

CONTRATO DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA

En _____, a _____, de _____, de _____

REUNIDOS

De una parte,

D. _____, con NIF _____ domicilio en _____, de _____, teléfono de contacto _____ y correo electrónico _____, en adelante Autor del Encargo, actúa:

- En su propio nombre
- En representación de _____ NIF/CIF _____, con domicilio en _____, de _____

Y de otra,

D. _____, con NIF _____ de profesión Arquitecto Técnico, colegiado nº _____ en el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de _____ con domicilio en _____, de _____, teléfono de contacto _____ y correo electrónico _____, en adelante Director de Ejecución de la Obra (DEM), actúa en su propio nombre.

Reconociéndose las partes, conforme intervienen, plena capacidad para obligarse y contratar,

EXPONEN Y CONVIENEN

1. Que D. _____, encarga a D. _____ la Dirección de Ejecución Material de las obras que a continuación se describen:

Obra: _____
Emplazamiento: _____
Autor del Proyecto: _____
Nº y fecha de visado del proyecto: _____
Presupuesto del Proyecto (o real de ejecución): _____

RECOMENDACIÓN:

Se recomienda estudiar que fórmula, *Presupuesto del Proyecto o Real de ejecución*, es más adecuada, pues los términos del presupuesto pueden tener incidencia en la cuantía económica de los honorarios. Recomendamos que quede claro a efecto de posibles actualizaciones de los honorarios.

2. Que el Arquitecto Técnico que suscribe, acepta el encargo profesional y se compromete al desempeño de sus funciones descritas en el clausulado del presente contrato.

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

CLAÚSULAS

1. Duración del presente contrato

- 1.1. La duración del presente contrato se extiende desde el inicio de la obra hasta su finalización.
- 1.2. El plazo de duración de la obra, desde su inicio, se establece en _____ meses (o semanas).
- 1.3. En caso de que la obra se prolongue más allá de la duración prevista, se procederá a la revisión de los honorarios en función de lo establecido en la cláusula 8ª.

2. Obligaciones del Autor de Encargo

El cliente, como promotor de la obra, asume las obligaciones que a éste le impone la vigente ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y demás normativa de aplicación y especialmente:

- 2.1. Notificar al DEM la fecha de comienzo de las obras con una anticipación no inferior a 10 días, así como la paralización y reanudación de éstas con antelación suficiente, lo cual requerirá la comparecencia de ambas partes en la obra suscribiendo, a tal efecto, la correspondiente acta de "inicio de obra". La responsabilidad para el técnico contratado comenzará una vez reciba dicha comunicación e inicie la prestación del servicio profesional.
- 2.2. Facilitar al DEM, con la antelación suficiente al inicio de las obras, una copia del proyecto básico y de ejecución, así como toda la documentación que debe ir unida a ellos, para el completo conocimiento de las obras que se deben realizar. Cualquier modificación del proyecto vendrá acompañada, obligatoriamente, de la pertinente notificación al técnico mediante la documentación que justifique las modificaciones introducidas. Si tales variaciones implican alteración sustancial de las hipótesis del proyecto (presupuesto, superficie o plazos de ejecución), darán lugar al devengo adicional de los honorarios correspondientes que se pactarán de acuerdo a la cláusula 7ª.
- 2.3. Facilitar al DEM copia de la Licencia de Obras o cualquier autorización administrativa preceptiva para el inicio de las obras.
- 2.4. Facilitar al DEM los datos del contratista o contratistas que vayan a ejecutar la obra, así como los presupuestos aceptados correspondientes.

RECOMENDACIÓN:

Se aconseja conocer con anterioridad a la firma del contrato, y dada la influencia que puede tener en la prestación de servicios y los correspondientes honorarios, el contratista y subcontratista que van a ejecutar la obra. La dedicación será distinta y, por tanto, los honorarios a pactar diferentes.

Si no es posible conocer esta información antes del inicio de la obra, será necesario que el DEM vaya teniendo conocimiento a medida que se firman los contratos, especialmente si de ello dependen sus honorarios.

- 2.5 Pago de los honorarios por el importe y en los plazos pactados según lo descrito en la cláusula 5ª.
- 2.6 El autor del encargo conoce que, si en la ejecución de obra se dan las circunstancias que prevé el RD 1627/97, es su obligación contratar un coordinador en materia de seguridad y salud en fase de ejecución. Dicha contratación no es objeto del presente contrato.
- 2.7 En caso de que en la obra no exista obligación de contratar un coordinador de seguridad, si durante el transcurso de las obras, por circunstancias de las mismas, se produjera la necesidad de contratación de un coordinador de seguridad, se comunicará al promotor, que deberá de inmediato proceder a su nombramiento.

