

**MODELO PARA LA CONTRATACIÓN**  
**DE ARQUITECTOS POR PARTE DE LOS**  
**MIEMBROS DE**  
**LA FEDERACIÓ CATALANA DE PROMOTORS**  
**CONSTRUCTORS D'EDIFICIS**

AJUSTADO AL PROTOCOLO DE BASES SUSCRITO ENTRE EL  
COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA Y LA  
FEDERACIÓ CATALANA DE PROMOTORS  
CONSTRUCTORS

=====

NOTA: Este modelo pretender servir de referencia al PROMOTOR y al ARQUITECTO para la confección de sus contratos. Deberán eliminar de este modelo todos los supuestos que no sean aplicables al caso. El carácter extensivo del documento tiene como objetivo que los contratantes dispongan de un recordatorio que les facilite el análisis de aquellos temas que normalmente deberán tener en cuenta a la hora de elaborar el contrato.

=====

En la ciudad de , \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

### **REUNIDOS**

Por una parte \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI nº \_\_\_\_\_ y con domicilio en \_\_\_\_\_, calle/plaza \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_

Por otra parte \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI nº \_\_\_\_\_ y con domicilio en \_\_\_\_\_, calle/plaza \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI nº \_\_\_\_\_ y con domicilio en \_\_\_\_\_, calle/plaza \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_

### **INTERVIENEN**

El primero:

- En su propio nombre.

- En nombre y representación de: \_\_\_\_\_ miembro de la Associació de Promotors-Constructors d'Edificis de \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y con domicilio en \_\_\_\_\_, calle/plaza \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, entidad constituida ante el notario de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, según copia de la escritura notarial adjunta, con exhibición del original a efectos de confrontación, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_, en el libro \_\_\_\_\_ volumen \_\_\_\_\_. Lo hace en calidad de \_\_\_\_\_ designado para dicho cargo según se desprende de la escritura otorgada ante el notario de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, de la que se adjunta copia (con exhibición del original), y que le otorga facultades para suscribir este contrato, nombramiento que está inscrito en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_ en el libro \_\_\_\_\_ volumen \_\_\_\_\_. De ahora en adelante será llamado EL PROMOTOR.

Y los segundos, en calidad de arquitectos/s, miembro/s del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, con número/s de colegiado/s \_\_\_\_\_,

- En su propio nombre.

- En nombre y representación de la sociedad profesional inscrita en el Col·legi d'Arquitectes \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, calle/plaza \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, entidad constituida ante el notario de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo según copia de la escritura notarial que se adjunta con exhibición del original, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_, en el libro \_\_\_\_\_ volumen \_\_\_\_\_ (se adjunta copia de la inscripción). Lo hace en calidad de \_\_\_\_\_, designado para dicho cargo, según se desprende de la escritura otorgada ante el notario

de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, de la que se adjunta copia con exhibición del original, nombramiento que está inscrito en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_ en el libro \_\_\_\_\_ volumen \_\_\_\_\_ (se adjunta copia de la inscripción). De ahora en adelante será llamado EL ARQUITECTO.

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad suficiente para suscribir este contrato y por él obligarse, y en un marco de confianza mutua,

**EXPONEN:**

I.- Que el PROMOTOR encarga por el presente contrato al ARQUITECTO la realización del siguiente trabajo:

**TIPO Y ALCANCE DEL TRABAJO**

(descripción detallada del tipo y el alcance de los trabajos)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

necesarios para la realización de

(descripción de la finca o del solar y su situación urbanística, así como también de la obra o de la edificación que hay que llevar a cabo)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Las partes hacen constar que la situación urbanística de la finca es la siguiente:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

En el caso de que participen varios arquitectos, el grado de participación de cada uno de ellos en este trabajo será el siguiente:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

II.- El PROMOTOR comunica al ARQUITECTO que la dirección de la obra será encomendada en la parte que les corresponda a los aparejadores o arquitectos técnicos siguientes:

Sr. \_\_\_\_\_ S  
r. \_\_\_\_\_ Sr.

