



CONTRATO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL DEL CAMPANARIO DE LA IGLESIA PARROQUIAL DE SANT JOAN DE VALLS.

En Tarragona en la fecha indicada en la firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte, mayor de edad, con DNI y domicilio a efectos de este contrato en Calle de

Y de otra mayor de edad, con DNI y domicilio a efectos de este contrato en Calle de

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del ARZOBISPADO DE TARRAGONA, con NIF R4300001G y domicilio en Tarragona, Pla de Palau número 2.

El segundo en nombre y representación de la empresa con NIF y domicilio en, calle

Inscrita en el Registro Mercantil de el en el Tomo, Folio, Hoja número, inscripción Actúa a en su condición de administrador solidario para contratar en nombre de la mencionada empresa según poder otorgado ante el Notario de Sr. el día con número de protocolo

CAPACIDAD

Ambas partes se reconocen, tal como intervienen, plena capacidad legal para contratar y obligarse.

Y HACEN CONSTAR

Que de común acuerdo suscriben el Pliego de condiciones de Ejecución de Obra que se incorpora a este documento, del que dichas condiciones contractuales forman parte como un todo unido, conviniéndose la ejecución de obra a que dicho Pliego se refiere, entre PROMOTORA ARZOBISPADO DE TARRAGONA como Propiedad-Empresa Promotora, y como Empresa Constructora.



Y así quede convenido. Y en señal de aprobación, acuerdo y conformidad de ambas partes, otorgan el presente contrato por duplicado, aunque a un solo efecto en la ciudad y fecha al principio indicadas.

PLIEGO DE CONDICIONES

1.- EMPRESA PROMOTORA Y EMPRESA CONSTRUCTORA. -

1.1.- Es la Empresa Promotora, ARZOBISPADO DE TARRAGONA

La citada Empresa Promotora tiene su domicilio social y a efectos de comunicaciones en la localidad de Tarragona, Pla de Palau número 2, y en adelante en este contrato y relaciones derivadas del mismo, se denominará "La Propiedad".

1.2.- Las obras del Proyecto han sido adjudicadas, como Constructora a la Sociedad que, en adelante, en este contrato y relaciones derivadas del mismo, será denominada "Empresa Constructora".

2.- DIRECCIÓN FACULTATIVA. -

2.1.- Arquitecto redactor del Proyecto:

2.2.- Arquitecto Director de la obra:

2.3.- Coordinador de Seguridad:

3.- OBJETO DE LA CONSTRUCCIÓN. -

3.1.- El presente Pliego de Condiciones tiene por objeto la realización de las obras de construcción definidas en el proyecto de ejecución de las obras del nuevo pavimento de la iglesia Sant Jaume en la localidad de Riudoms, sobre un local perteneciente a la Propiedad.

3.2.- Las obras incluirán todos los trabajos de construcción, suministro de materiales y servicios indicados en los planos y Cuadro de Cargas por usos, a fin de entregar una obra de primera calidad, con los niveles de acabados definidos en cada caso.

Las obras serán efectuadas según las indicaciones de los planos anexos al presente Pliego de Condiciones y en base a lo siguiente:

3.2.1.- Los planos de conjunto y de detalle del Proyectos, que, suscritos por ambas partes, quedan anexos al presente Pliego.

3.2.2.- El Proyecto-Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que, suscrito por ambas partes, queda anexo al presente Pliego.

3.2.3.- El presupuesto correspondiente que consta en ANEXO I, con su correspondiente listado de Partidas de precios unitarios, al que se hace reiteradas referencias en las siguientes Condiciones, y suscrito por ambas partes, queda anexo al presente Pliego.

3.2.4.- El presente Pliego de Condiciones.



3.2.5.- El programa de trabajos confeccionado por la Empresa Constructora.

3.3.- Todos estos documentos y normas se completan los unos con los otros y forman parte del conjunto de condiciones a los que se debe someter la construcción objeto del presente Pliego de Condiciones, superponiéndose entre sí de modo tal que la indicación de uno cualquiera de dichos documentos será suficiente y obligatorio para seguir su ejecución, aun cuando no conste expresamente en los demás documentos.

3.4.- En el caso de que surgieran discrepancias o controversias entre el contenido del presupuesto de la Empresa Constructora y los Planos, el Cuadro de Cargas por uso, y Medición anexos, prevalecerán en todos los casos, lo recogido en las mediciones, validadas por la dirección facultativa.

