



En ....., a .....de ..... de200....

## REUNIDOS:

De una parte,

DON ....., Arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el núm....., y c o n domicilio profesional en esta ciudad en la calle....., núm. ....

Y de otra,

DON ....., c o n D.N.I./N.I.F. núm. .... y domicilio en

....., q u e interviene en su propio nombre y derecho, como promotor de la obra que se describe más adelante.

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

EXPON EN:

Que Don....., v a a promover las obras de..... un edificio sito en el número ..... , de la calle ..... De.....

....., cuyo edificio será dedicado a ....., habiendo decidido encomendar al nombrado Arquitecto la redacción del proyecto, y la dirección y liquidación de las obras correspondientes. Que encontrándose dicho Arquitecto en disposición de aceptar el encargo referido, ambas partes lo formalizan, con arreglo a las siguientes:

## CLAUSULAS:

### Primera

Don ..... encarga al Arquitecto D. .... que acepta el encargo, la realización del trabajo profesional descrito en el Expediente Y. antecedente.

Dicho trabajo se desarrollará en las siguientes fases: Estudios Previos, Anteproyecto, Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, Dirección y Liquidación de Obra. Además se le encomiendan las gestiones necesarias para la obtención de la licencia y demás trámites administrativos.

### Segunda

Para la entrega de las Fases del trabajo encargado, el Arquitecto dispondrá de un plazo de ....., computados desde el momento en que se haya hecho entrega al Arquitecto de todos los antecedentes necesarios

para el desarrollo de dicho trabajo, y que se detallan en Anexo ..... a este contrato. Dicho plazo se interrumpirá por causas debidamente justificadas y ajenas a la voluntad de las partes.

### Tercera

Los honorarios convenidos por este encargo ascienden a la cantidad de ..... pesetas, más I.V.A. o impuesto equivalente.

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

- A la entrega de los Estudios Previos el ..... %
- A la entrega del Anteproyecto el ..... %
- A la entrega del Proyecto Básico, el ..... %
- A la entrega del Proyecto de Ejecución, el ..... %:

Cuando se haya efectuado el pago de cada Fase el Arquitecto pondrá a disposición del promotor ..... ejemplares del expediente, visado cuando proceda. Si deseara obtener otras copias del proyecto, o cualquiera otra documentación suplementaria, serán de su cuenta los gastos necesarios para la obtención de las mismas.

Durante la ejecución de las obras, en concepto de Dirección de Obra, se abonará el % . Dicho importe se abonará coincidiendo con las certificaciones de obra, si se expidiesen, o bien el equivalente según la evaluación que efectuará el Arquitecto.

Los honorarios se liquidarán y abonarán, en lo que reste, al final de la obra. El abono de esta cantidad se hará coincidir con la expedición del Certificado Final de Obra, en cuyo momento se entregará dicho Certificado.

3.2. En este acto, y en concepto de provisión de fondos, el promotor entregará al Arquitecto la suma de ..... pesetas, cantidad que será computada al efectuarse la liquidación final a que se refiere el apartado anterior.

3.3. Las modificaciones que durante el desarrollo del encargo puedan producirse, y en consecuencia los honorarios a devengar por tal motivo deberán aceptarse expresamente por ambas partes.



3.4. Cuando el Arquitecto, para la ejecución del trabajo encomendado, tuviera que desplazarse fuera del municipio en que se encuentra su domicilio profesional, la promoción deberá abonarle en concepto de gastos de desplazamiento

Por las gestiones que ..... se encomiendan en la Cláusula Primera ..... antecede percibirá ..... euros.

Cuarta

Todos los pagos deberán efectuarse en ....., mediante .....

Quinta

Los pagos a que se ..... refieren las ..... cláusulas anteriores habrán de hacerse efectivos dentro de los ..... días siguientes al momento que para cada caso se establece. Transcurrido dicho plazo sin

haberse efectuado, el importe de la cantidad insatisfecha devengará, sin necesidad de requerimiento previo, el interés legal del dinero incrementado en ..... puntos.

Sexta

El promotor se obliga expresamente a no dar comienzo a las obras sin haber obtenido la pertinente licencia y con previo conocimiento y la conformidad expresa del Arquitecto. El Arquitecto se obliga a cumplimentar cuantos requerimientos municipales sean de su competencia y la hubieran sido notificados para llevar a buen fin el trabajo encomendado.

Séptima

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

a) Retraso de ..... días en el abono de los honorarios devengados y/o su I.V.A., computados desde el primer requerimiento de pago.

b) Si las obras ..... no se iniciaran o una vez iniciadas permanecieran paralizadas durante un plazo de ..... ,computado desde la fecha de realización del proyecto o notificación de paralización por el Ayuntamiento respectivamente.

c) Incumplimiento de las órdenes del Arquitecto en la Dirección de Obra notificado al cliente.

d) Incumplimiento por el promotor de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato. En cualquier caso, así como el importe de la indemnización pactada de mutuo acuerdo, consistente en el

..... % de los honorarios correspondientes a la parte del trabajo encargado y que con causa en la resolución no se llevara a cabo.