\_\_\_\_\_

En el caso de que en este momento no se sepa todavía el nombre de los profesionales que compartirán esta dirección, el PROMOTOR se compromete a comunicárselo al ARQUITECTO antes del inicio de los trabajos correspondientes a la fase de dirección.

El PROMOTOR comunica al ARQUITECTO que los trabajos de construcción serán llevados a cabo por las empresas siguientes:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

---

---

---

En el caso de que en este momento no se sepa todavía el nombre de las empresas contratadas para la ejecución de la obra, el PROMOTOR se compromete a comunicárselo al ARQUITECTO antes del inicio de los trabajos correspondientes a cada una de sus intervenciones respectivas.

III.- Que, de acuerdo con todo lo anterior, ambas partes acuerdan suscribir este contrato basándose en las siguientes

**ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA. TRABAJOS A CARGO DEL ARQUITECTO**

A) Irán a cargo del ARQUITECTO y formarán parte de su remuneración los trabajos siguientes:

- <> Estudio previo
- <> Anteproyecto
- <> Proyecto básico
- <> Proyecto de ejecución
- <> Dirección de obras
- <> Decoración interior
- <> Decoración exterior
- <> Diseño
- <> Jardinería
- <> Proyecto de derribo de edificaciones
- <> Dirección de obras de derribo de edificaciones
- <> Proyecto desarrollado de instalaciones de:

---

---

---

---

<> Dirección de obras de instalaciones de:

---

---

---

---

- <> Plan general de ordenación
- <> Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento
- <> Proyecto de delimitación de suelo urbano
- <> Plan parcial de ordenación
- <> Plan especial
- <> Estudio de detalle

- <> Proyecto de urbanización
- <> Proyecto de parcelación
- <> Proyecto de compensación
- <> Proyecto de reparcelación
- <> Proyecto de expropiación
- <> Partición de fincas
- <> Estudios de impacto ambiental
- <> Proyecto de tasación
- <> Deslinde de fincas
- <> Replanteo
- <> Medición de suelo
- <> Medición de edificio
- <> Levantamiento de planos
- <> Informe
- <> Dictamen
- <> Peritación
- <> Certificado
- <> Arbitraje
- <> Mantenimiento de edificios
- <> Gestión y administración inmobiliaria
- <> Expediente de legalización
- <> Reconocimientos
- <> Examen de documentos
- <> Consultas
- <> Diligencias ante centros oficiales
- <> Tratamientos de señalización
- <> Asesoramiento en campañas de comercialización
- <> Expedientes administrativos diversos para su presentación ante organismos públicos o privados
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

EL ARQUITECTO podrá realizar, a su cargo, determinados trabajos auxiliares por medio de los colaboradores legalmente competentes anteriormente señalados, de cuya intervención es responsable, y se compromete a dar cuenta al PROMOTOR.

EL ARQUITECTO, como responsable general del proyecto y de la obra, de acuerdo con lo que dispone el RD 2512/1977 modificado por la Ley 7/1997, debe realizar en los trabajos de edificación la totalidad de los trabajos correspondientes al proyecto básico, así como también los esquemas de las instalaciones, la estructura y la cimentación, sin perjuicio de su desarrollo posterior mediante encargo específico a otros técnicos legalmente competentes.

B) Aunque formen parte del ámbito habitual de la intervención del ARQUITECTO en el marco del trabajo encargado, se hace constar expresamente que quedan excluidos, porque son objeto de encargo directo del PROMOTOR a otros técnicos legalmente competentes, los trabajos que se indican a continuación y que no formarán parte de este encargo:

- <> Cálculo de estructura

- <> Dirección de obra de estructura
- <> Cálculo de cimentaciones
- <> Dirección de obra de cimentaciones

C) En este encargo se consideran incluidos los trabajos siguientes, que serán llevados a cabo por el ARQUITECTO.

- <>Cálculo detallado de las instalaciones de \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> Dirección de obra de las instalaciones de \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

Expresamente se hace constar que el ARQUITECTO no asume el cálculo ni la dirección de obra de las instalaciones correspondientes a los aparatos elevadores.