RECOMENDACIÓN:

En el supuesto de caso omiso por el promotor, habría que dejar constancia en los libros de obra correspondientes, para evitar posibles responsabilidades, aunque sería aconsejable no continuar con el encargo de dirección de la ejecución material.

- 2.8 El autor del Encargo debe atender a las órdenes o instrucciones que el DEM imparta en la obra en cumplimiento de sus funciones. Dichas órdenes deberán quedar debidamente documentadas.
- 2.9 En caso de paralización de obras, el promotor deberá atender las indicaciones del DEM para que la obra quede cerrada en condiciones de seguridad. Además, se compromete a mantener dichas condiciones hasta la reanudación de la obra. En este caso, la responsabilidad sobre la obra del DEM cesará hasta que no le sea comunicado fehacientemente el reinicio de las mismas, momento en el cual se impartirán nuevas instrucciones para reanudar la obra en condiciones de calidad y seguridad adecuadas, de acuerdo con el coordinador de seguridad de la obra si existiera.
- 2.10 La rescisión unilateral del contrato por parte del autor del encargo sólo podrá realizarse por causas objetivas descritas en la cláusula 6ª. En caso contrario, la rescisión unilateral por parte del autor del encargo generará las indemnizaciones previstas en dicha cláusula.

3. Obligaciones del Director de Ejecución de Obra

- 3.1. El DEM se compromete a ejercer sus funciones de acuerdo con lo especificado en el artículo 13 de la Ley de Ordenación de la Edificación:

- 3.1.1. 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, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- 3.1.2. Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- 3.1.3. El DEM acudirá a la obra con la asiduidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

RECOMENDACIÓN:

En casos especiales, se puede establecer un régimen de visitas específico en función de la complicación y la dedicación requerida por la obra. Se recomienda que en este caso se tenga en cuenta la dedicación especial para el cálculo de honorarios.

- 3.1.4. Sin perjuicio de las obligaciones legales descritas en el punto 3.1.1., el

RECOMENDACIÓN:

Si se pactan para DEM obligaciones al margen de las estrictamente legales descritas en el punto 1.3., se recomienda pactar los honorarios correspondientes debidamente.

Ejemplo de funciones que pueden ser asumidas por el DEM y cuya contraprestación se recomienda pactar:

- Control económico de la obra.
- Gestiones administrativas.
- Gestiones ante la administración, etc.

4. Personal a cargo del DEM

- 4.1. Si el DEM lo considera necesario, podrá nombrar personal colaborador a su cargo que estará autorizado a acudir a la obra y/o reuniones relacionadas y con capacidad para impartir instrucciones.
- 4.2. El coste del personal colaborador será a cargo del DEM, salvo que se pacte lo contrario en una modificación del presente contrato.
- 4.3. El DEM se compromete a informar al autor del encargo y al resto de agentes intervinientes en la ejecución de la obra de la incorporación de sus colaboradores.

5. Honorarios

- 5.1. Los honorarios pactados para ejecución del presente contrato ascienden a la cantidad de _____ euros. Dichos honorarios se abonarán en los siguientes plazos y condiciones:
- A la firma de este contrato: _____ euros.
 - Al inicio de la obra: _____ euros.
 - Liquidaciones periódicas: (a detallar como: meses, semanas, fases de obra...)
 - A la finalización de las obras: _____ euros.
- 5.2. Sobre los honorarios pactados se aplicará, en el momento de la liquidación, el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido y retención a cuenta del IRPF que correspondan en el momento de emisión de las facturas.
- 5.3. Las modificaciones que durante el transcurso de las obras puedan producirse, así como los honorarios a percibir por tal motivo, deberán pactarse de forma expresa por las partes.
- 5.4. En el supuesto de que la obra tuviese una duración mayor a la prevista, se procederá a la revisión de los honorarios pactados en función de lo establecido en la cláusula 8ª.