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

a) Si el Arquitecto no cumplimentara en tiempo y forma los requerimientos administrativos que le hubieran sido notificados.

b) Incumplimiento por el propio Arquitecto de las obligaciones asumidas en este contrato.

Octava

En el supuesto de resolución unilateral de contrato por la Promoción, o si ésta hiciera imposible su cumplimiento por el Arquitecto, vendrá obligada a abonar a éste la totalidad de los honorarios devengados hasta el momento de la resolución, y además el % de los demás honorarios dejados de percibir para el caso de no encontrarse

totalmente ejecutado el encargo.

Novena

Salvo autorización escrita del Arquitecto, el proyecto por él redactado, o partes del mismo, no podrán ser utilizado más que para la construcción del edificio a que el presente contrato se refiere, únicos derechos inherentes a la propiedad intelectual del Arquitecto que deben entenderse cedidos en virtud del presente contrato. Décima

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 las Normas Básicas de la Edificación y demás disposiciones técnicas de obligado cumplimiento, observando los preceptos de la legislación reguladora de su ejercicio profesional.

Undécima

Con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, las partes se someten a los Tribunales de ....., para resolver cualesquiera diferencias que pudieran surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.

Conformes, firman el presente contrato, que se extiende por duplicado y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicados.



## NOTAS ACLARATORIAS Y SUGERENCIAS RELATIVAS AL MODELO DEL CONTRATO ADJUNTO

### 1. Sobre las PARTES (Apartado "REUNIDOS"):

La intervención del Arquitecto puede ser en su propio nombre y derecho (caso más frecuente y que es el que contempla el Modelo).

Cuando su intervención sea como Arquitecto socio de una Sociedad profesional habrá de considerarse el contrato específico que dicha Sociedad firmará con la Promoción, y que deberá hacer expresa referencia al Arquitecto socio y responsable del trabajo profesional, que, lógicamente, firmará el "conforme" (OBSERVACIÓN: el contenido de este párrafo se considera muy trascendente y deberá ser objeto de debate particular).

Cuando el Promotor sea una Persona Física que actúe por medio de representante, o Jurídica (Sociedad, Comunidad, Asociación, Cooperativa, etc.), en el apartado correspondiente a la parte contratante deberá especificarse, de forma expresa, el nombre y demás datos del representante o apoderado, así como los datos de su apoderamiento, incluso con aportación de copia del mismo, si fuese posible.

A título orientativo se sugiere emplear una fórmula similar a la que sigue:

...

Y de otra, DON ..... , en nombre de Don/de la Entidad promotor/a de la obra que se describe más adelante, y cuya representación acredita con la escritura de apoderamiento otorgada ante Notario de ..... Don ..... , el día ..... , bajo el número .. de su protocolo, quien bajo su responsabilidad personal declara que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas, y siguen vigentes en el día de la fecha. Se une copia de dicha Escritura de Apoderamiento.

\* \* \*

### II. EXPONENDOS:

El exponiendo Y contempla el supuesto habitual de promoción de una obra de cualquier naturaleza, que deberá describirse con el suficiente detalle de datos y circunstancias. Cuando el objeto del encargo sea distinto al contenido en el modelo (trabajos de urbanismo, deslindes, mediciones, tasaciones, consultas, dictámenes, informes, peritaciones, derribos, arbitrajes, etc., o cualquier trabajo especial), se especificará igualmente con el detalle posible.

### III. CLÁUSULAS:

**Primera** El párrafo segundo hace referencia a las fases de un trabajo ordinario. Lógicamente se consignarán únicamente las que se contraten.

**Segunda** Conviene detallar en el anexo que se indican cualquier documento o antecedente que sea necesario para el desarrollo del trabajo.

**Tercera a Quinta** En el detalle de pago de los honorarios se han detallado las fases reglamentariamente posibles, debiendo suprimirse aquella o aquellas que no se haya contratado. No parece que el resto de los apartados de esta cláusula tercera y restantes necesiten aclaración adicional.

**Sexta** Es importante la atención que debe prestarse a esta cláusula sexta.

**Séptima** Se han previsto en la misma las causas más frecuentes de posible resolución del contrato, tanto por causa imputable al promotor como al Arquitecto. Cualquier circunstancia que fuese previsible, se hará constar según que afectase a la potestad del arquitecto o del promotor en el apartado correspondiente de los dos en que puede desglosarse esta cláusula.

**Octava a la Undécima** Entendemos que no necesitan de aclaración complementaria, recomendándose que en los propios términos o análogos se consignent siempre en el contrato.

### IV. ANEXOS:

Normalmente completarán el contrato en aquellos particulares que no se recojan en las cláusulas del mismo. Y en los mismos se detallarán los que se consideren de relevancia para la interpretación, gestión o consecuencias del contrato. A título de ejemplo se indica que pueden integrar un anexo, por ejemplo, el plano topográfico del emplazamiento, cédula urbanística del solar o informe sobre sus condiciones urbanísticas emitido por el servicio municipal correspondiente; estudio geotécnico, etc. También puede constituir un anexo independiente el programa de necesidades así como la descripción de las características básicas de encargo, normalmente, redactados por el Promotor. En su caso, se trata de documentos que deben suscribirse por ambas partes contratantes e incorporarlos materialmente al contrato.