

A-304 DE | CONTRATO DE DIRECCION EJECUTIVA

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

En los contratos que se formalizan bajo la modalidad “proyecto y construcción”, un/a comitente y un/a profesional, en adelante Contratista P&C, acuerdan la ejecución de la documentación de proyecto, documentación ejecutiva y la construcción de la obra en base a una documentación preliminar que ha servido de base para establecer el diseño, calidades, precio y plazo de ejecución del encargo.

El documento A-308 ha sido previsto para su utilización en proyecto y construcción de obras menores, entendiéndose por tales a 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 de las partes, sus previsiones sean suficientes.

El documento A-308 no debe ser considerado como un sustituto del Contrato de proyecto y construcción ([A-306](#)), aplicable a proyectos y obras de mayor envergadura y/o complejidad. Por ello, antes de decidir la utilización de uno u otro, conviene cotejar ambos documentos; la comparación también permitirá rescatar de este último disposiciones que, según los casos, convenga agregar al primero.

El documento A-308 igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, es de uso recomendado pero no obligatorio. Está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes
- 14 cláusulas que reúnen las siguientes características:
 - 4 cláusulas con disposiciones que incluyen espacios libres para incorporar la información específica del encargo. Pueden ser asimiladas a las disposiciones de la contrata de un contrato de construcción.
 - 9 cláusulas constituidas por textos que no requieren complemento alguno. Pueden asimilarse a las disposiciones de las condiciones generales de un de un contrato de construcción.
 - una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar previsto 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

Se recuerda al/la arquitecto/a que actúa como constructor/a la necesidad de dar estricto cumplimiento a la normativa vigente en materia laboral, provisional, impositiva y en materia de seguros. En tal sentido se recomienda la lectura del documento Obligaciones del propietario/a-empleador/a o del arquitecto/a-constructor/a ante el IERIC, la AFIP y las ART ([A-516](#)).

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 "Contratista P&C", con domicilio en..... y correo electrónico , matrícula número..... del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), convienen celebrar el presente contrato de locación de obra. 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 Contratista P&C y éste/a acepta el encargo para la ejecución de la documentación de proyecto, documentación ejecutiva y la construcción de la obra ubicada en

1.2

La documentación de proyecto y documentación ejecutiva estarán condicionadas a la Documentación Base, la oferta y al plan de trabajo que se adjuntan, aprobados y firmados por las partes, cumplirá con las disposiciones 3.10.2) y 4.3.6) del documento Aranceles sugeridos CPAO/CPIC

1.3

La obra se construirá por ajuste alzado, de acuerdo con la documentación de proyecto aprobada por el/la Comitente.

CLAUSULA 2. MONTO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

2.1

El/la Contratista P&C se compromete a ejecutar los trabajos que se contratan por la suma de pesos más la suma de pesos..... por concepto de impuesto al valor agregado, lo que implica un total de pesos , de acuerdo con su oferta de fecha

2.2

El/la Comitente pagará las facturas emitidas por el/la Contratista P&C de acuerdo con el siguiente detalle: Los pagos serán mensuales, al contado, dentro de los..... días hábiles a contar de la presentación de la liquidación correspondiente.

CLAUSULA 3. PLAZOS CONTRACTUALES

3.1

El/la Contratista P&C cumplirá sus obligaciones dentro de los siguientes plazos: a) confección de la documentación de proyecto y documentación ejecutiva en términos tales que permitan la iniciación de la obra y el cumplimiento en término del plan de trabajo, contemplando lapsos razonables para que el/la Comitente proceda a su revisión y aprobación, b) iniciación de la obra dentro de los..... días a contar de la fecha del contrato, c) terminación de la documentación de proyecto y documentación ejecutiva dentro de los..... días a contar de la fecha de iniciación de la obra, d) terminación de la obra dentro de los..... días a contar de la fecha de iniciación de la obra. El/la Contratista P&C ajustará su actividad al plan de trabajo mencionado en 1.2.

3.2

Los plazos se contarán en días corridos, salvo que se indique lo contrario. Serán causal de prórroga a los plazos establecidos, siempre que originen demoras a las tareas de documentación de proyecto o documentación ejecutiva y/o a la ejecución de la obra: a) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones solicitadas por el/la Comitente, b) los días de huelga general, de gremios de la construcción o de paros de transporte, c) los días de lluvia y sus consecuencias que excedan los promedios estadísticos del mes, d) los atrasos causados por la provisión de materiales o equipos que provea el/la Comitente, e) los lapsos caídos por motivo de caso fortuito o causa mayor.

