

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES

En Alicante, a 17 de Octubre de 2017

### REUNIDOS

De una parte,

La Comunidad de Propietarios de la Urbanización Bellavista, inmueble sito en el número 7 de la calle Islas Canarias, de Los Arenales del Sol, Elche, C.P. 03195 con C.I.F.: H03467826, representada por D. Manuel Bernal Carnerero, con NIF 21937383Y, con dirección, a efectos de notificaciones en Islas Canarias 5 Bloque 2 - 2º - 3ª de Arenales del Sol, Elche, C.P. 03195, y actuando en calidad de Presidente de la Comunidad según representación mediante acta de nombramiento de fecha 6 de agosto de 2017, en lo sucesivo, el Cliente.

De otra,

D. Carlos Pardo Soucase, con NIF 73562139C, Arquitecto, colegiado número 06298, con domicilio profesional, a efectos de notificaciones, en c/ Salamanca, 30 - 4, 46005, de Valencia, en representación de la mercantil *TRAZIA Formación y Gestión, s.l.* con CIF B98340540, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 9305, Libro 6587, Folio 219, Inscripción 1, Hoja V-143038, en adelante, **el Arquitecto**.

se reconocen mutuamente capacidad para contratar y

### ACUERDAN

Suscribir el presente Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, con sujeción a las cláusulas siguientes:

#### 1. Objeto del Contrato

El encargo consiste en la redacción de la documentación técnica necesaria y la dirección de obra para la impermeabilización de las fachadas de dos de los bloques que componen el complejo residencial en cuestión.

#### Datos administrativos:

**ENCARGO :** IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADAS EN BLOQUES II y III

**SITUACIÓN :** COMPLEJO BELLAVISTA- C/ ISLAS CANARIAS, 7 - LOS ARENALES DEL SOL . ELCHE (ALICANTE)

#### Fases o misiones encargadas:

- Proyecto básico y de ejecución (PBE)
- Estudio básico de seguridad y salud (EBSS)
- Dirección de Obra / Dirección de Ejecución de Obra (DO)
- Coordinación de seguridad y salud (CSS)
- Redacción del Estudio de Gestión de Residuos (EGR)
- Gestión de licencia
- Asesoramiento en licitación y contratación.

## 2. Contenido del servicio a prestar

Constituyen los servicios incluidos en el presente encargo:

- Estudio de antecedentes, toma de datos y visitas a las viviendas afectadas.
- Definición y gestión de las pruebas, catas o informes previos que puedan resultar necesarios.
- (PBE) Redacción del proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- (EBSS) Redacción del estudio de seguridad y salud según el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- (EGR) Redacción, en nombre del Cliente (poseedor de los residuos), del Estudio de Gestión de Residuos según el artículo 4, 1 a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Aprobación del Plan de Seguridad a redactar por la empresa constructora y sus subcontratistas según artículo 7 punto 2 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Redacción y firma del Acta de Replanteo e Inicio de Obra
- (DO) Dirección de obra según lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Recepción de obra según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- (CSS) Coordinación de Seguridad y Salud EN FASE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA según el artículo 9 del R.D. 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Además, se incluyen los siguientes servicios :

- Gestión, en nombre del Cliente, de la obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras
- Asistencia al cliente en la licitación y contratación de las obras.

## 3. Precio del servicio

Los honorarios a percibir ascienden al 6% sobre el coste de ejecución de la obra (presupuesto de ejecución por contrata).

Dado que, en el momento de la contratación de este servicio, se desconoce el importe final de las obras, se establecen unos honorarios mínimos de **TRECE MIL QUINIENTOS (13.500**

€) euros más IVA y unos honorarios máximos de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS (16.500 €)** euros más IVA.

#### 4. Abono del precio del servicio

Los honorarios pactados se abonará según las cantidades y forma de pago que a continuación se especifican:

a) La cantidad de **DOS MIL VEINTICINCO (2.025,00) euros** más IVA, correspondiente al 15% del total de los honorarios, en concepto de entrega a cuenta a la firma del presente contrato,.

b) La cantidad de **CINCO MIL CUATROCIENTOS (5.400,00) euros** más IVA, correspondiente al 40% del total de los honorarios en fecha del visado del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio Básico de Seguridad y Salud por el Colegio Oficial de Arquitectos.

c) La cantidad de **DOS MIL VEINTICINCO (2.025,00) euros** más IVA, correspondiente al 15% del total de los honorarios a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

d) La cantidad de **TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (3.375,00) euros** más IVA, correspondientes al 25% del total de honorarios, en concepto de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y salud, en TRES pagos iguales, con periodicidad bimensual a contar desde la fecha del Acta de Inicio de Obra.

e) La cantidad de **SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (675,00) euros** más IVA, correspondiente al 5% del total de los honorarios, en la fecha del visado del Certificado Final de las Obras por el Colegio Oficial de Arquitectos.

f) Eventualmente, en esta fase, se liquidarán los honorarios relacionados con el Importe de Liquidación de Obra (Presupuesto de Ejecución por Contrata), en el caso de que la siguiente fórmula arroje resultado positivo.

