**MAYO 2015**

**MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE \*PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ARQUITECTO** **(Edificación)**

En la ciudad de......................, a..... de......de dos mil.......

**REUNIDOS**

**De UNA PARTE**, el arquitecto/a.........................,colegiado/a nº. .......del Col.legi d’Arquitectes de Catalunya, con domicilio profesional en....... ........., y NIF nº. ........., actuando en su propio nombre e interés.

[*Alternativamente, si se trata de una sociedad profesional*:

De una parte, el arquitecto/a............, colegiado/a nº. ....... del Col.legi de Arquitectes de Catalunya, actuando en nombre y representación, como........... [*administrador/gerente/apoderado....*] de la sociedad.................., inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya, con domicilio profesional en..................]

De ahora en adelante, será designado como **El ARQUITECTO**.

**Y DE OTRA PARTE** el/la Sr./a..........,con domicilio en.........., y NIF nº. ............., actuando en su propio nombre e interés.

[*Alternativamente, si el CLIENTE es una persona jurídica*:

Y de otra parte, el/la Sr./a.......,con domicilio en................. y NIF nº. ..............., actuando en nombre y representación, como....... [*administrador/gerente/apoderado....*] de la entidad................., con sede social en.........y NIF nº. ........., constituida e inscrita según los requerimientos legales, según manifiesta El/la Sr. /a..................., declara bajo su responsabilidad personal y directa estar facultado/a para este acto en virtud de nombramiento/apoderamiento vigente, sin que sus facultades le hayan sido revocadas ni limitadas, siendo vigentes al día de la fecha, de forma que si no fuera así, responderá de manera directa y personal de todas las obligaciones derivadas del presente contrato.]

[*Alternativamente, si el CLIENTE es una Comunidad de Propietarios*:

Y de otra parte , el/la Sr./a.....,con domicilio en........y NIF nº....., actuando en nombre y representación ,como administrador/presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble situado en...........,con NIF nº.........El/la Sr./a......manifiesta bajo su personal responsabilidad estar facultado/a para este acto en virtud del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios en la Junta celebrada en fecha........,y reconoce y acepta que de no estar suficientemente facultado ,responderá de manera directa y personal de todas las obligaciones derivadas de este contrato. ]

De ahora en adelante será designado como **EL CLIENTE**.

Se reconocen ambas partes capacidad legal suficiente para suscribir este contrato y libremente

**ACUERDAN:**

**Primero.-** EL CLIENTE encarga al ARQUITECTO, que acepta, la realización del siguiente trabajo, de acuerdo con el Programa de Necesidades suscrito por el CLIENTE, que se adjunta como anexo a este contrato:

[*Hacer constar aquí el tipo y alcance del trabajo, así como su emplazamiento*]

Se estima un presupuesto inicial aproximado de ejecución de la obra de .............................-€. Este presupuesto es simplemente orientativo, y se ha obtenido en base al programa de necesidades, emplazamiento de la obra y cuadros de precios del sector, pudiendo variar respecto al que resulte en el proyecto o proyectos por factores que en el momento de conclusión de este contrato no pueden ser previstos o cuantificados, tales como, por ejemplo, condicionantes administrativos, necesidades técnicas para la correcta realización de la construcción; calidades y precios de materiales, suministros e industriales y contratistas elegidos por el cliente.

La diferencia que pudiera existir entre el presupuesto de ejecución material contenido en el proyecto o proyectos redactados y el coste de ejecución material de la obra realizada conforme a los mismos, no vinculará al ARQUITECTO, dado que dicho coste dependerá de la voluntad del CLIENTE, de pactos de este con terceros o de imperativos ajenos a la voluntad de las partes.

El cliente informa al arquitecto que la dirección de ejecución de la obra será llevada a cabo por................................... [*nombre, título, número de colegiado y colegio profesional*]; la coordinación de seguridad y salud por............................... [*nombre, título, número de colegiado y colegio profesional]* y la ejecución de la obra por................ [*identificación del contratista principal de la obra: nombre de la empresa, NIF, dirección y nombre completo del representante*]

**Segundo.-** Los trabajos objeto de este encargo se desarrollarán en las siguientes fases [*indicar y describir las que correspondan según el alcance del encargo*]:

* **Trabajos técnicos para el derribo de construcción preexistente**, que comprenderá los siguientes:
* **Trabajos de concepción arquitectónica** [*croquis, estudios previos, anteproyecto….***]**
* **Trabajos de proyecto**, que comprenderán las siguientes fases:
* **Seguridad y salud**, que comprenderá los siguientes trabajos:
* **Trabajos de dirección**, que comprenderán las siguientes fases:
* **Trabajos de liquidación económica y documentación final de la obra**, que comprenderán los siguientes:
* **Libro del edificio, manual de uso y mantenimiento,** que comprenderá los siguientes trabajos:
* **Trabajos de gestión administrativa** [*permisos, licencias, visados obligatorios o solicitados por los clientes, tasas, obtención de cédulas y certificaciones a efectos notariales y registrales, etc*.] que comprenderán los siguientes:

El ARQUITECTO entregará al CLIENTE hasta .......ejemplares en papel de la documentación de .................., [*opcionalmente:* y un ejemplar en formato electrónico que permitirá únicamente la lectura] entendiéndose su coste comprendido en los honorarios fijados ;siendo de cuenta y cargo del CLIENTE ,el coste o precio de las copias adicionales ,maquetas o cualquier otra documentación escrita o gráfica que pueda solicitar.] En ningún caso tendrá derecho el CLIENTE a los documentos de trabajo del ARQUITECTO.