D) El ARQUITECTO tendrá en todos los casos la potestad coordinadora de la intervención de todos los técnicos que asuman responsabilidades parciales, tanto en el proceso de proyecto como durante la dirección de la obra.

=====

**Nota de recomendación al promotor:**

**En el caso de que se contraten algunas partes del trabajo, como el cálculo de la estructura, las instalaciones, etc., con otros técnicos o empresas, es importante que ello se haga con técnicos legalmente competentes y debidamente asegurados, puesto que en este caso el ARQUITECTO sólo tendrá asegurado el volumen de obra que se le encargue, y puesto que las primas del seguro del ARQUITECTO van en función del "valor real" de la obra, el promotor se podría encontrar, en caso de siniestro, con que debe asumir la parte de responsabilidad de los técnicos que haya contratado, bien sea por incompetencia profesional legal, ya sea por falta de seguro. Además, hay que recordar que los documentos de proyecto exigibles aún son los del Decreto 2512/1977 de 17 de junio sobre Tarifas de los Arquitectos, que en este aspecto no ha sido derogado, y en el que se definen los contenidos del proyecto básico y del proyecto de ejecución, conceptos que se encuentran en algunas Leyes y Decretos y en muchas Normas y Ordenanzas de Planes de Urbanismo.**

=====

=

E) Los plazos de entrega de los trabajos que el PROMOTOR encargue al ARQUITECTO serán los siguientes:

- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

<>

El incumplimiento de dichos plazos por parte del ARQUITECTO, sin causa justificada, dará derecho al PROMOTOR a la resolución del contrato.

## **SEGUNDA. DOCUMENTOS QUE ELABORA EL ARQUITECTO**

A) El ARQUITECTO facilitará al PROMOTOR los documentos que se señalan con una cruz en la lista siguiente:

- <> Estudio previo con memoria y croquis
- <> Anteproyecto con memoria y planos generales
- <> Proyecto básico completo suficiente para solicitar la licencia de obras, con copias completas y visadas.
- <> El proyecto se facilitará también en soporte informático
- <> Copia de la ficha de las características enviada al Col·legi d'Arquitectes
- <> Proyecto de ejecución completo
- <> Memoria y planos de cimentación y estructura
- <> Memoria y planos de las instalaciones siguientes:

<> Sólo esquemas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<> Cálculos:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- <> Planos de detalles constructivos
- <> Estado de mediciones
- <> Presupuesto para la aplicación de precios unitarios
- <> Precios descompuestos
- <> Plano de replanteo de la obra
- <> Plano del solar
- <> Medición del solar
- <> Copias en papel vegetal de los planos del proyecto
- <> Planos de venta de cada tipo de vivienda y de local
- <> Manual de uso y de mantenimiento
- <> Proyecto final ajustado a lo que disponen la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Llei de l'Habitatge de Catalunya y disposiciones que la desarrollan.
- <> Perspectiva
- <> Maqueta
- <> Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares
- <> Órdenes de obra
- <> Certificaciones de obra
- <> Acta de replanteo
- <> Acta de recepción de la obra

<>

<>

<>

El ARQUITECTO se compromete a entregar al PROMOTOR \_\_\_\_\_ ejemplares de los documentos anteriores.

B) Es obligación del ARQUITECTO introducir en su trabajo aquellas modificaciones que impongan las Administraciones Públicas en la tramitación de las diversas autorizaciones administrativas, siempre que esta exigencia nazca de una condición reglada. En cualquier caso, toda enmienda que introduzca el ARQUITECTO deberá contar con la conformidad del PROMOTOR. En el caso de que el PROMOTOR, por razones comerciales o por convenio con la Administración, introduzca modificaciones no regladas, el ARQUITECTO está obligado a realizarlas, previa conformidad con las mismas por parte del PROMOTOR, y percibirá en compensación la remuneración siguiente:

- <> Ninguna, siempre que se trate de modificaciones de poca importancia
- <> Los gastos acreditados por el trabajo ocasionado
- <> Un \_\_\_\_ por ciento de incremento sobre los honorarios
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

### **TERCERA. TRABAJOS A CARGO DEL PROMOTOR**

A) El PROMOTOR facilitará al ARQUITECTO los documentos que se señalan con una cruz en la lista siguiente:

- <> Ensayos geotécnicos del terreno
- <> Plano topográfico
- <> Cédula urbanística
- <> Programa de necesidades
- <> Servidumbres
- <> Todo documento necesario para que se pueda justificar la integración del proyecto y de la obra de acuerdo con las disposiciones legales
- <> Reglamento de copropiedad y ordenación urbanística
- <> Documentación fotográfica
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

B) Serán a cargo del PROMOTOR, y deberá facilitar una copia de los mismos al ARQUITECTO, los documentos siguientes:

- <> Programa de control de calidad de la obra, elaborado por un técnico competente
- <> Ensayos de laboratorio y control de calidad de todos los materiales cuyo ensayo resulte exigible legalmente, o que por circunstancias especiales de la obra sean necesarios o recomendables para su control
- <> Proyectos de legalización de actividades sujetas a licencia
- <> Proyecto de seguridad e higiene, siempre que resulte exigible
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

### **CUARTA.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ESPECIAL DE LA FINCA**



El PROMOTOR encarga al ARQUITECTO de manera complementaria los siguientes trabajos previos de carácter urbanístico:

---

---

---

En estos casos, el ARQUITECTO:

- <> No iniciará el trabajo principal hasta su resolución favorable
- <> El ARQUITECTO realizará el trabajo principal al margen de la situación urbanística

Se hace constar que este trabajo:

- <> Está incluido en la remuneración que se dirá
- <> No está incluido en la remuneración que se dirá, y que los honorarios que se pacten en relación con este trabajo son los siguientes:

---

---

#### **QUINTA.- COMUNICACIÓN DEL INICIO DE OBRA Y LICENCIA**

Es obligación del PROMOTOR comunicar al ARQUITECTO, con una antelación mínima de \_\_\_\_\_ días, el momento en el que debe iniciar cada fase, y de manera muy especial advertirle, con una antelación de \_\_\_\_\_ días, de la fecha en la que piensa iniciar la obra, y facilitar al ARQUITECTO copia de la licencia de obras y de las condiciones técnicas y urbanísticas que la condicionen. La responsabilidad del ARQUITECTO como director de la obra no comenzará hasta que no se cumplan las condiciones indicadas.

#### **SEXTA.- HONORARIOS**

##### **A) REMUNERACIÓN**

El ARQUITECTO recibirá por su trabajo los honorarios profesionales siguientes:

- <> Los honorarios que resulten de aplicar el baremo orientativo de referencia del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- <> Los honorarios que resulten de aplicar las tarifas derogadas que constan en el Real Decreto 2512/1977 al valor de la liquidación de final de obra
- <> Los honorarios que resulten de aplicar las tarifas derogadas del Real Decreto 2512/1977 aplicadas a un valor convenido de \_\_\_\_\_ euros/m<sup>2</sup>.
- <> Los honorarios convenidos por la cantidad de \_\_\_\_\_ euros.
- <> Una cantidad estipulada en \_\_\_\_\_ euros por m<sup>2</sup> construido
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

Los gastos de desplazamiento del ARQUITECTO:

<> Están incluidos en la remuneración indicada

<> No están incluidos en la remuneración indicada. Se calcularán de la manera siguiente:

---

---

## **B) FRACCIONAMIENTO POR FASES**

Los honorarios anteriores se descompondrán por fases de ejecución del trabajo de la manera siguiente:

- Estudio previo con memoria y croquis \_\_\_\_\_ por ciento \_\_\_\_\_ euros.
- Anteproyecto con memoria y planos generales \_\_\_\_\_ por ciento \_\_\_\_\_ euros.
- Proyecto básico completo \_\_\_\_\_ por ciento \_\_\_\_\_ euros.
- Proyecto de ejecución relativo a las partes objeto del encargo \_\_\_\_\_ por ciento \_\_\_\_\_ euros.
- Dirección de obra \_\_\_\_\_ por ciento \_\_\_\_\_ euros.

