



CONTRATO DE REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA CON PROFESIONAL COLEGIADO

En Jerez de la Frontera a de de 200

REUNIDOS

De una parte, **DON *******, mayor de edad, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio del cargo que motiva su intervención.

Y, de otra, **DON *******, mayor de edad, Arquitecto colegiado con nº ***** en el Colegio Oficial de Arquitectos de ***** , con D.N.I. N° ***** , con domicilio a efectos de este documento en la Ciudad de *****

INTERVIENEN

DON ***** mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad número ***** , en nombre y representación como Vicepresidente del Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A. (EMUVIJESA), con domicilio a estos efectos, en calle Curtidores nº 1 de esta Ciudad, estando inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 1112, folio 126, hoja CA2139, inscripción 33ª y con CIF nº A-11670734. Sus facultades para este acto dimanar de acuerdos del Consejo de Administración de ***** , elevados a públicos mediante escritura otorgada el ***** , ante el Notario ***** , nº protocolo *****

DON *****, comparece en su propio nombre y derecho.

Los comparecientes en el carácter con el que intervienen se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y a tal efecto.

EXPONEN

- I.- EMUVIJESA en orden a la ejecución de sus objetivos necesita contratar el PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA de ***** **de Jerez de la Frontera.**
- II.- El representante de EMUVIJESA, de conformidad con las normas que rigen la contratación de esta entidad y en uso de las facultades que tiene conferidas, ha acordado la contratación del Proyecto y Dirección de Obra a D***** (en adelante, el PROFESIONAL CONTRATADO).
- III.- El PROFESIONAL CONTRATADO acepta en su integridad el encargo, manifestando bajo su responsabilidad que se halla al corriente de las obligaciones tributarias y de las contraídas con la Seguridad Social, que se encuentra profesionalmente autorizado para realizar el objeto de este contrato, ostentando, como se ha reseñado, el título de ARQUITECTO y que, finalmente, no se encuentra incurso en causa de incompatibilidad para contratar con EMUVIJESA.



- IV.- Por todo lo expuesto, ambas partes convienen el presente contrato de Redacción de Proyecto y Dirección de las Obras que, sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales imperativas, se registrá por las siguientes,

CLAUSULAS

Primera.- Objeto del contrato.-

- I.- El objeto del presente contrato es la redacción del Proyecto básico, de Ejecución y la de Dirección de Obras de ***** **de Jerez de la Frontera**, de acuerdo con la normativa específica de V.P.O., las condiciones establecidas en el planeamiento local vigente, y las directrices técnicas fijadas por EMUVIJESA que se adjunta al presente Contrato como Anexo formando parte del mismo.

Segunda.- Redacción del Proyecto.-

La redacción del proyecto se realizará de acuerdo con las características del solar, las directrices fijadas por EMUVIJESA en cuanto a su aprovechamiento, y la normativa vigente para todo tipo de instalaciones comprendidas en el mismo.

En el supuesto de que el PROFESIONAL CONTRATADO recurra a la intervención de otro Profesional para conseguir de los Organismos competentes, las autorizaciones de las instalaciones preceptivas que deben contemplarse en el Proyecto, será de su cuenta el abono de los honorarios correspondientes.

En cuanto a las instalaciones exigidas por la normativa sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, el encargo del correspondiente proyecto y dirección de obras y el abono de los honorarios será igualmente por cuenta del PROFESIONAL CONTRATADO.

Tercera.- Presupuesto.-

El presupuesto máximo de contrata, sin I.V.A., del proyecto asciende a ***** €, aceptándose como viable el objeto de su redacción y contratación, de acuerdo con el estudio preliminar presentado previamente a la firma de este contrato. Dicho presupuesto deberá ser tenido en cuenta a efectos de diseño, elección de calidades, soluciones constructivas, cumplimiento de legislación y normativas vigentes, así como directrices técnicas de EMUVIJESA para la redacción del proyecto. Se estudiará en base a cálculos fiables y precios de mercado que hagan posible la posterior ejecución con igual o inferior presupuesto.