4.- PRECIO Y NATURALEZA DEL CONTRATO. -

4.1.- El contrato se conviene a precios cerrados, según el presupuesto establecido y aceptado en el punto 3.2.3

4.2.- El presupuesto correspondiente por un total importe de € (I.I.) precio que comprende el suministro de todos los materiales, la ejecución de todos los trabajos que figuren en la memoria, planos y otros documentos que rijan la ejecución de las obras de construcción objeto del presente Pliego de Condiciones, medios auxiliares de grúas, maquinaria y herramientas necesarias, la totalidad de costes directos, indirectos, beneficio, y aplicación del proyecto de seguridad, por lo que las partes ratifican lo establecido al respecto en la anterior condición 3.3, con sumisión en caso de duda o discrepancia al criterio de la Dirección Facultativa sin perjuicio de los derechos del Contratista.

4.3.- La Empresa Constructora responderá de la totalidad de los trabajos ejecutados por empresas subcontratistas, que se encuentren bajo su responsabilidad, siendo asimismo responsable de las órdenes que dé a éstas, de su control, supervisión y coordinación.

4.4.- Queda expresamente prohibida cualquier modalidad de subcontratación global o de la coordinación y control de la obra, por parte de la Empresa Constructora con terceros.

5.- REVISIÓN DE PRECIOS. -

5.1.- Se conviene entre las partes que el presente Presupuesto no estará sujeto a ningún tipo de Revisión de Precios, durante el período contractual, por haberse ya incluido su previsión dentro de los precios contenidos en el presupuesto. Se exceptúa la posibilidad de que los precios contenidos en el presupuesto sufran una alteración substancial, y a tal efecto, se considerará sustancial la variación que en más de un 10% haya podido sufrir el índice de referencia de los precios ITEC. En este supuesto, la Dirección Facultativa efectuará una valoración del incremento de costes que haya podido sufrir las partidas más relevantes para su aplicación a las certificaciones emitidas por el Contratista.



6.- PLAZO, COMIENZO Y FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS. -

6.1.- La Empresa Constructora ha elaborado, con la conformidad y aprobación de la Propiedad, un programa de trabajos en el que se indican claramente las fechas, plazos y fases de ejecución de todos y cada uno de los trabajos necesarios para la realización total de la obra contratada, fijándose como fecha de entrega por todo el día 1 de diciembre de 2022. De conformidad con lo que se expresará más adelante, la Empresa Constructora, excepcionalmente, podrá efectuar dicha entrega por todo el día 1 de enero de 2023.

Dicho programa se adjunta al presente contrato formando parte íntegra del mismo.

La fecha de inicio de los trabajos se considerará por todo el día **1 de septiembre de 2023** fecha del Acta de Replanteo.

Queda, por ello, definido que el plazo de terminación de la obra ejecutada será de **12 MESES**, más UN (1) MES de gracia que otorga la Propiedad, para el supuesto de que existan retrasos excepcionales en la ejecución, ante la previsión de pequeñas modificaciones que se introduzcan en el programa inicial y que causen desviaciones temporales que imposibiliten la puntual terminación y entrega en el plazo establecido.

6.2.- Se entenderá como fecha de terminación de las obras a efectos de cumplimiento del plazo de ejecución, la del acta de recepción provisional a firmar por la Propiedad, la Dirección Facultativa y el Contratista.

6.3.- No se admitirá ninguna prórroga de los anteriores plazos de ejecución que no sea imputable a causas de fuerza mayor o agentes atmosféricos, que justifiquen la paralización temporal de la obra, siempre a criterio de la Dirección Facultativa.

La Empresa Constructora tendrá derecho a prórroga cuando se produzcan retrasos superiores a cinco días, salvo que entre ellos exista un fin de semana, en cuyo caso se computarán seis días, en la entrega de aquellos datos que fueran necesarios o imprescindibles para el cumplimiento sin interrupción de los trabajos, contándose aquéllos a partir de la petición de los mismos por la Empresa Constructora a la Dirección Facultativa.

Dichas prórrogas, sólo serán aceptadas cuando se hayan solicitado, por escrito, a la Propiedad y a la Dirección Facultativa, en el plazo de las 48 horas siguientes a haberse iniciado dichas circunstancias, y se comunique igualmente la terminación de las mismas dentro de las 48 horas siguientes a su efectiva terminación, salvo demoras no imputables a la Empresa Constructora.

