

En Barcelona, a 28 de febrero de 2023

## REUNIDOS

De una parte,

**D. Francisco Manuel de Francisco Pasarín**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, Av. Catalunya, 24, 1º - 2ª, y provisto de con DNI/NIF **33.904.323-T**.

Y de otra,

D. Edgard Josue Caceres Frias, en nombre y representación de la mercantil **"Smart Energies blockchain SL."** ("la CONTRATISTA"), con CIF B-42932160, domiciliada Carrer Centre 18, Ent 1, Barcelona España

## INTERVIENEN

I.- D. Francisco Manuel de Francisco Pasarin, en nombre y representación de la constructora Jasp projectes en la construcción SL ("JASP" o "la PROPIEDAD"), con CIF B-65586984, domiciliada en Barcelona, Av. Catalunya, 24, 1º - 2ª, Ripollet, Barcelona. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 42.651, folio 82, hoja B-413.098.

Actúa en su condición de Administrador Único de PLAN LOCAL.

II.- D. Edgard Josue Caceres Frias, en nombre y representación de la mercantil **"Smart Energies blockchain SL."** ("la CONTRATISTA"), con CIF B-42932160, domiciliada Carrer Centre 18, Ent 1, Barceloina, España

Ambas partes ("las Partes"), según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente, la capacidad legal necesaria para este acto y, al efecto,

## EXPONEN

I.- Que la CONTRATISTA, está interesada en ejecutar las Obras, y está legalmente habilitada para el desarrollo de actividades de esta índole, cuenta con las altas fiscales y laborales, y está inscrita en los registros correspondientes, contando con todos los elementos necesarios para la realización de las Obras de Movimiento de Tierras y Demoliciones objeto del presente contrato y dentro de los plazos que se fijan en el mismo, siempre de acuerdo a las directrices indicadas por la PROPIEDAD y la Dirección Facultativa.

II.- Que la Dirección de Obra ha sido encargada por la PROPIEDAD a D. Francisco Manuel de Francisco Pasarin, la Dirección de Ejecución de Obra (DEO) a D. Luis Gabriel Azua Muñoz, y la Coordinación de Seguridad y Salud a D. Francesc Masip Muga de la empresa BSP Consultores.

III.- Que la gestión de los residuos de la construcción, que deberá contratar con empresa o empresas certificadas.

IV.- Que, en virtud de todo lo anterior, las Partes han convenido en suscribir el presente contrato de Demolicion y Movimiento de tierras de obras de construcción de dos bloques de edificios habitacionales ubicados en la localidad de Arenys de Mar C/ Pompeu Fabra 10 y C/ Jaume Balmes 1, Barcelona ("el Contrato"), de conformidad con los siguientes

## **PACTOS**

### **PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO**

1.1.- La CONTRATISTA se obliga a realizar las Obras descritas en el Expositivo anterior, que se encuentran comprendidas en el Proyecto Básico y de Ejecución y demás documentación técnica recogida en la oferta ("la Documentación de Ejecución"), y con sujeción a lo señalado en la memoria comercial de calidades ("la Memoria").

No obstante, la PROPIEDAD podrá encargar a la CONTRATISTA la ejecución de las partidas excluidas del objeto de este Contrato, previo acuerdo entre las Partes.

1.2 La CONTRATISTA asume la contrata a medición abierta.

1.3.- Asimismo, la CONTRATISTA se obliga a realizar aquellas obras que ordene la Dirección Facultativa o la PROPIEDAD, por ser necesarias para la total recepción de lo proyectado en perfectas condiciones de habitabilidad y uso.

1.4.- La CONTRATISTA asume bajo su responsabilidad, el establecimiento de las medidas de seguridad y protecciones individuales y colectivas, y demás elementos que sean necesarios a tal efecto, siguiendo el estudio de Seguridad (Plan de Seguridad).

1.5.- La CONTRATISTA ha elaborado con anterioridad a la firma de este Contrato el Plan de Seguridad y Salud, el cual ha sido debidamente aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud designado por la PROPIEDAD.

1.6.- La CONTRATISTA se obliga especialmente a cumplir y hacer cumplir a su personal, a los subcontratistas y al personal de los subcontratistas, lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.

1.7.- Asimismo, la CONTRATISTA ha elaborado con anterioridad a la firma de este Contrato el Plan de Gestión de Residuos de la Construcción, en base al Estudio de Gestión de Residuos incluido en el Proyecto. Dicho Plan ha sido debidamente aprobado por la Dirección Facultativa.

1.8.- Las Obras se ajustarán a la normativa que resulte de aplicación y a los Pliegos de Condiciones del Proyecto Básico y de Ejecución.

Al presente Contrato le serán aplicables igualmente las Normas de Buena Construcción y la demás normativa vigente tanto de carácter Estatal como Autonómico o Municipal que resulte de aplicación, en especial, la relativa a materia medio ambiental y de gestión de residuos.