## **C) REVISIÓN DE HONORARIOS**

Los honorarios no devengados se revisarán de acuerdo con los criterios siguientes:

<> Los honorarios serán fijos y no se revisarán

<> Los honorarios se revisarán ateniéndose al procedimiento que se indica a continuación:

<> Actualización anual por IPC \_\_\_\_\_

<> Actualización anual por incremento de valor de la construcción según fórmula polinómica número \_\_\_\_\_

<> Actualización anual por incremento de valor de la construcción según la tipología mas similar a la del proyecto de la revista \_\_\_\_\_

<> Actualización por los mismos índices que aplique el Col·legi d'Arquitectes para revisar los baremos orientativos de referencia

<> \_\_\_\_\_

## D) FORMA DE PAGO

El pago se efectuará de la manera siguiente:

<> Mediante una provisión de fondos que se entrega en este acto por importe de \_\_\_\_\_ euros y que se aplica a cuenta del pago total de honorarios. Esta cantidad se deducirá de la primera liquidación de honorarios que se efectúe, excepto en el caso de que sirva de garantía. El resto de los honorarios se hará efectivo en el/los plazo(s) siguiente(s).

<> Al final de cada fase por lo que se refiere a las fases de proyecto, y por períodos \_\_\_\_\_ para la dirección de obras.

<> \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## E) RETRASOS EN EL PAGO

El retraso injustificado en el pago de los honorarios del PROMOTOR al ARQUITECTO:

<> dará lugar a la aplicación de un interés del \_\_\_\_\_ por ciento sobre las cantidades acreditadas, previo requerimiento fehaciente del ARQUITECTO al PROMOTOR

<> No dará lugar a la aplicación de intereses

## F) GARANTÍAS

El pago se garantiza:

<> No se establece ningún tipo de garantía

<> Mediante un seguro de caución cuya prima asume el \_\_\_\_\_

<> Mediante la provisión de fondos indicada anteriormente

<> Mediante un \_\_\_\_\_ por ciento de los honorarios previstos que se entrega al ARQUITECTO en este acto, y que se descontará del pago de los honorarios cuando éste se haga efectivo

<> \_\_\_\_\_  
<> \_\_\_\_\_

La garantía se deducirá del último pago de la liquidación de honorarios que se practique, incluso en el caso de que se trate de la provisión de fondos.

## G) OTROS TEMAS ECONÓMICOS

El importe de los honorarios se incrementará con el IVA y el PROMOTOR efectuará las retenciones que exija la ley, y entregará, en su caso, al ARQUITECTO el certificado de retención correspondiente.

SE acuerda que el pago de los derechos de intervención colegial que se establecen en los Estatutos del COAC será por cuenta de:

- Cada parte, según lo que establecen dichos Estatutos
- Íntegramente del ARQUITECTO
- Íntegramente del cliente

Las partes entienden que la remuneración pactada se ajusta a los límites de la libertad de contratación que dimanar de la Ley sobre Defensa de la Competencia y la Ley sobre Competencia Desleal, de conformidad con lo establecido con carácter de legislación básica en el artículo 2.1 de la Ley 2/1974 de 13 de febrero, reguladora de los Colegios Profesionales, modificada por la Ley 7/1997 de 14 de abril.

### **SÉPTIMA. SEGUROS**

A) El ARQUITECTO manifiesta que está al corriente del pago de una póliza de garantía de responsabilidad profesional con una cobertura por importe de \_\_\_\_\_ euros y se compromete a mantenerla vigente mientras esté vigente este contrato.

B) Dado el riesgo especial de la obra, el \_\_\_\_\_ asume el coste de un incremento de riesgo en la póliza con una cobertura adicional por importe de \_\_\_\_\_ euros con un coste complementario en la prima de \_\_\_\_\_ euros anuales.

C) El PROMOTOR manifiesta que dispone de los seguros:

<> Seguro de responsabilidad civil para la obra con una cobertura de \_\_\_\_\_ euros.

<> Seguro de daños o "seguro de obra", por un plazo de \_\_\_\_\_ año después de finalizada la obra, con una cobertura de \_\_\_\_\_ euros.