6.4.- La Empresa Constructora se obliga a ejecutar y hacer ejecutar las obras con la mayor diligencia, a fin de poder entregar la obra en el plazo fijado.

6.5.- Se considerará que la Empresa Constructora ha incluido en sus precios el importe de las horas extraordinarias, y cualquier otro gasto que sea necesario abonar, para cumplir el plazo de terminación de las obras fijado.

6.6.- Cualquier modificación de la obra se considerará que no afecta ni modifica el plazo de entrega de la misma a menos, que antes de ejecutarla, se haya firmado por la Propiedad, la



Dirección Facultativa y el Contratista, un documento en el que se autorice el cambio de dicho plazo.

7.- MODIFICACIONES. -

7.1.- La Propiedad se reserva el derecho de introducir modificaciones durante la ejecución de los trabajos, por lo que la Empresa Constructora deberá cumplir las instrucciones que le sean remitidas por escrito a través de la Dirección Facultativa y aprobadas por la Propiedad. La incidencia que dichas modificaciones tengan en el plazo y en el precio será consensuada entre la Propiedad, la Dirección Facultativa y el Contratista.

7.2.- Las órdenes verbales no serán reconocidas como justificación de cualquier modificación. Cuando en los casos urgentes no puedan darse las órdenes escritas, éstas deberán hacerse constar en el Libro de Órdenes de la obra.

8.- COMUNICACIÓN DE DOCUMENTOS. -

8.1.- La Empresa Constructora, elaborará a su costa las facturas, pedidos, detalles y diagrama necesarios para la ejecución de la obra.

8.2.- Ningún plano será válido si no lleva la firma del Arquitecto-Director. Por tanto, ningún trabajo será aceptado ni deberá ser abonado si la Empresa Constructora no acredita que dicho trabajo se halla autorizado por un plano o documento firmado.

9.- ACCESO. -

La Empresa Constructora deberá adoptar las medidas necesarias para hacer posible el acceso a la obra, siendo la única responsable de todos los gastos suplementarios necesarios para adaptar los medios de acceso a las exigencias de los Organismos Administrativos Competentes, limitando dicha responsabilidad a la acera perimetral desde el bordillo exterior e interior de todo el solar.

Se exceptúa expresamente el coste de los permisos municipales para el vallado perimetral de la obra que serán de cuenta y cargo de la Propiedad.

10.- COMPROBACIÓN DEL SOLAR, PLANOS Y OBRA. -

10.1.- Se hace constar a los efectos oportunos que la Empresa Constructora, con carácter previo a la firma del contrato de adjudicación de la obra, ha inspeccionado el terreno sobre el que ha de ejecutar la obra, así como sus alrededores, por lo que tiene un perfecto conocimiento del solar, desde cota cero, de las necesidades de materiales y equipo para llevar a cabo el Proyecto, de los medios de acceso al terreno, y en general, de todos los factores que de algún modo puedan condicionar o influir en la ejecución de las obras que le son encargadas en virtud de este contrato.



10.2.- La empresa Constructora deberá poner en conocimiento de la Propiedad y de la Dirección Facultativa, todas aquellas dificultades que aparezcan durante la ejecución de la obra y deberá proponerles cualquier modificación a las disposiciones del Proyecto, o a las órdenes dadas, que pudieran mejorar la calidad de los trabajos o del conjunto de la edificación.

11.- ACOPIO DE MATERIALES. -

11.1.- No se plantea el acopio de materiales.

12.- REPLANTEO. -

12.1.- La Empresa Constructora, procederá al replanteo y será responsable de su exactitud. Deberá proporcionar a la Dirección Facultativa todos los instrumentos y mano de obra necesarios para su control y verificación. El acta de replanteo que se levante, será firmada por la Empresa Constructora y la Dirección Facultativa.

12.2.- Los niveles actuales del suelo, los niveles del fondo de explanación y la profundidad de los cimientos, deberán ser cuidadosamente anotados por la Empresa Constructora y verificados por la Dirección Facultativa dando su visto bueno por escrito o anotándolos en el Libro de Órdenes.

13.- DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS. -

13.1.- La Dirección Técnica de las obras, será asumida, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, por la Dirección Facultativa indicada en la condición 2 de este Pliego.

Por parte del Contratista, la dirección de la obra estará asumida como mínimo, por un Jefe de Obra y sólo podrá ser cambiado con la autorización del Arquitecto Director y la Propiedad conjuntamente.