1.9.- La CONTRATISTA reconoce que:

- a) Ha comprobado, con anterioridad a este acto, el emplazamiento de las Obras, sus especificaciones, naturaleza y características, disponibilidad de mano de obra, materiales, medios de transporte y alojamiento para el personal.
- b) Ha podido analizar y comprobar tanto la Documentación de Ejecución como la Memoria, que forman parte de este Contrato, y demás documentación técnica de las Obras a realizar, estando conforme con tales documentos y entendiendo los mismos correctos y suficientes para las Obras a realizar.
- c) Todos los documentos que forman parte del Contrato son completos y recogen todo lo necesario para realizar las Obras ofertadas con arreglo a las buenas prácticas de la construcción.

Dado todo lo anterior, y habida cuenta de la experiencia y conocimientos profesionales de la CONTRATISTA, no podrá ser objeto de reclamación alguna ni el desconocimiento de alguno o todos los extremos objeto de reconocimiento en los anteriores apartados a), b) y c), ni siquiera la insuficiencia, indefinición o ineficacia de la totalidad o parte de la documentación objeto de estudio, aun cuando la misma fuera manifiesta o se manifestare a posteriori.

1.10.- Durante el periodo constructivo, JASP conservará la titularidad de la totalidad de las Obras, entendiéndose que la permanencia de LA CONTRATISTA en la obra tiene carácter instrumental y subordinado al cumplimiento del presente Contrato, siendo una mera servidora de la posesión de las Obras, y sin que ello suponga una transmisión del riesgo asumido por la CONTRATISTA para la ejecución de las mismas.

## **SEGUNDO. - PRECIO DEL CONTRATO**

2.1.- Las Obras serán realizadas por la CONTRATISTA bajo la fórmula económica de “medición abierta”. El precio del Contrato será el que resulte de multiplicar los precios unitarios que figuran en el presupuesto económico ofertado por la CONTRATISTA y aceptado por la PROPIEDAD (“el Presupuesto”) – los cuales permanecen invariables -, por las unidades de obra realmente ejecutadas, según medición aprobada.

En caso de que las Obras se ejecuten a plena conformidad y en los plazos fijados en el presente Contrato, la CONTRATISTA tendrá derecho a cobrar la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS (259.355,70 €)**, incrementado, en su caso, con el IVA que legalmente corresponda en cada momento.

Se adjunta como **Anexo 3** el Presupuesto de las Obras.

El precio comprende la ejecución material, los materiales, mano de obra, acabados, medios auxiliares, andamios, proyecto y medidas de seguridad y salud, limpieza de los tajos, gastos generales, beneficio industrial, etc., así como cualquier gasto, medio o prestación necesaria, inherente o complementaria para la correcta ejecución de los trabajos contratados conforme a las prescripciones legales, técnicas, contractuales, o a las indicaciones de la Dirección de Obra.

LA CONTRATISTA se hará cargo de la limpieza de su área de trabajo, gestionará su basura y la gestión de sus residuos.

Las mediciones unitarias que figuran en el presupuesto económico servirán para valorar los aumentos o disminuciones de obra.

La inclusión en el Proyecto Técnico y en el Presupuesto de una relación de unidades de obra y calidades no limita los trabajos a desarrollar por LA CONTRATISTA, ni exime a la PROPIEDAD del pago de los aumentos que pudiera ordenar.

En el caso de crearse nuevas partidas durante la ejecución de los trabajos contratados se deberá presentar por escrito el precio de la unidad de obra que deberá ser aprobada por la PROPIEDAD.

2.2.- Dentro de dicho precio, así como de los precios unitarios del Presupuesto, está incluido una partida de los costes correspondientes al Plan de Seguridad y Salud de las Obras elaborado conforme al Estudio de Seguridad y Salud, así como todos los gastos derivados del mismo, que incluyen su elaboración, reprografías, gastos de envío, el seguimiento de dicho Plan por personal cualificado, su ejecución y el suministro de los materiales y de los equipos que requiera su aplicación, así como cualquier otro que indique el Coordinador de Seguridad y Salud.

También están incluidos en el precio y precios unitarios del Presupuesto todos los costes correspondientes al Plan de Gestión de Residuos elaborado conforme al Estudio correspondiente de aquellos trabajos realizados por la CONTRATISTA, no así de los trabajos realizados por terceros o subcontratas, así como todos los gastos derivados del mismo, que incluyen informes, su elaboración, reprografías, gastos de envío, el seguimiento de dicho Plan por personal cualificado, su ejecución y el suministro de los materiales y de los equipos que requiera su aplicación, así como cualquier otro que indique la Dirección Facultativa.

