

A-301DE | CONTRATO DE PROYECTO Y DIRECCIÓN EJECUTIVA

1ª edición: 2018 / 2ª edición: 2023

El documento A-301DE integra una serie de modelos de contrato para el proyecto y/o dirección de obras, que se comenzó a publicar en el año 1979 y que a lo largo de las sucesivas ediciones ha venido sufriendo modificaciones, agregados y supresiones para ajustar sus disposiciones a nuevas tendencias del ejercicio profesional y a observaciones realizadas por la Gerencia Técnica del Consejo, organismo que dialoga permanentemente con los/as matriculados/as. La serie se completa con los siguientes documentos:

- A-301: Contrato de proyecto y dirección
- A-302: Contrato de anteproyecto A-303: Contrato de proyecto
- A-304: Contrato de dirección de obra
- A-304DE: Contrato de dirección ejecutiva
- A-305: Contrato abreviado de proyecto y dirección
- A-395DE: Contrato abreviado de proyecto y dirección ejecutiva

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-301DE es de uso recomendado pero no obligatorio, ha sido previsto para su utilización en encargos de mediana envergadura y complejidad y puede constituir una buena base para encargos con mayores exigencias. Dado que la serie incluye el documento A-305DE, previsto para encargos con menores requerimientos, se recomienda el examen comparativo de ambos documentos para establecer, en cada caso, la utilización de uno u otro.

El documento A-301DE está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes.
- diez cláusulas, que presentan las siguientes características:
 - cinco cláusulas incluyen disposiciones con espacios libres para incorporar información específica del encargo.
 - cuatro cláusulas están constituidas por “textos cerrados” que no requieren complemento alguno, con disposiciones que incluyen condiciones generales y doctrina del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
 - una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar indicado para que las partes incorporen disposiciones adicionales y/o las modificaciones, agregados y supresiones que consideren necesarios para ajustar las disposiciones del modelo de contrato a los requerimientos específicos del encargo.
- el cierre, para incorporar el lugar y fecha de la firma del contrato

El documento La contratación de servicios profesionales ([C-22](#)) incluye una versión anotada del documento A-301 cláusula por cláusula, con comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para completar los espacios libres, cuya lectura puede resultar muy útil. Para facilitar el llenado de los espacios libres de la cláusula 2 se puede acudir a los listados del documento Cartilla de tareas y

honorarios sugeridos para encargos de proyecto y dirección(A-111) y al documento Dirección ejecutiva/ Trabajos por administración (C-20).

La adaptación de este modelo de contrato a singularidades propias del encargo debe efectuarse con el máximo cuidado para mantener la coherencia de sus textos y la consistencia de la terminología empleada. Previo a la suscripción del contrato, siempre es recomendable la consulta con un/a abogado/a.

Entre..... en adelante el/la "Comitente", con domicilio en..... y correo electrónico, por una parte y por la otra....., en adelante el/la "Arquitecto/a", con domicilio en y correo electrónico, matrícula número.....del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), convienen celebrar el presente contrato. Serán válidas las comunicaciones entre las partes cursadas indistintamente a los domicilios y correos electrónicos precitados.

CLAUSULA 1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1

El/la Comitente encarga al Arquitecto/a y este acepta la realización del proyecto y dirección ejecutiva de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.7

1.2

La obra pertenece al Grupo

1.3

El destino de la obra es

1.4

La ubicación de la obra es

1.5

La superficie cubierta estimada es de m2 y el monto tentativo de la obra incluido el impuesto al valor agregado es de pesos

1.6

El plazo estimado previsto para la construcción de la obra es de

1.7

La modalidad prevista para la contratación y construcción de la obra es

CLAUSULA 2. SERVICIOS PROFESIONALES

2.1

En base al programa de necesidades proporcionado por el/la Comitente y los ajustes que posteriormente puedan acordar las partes, el/la Arquitecto/a confeccionará el programa de necesidades definitivo.

2.2

En base al programa de necesidades definitivo, el/la Arquitecto/a tendrá a su cargo la prestación de los

servicios profesionales siguientes: a) croquis preliminar, anteproyecto, documentación de proyecto y llamado a licitación y estudio de propuestas y b) dirección ejecutiva, de acuerdo con lo establecido en el documento CPAU A-115 y la doctrina del Consejo.

2.3

Los servicios profesionales mencionados en 2.2.a) comprenden los correspondientes a obras de arquitectura, estructuras e instalaciones e incluyen las tareas siguientes:

2.4

Los servicios profesionales mencionados en 2.2.b) incluye las siguientes tareas: a) estudiar la documentación de proyecto y plantear observaciones si halla errores u omisiones en ella, b) confeccionar los planos de ejecución, c) adoptar los procedimientos constructivos adecuados para la ejecución de los trabajos, d) confeccionar los planes de trabajo, efectuar su seguimiento y control, e) ejercer la conducción técnica de los trabajos, supervisar asiduamente la marcha de los mismos y controlar su calidad f) coordinar la ejecución de los trabajos de los distintos contratistas y subcontratistas y las entregas de materiales y equipos por parte de

Los/as proveedores/as, g) adoptar precauciones y medidas para cumplimentar la normativa de higiene y seguridad en obra y monitorear asiduamente la implementación de las mismas.