El Arquitecto-Director y la Propiedad, quedan expresamente autorizados a instar a la Empresa Constructora, a sustituir a cualquier empleado de su plantilla o de cualquier subcontratista que esté destinado en dicha obra, quedando obligada la Empresa Constructora a proceder en consecuencia a lo instado.

13.2.- Cualquier circunstancia anormal y peligrosa que apareciese durante el curso de las obras, deberá ser comunicada al Arquitecto-Director y a la Propiedad en el plazo más breve posible y sin perjuicio de confirmarlo inmediatamente por escrito. El Arquitecto-Director adoptará las decisiones más convenientes, que serán notificadas por escrito, desapareciendo para él toda responsabilidad en el caso de que la Empresa Constructora no cumpliera dichas decisiones.



14.- REUNIONES, VISITA DE OBRA. -

14.1.- La Empresa Constructora, y/o demás participantes en la ejecución de los trabajos, que dependan de ella, deberán asistir a las reuniones que sean convocadas por el Arquitecto-Director o por la Propiedad.

14.2.- Cada Empresa deberá asistir a dichas reuniones debidamente representada por persona provista de conocimiento y facultades suficientes para tomar las decisiones precisas y dar a su personal las instrucciones resultantes.

14.3.- Cada empresa que intervenga en la obra, deberá tener en la misma, mientras dure su intervención, un encargado cualificado para vigilar los trabajos y recibir eventualmente las órdenes que dé el Arquitecto-Director a través del encargado general de la obra.

15.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. -

15.1.- Las obras serán ejecutadas a entera satisfacción del Arquitecto-Director y de la Propiedad.

15.2.- La Empresa Constructora suministrará todos los materiales necesarios para la ejecución completa de las obras. Los materiales serán colocados en la obra conforme a los planos generales de detalle, especificaciones de la Memoria e instrucciones del Arquitecto-Director, de acuerdo con las reglas de la buena construcción.

16.- EMPRESAS SUBCONTRATISTAS. -

16.1.- La Empresa Constructora podrá subcontratar la ejecución de partidas bajo su responsabilidad.

No podrá el Contratista realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otra forma que pueda privar a la Propiedad de los elementos o instalaciones subcontratadas.

En el caso de que la Propiedad no estuviera conforme con el subcontratista o industrial contratado, queda facultada para rechazar su nombramiento.

16.2.- En el caso de que un Subcontratista contratado por la Empresa Constructora, no siguiera el ritmo de la obra, o las calidades, o bien el personal o el método de trabajo no se ajustara a lo exigido por la obra, la Propiedad podrá, previa consulta al Arquitecto-Director, exigir el inmediato abandono de la obra por parte del industrial, obligándose la Empresa Constructora a sustituirlo, corriendo a su cargo cualquier aumento de precio, así como cuantos gastos originara el cambio de industrial.



17.- MATERIAL. -

17.1.- La totalidad de los materiales empleados deberán ser nuevos, de primera calidad, y responder a las prescripciones de la Memoria y del Presupuesto.

17.1.1.- Los materiales deberán ser colocados en la obra con todos los cuidados necesarios a fin de obtener una obra de primera calidad.

17.1.2.- Los materiales acopiados serán colocados a cubierto de posibles desperfectos o daños.

17.1.3.- Los materiales acopiados o depositados en la obra, aunque no hayan sido instalados en la misma, no podrán ser retirados sin la aprobación por escrito del Arquitecto-Director, siempre que dichos materiales hayan podido ser certificados.

17.1.4.- La Dirección Facultativa podrá rechazar aquellos materiales que no reúnan las condiciones debidas en cuyo caso, la Empresa Constructora, deberá retirarlos inmediatamente de la obra y reponerlos a su costa.

17.1.5.- Los materiales podrán ser rechazados, incluso después de su ejecución y colocación en obra, si se constatasen defectos graves a juicio de la Dirección Facultativa que se hubiesen escapado a un primer examen.

El hecho de no haber rechazado los materiales o no haber formulado objeciones a su colocación, no eximirá a la Empresa Constructora de su responsabilidad.

17.1.6.- La Dirección Facultativa podrá sacar, en cualquier momento, muestras de los materiales destinados a las obras o ya colocados en la misma, para hacerlos analizar y comprobar.