<> En esta póliza no figurará el ARQUITECTO como tomador

<> En esta póliza el PROMOTOR hará constar que el ARQUITECTO participa como tomador del seguro y en consecuencia no podrá ser objeto de reclamaciones posteriores por parte de la aseguradora.

D) El PROMOTOR exigirá en sus contratos a constructores, subcontratistas, industriales, suministradores de materiales y otros colaboradores los seguros siguientes:

---



---



---

E) El ARQUITECTO exigirá en sus contratos a sus colaboradores los seguros siguientes:

---



---



---

## **OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARQUITECTO**

A) Las obligaciones del ARQUITECTO son las que se derivan de las leyes y las normas vigentes, y especialmente del Decreto 2512/77 en lo no derogado por la Ley 7/1997 de 14 de abril, así como también las que emanen de este contrato y comporten la ejecución del resultado y la realización de los servicios pactados.

B) Además el ARQUITECTO, en el marco de la remuneración pactada, se compromete a realizar los trabajos de colaboración siguientes:

<> Intervenciones gestoras en el proceso administrativo de obtención de licencia de obras

<> Intervenciones gestoras ante las administraciones y los organismos públicos (Ministerio de Fomento, Renfe, Consejerías de la Generalitat, etc.)

<> Proyecto de ejecución final, Documento de Especificaciones Técnicas y colaboración para la preparación del Libro del Edificio

<> Documentación para realizar concursos de adjudicación entre contratistas, subcontratistas o industriales

<> Elaboración de estudios comparativos de ofertas de contratistas, subcontratistas e industriales

<> Preparación de documentos para la tramitación específica de la vivienda protegida

<> Certificaciones para las entidades financieras hipotecantes

<> Cálculo de superficies, valores y coeficientes en la división en propiedad horizontal

<> Documentación técnica para la expedición de la cédula del edificio, en el caso de que ésta resulte preceptiva

<> Gestionar la tramitación de documentación para obtener las cédulas de habitabilidad

<> Gestionar la tramitación de la licencia de primera ocupación

<> Gestionar la tramitación de las altas relativas al IBI

<> Gestión de puntos de toma y similares con las compañías de suministro de servicios

<> \_\_\_\_\_

<> \_\_\_\_\_

<> \_\_\_\_\_

<> \_\_\_\_\_

C) Quedan excluidos de las obligaciones del ARQUITECTO los siguientes trabajos, que constan en el RD 2512/77:

<> \_\_\_\_\_

<> \_\_\_\_\_

D) El ARQUITECTO manifiesta que no se encuentra en situación de incapacidad, de prohibición ni de incompatibilidad legal o deontológica, para llevar a cabo los trabajos objeto de este contrato.

El ARQUITECTO debe poder ejercer en todo momento su profesión en el marco legal que le afecta, y debe negarse a admitir casos de infracción penal, civil o administrativa, incluidos en ésta última los casos de infracción deontológica.

E) Es obligación del ARQUITECTO emitir el "certificado de habitabilidad o final de obra", con observaciones o sin ellas, tan pronto como la obra cumpla los requisitos mínimos exigibles, con independencia de cuestiones que afecten a la liquidación de sus honorarios.

F) El ARQUITECTO acepta las intervenciones de control del proyecto y de la dirección impuestas por las compañías de seguros durante la ejecución de la obra.

Es obligación del ARQUITECTO intervenir en la preparación y la firma de los documentos contractuales que convengan a las partes, como las actas de replanteo o de recepción, entre otros.

### **NOVENA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROMOTOR**

A) Las obligaciones del PROMOTOR con respecto al ARQUITECTO son estrictamente las que se derivan de las leyes y las normas vigentes, y las que se derivan de este contrato.

B) Las partes, a fin de facilitar el entendimiento en relación con las decisiones sobre materiales y sistemas constructivos, y condiciones del proyecto, pactan que respetarán mutuamente los criterios constructivos y de diseño siguientes:

---

---

---

---

---

En los casos de materiales o técnicas no definidas, las partes se comprometen a conciliar la libertad y la independencia del ARQUITECTO en su ejercicio profesional con los intereses económicos y comerciales del PROMOTOR.

