COAATCO

## Reunidos,

De una parte,

Don _____

N.I.F. _____, profesión _____, domicilio en _____

_____

actúa:

A) En su propio nombre y Derecho.

B) En nombre y representación de _____ C.I.F. _____

con domicilio en _____

en virtud de las facultades conferidas mediante (escritura, poder, etc.).

Y de otra,

Don _____ N.I.F. _____, de profesión aparejadores y/o arquitecto técnico, con domicilio en: _____

Actúa en su propio nombre y Derecho.

Con la capacidad que recíprocamente se reconoce para suscribir el presente contrato,

## EXPONEN

I.-. Que D. _____ es promotor, de las obras de: _____

_____

sitas en (emplazamiento): _____

de _____

II.-. Que es interés del Promotor, contratar los servicios del aparejador y/o arquitecto técnico interviniente, adscrito al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba, con el número _____ ,consistente en **redacción de proyecto**, así como de dirección de obra y la dirección de la ejecución de obra en los términos establecidos en los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, descrita en el **apartado I**, de esta exposición, de acuerdo con las atribuciones y competencias conferidas a los aparejadores y/o arquitectos técnicos por la normativa de legal aplicación.

III.-. Que el Aparejador y/o Arquitecto Técnico que interviene en este acto, se encuentra interesado en el desempeño de las funciones profesionales descritas en el **apartado II**, de esta exposición.

En atención a lo expuesto, ambas partes convienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento servicios profesionales, pactando libremente y de mutuo acuerdo las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** El objeto del presente contrato consiste en la redacción de proyecto y dirección de obra y dirección de la ejecución de obra descrita en el apartado expositivo I.

A tal efecto el promotor se compromete a suscribir con el Arquitecto Técnico la preceptiva Nota-Encargo y Presupuesto, al objeto de solicitar del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba el así mismo preceptivo visado de la intervención profesional contratada.

**SEGUNDA.**

I.- El Arquitecto Técnico se compromete a presentar el proyecto de ejecución material completo, para su visado, en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba, en un plazo de _____.

II.- El promotor pondrá a disposición del Arquitecto Técnico, los medios materiales necesarios para proceder a la redacción del proyecto de ejecución material de las obras citadas.

III.- El promotor se compromete a no dar inicio a las obras de ejecución referidas, hasta tanto no haya sido concedida la oportuna licencia municipal, en base al proyecto redactado por el Arquitecto Técnico y visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba.

IV.- El promotor deberá notificar al arquitecto técnico, por escrito, la fecha en que haya de comenzarse el trabajo encargado, así como la de su reanudación, en caso de suspensión, poniendo a su disposición la documentación necesaria para su realización; no podrá exigirse responsabilidad alguna de no realizarse esta notificación o no disposición de la documentación necesaria.

V.- Como requisito previo al comienzo de los trabajos encomendados el promotor, deberá poner a disposición del Aparejador y/o Arquitecto Técnico, copia de la licencia de obras concedida por el Excmo. Ayuntamiento.

**TERCERA.** La redacción del proyecto y el ejercicio de la dirección de la obra y de la dirección de la ejecución de obra se atendrá a lo establecido en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre además de a las prescripciones del proyecto, siempre que estas últimas no modifiquen, alteren o limiten lo dispuesto en la citada norma.

**CUARTA.** Los honorarios a devengar por el Aparejador y/o Arquitecto Técnico en el encargo profesional al que se refiere el presente contrato se convienen en la cantidad de _____ €

De la cantidad pactada se entenderá que el setenta por ciento corresponde a honorarios por redacción de proyecto y el treinta por ciento a honorarios por dirección de obra y dirección de la ejecución de obra.

Con independencia de la suma establecida en concepto de honorarios, serán así mismo a cargo del promotor los gastos de ejecución del encargo tales como:

- Aquellos a que de lugar la obtención de datos previos para la ejecución del mismo, ya sean técnicos, administrativos u otros especiales;
- Los gastos de desplazamiento a que se refiere la claúsula octava.

Y sin perjuicio de lo que antecede el técnico contratado, de entre los gastos que abone al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos con ocasión de este encargo podrá repercutir al promotor, los que siguen:

| SI | NO | |
|---|---|---|
| ☐ | ☐ | Cuota de Intervención Profesional; |
| ☐ | ☐ | La Prima complementaria del Seguro de Responsabilidad civil profesional, que, en su caso, tenga contratada con la Mutua de Seguros para Aparejadores y Arquitectos Técnicos. |

En su caso, estos gastos serán adelantados por el Aparejador y/o Arquitecto Técnico y se repercutirán luego, en minuta con el suficiente desglose, al contratante de los servicios.

**QUINTA.** La forma de pago (1) se realizará de la siguiente manera:

1º Plazo: _____ € A cuenta de los honorarios pactados
2º Plazo: _____ € A la entrega del proyecto
3º Plazo: _____ € (1) _____
4º Plazo: _____ € (1) _____
5º Plazo: _____ € Contra entrega del Certificado Final de Obra.

No se procederá por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba a la entrega al promotor del proyecto redactado, hasta tanto no se hayan satisfecho los honorarios devengados por el Arquitecto Técnico por este concepto.

