

- (A-308) Contrato abreviado de proyecto y construcción
- (A-309) Contrato de supervisión
- (A-310) Contrato de auditoría
- (A-311) Disposiciones adicionales a los contratos de dirección para trabajos por administración
- (A-312) Disposiciones adicionales a los contratos de dirección para la encomienda de dirección ejecutiva
- (A-313) Contrato por el servicio de higiene y seguridad
- (A-315) Contrato representante técnico/a-constructor/a técnica-constructor/a

ÍNDICE

1 CONTRATOS ARQUITECTO/A-COMITENTE

- 1.1 NATURALEZA DE LOS CONTRATOS ARQUITECTO/A-COMITENTE. RESPONSABILIDADES
- 1.2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DEL CPAU

2 MODELOS DE CONTRATOS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO Y LA DIRECCIÓN DE OBRA

- 2.1 VERSIÓN ANOTADA DEL DOCUMENTO A-301 CONTRATO DE PROYECTO Y DIRECCIÓN
- 2.2 DOCUMENTO A-302 CONTRATO DE ANTEPROYECTO
- 2.3 DOCUMENTO A-303 CONTRATO DE PROYECTO
- 2.4 DOCUMENTO A-304 CONTRATO DE DIRECCIÓN DE OBRA
- 2.5 DOCUMENTO A-305 CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y DIRECCIÓN
- 2.6 CONTRATOS DE DIRECCIÓN EJECUTIVA
- 2.7 DOCUMENTO A-311 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN DE OBRA PARA TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN
- 2.8 DOCUMENTO A-312 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN DE OBRA PARA EL ENCARGO DE DIRECCIÓN EJECUTIVA

3 MODELOS DE CONTRATOS EN RELACIÓN CON OTROS SERVICIOS PROFESIONALES

- 3.1 DOCUMENTO A-309 CONTRATO DE SUPERVISIÓN
- 3.2 DOCUMENTO A-310 CONTRATO DE AUDITORÍA
- 3.3 DOCUMENTO A-313 CONTRATO POR EL SERVICIO DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN OBRA
- 3.4 DOCUMENTO A-315 CONTRATO REPRESENTACIÓN TÉCNICA-CONSTRUCTOR/A

4 MODELOS DE CONTRATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

- 4.1 DOCUMENTO A-306 CONTRATO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN
- 4.2 DOCUMENTO A-308 CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

5 CONTRATOS DEL/DE LA ARQUITECTO/A CON OTROS/AS PROFESIONALES

- 5.1 DOCUMENTO A-307 CONTRATO DIRECCIÓN DIRECTOR/A DE PROYECTO / ESPECIALISTA

5.5

El/La arquitecto/a tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el/la comitente, siempre que le originen la reejecución de tareas o la ejecución de otras nuevas.

CLÁUSULA 6. OTRAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1

El/La arquitecto/a registrará en el CPAU el encargo 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 de los contratos de construcción figuran a cargo del/de la director/a de obra, b) no ordenar al/a la constructor/a ni a persona alguna el comienzo de la obra hasta tanto no se cuente con el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA, c) informar al/a la comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos durante las etapas del proyecto y durante la construcción de la obra.

6.3

El/La arquitecto/a y/o sus representantes visitarán la obra con la frecuencia apropiada, en función del grado de avance de esta y del tipo de trabajos en ejecución. En caso de que fuese requerida la presencia de personal técnico durante toda la jornada laboral, el/la comitente se hará cargo de su retribución.

6.4

El/La arquitecto/a deberá contar con la previa autorización del/de la comitente para ordenar la ejecución de trabajos que impliquen modificaciones, adicionales o economías a los precios contractuales, para conceder prórrogas o extensiones a los plazos contractuales y para incurrir en gastos especiales.

En 6.1 se otorga a ambas partes una prueba adicional de la validez del encargo y se lleva a la condición de obligación contractual el cumplimiento de los deberes que el Código de Ética impone al/a la profesional.

En 6.3 se dispone que la presencia del/de la arquitecto/a en obra debe ser la necesaria para asegurar los controles y la buena marcha de los trabajos, y que no corresponde que sea referida a parámetro alguno. La retribución de sobrestantes es un gasto especial establecido en el Art. 1.16 del documento CPAU 115.

En 6.4 figuran restricciones al desempeño del/de la arquitecto/a como director/a de obra, puesto que no es parte del contrato de construcción ni tiene facultades para disponer, por su cuenta, modificaciones, agregados o supresiones, excepto ajustes menores que no impliquen alteración de los precios y plazos contractuales. El/La arquitecto/a debe respetar rigurosamente estas disposiciones; de lo contrario, puede originar serios conflictos con el/la comitente.

6.5

El/La arquitecto/a tendrá a su cargo: a) la retribución de laudo de una pericia arbitral, de acuerdo con lo establecido en el Art. 773 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

6.6

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 este/a le formule; c) encauzar, por intermedio del/de la arquitecto/a, todo pedido vinculado con el proyecto y/o la obra en ejecución o dirigido a profesionales o personal de su estudio o de la obra, especialistas, contratistas, capataces o proveedores/as; d) no efectuar pagos a contratistas o proveedores/as sin contar previamente con la certificación del/de la arquitecto/a; e) no ordenar al/a la constructor/a ni a persona alguna el comienzo de la obra hasta tanto no se cuente con el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA.

6.7

El/La comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente, e indemnizará y mantendrá indemne al/a la director/a de obra 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 por parte 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 que condicionan los trabajos a su cargo.

