



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE CONTRATOS DE ARQUITECTURA

Este documento está diseñado para adaptarse a diversos contextos internacionales, omitiendo referencias específicas a normativas locales y asegurando que las obligaciones y derechos de las partes sean claras y universales.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción	12
PRELIMINAR	14
El contrato de servicios de arquitecto en 12 preguntas y respuestas.	14
1. ¿Qué es el contrato de servicios de arquitecto?	14
a. El contrato de servicios de arquitecto se firma entre un arquitecto y su cliente.	14
b. El contrato básico de servicios de arquitectura	15
c. Pago al arquitecto	15
d. Las obligaciones del arquitecto	15
e. La obligación de seguro	15
f. Obligación de supervisión de la obra	15
g. El deber de información y asesoramiento	16
h. Informes topográficos preliminares	16
i. Obligaciones contractuales	16
j. Obligación del poder adjudicador	16
k. La responsabilidad contractual del arquitecto	16
l. La responsabilidad de diez años del arquitecto. Seguro decenal.	17
m. Retribución del arquitecto	17
2. ¿Por qué se necesita un contrato de servicios de arquitecto?	17
3. ¿Qué cometido tiene un arquitecto?	18
4. ¿Cuáles son las funciones del arquitecto?	19
a. Funciones básicas del arquitecto.	19
b. Funciones complementarias del arquitecto	19
c. Estudios preliminares	20
d. Estudios previos al proyecto	20
Estudios de anteproyecto	20
e. Estudios finales previos al proyecto	21
f. Documentos para solicitar la licencia de obra	21
g. Estudios de proyectos de diseño general	21
h. Asistencia del arquitecto en la licitación de la obra	22
i. Asistencia del arquitecto en el contrato de obra	23
j. Dirección de ejecución de contratos de obras	23
k. Asistencia del arquitecto en las operaciones de recepción de obra.	24
l. Archivo de documentación de la obra	24
m. Finalización del plazo contractual	25
5. ¿Cuál es el proceso de contratación con un arquitecto?	25
a. Carta de propuesta	25
b. Carta de intenciones	26
c. Carta de acuerdo	26
d. Contrato preparado por el arquitecto	26
6. ¿Cuál es el contenido del contrato de servicios de arquitecto?	27
a. Contenido básico del contrato de servicios de arquitecto	27
b. Las obligaciones del cliente	27
c. Las obligaciones del arquitecto	28
d. Funciones del arquitecto	29
e. Dirección de las obras	29
f. Recepción de obras	30
7. ¿De qué se arrepentirá si acaba en juicio con el arquitecto y no ha incluido algunas cláusulas esenciales?	30
a. Riesgos	30



b. El estándar de diligencia	31
c. Los pagos	31
Certificaciones de pago	31
Solicitudes de pago para contratistas	31
La falta de calidad y / o frecuencia de sus inspecciones	32
No informar los defectos de construcción y exigir la corrección del trabajo defectuoso	32
Documentos de diseño deficiente	32
8. ¿Cómo se fija la retribución del arquitecto?	32
9. ¿Cuándo puede rescindirse el contrato de servicios de arquitecto?	33
a. Rescisión unilateral	33
b. Resolución de mútuo acuerdo	33
c. Resolución judicial	33
d. Consencuencias de la resolución	34
e. Propiedad intelectual de los planos	34
10. ¿Cuáles son las cláusulas tipo de un contrato de servicios de arquitecto?	34
a. Objeto del contrato arquitectónico	34
b. Situación del sitio y los derechos reales	35
c. Lugar de trabajo y presupuesto	35
El proyecto de construcción	35
Cambios en el proyecto de construcción	36
Ejecución del Proyecto de Construcción	36
Presupuesto de construcción	36
d. La misión encargada al arquitecto	37
Intervención legalmente obligatoria	37
La misión, fases y subtarear	37
1. La fase de estudio	37
2. Fase preliminar (anteproyectos)	38
3. Fase de solicitud de licencia urbanística	38
4. Fase de ejecución	38
5. Control de obras.	39
6. Revisión de informes de avance y facturas.	40
7. Asistencia con la aceptación provisional y definitiva.	40
e. Información sobre el derecho de la construcción	40
Coordinador de seguridad y salud (CSS)	40
Certificado de eficiencia energética	40
f. Tareas del contratista	41
g. Honorarios de arquitecto	42
h. Aceptación de obras	42
i. Seguro	43
Arquitecto	43
1. Seguro de responsabilidad civil	43
2. Seguro del cliente para la obra.	43
3. Seguro de construcción a todo riesgo	43
j. Responsabilidades de arquitectos	44
1. Acreditación de las culpas.	44
2. Otros prestadores de servicios en la construcción	44
3. Responsabilidad hasta la recepción del Proyecto de Construcción	44
4. Responsabilidad después de la recepción del Proyecto de Construcción	44
k. Responsabilidades del cliente	45
l. Fin del contrato	45
Término	45
Transferencia de proyecto	45
Terminación por mutuo acuerdo	45
Terminación unilateral	46
Fuerza mayor	46
Falta cometida por el Arquitecto	46
Terminación por culpa del Cliente	46
m. Derechos de autor	47



