

A-305 CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y DIRECCION

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

El documento A-305 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 matriculados. 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-304: Contrato de dirección de obra
- A-304DE: Contrato de dirección ejecutiva
- A-305DE: Contrato abreviado de proyecto y dirección ejecutiva

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-305 es de uso recomendado pero no obligatorio y a diferencia del A-301 ha sido previsto para el proyecto y dirección de “obras menores”, entendiéndose por tales aquellas de reducido monto, envergadura, complejidad y breve lapso de ejecución. No obstante, puede ser aplicable para otros proyectos y obras, para los cuales, según criterio del profesional, las previsiones de este modelo de contrato sean suficientes.

Se aclara que este documento no debe ser considerado como un sustituto del A-301, aplicable a proyectos y obras de mayor envergadura y/o complejidad. Por ello, antes de decidir la utilización de los documentos A-305 o A-301 conviene cotejarlos; la comparación permitirá también rescatar del último alguna disposición que el arquitecto considere conveniente incorporar al primero.

El documento A-305 está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes.
- ocho cláusulas, que presentan las siguientes características:

- cuatro cláusulas incluyen disposiciones con espacios libres para incorporar información específica del encargo.
 - tres 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* (C22) incluye una versión anotada del documento A-301, cláusula por cláusula, con comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para completar los espacios libres. Aunque ambos documentos difieren, 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 abogado.

Entre , en adelante el “Comitente”, con domicilio en y correo electrónico , por una parte y por la otra , en adelante el “Arquitecto”, con domicilio eny correo electrónico , matrícula númerodel 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 Comitente encarga al Arquitecto y este acepta la realización del proyecto y dirección 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 impuesto al valor agregado es de pesos

1.6

El lapso estimado para la construcción de la obra es de y el sistema previsto para su contratación es el siguiente

CLAUSULA 2. SERVICIOS PROFESIONALES

2.1

En base al programa de necesidades, el Arquitecto tendrá a su cargo la prestación de los servicios profesionales de croquis preliminar, anteproyecto, documentación de proyecto y dirección de obra, de acuerdo con lo establecido en el documento CPAU A-115 y la doctrina del Consejo.

2.2

Los servicios profesionales mencionados en 2.1 comprenden los correspondientes a obras de arquitectura, estructuras e instalaciones e incluyen las tareas siguientes

2.3

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 Comitente. Los que no figuran en 2.1 devengarán honorarios a acordar previamente con el Comitente.

2.4

El Comitente abonará los gastos especiales que se puedan originar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.16 del documento CPAU A-115.

CLAUSULA 3. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

3.1

El Comitente pagará al Arquitecto, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.1 los honorarios siguientes

3.2

Los honorarios serán facturados de acuerdo con el siguiente detalleEn cada factura el Arquitecto agregará a los honorarios el impuesto al valor agregado que corresponda.

3.3

El 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 Arquitecto cumplirá las tareas a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de losdías de aprobado el programa de necesidades, b) anteproyecto, dentro de los días de aprobado el croquis preliminar, c) documentación de proyecto, dentro de los días de aprobado el anteproyecto, d) dirección de obra, durante el plazo previsto en 1.6 para la ejecución de la obra. En caso de prolongación de este último plazo, por causa ajena a la responsabilidad del Arquitecto, éste tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

4.2

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

CLAUSULA 5. OTRAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1

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

5.2

El Arquitecto se obliga a: a) cumplir las disposiciones que en los pliegos de condiciones figuran a cargo del Director 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 Profesional en higiene y seguridad y de un 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 Arquitecto no está obligado 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 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.

5.3

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

5.4

El Arquitecto tendrá a su cargo: a) los honorarios, retribuciones y gastos necesarios para la ejecución de las tareas mencionadas en la Cláusulas 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 Comitente permanecerá en su poder.

5.5

El Comitente tendrá a su cargo los honorarios que se puedan originara por la prestación de los siguientes servicios profesionales) por mensura y nivelación del terreno, b) ensayo y estudio de suelos, c) replanteo de medianeras y otras construcciones existentes, d) estudio de impacto ambiental, e) ejecución de documentaciones y trámites municipales y ante empresas prestatarias de servicios.

5.6

El Comitente se obliga a: a) cooperar con el Arquitecto en toda gestión que requiera su participación, b) responder con razonable prontitud las consultas que éste le formule, c) encauzar por intermedio del Arquitecto todo pedido vinculado con el proyecto y/o la obra en ejecución y d) contar con la certificación del Arquitecto antes de efectuar pagos a contratistas o proveedores.

5.7

El Comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemne al DO 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 Comitente, en relación con el cumplimiento de disposiciones oficiales laborales y previsionales que condicionan los trabajos a su cargo.

CLAUSULA 6. RESOLUCION DE CONFLICTOS

6.1

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.

6.2

Las partes y los 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 7. RESOLUCION DEL CONTRATO

7.1

Cada parte tiene derecho de rescindir el contrato a) si la otra parte violase reiteradamente las estipulaciones contractuales, b) si se diesen las causales previstas en el Código Civil.

7.2

El Comitente tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al Arquitecto las tareas realizadas y la indemnización dispuesta en el Art. 1-18 del documento CPAU A-115.

CLAUSULA 8: 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

.....
Comitente