***((Importe de liquidación de obra \* 6%) - 13500 €)***

En caso contrario, se considerará abonada la totalidad de los honorarios con el cumplimiento del pago establecido en el apartado e) de este artículo.

g) Se supeditará la entrega de cada fase al cumplimiento de los plazos anteriores.

h) La entrega del Certificado Final de Obras estará condicionada al pago total de los honorarios devengados, incluidos, si es el caso, los indicados en el punto f) del presente artículo.

#### 5. Abono de impuestos y tasas

El Arquitecto abonará al Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente a la demarcación los Derechos de Intervención Colegial correspondientes al visado del proyecto.

Correrán por cuenta del cliente las tasas e impuestos municipales, así como los gastos que se pudieran producir por estudios, informes previos, análisis y cuantas otras actuaciones puedan ser necesarias antes, durante y después de la ejecución de las obras.

## **6. Visado del trabajo, documentación y servicios añadidos**

El trabajo realizado como consecuencia del presente encargo, para que surta efectos, deberá ser previamente visado por el Colegio de Arquitectos de la demarcación correspondiente a la ubicación de las obras.

El Arquitecto entregará al Promotor, en formato digital, la documentación del Proyecto y Estudio Básico de Seguridad, visados todos ellos por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente a la demarcación.

Se entregará también un ejemplar de cuantos otros documentos se produzcan como consecuencia de las demás actuaciones contratadas.

El Arquitecto entregará, además, el número adicional de copias en papel que se soliciten mediante el abono de los gastos materiales de su obtención.

En el caso de que la obtención de la licencia quede encargada al Arquitecto, el proceso será el siguiente:

- El Promotor, mediante este contrato, autoriza al Arquitecto o quien éste designe, a presentar la documentación municipal correspondiente con el fin de obtener la licencia municipal de obras.
- El Cliente facilitará al Arquitecto la documentación necesaria en el formato correspondiente y debidamente firmado.
- El Arquitecto redactará la documentación municipal necesaria.
- El Cliente abonará las tasas y el impuesto de construcción correspondiente, facilitando al Arquitecto los justificantes correspondientes.
- El Arquitecto presentará la documentación, en nombre del Cliente, en el registro del ayuntamiento correspondiente, para la obtención de la licencia.
- El servicio se considera realizado en el momento se entregue al Cliente la licencia debidamente diligenciada.

## **7. Modificaciones o ampliaciones de proyecto y otras actuaciones**

Cuando, por circunstancias ajenas y no imputables a la actuación del Arquitecto, varíen las condiciones del trabajo, de modo que se exija la modificación de alguno o algunos documentos de un trabajo elaborado o en fase avanzada de elaboración o sea necesario una ampliación del proyecto, mediante nuevas unidades de obra, todo ello se facturará aparte, previa valoración y aprobación por parte del Cliente.

Del mismo modo, si durante la prestación del servicio se produce algún cambio en las especificaciones o determinaciones del mismo que concluyeran en la no viabilidad del trabajo ya realizado, se procederá a liquidar la parte ya ejecutada y se valorará la modificación propuesta. No se realizará ninguna modificación, añadido o alteración sin el acuerdo de las partes, por escrito, y la liquidación de los trabajos ya realizados.

Se realizarán las visitas de control y dirección de obra necesarias para cumplir con los requerimientos de la vigente Ley de Ordenación de la Edificación. En ese sentido, y a modo

informativo, se estima oportuno realizar UNA visita semanal, sin perjuicio de que, para la buena marcha de las obras, se realicen las visitas que resulten necesarias.

En relación a las reuniones que pueda solicitar el cliente, por cualquier medio, se establezca que las mismas deberán realizarse coincidiendo con visita de obra. En caso de no poder ajustarse, dichas reuniones podrán devengar honorarios, que serán comunicados y deberán ser aprobados por el cliente previamente a su realización.

#### **8. Inicio de Obras**

El Cliente se obliga a comunicar al Arquitecto fehacientemente la fecha de concesión de la licencia de obras, caso de que ésta le sea comunicada directamente por parte del ayuntamiento.