n. Controversias	47
ñ. Disposiciones especiales	48
Deber de confidencialidad	48
11. ¿Cuáles son las cláusulas truco que los abogados experimentados incluyen siempre en sus contratos de arquitectura?	48
12. ¿Cuáles son las clases de contratos de construcción vinculados con los arquitectos?	50
a. Contrato de suma estipulada, suma global o precio fijo.	50
¿Cuándo se debe utilizar el contrato de suma estipulada?	50
b. Relación de contrato de diseño-licitación-construcción	50
c. Contrato en función del coste	51
Coste más porcentaje fijo	51
Coste más tarifa fija	51
Coste más tarifa fija con contrato de precio máximo garantizado	51
d. Contrato de diseño y construcción	51
¿Cuándo se debe utilizar el contrato de diseño y construcción?	51
e. Contrato de entrega integral del proyecto	52
¿Cuándo se debe utilizar el contrato de entrega integral del proyecto?	52
PARTE PRIMERA	53
Formularios generales de contratación de servicios de arquitectura.	53
1. Modelo básico de contratación de servicios profesionales de arquitectura conforme a los honorarios del Colegio de arquitectos.	53
Características iniciales del encargo	53
Avance del presupuesto	53
Condiciones particulares acordadas y observaciones	54
Resolución del Contrato	55
2. Modelo básico de contrato de servicios de arquitectura sin sometimiento a los honorarios colegiales.	57
3. Modelo básico de contrato de servicios de arquitectura con pagos a realizar conforme a las fases de obra.	62
4. Modelo estándar de colegio de arquitectos para contratación de servicios profesionales por TRABAJOS ESPECIALES de arquitectos.	69
5. Modelo estándar de colegio de arquitectos para contratación de servicios profesionales por TIEMPO EMPLEADO de arquitectos.	72
PARTE SEGUNDA	75
Modelos específicos de contratos de arquitectura.	75
1. Modelo de Contrato de Encargo de Trabajo Profesional a Arquitecto	75
PRELIMINAR: Carácter Instrumental de la Hoja de Encargo.	76
PRIMERA: Objeto del Contrato.	76
SEGUNDA: Aportación de Datos.	77
TERCERA: Presupuesto de Ejecución de la Obra.	78
CUARTA: Honorarios Profesionales.	78
QUINTA: Devengo y Pago de Honorarios.	78
SEXTA: Viabilidad, Arrendamiento de Obra o Resultado.	79
SÉPTIMA: Obligaciones Específicas del Arquitecto.	79
OCTAVA: Tramitación de Licencias, Adaptación, Subsanación de Deficiencias y Reformados.	80
NOVENA: Dirección, Dedicación, Asesoramiento y Régimen de Asistencia en Obra. Acta de Replanteo y Recepción.	80
DÉCIMA: Duración del Contrato. Plazos de Entrega.	81
UNDÉCIMA: Propiedad de los Proyectos.	81
DUODÉCIMA: Resolución del Encargo.	82
DECIMOTERCERA: Responsabilidad.	82
DECIMOCUARTA: Normativa y Fuero Aplicable.	83



