

A-305 DE | CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y DIRECCION EJECUTIVA

1ª edición: 2018 / 2ª edición: 2023

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

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-305DE es de uso recomendado pero no obligatorio y a diferencia del A-301DE ha sido previsto para el proyecto y dirección ejecutiva 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/la profesional, las previsiones de este modelo de contrato sean suficientes.

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

El documento A-305DE 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 (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 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) y del 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 de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.5

1.2
La obra pertenece al Grupo
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/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.

2.2

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

2.3

Los servicios profesionales mencionados en 2.1.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.

2.4

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

2.5

El/la 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/la Comitente pagará al Arquitecto/a por la prestación de los servicios profesionales mencionados en 2.2 y 2.3 los honorarios siguientes

3.2

Los honorarios 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.

3.3

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 a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de los días 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/la Arquitecto/a, éste/a 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/la Arquitecto/a: a) los lapsos empleados por el/la 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/la Arquitecto/a registrará en el CPAU la encomienda objeto de este contrato y ajustará su actividad a las disposiciones del Código de Etica.

5.2

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/a contratista a cargo de dichas prestaciones, c) 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. Debe 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, 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/as contratistas.

5.3

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 a los plazos contractuales de los/as contratistas.

5.4

El/la Arquitecto/a 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/la Comitente permanecerá en su poder.

5.5

El/la 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/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 le formule, c) encauzar por intermedio del/la Arquitecto/a todo pedido vinculado con el proyecto y/o la obra en ejecución y d) contar con la certificación del/la Arquitecto/a antes de efectuar pagos a contratistas o proveedores/as.

