

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES

En Sevilla, a 24 de septiembre de 2024.

REUNIDOS:

DE UNA PARTE: D. FERNANDO GONZÁLEZ REGAÑA, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Padre García Tejero nº 9, (41012) Sevilla y con DNI. número 27.313.969-C.

DE OTRA PARTE: D. MARIANO ASUERO ORTA y D. MANUEL DE CÁRDENAS MANSFELD, mayores de edad, vecinos de Sevilla, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. República Argentina, 29-B, 1º, 3A (41011), y con DNI. números 29.776.556-C y 28.586.613-M, respectivamente

ACTUAN:

D. FERNANDO GONZÁLEZ REGAÑA, en nombre y representación de la sociedad mercantil **"NOVALAR LA VEREDA, S. L. Unipersonal"**, domiciliada en Sevilla, Avenida Padre García Tejero, 9, con N.I.F. número B-06.843.338. Constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don Javier López Cano, el día 28 de mayo de 2021, con número 2.355 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 7069, folio 135, hoja número SE-130788, inscripción 1ª., con poder suficiente para suscribir el presente acuerdo en virtud de escritura de apoderamiento de fecha 6 de marzo de 2023, ante el Notario de Sevilla, D. Javier López Cano, y nº. de protocolo 622. En delante, **EL CLIENTE**.

D. MARIANO ASUERO ORTA y D. MANUEL DE CÁRDENAS MANSFELD, en su condición profesional de Arquitectos Técnicos colegiados nº 2.885 y 2.583, respectivamente, del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, de manera solidaria en nombre y representación de la entidad **INADES GESTION DE PROYECTOS S.L.** domiciliada en Sevilla, en Avda. República Argentina, 29-B, 1º, 3A (41011) y con C.I.F. número B-91.385.641, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 3984, folio 120, hoja SE 58506, inscripción 1, con poder suficiente para suscribir el presente acuerdo en virtud de escritura de apoderamiento general de fecha 14/11/2014, ante el Notario de Sevilla, D. Manuel-Antonio Seda Hermosín, y número de protocolo 1.914. En adelante, **EL ARQUITECTO TÉCNICO**

EXPOSICIÓN

1.- Que **EL ARQUITECTO TÉCNICO** ejerce servicios profesionales consistentes en la dirección de ejecución de obras de urbanización y edificación, elaboración de estudios de optimización constructivas y económicas, y cualquier otro servicio al efecto.

Que así mismo y dentro de sus servicios desarrolla y ejerce la labor de asesoramiento y tramitación de la documentación urbanística necesaria para el desarrollo inmobiliario de terrenos y solares ante organismos de la Administración Pública y ante entidades e instituciones privadas, todo ello en las condiciones más adecuadas de rentabilidad y eficacia.

2.- Que **EL CLIENTE** es una empresa perteneciente al Grupo Rusvel, S.A., destacando dentro de su objeto social la actividad de la promoción inmobiliaria de cualquier clase, la promoción de terrenos y edificaciones; promoción y venta de carácter inmobiliario; compra y venta de bienes inmuebles.

3.- Que **EL CLIENTE**, es titular de Las siguientes Parcelas integradas en la Manzana 15 del PERI "San José del Pino" de El Puerto de Santa María (Cádiz), sobre las que se encuentra desarrollando la **Fase 1** de la promoción "**Residencial Pinea Puerto**" consiste en 72 viviendas, locales comerciales, garajes, trasteros y zonas comunes.

1) Finca sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). **Parcela 15.A** resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15, con una superficie de terreno de tres mil quinientos cuarenta y cuatro metros con veintisiete decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 5.196,81 m²/t, más 375 – comercial compatible – m²/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín, compatible con uso Comercial en su planta baja. Linderos; Norte, Parcelas 15B y 15C; Sur, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 7; Este, Parcelas 15C y 15D; y Oeste, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 4. Referencia Catastral: 0569602QA5506H0001TE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 138, finca registral número 8.564 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

2) Finca sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). **Parcela 15.B** resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15, con una superficie de terreno de dos mil doscientos treinta y seis metros con treinta y seis decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 3.307,07 m²/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín. Linderos; Norte,