2. Modelo de Contrato de Encargo de Trabajo Profesional a Arquitecto Técnico	84
PRIMERA. Encargo Profesional	85
TERCERA. Obligaciones Específicas del Arquitecto Técnico	86
QUINTA. Responsabilidad	87
SEXTA. Normativa y Fuero	87
3. Modelo Unificado de Contrato de Servicios de Arquitectura	89
Primera. OBJETO DEL CONTRATO	89
Segunda. NORMATIVA URBANÍSTICA	89
Tercera. HONORARIOS PACTADOS	90
Cuarta. Precio	90
Quinta. Provisión de Fondos	90
Sexta. HABILITACIÓN	90
Séptima. GESTIÓN DE HONORARIOS	90
Octava. DERECHOS DE VISADO	90
Novena. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA	91
Décima. DOCUMENTACIÓN PREVIA	91
Undécima. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL TRABAJO	91
Duodécima. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL TRABAJO	91
Decimotercera. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	91
Decimocuarta. PROPIEDAD INTELECTUAL	91
Decimoquinta. DIRECCIÓN DE OBRA	92
Decimosexta. TRABAJOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO	92
Decimoséptima. NORMATIVA APLICABLE	92
Decimooctava. LEGITIMACIÓN Y FUERO	92
Decimonovena. COBRO DE REFORMADOS	92
Vigésima. CONTRATACIÓN DE PROYECTOS PARCIALES	92
Vigésima primera. ESTUDIO TOPOGRÁFICO Y GEOTÉCNICO	92
Vigésima segunda. COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	92
Vigésima tercera. TELECOMUNICACIONES	93
Vigésima cuarta. ACTUALIZACIÓN DE HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	93
Vigésima quinta. CONTROL ECONÓMICO DE LA OBRA	93
Vigésima sexta. PROTECCIÓN DE DATOS	93
Vigésima séptima. DIFERENCIA DE PRESUPUESTO Y COSTE REAL	93
Vigésima octava. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	93
Vigésima novena. PUBLICIDAD	93
Trigésima. GESTIÓN ADMINISTRATIVA	93
Trigésima primera. RECARGOS POR DEMORA	94
Trigésima segunda. FACULTAD DE CONTRATACIÓN	94
Trigésima tercera. GARANTÍAS	94
Trigésima cuarta. PROYECTOS PARCIALES DE OTROS PROFESIONALES	94
Trigésima quinta. INFRACCIONES URBANÍSTICAS	94
Trigésima sexta. CUOTA VARIABLE	94
Trigésima séptima. GASTOS DE DESPLAZAMIENTO	94
Trigésima octava. GASTOS DE ALOJAMIENTO Y MANUTENCIÓN	95
Trigésima novena. RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCIÓN	95
Cuadragésima. TRABAJOS EN COLABORACIÓN	95
Cuadragésima primera. CONVENIO ARBITRAL	95
4. Modelo de Contrato de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución	96
Primera. BLOQUE NORMATIVO	97
Segunda. OBJETO DEL CONTRATO	97
Tercera. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	98
Cuarta. DOCUMENTACIÓN FACILITADA AL ARQUITECTO	98
Quinta. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO	98
Sexta. HONORARIOS PROFESIONALES Y FORMA DE PAGO	99
Séptima. PLAZO DE CUMPLIMIENTO	99
Octava. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	100
Décima. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	101
Décimo primera. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO	102



Décimo segunda. DESISTIMIENTO DEL CLIENTE	102
Décimo tercera. CESIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL	103
Décimo cuarta. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	103
Décimo quinta. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA	103
Décimo sexta. CLÁUSULA DE CONFORMIDAD	103

5. Modelo de Contrato de Arquitecto Projectista Redactando en un Solo Proyecto el Proyecto Básico y el de Ejecución **104**

Primera. BLOQUE NORMATIVO	105
Segunda. OBJETO DEL CONTRATO	105
Tercera. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	106
Cuarta. DOCUMENTACIÓN FACILITADA AL ARQUITECTO	106
Quinta. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO	106
Sexta. HONORARIOS PROFESIONALES Y FORMA DE PAGO	107
Séptima. PLAZO DE CUMPLIMIENTO	107
Octava. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	108
Novena. EXCLUSIONES	109
Décima. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	109
Décimo primera. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO	110
Décimo segunda. DESISTIMIENTO DEL CLIENTE	110
Décimo tercera. CESIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL	110
Décimo cuarta. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	110
Décimo quinta. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA	111
Décimo sexta. CLÁUSULA DE CONFORMIDAD	111