17.1.7.- La Empresa Constructora tendrá derecho a asistir a las operaciones de extracción, análisis y comprobación.

17.1.8.- Cualquier observación en relación con las muestras, deberá ser señalada por escrito a la Dirección Facultativa.

La interpretación de los resultados de los análisis serán competencia de la Dirección Facultativa sin perjuicio de los derechos de la Empresa Constructora.

17.1.9.- En el caso que el resultado de los ensayos no fuese satisfactorio los gastos que comporten dichos ensayos, incluidos los transportes de las muestras, correrán a cargo de la Empresa Constructora. En caso contrario lo serán con cargo a la Propiedad, incluso los de retraso de obra si los hubiere.

17.1.10.- Independientemente de estos posibles controles, durante el transcurso de los trabajos se realizarán los ensayos previstos en el "Programa de Control de Calidad", hasta el 1% del total presupuesto redactado por el Aparejador de la obra con el Visto Bueno de la Dirección Facultativa y el correspondiente visado colegial. La Empresa Constructora facilitará todos los medios precisos para llevar a buen término dicho control.



18.- HERRAMIENTAS Y ANDAMIOS. -

18.1.- La Empresa Constructora aportará la totalidad de las máquinas, andamios, toldos y otros recubrimientos temporales, montacargas, herramientas y todos los elementos necesarios para la ejecución de sus trabajos y no podrá retirarlos de la obra sin la autorización de la Dirección Facultativa.

19.- AGUA Y ELECTRICIDAD. -

19.1.- La Propiedad asumirá los gastos correspondientes a los suministros de agua y electricidad.

20.- PROTECCIÓN. -

20.1.- Será obligación de la Empresa Constructora Cubrir y proteger cuidadosamente la obra y materiales acopiados que pudieran resultar perjudicados tanto por la intemperie como por cualquier otro factor.

21.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE POLICÍA. -

21.1.- La Empresa Constructora cumplirá con todas las normas vigentes de seguridad en el trabajo, reglamentos de policía y cualquier disposición administrativa relativa al orden o la seguridad, y demás disposiciones administrativas vigentes o que puedan promulgarse en el futuro o durante la ejecución de los trabajos, así como las prescripciones del Proyecto-Estudio de Seguridad e Higiene en el trabajo y las que pudiera dictar a tal efecto la Dirección Facultativa de la obra. La Empresa Constructora se hará cargo de todos los medios y gastos que con tal motivo se devenguen.

21.2.- La Empresa Constructora será la única responsable de la adopción de las medidas de seguridad respecto a su propio personal, o al personal de las empresas subcontratistas.

21.3.- La Empresa Constructora declara tener Código de Cuenta de Cotización y tener a su personal de obra contratado de acuerdo con las normas legales vigentes.

Asimismo, se obliga en cualquier momento, a presentar a la Dirección Facultativa de la obra o a la Propiedad, la documentación que acredite lo anteriormente expuesto y estar al corriente de pago de las cuotas de la Seguridad Social. (TC-1 y TC-2 mensuales).

La Empresa Constructora aporta en este acto certificado negativo emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativo de hallarse, a la presente fecha, al corriente en el pago de cotizaciones y/o cualquier otra obligación frente a la Seguridad Social.



22.- RECEPCIÓN Y PERÍODO DE GARANTÍA. -

El Contratista comunicará, mediante carta certificada, la terminación de las obras contratadas, a la Propiedad y a la Dirección Facultativa. En el término de 10 días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación se girará visita a las obras y se levantará Acta de Recepción Provisional, que será suscrita por la Propiedad, la Dirección Facultativa y la Empresa Constructora.

Si existiesen defectos impeditivos del recibo de la obra, se levantará acta en la que se hará constar las causas de la no recepción y se concederá al Contratista un nuevo plazo, que no interrumpirá ni prorrogará el plazo de ejecución de la obra, para que proceda a su subsanación. No tendrán la consideración de defectos impeditivos los meros repasos o remates a juicio de la Dirección Facultativa.

La fecha del Acta de Recepción Provisional determinará la apertura del plazo de garantía, que será de DOCE MESES, transcurrido el cual se levantará Acta de Recepción Definitiva.

Si las obras se encuentran en correcto estado de uso y conservación se darán por recibidas definitivamente, devolviéndosele en tal momento el importe de la retención por garantía de buena ejecución que obrase en poder de la Propiedad, según la condición 27.

