

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRAS Y SERVICIOS REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRAS

---

En la ciudad de XXXX, a ..de 2015

## REUNIDOS:

De una parte,

Don XXXX, mayor de edad, con DNI / NIF XXXX, y con domicilio profesional en XXXX, calle XXXX, código postal XXXX, interviniendo en su nombre propio y derecho en su condición de arquitecto. En lo sucesivo, el Arquitecto.

Y de otra parte,

Don XXXX, con NIF XXXX. y domicilio en XXXX, que interviene en su propio nombre y derecho [o en nombre y representación de XXXX, como Administrador Único (o lo que proceda), Entidad Constituida en Escritura Pública otorgada ante el Notario XXXX inscrita en el Registro Mercantil de XXXX, domiciliada en XXXX, con NIF XXXX], como promotor de la obra que se describe más adelante. En lo sucesivo, el Promotor.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de Arrendamiento de Servicios,

## MANIFIESTAN:

1º) Que el Arquitecto se encuentra colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con el número 1.737, encontrándose en disposición de aceptar del Promotor el encargo profesional que más adelante se señala.

2º) Que el Promotor desea contratar los servicios del Arquitecto para que le preste los servicios profesionales que se expresan en el siguiente Expositivo..

3º) El encargo profesional consiste en lo siguiente:

**Objeto del encargo:** Redacción de Proyecto y Dirección de Obras

Ubicación:

Superficie de parcela:

Superficie construida:

Clasificación y calificación urbanística

Uso principal y complementario:

Otras Condiciones:

4º) Que a tal efecto y de mutuo acuerdo convienen que el presente CONTRATO DE ENCARGO PROFESIONAL PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, se regulará de acuerdo con las:

## ESTIPULACIONES:

**Primera.** El Promotor encarga al Arquitecto, que acepta el encargo, la realización del trabajo profesional descrito en el Expositivo 3ª que antecede.

1.1 El trabajo objeto de este encargo se desarrollará en las siguientes Fases y con los plazos de realización que se indican:

<b>Fases</b>	<b>Plazos</b> (aplicados sucesivamente)
Estudios Previos	2 meses
Anteproyecto	1 meses
Proyecto Básico	2 meses
Proyecto de Ejecución	3 meses
Proyecto Básico y de Ejecución	3 meses
Dirección de Obras	8 meses desde inicio obras
Liquidación de Obras.	1 mes

1.2 Para la entrega de las Fases del trabajo contratado, el Arquitecto dispondrá de los plazos establecidos en la cláusula 1.1. Dichos plazos se aplicarán de manera sucesiva y tras la aprobación por el Promotor la fase anterior, comenzando el cómputo en el momento en que se haya hecho entrega al Arquitecto de todos los antecedentes necesarios para el desarrollo de dicho trabajo. El citado plazo se interrumpirá por causas debidamente justificadas y ajenas a la voluntad de las partes.

**Segunda.** Los honorarios convenidos entre ambas partes por este encargo, serán XXXX euros (se detallan en documento anejo), más el IVA vigente en el momento del pago o del impuesto que lo sustituya.

2.1 Dicha cantidad se hará efectiva, coincidiendo con las fases contratadas, en la siguiente forma:

- A la entrega de los Estudios Previos, el 5%
- A la entrega del Anteproyecto, el 20 %
- A la entrega del Proyecto Básico, el 15 %
- A la entrega del Proyecto de Ejecución, el 30 %
- Al inicio de la Dirección de Obras, el 10 %
- Resto de la Dirección de obras, el 20 % conforme a las certificaciones de obra

Cuando el promotor haya efectuado el pago de los honorarios de cada Fase, el Arquitecto procederá a visar el trabajo, en caso de que proceda el visado conforme a la normativa de pertinente aplicación. Una vez visado, el Arquitecto pondrá a disposición del promotor dos copias completas del proyecto en papel y un CD con el proyecto visado. Si el promotor deseara otras copias del proyecto en papel su coste deberá ser abonado por el mismo.

Los honorarios correspondientes a la Dirección de Obras se abonarán por el Promotor de la siguiente manera: el porcentaje acordado se abonará a su inicio y el resto, mediante certificaciones mensuales en proporción a las certificaciones de obra que se emitiesen, o bien según la valoración estimada que efectuará el Arquitecto.