PARTE TERCERA **112**

Formularios de Contratos entre promotores y arquitectos. **112**

1. Modelo general Contrato de arquitecto projectista para la redacción de proyectos básico y de ejecución y dirección de obra **112**

PRIMERA. BLOQUE NORMATIVO	114
SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO	114
TERCERA. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	114
CUARTA. DOCUMENTACIÓN FACILITADA AL ARQUITECTO	114
QUINTA. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO	115
SÉPTIMA. PLAZO DE CUMPLIMIENTO	116
OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	116
NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO COMO DIRECTOR DE OBRA	117
DÉCIMA. EXCLUSIONES	118
DÉCIMO PRIMERA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	119
DÉCIMO SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO	120
DÉCIMO TERCERA. DESISTIMIENTO DEL CLIENTE	120
DÉCIMO CUARTA. CESIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL	120
DÉCIMO QUINTA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	121
DÉCIMO SEXTA. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA	121
DÉCIMO SÉPTIMA. CLÁUSULA DE CONFORMIDAD	121

2. Modelo de Contrato de Servicios Profesionales de Arquitectura **122**

PRIMERA. TRABAJOS A CARGO DEL ARQUITECTO	123
SEGUNDA. DOCUMENTOS QUE ELABORA EL ARQUITECTO	124
TERCERA. TRABAJOS A CARGO DEL PROMOTOR	126
CUARTA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ESPECIAL DE LA FINCA	126
QUINTA. COMUNICACIÓN DEL INICIO DE OBRA Y LICENCIA	127
SEXTA. HONORARIOS	127
A) REMUNERACIÓN	127
B) FRACCIONAMIENTO POR FASES	127
C) REVISIÓN DE HONORARIOS	127
D) FORMA DE PAGO	128
E) RETRASOS EN EL PAGO	128
F) GARANTÍAS	128
G) OTROS TEMAS ECONÓMICOS	128



SÉPTIMA. SEGUROS	129
OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARQUITECTO	129
NOVENA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROMOTOR	131
DÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PÉRDIDA DE CONFIANZA DEL PROMOTOR	132
A) PAGO DE HONORARIOS Y DE GASTOS	132
B) DEPÓSITO DE GARANTÍA	132
C) ARBITRAJE ESPECIAL SOBRE EL DEPÓSITO DE GARANTÍA	132
D) INDEMNIZACIÓN POR PERJUICIOS	132
E) OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO SALIENTE	133
F) DERECHOS DE AUTORÍA PROFESIONAL	133
UNDÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARQUITECTO	133
DUODÉCIMA. CLÁUSULA DE SUMISIÓN	134

PARTE CUARTA **135**

Formularios de Contratos de dirección de obra. **135**

1. Modelo de Contrato de Arquitecto Director de Ejecución de Obra	135
PRIMERA. BLOQUE NORMATIVO	137
SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO	138
TERCERA. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	138
CUARTA. DOCUMENTACIÓN FACILITADA AL ARQUITECTO	138
QUINTA. HONORARIOS PROFESIONALES Y FORMA DE PAGO	138
SEXTA. PLAZO DE DURACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE OBRA	139
SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO EN LA DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	139
OCTAVA. AVISO DE INICIO DE LAS OBRAS	140
NOVENA. EXCLUSIONES	140
DÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	140
DÉCIMO PRIMERA. DESISTIMIENTO DEL CLIENTE	141
DÉCIMO SEGUNDA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	141
DÉCIMO TERCERA. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA	142
DÉCIMO CUARTA. CLÁUSULA DE CONFORMIDAD	142
2. Modelo de Contrato de Dirección de Ejecución Material de la Obra. Director de Ejecución de la Obra (DEM)	143
PRIMERA. Duración del presente contrato	144
SEGUNDA. Obligaciones del Autor de Encargo	144
TERCERA. Obligaciones del Director de Ejecución de Obra	146
CUARTA. Personal a cargo del DEM	147
QUINTA. Honorarios	147
SEXTA. Motivos de rescisión del contrato	147
SÉPTIMA. Supuesto de resolución unilateral del encargo y de suspensión de los trabajos. Indemnizaciones.	148
OCTAVA. Actualización de honorarios	148
NOVENA. Responsabilidades y seguros	149
DÉCIMA. Obligaciones laborales y fiscales	149
DÉCIMO PRIMERA. Interpretación del presente contrato	149
DÉCIMO SEGUNDA. Desistimiento	149
3. Modelo de contrato de dirección de obra con prescripciones técnicas particulares.	151
PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA (ARQUITECTO SUPERIOR) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO (FASE 1)	151
PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO	151
SEGUNDA. OBJETO DEL PLIEGO	151
TERCERA. ÁMBITO DEL PROYECTO	151
CUARTA. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	151
QUINTA. ALCANCE DE LOS TRABAJOS	152
5.1. Dirección de Obra	152
5.2. Ejecución de la Dirección de Obra	152
5.3. Funciones de la Dirección de Obra	153