23.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE LA RECEPCIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA. -

23.1.- Durante este período, la Empresa Constructora, se hallará obligada a reparar los vicios, defectos o irregularidades puestas de manifiesto en la recepción provisional y reparar a su costa y riesgo todos los vicios, desperfectos o irregularidades que aparezcan o se produzcan como consecuencia del uso normal del inmueble construido, con excepción de los que sean consecuencia del abuso o uso anormal o como consecuencia de agentes externos que no se deban a defectos imputables a la Empresa Constructora.

24.- LIMPIEZA. -

24.1.- La obra deberá quedar limpia de materiales superfluos depositados durante el desarrollo de los trabajos. Todos los desperdicios y residuos deberán ser evacuados sin dar lugar a que se acumulen.

24.2.- Antes de la recepción provisional, la Empresa Constructora deberá limpiar, completa y adecuadamente la obra.



25.- RESPONSABILIDADES. -

25.1.- Generales. -

25.1.1.- La Empresa Constructora será responsable directamente frente a la Propiedad de todos los trabajos, tanto efectuados por ella misma, como por los efectuados por los subcontratistas o industriales suministradores que dependan de ella.

25.1.2.- En la obra, edificación resultante, y demás previsto en el presente Pliego de Condiciones, la responsabilidad de la Empresa Constructora y de la Dirección Facultativa se regirá respectivamente por los artículos 1.589 y 1.591 del Código Civil, y demás disposiciones vigentes.

25.1.3.- Los pagos de las certificaciones no podrán ser considerados como pagos de una parte de la obra en el sentido del artículo 1.592 del Código Civil, sino que deberán ser considerados como anticipo del pago del precio global, dejando subsistentes, enteramente, la responsabilidad de la Empresa Constructora hasta la recepción definitiva, en los términos establecidos en el epígrafe 24 de este contrato.

25.1.4.- La Empresa Constructora será responsable de todos los vicios aparentes hasta la Recepción Provisional, y ocultos hasta la Recepción Definitiva. Después de la Recepción Definitiva, estará sujeta a las responsabilidades establecidas en el La Ley de la edificación y art. 1.591 del Código Civil.

25.1.5.- Será a cargo de la Empresa Constructora la vigilancia de la obra. Asimismo, será responsable de todos los daños y desperfectos que se produzcan en la misma y en los materiales acopiados, tanto causados por su personal, sus delegados, empresas subcontratistas, industriales suministradores o cualquiera otra persona de las cuales deba responder, así como de cualquier tercero que pueda penetrar en la obra o en sus alrededores, con autorización o sin ella. También será responsable de todos los perjuicios causados a terceros, a la Propiedad, a la Dirección Facultativa, a sus Órganos o Delegados y personal a su cargo, debidos a la actividad de la Empresa Constructora o a la de las personas citadas en el presente párrafo.

25.2.- Especial por lo que se refiere a las propiedades vecinas. -

25.2.1.- La Empresa Constructora será la única y exclusiva responsable de todos los desperfectos, daños y perjuicios, directos o indirectos, incluidos la pérdida de rentas de uso o disfrute o de interés, por un mal hacer constructivo o en los casos debidos a culpa o negligencia de la Empresa Constructora, causados a los inmuebles y propiedades vecinas.

25.2.2.- La obligación que asume la Empresa Constructora frente a la Propiedad , lo es de su resultado y por lo tanto, la Empresa Constructora garantiza a la Propiedad y se compromete a mantenerla indemne de todo recurso, reclamación, queja, acción, o condena judicial, administrativa u otra que pudiera ser intentada u obtenida por un tercero cualquier, siempre y cuando las mismas sean derivadas de un mal hacer constructivo o en los casos debidos a culpa o negligencia de la Empresa Constructora.



25.2.3.- La Empresa Constructora adoptará las medidas propias que recomiende la buena construcción a fin de salvaguardar las propiedades vecinas y evitar la producción de daños y perjuicios de las mismas.

25.3.- La Empresa Constructora será la única responsable de cualquier error u omisión de ejecución existente en la citada obra y, consecuentemente, no podrá obtener un aumento ni extensión del plazo en virtud de tales errores u omisiones, ni podrá invocar tales circunstancias para excusar cualquier incumplimiento o justificación, cualquier exoneración de su actual obligación de garantía.

25.4.- Serán a cargo de la Propiedad:

1.- Los honorarios del Proyecto y la Dirección Facultativa.