2.5

Los servicios profesionales serán prestados en función de lo establecido en 1.2 a 1.7 y en cada caso se basarán en la etapa anterior aprobada por el/la Comitente.

2.6

El/la arquitecto/a prestará además los servicios profesionales siguientes no incluidos en el servicio de proyecto y dirección ejecutiva.

2.7

El/la Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, según lo establecido en el artículo 1.16 del documento CPAU A-115, cuya copia se adjunta y la doctrina del Consejo.

CLAUSULA 3. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

3.1

El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.3 los horarios siguientes

3.2

El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.4 los horarios siguientes

3.3

El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.6 los horarios siguientes

3.4

El/la Comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se originen por la prestación de los servicios y tareas profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.6.

3.5

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.4, 4.1.f) y 5.4 serán los que figuran en el documento CPAU A-115 y de no ser posible, se calcularán según el tiempo empleado aplicando las tarifas por unidad de tiempo

3.6

Los honorarios indicados en esta cláusula serán facturados de acuerdo con el siguiente detalle En cada factura el/la Arquitecto/a agregará a los honorarios el impuesto al valor agregado que corresponda.

3.7

El/la Comitente/a dispondrá de días para aprobar las facturas de honorarios, vencido dicho plazo sin observarlas, dispondrá de días más para pagarlas.

CLAUSULA 4. PLAZOS

4.1

El/la Arquitecto/a cumplirá las tareas a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de los días de aprobado el programa de necesidades definitivo, b) anteproyecto, dentro de los días de aprobados el croquis preliminar, c) documentación de proyecto, dentro de los días de aprobado el anteproyecto, d) llamado a licitación, dentro de los días de aprobada la documentación de licitación, e) estudio de propuestas, dentro de los días de recibidas las propuestas, f) dirección ejecutiva de la obra, durante el plazo previsto en 1.6 para la construcción de la obra. En caso de prolongación de este último plazo, por causa ajena a la responsabilidad del/la Arquitecto/a, este/a tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

4.2

El/la Comitente dispondrá de un plazo de días para aprobar o presentar observaciones a las tareas realizadas por el/la Arquitecto/a mencionadas en 4.1 a), b) y c), cumplido el cual la tarea se considerará aprobada. Si el/la Comitente formulase observaciones, las partes acordarán el plazo para que sean resueltas. A la terminación de cada etapa las partes dejarán constancia de su conformidad con su firma y fecha en dos copias de la documentación aprobada.

4.3

Los plazos se contarán en días corridos. Serán causal de prórroga, siempre que originen demoras a las tareas del/la Arquitecto/a: a) los lapsos empleados por el/la Comitente o los entes con jurisdicción sobre la obra para responder consultas y, en el caso de estos últimos, para registrar presentaciones u otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones y c) caso fortuito o fuerza mayor.

CLAUSULA 5. MODIFICACIONES

5.1

No se ejecutarán modificaciones al proyecto o a la obra sin la aprobación del/la Arquitecto/a y del/la Comitente.

5.2

Se considerarán modificaciones: a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto, b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino, ubicación o modalidad de contratación de la obra establecidos en 1.2 a 1.7, c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades definitivo,

croquis preliminar, anteproyecto o documentación de proyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes, d) los cambios que se introduzcan a la obra o a los trabajos en ejecución.

5.3

El/la arquitecto/a podrá introducir ajustes menores durante la ejecución de la obra siempre que no impliquen modificaciones al diseño ni a los precios y plazos contractuales.

5.4

El/la Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones ordenadas por el/la Comitente, siempre que le originen la reejecución de tareas, la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades. Los ajustes menores no generarán honorarios.

5.5

El/la Arquitecto/a tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el/la Comitente siempre que le originen la reejecución de tareas o la ejecución de otras nuevas.

CLAUSULA 6. OTRAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1

El/la Arquitecto/a registrará en el CPAU la encomienda objeto de este contrato y ajustará su actividad a las disposiciones del Código de Etica.

6.2

El/la Arquitecto/a se obliga a: a) cumplir las disposiciones que en los pliegos de condiciones figuran a cargo del/la directora/a de obra, b) no permitir el comienzo de la obra hasta que no se cuente con i) el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA, ii) el plan aprobado de higiene y seguridad, la designación de un/a Profesional en higiene y seguridad y de un contratista a cargo de dichas prestaciones, c) informar al Comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos a su cargo, e) proporcionar al comitente planos conforme a obra cuando estos no están a cargo de este/a o de los/as contratistas.

6.3

El/la Arquitecto/a no está obligado a concurrir diariamente a la obra ni a permanecer en ella durante toda la jornada de trabajo. El/la Arquitecto o sus representantes deben visitar la obra con la frecuencia apropiada en función de su grado de avance y del tipo de trabajos en ejecución a efectos de controlar su correspondencia con la documentación contractual. En caso de que fuese requerido el ejercicio de controles durante toda la jornada laboral, el/la Comitente se hará cargo de la retribución del personal técnico correspondiente.

