

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES

En Sevilla, a 22 de enero de 2025.

## 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 27.305.493-P.

**DE OTRA PARTE: D. DANIEL CONESA REINA Y D. JOSÉ ALONSO LÓPEZ GARCÍA**, mayores de edad, vecinos de Dos Hermanas (Sevilla), con domicilio a efectos de notificaciones en Dos Hermanas (Sevilla), en Plaza La Mina 18-E (C.P. 41071), y con DNI. números 48.964.760-Z y 49.025.542-R, respectivamente

## ACTUAN:

**D. FERNANDO GONZÁLEZ REGAÑA**, en nombre y representación de la sociedad mercantil "**NOVALAR PINEA PUERTO, S.L.U.**" (en adelante, **EL CLIENTE**), domiciliada en Sevilla, en Avda. Padre García Tejero nº 9, (41012) Sevilla y con C.I.F. número B-44881738, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 7403, folio 110, hoja SE-139.220, inscripción 1ª, con poder suficiente para suscribir el presente acuerdo en virtud de escritura de apoderamiento de fecha 16 de marzo de 2023, en escritura autorizada ante el Notario de Sevilla, don Francisco Javier López Cano, bajo el número 813 de orden de su protocolo.

**D. DANIEL CONESA REINA Y D. JOSÉ ALONSO LÓPEZ GARCÍA**, en nombre y representación de la sociedad mercantil "**CONESA Y LÓPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.**", (en adelante, **EL ARQUITECTO**), domiciliada en Dos Hermanas (Sevilla), Plaza La Mina, 18E, (C.P. 41071), con C.I.F B-90308479, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 6383 de sociedades, folio 75, hoja SE-113975, inscripción 1ª, como colegiados 7.138 y 7.140, respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con poder suficiente para suscribir el presente acuerdo en virtud de escritura de apoderamiento general de fecha 20 de septiembre de 2018, ante el Notario de Sevilla, D. Álvaro Rico Gamíz, y nº. de protocolo 1.560

## EXPONEN

1.- Que **EL ARQUITECTO**, ejerce servicios profesionales en su calidad de Arquitecto Colegiado, consistentes en la redacción de proyectos de edificación y urbanización, documentos de planeamiento urbanístico, dirección de obras 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

**conesa y lópez**  
arquitectos s.l.p.

promoción de terrenos y edificaciones; promoción y venta de carácter inmobiliario; compra y venta de bienes inmuebles.

3.- Que **EL CLIENTE**, es titular del pleno dominio del inmueble situado en Dos Hermanas (Sevilla), consistiendo en la parcela **BPM-15** del Plan Parcial del Sector SEN-1 "Entrenúcleos" incluida en la UE-2, siendo sus características las siguientes:

**Descripción:** Finca señalada como BPM-15 en el plano de adjudicación de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Sector SEN-1 (Entrenúcleos) en el término municipal de Dos Hermanas,

**Superficie:** según Registro de la Propiedad de 2.407 m2.

**Uso:** Residencial Plurifamiliar Protegida

**Finca Registral:** Número 94628 del Registro de la Propiedad nº 1 de Dos Hermanas

**Referencia Catastral:** 1133701TG4313S0001WP

4.- Que, para sufragar los gastos y costes de la promoción del referido solar y su construcción, **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 y facilitar el inicio de su ejecución.

5.- Que es interés de ambas partes, suscribir el presente contrato de **arrendamiento de servicios de arquitectura**, para el proyecto de edificación y la dirección de una obra de 71 viviendas, garajes y trasteros, en el solar referido anteriormente, de conformidad con las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** EL CLIENTE contrata los servicios profesionales de EL ARQUITECTO, que más adelante se detallan, para el desarrollo inmobiliario de la mencionada parcela, 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 y Honorarios:

#### 2.1.1- PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

Proyecto Básico .....	= 75.000,00.- Euros
Proyecto de Ejecución .....	= 100.000,00.- Euros
Modificados durante la ejecución de la obra* .	= 0,00.- Euros

(\*) Se incluyen en los honorarios cualquier modificado que obedezca a necesidades técnicas surgidas durante la ejecución de la obra, los de escasa entidad, o aquellos que vengan impuestos por la Administración Pública o Compañías Suministradoras. Otros posibles modificados solicitados a instancias de EL CLIENTE, se tarifarán en común acuerdo, no estando incluidos en este contrato.



**CONESA Y LOPEZ**  
arquitectos s.l.p.

### 2.1.2- DIRECCIÓN DE OBRAS:

Dirección de obra..... = 75.000,00.- Euros

**TOTAL HONORARIOS ..... = 250.000,00.- Euros**

### 2.2.- Trabajos o Servicios Incluidos en los Honorarios.

En los indicados honorarios (Proyecto de Edificación y Dirección de Obra), quedan incluidos todos y cada uno de los proyectos y certificados, que sean de exclusiva competencia de los arquitectos, necesarios hasta el final de la obra, así como libro del edificio, seguros profesionales, etc. En definitiva, cualquier trabajo o servicio relativo al proyecto de edificación de las obras indicadas, sus reformados y su dirección, queda incluido en los honorarios pactados en la cláusula 2.1.