2.- El pago de la Licencia de Obras y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras u otros arbitrios municipales.

3.- Los derechos y costes de acometidas definitivas.

4.- Cualquier otro que legalmente corresponda a la Propiedad.

5.- El importe al que asciendan las tasas municipales por la obtención de los permisos para el vallado y cierre perimetral de la obra.

26.- SEGUROS. -

26.1.- La Empresa Constructora concertará a su costa una póliza de seguros de responsabilidad civil de la obra en ejecución, a favor de terceros, durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra y hasta la recepción Definitiva y una póliza de Todo Riesgo Construcción donde figurará como beneficiario la Propiedad.

26.2.- En el caso de que la Empresa Constructora incumpliera su obligación de contratar o de mantener en vigor los seguros mencionados, la Propiedad podrá contratar ella misma tales seguros o mantenerlos en vigor, pagando las primas correspondientes, pudiendo deducir las cantidades satisfechas de cualquier cantidad debida y que se deba pagar a la Empresa Constructora.

A tal fin la Empresa Constructora deberá acreditar a la Propiedad, la plena vigencia de los seguros impuestos en el apartado 26.1. y 26.2., siempre que le fuere solicitado.

26.3.- La Empresa Constructora y la Propiedad se obligan a suscribir aquellas pólizas de seguros que con carácter obligatorio vienen establecidas en los artículos 17 a 19 de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, cuyo íntegro contenido declaran conocer.



27.- PAGOS Y CERTIFICACIONES. -

27.1.- El precio de la construcción será abonado mediante certificaciones de obra ejecutada como pagos a cuenta, realizando al final de la obra una certificación liquidación total y a origen, que deberá coincidir con el total Presupuesto contratado más los incrementos que pudieran producirse, deduciendo de las mismas las cantidades que se hubieran recibido como pagos a cuenta, así como las penalizaciones, que se especificarán más adelante.

27.2.- Se presentará mensualmente, una certificación de la obra realizada con cargo al presupuesto. Cada certificación deberá estar calculada o arrastrada a origen.

27.3.- El pago de las certificaciones no implicará conformidad, aprobación o recepción de las obras a que las mismas se refieren.

27.4.- La Empresa Constructora vendrá obligada a entregar con acuse de recibo, a la Dirección Facultativa, las certificaciones, para su visado y conformación, debiendo la Empresa Constructora recogerla y entregarla a la Propiedad.

A efectos del pago, y solo a tales efectos, suplirá al visado y conformación de la Dirección Facultativa, el mero transcurso de CINCO (5) DIAS, sin que se hubiese manifestado nada en contrario después de haber sido entregada en forma y dentro del plazo establecido al respecto la certificación mensual de que se tratase, y todo ello sin perjuicio de la posterior conformación, desaprobación o rechazo, en su caso de la misma.

En el caso de que en alguna partida no hubiese conformidad, se excluirá de aquella certificación, cuyo importe pasaría a incluirse en la siguiente certificación que se extienda una vez conformado el concepto o su cuantía, dándose conformidad al resto de partidas en que existiera acuerdo, y sometiéndose en todo caso al criterio al respecto de la Dirección Facultativa.

Aceptada la certificación por la Dirección Facultativa y la Propiedad se procederá a su abono mediante transferencia bancaria a la Empresa Constructora.

27.5.- Caso de no ser conforme por la Dirección Facultativa alguna certificación, será devuelta a la Empresa Constructora para que la realice de nuevo, correctamente.

27.6.- El importe de cada certificación se obtendrá aplicando los precios unitarios a la medición real de la obra, correctamente ejecutada cada mes.

27.7.- Se incorpora a este contrato, una copia de la fianza o garantía constituida por el Contratista per un importe del 5% del importe del Contrato, quedando el original en poder de la Propiedad. Esta fianza garantizará el exacto cumplimiento por parte del Contratista de todas y cada una de las obligaciones que se dirimen del presente contrato, y estará vigente hasta el momento en que finalice el período de garantía. En el supuesto que se viera incrementado el importe de la obra contratada se tendrá que incrementar el importe de la fianza.

27.8.- La fianza será devuelta al Contratista para su cancelación en el momento de finalización del período total de garantía previsto en la cláusula 22.