2.3.- Igualmente, se entiende que el Precio comprende todos los trabajos necesarios para la total y completa ejecución de las Obras encomendadas a la CONTRATISTA, entre los cuales se enumeran a título meramente enunciativo y *no limitativo* los siguientes:

- Gastos generales.
- Gastos de materiales y medios auxiliares, incluyendo certificados, garantías, ensayos, pruebas y controles que la Dirección Facultativa considere necesarios según Contrato y partida presupuestada.
- Todos los gastos de personal que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de las unidades de la obra.
- Todos los gastos de amortización y conservación de la maquinaria y las instalaciones anteriormente citadas, así como de alquiler de maquinaria si fuera necesario.
- Gastos de personal, con sus pluses, cargas, desplazamientos, suplementos por horas extraordinarias, trabajos nocturnos, días festivos, primas, indemnizaciones y cualquier otro para el cumplimiento de plazos y condiciones.
- Cargas sociales u otros.
- Impuestos, tasas y tributos en general, los derivados de su propia actividad de construcción, excluyendo expresamente las tasas e impuestos exigibles a la PROPIEDAD como la ICIO y licencia de obra.
- El coste total de las pólizas de seguros que cubran desde el inicio de las Obras hasta su final y, en general, todas aquellas previstas en este contrato: accidentes de trabajo de sus empleados, responsabilidad civil, derrumbamiento parcial y total del edificio, daños

causados por incendio o inundación, robo y degradación de materiales puestos en obra, etc.

- Beneficio industrial.
- Gastos que resulten necesarios para la ejecución y cumplimiento del Contrato.
- Cerramiento de la obra y su vigilancia y protección.
- Todos los gastos de personal técnico y administrativo de la CONTRATISTA que estén adscritos a las Obras. No así los que deriven de terceros directamente contratados por la PROPIEDAD.
- Todos los trabajos, transportes, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, incluyendo repasos y reposición o nueva construcción de obra mal ejecutada (así como los gastos de demolición de esta última).
- Todos los correspondientes a limpieza general y periódica de la obra y zonas adyacentes empleadas para el acopio de materiales o talleres auxiliares, así como la retirada de materiales sobrantes a vertedero. Incluyendo sólo los generados por el CONTRATISTA, no haciéndose responsable de la retirada de materiales sobrantes a vertedero de terceros contratados directamente por la PROPIEDAD.
- Gastos de limpieza final antes de la recepción de obra y una vez corregidos los defectos y vicios señalados en la recepción.
- Gastos de formación del personal, y en especial en lo relativo a los riesgos laborales y al seguimiento del Plan de Seguridad y Salud.
- Todos los gastos derivados de copias de planos, disquetes, CD, preparación del Contrato y otros de la misma índole, así como los derivados de lo indicado en el Pacto 13.2 siguiente.
- Cualesquiera otros imputados a la CONTRATISTA en virtud del presente Contrato.

2.4.- Los Precios Unitarios son los que figuran en el Presupuesto de la CONTRATISTA y comprenden, sin excepción ni reserva alguna, la totalidad de los gastos, cargas, gravámenes e impuestos, I.V.A. no incluido, que le ocasiona a la CONTRATISTA la ejecución de la Obra que le es encomendada en los plazos y demás condiciones establecidas en la documentación contractual.

Cuando sea necesario por causas imputables a la CONTRATISTA recurrir al incremento de medios humanos o materiales o al trabajo en horas extraordinarias por resultar necesario para garantizar el cumplimiento de los plazos, bien por iniciativa propia de la CONTRATISTA o a requerimiento de LA PROPIEDAD o la Dirección Facultativa, el coste adicional de dicho trabajo en horas extraordinarias será a cargo exclusivo de la CONTRATISTA, entendiéndose por lo tanto incluido dentro del precio pactado para la ejecución de las Obras.

El precio de las Obras es a medición abierta, por lo que podrá sufrir variaciones si, por error u omisión, las mediciones no coincidiesen con los reales en el momento de la ejecución del Contrato.

El desglose de las Obras en Precios Unitarios no tendrá la consideración de descripción delimitadora de las Obras a ejecutar por la CONTRATISTA, sino únicamente servirá de referencia para la elaboración de las certificaciones de obra mensuales.

Todas las unidades de obra que componen el alcance contratado deberán quedar totalmente terminadas, probadas y en funcionamiento, por lo que la CONTRATISTA incluye en sus precios cualquier elemento que sea preciso para su completa terminación, con independencia de lo que se contemple en las descripciones de las partidas u otros datos del Proyecto.

### **TERCERO.- EJECUCION DE LAS OBRAS**

3.1.- La CONTRATISTA, como única responsable de la ejecución de las Obras, las realizará con estricta sujeción al Proyecto Básico y de Ejecución, Memoria y Presupuesto, así como a las indicaciones de la PROPIEDAD y Dirección Facultativa, bien entendido que, de no efectuarse con arreglo a las prácticas de construcción, quedará obligada a demolerlas y rectificarlas a su costa. No será imputable al CONTRATISTA, aquellos errores u omisiones de cálculo o diseño del Proyecto. El CONTRATISTA solo será responsable de su interpretación y ejecución.