Cuarta.- Plazo de ejecución y entrega de Proyecto.-

- 1º. El Proyecto Básico, visado por la Delegación del Colegio Oficial correspondiente, deberá entregarse por el PROFESIONAL CONTRATADO a EMUVIJESA, antes del día ***** acabado y de acuerdo con las directrices técnicas de EMUVIJESA y el Estudio Previo aprobado, y con contenido suficiente y conforme para obtener la Calificación Provisional de Viviendas de P.O. en la Delegación de la C.O.P. T., así como la licencia municipal de obras. No obstante el PROFESIONAL CONTRATADO también asumirá la obligación de modificar y corregir el Proyecto de conformidad con las exigencias racionales, a juicio de EMUVIJESA, y las requeridas por la Administración correspondiente hasta su definitiva aprobación por las mismas.
- 2º. El requerimiento de subsanación de errores y omisiones en el contenido del proyecto, por parte de las administraciones supondrá a los efectos de este Contrato considerar un retraso penalizable al plazo transcurrido entre la fecha de recepción del requerimiento y la entrega a EMUVIJESA del Proyecto con las subsanaciones solicitadas.



- 3º. El Proyecto de Ejecución deberá entregarse por el PROFESIONAL CONTRATADO a EMUVIJESA, acabado y de conformidad con las directrices técnicas de la EMPRESA, antes del día (pudiéndose ampliar dicho plazo de entrega a criterio de EMUVIJESA en función de las fechas en que se hayan obtenido la Calificación Provisional y Licencia de Obras). El PROFESIONAL CONTRATADO también asume la obligación de modificar y corregir el Proyecto de conformidad con exigencias racionales a juicio de EMUVIJESA.
- 4º. Si entregado el Proyecto de Ejecución EMUVIJESA advirtiera que el mismo no se ajusta a las directrices técnicas de la EMPRESA o contuviera defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones, o infracciones legales, requerirá, dentro de los siguientes 15 días a la entrega, al PROFESIONAL CONTRATADO para que proceda a subsanarlas dentro del plazo máximo que al efecto se señale. Si el PROFESIONAL CONTRATADO no subsanara los defectos advertidos en el mencionado plazo EMUVIJESA podrá, a su libre elección, bien concederle un nuevo plazo no superior a 10 días, o considerar incumplido el plazo de entrega a los efectos señalados en las estipulaciones sexta y duodécima.
- 5º. Tanto del Proyecto Básico como del Proyecto de Ejecución, el PROFESIONAL CONTRATADO deberá entregar a EMUVIJESA cinco (5) ejemplares completos debidamente visados en el Colegio Oficial correspondiente. Igualmente deberá presentar copia completa de los mismos en soporte informatizado con formato y programa indicados por EMUVIJESA. De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el PROFESIONAL CONTRATADO entregará a EMUVIJESA, sin incremento alguno de honorarios, cuatro (4) ejemplares completos visados del Proyecto de Estado Final de las obras debidamente actualizado a dicho momento.

Se entiende que forma parte inseparable y por tanto incluida en el Proyecto y sus honorarios, toda aquella documentación complementaria sin la cual no se entiende completo aquél, como separatas, anexos o documentos aclaratorios o de ampliación que por motivos de presentación ante los diferentes Organismos o Administraciones Públicas sean requeridos. Igualmente, están incluidos en los honorarios: la documentación que la Ley obliga a entregar a los usuarios de las viviendas; planos con la distribución y trazado de las instalaciones de electricidad, fontanería, aire acondicionado u otras a escalas convenientes; también y previo mutuo acuerdo, se entregará por parte del PROFESIONAL CONTRATADO el material que EMUVIJESA estima necesario para la comercialización o publicidad de la promoción, como maquetas, imágenes tridimensionales o vistas en color para la mejor comprensión de la futura edificación.