En los honorarios pactados no se incluye el IVA. Asimismo, no se incluye los gastos de visado que devengue la tramitación de este Proyecto de Edificación por el Colegio Oficial de Arquitectos, que serán abonados por EL CLIENTE de manera adicional a los honorarios establecidos anteriormente, hasta un máximo de 4.000 euros, debiendo cubrir EL ARQUITECTO el exceso en caso de producirse.

### 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. Obtenida ésta, se iniciarían las obras de construcción de la promoción.

En este sentido, si no se obtuviera la financiación o no pudiera llevarse a cabo la promoción, EL CLIENTE lo comunicaría a EL ARQUITECTO, pudiendo dar por resuelto el presente contrato.

Si por falta de financiación, sobrecostes en la construcción, escasez de ventas, o por cualquier otra circunstancia no se pudiese llevar a cabo la promoción inmobiliaria que nos ocupa total o parcialmente, y el Proyecto de Ejecución no hubiese sido entregado al CLIENTE, EL ARQUITECTO no tendrá derecho a obtener ni total ni parcialmente el importe de los honorarios relativos al Proyecto de Ejecución, sin perjuicio de que el Cliente pueda compensar al Arquitecto posibles gastos justificados de colaboradores externos necesarios para la elaboración del proyecto, que en ningún caso podrán superar el límite máximo del 20% de los honorarios establecidos para el Proyecto de Ejecución.

Si la ejecución de la obra no llegara a iniciarse por falta de financiación o por cualquier otra circunstancia, en alguna de sus fases, EL ARQUITECTO no tendrá derecho a obtener ni total ni parcialmente el importe de los honorarios relativos a la Dirección de Obra.

En todo caso, si la obra quedara suspendida parcial o definitivamente, una vez iniciada, por decisión del CLIENTE o de cualquier organismo público, EL ARQUITECTO percibirá los honorarios devengados expresamente hasta ese momento, que serán calculados a estos efectos en la proporción al volumen de obra ejecutada que haya sido certificada, independientemente de la forma de pago de los honorarios establecida en el apartado 2.4 de este contrato.



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

**Proyecto Básico** **75.000,00 €**

1 pago	15.000,00 €	A la entrega del documento	15.000,00 €
10 pagos	6.000,00 €	Pagos mensuales	60.000,00 €
			-----
			75.000,00 €

**Proyecto de Ejecución Fase** **100.000,00 €**

1 pago	20.000,00 €	A la entrega del documento visado	20.000,00 €
10 pagos	8.000,00 €	A partir mes sigute entrega documento	80.000,00 €
			-----
			100.000,00 €

**Dirección de Obra** **75.000,00 €**

24 pagos	3.125,00 €	a partir del mes siguiente acta comienzo de obras	75.000,00 €
			-----
			75.000,00 €

**TERCERA.- Obligaciones de EL ARQUITECTO.**

Son obligaciones de EL ARQUITECTO derivadas del presente contrato:

- a) La Redacción del Proyecto de Edificación y proyectos específicos internos que sean precisos para la ejecución del presente contrato, personalmente o por su equipo de profesionales y arquitectos asociados y su presentación en los Colegios Oficiales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos u otros, para la obtención de los visados colegiales respectivos. Quedan excluidos de los citados proyectos los referidos al Proyecto de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones y el Estudio de Seguridad y Salud.
- 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, separatas y colaboración en las gestiones con las compañías suministradoras, administraciones públicas afectadas, etc. Así mismo, facilitará la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, del acta notarial de Finalización de las Obras y, del Documento Informativo Abreviado 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. Asimismo, el Arquitecto facilitará cualquier otra documentación necesaria por ser exigida por alguna administración u organismo público competente en la ejecución o puesta en funcionamiento de la edificación.