Viaro resultante de nueva formación, identificado como vial 11; Sur, Parcelas 15A y 15C; Este, Parcela 15E; y Oeste, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 4. Referencia Catastral: 0569604QA5506H0001ME.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 143, finca registral número 8.566 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

3) Finca sita en Avenida Hermandad de la Misericordia, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). **Parcela 15.C** resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en Avenida Hermandad de la Misericordia, número 15, con una superficie de terreno de mil doscientos cincuenta metros cuadrados. Edificabilidad total: 35 m2/t. Uso/tipología: Uso exclusivo y complementario de la actividad de Espacio Libre Privado, tales como aseos, vestuarios, botiquín, instalaciones de piscinas, zona común, etc. Linderos; Norte, Parcelas 15B y 15E; Sur, Parcelas 15A y 15D; Este, Parcelas 15D y 15E; y Oeste, Parcelas 15A y 15B. Referencia Catastral: 0569607QA5506H0001RE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 147, finca registral número 8.568 de Puerto de Santa María inscripción 4ª.

4.- Que, para sufragar los gastos y costes de la promoción, **EL CLIENTE** necesita captar financiación ajena. Una vez obtenida la financiación suficiente, daría comienzo el desarrollo de la promoción inmobiliaria, si bien se hace preciso iniciar los trámites necesarios al objeto de obtener la correspondiente Licencia de Obras.

5.- Que es interés de ambas partes, suscribir el presente contrato de **arrendamiento de servicios de arquitectura técnica**, para la elaboración del proyecto de edificación y la dirección de la ejecución de la obra de 72 viviendas, locales comerciales, garajes, trasteros y zonas comunes, correspondientes a la **FASE 1** de la promoción, en los solares referidos anteriormente, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- EL CLIENTE contrata los servicios profesionales de EL ARQUITECTO TÉCNICO, que más adelante se detallan, para el ASESORAMIENTO Y GESTIÓN del Proyecto de Edificación, y LA DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA de la **FASE 1** de la promoción citada en los expositivos de este documento, que se desempeñarán en todo caso siguiendo las directrices y criterios del CLIENTE y en el marco y disponibilidad del profesional contratado.

SEGUNDA.- Los servicios profesionales a desarrollar, retribución y forma de pago, será la siguiente:

2.1. Servicios:

2.1.1- ASESORAMIENTO Y GESTIÓN del Proyecto de Edificación

Se contemplan los siguientes trabajos:

- Análisis previo del suelo: viabilidad técnica-económica; planeamiento de aplicación y riesgos urbanísticos.
- Análisis y revisión de las mediciones del proyecto.
- Colaboración, búsqueda y optimización de soluciones técnicas-constructivas de los proyectos básicos y de ejecución.
- Apoyo técnico para la obtención de las distintas licencias y autorizaciones preceptivas.
- Licitaciones adjudicación de constructoras; laboratorios de calidad; organismos de control técnico; redacción y coordinación de la seguridad y salud; proyecto de telecomunicaciones; proyectos de accesos; etc. Elaboración de pliegos de condiciones; invitaciones; recepción y análisis de las ofertas; gestión de las distintas vueltas de licitación; homogeneización de ofertas; cuadros comparativos, conclusiones y propuestas de adjudicación.
- Revisión de la documentación técnica-comercial (planos de venta, memoria de calidades, infografías...).
- Gestiones con las compañías suministradoras hasta la obtención de los informes favorables de viabilidad.

2.1.2.- DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

Se contemplan los trabajos propios de dirección de ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Ejecución y las modificaciones que puedan generarse, así como los siguientes:

- Tramitación de las certificaciones de obras.
- Organización de las reuniones de obra y levantamiento de actas.
- Custodia y organización de toda la documentación técnica: actas; certificados; ensayos; informes; etc.
- Legalización de la construcción: licencias de primera ocupación, recepción municipal, cesión a las compañías suministradoras, obtención del seguro decenal, etc.
- Revisión pormenorizada del edificio, previa a la recepción de las obras.
- Recepción de las obras con/sin reservas; procedencia de la devolución de garantías.
- Postventa: revisión de partes de repasos de clientes; procedencia, ejecución y seguimiento de repasos con la constructora.

