

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES

En Madrid, a 29 de septiembre de 2022

REUNIDOS

De una parte:

D. PABLO BOURNE ERCORECA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, domiciliado en Paseo Tierra de Melide 28, 28003 Madrid y con DNI número 51416543C.

De la otra:

TUMAHALE S.L., con CIF número B88113360, sociedad constituida y organizada conforme a las leyes de España, con domicilio en Calle Pintor Rosales, nº 38, 28008 de Madrid (en adelante, "**Tumahale**"),

INTERVIENEN

D. Pablo Bourne Ercoreca, en nombre y representación de la entidad **A NOVENTA GRADOS, S.L.P.**, domiciliada en la Calle Santa Engracia 108, 28003 Madrid, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con número 70195 y C.I.F. B85423622 (en adelante el "**Estudio de Arquitectura**").

D. Marcos Sebares Urbano, mayor de edad, de nacionalidad española y con Documento Nacional de Identidad en vigor número 5.253.007-Z, en nombre y representación de TUMAHALE, S.L, con NIF nº B88113360 (en adelante el "**El Cliente**").

Reconociéndose mutua capacidad suscriben el presente Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

1ª Objeto del contrato y descripción del encargo: El Cliente encarga al Estudio de Arquitectura, que acepta el encargo, la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, la Dirección de Obra, Final de Obra y Liquidación, para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar con 259,11 m2 de superficie construida aproximada y superficie total de parcela según catastro de 446 m2, ubicada en la Calle de Cazorril, 9, barrio de Sanchopedro, municipio de Orejana, provincia de Segovia.

2ª Alcance del trabajo encargado (misión completa):

- Levantamiento Topográfico del solar (por otros).
- Estudio Geotécnico (por otros).
- Croquis preliminares.
- Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución. Se entregará al cliente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
- Redacción del Estudio Básico de Seguridad y Salud. Se entregará al cliente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
- Dirección de Obra.
- Final de Obra y Liquidación. Se entregará al cliente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
- Solicitud y seguimiento de licencia de obras. (No se incluyen ni tasas ni impuestos. Estos correrán a cargo del cliente)
- Coordinación de la Dirección Facultativa con el Aparejador en fase de obra.

- 3ª Para la entrega del "Proyecto Básico y de Ejecución", previo al visado y que deberá satisfacer los requerimientos del "Programa de necesidades y descripción de las características básicas del encargo", el Arquitecto dispondrá de un plazo de dos meses y medio desde la aprobación definitiva de la distribución y alzados de la vivienda. Terminada la redacción del proyecto, el Arquitecto lo pondrá de manifiesto al cliente para que pueda verificar si el mismo satisface las condiciones del referido "Programa" de necesidades, debiendo manifestar por escrito su conformidad o, en otro caso, las objeciones que resulten procedentes en un plazo máximo de un mes. Cualquier demora del cliente en la manifestación de su conformidad u objeciones producirá la interrupción del plazo concedido al Arquitecto para la entrega del proyecto visado. Durante la ejecución de las obras, el Arquitecto deberá supervisar y coordinar los trabajos con el aparejador.

El presupuesto será parte del proyecto, definiendo todas las partidas y cantidades descritas en planos y memoria

El Cronograma incluirá tanto la previsión del tiempo necesario para la realización de los proyectos técnicos y la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución del Proyecto, como del tiempo necesario para su ejecución material hasta estar la vivienda lista, en condiciones físicas y legales de habitabilidad.

Hasta hacer el planning con la empresa constructora, esto será una estimación

- 4ª El Cliente facilitará al Arquitecto:

- 1.- Plano topográfico actual del emplazamiento.
- 2.- La cédula urbanística del solar o, en su defecto, informe sobre las condiciones urbanísticas del emplazamiento, emitido por el servicio municipal competente.
- 3.- Un estudio geotécnico del solar.

El plazo de que el Arquitecto dispone para la entrega del proyecto, según lo establecido en la cláusula anterior, no comenzará a correr hasta que se le haya hecho entrega de los documentos referidos y se haya aprobado la distribución final de la vivienda.

- 5ª La redacción del Proyecto Básico y de Ejecución se realizará y entregará al Cliente en una única fase.

- 6ª **Honorarios.** Los honorarios totales a percibir por el Estudio de Arquitectura como remuneración por los trabajos encargados ascienden al importe de 12.000€+IVA. Si el beneficio de la venta supera los 50.000€ se bonificará con un 50% de los primeros 6.000€ y si se superarán los 66.000€ se bonificará con un 10% de los beneficios a partir de dicha cantidad.