**Tercero.-** El CLIENTE es informado de que los siguientes trabajos objeto de este contrato son de visado obligatorio por el Colegio de Arquitectos, de conformidad y con los términos del Real decreto 1000/2010 de 5 de agosto: proyecto de derribo, proyecto ejecutivo de obra, certificado final de obra y documentación del anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006 (Código Técnico de la Edificación). El visado se llevará a cabo en el Colegio de Arquitectos de...................................

[*Opcionalmente para los trabajos de visado no obligatorio*: Asimismo, el CLIENTE encarga al ARQUITECTO la tramitación y obtención del visado de los trabajos que se detallan a continuación:

El pago del precio del visado corresponde al CLIENTE y no está comprendido en los honorarios que después se especificarán.

**Cuarto.-** El ARQUITECTO dispone de un plazo de.............meses para la entrega de la primera fase de los trabajos de proyecto, computados desde el momento que EL CLIENTE haya satisfecho las provisiones económicas indicadas en el pacto sexto, y le haya entregado de manera fehaciente los antecedentes necesarios por el desarrollo del trabajo encomendado, que serán al menos los siguientes: [*dependerán del tipo de trabajos encargados; aquí se indican algunos para misión completa*]

• plano topográfico actual del emplazamiento

• certificado de régimen urbanístico emitido por el servicio municipal competente.

• estudio geotécnico del solar.

• ......................................

Asimismo, EL CLIENTE está obligado a aportar los datos, ensayos o pruebas que, según el criterio justificado del ARQUITECTO, sean necesarios para la seguridad y calidad de la construcción.

Todos los gastos que se puedan originar con motivo de la aportación de los elementos expuestos anteriormente serán de cargo del CLIENTE, no encontrándose comprendidos en los honorarios del ARQUITECTO, los cuales son objeto del pacto siguiente.

**Quinto.-** Los honorarios del ARQUITECTO, por los trabajos convenidos en este contrato, se fijan de la siguiente manera, y a los mismos se tendrá que sumar el IVA correspondiente:

……………………….

……………………………

Los honorarios pactados comprenden todas las fases del trabajo descritas en el pacto segundo, de acuerdo con la definición establecida para las mismas, en su caso, en los apartados vigentes para la descripción de trabajos comprendidos en el Real Decreto 2512/1977 de 17 de junio. Dichas fases se documentarán de acuerdo con el citado Real Decreto y con la normativa aplicable sobre presentación de trabajos de arquitectura. Cualquier otro trabajo, documentación o gestión no comprendidos en la mencionada norma o en este contrato, habrán de ser objeto de encargo expreso por parte del CLIENTE, y generarán los honorarios complementarios que en su caso se pacten.

[*Opcionalmente se puede añadir*:

Los desplazamientos fuera del municipio del despacho profesional del ARQUITECTO serán abonados por el CLIENTE de la siguiente manera..................]

[*Opcionalmente se puede añadir también*:

Los honorarios se revisarán de acuerdo con los criterios siguientes:

........................................................................................................................................................]

**Sexto.-** EL CLIENTE abonará los honorarios pactados en los siguientes plazos:

• Un....%. como anticipo de los honorarios totales, a satisfacer en el momento de la firma de este contrato.

• Un......% a la entrega de.......

• Un........% en.......

• Un.......% en.......

• ...............................

Además, en concepto de provisión de fondos para suplidos y gastos, el CLIENTE librará al ARQUITECTO la suma de ……. Euros.

Los trabajos no se iniciarán hasta que quede acreditado el pago de la provisión de fondos y de los honorarios a cuenta.

Los pagos se efectuarán mediante cheque bancario o conformado por entidad bancaria [*alternativamente*: mediante transferencia a la cuenta bancaria......................................................................] a nombre de........................................................... , en un plazo no superior a ..... días [*la Ley 3/2004 de prevención de la morosidad contempla un plazo de entre y 60 días*] siguientes al momento establecido en cada caso. Transcurrido dicho plazo sin que se haya efectuado el pago, el importe de la cantidad no satisfecha acreditará, sin necesidad de requerimiento previo, un interés de demora a favor del ARQUITECTO de un............% [*alternativamente*: del tipo previsto en la Ley 3/2004 de 29 de diciembre de prevención de la morosidad, que para el primer semestre de 2015 es del 8,05%]

**Séptimo.-** Al finalizar la redacción de cada uno de los trabajos de la fase de proyecto, el ARQUITECTO lo pondrá de manifiesto al CLIENTE, para que dé su conformidad o formule observaciones, que tendrán que ser por escrito. La ausencia de observaciones escritas por parte del CLIENTE en el plazo de....... días implicará su aprobación y conformidad al visado del trabajo en caso de que este sea legalmente obligatorio o pedido por el cliente, y en todo caso el paso a la fase siguiente.