A. GENERALES	153
B. EJECUCIÓN DE OBRA	155
C. PERIODO DE GARANTIAS	158
D. AYUDA EN LA GESTIÓN DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA	159
E. AYUDA CON GESTIONES DE CONTRATACIÓN	159
5.4. Otras obligaciones de la Dirección de Obra	160
5.5. Órdenes al contratista	161
5.6. Replanteo de la obra	161
5.7. Modificaciones en las obras	162
SEXTA. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA	162
SÉPTIMA. ENSAYOS	162
OCTAVA. PLANOS DE OBRA	163
NOVENA. PLANNING DE OBRAS	163
DÉCIMA. INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA	163
UNDÉCIMA. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	163
DUODÉCIMA. SUBCONTRATAS	163
DECIMOTERCERA. RECEPCIÓN	164
PARTE QUINTA	165
Formularios internacionales estandarizados de contratos de arquitectura.	165
1. Acuerdo no contractual estándar entre el propietario y el arquitecto	165
ARTÍCULO PRIMERO: RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO	165
ARTÍCULO SEGUNDO: RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO	166
ARTÍCULO TERCERO: USO DE DOCUMENTOS	166
ARTÍCULO CUARTO: TERMINACIÓN, SUSPENSIÓN O ABANDONO	167
ARTÍCULO QUINTO: DISPOSICIONES VARIAS	167
ARTÍCULO SEXTO: PAGOS Y COMPENSACIÓN AL ARQUITECTO	167
ARTÍCULO SÉPTIMO: OTRAS DISPOSICIONES	168
2. Modelo de contrato abreviado estándar entre el propietario y el arquitecto	169
ARTÍCULO PRIMERO: INFORMACIÓN INICIAL	169
ARTÍCULO SEGUNDO: RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO	170
ARTÍCULO TERCERO: ALCANCE DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DEL ARQUITECTO	170
ARTÍCULO CUARTO: SERVICIOS SUPLEMENTARIOS Y ADICIONALES	175
ARTÍCULO QUINTO: RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO	176
ARTÍCULO SEXTO: COSTE DEL TRABAJO	177
ARTÍCULO SÉPTIMO: DERECHOS DE AUTOR Y LICENCIAS	179
ARTÍCULO OCTAVO: RECLAMACIONES Y DISPUTAS	180
ARTÍCULO NOVENO: TERMINACIÓN O SUSPENSIÓN	182
ARTÍCULO DÉCIMO: DISPOSICIONES VARIAS	183
ARTÍCULO UNDÉCIMO: COMPENSACIÓN	184
ARTÍCULO DUODÉCIMO: TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES	187
ARTÍCULO DECIMOTERCERO: ALCANCE DEL ACUERDO	187
3. Contrato entre el propietario y el arquitecto para un proyecto complejo.	189
ARTÍCULO 1. ACUERDOS	189
ARTÍCULO 2. RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO	191
ARTÍCULO 3. ALCANCE DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DEL ARQUITECTO	192
ARTÍCULO 4 SERVICIOS SUPLEMENTARIOS Y ADICIONALES	201
ARTÍCULO 5 RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO	205
ARTÍCULO 6 COSTE DEL TRABAJO	208
ARTÍCULO 7 DERECHOS DE AUTOR Y LICENCIAS	209
ARTÍCULO 8 RECLAMACIONES Y DISPUTAS	210
ARTÍCULO 9 TERMINACIÓN O SUSPENSIÓN	213
ARTÍCULO 10 DISPOSICIONES VARIAS	214
ARTÍCULO 11 COMPENSACIÓN	216
ARTÍCULO 12 TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES	219
ARTÍCULO 13 ALCANCE DEL ACUERDO	219
PARTE SEXTA	221