2.2. Honorarios:

TOTAL HONORARIOS..... = 95.000,00.- Euros

Gastos colegiales de visado, registro y seguro = Incluidos

Trabajos o Servicios Incluidos en los Honorarios.

En los indicados honorarios, quedan incluidos los desplazamientos, dietas y demás gastos asociados al ejercicio de la Dirección de Ejecución de Obras en la localidad de ubicación de la promoción; todos los certificados necesarios hasta el final de la obra, gastos de visado, seguros profesionales, etc. En definitiva, cualquier trabajo o servicio relativo al proyecto de edificación de las obras indicadas y su dirección, queda incluido en los honorarios pactados en la cláusula 2.2

En los honorarios pactados no se encuentra incluido el I.V.A.

2.3.- Condición suspensiva del pago de honorarios:

En el ordinal 4 del expositivo de este contrato se recoge que será preciso que EL CLIENTE haya obtenido la financiación suficiente para el desarrollo de la promoción y que, obtenida ésta, se iniciarían las obras de construcción de la promoción.

En todo caso, si la obra no pudiera llevarse a cabo por el CLIENTE por falta de financiación o por cualquier otra circunstancia, o la misma quedará suspendida parcial o definitivamente, una vez iniciada, por decisión de EL CLIENTE o de cualquier organismo público, el Arquitecto Técnico, única y exclusivamente tendrá derecho a percibir los honorarios devengados expresamente hasta ese momento.

2.4.- La forma de pago de los honorarios citados será la siguiente:

- Tras la firma del presente contrato el Cliente abonará al Arquitecto Técnico el 10% de los honorarios, esto es la cantidad de 9.500,00 euros.
- El restante 90% de los honorarios, esto es la cantidad de 85.500 euros, serán abonados tras la firma del acta de replanteo e inicio de obra, facturándose mensualmente a razón del importe fijo que resulte de dividir estos honorarios entre el plazo de ejecución de la obra que se prevea en el contrato de edificación, a formalizar con el contratista principal.

Todos los pagos se efectuarán a la presentación de las facturas correspondientes, mediante transferencia bancaria emitida dentro de los 30 días siguientes a la fecha de recepción de las facturas.

TERCERA.- Obligaciones de EL ARQUITECTO TÉCNICO.

Son obligaciones de EL ARQUITECTO TÉCNICO derivadas del presente contrato:

- a) La redacción de los informes y certificados específicos que sean precisos para la ejecución del presente contrato, y su presentación en los Colegios Oficiales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos u otros, para la obtención de los visados colegiales respectivos.
- b) Facilitar al CLIENTE la documentación precisa para cuantas solicitudes de licencias, planos de venta conforme a la normativa de consumo aplicable, etc. ésta precise. La participación activa en cuanto se precise para la obtención de las mismas, así como cualquier otro trámite administrativo, incluyendo la asistencia a reuniones, elaboración de modificados y colaboración en las gestiones con las compañías suministradoras, administraciones públicas afectadas, etc. Así mismo, facilitará la documentación necesaria, que le corresponda, para la formalización jurídica del edificio conforme a las disposiciones recogidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y del Decreto 218/2005, de 11 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, respectivamente y demás normativa aplicable.
- c) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y certificado final de obra.
- d) La dirección técnica de la ejecución de las obras, en todos aquellos aspectos y facetas que en lo referente a sus competencias profesionales contempla la legislación vigente, manteniendo una relación constante con EL CLIENTE, los Arquitectos correspondientes y los técnicos de la constructora, que posibilite un perfecto conocimiento de las instrucciones dadas, que serán reflejadas en los libros de órdenes oficiales. En este sentido, la dirección de ejecución de obra, como mínimo, visitará una vez por semana la obra, manteniendo, igualmente y como mínimo, una reunión semanal con EL CLIENTE y los técnicos de la constructora.
- e) La comprobación de los materiales a emplear y las condiciones de calidad de los mismos, sometiendo su empleo y aceptación a EL CLIENTE o a sus representantes cualificados.
- f) La utilización de cuantos medios materiales y humanos sean precisos para que las obras no sufran retraso alguno por causas imputables a sus competencias en la Dirección de los trabajos de ejecución de las obras.