La Dirección Facultativa será la única competente para interpretar el Proyecto Básico y de Ejecución y juzgar la calidad de las Obras realizadas y de los materiales.

Para el caso de discrepancias entre la Dirección Facultativa de las Obras y la CONTRATISTA, respecto a la calidad de las unidades de obra ejecutadas, se estará a lo que dictamine el "Project Manager", D. David Sánchez López, según Proyecto. Las decisiones de la Dirección Facultativa deberán constar por escrito.

3.2.- Las reuniones de obra tendrán lugar una vez por semana en el día que se fije de común acuerdo o, a falta de acuerdo, a elección de la PROPIEDAD o de la Dirección Facultativa, debiendo asistir a la misma la CONTRATISTA, la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad y Salud, y la propia PROPIEDAD si así lo estimase conveniente.

El orden del día será fijado por la CONTRATISTA, si bien podrá tratarse cualquier asunto que cualquiera de los asistentes solicite.

El DEO levantará Acta de las reuniones de obra semanales, copia de las cuales remitirá a la Dirección Facultativa, al Coordinador de Seguridad y Salud si le concierne, y a la PROPIEDAD.

Estas Actas serán aprobadas y firmadas en la siguiente reunión semanal por la Dirección Facultativa, por el CONTRATISTA y por la PROPIEDAD.

La PROPIEDAD se reserva la facultad de convocar cuando así lo estime oportuno una reunión.

3.3.- La CONTRATISTA coordinará y seguirá las indicaciones del Coordinador de Seguridad y Salud en la ejecución de las Obras.

3.4.- En el mismo sentido, la CONTRATISTA tendrá que coordinar y facilitar las pruebas que la Dirección Facultativa solicite que realice la empresa de control de calidad, en base a un presupuesto definido. Se podrán ampliar los ensayos de calidad con su correspondiente precio contradictorio.

#### **CUARTO.- VARIACIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS**

4.1.- Toda variación en las Obras requerirá la conformidad previa y escrita de la PROPIEDAD y Dirección Facultativa.

Bajo ningún concepto podrá la CONTRATISTA efectuar modificaciones del Proyecto Básico y de Ejecución sin conformidad de la PROPIEDAD y de la Dirección Facultativa.

La PROPIEDAD no se hará cargo de ninguna reforma ni mejora que se efectúe en las Obras, sin su previa autorización por escrito.

4.2.- La PROPIEDAD podrá introducir modificaciones, variantes, adiciones que estime conveniente, sin perjuicio de la correspondiente repercusión de precio y plazo.

En todo caso, no se considerará variación de las Obras aquellas modificaciones propias de la ejecución de las Obras debidas al replanteo general, variaciones de tabiquería, adaptación de instalaciones que figuren en el Proyecto Básico y de Ejecución, en la normativa vigente.

Los trabajos que modifiquen el alcance del Contrato darán lugar a la formalización de un Precio Contradictorio, siendo valorados por la CONTRATISTA aportando precios unitarios y presentándolos a la PROPIEDAD para su aprobación final. De no llegar a un acuerdo en la valoración se tomará como referencia la última edición disponible en la web de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores de Barcelona, respetándose el margen de beneficio del 6% y un 13% de gastos general.

Cada uno de los Precios Contradictorios será presentado en hoja independiente, debidamente numerados y según valoraciones expuestas anteriormente, y con indicación de firma a pie de página de la CONTRATISTA y la PROPIEDAD. No será válido ni se podrá certificar ningún precio que no esté firmado por las Partes y Dirección facultativa.

La PROPIEDAD queda facultada para solicitar la ejecución de un trabajo que no haya sido valorado previamente cuando la urgencia del mismo así lo justifique. En este caso el trabajo se valorará posteriormente según sea de aplicación cada uno de los puntos anteriormente expuestos en el presente apartado. Esta circunstancia conllevará una revisión del plazo establecido. Cualquier modificación o variación de los trabajos encomendados conllevará automáticamente una revisión del plazo.

#### **QUINTO.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

5.1.- El plazo máximo de ejecución de las Obras será de Ocho (8) semanas, que es el previsto en el planning ("el Planning"), que se adjunta al presente Contrato como **Anexo 4.**

Los retrasos en los trabajos de terceros directamente contratados por la PROPIEDAD que puedan afectar al encargo de la CONTRATISTA conllevarán una ampliación automática del plazo.

El mismo día que den comienzo las Obras, las Partes deberán suscribir el Acta de Inicio de Obra positivo de las mismas, que previamente habrá preparado la Dirección Facultativa.