Quinta.- Honorarios.-

- 1º. Los honorarios que EMUVIJESA abonará al PROFESIONAL CONTRATADO se fijan, de común acuerdo, teniendo en cuenta las características de la Actuación Proyectada en *** € de las que ***** €, 40% se imputan a la redacción del P. Básico **** €, 30% al P. de Ejecución y ***** €, 30% a Dirección de Obra.
- 2º. El pago de los honorarios se hará efectivo de conformidad con los siguientes plazos:

A) Honorarios de Proyecto.-

- a) El importe correspondiente al Proyecto Básico, con la entrega del documento visado, mediante letra de cambio emitida por EMUVIJESA con vencimiento a 120 días.



b) El 50% del importe correspondiente al Proyecto de Ejecución, cuando el proyecto visado entregado a EMUVIJESA reciba el Vº Bº de su Director Técnico, (una vez subsanadas en su caso las anomalías a que se hace referencia, en el apartado cuatro de la Cláusula Cuarta), mediante letra de cambio con vencimiento a 120 días.

c) El 50% de honorarios restantes correspondientes al Proyecto de Ejecución, cuando se produzca la contratación de las obras por un importe igual o menor al establecido en proyecto, mediante letra de cambio con vencimiento a 120 días.

Si EMUVIJESA, a iniciativa propia y por causas no imputables al PROFESIONAL CONTRATADO, no presentara el Proyecto a licitación en el plazo de 90 días desde su aprobación por el Director Técnico deberá proceder a liquidar el resto de los honorarios, mediante letra de cambio con vencimiento a 90 días, si el proyecto estuviera conforme con las directrices técnicas y el contenido de este documento.

En caso de que todas las ofertas recibidas en la licitación pública se hayan realizado con un alza sobre el presupuesto establecido en proyecto, EMUVIJESA podrá optar por devolver el proyecto al PROFESIONAL CONTRATADO para que lo modifique en diseño o calidad bajo las directrices del Director Técnico, hasta conseguir el presupuesto de contratación previsto o bien realizar directamente las modificaciones que afecten exclusivamente a la calidad a propuesta del Director Técnico hasta conseguir el mismo objetivo.

B.- Honorarios de dirección de obras.-

a) El 70% de los honorarios de dirección los percibirá el PROFESIONAL CONTRADO durante el transcurso de las obras, con la misma periodicidad que se tramiten las correspondientes certificaciones y en proporción al importe de estas.

b) El resto de la cantidad convenida (30% de los honorarios de dirección) tras la recepción provisional de obras y entrega del Proyecto de Estado Final visado.

3º. Los honorarios fijados no incluyen IVA. El visado y gastos colegiales serán a cargo del PROFESIONAL CONTRATADO.

Los honorarios incluyen todos los restantes conceptos, siendo la cantidad máxima que EMUVIJESA abonará al PROFESIONAL CONTRATADO, sin que este pueda cargar importe adicional alguno por servicios, asistencia, materiales, derechos de terceros, viajes, dietas o cualquier otro concepto, excepción hecha de la topografía y los ensayos geotécnicos.

4º. EL PROFESIONAL CONTRATADO queda obligado a resolver los problemas que puedan surgir en el curso de la ejecución de las obras de forma preferiblemente previsoramente o, en su defecto, de manera eficaz y económica, en todo caso, de acuerdo con lo que se conviene en este contrato y lo que al respecto contienen las Directrices Técnicas.

5º. Con independencia de ello, el PROFESIONAL CONTRATADO se obliga a visitar las obras, como mínimo una (1) vez por semana desde el día de su comienzo hasta la recepción provisional de las mismas por EMUVIJESA, así como a mantener una reunión mensual en las oficinas de EMUVIJESA sobre la marcha general de las mismas, con especial tratamiento de los aspectos relativos a ritmo, planificación y costes reales. El PROFESIONAL CONTRATADO está obligado a firmar el libro de órdenes en cada una de las visitas, independientemente de las disposiciones que en aquel se anoten o no se anoten.



Sexta.- Penalizaciones.-

6.1 Por incumplimiento del plazo de entrega.-

El plazo de entrega del Proyecto, objeto del contrato, constituye elemento esencial del mismo. Su incumplimiento abre el derecho de EMUVIJESA para optar por la resolución del contrato o imponer al PROFESIONAL CONTRATADO una penalidad equivalente al 2% de los honorarios correspondientes a la fase del proyecto a entregar, por cada semana de retraso transcurrida desde la fecha de entrega fijada en este contrato.