CLAUSULA 4. FONDO DE REPARO Y LAPSO DE GARANTIA

4.1

El fondo de reparo será equivalente al..... por ciento de los montos facturados y será descontado por el/la Comitente de cada uno de los pagos que efectúe al Contratista P&C

4.2

El fondo de reparo será destinado para atender la reparación de los vicios o defectos producidos en la ejecución de los trabajos por deficiente mano de obra o mala calidad de los materiales empleados, en el caso de que tales reparaciones no sean efectuadas en tiempo y forma por el/la Contratista P&C.

4.3

El fondo de reparo o su saldo remanente será reintegrado al Contratista P&C a la recepción definitiva de la obra

4.4

El lapso de garantía será de..... días a contar de la fecha de la recepción provisoria de la obra.

CLAUSULA 5. DOCUMENTACION CONTRACTUAL

5.1

Integran la documentación contractual los siguientes instrumentos: a) los planos y escritos comprendidos en la Documentación Base, b) la oferta y el plan de trabajo.

5.2

Formarán parte de la documentación contractual: a) la documentación de proyecto y documentación ejecutiva aprobadas por el/la Comitente, b) todo otro documento que suscriban y/o intercambien las partes.

5.3

La documentación de proyecto y documentación ejecutiva deberán: a) comprender los elementos necesarios para que el/la Comitente aprecie el diseño arquitectónico, estructura, sistemas constructivos, aberturas, instalaciones, materiales y terminaciones de la obra, b) incluir un cómputo y presupuesto desagregado por rubros e items, cuyo monto total deberá coincidir con el de la oferta.

CLAUSULA 6. PRECIOS, LIQUIDACION Y PAGO DE LOS TRABAJOS

6.1

Los trabajos se contratan por ajuste alzado, lo que significa que el/la Contratista P&C se compromete a ejecutarlos y el/la Comitente a pagar por ellos el precio total que figura en la Cláusula 2, coincidente con el precio total de la oferta del/la Contratista. El precio del contrato no sufrirá modificaciones salvo las que se puedan introducir de acuerdo con lo establecido en 6.3 y en la Cláusula 7.

6.2

Los precios de la oferta incluyen: a) los honorarios y gastos por la confección de la documentación de proyecto cuyo monto figura discriminado en la oferta del/la Contratista P&C, b) planialtimetría del terreno, c) ensayo y estudio de suelos, d) agua de construcción y energía de obra, e) seguros, f) todo otro costo o gasto que sea necesario para la terminación de los trabajos de acuerdo con su fin, las reglas del arte y su aprobación por los entes a cargo de su fiscalización y/o para el cumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato, h) gastos financieros, gastos generales y beneficios, i) el impuesto al valor agregado vigente a la fecha del contrato.

6.3

El/la Contratista P&C será único/a responsable por el pago de los impuestos, derechos y todo otro concepto por tributo concerniente a su actividad profesional y empresaria, conceptos que se consideran incluidos y prorrateados entre los precios de la oferta. La modificación o supresión de tales tributos o la vigencia de otros nuevos, no serán motivo para la modificación del precio contractual, salvo modificación de la tasa del IVA, lo que dará lugar a ajustes en más o en menos en la misma proporción y a partir de la fecha de vigencia de la modificación.

6.4

El/la Contratista P&C presentará liquidaciones mensuales, las que certificarán que los trabajos han progresado hasta las cantidades o porcentajes indicados. La cantidad de los trabajos será determinada por separado para cada uno de los ítems cotizados. Los pagos efectuados por el/la Comitente no implicarán la aceptación de los trabajos liquidados y serán susceptibles de rectificación hasta la aprobación de la liquidación final de obra.

6.5

El/la Comitente podrá demorar el pago de una factura para protegerse contra presumibles pérdidas debidas a: a) trabajos defectuosos no corregidos ni reconstruidos por el/la Contratista P&C, b) daños producidos a terceros o a propiedades del/la Comitente no reparados por el/la Contratista P&C, c) incumplimientos del/la Contratista P&C en los pagos a su personal, proveedores/ras o subcontratistas.