La CONTRATISTA y el DEO se responsabilizará de la ejecución y comprobación del replanteo general de sus trabajos; asimismo será responsable de que todos los replanteos (niveles,

alineaciones, dimensiones, etc.) necesarios para la ejecución de los mismos sean correctos y de acuerdo al Proyecto y de proporcionar los instrumentos y mano de obra necesarias para conseguir este fin. La Contratista no será responsable de los errores u omisiones de los Planos.

5.2.- Se entenderá que las Obras están totalmente terminadas siempre y cuando se haya extendido y firmado el Acta de Recepción de las mismas que se define en el Pacto Décimo-tercero siguiente.

5.3.- Los plazos de ejecución de las Obras serán improrrogables y no se admitirá ningún aumento por los días dejados de trabajar por cualquier circunstancia, salvo las causas de fuerza mayor, que impidan la realización de los trabajos o por aquellos trabajos encomendados por modificación o variación de las directrices inicialmente indicadas.

Se entenderá como fuerza mayor a los efectos del presente Contrato, las huelgas que afecten al sector de la construcción, y las paralizaciones ordenadas por Organismos Oficiales e interdictos, siempre que sean por causas ajenas a la CONTRATISTA. En todo caso, tendrán la consideración de Fuerza Mayor, las huelgas que afecten exclusivamente al ámbito de la CONTRATISTA. En el caso de huelga no imputable directamente a la CONTRATISTA, éste comunicará por escrito a la Dirección Facultativa y a la PROPIEDAD tanto el comienzo como el final de la misma. Asimismo, tendrán la consideración de causas de fuerza mayor: los incendios causados por electricidad o atmosférica, fenómenos naturales de efectos catastróficos (maremoto, terremotos, erupciones volcánicas, movimientos de terrenos, temporales marítimos, inundaciones u otros similares), destrozos ocasionados violentamente (guerra, robos tumultuosos, alteraciones graves del orden público) o paradas de grúas torre por viento.

Toda causa de fuerza mayor deberá ser comunicada por la CONTRATISTA a la PROPIEDAD dentro del día siguiente al que se produzca.

El cumplimiento del Planning será objeto de seguimiento en las reuniones semanales, por lo que la CONTRATISTA se compromete a disponer en obra de todos los medios que fuesen necesarios para su total cumplimiento, teniendo en cuenta las posibles interferencias con otros Contratistas.

A efectos de programación de obra y Planning, todas las decisiones adoptadas en las reuniones semanales deberán de cumplirse estrictamente, considerándose como complementarias al cronograma general. Del mismo modo, se dispondrán todos los medios que sean necesarios ante los hitos parciales que fuesen establecidos.

5.4.- Cuando los plazos de ejecución fijados en el Planning se incumplan por culpa de la CONTRATISTA, y la Dirección Facultativa y/o la PROPIEDAD lo estimen oportuno, la CONTRATISTA se obliga a intensificar el ritmo de la obra, sin que ello suponga variación alguna en el precio fijado en el Pacto Segundo anterior, y sin perjuicio de la facultad de resolución prevista en el presente Contrato.

## **SEXTO.- DERECHOS DE LA PROPIEDAD**

6.1.- Los trabajos se ejecutarán bajo la organización y control de la PROPIEDAD sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a la Dirección Facultativa, estando la CONTRATISTA obligada a prestar su colaboración, proporcionando todas las facilidades que le sean requeridas por la PROPIEDAD.



6.2.- En concreto, la PROPIEDAD, conjuntamente con la Dirección Facultativa en aquellos aspectos que sean de su competencia, tendrá los siguientes derechos:

- Acceder a todas las partes de la obra, lugares donde se produzcan los materiales o se realicen trabajos para las Obras.
- Autorizar por escrito la ejecución de cualquier trabajo adicional.
- Autorizar alteraciones en la secuencia de los trabajos que se consideren necesarios o convenientes, siempre que se consensue con la CONTRATISTA el plazo.
- Gestionar con los interlocutores adecuados todas las cuestiones técnicas que surjan durante la ejecución de los trabajos, verificando que la calidad sea conforme a las prescripciones del Proyecto y los trabajos ejecutados durante el plazo contractual.
- Hacer demoler, restaurar o repetir los trabajos que no cumplan con las condiciones del Proyecto, lo que deberá realizar la CONTRATISTA, a su cargo.
- Hacer sustituir el material que no cumpla las especificaciones del Proyecto o no sea aprobado por la PROPIEDAD, que sea considerado impropio o innecesario, sin que suponga cargo alguno a la PROPIEDAD.
- Paralizar trabajos y suspender sus pagos, en el caso que no estén de acuerdo con los detalles del proyecto, especificaciones, normas técnicas e instrucciones de seguridad previstas en el Pliego de Condiciones y/o en la legislación aplicable.
- Recibir de la CONTRATISTA, quien se obliga a entregárselos cuando la PROPIEDAD se lo solicite, certificados tanto suyos como de sus proveedores y subcontratistas que acrediten disponer de las licencias necesarias y de estar al corriente de pago con las Haciendas, Organismos Oficiales en general, su personal y con sus proveedores y subcontratistas. En caso de no poder disponer de los certificados de sus proveedores y subcontratistas, la CONTRATISTA se obliga a contestar explicando las razones que lo impidan, y a convocar a sus proveedores y subcontratistas, si así se lo pide la PROPIEDAD, para reunirse todos con ella y justificar que se encuentran al corriente de todos sus pagos, con las matizaciones que se expongan en la reunión, de la que la CONTRATISTA levantará Acta.
- Contratar y aprobar las certificaciones y facturas referentes a los trabajos ejecutados en el plazo de diez (10) días de su recepción por la PROPIEDAD/ DIRECCION FACULTATIVA.
- Verificar los trabajos ejecutados o en ejecución.
- Imponer las penalizaciones contempladas en el Pacto Octavo siguiente para los casos de inobservancia del Contrato, atraso en los trabajos, negligencia y todas las circunstancias previstas.
- Exigir a la CONTRATISTA todos los recursos previstos y necesarios para la buena marcha de los trabajos.
- Organizar cuantas reuniones de coordinación se estimen necesarias para asegurar el cumplimiento de los plazos y la buena marcha de las Obras.

## **SÉPTIMO.- PLANNING DE LAS OBRAS**

La construcción deberá ser entregada y recepcionada en el plazo de Ocho (8) Semanas desde la firma del Acta de inicio de obra positiva.

## **OCTAVO.- PENALIZACIONES**

8.1.- Penalizaciones por incumplimiento del plazo total de terminación de las Obras por causas no imputables a la CONTRATISTA.

Se establecen las siguientes penalizaciones (sin perjuicio de la reclamación por los restantes daños y perjuicios) para los supuestos de incumplimiento por causa de la CONTRATISTA del plazo convenido para la total terminación de las Obras:

- CIEN EUROS (100 €) por cada día natural de retraso, por cada uno de los 60 primeros días de retraso.
- TRESCIENTOS EUROS (300 €) por cada día natural de retraso, transcurridos los primeros 60 días de retraso.

8.2.- Penalizaciones varias.

El incumplimiento de los plazos de reparación de desperfectos de construcción previstos en el presente Contrato, podrá dar lugar, si así lo estima preciso la PROPIEDAD, a la subsanación de los mismos, por parte de la PROPIEDAD (por sí misma o por terceros), quien repercutirá los costos de dicha reparación a la CONTRATISTA, con aplicación asimismo de una penalización equivalente al importe de dicha reparación. Todo ello previo aviso, concediéndose un plazo de 15 días para que la CONTRATISTA pueda subsanar los desperfectos. En este supuesto, la subsanación de los referidos desperfectos por parte de la PROPIEDAD, no eximirá en modo alguno a la CONTRATISTA de la responsabilidad de la ejecución de lo construido y reparado, durante el resto de los plazos legales y/o contractuales que restasen conforme al presente Contrato, viniendo obligada la CONTRATISTA en todo caso a posteriores reparaciones y/o subsanaciones, a las que se aplicará el mismo criterio.

## **NOVENO.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO. CERTIFICACIONES DE OBRA**

9.1.- El pago del importe de los trabajos realizados por la CONTRATISTA se efectuará de la siguiente forma:

- i. En cuanto a la suma equivalente a la cantidad de treinta mil (30.000 €) es satisfecha en este acto por JASP a la CONTRATISTA mediante transferencia a la cuenta bancaria ES07 0182 1018 4102 0435 2532 titularidad de “**Smart Energies blockchain SL**”.

Se adjunta como **Anexo 5** copia del justificante de la transferencia.

- ii. Y en cuanto al resto, mediante abono de certificaciones mensuales, consideradas “a cuenta de la liquidación final”, relativas a la obra ejecutada en el transcurso del mes anterior, previa presentación de la factura.

El abono de certificaciones con carácter “a cuenta” supone que pueden ser rectificadas por las sucesivas o en la liquidación final.

A tal fin, la CONTRATISTA deberá enviar todos los meses, una (1) certificación original a la PROPIEDAD entre los días 20 y 25 de cada mes.

Entre los días 1 y 5 de cada mes, la CONTRATISTA tramitará con la PROPIEDAD la comprobación de la misma, aportando las aclaraciones que sean necesarias, y también dentro de dicho plazo, la PROPIEDAD comunicará a la CONTRATISTA que no la aprueba y las razones para ello.