27.9.- Si lo requiere la Propiedad, la Empresa Constructora quedará obligada a certificar ante los Organismos Públicos o Privados que fuere menester que la Propiedad se halla al corriente de pagos de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.

27.10. - Se realizará el pago de la factura a 60 días fecha a la factura.

28.- RETRASOS EN EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. -

28.1.- Las obras tendrán que ejecutarse según el ritmo resultante del programa de la obra que se adjunta al contrato de la misma.

28.2.- Los retrasos que se produzcan con referencia a las fechas previstas de entrega y/o recepción provisional serán penalizadas a razón de 100 EUROS por día de retraso, que se aplicará una vez transcurrido un plazo de gracia de quince días naturales, con efectos desde el primer día de retraso de las cantidades objeto de retenciones conforme al Pacto.

28.3.- Se exceptúan los retrasos provocados por causa de fuerza mayor no imputable al contratista, por ejemplo, imputables a situación de salud pública (pandemia, Covid-19 o similar), conflictos bélicos o cualquier incidencia en el transporte internacional de materiales que afecte a la obra en construcción

29.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO. -

29.1.- El contrato se extinguirá por su cumplimiento o por resolución.

29.2.- Son causas de resolución del contrato:

1.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones dimanantes del mismo.

2.- La declaración de concurso de acreedores de cualquiera de las partes.

3.- La extinción de la personalidad jurídica de la Propiedad o la Empresa Constructora.

4.- La suspensión de las obras por plazo superior a dos meses o la paralización definitiva de las mismas.

5.- Cualquier notificación de terceros de la que se derive acción de reclamación por el impago de cualesquiera cantidades adeudadas por la Empresa Contratista, en especial, la recepción por parte de la propiedad de requerimiento de terceros conforme al artículo 1.597 del Código Civil.

6.- Un retraso grave imputable al contratista en el programa de ejecución que, a juicio de la Dirección Facultativa haga prever un retraso en la finalización de las obras.

Cualquiera de las causas de resolución dará derecho a la parte que no la hubiera provocado a reclamar la indemnización de los daños y perjuicios causados.

En caso de incurrirse en causas de resolución y de instarse ésta por la parte que tenga derecho a ello se procederá por la Dirección Facultativa a una mediación y valoración de la obra ejecutada hasta el momento, para su abono al Contratista, sin perjuicio de los conceptos indemnizatorios que pudieran ser de abono por la parte responsable del incumplimiento.



Caso de producirse disconformidad de alguna de las partes con la liquidación de obra realizada por la Dirección Facultativa se recurrirá al arbitraje previsto en la estipulación 32.1.

Dada la importancia de que las obras no sean detenidas y se pueda continuar rápidamente con la ejecución de las mismas, en estos supuestos, una vez abonada al contratista la valoración de la obra ejecutada, y sin perjuicio de los expresados conceptos indemnizatorios, el Contratista perderá automáticamente la posesión de la obra pudiendo la Propiedad suscribir nuevo contrato de ejecución con otra empresa Contratista a fin de que continúe de inmediato con los trabajos.

30.-DENUNCIAS Y JURISDICCIONES. -

30.1.- En caso de discrepancia en cuanto a la interpretación o ejecución del presente Pliego de Condiciones, y del contrato de ejecución de obra y sobre todo, en el caso de existir desavenencia sobre la importancia o forma o plazo de solución de los vicios, defectos, falta, irregularidades y demás incumplimiento, las partes solicitarán la intervención de la Dirección Facultativa y si a pesar de ello, no se obtuviera una avenencia entre las partes, éstas, se someten expresamente desde ahora al Arbitraje de Equidad, siendo el Árbitro el Presidente de la Delegación en Tarragona del Colegio de Arquitectos, o la persona que él designe, el cual con suspensión del plazo de ejecución de la obra, dictará laudo, resolviendo de forma definitiva las discrepancias, en un plazo máximo de dos (2) meses.

30.2.- En ningún caso, la Empresa Constructora podrá suspender los trabajos bajo el pretexto de una desavenencia existente entre las partes, salvo en los casos previstos en este contrato. En caso de paralización de los trabajos o suspensión, la Propiedad podrá siempre aplicar las medidas previstas en las condiciones 28 y 29 de este Pliego.

30.3.- Para la solución de cualquier otra cuestión litigiosa derivada del presente contrato o acto jurídico, las partes se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Tarragona.

Y para que conste firman el presente por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

.....
La Propiedad

.....
Empresa constructora