En aquellos casos en los que haya sellos de calidad, homologaciones y documentos de idoneidad técnica de los elementos principales que intervengan en la obra, tanto el PROMOTOR como el ARQUITECTO tendrán derecho a conservar una copia de los mismos.

C) El PROMOTOR se obliga a respetar y a reconocer los derechos de propiedad intelectual del ARQUITECTO, que sólo podrán ser utilizados para la obra o trabajo objeto de este contrato, excepto cuando haya un pacto expreso de las partes en otro sentido.

El ARQUITECTO

<> podrá estampar o grabar su nombre en la construcción

<> no podrá estampar ni grabar su nombre en la construcción

D) El ARQUITECTO podrá exigir a los visitantes ajenos a la obra que visiten la obra por recintos protegidos y con medidas de seguridad adecuadas. El PROMOTOR deberá procurar el cumplimiento de las medidas de seguridad para el personal de obra y para los visitantes. Por esta razón, en vía contractual, hará llegar una copia de este compromiso al constructor, subcontratistas, instaladores e industriales y,

cuando sea preceptivo, al responsable de seguridad de la obra o a los otros técnicos que contrate.

El PROMOTOR y el ARQUITECTO tendrán el derecho en todo momento de acceder a la obra. El PROMOTOR se compromete a advertir al ARQUITECTO en los casos en que el PROMOTOR inspeccione la obra por medio de personas técnicas a fin de emitir un informe sobre aspectos relativos a los trabajos en curso. El PROMOTOR se compromete a incorporar estas regulaciones al contrato de obras, atendiendo a los condicionantes civiles que regulan la posesión de la obra por parte del contratista. Una vez finalizada la obra y dentro del período decenal, si el PROMOTOR mantiene la posesión de la obra, igualmente deberá comunicar al ARQUITECTO cualquier otra posible intervención técnica, especialmente si se trata de elaborar informes o dictámenes sobre vicios o defectos de la obra. Igualmente el ARQUITECTO quedará autorizado a examinar la obra en dicho período, siempre que ello dependa del PROMOTOR.

#### **DÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PÉRDIDA DE CONFIANZA DEL PROMOTOR**

En este caso de resolución por parte del PROMOTOR, se establecen las reglas siguientes:

##### **A) PAGO DE HONORARIOS Y DE GASTOS**

El PROMOTOR se obliga a asumir los honorarios y los gastos correspondientes a los trabajos realizados hasta el momento de la resolución, así como también los señalados a continuación, que se derivan de la misma.

##### **B) DEPÓSITO DE GARANTÍA**

En el caso de no haber acuerdo sobre las cantidades pendientes de pago, se acuerda que, mientras se dilucida por procedimiento judicial o arbitral el importe reclamado o arbitrado, el PROMOTOR depositará la cantidad que se especifique de acuerdo con lo previsto en el siguiente punto C), a la espera de la decisión arbitral o judicial en:

- <> Notaría
- <> Col·legi d'Arquitectes
- <> \_\_\_\_\_

##### **C) ARBITRAJE ESPECIAL SOBRE EL DEPÓSITO DE GARANTÍA**

La cantidad a depositar será la que decida en un procedimiento arbitral sumario:

- <> El Decano del Col·legi d'Arquitectes
- <> El Presidente de la FECAPCE
- <> \_\_\_\_\_
- <> \_\_\_\_\_

En el caso de que el árbitro escogido sea el decano del Col·legi d'Arquitectes u otro arquitecto, así como también si se trata de un miembro de la Federació Catalana de Promotors-Constructors, las partes manifiestan que lo eximen de toda incompatibilidad o causa de recusación imputable por razón de afinidad, relación profesional o pertenencia a la corporación colegial profesional.

Una vez depositada la cantidad indicada, cualquiera de las partes podrá comunicar al Col·legi d'Arquitectes que no hay ningún impedimento para que se autorice el nombramiento de un nuevo arquitecto para proseguir el trabajo. Cuando se haya efectuado el depósito, se seguirá el procedimiento arbitral o judicial previsto en este contrato para la reclamación de la cantidad.