En caso de discrepancia, la CONTRATISTA modificará la certificación recogiendo lo aprobado por la PROPIEDAD, y dejando las partidas en discrepancia para resolverlas en la siguiente certificación.

Una vez aprobada cada certificación, la CONTRATISTA emitirá antes del día 10, una factura con fecha del día treinta del mes correspondiente a la certificación, y la enviará por duplicado a la PROPIEDAD junto con un ejemplar de la certificación corregida en su caso.

Para determinar el importe de cada certificación se aplicará el porcentaje del avance real de los trabajos sobre el Presupuesto fijado para las Obras, aplicando los Precios Unitarios pactados y descontando las certificaciones de obra ya pagadas.

El importe de las modificaciones y/o trabajos adicionales ejecutados, introducidos y aprobados por escrito previamente por la PROPIEDAD, que sean objeto de valoración según el Pacto Cuarto de este Contrato, se incluirán en un capítulo independiente denominado "Precios Contradictorios", formando parte de la Certificación mensual y siguiéndose el mismo esquema para el pago de las mismas.

Asimismo, el importe de las variaciones de las mediciones reales de cada partida ejecutada será objeto de valoración según los precios incluidos en el Presupuesto y se incluirá en la Certificación del mes siguiente, a los efectos de proceder a su regularización a favor o en contra del CONTRATISTA.

9.2.- En todo caso, estas certificaciones parciales de obra no tienen significación más que el de poder ir entregando a la CONTRATISTA cantidades a cuenta del importe de las Obras, en cuantía proporcional al valor de las Obras realizadas.

9.3.- Además, las certificaciones y facturas de la CONTRATISTA deben cumplir las siguientes condiciones:

A) Las facturas deberán cumplir los requisitos formales marcados por el Reglamento del IVA respecto a la inversión del sujeto pasivo.

B) Las certificaciones incluirán una medición valorada y realizada de común acuerdo por la CONTRATISTA y la Dirección Facultativa y la PROPIEDAD respecto de las unidades de obra ejecutadas, tanto a origen como en el mes, de cada capítulo del Presupuesto incorporado como Anexo 3 al Contrato.

C) Tanto las certificaciones como las facturaciones se harán siempre a origen, deduciéndose cada vez la certificación y facturación a origen del mes anterior.

9.4.- A fin de garantizar la buena ejecución de las Obras y el adecuado cumplimiento de todas las obligaciones del presente Contrato, LA PROPIEDAD efectuará una retención del cinco por ciento (5%) del importe de cada factura correspondiente a las Certificaciones de obra.

Esta retención se mantendrá en su totalidad, y será devuelta en el plazo de 1 año desde la emisión del Certificado Final de Obra.

9.5.- La PROPIEDAD abonará las facturas a la CONTRATISTA en el plazo de 60 días desde la fecha de la factura, mediante transferencia a la cuenta bancaria designada a tal efecto por la CONTRATISTA.

#### **DÉCIMO.- EXTINCIÓN Y RESOLUCION DEL CONTRATO**

Además de los supuestos previstos con carácter general por la legislación común vigente, el presente contrato se podrá resolver por los siguientes motivos:

10.1.- A instancia de la PROPIEDAD:

I.- Cualquiera de las causas previstas por las leyes.

II.- Incumplimiento por parte de la CONTRATISTA de todas o algunas de las estipulaciones contenidas en este Contrato.

III.- Cuando haya una falta notoria y continuada por un periodo de más de diez (10) días consecutivos de inactividad en las Obras por causa imputable a la CONTRATISTA.

IV.- La suspensión definitiva de las Obras en todo caso; o la suspensión o paralización parcial de las mismas por un plazo superior a diez días hábiles por actos u omisiones imputables a la CONTRATISTA. Se entenderá que existe paralización total o parcial cuando a juicio de la PROPIEDAD, y la Dirección Facultativa, no se disponga por la CONTRATISTA en la obra de los medios técnicos, materiales o humanos necesarios para el cumplimiento de los plazos parciales previstos en el programa de Obra.

V.- Si existe demora imputable a la CONTRATISTA en el inicio de los trabajos respecto de la fecha prevista en el presente Contrato. Si se comprueba que la CONTRATISTA no se encuentra en condiciones de cumplir las cláusulas estipuladas, excepto en casos de fuerza mayor, fortuitos o afines.

VI.- Cuando existieran graves deficiencias de ejecución, la PROPIEDAD concederá a la CONTRATISTA un período prudencial que vendrá fijado por la Dirección Facultativa para proceder a la subsanación de las mismas. Cumplido dicho periodo sin que por parte de la CONTRATISTA se hayan subsanado las mencionadas deficiencias, el contrato quedará resuelto.

VII.- Si se producen casos de abandono de la obra, interrupciones reiteradas sin abandono, fraude en cuanto a la calidad de los materiales o ejecución, incumplimiento grave de alguna o varias cláusulas del presente Contrato.