**Octavo.-** La tramitación y gestión de las licencias, visados, permisos, declaraciones, comunicaciones, informes y controles legalmente obligatorios o necesarios por el desarrollo de los trabajos encomendados, serán de cuenta y cargo del CLIENTE, el cual se obliga a notificar al ARQUITECTO todos los requerimientos y resoluciones que se produzcan al respeto; así como a no empezar las obras sin el previo conocimiento y conformidad expresa del ARQUITECTO. Si el CLIENTE hubiera encargado al ARQUITECTO la tramitación administrativa antes mencionada, esta no se llevará a cabo sin el previo adelanto de la oportuna provisión de fondos para hacer frente a los pagos que genere.

La responsabilidad del ARQUITECTO como director de las obras no empezará hasta que el CLIENTE le haya comunicado por escrito y con...........días de antelación como mínimo la fecha prevista por el inicio de las obras y la concesión de la correspondiente licencia ,de la cual deberá darle copia.

El ARQUITECTO se obliga a atender los requerimientos administrativos que sean de su competencia y le hayan sido debidamente notificados.

**Noveno.-** Las modificaciones que se puedan producir a lo largo del desarrollo del encargo, así como los honorarios que se puedan devengar por tal motivo, tendrán que ser expresamente pactados y aceptados por las partes.

[*Opcionalmente se puede añadir una cláusula de excepción como por ejemplo*:

No será necesaria esta aceptación, ni producirán efectos diferentes a los contemplados a este contrato las variaciones de hasta un........% en más o en menos respecto a la superficie y/o el presupuesto total de la obra prevista en el mismo.]

No devengarán honorarios las modificaciones que fueran requeridas por la Administración municipal para el otorgamiento de la licencia de obras.

**Décimo.-** Si el CLIENTE resuelve unilateralmente este contrato, por causa no imputable al ARQUITECTO, tendrá que pagarle los honorarios correspondientes a los trabajos realizados y los gastos en que haya incurrido hasta aquel momento ,así como indemnizarle con una cantidad equivalente al......% de los honorarios correspondientes a la parte del encargo pendiente de realización.

**Undécimo.-** El ARQUITECTO tendrá derecho a resolver este contrato y a percibir los importes e indemnizaciones a que se hace referencia en el pacto anterior cuando se dé alguno de los motivos siguientes:

• Falta de disponibilidad, en el plazo idóneo para cumplir el encargo, de la documentación o de los datos que ha de aportar el CLIENTE.

• Retraso superior a................ días en el pago por parte del CLIENTE de alguna de las minutas de honorarios o del IVA correspondiente, computados desde el primer requerimiento de pago.

• Si las obras no se iniciaran o, una vez iniciadas, estuvieran paralizadas por causa no imputable al ARQUITECTO, por un plazo superior a........ meses.

• Cuando durante la realización de las obras, el CLIENTE introdujera alteraciones que implicaran modificaciones de las determinaciones del proyecto; o cuando el ARQUITECTO hubiera comunicado al CLIENTE la desobediencia del constructor a sus órdenes escritas, y aquel no adoptara las medidas necesarias para la inmediata aceptación y aplicación de dichas órdenes.

**Duodécimo.-** Salvo autorización escrita del ARQUITECTO, el trabajo realizado no podrá ser utilizado ni total ni parcialmente para fines diferentes de la realización de la obra concreta en el emplazamiento a que se refiere este contrato , sin que pueda tampoco ser cedido a terceros sin la mencionada autorización o novación contractual.

Este contrato no comporta la transferencia a favor del CLIENTE de ningún derecho de propiedad intelectual que corresponda al ARQUITECTO, el cual podrá [*opcional*: grabar o estampar su nombre en la construcción, así como] hacer constar la realización en publicaciones profesionales o no, y también para la propia promoción profesional, siempre y cuando respete debidamente el derecho a la intimidad y a la privacidad del cliente.

**Decimotercero.-**  De acuerdo con el art. 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, el CLIENTE queda informado de que los datos personales recogidos en este contrato se incorporarán a un fichero de datos de titularidad del ARQUITECTO llamado............... (*indicar la denominación del fichero, p. ej. “clientes”*),. Los datos se tratarán con la única finalidad de dar cumplimiento a este contrato y a las obligaciones legales derivadas del mismo. Los titulares de los datos pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante comunicación escrita, a la cual habrán de adjuntar una fotocopia del DNI, dirigida a ............... (*indicar la dirección electrónica y/o la dirección postal donde se tiene que dirigir la solicitud*)

**Decimocuarto.-** Con renuncia a cualquiera otro fuero que les pudiera corresponder, las partes se someten a los Tribunales de la ciudad de....................para resolver cualquier diferencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución de este contrato.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman este contrato por duplicado en el lugar y fecha señalados al encabezamiento.

El CLIENTE El ARQUITECTO