A-304 DE | CONTRATO DE DIRECCION EJECUTIVA

1ª edición: 2018 / 2ª edición: 2023

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

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-304DE 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-304DE 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-304DE, 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) y del documento Dirección ejecutiva/Trabajos por administración (C-20) y (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 encargo al Arquitecto/a y este/a acepta la realización de la dirección ejecutiva de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.6 en base a la documentación de proyecto confeccionada por .....

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 estimado de la obra, incluido impuesto al valor agregado, es de pesos .....

1.6
El plazo previsto para la construcción de la obra es.....

1.7
La modalidad prevista para la contratación y construcción de la obra es .....

1.8
La documentación de proyecto proporcionada por el/la Comitente comprende los planos, planillas y escritos que figuran en el listado del Anexo 1 que integra este contrato.

CLAUSULA 2: SERVICIOS PROFESIONALES

2.1
Previo a todo otro trámite, el/la Arquitecto/a procederá a la revisión de la documentación de proyecto y, si el/la Comitente y el/la autor/a del proyecto están de acuerdo, a la preparación de un listado con los ajustes y aclaraciones que considere necesarios para que el/la Comitente los solicite al profesional

autor/a de la documentación de proyecto, siempre que sean aclarados antes del comienzo de la obra. De no cumplirse lo antedicho y/o a partir del comienzo de la obra toda la documentación gráfica y escrita que pueda resultar necesaria será confeccionada por el/la Arquitecto/a.

2.2
En base a la documentación de proyecto el/la Arquitecto/a tendrá a su cargo: a) la redacción de las bases de licitación, pliegos de condiciones para la contratación de la obra, modelo de contrata y la ejecución del formulario de oferta con listados de rubros e ítems y plan preliminar de trabajo, b) el llamado a licitación y estudio de propuestas y c) la dirección ejecutiva de la obra, 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/as distintos/as 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 se realizarán según los planos y especificaciones de la documentación de proyecto.

2.6
El/la arquitecto/a prestará además los servicios profesionales siguientes..... no incluidos en el servicio de dirección de obra ejecutiva.

2.7
El/la Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, de acuerdo con lo establecido en el Art. 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 mencionados en 2.3 los horarios siguientes .....

3.2
El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales mencionados en 2.4 los horarios siguientes .....

3.3
El/la Comitente pagará al Arquitecto/a, por la prestación de los servicios profesionales mencionados en 2.6 los horarios siguientes .....

3.4
El/la Comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se puedan originar por la prestación de servicios profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.6, entre ellos: a) planialtimetría del terreno, b) replanteo e inspección de medianeras y/u otras construcciones existentes, c) revisión de documentaciones preparadas por contratistas proponiendo variantes al proyecto, d) estudio de impacto ambiental y los gastos especiales que se puedan originar por documentaciones y trámites ante el GCABA y/o empresas prestatarias de servicios.

3.5
Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.3 y 3.4 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 siguientes .....

3.6
Los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 5.3 se calcularán, salvo expreso acuerdo en contrario, según el “tiempo empleado”, aplicando las tarifas acordadas en 3.4.

3.7
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.

3.8
El/la Comitente 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 señaladas en 2.1 dentro de los....días de la firma de este contrato.

4.2
La obra se iniciará dentro de..... días de la fecha del contrato.

4.3
El/la Arquitecto/a desempeñará las tareas de dirección ejecutiva, durante el plazo previsto en 1.5. En caso de prolongación de este plazo, por causa ajena a la responsabilidad del/la Arquitecto/a y salvo caso fortuito o causa mayor, éste tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

4.4
Los plazos se contarán en días corridos. Serán causal de prórroga, siempre que causen demoras a las tareas del/la Arquitecto/a o a la ejecución de la obra: a) los lapsos empleados por el/la Comitente o los entes con jurisdicción sobre la obra para responder consultas y, en el caso de los últimos, para otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio por parte del/la Arquitecto/a, de ajustes o modificaciones al proyecto o a las obra en ejecución, c) caso fortuito o fuerza mayor.

CLAUSULA 5. MODIFICACIONES

5.1
No se llevarán a cabo modificaciones al proyecto o a la obra, sin las aprobaciones 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 1.6, c) los cambios que se introduzcan a la documentación de proyecto, en su totalidad o en alguna de sus partes.

5.3
El/la Arquitecto/a 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.

5.4
El/la Arquitecto/a tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el 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 Ética.

6.2
El/la Arquitecto/a se obliga a: a) cumplir las disposiciones que en los pliegos de condiciones figuran a cargo del/la Director/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/a contratista a cargo de dichas prestaciones, c) 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. El/la Arquitecto/a no está obligado/a a concurrir diariamente a la obra ni a permanecer en ella durante toda la jornada de trabajo. 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, d) 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 del o de los contratistas.

6.3
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 y/o para conceder prórrogas o extensiones de los plazos contractuales a los contratistas.

6.4
El/la Arquitecto/a tendrá a su cargo: a) la retribución del personal profesional, técnico y administrativo 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.

6.5
El/la Comitente deja constancia de que no tiene ninguna obligación pendiente con el/la profesional autor/a del proyecto, que le ha abonado los honorarios correspondientes en su totalidad y que no existe ningún impedimento para el cumplimiento de este contrato.

6.6
El/lq 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 este le formule, c) 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, d) encauzar por intermedio del/la Arquitecto/a todo pedido vinculado con la obra en ejecución o dirigido a profesionales o personal de su Estudio o de la obra, especialistas, contratistas, capataces o proveedores/as, e) contar con la certificación del/la Arquitecto/a antes de efectuar pagos a contratistas o proveedores/as

6.7
El/la Comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemne al Arquitecto/a 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 de contratistas, subcontratistas y/o del personal empleado o contratado por el/la Comitente, en relación con el cumplimiento de disposiciones oficiales laborales y previsionales en relación con los trabajos a su cargo.

6.8
El/la Comitente dispondrá. a) que en el cartel de obra figuren el/la Arquitecto/a y el/la Director/a de Obra, con caracteres de igual tamaño y tipografía, con la aclaración de sus respectivos roles, b) que en el edificio terminado se aplique una leyenda en iguales condiciones.

CLAUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

7.1
El proyecto así como la conformación de la obra son propiedad intelectual del/la profesional autor/a del proyecto.

7.2
El/la Arquitecto/a tiene derecho de publicar y difundir planos, fotografías, films y videos de la obra y del edificio, salvo expreso acuerdo en contrario, con la obligación de mencionar al profesional autor/a del proyecto.

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/as Peritos árbitros designados suscribirán el Compromiso arbitral ante Escribano público, 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/a podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el/la Comitente violase las estipulaciones contractuales, b) si el/la Comitente discontinuase el comienzo de la obra por un lapso que supere los días a partir de la fecha del contrato, c) si por causa ajena al Arquitecto/a, la construcción de la obra superase en más de ..... días el plazo previsto en 1.6. 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 de ..... a los ..... días del mes de ..... de .....

. . . . . .
Arquitecto/a

. . . . . .
Comitente