VIII.- La muerte o incapacidad sobrevenida de la CONTRATISTA individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.

IX.- Por la cesión de todo o parte del proyecto y/o traspaso o cesión del Contrato a terceros sin autorización de la PROPIEDAD.

X.- Por el incumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato para la subcontratación.

XI.- Por incumplimiento grave de sus obligaciones respecto a los subcontratistas autorizados.

XII.- Por incumplimiento grave de sus obligaciones según el Contrato o de las órdenes complementarias impartidas por la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa y/o el Coordinador de Seguridad y Salud.

XIII.- Por la negativa de la CONTRATISTA a suscribir el Acta de Recepción que se describe en la Ley de Ordenación de la Edificación, y en las condiciones descritas en 13.8. En cualquiera de los casos previstos en los puntos anteriores, la PROPIEDAD se reserva el derecho de reclamar a la CONTRATISTA el importe de los daños y perjuicios que la resolución pudiera causarle.

10.2.- A instancia de la CONTRATISTA:

Cuando la PROPIEDAD faltare al mismo y especialmente en el momento en el que no fueran ordenadas las transferencias, sin causa justificada y previo requerimiento fehaciente cursado a la PROPIEDAD, dicha situación no se remediara.

10.3.- Notificada fehacientemente la resolución por cualquiera de las Partes, se procederá en el plazo máximo de tres (3) días naturales a levantar un Acta descriptiva del estado de las Obras, dejando constancia de las partidas realizadas y mediciones correspondientes, así como la conformidad o las deficiencias observadas por la PROPIEDAD en las prestaciones realizadas hasta aquel momento.

Dicha Acta se firmará también por la Dirección Facultativa de las Obras.

En ausencia de la CONTRATISTA, el levantamiento del Acta y la relación valorada de la obra serán efectuados por la PROPIEDAD. De acuerdo con ello se liquidará la obra ejecutada con aplicación de todo lo convenido en el Contrato de Obra y demás documentos contractuales.

El saldo que resulte, en su caso, a favor de la CONTRATISTA quedará a resultas de lo siguiente:

- A) Las penalizaciones por retraso en los trabajos y sanciones por faltas serán contabilizadas hasta la fecha de la resolución. Estas penalizaciones serán deducidas del pago que, con arreglo a la liquidación practicada, corresponda efectuar previa notificación por parte de la Propiedad.

#### **DECIMO PRIMERO.- CONFIDENCIALIDAD**

La CONTRATISTA se obliga expresamente a mantener la confidencialidad del presente Contrato, la documentación del Proyecto, informaciones adicionales, etc., obligándose a mantener reservada y a no divulgar, facilitar a terceros o utilizar dicha información confidencial en otras obras o instalaciones, sin previo consentimiento por escrito de la PROPIEDAD, salvo que dicha documentación e información sea de conocimiento público o haya sido legalmente obtenida de un tercero.

#### **DECIMO SEGUNDO.- DOMICILIO DE LAS PARTES A EFECTOS DE NOTIFICACIONES**

12.1.- Las Partes acuerdan que toda comunicación que deba realizarse en virtud del Contrato se hará en cualquier medio escrito que deje constancia de su contenido y recepción por el destinatario, señalando al efecto los siguientes domicilios:

Para la Propiedad:

A/A Francisco Manuel de Francisco Pasarín  
JASP PROJECTES EN LA CONSTRUCCIÓ, S.L.  
Av. Catalunya, 24, 1º - 2ª  
08291 - Ripollet (Barcelona).

Para la Contratista:

A/A Edgard Josue Caceres Frias,  
Smart Energies blockchain SL.  
Carrer Centre 18, Ent 1, Barcelona España

12.2.- Cualquier cambio en el domicilio de notificaciones deberá ser comunicado a la otra parte en la forma aquí indicada, con al menos 15 días de antelación a la fecha en que tal cambio deba surtir efectos. Mientras, toda comunicación practicada al domicilio anterior al cambio será plenamente válida y producirá plenos efectos.

**DECIMOTERCERO.- LEY APLICABLE Y FUERO**

13.1.- El Contrato y las obligaciones que traigan causa del mismo se regirán únicamente por la Ley española.

13.2.- Las Partes, con renuncia a su fuero propio, si fuere distinto, se someten expresamente para la resolución de toda cuestión, duda o divergencia que pudiera surgir en la ejecución o interpretación del Contrato, a los Jueces y Tribunales de Barcelona.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

JASP  
PROJECTES EN LA CONSTRUCCIÓ, S.L.  
P.P.  


---

JASP PROJECTES EN LA CONSTRUCCIÓ, S.L.  
P.p.D. Francisco Manuel de Francisco Pasarín

---

Smart Energies blockchain SL.  
Edgard Josue Caceres Frias