Formularios administrativos de dirección de obra. Arquitectura.	221
Pliego de prescripciones técnicas para la contratación de consultoría y asistencia técnica para la redacción del proyecto de obras de construcción	221
A) REDACCIÓN DEL PROYECTO DE OBRA E INSTALACIONES TÉCNICAS	221
1. Objeto	221
2. Equipo Redactor	221
3. Cuestiones Generales sobre el Proyecto (Memoria Funcional)	222
4. Contenido del Proyecto	222
5. Comprobación de Datos y Estudio Geotécnico	222
6. Control de Calidad y Supervisión del Proyecto	223
7. Precio de Licitación	223
B) DIRECCIÓN DE OBRA E INSTALACIONES, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	223
1. Objeto	223
2. Director de la Obra	223
3. Equipo de Dirección	223
4. Programa de Trabajo	224
5. Informes y Certificaciones	224
6. Incidencias Durante la Ejecución de las Obras y Reuniones Periódicas	224
7. Documentación Final de Obra	224
8. Precio de Licitación	224
ANEXOS	224
ANEXO I: INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES	224
ANEXO II: DOCUMENTACIÓN A ACOMPAÑAR EN LA RECEPCIÓN DE OBRAS	225
ANEXO III: CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y PLAZOS	225
PARTE SÉPTIMA	226
Certificados y actas de arquitectura. Actas y Modelos para la Gestión de Proyectos de Obras de Construcción	226
1. Acta de Replanteo e Inicio de Obra	226
2. Acta de Recepción de Obra	228
3. Acta de Recepción Parcial de Obra de Edificación, Correspondiente a Fases Terminadas	230
4. Acta de Recepción de Obra sin Reservas	232
5. Acta de Recepción de Obra corregidas las Reservas. Acta de Subsanación de Defectos	233
6. Certificado de Liquidación Económica Final de Obra	235
7. Certificado Final de Obra	236
8. Acta de Recepción de Edificio Terminado	238
9. Certificado Final de Adecuación de Instalaciones	240
10. Relación Identificativa de Otros Agentes que Han Intervenido Durante el Proceso de Edificación	241
11. Acta de Paralización de Obras	242
12. Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo por el Coordinador en Materia de Seguridad y Salud Durante la Ejecución de la Obra. Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo	244
13. Informe del Coordinador en Materia de Seguridad y Salud Durante la Ejecución de la Obra para la Aprobación por la Administración del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo	246
14. Acta de Manifestaciones con Coincidencia de Promotor y Constructor	248



15. Certificado de Liquidación Económica Final de Obra _____	250
16. Liquidación Final de Obra Ejecutada _____	251
17. Actuaciones Ante la Paralización de Obras _____	252
a. Medidas a Adoptar por el Arquitecto _____	252
b. Actas de Paralización de Obra (con y sin contratistas) _____	253
Acta de Paralización de Obra por Decisión del Promotor _____	253
Acta de Paralización de Obra por Abandono del Contratista _____	255



¿QUÉ APRENDERÁ?



- La importancia de un contrato de servicios de arquitectura bien redactado.
- Elementos esenciales de un contrato de servicios de arquitectura.
- Obligaciones y responsabilidades del arquitecto en los contratos de arquitectura.
- Derechos y obligaciones del cliente en los contratos de servicios de arquitectura.
- Tipos de contratos de servicios de arquitectura.
- Métodos de pago y retribución del arquitecto en los contratos de arquitectura.
- Cláusulas críticas para evitar litigios en los contratos de arquitectura.
- Procedimientos para la rescisión de contratos de servicios de arquitectura.
- Consideraciones legales y normativas en los contratos de arquitectura.
- Modelos de contratos y formularios específicos de servicios de arquitectura.
- Cláusulas especiales y recomendaciones de expertos en contratos de arquitectura.
- Adaptación de contratos de servicios de arquitectura a diferentes tipos de proyectos.