6.2 Por errores u omisiones en el Proyecto con desviaciones en el presupuesto de ejecución de obras.-

Para los casos en que el presupuesto de liquidación de la obra se desviara del presupuesto de adjudicación, como consecuencia de errores u omisiones imputables al PROFESIONAL CONTRATADO este será penalizado con una minoración del TOTAL de sus honorarios en el mismo porcentaje de desviación, sin perjuicio del derecho de EMUVIJESA a reclamar los mayores daños y perjuicios que pudieran derivarse del error u omisión. Se excluyen las desviaciones producidas en los capítulos de movimientos de tierras y cimentación, siempre que éstas vinieran derivadas por una deficiente e incompleta información del correspondiente estudio geotécnico.

6.3 Por incumplimiento de sus obligaciones en la dirección de las obras.-

- a) Por falta de dedicación (del número de visitas prefijadas a la obra) el PROFESIONAL CONTRATADO será penalizado con una minoración de sus honorarios de ***** €/día (importe total honorarios de dirección / número total días prefijados).
- b) Por retrasos o perjuicios imputables a la dirección de las obras, el PROFESIONAL CONTRATADO será penalizado con una minoración de sus honorarios de dirección en una cuantía o porcentaje equivalente al 2% de sus honorarios por cada semana de retraso no justificada.

6.4 Normas comunes.-

Las penalizaciones a que se hace referencia en los epígrafes anteriores son independientes de los derechos de EMUVIJESA a ser indemnizada por los daños y perjuicios que se le causen por el retraso en la entrega del Proyecto o por los defectos e insuficiencias de los mismos, o incumplimiento en la Dirección de la Obra.

El PROFESIONAL CONTRATADO deberá abonar la penalidad en el plazo de un mes a partir de la notificación de la decisión que en tal sentido adoptará EMUVIJESA, previa audiencia del PROFESIONAL CONTRATADO.

Los importes de las penalidades podrán hacerse efectivos, en su caso, mediante deducción en los pagos que el PROFESIONAL CONTRATADO tuviera pendiente con EMUVIJESA por cualquier concepto.

Séptima.- Director Técnico del trabajo.-

1º EMUVIJESA nombrará a un Director Técnico del trabajo, cuya designación, así como, en su caso, su cese y sustitución, se notificará inmediatamente al PROFESIONAL CONTRATADO.



2º El Director Técnico del Trabajo, además de las funciones específicas que se asignan en este contrato, dirigirá, controlará y supervisará los trabajos contratados y a tal efecto podrá pedir al PROFESIONAL CONTRATADO copia de los documentos que elabore para conocer la marcha de los mismos.

Octava.- Dirección de los trabajos y oficina del PROFESIONAL CONTRATADO.-

II.- En la concepción de este contrato se han tenido en cuenta las cualidades personales y profesionales de **DON *******, por lo que los trabajos serán realizados por él mismo personalmente o por colaboradores bajo la dirección directa del mismo.

La oficina del PROFESIONAL CONTRATADO, para el cumplimiento de este contrato se fijan en Jerez de la Frontera, C/

Novena.- Cesión del contrato y subcontrato.-

El PROFESIONAL CONTRATADO no podrá ceder ni transferir ninguno de sus derechos ni obligaciones derivados del contrato.

Décima.- Propiedad del resultado de los trabajos.-

El Proyecto y documentación que realice el PROFESIONAL CONTRATADO una vez entregado pasará a ser propiedad de EMUVIJESA.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 43 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, regulador de la Propiedad Intelectual, el PROFESIONAL CONTRATADO cede, por tiempo indefinido y sin limitación de ámbito territorial, a EMUVIJESA los derechos de explotación de los textos, ideas y documentos gráficos que integran el proyecto, que no podrán ser utilizados por el PROFESIONAL CONTRATADO ni reproducidos sin la empresa autorización de EMUVIJESA. No será preciso la autorización por EMUVIJESA para uso por el Profesional Contratado de los documentos reseñados, con fines de publicaciones y presentación para concursos o exposiciones. En estos supuestos se deberá reseñar expresamente la propiedad de EMUVIJESA.