El devengo de los honorarios descritos en el párrafo anterior se producirá de la siguiente forma:

- Proyecto Básico y de Ejecución + Estudio Básico de Seguridad y Salud: 70% de los honorarios totales.
A la entrega o conclusión satisfactoria del trabajo
- Dirección Facultativa de Obra + Final de Obra y Liquidación: 30% de los honorarios totales. Dicho importe se abonará coincidiendo con las certificaciones de obra.

En caso de que resultaran precisas otras intervenciones durante la ejecución de las obras no descritas anteriormente, se pactarán y modificarán los honorarios proporcionalmente.

La entrega del Certificado Final de Obra estará condicionado a la liquidación total de los honorarios devengados.

- 7ª **Entrega de la documentación.** Cuando se haya efectuado el pago, el Arquitecto pondrá a disposición del Cliente los ejemplares necesarios del Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos que corresponda, para que proceda a solicitar la Licencia de Obras y las ofertas de los posibles contratistas. Si el Cliente deseara obtener otras copias del Proyecto de Ejecución, serán de su cuenta los gastos necesarios para la obtención de las mismas.

- 8ª **Anticipos a cuenta.** En este acto, y en concepto de provisión de fondos, el Cliente entrega al Arquitecto la suma de 3.000,00 euros. Al hacerse la liquidación final de honorarios a que se refiere la cláusula quinta, se procederá a liquidar la provisión de fondos recibida.
- 9ª **Compatibilidad.** El Arquitecto aquí interviniente declara que no se encuentra afectado por ninguna causa legal que le impida asumir el trabajo encomendado.
- 10ª **Solidaridad.** Los encargantes del trabajo se obligan solidariamente al pago de los honorarios devengados por el Estudio de Arquitectura. Si actúan por mandato o representación de persona física o jurídica, serán igualmente solidarios con ella y deberán hacerse constar la calidad del mandato o cargo que ostente, siendo el encargante responsable de la veracidad de dicha declaración. Caso de no ser cierta esta representación o mandato, o existir extralimitación en las facultades otorgadas, el que actúa acepta responder directa y personalmente de todas las obligaciones de cualquier índole que del presente contrato se deriven (arts. 1714, 1717 y 1726 del Código Civil).
- 11ª **Pagos.** Los pagos a que se refieren las cláusulas anteriores habrán de hacerse efectivos dentro de los 30 días siguientes al momento que para cada caso se establece. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado, el importe de la cantidad satisfecha devengará, sin necesidad de requerimiento ni intimación previa, el interés legal del dinero incrementado en 7 puntos.
- 12ª **Documentación previa.** Si para el desarrollo del trabajo se requiere disponer de datos previos, sean técnicos, administrativos y otros especiales, estos correrán a cargo del Cliente.

El cliente se responsabiliza de la exactitud y veracidad de los datos previos facilitados al Estudio de Arquitectura, en base a los que éste realizará el trabajo.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 462/1971, de 11 de mayo sobre Normas para la Redacción de Proyectos y Direcciones de Obras de Edificación, el Estudio de Arquitectura podrá exigir previamente, cuando lo considere necesario, un estudio del suelo y subsuelo que, formulado por técnico competente, deberá ser aportado por el Cliente y abonado por éste.

- 13ª **Inicio de Obra.** El Cliente está obligado a comunicar al Estudio de Arquitectura fehacientemente, por escrito, la fecha de inicio de las obras, que podrán dar comienzo una vez visado y retirado del Colegio Oficial de Arquitectos el Proyecto de Ejecución y obtenida la pertinente Licencia de Obras. El Cliente se obliga expresamente a no dar comienzo a las mismas sin el previo conocimiento y la conformidad expresa del Estudio de Arquitectura.

- 14ª **Resolución del encargo.** El desistimiento a proseguir los trabajos encargados por cualquiera de las dos partes, no surtirá efecto hasta que no se comuniquen fehacientemente por escrito a la otra parte tal resolución. La resolución unilateral del presente contrato por parte del Cliente, sin causa imputable al Arquitecto, llevará consigo la obligación del primero de satisfacer al Arquitecto el importe de los trabajos realizados y los gastos acreditados hasta el momento de la resolución, y a indemnizarle por daños y perjuicios en un 30% de los honorarios no devengados por corresponder a fases inicialmente encargadas que ya no podrá llevar a cabo como consecuencia de esta resolución.

El cliente podrá rescindir el contrato sin obligación de indemnizar al arquitecto en los siguientes supuestos:

-Incumplimiento por EL ARQUITECTO de sus obligaciones bajo el Contrato salvo que, de ser el incumplimiento subsanable, lo subsane en el plazo razonable que acuerden las Partes.