Introducción



Contratos de Arquitectura: Adaptación Internacional y Claridad Universal

La Adaptabilidad y Claridad de los Contratos de Arquitectura en el Contexto Internacional

En el dinámico y globalizado mundo de la arquitectura, la claridad y la adaptabilidad de los contratos de servicios son fundamentales para el éxito de cualquier proyecto. Los contratos de arquitectura están diseñados para adaptarse a diversos contextos internacionales, omitiendo referencias específicas a normativas locales y asegurando que las obligaciones y derechos de las partes sean claras y universales. Esta flexibilidad y claridad no solo facilitan la colaboración internacional, sino que también garantizan una gestión eficiente y justa de los proyectos arquitectónicos.

Desafíos Actuales

Los arquitectos y sus clientes se enfrentan a varios desafíos al redactar y ejecutar contratos de servicios. La falta de claridad en las obligaciones contractuales, la gestión de responsabilidades, la necesidad de seguros adecuados y la protección de los derechos de propiedad intelectual son solo algunos de los aspectos críticos que deben abordarse. Sin un marco contractual bien definido, estos desafíos pueden llevar a malentendidos, disputas legales y, en última instancia, al fracaso del proyecto.

Importancia de los Contratos de Arquitectura

Un contrato de servicios de arquitectura bien redactado es esencial para establecer un marco claro y equitativo para la colaboración. Estos contratos aseguran que todas las partes comprendan sus responsabilidades, derechos y expectativas, lo que minimiza los riesgos y mejora la eficiencia y la calidad del proyecto. Además, la adaptabilidad de estos contratos a diferentes contextos internacionales permite a los arquitectos trabajar de manera efectiva en proyectos globales, cumpliendo con los estándares y regulaciones aplicables sin perder de vista las particularidades locales.



Ventajas de la Educación en Contratos de Arquitectura

Estrategias Efectivas y Universalidad:

Aprender a redactar contratos de arquitectura efectivos que se adapten a diferentes contextos internacionales asegura que todas las partes involucradas estén protegidas y comprendan sus obligaciones. Esta universalidad facilita la colaboración en proyectos globales.

Protección de Propiedad Intelectual:

Conocer cómo manejar los derechos de propiedad intelectual en los contratos de arquitectura garantiza que los diseños y planos estén protegidos, asegurando que el arquitecto retenga los derechos adecuados sobre su trabajo creativo.

Gestión de Responsabilidades y Seguros:

Entender las obligaciones y responsabilidades contractuales, así como la necesidad de seguros adecuados, protege tanto al arquitecto como al cliente de posibles problemas legales y financieros.

Para los profesionales de la arquitectura, invertir en el conocimiento sobre contratos de servicios es una decisión estratégica que puede marcar una gran diferencia en su carrera. La adquisición de una guía práctica sobre contratos de arquitectura proporciona las herramientas y el conocimiento necesarios para enfrentar y superar los desafíos actuales del sector. Con esta guía, los arquitectos pueden estar seguros de que están equipados con la información más reciente y relevante para liderar con éxito proyectos complejos y diversificados.

En el ámbito de la arquitectura, donde los proyectos pueden variar enormemente en escala y complejidad, y donde la colaboración internacional es cada vez más común, comprender y manejar eficazmente los contratos de servicios es indispensable. Estos contratos no solo mejoran la eficiencia y la calidad de los proyectos, sino que también protegen a todas las partes involucradas de posibles disputas y riesgos. La inversión en educación y en herramientas prácticas, como una guía detallada sobre contratos de arquitectura, es un paso crucial para cualquier profesional que desee estar a la vanguardia de la industria.

Mantente al día con las últimas tendencias y estrategias en contratos de arquitectura para asegurarte de que tus proyectos sean siempre un éxito, desde la concepción hasta la finalización.