La responsabilidad del Arquitecto como Director de Obra no se iniciará hasta que le sea comunicada de forma fehaciente por el Cliente la obtención de licencia de obras y fecha de inicio de las mismas, o su reanudación en caso de paralización, o bien hasta que aquel haya ordenado su inicio, dejando constancia de ello en el Libro de órdenes.

En caso de inicio de obras sin el consentimiento del Arquitecto, queda prevista en el presente contrato la facultad del Arquitecto de resolver el contrato en esta fase, debiendo quedar abonados todos los honorarios hasta la misma.

#### **9. Resolución del Encargo**

El desistimiento a proseguir los trabajos encargados por cualquiera de las dos partes, no surtirá efecto hasta que no se comunique por escrito a la otra parte tal resolución.

En el supuesto que el Cliente, sin causa mayor que lo justifique, resolviese unilateralmente este contrato vendrá obligado a abonar al Arquitecto los honorarios que hubiese devengado hasta el momento.

#### **10. Funciones del Cliente**

Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Cliente decidirá, impulsará, programará y financiará las obras previstas.

Sus obligaciones son:

- Ostentar sobre el inmueble la titularidad de un derecho que le faculte para actuar en él.
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- Gestionar por su cuenta o encargar la obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

Obligación de asegurar la obra

El promotor se obliga a suscribir, a su nombre o al del contratista, un contrato de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de la ejecución de la obra y la responsabilidad del artículo 1.591 del Código Civil.

### 11. Funciones del Projectista

Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Projectista, por encargo del Cliente y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redactará el proyecto de ejecución. Sus obligaciones son:

- Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados preceptivos.

### 12. Funciones del Director de Obra

Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Director de obra dirigirá el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Sus obligaciones son:

- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Elaborar, a requerimiento del Cliente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al Cliente, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

También asumirá la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de la edificación. A este efecto sus obligaciones son:

- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones

### 13. Funciones del Coordinador de Seguridad y Salud

Conforme al Real Decreto 1627/1997, el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra desarrollará las funciones descritas en el artículo noveno del Real Decreto citado. Normas laborales de todos los trabajadores que entren en la urbanización.

### 14. Comunicaciones

Las comunicaciones entre el Cliente y el Projectista y Director de obra para el cumplimiento del contrato y seguimiento de la obra se realizarán, exclusivamente, por medio del Portavoz de la Comunidad de Propietarios y se formalizarán documentalmente,

mediante correos electrónicos o cualquier otro medio que deje constancia fehaciente del contenido. Los destinatarios deberán realizar los correspondientes acuses de recibo.

En este sentido, se establecen las siguientes direcciones preferentes de correo electrónico :

Arquitecto : carlos.pardo@trazia.net → Carlos Pardo                      Teléfono : 692112834  
Propiedad : bercar.mb@gmail.com → Manuel Bernal Carnerero      Telefono 619210330  
Administrador : info@administradordefincascaballero.com → Luis Fernando Caballero  
teléfono : 965916244

Además, se establecen como dirección para comunicaciones postales la especificada en el encabezamiento del presente contrato.

#### **15. Legitimación y fuero**

Para toda cuestión o divergencia que pueda suscitarse en relación con el cumplimiento de las cláusulas del presente contrato y que no pueda ser resuelta por los contratantes, los que suscriben pactan el expreso sometimiento a los juzgados y tribunales de la capital de la provincia en que se visa el trabajo, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles,

#### **16. Demora de Abono**

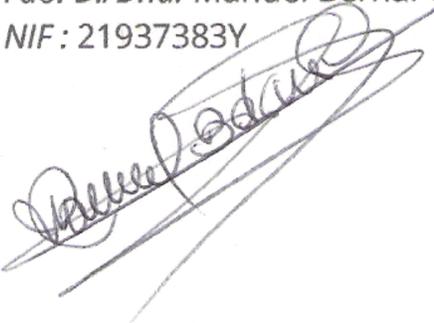
En el caso de impago serán de cuenta y cargo del Cliente los gastos que la gestión de cobro origine y en su caso de que se llegase a la reclamación judicial, las costas, tasas, suplidos y el importe de las minutas de Abogados y Procurador, supuesta la sentencia favorable al Arquitecto sin imposición expresa de costas o en el supuesto en que se produzca el allanamiento por parte del Cliente.

#### **17. Aceptación**

Cliente y Arquitecto, han leído y aceptan íntegramente cuanto queda expuesto, manifestando su total conformidad e indican no haber convenido ninguna condición al margen de lo reflejado en el presente contrato.

En Alicante, en el día de la fecha,

Cdad. Prop. Bellavista.  
Fdo. D./Dña. Manuel Bernal Carnerero  
NIF : 21937383Y



Trazia formación y gestión, s.l.  
Fdo. Carlos Pardo Soucase  
colegiado 06298 COACV