- c) La realización de cuantos planos y detalles constructivos sean precisos para la buena ejecución de las obras.
- d) La dirección técnica de las obras, directamente o mediante su equipo de facultativos y arquitectos asociados, 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 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 obra, como mínimo, visitará una vez por semana la obra (para una duración estimada de 15 meses), manteniendo, igualmente y como mínimo, una reunión semanal con el Cliente y los técnicos de la constructora.
- e) La elección de los materiales a emplear y las condiciones de calidad de los mismos, sometiendo su empleo y aceptación al 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 tanto de la redacción de los proyectos respectivos como en la Dirección de los trabajos de ejecución de las obras.
- g) La comunicación al CLIENTE, para su preceptiva autorización expresa, de cualquiera modificación del proyecto/s aprobado/s. En ningún caso, la Dirección Facultativa podrá realizar, sin la previa y expresa autorización del CLIENTE, cambios de las calidades determinadas o que afecten a la imagen o al coste de la edificación.
- h) El Arquitecto elaborará el correspondiente Libro del Edificio para su depósito en el Registro de la Propiedad. Asimismo, facilitará al Cliente el Certificado de Eficiencia Energética y el Certificado de Georreferencias de la edificación.
- i) EL ARQUITECTO se compromete a tener en vigencia y a su costa los correspondientes Seguros de Responsabilidad Civil por un importe mínimo por siniestro de 500.000 Euros la sociedad proyectista, y 150.000 Euros los arquitectos redactores y directores de obra, contratados con entidad aseguradora de reconocida solvencia y garantía. Será requisito indispensable para el cobro de cualquiera de los honorarios estipulados la presentación por EL ARQUITECTO de recibo justificativo de estar al corriente del pago de la prima del mencionado seguro.
- j) EL ARQUITECTO entregará al CLIENTE cinco (5) ejemplares, de cada uno de los documentos que se mencionan en la Estipulación 2.1.1 del presente Contrato. Así mismo facilitará en soporte informático (DVD o *pendrive*) copia de cada uno de los mencionados documentos/proyectos en los siguientes formatos: Word (Memoria y Pliegos), DWG (Planos) y Presto (Presupuesto y Mediciones).
- k) EL ARQUITECTO entregará al CLIENTE tres (3) ejemplares del Proyecto Final de obra debidamente visado, contemplando las posibles modificaciones aprobadas y realizadas durante la ejecución de la obra, donde figure el estado final de la edificación y de sus instalaciones.
- l) EL ARQUITECTO 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, deberán proponerse y valorarse las medidas necesarias para alcanzar dicha calificación.

#### **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 Segunda del presente contrato.
- b) La solicitud de las licencias preceptivas ante los organismos competentes basándose en los proyectos facilitados por EL ARQUITECTO con los visados colegiales preceptivos 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 la/s empresa/s constructora/s recogiendo en sus cláusulas todas las condiciones tendentes a favorecer la buena ejecución de las obras.
- e) Facilitar al ARQUITECTO los siguientes documentos: Cédula urbanística, título de propiedad y estudio geotécnico.

#### **QUINTA.- Plazos y penalizaciones.**

Los plazos máximos para el cumplimiento de los servicios objeto del presente contrato serán los siguientes:

- **Proyecto Básico:** con anterioridad al 30 de enero de 2025.
- **Proyecto de Ejecución:** con anterioridad al 31 de abril de 2025.
- **Dirección de Obra:** El plazo de ejecución de los servicios profesionales respecto a este capítulo coincidirá con el de la obra del mismo y hasta su finalización.

#### Penalización por incumplimiento del Plazo.

El incumplimiento de alguno de los plazos pactados, siempre que éste no sea motivado por causas de fuerza mayor, confiere al CLIENTE el derecho a imponer a EL ARQUITECTO una penalización equivalente al diez por ciento (10%) de los honorarios correspondientes al capítulo concreto en el que se ha producido el incumplimiento de la fecha fijada.

Asimismo, si el incumplimiento se produjese en más del 20% de la duración máxima establecida, facultará al CLIENTE para ejercitar la resolución del contrato. En caso de optar por la resolución del contrato, será suficiente la comunicación fehaciente hecha al efecto para declarar resuelto el mismo que podrá realizarse en cualquier momento, no procediendo, en consecuencia, el pago correspondiente al proyecto no entregado o entregado fuera de plazo.

Asimismo, y respecto a los honorarios por dirección de obra, se abonarán únicamente las cantidades devengadas hasta la fecha de resolución.

**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, y obtenida la licencia de primera ocupación y suministro de las compañías de agua, saneamiento y electricidad.

**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 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 proyectos y demás documentación elaborada por EL ARQUITECTO 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, especialmente el incumplimiento de los plazos, tal como se describe en la Cláusula Quinta del presente contrato.
- 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 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 de financiación ajena por parte del CLIENTE para el desarrollo de la promoción inmobiliaria o la paralización de las obras por dificultades en las ventas, sobrecostos de construcción, falta de tesorería o cualquier otra circunstancia.

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, sin que ésta provoque penalización o indemnización de ningún tipo, debiendo satisfacer los honorarios contratados que hayan podido devengarse conforme a lo establecido en este contrato, 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 avanzados pero no finalizados, se satisfarán en su totalidad en igual forma que en el punto anterior.
- En cuanto a los trabajos de dirección de obra, se satisfarán 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 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 SEGUNDA.-** 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 PINEA PUERTO, S.L.U."  
D. Fernando González Regaña

EL ARQUITECTO

---

CONESA Y LOPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.  
D. Daniel Conesa Reina  
D. José A. López García