Una vez finalizada la obra, el Arquitecto Técnico procederá a presentar minuta de liquidación final de los honorarios devengados por dirección facultativa, de conformidad con lo pactado en la cláusula Cuarta.

A los honorarios devengados, les será de aplicación el tipo de I.V.A. vigente en la fecha de emisión de las minutas correspondientes.

El pago de la liquidación final de honorarios deberá realizarse en el plazo improrrogable de una semana, a partir de la finalización de los trabajos encomendados, suscribiendo el Aparejador y/o arquitecto técnico, una vez abonados, el certificado final de obra de las obras, cuya dirección es objeto del presente contrato, que se compromete a entregar en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba, para su preceptivo visado y entrega al promotor.

**SEXTA.** Las cantidades devengadas por parte del Aparejador y/o Arquitecto Técnico, en concepto de los servicios realizados, así como los gastos ocasionados, serán abonados por el contratante, mediante talón conformado o ingreso en cuenta bancara.

(1) indicar:

Por certificaciones - mensuales, bimestrales, etc.- respecto a la obra ejecutada.
Por mensualidades.
Al finalizar la obra.
Por tanto por ciento.

**SÉPTIMA.** Lugar de pago: Se pacta expresamente que la gestión de cobro se realice por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba, en cuyas oficinas deberá el promotor hacer efectivos los importes convenidos, en los plazos establecidos, previas las liquidaciones que se le practiquen, en los términos previstos en este contrato.

**OCTAVA.** Con el fin de garantizar una correcta realización de los trabajos encomendados, el Aparejador y/o Arquitecto Técnico, girará un número máximo de _____ y mínimo de _____ visitas a las obras en ejecución, devengando por cada visita realizada una cantidad de _____ €, más I.V.A., en concepto de gastos de desplazamiento. Dicha remuneración es completamente independiente de los honorarios profesionales pactados, y será igualmente abonada por el contratante.

**NOVENA.** Cualquier variación en el proyecto base para la obtención de la licencia que implique modificación de la obra a ejecutar, deberá contar previamente con la obtención de la licencia o modificación de licencia correspondiente. La redacción del nuevo proyecto o modificado del proyecto, necesarios para la obtención de nueva licencia o modificación de la misma, por parte del Arquitecto Técnico, será contratada y minutada de forma independiente a los honorarios devengados por el trabajo encomendado mediante el presente contrato.

Caso contrario el Aparejador y/o Arquitecto Técnico, no tendrá obligación alguna de dirigir las obras contratadas, siendo la falta de regularización de las obras a ejecutar, causa de renuncia a los trabajos encomendados.

**DÉCIMA.** El Aparejador y/o Arquitecto Técnico, podrá dar por rescindido el encargo, por alguna de las causas siguientes:

A) Indisponibilidad en el plazo idoneo, para cumplir el trabajo encomendado, de la documentación y de los datos que debe aportar el cliente.

B) Impago o falta de consignación por parte del contratante, de alguna de las minutas de honorarios debidamente presentadas al cobro en los plazos pactados en el contrato.

C) Incumplimiento por parte del cliente, del deber de comunicación del inicio de las obras, falta de licencia de obras o de comunicación de algún requisito de licencia que pudiera afectar la dirección de las obras.

D) Negativa del contratante a confirmar ante el constructor, las órdenes o instrucciones impartidas por el Aparejador y/o Arquitecto Técnico.

E) Apreciación, según el criterio profesional del aparejador y/o arquitecto técnico, de peligro inmediato de daños a la propia construcción o a terceros, sin que por parte del contratante o del contratista se hayan efectuado las soluciones ordenadas por el técnico.

En todos estos casos la efectividad de la rescisión daría derecho al Arquitecto Técnico a practicar una liquidación de los honorarios acreditados hasta la producción de aquella.

**DÉCIMO PRIMERA.** La paralización o suspensión del trabajo encomendo, por causas no imputables al aparejador y/o arquitecto técnico, facultará éste a reclamar el importe de los honorarios devengados hasta entonces, de acuerdo con el valor del trabajo realizado.

**DÉCIMO SEGUNDA.** La rescisión unilateral de este encargo por parte del contratante, sin causa justificada, obligará a aquel a abonar al Aparejador y/o Arquitecto Técnico, independientemente de los honorarios devengados por el trabajo hasta el momento una indemnización del _____ por 100 de los honorarios pendientes, correspondientes al trabajo que deja de realizarse a causa de la rescisión, y en concepto de indemnización de daños y perjuicios convenida como cláusula penal.

**DÉCIMO TERCERA.** La falta de pago de los honorarios -y, en su caso, la indemnización que corresponda- , puestos al cobro, devengará a partir de la primera reclamación extrajucial un interés anual en concepto de demora, igual al del interés legal del dinero, incrementado en dos puntos.

**DÉCIMO CUARTA.** Las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder, se somete a los Juzgados y Tribunales de Córdoba, para resolver todas aquellas situaciones litigiosas que del presente contrato se deriven.

Y, en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato, por triplicado, en _____

a _____ de _____ de dos mil _____.