- g) La comunicación a EL CLIENTE, para su preceptiva autorización expresa, de cualquier modificación del proyecto/s aprobado/s.
- h) EL ARQUITECTO TÉCNICO se compromete a tener en vigencia y a su costa los correspondientes Seguros de Responsabilidad Civil por un importe mínimo por siniestro de 2.500.000,00 Euros, contratados con la entidad Catalana Occidente Seguros. Será requisito indispensable para el cobro de cualquiera de los honorarios estipulados la presentación por EL ARQUITECTO TÉCNICO de recibo justificativo de estar al corriente del pago de la prima del mencionado seguro.
- i) EL ARQUITECTO TÉCNICO procurará que el rendimiento energético de todas las viviendas del edificio obtenga una eficiencia mínima equivalente a la calificada con la letra B, debiendo lograr, al menos, la letra C. En caso de que no fuese posible, deberá colaborar con los arquitectos redactores proponiendo y valorando las medidas necesarias para alcanzar dicha calificación.
- j) La emisión mensual de las Certificaciones de obra ejecutada; el control de las desviaciones presupuestarias; y el cierre económico de la obra.
- k) La revisión del estado final de los acabados del edificio, previa a la postventa e inspección de los clientes finalistas.
- l) El control de los repastos que sean precisos realizar para la correcta terminación de la obra y, en caso de oposición por parte de la constructora, el análisis de su procedencia.
- m) Control y custodia de la documentación de obra: laboratorio; control de calidad; seguridad y salud...

CUARTA.- Obligaciones del CLIENTE.

Son obligaciones del CLIENTE derivadas del presente contrato:

- a) El pago de los honorarios estipulados en debido tiempo y forma, según la Cláusula Tercera del presente contrato.
- b) La solicitud de las licencias preceptivas ante los organismos competentes y el cumplimiento de cuantos requisitos sean exigidos por los organismos competentes incluyendo la presentación de garantías o avales necesarios para la concesión de las mismas.
- c) El pago de los derechos de licencia y cuantas tasas e impuestos se deriven de la tramitación de las mismas ante los órganos competentes, que no tienen relación directa con la prestación de servicios profesionales citados.
- d) La redacción del contrato/s con las empresa/s constructora/s recogiendo en sus cláusulas todas las condiciones tendentes a favorecer la buena ejecución de las obras.

QUINTA.- Plazos.

Asesoramiento y Gestión del Proyecto de Edificación: El plazo de ejecución de los servicios profesionales respecto a este capítulo coincidirá con el de los trabajos preparatorios que realizará EL CLIENTE, entre ellos los de la elaboración del proyecto de edificación, o la contratación del resto de agentes intervinientes en la edificación, así como la obtención de las licencias preceptivas.

Dirección de Ejecución de Obra: El plazo de ejecución de los servicios profesionales respecto a este capítulo coincidirá con el de la obra y hasta su finalización, incluyendo la ejecución de los repasos de obra en el periodo de postventa.

SEXTA.- El presente contrato tendrá una duración indefinida, y se entenderá finalizado cuando las obras de edificación del proyecto antes mencionado se encuentren totalmente terminadas; cumplimentado el certificado final de obra; obtenida la licencia de primera ocupación del edificio; efectuado el suministro y recepción de redes de las compañías de agua, saneamiento y electricidad; y finalizado el proceso de postventa con la ejecución de los repasos de obra de los distintos inmuebles.

SÉPTIMA.- El objeto del presente contrato se desarrollará en el ámbito geográfico de los terrenos donde se localiza el proyecto mencionado con anterioridad, pudiendo ampliarse este ámbito de común acuerdo de las partes contratantes.

OCTAVA.- La actividad profesional de EL ARQUITECTO TÉCNICO la desempeñará por cuenta propia y con sus propios recursos materiales y técnicos.