Decimoprimer.- Deber de secreto.-

El PROFESIONAL CONTRATADO se obliga a guardar secreto y a hacerlo guardar al personal que emplee o colabore con él, del que responde, con respecto de toda información referente o derivada de EMUVIJESA que, como consecuencia de sus trabajos con motivo de este contrato y durante el curso de los mismos, llegue a su conocimiento, no pudiendo utilizarla para sí ni en nombre de terceros, ni revelarla a ninguna otra persona, entidad o firma.

Decimosegundo.- Resolución contractual.-

1º El incumplimiento por parte del PROFESIONAL CONTRATADO de las obligaciones asumidas en virtud de este contrato, facultará a EMUVIJESA para dar por terminado de forma inmediata el mismo, siempre que previamente se haya denunciado el incumplimiento, sin que el PROFESIONAL CONTRATADO hubiera procedido a la subsanación de la misma y, en su caso, reparado sus efectos.

En especial se consideran causa de resolución los siguientes incumplimientos contractuales:



- a) El incumplimiento del plazo de entrega del proyecto en las condiciones pactadas, salvo que EMUVIJESA optara por aplicar las penalizaciones pactadas.
 - b) El incumplimiento reiterado y grave de las órdenes del Director Técnico del trabajo por el PROFESIONAL CONTRATADO.
 - c) Las modificaciones de la obra sin autorización previa de EMUVIJESA.
 - d) Los restantes incumplimientos relacionados a efectos de penalizaciones cuando sean reiterados.
- 2º El ejercicio de la facultad resolutoria se podrá llevar a cabo extrajudicialmente por la simple declaración de la voluntad de EMUVIJESA, notificada al PROFESIONAL CONTRATADO mediante carta certificada con acuse de recibo.
- 3º En caso de resolución del contrato por causa imputable al PROFESIONAL CONTRATADO, EMUVIJESA no tendrá que abonar cantidad alguna por los honorarios que resten por devengar al PROFESIONAL CONTRATADO. Por el contrario, éste deberá de abonar los daños y perjuicios que se causen, y el importe de la indemnización podrá hacerse efectivo, en cuanto alcance, mediante la compensación del importe de las cantidades pendientes de pago. Todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad general del PROFESIONAL CONTRATADO dimanante del art. 1.591 del Código Civil, de la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa que sea aplicable.

Si el incumplimiento se produjere antes de que se hubiera entregado el proyecto en las condiciones pactadas, el PROFESIONAL CONTRATADO deberá devolver la totalidad de las cantidades que hasta entonces le hubiere entregado EMUVIJESA, salvo que este hubiere presentado el Proyecto ante la Administración competente para su tramitación en cuyo caso tendrá derecho al 80% de los honorarios pactados por este concepto, minorado en el importe de las penalizaciones correspondientes.

Decimotercera.- Seguro de Responsabilidad Civil.-

El PROFESIONAL CONTRATADO deberá tener suscrita una póliza de Responsabilidad Civil Decenal, de la cual aportará copia de la misma antes del inicio de la ejecución de las obras.

Decimocuarta.- Fuero.-

Ambas partes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Jerez de la Frontera.

Decimoquinta.- Protección de Datos

Los datos que aparecen reflejados en el presente documento están sujetos a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y se incorporarán a ficheros automatizados de EMUVIJESA. Al amparo de esta Ley Orgánica, el firmante del presente contrato autoriza el tratamiento automatizado o no, de sus datos contenidos en el mismo, así como en la documentación anexa y que pueda remitirlos y suministrarlos por cualquier medio a las empresas y organismos relacionados con el objeto de este documento. Para el ejercicio de los



derechos de acceso, rectificación, oposición o cancelación, pueden dirigirse por escrito a EMUVIJESA, calle Curtidores 1 de Jerez de la Frontera.

Y para que así conste, y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, suscriben el presente por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la Ciudad y fecha al inicio indicadas.

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 33ª. C.I.F. A-11670734