CLAUSULA 7. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

7.1

El/la Comitente podrá solicitar la ejecución de modificaciones o trabajos que impliquen modificaciones al proyecto o adicionales o economías a los precios y plazos contractuales. En tal caso el/la Contratista P&C preparará una propuesta por modificaciones del contrato de acuerdo con lo dispuesto en las restantes disposiciones de esta Cláusula.

7.2

El/la Comitente tendrá a su cargo, previo acuerdo con el/la Contratista P&C, el pago de los honorarios que se puedan originar con motivo de la introducción, a su pedido, de modificaciones, agregados

o supresiones a la documentación de proyecto aprobada o en ejecución, siempre que motiven la reejecución de tareas o la ejecución de nuevas tareas por el/la Contratista P&C.

7.3

El precio de las modificaciones del contrato se calculará si fuere posible, partiendo de los precios de la oferta correspondientes a trabajos análogos o semejantes y de no ser posible, mediante un presupuesto detallando costos de materiales, mano de obra y un 15% por concepto de gastos generales y beneficio. Ningún reclamo será reconocido por el/la Comitente si el/la Contratista P&C no cumple este procedimiento

7.4

Si el/la Contratista P&C debiese formular un pedido por modificaciones del contrato, lo hará dentro de los tres días hábiles de la aparición de la causa, por escrito, justificando los motivos e incluyendo un presupuesto con el monto adicional o la economía que corresponda y la modificación del plazo contractual, si corresponde.

7.5

El/la Contratista P&C tendrá derecho a introducir cambios menores de diseño o especificaciones siempre que sean aprobados por el/la Comitente. Si los cambios implican modificación de los precios o plazos contractuales será de aplicación lo dispuesto en 7.2, 7.3 y 7.4 y requerirán la aprobación del/ka Comitente.

CLAUSULA 8. OTRAS OBLIGACIONES DEL/LA CONTRATISTA P&C

8.1

El/la Contratista P&C tendrá a su cargo y será responsable por la ejecución y tramitación de los planos municipales, el pago de todos los derechos, los pedidos de inspección, la ejecución y tramitación de planos conforme a obra y la tramitación y obtención del permiso o certificado final de obra.

8.2

El/la Contratista P&C será responsable de las documentaciones de proyecto y ejecutiva, dirección y construcción de la obra y garantizará al Comitente: a) que los materiales y equipos sean nuevos y de la calidad especificada, b) que la construcción no presente fallas ni defectos y se obliga a corregir o reconstruir los trabajos que presente fallas o defectos o que no estén de acuerdo con la documentación contractual. En caso de diferencias en la interpretación de este punto se recurrirá a lo dispuesto en 12.1.

8.3

El/la Contratista P&C será responsable por prevenir y mantener buenas condiciones de seguridad, higiene y vigilancia en obra y obrador, cumplirá las normas de seguridad e higiene del trabajo, ART y demás disposiciones oficiales, exigirá al personal su acatamiento y proveerá los dispositivos, equipos y servicios que prescriben las normas oficiales.

8.4

El/la Contratista P&C será responsable por el cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, previsional e impositiva lo que podrá ser controlado por el/la Comitente.

8.5

El/la Contratista P&C se obliga a: a) contar con personal competente en sus respectivas especialidades

y en suficiente cantidad para asegurar el cumplimiento de los plazos contractuales, b) mantener durante la jornada de trabajo un representante que tenga a su cargo la conducción del personal y la supervisión de los trabajos.

8.6

El/la Contratista P&C se obliga a: a) pagar puntualmente los salarios y aportes del personal, siendo el incumplimiento causal de suspensión de los pagos por el/la Comitente, b) manejar con la mayor discreción los fondos que pueda anticipar el/la Comitente, debiendo rendir cuentas claras y precisas dentro de los treinta días a contar de la entrega de dichos fondos, c) mantener informado al Comitente acerca del avance de los trabajos, de cualquier demora que se origine y de las previsiones a adoptar para subsanarla, d) mantener confidencialidad respecto a todo lo relacionado con el/la Comitente.

CLAUSULA 9. OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL/LA COMITENTE

9.1

Si el/la Contratista P&C desconociese una orden para corregir o reconstruir trabajos cuya ejecución no hubiere respetado la documentación contractual, el/la Comitente podrá ordenar la suspensión inmediata de los trabajos hasta que las causas que la motivaron sean superadas.