En este sentido, ambas partes declaran expresamente que las relaciones sometidas al presente contrato constituyen un mero arrendamiento de servicios profesionales incardinables, por tanto, en la órbita sustantiva del artículo 1544 del Código Civil, sin que ninguna de las mismas pueda invocar, por ende, a su favor, la existencia de vínculo laboral de ninguna clase o especie.

NOVENA.- La propiedad intelectual de los distintos documentos elaborados por EL ARQUITECTO TÉCNICO pertenecerán a éste, correspondiendo al CLIENTE todos los derechos sobre la documentación entregada.

EL CLIENTE podrá ceder el presente contrato a cualquier otra sociedad perteneciente al mismo Grupo de empresas al que pertenece, u otro grupo que lo sustituya.

DÉCIMA.- Son causas de resolución del presente contrato:

- a) El incumplimiento, total o parcial, de todos o alguno de los pactos, estipulaciones o acuerdos contenidos en él.
- b) La extinción de la personalidad jurídica sobrevenida de cualquiera de los contratantes.

- c) El mutuo acuerdo entre las partes.
- d) El cumplimiento del mismo.
- e) No disponer el Arquitecto Técnico de Seguro de Responsabilidad Civil en vigencia y por el importe mínimo por siniestro referido en la estipulación cuarta, o no encontrarse al corriente del pago de la prima del referido seguro.
- f) La falta financiación ajena por parte del CLIENTE para el desarrollo de la promoción inmobiliaria.

Además de las causas expuestas, en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato EL CLIENTE estará incondicionalmente legitimado para la resolución anticipada del mismo mediante la simple comunicación hecha al efecto a EL ARQUITECTO TÉCNICO, sin que ésta provoque penalización o indemnización de ningún tipo, debiendo satisfacer los honorarios contratados de la siguiente forma:

- Los honorarios devengados y no cobrados a la fecha de resolución del contrato se satisfarán en la forma prevista en la Cláusula Segunda de este documento.
- Los honorarios correspondientes a las fases de trabajo que a la fecha de resolución del contrato se hallen iniciados pero no finalizados, se satisfarán en su totalidad en igual forma que en el punto anterior.
- En cuanto a los trabajos de dirección de ejecución de obra, se regularizarán en igual porcentaje que el volumen de obra ejecutado a la fecha de resolución del contrato.
- Los trabajos contratados pero no iniciados a la fecha de resolución del contrato, no serán abonados ni indemnizados en modo alguno.

DÉCIMO PRIMERA.- Las Partes del presente contrato declaran que en sus relaciones contractuales se aplican los valores y principios contenidos en el Código de Conducta de Grupo Rusvel y que expresamente declaran conocer y que se contiene en <https://heliopol.es/wp-content/uploads/2018/10/CODIGO-DE-CONDUCTA-.pdf> y la Política Anticorrupción de Grupo Rusvel que se contiene en <https://heliopol.es/wp-content/uploads/2018/10/POLITICA-ANTICURRUPCIÓN.PDF>. EL ARQUITECTO TÉCNICO se compromete a mantener actualizado este compromiso, notificando cualquier variación que se suscite al respecto.

DÉCIMO SEGUNDA.- Las partes se someten para la substancia de cualquier controversia derivada del presente contrato a los Tribunales y Juzgados competentes de la ciudad de Sevilla, como domicilio de ambos contratantes, renunciando a cualquier otro fuero que les fuera aplicable.

DÉCIMO TERCERA.- Serán válidas y producirán efectos las comunicaciones efectuadas por cualquier medio que garantice su recepción, y a tal fin se señalan como domicilio para la práctica de notificaciones los designados en el encabezamiento.

Así lo convienen y otorgan, firmando el presente documento ambas partes por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

EL CLIENTE

NOVALAR LA VEREDA, S.L.U.

p.p. D. Fernando González Regaña

EL ARQUITECTO TÉCNICO

INADES GESTIÓN DE PROYECTOS, S.L.

D. Mariano Asuero Orta

INADES GESTIÓN DE PROYECTOS, S.L.

D. Manuel de Cárdenas Mansfeld