2.2 En este acto, y en concepto de provisión de fondos, el Promotor entregará al Arquitecto la cantidad de XXXX euros, cantidad que ambas partes consideran como a cuenta de los honorarios totales pactados.

2.3 Las modificaciones introducidas por el Promotor durante el desarrollo del encargo, que alteren sustancialmente el objeto y las condiciones del mismo, podrán, en consecuencia, producir una modificación de los honorarios profesionales que deberán ser aceptados expresamente por ambas partes.

2.4 Si el Promotor encomendase al Arquitecto trabajos o gestiones adicionales a las del objeto del encargo, se acordará previamente entre las partes los honorarios profesionales que correspondan.

**Tercera.** El pago de los honorarios se efectuará en los diez días siguientes a la presentación de la minuta al Promotor. Una vez recibido el pago por parte del Promotor, el Arquitecto emitirá la factura correspondiente. Dicho pago se efectuará mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta que se indique en la minuta emitida por el Arquitecto. Cualesquiera otras condiciones en el pago de los honorarios deberán ser acordadas y aceptadas expresamente por ambas partes.

El retraso superior a quince días en el pago de los honorarios profesionales y/o el IVA que correspondan a cada fase del trabajo devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos. Dicho plazo de quince días se computará desde el requerimiento que le efectúe el Arquitecto por cualquier medio del que quede constancia.

**Cuarta.** El Promotor se obliga a entregar de forma fehaciente al Arquitecto todos los antecedentes necesarios para el desarrollo del trabajo encomendado, corriendo los gastos correspondientes de su cuenta y cargo, y al menos, los siguientes que se mencionan a título enunciativo:

- Plano topográfico actualizado del solar.
- Cedula urbanística del solar o, en su defecto, informe sobre condiciones urbanísticas emitido por el servicio municipal competente.
- Informe geotécnico del solar.
- Resoluciones municipales que amparan y motivan el encargo.
- Informes ITE o IEE en su caso.

4.1 Asimismo, serán de cuenta y cargo del Promotor la tramitación y gestión de las licencias, permisos o autorizaciones que fueran necesarios para el desarrollo del trabajo encomendado, obligándose a notificar al Arquitecto cuantas comunicaciones, requerimientos o resoluciones se produzcan durante dicha tramitación y gestión, siendo obligación del Arquitecto cumplimentar cuantos requerimientos fueran realizados por la administración competente para el otorgamiento de la Licencia urbanística de Obras u otras autorizaciones administrativas que sean de su competencia y le hubieran sido expresamente notificados.

4.2 Son igualmente por cuenta y cargo del Promotor la solicitud y pago del precio del visado de los trabajos en el Colegio de Arquitectos, cuando el visado resulte obligatorio según la normativa de pertinente aplicación. El Promotor visará voluntariamente y en las mismas condiciones anteriores el Proyecto Básico si éste se tramita separadamente del Proyecto de Ejecución, obligándose expresamente ambas partes al cumplimiento de ésta obligación .

**Quinta.** El Promotor reconoce expresamente que no podrá solicitar el Visado ni la Licencia urbanística de Obras sin la previa redacción del Estudio de Seguridad y Salud o, según proceda, del Estudio Básico de Seguridad y Salud realizado por técnico competente. La redacción y los trabajos de Coordinación de Seguridad y Salud durante la obra, los encargará mediante un contrato independiente al técnico competente en materia de seguridad y salud de su libre elección.

El Promotor reconoce expresamente que no podrá iniciar la obra mientras no esté designado de manera fehaciente el Coordinador de Seguridad y Salud y sin que éste haya aprobado el Plan de Seguridad y Salud redactado por el Constructor.

El promotor se obliga expresamente a no dar comienzo a las obras sin haber obtenido la pertinente Licencia urbanística de Obras y con previo conocimiento y la conformidad expresa del Arquitecto, el cual no asumirá ninguna responsabilidad en tanto no manifiesten ambas partes su conformidad con el inicio o la reanudación de las obras, si éstas hubieran estado paralizadas. El Arquitecto se obliga a cumplimentar cuantos requerimientos de la administración competente se produzcan durante las obras que sean de su competencia profesional y le sean notificados para llevar a buen fin el trabajo encomendado.