Si el/la Comitente desistiera de ejecutar la obra abonará al Contratista P&C los honorarios de proyecto, según su grado de avance y en base al monto de obra cotizado.

CLÁUSULA 10. SEGUROS

10.1

El/la Contratista P&C será responsable y deberá mantener libre de reclamos al Comitente por los daños y perjuicios que deban ser afrontados como consecuencia de cualquier accidente o lesión de su personal o el de sus subcontratistas y por toda otro reclamo, demanda, costas y gastos de toda índole, originados por la ejecución de los trabajos a su cargo y contratará y mantendrá vigentes seguros contra accidentes de acuerdo con la normativa oficial vigente por lo conceptos: indemnización por muerte, incapacidad permanente total o parcial, incapacidad temporaria y asistencia médico-farmacéutica

10.2

El/la Contratista P&C será único/a responsable y deberá contratar los seguros que amparen a ambas partes por los daños y perjuicios que deban afrontar por accidentes a las personas y daños a los bienes en predios linderos y vía pública, originados por la ejecución de los trabajos.

CLAUSULA 11. RECEPCION DE LOS TRABAJOS

11.1

A la terminación de la obra el/la Contratista P&C y el/la Comitente o su representante efectuarán una inspección conjunta para comprobar la concordancia de los trabajos con la documentación contractual. Si el/la Comitente considera que la obra está terminada o que presenta fallas o defectos menores, suscribirá un acta con el/la Contratista P&C de recepción provisoria incluyendo, en su caso, la lista de fallas o defectos para que sean subsanados durante el lapso de garantía el cual se computará a partir de la fecha del acta, el/la Comitente tomará posesión de la obra y asumirá sus responsabilidades con respecto a seguros, mantenimiento y correcto uso del edificio y sus instalaciones.

11.2

No se considerarán fallas o defectos menores los que puedan dificultar el uso de la obra por el/la Comitente y en caso de que la obra presentase fallas importantes o un número considerable de defectos menores, se considerará como no terminada y la recepción provisoria se postergará hasta que tales fallas o defectos sean corregidos. En caso de desacuerdo se aplicará lo dispuesto en 12.1

La toma de posesión de la obra por el/la Comitente implicará la recepción provisoria de la misma, con las consecuencias que ello implica.

11.4

Durante el plazo de garantía el/la Contratista P&C estará obligado a rehacer o reparar a satisfacción del/la Comitente todos aquellos deterioros que se hubieren producido o se produjeren, sea por deficiente calidad de los materiales, mala ejecución de los trabajos o cualquier otra causa no imputable al uso incorrecto por parte del/la Comitente. En caso de que las fallas o defectos no fueren subsanados, lo hará el/la Comitente disponiendo para ello del fondo de reparos y de todo otro crédito disponible.

11.5

Transcurrido el plazo de garantía, si los trabajos estuvieren en condiciones de ser recibidos, las partes suscribirán el acta de recepción definitiva en la que constará: a) que los trabajos fueron ejecutados de acuerdo con la documentación contractual, b) la devolución del fondo de reparo o de su saldo remanente, c) la recepción por el/la Comitente de un juego de planos de arquitectura, estructura e instalaciones conforme a obra, d) la recepción por parte del/la Comitente de los permisos o certificados finales mencionados en 8.1.

11.6

La recepción definitiva de la obra no releva al Contratista P&C de responsabilidad por vicios ocultos o por otros defectos de las obras como consecuencia de la mala calidad de los materiales empleados o de deficiencias en la ejecución de los trabajos. Subsistirán las obligaciones del/la Contratista P&C de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial.

CLAUSULA 12. RESOLUCIONDE CONFLICTOS

12.1

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 Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

12.2

Las partes y los/as Peritos árbitros 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 CPCC de la Nación y los honorarios de los peritos árbitros quienes procederán sin sujeción a las formas legales.

CLAUSULA 13. RESOLUCION DEL CONTRATO

13.1

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

13.2

El/la Comitente tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al Contratista P&C los trabajos realizados y la indemnización dispuesta en el Art. 1.18 del documento A-115.

CLAUSULA 14. DERECHO DEL/LA COMITENTE

14.1

El/la Comitente podrá, en cualquier momento, designar un profesional para que ejerza la dirección de la obra o la supervisión de la dirección de obra, quien lo representará y tendrá las facultades que son de práctica habitual.

CLAUSULA 15. 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