6.4

El/la Arquitecto/a deberá contar con la previa autorización del/la Comitente para ordenar la ejecución de trabajos que impliquen modificaciones, adicionales o economías a los precios contractuales, para conceder prórrogas o extensiones a los plazos contractuales y para incurrir en gastos especiales.

6.5

El/la Arquitecto/a tendrá a su cargo: a) la retribución de profesionales, dibujantes, operadores/as de diseño asistido y personal técnico necesario para la ejecución de las tareas mencionadas en la

Cláusula 2, b) el costo de dos juegos de copias de los planos y escritos resultado de las tareas a su cargo, uno de los cuales, firmado por el/la Comitente permanecerá en poder del Arquitecto.

6.6

El/la Comitente se obliga a: a) cooperar con el/la Arquitecto/a en toda gestión que requiera su participación, b) responder con prontitud las consultas que este le formule, c) encauzar por intermedio del/la Arquitecto/a todo pedido vinculado con el proyecto y/o la obra en ejecución o dirigido a profesionales o personal de su Estudio o de la obra, especialistas, contratistas, capataces o proveedores/as, d) no efectuar pagos a contratistas o proveedores/as sin contar previamente con la certificación del/la Arquitecto/a, e) no ordenar a persona alguna el comienzo de la obra hasta tanto no se cuente con el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA.

6.7

El/la Comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemne al Director/a de obra por cualquier daño o contingencia de índole civil, administrativa o penal que deba afrontar en forma directa o indirecta, en su persona o bienes, por cualquier acción, error u omisión relacionados con la inobservancia de las obligaciones por parte de contratistas, subcontratistas y/o del personal empleado o contratado por el/la Comitente, en relación con el cumplimiento disposiciones oficiales laborales y previsionales que condicionan los trabajos a su cargo.

CLAUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

7.1

El Proyecto de la obra y los documentos que lo integran sobre cualquier tipo de soporte, son propiedad intelectual del/la Arquitecto/a, quien tiene derecho a su registro. Cuando la documentación confeccionada por el/la Arquitecto/a ha sido representada mediante procedimientos informáticos, el/la Comitente tiene derecho a recibir una copia del soporte magnético y será responsable de asegurar que el mismo no sufra alteración alguna.

7.2

El/la Arquitecto/a tiene derecho a publicar y difundir dibujos, planos, fotografías, renders, films y videos del proyecto, de la obra en ejecución y del edificio terminado.

7.3

El anteproyecto y la documentación de proyecto no podrán ser utilizados por el/la Comitente, parcial o totalmente en otros proyectos, ni ser enajenados a tales efectos.

CLAUSULA 8. RESOLUCION DE CONFLICTOS

8.1

Las partes acuerdan someter toda controversia emergente de este contrato, en una primera instancia, al procedimiento de mediación. De no lograrse acuerdo, el o los puntos controvertidos pendientes serán sometidos al laudo de una Pericia arbitral, según lo dispuesto en el art. 773 del Código Procesal Civil y Comercial.

8.2

Las partes y los/as Arbitros suscribirán el Compromiso arbitral fijando plazo para emitir el laudo, la renuncia de las partes a los recursos de apelación y de nulidad, salvo los casos determinados en el artículo 760 del CPCC de la Nación y los honorarios de los/as Arbitros quienes procederán sin sujeción a las formas legales.

CLAUSULA 9. RESOLUCION DEL CONTRATO

9.1

El/la Comitente podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el/la Arquitecto/a violase las estipulaciones contractuales, b) si el/la Arquitecto/a abandonase las tareas a su cargo por un plazo que supere los días salvo caso fortuito o fuerza mayor. En estos casos el/la Arquitecto/a tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados y el/la Comitente a daños y perjuicios.

9.2

El/la Arquitecto/a podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el/la Comitente violase las estipulaciones contractuales, b) si el/la Comitente ordenase la suspensión de las tareas a cargo del/la Arquitecto/a por un lapso que supere los días, salvo caso fortuito o fuerza mayor c) si el/la Comitente discontinuase el comienzo de la obra con respecto a la fecha de terminación del proyecto, por un lapso que supere los días, salvo caso fortuito o fuerza mayor, d) si por causa imputable al Comitente, la construcción de la obra superase en más de días el plazo previsto en 4.1.f) salvo caso fortuito o fuerza mayor. En estos casos el/la Arquitecto/a tendrá derecho al cobro de los honorarios devengados al momento de la resolución y a la indemnización prevista en el Art. 1.18 del documento CPAU A-115.

9.3

El/la Comitente tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al Arquitecto/a las tareas realizadas y la indemnización dispuesta en el Art.1.18 del documento A-115.

CLAUSULA 10: OTROS ACUERDOS DE LAS PARTES

.....
.....
En prueba de conformidad se firman dos ejemplares iguales, uno para cada parte, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los días del mes de de

.....
Arquitecto/a

.....
Comitente