#### **D) INDEMNIZACIÓN POR PERJUICIOS**

Las partes establecen de común acuerdo que:

<> En ningún caso el ARQUITECTO tendrá derecho a una indemnización por daños y perjuicios

<> SE establece una cláusula de penalización por daños y perjuicios sobre la base de los criterios siguientes:

---

---

---

#### **E) OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO SALIENTE**

El ARQUITECTO está obligado a facilitar la transmisión de poderes en caso de resolución del contrato, y a facilitar al nuevo arquitecto copia de toda la documentación administrativa y de cualquier otro tipo que tenga en su custodia y sea de interés para la prosecución del trabajo.

El ARQUITECTO saliente emitirá un informe sobre la situación de la obra, adjuntando al mismo fotografías, lo depositará en el Col·legi y dará una copia al nuevo arquitecto y al PROMOTOR. En dicho informe el ARQUITECTO podrá exponer los motivos que considere que han ocasionado la pérdida de confianza, pero lo hará siempre de una forma respetuosa para con su antiguo cliente.

#### **F) DERECHOS DE AUTORÍA PROFESIONAL**

La continuidad de un trabajo por parte de un nuevo ARQUITECTO no se podrá considerar usurpación de la autoría profesional.

En el caso de un conjunto de edificios de características uniformes, se establece que en caso de resolución el ARQUITECTO tendrá derecho a percibir por cada edificio que se realice según el modelo por él diseñado, una compensación económica a cargo del PROMOTOR consistente en:



---

---

### **ONCEAVA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARQUITECTO**

La resolución del contrato por parte del ARQUITECTO estará sujeta a las mismas condiciones señaladas en la estipulación anterior.

El ARQUITECTO, antes de presentar la renuncia, deberá otorgar un preaviso de \_\_\_\_\_ días al PROMOTOR.

El ARQUITECTO en cualquier caso se compromete a dar todas las facilidades necesarias para su substitución.

En los casos de resolución de contrato por parte del ARQUITECTO:

- <> El PROMOTOR deducirá de la cantidad final debida la cantidad de \_\_\_\_\_ euros en concepto de daños y perjuicios
- <> No habrá ninguna penalización por daños y perjuicios

### **DOCEAVA. CLÁUSULA DE SUMISIÓN**

A) SE establece la sujeción de las partes a los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_ con la renuncia expresa a su propia jurisdicción, en caso de tenerla.

B) Con independencia del arbitraje especial para el depósito de garantía en caso de resolución, previsto en la estipulación anterior, las partes acuerdan que todas las gestiones, las dudas o las discrepancias que se produzcan relativas a la interpretación y aplicación de este contrato serán dirimidas alternativamente:

- <> Por el Juzgado o Tribunal de \_\_\_\_\_, con la renuncia expresa de las partes a su propia jurisdicción, en caso de tenerla.
- <> En Arbitraje de Derecho Privado, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Arbitrajes de 5 de diciembre de 1988 y obligándose los contratantes a cumplir desde este mismo momento la decisión del árbitro. El árbitro encargado de dirimir las diferencias entre las partes será:
  - <> El designado por las partes de mutuo acuerdo
  - <> El decano del Col·legi d'Arquitectes
  - <> El Tribunal Arbitral de \_\_\_\_\_
  - <> El que designe el juez
  - <> \_\_\_\_\_

Siempre que por la consideración de jurista del arbitraje sea posible un determinado tipo de arbitraje, las partes acuerdan que éste será un arbitraje de:

- <> Derecho
- <> Equidad

En el caso de que el árbitro designado sea el decano del Col·legi d'Arquitectes, u otro arquitecto, así como también si se trata de un miembro de la Federació Catalana de Promotors-Constructors, las partes eximirán al árbitro así designado de

todo tipo de incompatibilidad o causa de recusación que se le pueda imputar por razón de afinidad o relación profesional, o por pertenencia a la corporación colegial.

Ambas partes dan su conformidad a lo estipulado en este contrato y, en prueba de conformidad, lo firman por duplicado.

**EL PROMOTOR**

**EL/LOS ARQUITECTO(S)**