-Si el Proyecto se desvía del Cronograma de redacción de proyecto en más de un 20% del plazo acordado, siempre que este retraso no esté justificado.

- Acaecimiento de una situación adversa sobrevenida por virtud de la cual se alteren sustancialmente las condiciones del mercado financiero o inmobiliario, de manera tal que El Cliente, actuando de manera razonable, entienda que no va a poder obtener un retorno por el desarrollo del Proyecto.

- Constatación por parte del Cliente, actuando de manera razonable, de que el Proyecto no es viable técnicamente (bien por su desarrollo, bien por su ejecución) o que para su viabilidad debe aumentarse el Cronograma y/o el Presupuesto en más de un 20%.

- 15ª Cuando en el curso de la realización de las obras se introdujeran en las mismas, por decisión del Cliente, alteraciones que implicasen modificaciones de las determinaciones del proyecto, o cuando habiendo el Estudio de Arquitectura puesto en conocimiento del cliente la desobediencia del constructor a sus órdenes

escritas, y no se adoptaran por aquel las medidas necesarias para la inmediata corrección de esta conducta, podrá el Estudio de Arquitectura resolver el contrato con derecho a cobro de los trabajos hasta el momento realizados.

- 16ª Si las obras no se iniciaran o, una vez iniciadas, permanecieren paralizadas por causas no imputables al Estudio de Arquitectura durante un plazo de seis meses, el Estudio de Arquitectura podrá resolver el presente contrato, dando por terminada su intervención tras certificar el estado en que las obras se encuentran y notificarlo al Cliente y a la Administración otorgante de la Licencia de Obras, procediéndose a la oportuna liquidación de los suplidos y honorarios devengados.
- 17ª En caso de desistimiento unilateral del Cliente, éste deberá abonar al Arquitecto el importe de los trabajos realizados hasta el momento, e indemnizarle con un 30 % de los honorarios o percepciones que hubiese obtenido en caso de haberse ejecutado la obra en su totalidad.
- 18ª Salvo autorización escrita del Estudio de Arquitectura, el proyecto por éste redactado, o partes del mismo, no podrá ser utilizado más que para la vivienda a que el presente contrato se refiere, únicos derechos inherentes a la propiedad intelectual del Estudio de Arquitectura que pueden entenderse cedidos en virtud del presente contrato.
- 19ª En el cumplimiento de su prestación el Estudio de Arquitectura se atenderá a lo dispuesto en la normativa de ordenación urbanística aplicable por razón del emplazamiento del solar y en el Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones técnicas de obligado cumplimiento, observando, además, los preceptos de la legislación reguladora de su ejercicio profesional.
- 20ª **Confidencialidad:** Toda la información legal, financiera, operativa, técnica, y similares revelada o que pueda ser revelada en el futuro por una de las Partes a la otra bajo este Contrato en relación con Proyectos, se mantendrá con carácter estrictamente confidencial, sin que ninguna de las Partes pueda revelarla si no media el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.
Nada de lo previsto en esta cláusula impedirá la revelación o la publicación de la celebración de este Contrato o de información confidencial por una Parte en la medida en que dicha revelación o publicación sea requerida por la legislación aplicable.
- Además, las anteriores obligaciones no impedirán que las Partes revelen la información confidencial a las entidades pertenecientes a sus respectivos grupos societarios, así como a sus socios, accionistas, financiadores y potenciales socios, accionistas o financiadores o a sus asesores y a los de los anteriormente mencionados siempre que dichas personas asuman obligación de guardar confidencialidad en relación con la documentación confidencial a la que tengan acceso.
- 21ª **Costes y gastos:** Serán de cuenta de cada Parte todos los costes, gastos en que incurran en relación con la negociación, suscripción y cumplimiento del presente Contrato o cualquier documento y/o contrato referido en el mismo.
- 22ª - Toda cuestión o divergencia que pueda suscitarse en relación con el cumplimiento de las cláusulas del presente contrato, será sometida a Arbitraje por el C.O.A de Castilla y León.
- 23ª Este contrato será elevado a público a petición de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de quién lo pidiera, todos y cualesquiera clases de gastos que se originen.

Los abajo firmantes, Estudio de Arquitectura y Cliente, han leído y aceptan íntegramente cuanto queda expuesto, manifestando su total conformidad tanto al texto como a las especificaciones particularizadas de este encargo, e indican no haber convenido ninguna condición al margen de lo reflejado en la presente hoja de encargo a sus anexos.



El Cliente

El Estudio de Arquitectura,