**Sexta.** El Arquitecto podrá resolver el contrato en cualquiera de los siguientes casos:

- a).- Por retraso de quince días en el pago de los honorarios que corresponda abonar en cada una de las fases o ítems del presente contrato. .
- b).- Si las obras no se inician o una vez iniciadas se paralizan durante más de seis meses desde la realización del proyecto o notificación de la paralización a la administración competente.
- c). - Por incumplimiento de las ordenes del Arquitecto durante la realización de las funciones de dirección de obra.
- d).- Por incumplimiento por el Promotor de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato.

En todo caso el Arquitecto tendrá derecho a percibir los honorarios devengados hasta el momento de la resolución contractual, así como el importe de una indemnización consistente en el veinticinco por ciento (25%) de los honorarios correspondientes a la parte del trabajo objeto del encargo que no se haya podido llevar a cabo con motivo de la resolución.

Por su parte, el Promotor, podrá resolver el contrato en cualquiera de los siguientes casos:

- a). Si el Arquitecto no cumple con los plazos comprometidos para la realización del trabajo.
- b). Si el Arquitecto no atiende y cumplimenta en tiempo y forma los requerimientos hechos por la Administración, que le hubieran sido notificados fehacientemente.
- c). Por incumplimiento de cualquier obligación asumida en el presente contrato por el Arquitecto.

En caso de resolución basada en cualquiera de los casos anteriores, el Promotor queda facultado a no abonar al Arquitecto los honorarios de las fases que quedasen pendientes de realizar y a reclamarle una indemnización consistente en el veinticinco por ciento (25%) de los honorarios que ya hubiese abonado.

**Séptima.** En caso de resolución unilateral injustificada del contrato por parte del Promotor por causas no imputables al Arquitecto, el Promotor vendrá obligado a abonar al Arquitecto la totalidad de los honorarios devengados hasta el momento de la resolución contractual, y, además, el veinte por ciento (20%) de los honorarios dejados de percibir para el caso de no encontrarse totalmente ejecutado el trabajo.

En caso de resolución unilateral injustificada del contrato por el Arquitecto, por causas no imputables al Promotor, éste tendrá derecho a recibir y reclamar el veinte por ciento (20%) de los honorarios ya abonados y a no abonar el resto de los honorarios pendientes.

**Octava.** El trabajo realizado por el Arquitecto, una vez abonados los honorarios correspondientes, podrá ser utilizado por el Promotor, por una sola vez, única y exclusivamente, para la ubicación consignada en el presente encargo, correspondiendo al Arquitecto los derechos inherentes a la propiedad intelectual en todo lo que no sea objeto de este contrato.

Cualquier otra utilización por el Promotor del trabajo contratado exigirá la previa autorización expresa y por escrito del Arquitecto.

**Novena.** En el cumplimiento de su prestación, el Arquitecto se atenderá a lo dispuesto en la normativa de ordenación urbanística aplicable por razón del emplazamiento del solar y en la normativa de la edificación y demás disposiciones técnicas de obligado cumplimiento, observando las prácticas de buena construcción y la normativa reguladora de su ejercicio profesional.

En ningún caso el Promotor puede pretender del Arquitecto el incumplimiento por parte de éste de la normativa en vigor aplicable ni de las normas deontológicas de la profesión durante el desarrollo de los trabajos.

**Décima.** Las partes acuerdan en primer lugar, para cuantas cuestiones, divergencias, interpretación o cumplimiento del presente contrato puedan surgir entre las partes, someterse voluntariamente para su resolución a un procedimiento Mediación Civil; las partes de común acuerdo elegirán mediador o mediadores inscritos en el Registro de Mediadores y Entidades de Mediación del Ministerio de Justicia, o se dirigirán a una Entidad de Mediación para que les asigne mediador para dirigir el Procedimiento de Mediación. La mediación podrá concluir a petición de cualquiera de las partes y en todo caso no podrá extenderse por más de 60 días desde su comienzo, salvo acuerdo unánime de las partes.

En segundo lugar, si la mediación resultare infructuosa en todo o en parte, para la resolución de la controversia subsistente -cuantas cuestiones, divergencias, interpretación o cumplimiento del presente contrato- las partes, con renuncia del fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Granada.

En prueba de conformidad con todo lo anteriormente expuesto, firman el presente contrato, que se extiende por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha mencionados ut supra.

Fdo.: Promotor

Fdo.: Arquitecto