

## A-302 CONTRATO DE ANTEPROYECTO

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

---

El documento A-302 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 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-303: Contrato de proyecto
- A-304: Contrato de dirección de obra
- A-305: Contrato abreviado de proyecto y dirección

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-302 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.

El documento A-302 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.
  - una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar indicado para que las partes registren 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. Aunque el objeto del contrato es distinto en los documentos A-301 y A-302, su 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).

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.

**Nota**

Este documento no es aplicable para encargos de anteproyecto a partir de un croquis preliminar ejecutado por otro/a profesional.

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 anteproyecto de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.5

**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 .....

**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 de croquis preliminar y anteproyecto, de acuerdo con lo establecido en el documento CPAU A- 115, que se adjunta, y la doctrina del Consejo.

**2.3**

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

## 2.4

Los servicios profesionales serán prestados en función de lo establecido en 1.2 a 1.5 y en cada caso se basarán en la etapa anterior aprobada por el/la Comitente.

## 2.5

El/la arquitecto/a prestará además los servicios profesionales siguientes .....  
..... no incluidos en el servicio de anteproyecto.

## 2.6

El/la Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.16 del documento CPAU A-115 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 que figuran en 2.3 los honorarios siguientes . . . . .

### 3.2

El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales que figuran en 2.5 los honorarios siguientes .....

### 3.3

El/la Comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se puedan originar por prestación de tareas profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.5, entre ellas: a) planialtimetría del terreno, b) replanteo e inspección de medianeras y/u otras construcciones existentes, c) estudio de impacto ambiental, e) documentaciones y trámites ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y/o empresas prestatarias de servicios.

### 3.4

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.3 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 establecidas.....

### 3.5

Los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 5.2 se calcularán, salvo expreso acuerdo en contrario, según el tiempo empleado, aplicando las tarifas acordadas en 3.4.

### 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 dispondrá de..... días para aprobar las facturas de honorarios, Vencido dicho plazo sin observarlas dispondrá de..... días más para pagarlas.

### 3.8

El/la Comitente pagará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se originen según lo establecido en el Art. 1.16 del documento CPAU A-115.

## 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.

### 4.2

El/la Comitente dispondrá de un plazo de..... días para aprobar o presentar las observaciones a las tareas realizadas por el/la Arquitecto/a mencionadas en 4.1.a) y 4.1.b), 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 otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones y c) caso fortuito o fuerza mayor.

## CLAUSULA 5.MODIFICACIONES

### 5.1

Se considerarán modificaciones: a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto, b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino o ubicación o de la obra establecidos en 1.2 a 1.5, c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades definitivo, croquis preliminares o anteproyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes.

### 5.2

El/la Arquitecto/a tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales y a prórroga de los plazos contractuales 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.

## CLAUSULA 6. OTRAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 6.1

El/la Arquitecto/a registrará en el CPAU la encomienda objeto de este contrato, ajustará su actividad a las disposiciones del Código de Ética y se obliga a informar al Comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos durante las etapas de croquis preliminar y anteproyecto.

### 6.2

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/la Arquitecto/a.

### 6.3

El/la Comitente se obliga a: a) cooperar con el/la Arquitecto/a en toda gestión que requiera su participación, b) responder con razonable prontitud las consultas que éste/a le formule, c) encauzar por intermedio del/la Arquitecto/a todo pedido vinculado con el encargo dirigido a profesionales o personal de su Estudio.

## CLAUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

### 7.1

El anteproyecto 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. El/la Comitente podrá hacer uso del anteproyecto sólo en el caso que medie acuerdo expreso con el/la Arquitecto/a.

### 7.2

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

### 7.3

La mención del/la Arquitecto/a como autor/a del anteproyecto figurará, en su caso, en el cartel de obra y en toda publicación que por cualquier medio se realice del anteproyecto o proyecto, de la obra en construcción y del edificio terminado, salvo expresa solicitud en contrario por parte del/la Arquitecto/a. El/la Comitente arbitrará los medios para que esta disposición se cumpla en todos los casos.

## 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 773 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

### 8.2

Las partes y los Peritos Arbitros designados 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 peritos árbitros 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. En estos casos el/la Arquitecto/a tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados en tiempo y forma y el/la Comitente a daños y perjuicios.

### 9.2

El/la Arquitecto 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. 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 CPAU 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