6. Motivos de rescisión del contrato

- 6.1. Causas de rescisión del contrato imputables al autor del encargo:
- 6.1.1. Por incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato.
 - 6.1.2. Por no atender a las órdenes o instrucciones que el director de ejecución imparta en la obra en cumplimiento de sus funciones.
 - 6.1.3. Paralización de la obra por plazo superior a _____ meses
 - 6.1.4. Por impago de los honorarios de alguno de los plazos pactados.
 - 6.1.5. Por incumplimiento de la obligación de nombrar un coordinador de seguridad en el caso que sea preceptivo.
- 6.2. Causas de rescisión del contrato imputables al DEM:
- 6.2.1. Por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.
 - 6.2.2. Por imposibilidad material de continuar con su actividad
 - 6.2.3. Por jubilación o cese de la actividad profesional.

7. Supuesto de resolución unilateral del encargo y de suspensión de los trabajos. Indemnizaciones:

- 7.1. En los supuestos en los que el cliente desista, por su sola voluntad de la construcción de la obra y de que los trabajos se suspendan indefinidamente, se abonarán al DEM los honorarios correspondientes a la parte de la obra ya realizada. Para el cálculo de dichos honorarios se partirá de la base de los honorarios inicialmente pactados y sobre éstos se aplicará el tanto por ciento de obra que a tenor del proyecto resulte realizada. Así mismo, el cliente abonará en concepto de indemnización los daños y perjuicios, como cláusula penal especialmente establecida al efecto, el% de los honorarios dejados de percibir como consecuencia de la no terminación de las obras.
- 7.2. En caso de rescisión unilateral del contrato por parte del DEM, se procederá a la liquidación de los honorarios hasta el momento de la rescisión. En el supuesto de que la rescisión fuera imputable por causas imputables al DEM, el promotor podrá reclamar los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado, en el supuesto de que procedieran.
- 7.3. La transmisión por actos "inter vivos" de dominio o título que el cliente ostentare sobre la finca en que se realizan las obras, se considerará como resolución unilateral por parte del cliente con las consecuencias, en cuanto al abono de los honorarios, pactadas en la cláusula 7.1., siempre y cuando el nuevo propietario no se subrogara en las obligaciones y derechos derivados de este contrato.

8. Actualización de honorarios

- 8.1. Los honorarios pactados en el presente contrato serán válidos durante la duración prevista de la obra que ha quedado detallada en la cláusula 1.2.
- 8.2. En el caso de que la obra se prolongue más allá del plazo previsto, se procederá a una actualización de los honorarios en función de los siguientes criterios:
- 8.3. En el supuesto de que se produzcan variaciones de presupuesto respecto al proyecto sobre el que se han calculado los honorarios, descrito en el punto 1º de la exposición, los honorarios totales se incrementarán proporcionalmente a dicha variación de presupuesto, teniendo la consideración de entregas a cuenta los honorarios recibidos hasta el momento de la actualización.

9. Responsabilidades y seguros

- 9.1. El DEM manifiesta disponer de un seguro de responsabilidad civil suscrito con la compañía _____ y se compromete a mantenerlo mientras dure su responsabilidad civil.
- 9.2. El promotor manifiesta disponer de un seguro de responsabilidad civil que cubre sus responsabilidades directas o subsidiarias durante la ejecución de la obra

suscrito con la compañía _____ y se compromete a mantenerlo mientras dure su responsabilidad civil.

- 9.3. El promotor exigirá a la empresa contratista que tenga suscrito un seguro de responsabilidad civil que cubra las contingencias de la ejecución de obra.

10. Obligaciones laborales y fiscales

El DEM se compromete a acreditar, en el momento que se le solicite por parte del autor del encargo, estar al corriente en todo momento de las obligaciones que le correspondan en materia fiscal, laboral y de Seguridad Social.

11. Interpretación del presente contrato

Por cualquier cuestión que tenga causa en la interpretación, aplicación o incumplimiento de este contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de _____.

12. Desistimiento.

Tanto el promotor como el DEM podrán desistir del presente contrato en el plazo de 10 días a contar desde la fecha de firma del presente, siempre que se produzcan causas sobrevenidas no existentes en el momento de su firma. En tal supuesto, si se hubiera iniciado la prestación de los servicios por el DEM, tendrá derecho al cobro de los honorarios correspondientes, calculados, en su caso, según el estado de la obra, viniendo obligado el promotor a su pago.

Y en prueba de aceptación a lo convenido, firman las partes el presente contrato por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

Importante: El presente documento únicamente pretende ser una ayuda a la dirección de ejecución. Las cláusulas del documento son básicamente producto de la experiencia profesional y criterio de sus autores y no presuponen necesariamente que deban ser utilizadas, por lo tanto la Fundación MUSAAT y los autores de este documento no son responsables del uso que se pueda hacer del mismo.