIORES	
	TARRAJEO	
	CARAVISTA	
	DERRAMES EN VANOS	
CARPINTERÍA	PUERTA PRINCIPAL	
	MADERA MACIZA	
	METÁLICA	
	PUERTAS INTERIORES CONTRAPLACADAS	
	VENTANAS CON MARCO Y HOJA Y VIDRIO DE 6MM:	
	MADERA	
	ALUMINIO	
METAL		
CERRAJERÍA	2 GOLPES EN PUERTA PRINCIPAL	
	DOBLE PERILLA EN PUERTAS INTERIORES	
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	INODORO Y LAVATORIO DE LOZA	
	LAVADERO DE COCINA DE ACERO INOXIDABLE	
	LAVADERO DE ROPA:	
	GRANITO	
	FIBRA DE VIDRIO	
	OTRO (Superior a los anteriores)	
	GRIFERÍA:	
CROMADA O SIMILAR		
INSTALACIONES ELECTRICAS	TABLERO GENERAL CON MINIMO 3 LLAVES	
	TUBERIAS EMPOTRADAS	
	PLACAS EN TOMACORRIENTES	
	PLACAS EN INTERRUPTORES	
	WAL SOCKETS EN SALIDA DE LUZ	
	SALIDA PARA TIMBRE	
INSTALACIONES SANITARIAS	RED DE DESAGUE DEBERA PERMITIR EL REGISTRO A TRAVES DE CAJA, DESDE LA CUAL SE EVACUARA A:	
	RED PUBLICA	
	POZO PROVISIONAL (*) (*) En caso que el proyecto incluya una solución alternativa.	

Nota: Los acabados mínimos deben ceñirse a los detallados en el Anexo (Cuadro de Requerimientos Mínimos) que forma parte integrante de la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA