

Contrato de Obra a Precio Alzado (Construcción o Remodelación)

PARTES

EL DUEÑO DE LA OBRA:

Dueño de la Obra

EL CONTRATISTA:

Contratista

Declaraciones — El Dueño de la Obra

El Dueño de la Obra declara, bajo protesta de decir verdad, que:

- Es una persona física/moral de pleno derecho, identificada como **[Nombre Completo del Dueño de la Obra]**, con Registro Federal de Contribuyentes **[RFC del Dueño de la Obra]** y domicilio en **[Domicilio del Dueño de la Obra]**.
- Es propietario o titular de derechos suficientes sobre el inmueble ubicado en **[Dirección del Inmueble donde se Ejecutará la Obra]**, donde habrá de ejecutarse la obra objeto del presente contrato.
- Cuenta con las licencias, permisos y autorizaciones municipales o estatales de construcción necesarios para la ejecución de la obra, o se obliga a gestionarlos y obtenerlos previo al inicio de los trabajos.
- Es su voluntad contratar al Contratista para la ejecución de la obra por precio alzado, en los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato.

Declaraciones – El Contratista

El Contratista declara, bajo protesta de decir verdad, que:

- Es una persona física/moral de pleno derecho, identificada como **[Nombre Completo o Razón Social del Contratista]**, con Registro Federal de Contribuyentes **[RFC del Contratista]**, domicilio en **[Domicilio del Contratista]** y, en su caso, cédula profesional o registro **[Cédula Profesional o Registro del Contratista, en su caso]**.
- Cuenta con la experiencia, capacidad técnica, personal y recursos materiales necesarios para dirigir y ejecutar la obra objeto del presente contrato.
- Ha revisado los planos, proyectos y especificaciones técnicas referidos en la Cláusula Primera, y manifiesta su conformidad con el alcance, calidad y características de la obra a ejecutar.
- Es su voluntad ejecutar la obra por precio alzado, aportando los materiales y la dirección de la obra, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

Cláusula Primera – Objeto y Descripción de la Obra

Objeto. El Dueño de la Obra encomienda al Contratista, y éste acepta, la ejecución de la obra consistente en **[Descripción General de la Obra]**, a realizarse en el inmueble ubicado en **[Dirección del Inmueble donde se Ejecutará la Obra]**, conforme a los planos, proyectos y especificaciones técnicas identificados como **[Referencia de Planos y Especificaciones (Anexo)]**, mismos que las partes tienen por reproducidos e incorporados al presente contrato como si a la letra se insertasen.

Naturaleza de obra a precio alzado. Las partes reconocen expresamente que el presente contrato constituye un contrato de **obra a precio alzado** en los términos del artículo 2616 del Código Civil Federal (CCF), conforme al cual el Contratista dirige la obra y pone los materiales necesarios para su ejecución, a cambio de un precio fijo y determinado, sin que dicho precio esté sujeto a variación por el costo real de materiales o mano de obra, salvo lo expresamente pactado en la Cláusula Sexta respecto de obra extra.

Distinción frente a otras figuras. El presente contrato no debe interpretarse como un contrato de prestación de servicios profesionales por honorarios, ni como un contrato de obra por administración en el que el Dueño de la Obra aporte los materiales; en el presente caso corresponde al Contratista aportar los materiales y dirigir la ejecución de la obra.

Cláusula Segunda — Precio Alzado

Precio. El precio total y alzado de la obra es la cantidad de **[Precio Total Alzado en M.N.]** (moneda nacional, pesos mexicanos), el cual comprende materiales, mano de obra, dirección técnica y demás elementos necesarios para la completa y correcta ejecución de la obra descrita en la Cláusula Primera, salvo la obra extra que se pacte conforme a la Cláusula Sexta.

Fijeza del precio. El precio pactado es fijo y no estará sujeto a ajustes por variaciones en el costo de materiales, mano de obra o cualquier otro insumo, salvo pacto expreso en contrario o la ejecución de obra extra debidamente autorizada.

Riesgo de los materiales. Conforme al artículo 2617 del CCF, y en tanto es el Contratista quien pone los materiales, la pérdida de éstos antes de la entrega de la obra será a su cargo, salvo que el Dueño de la Obra hubiere incurrido en mora en la recepción de la obra terminada, en cuyo caso el riesgo se trasladará a este último desde el momento de dicha mora.

Cláusula Tercera — Forma de Pago y Anticipos

Anticipo. El Dueño de la Obra entregará al Contratista, a la firma del presente contrato, un anticipo equivalente a **[Monto y Porcentaje del Anticipo]** del precio total pactado, el cual se aplicará a los primeros avances de la obra.

Pagos por avance. El saldo del precio se cubrirá conforme al siguiente calendario de pagos por avance de obra: **[Calendario de Pagos por Avance de Obra]**, contra la verificación del avance físico correspondiente por ambas partes.

Retención. Las partes podrán convenir una retención sobre cada pago por avance, la cual se liberará al momento de la recepción final de la obra conforme a la Cláusula Séptima, una vez subsanados los defectos aparentes que en su caso se hubieren señalado.

Cláusula Cuarta — Plazo de Ejecución y Penalización por Retraso

Plazo. El Contratista se obliga a iniciar la obra el **[Fecha de Inicio de la Obra]** y a concluirla dentro de un plazo de **[Plazo de Ejecución de la Obra]**, contado a partir de dicha fecha, estimándose su conclusión para el **[Fecha Estimada de Terminación]**.

Penalización por retraso. En caso de que la conclusión de la obra se retrase por causas imputables al Contratista, más allá de **[Días de Tolerancia antes de Aplicar la Penalización]** días naturales de tolerancia, el Contratista cubrirá al Dueño de la Obra una pena convencional de **[Penalización Diaria por Retraso]** por cada día natural de retraso adicional, conforme a los artículos 1840 a 1850 del CCF, sin perjuicio del derecho del Dueño de la Obra a exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato conforme a la Cláusula Novena.

Causas no imputables. No se computará como retraso imputable al Contratista el que derive de caso fortuito, fuerza mayor, obra extra autorizada conforme a la Cláusula Sexta, o incumplimiento del Dueño de la Obra a sus propias obligaciones.

Cláusula Quinta — Materiales y Calidad

Calidad de los materiales. Los materiales que el Contratista incorpore a la obra deberán ser nuevos, de la calidad pactada y adecuados para el uso y destino de la obra, cumpliendo con las normas oficiales mexicanas y reglamentos de construcción aplicables en la localidad donde se ejecute la obra.

Sustitución de materiales. El Contratista no podrá sustituir los materiales especificados en los planos y especificaciones referidos en la Cláusula Primera por otros de calidad inferior, sin el consentimiento previo y por escrito del Dueño de la Obra.

Supervisión. El Dueño de la Obra tendrá derecho a supervisar la ejecución de la obra y la calidad de los materiales en cualquier momento razonable, sin que ello lo convierta en director de la obra ni releve al Contratista de su responsabilidad conforme al presente contrato.

Cláusula Sexta — Obra Extra y Modificaciones

Obra extra. Se considerará obra extra cualquier trabajo, material o especificación no comprendido en los planos y especificaciones referidos en la Cláusula Primera. Ninguna obra extra se entenderá autorizada, ni generará derecho de cobro adicional a favor del Contratista, si no consta el consentimiento previo y por escrito del Dueño de la Obra, en el que se precise su alcance, costo adicional y, en su caso, el ajuste al plazo de ejecución.

Modificaciones al proyecto. Cualquier modificación a los planos, especificaciones o alcance de la obra originalmente pactado deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes, precisando su efecto en el precio y en el plazo de ejecución.

Cláusula Séptima — Recepción de la Obra

Aviso de terminación. El Contratista notificará por escrito al Dueño de la Obra la conclusión de la obra, a efecto de que este último la reciba dentro de los **[Plazo para Notificar Recepción tras Aviso de Terminación]** días siguientes a dicho aviso.

Recepción por partes. Conforme al artículo 2626 del CCF, el Dueño de la Obra podrá recibir la obra por partes, en cuyo caso se presumirá aprobada la parte pagada, salvo prueba en contrario.

Efectos de la recepción. La recepción de la obra, expresa o tácita, no libera al Contratista de la responsabilidad por vicios ocultos ni de la responsabilidad decenal prevista en la Cláusula Octava, pero sí implica la conformidad del Dueño de la Obra respecto de los defectos aparentes que hubiere podido advertir mediante una inspección ordinaria y que no hubiere señalado por escrito al momento de la recepción, dentro del plazo de **[Plazo de Garantía por Defectos Aparentes o Menores]** siguientes a la recepción.

Cláusula Octava — Garantía y Responsabilidad Decenal

Responsabilidad decenal. Conforme al artículo 2627 del CCF, el Contratista responderá frente al Dueño de la Obra de la pérdida o los desperfectos de la obra que se debieran a vicios del suelo o a defectos de la construcción, si el edificio se arruina en cualquier tiempo dentro de los **diez años** siguientes a la conclusión de la obra, con independencia de la recepción a que se refiere la Cláusula Séptima.

Alcance. La responsabilidad decenal comprende los defectos estructurales y de construcción atribuibles al Contratista, y no cubre el desgaste normal derivado del uso, el mantenimiento deficiente por parte del Dueño de la Obra, ni las modificaciones que éste realice a la obra sin intervención del Contratista.

Garantía de defectos menores. Independientemente de la responsabilidad decenal, el Contratista garantiza la corrección, a su costa, de los defectos menores o aparentes que se señalen dentro del plazo previsto en la Cláusula Séptima.

Cláusula Novena — Rescisión

Desistimiento del Dueño de la Obra. Conforme al artículo 2633 del CCF, el Dueño de la Obra podrá desistir de la continuación de la obra, aun cuando ésta se encuentre en ejecución, siempre que indemnice al Contratista por todos sus gastos, trabajos ejecutados y la utilidad que hubiera podido obtener de la obra en caso de haberse concluido, conforme a la valuación que las partes acuerden o que en su defecto determine el perito que se designe.

Rescisión por incumplimiento. Conforme al artículo 1949 del CCF, cualquiera de las partes podrá exigir el cumplimiento o la rescisión del presente contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, cuando la otra parte incumpla las obligaciones a su cargo, previo requerimiento por escrito con un plazo razonable para subsanar el incumplimiento, salvo que la gravedad de éste haga improcedente dicho plazo.

Muerte del Contratista. Conforme al artículo 2635 del CCF, si la obra se hubiere contratado en atención a las cualidades personales del Contratista, su muerte podrá dar lugar a la rescisión del presente contrato, salvo que sus causahabientes ofrezcan continuarla bajo las mismas condiciones y garantías, a satisfacción del Dueño de la Obra.

Cláusula Décima – Disposiciones Generales y Jurisdicción

Acuerdo íntegro. El presente contrato constituye el acuerdo íntegro entre las partes respecto de la obra que documenta, y deja sin efecto cualquier negociación o acuerdo previo sobre la misma materia.

Modificaciones. Cualquier modificación al presente contrato, incluyendo las relativas a obra extra conforme a la Cláusula Sexta, deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes.

Divisibilidad. Si alguna disposición del presente contrato fuere declarada nula o inaplicable, las demás continuarán en pleno vigor.

Leyes aplicables. El presente contrato se regirá e interpretará conforme al Código Civil Federal, sin perjuicio de la normativa municipal y estatal de construcción, uso de suelo y protección civil aplicable a la obra.

Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de **[Ciudad de Firma]**, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

AVISO LEGAL: Este documento fue generado con una herramienta de inteligencia artificial y se proporciona únicamente con fines informativos. No constituye asesoría jurídica. Este contrato no sustituye las licencias, permisos y autorizaciones municipales o estatales de construcción, uso de suelo y protección civil que sean aplicables a la obra, ni el régimen de propiedad del inmueble donde ésta se ejecute. El contenido debe ser revisado por un abogado calificado antes de su firma y ejecución.

FIRMAS

Las partes firman el presente documento manifestando que lo han leído íntegramente, que comprenden su contenido y alcance, y que lo suscriben de manera libre y voluntaria.

EL DUEÑO DE LA OBRA

Fecha: _____

EL CONTRATISTA

Fecha: _____