No existe vínculo jurídico entre el/la arquitecto/a y el personal que trabaja en la obra; no obstante, puede ser demandado/a por dicho personal, junto con el/la contratista y el/la comitente, por cuestiones laborales motivadas por culpa del primero. En 6.7 se transfiere la responsabilidad al/a la comitente, se afianza el recurso de repetición del/de la arquitecto/a y el derecho a ser indemnizado/a en caso de resultar perjudicado/a.

CLÁUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

7.1

El proyecto de la obra y los documentos que lo integran sobre cualquier tipo de soporte son propiedad intelectual del/de la arquitecto/a, quien tiene derecho a su registro. Cuando las documentaciones confeccionadas por el/la arquitecto/a hayan sido representadas mediante procedimientos informáticos, el/la comitente tiene derecho a recibir una copia del soporte magnético y será responsable de asegurar que este no sufra alteración alguna.

7.2

El/La arquitecto/a tiene derecho a publicar y difundir dibujos, planos, fotografías, renders, films y videos del proyecto, de la obra en ejecución y del edificio terminado.

7.3

El anteproyecto y la documentación de proyecto no podrán ser utilizados por el/la comitente, parcial o totalmente, en otros proyectos ni ser enajenados a tales efectos.

CLÁUSULA 8. RESOLUCIÓN 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

8.2

Las partes y los/as árbitros/as 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 Art. 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y los honorarios de los/as árbitros, quienes procederán sin sujeción a las formas legales.

En 7.1 se dispone un derecho del/de la comitente al que puede recurrir, por ejemplo, cuando desea que sus consultores/as revisen el material o para solicitar cotizaciones a contratistas. Se recomienda al/a la arquitecto/a que en estos casos adopte precauciones para preservar la autenticidad del material a entregar.

En 7.1, al igual que en 7.2 y 7.3, se disponen derechos del/de la arquitecto/a emanados de la Ley de Propiedad Intelectual y/o la doctrina del Consejo.

Se disponen dos instancias extrajudiciales, con el propósito de evitar que posibles conflictos entre las partes puedan tener consecuencias imprevisibles y dilaciones que conspiran contra el éxito de un trabajo o la terminación de una obra. Se ha optado por proponer el instituto del arbitraje porque puede constituir un excelente requerimiento, en vez de recurrir a la instancia judicial, con la posibilidad de abreviar plazos, disminuir costos y resolver cuestiones sin mayores trámites (ver título 6 del documento C-23).

En 8.2 se propone la pericia arbitral (Art. 773 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), porque no requiere de las formalidades jurídicas que impone el juicio arbitral y porque no admite un posterior recurso de apelación ante la justicia.

CLÁUSULA 9. RESOLUCIÓN 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, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

En estos casos el/la arquitecto/a tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados 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 ordenase la suspensión de las tareas a cargo de el/la arquitecto/a por un lapso que supere los días, salvo caso

fortuito o fuerza mayor; c) si el/la comitente discontinuase el comienzo de la obra con respecto a la fecha de terminación del proyecto, por un lapso que supere los días, salvo caso fortuito o fuerza mayor; d) si por causa imputable al/la comitente, la construcción de la obra superase en más de días el plazo previsto en 4.1.f), salvo caso fortuito o fuerza mayor.

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. 1.18.1) del documento A-115.

Arquitecto/a y comitente deben disponer de alternativas previsibles y equitativas ante eventuales incumplimientos del contrato por la otra parte. En 9.1 Y 9.2 se disponen causales de resolución y las consecuencias que originan a las partes. Se utilizan los términos "resolución" y "rescisión" en sus más estrictos significados, que en ambos casos son los opuestos a los que en las jergas propias de la profesión del/de la arquitecto/a y de la industria de la construcción, e inclusive en ámbitos judiciales, son usados habitualmente, en forma equívoca, con sus significados precisamente contrarios.

Causales y consecuencias son equivalentes para ambas partes, las que solo deben convenir y disponer los lapsos al cabo de los cuales se origina el derecho de resolución.

La causal del inciso a) es aplicable por igual a ambas partes. Los motivos más usuales de conflicto en estos contratos suele ser: la falta de cumplimiento de los plazos en la ejecución de sus tareas por parte del/de la arquitecto/a y de los plazos para el pago de los honorarios por parte del/de la comitente. De acuerdo con dicho inciso, la violación de estas obligaciones es causal de resolución, razón por la cual el contrato no prevé penalidades por estos incumplimientos. Se recuerda que, previo a ejercer el derecho de resolución, la parte afectada debe cumplir el procedimiento dispuesto en 8.2.

9.3

El/la comitente tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al/a la arquitecto/a las tareas realizadas y la indemnización dispuesta en el Art. 1.18.1) del documento A- 115

CLÁUSULA 10. OTROS ACUERDOS DE LAS PARTES

Necesarios para ajustar las disposiciones del modelo de contrato a los requerimientos específicos del encargo o para agregar otras nuevas.

La cláusula 10 es el lugar indicado para que las partes puedan registrar las modificaciones, los agregados y las supresiones

2.2 DOCUMENTO A-302 CONTRATO DE ANTEPROYECTO

El documento A-302 ha sido previsto para encargos de anteproyecto y está redactado sobre la base del documento A-301 Contrato de proyecto y dirección, al cual se le han suprimido disposiciones innecesarias e incorporado otras nuevas; en ambos casos, con motivo de la condición del encargo parcial. Es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende ocho cláusulas, de las cuales solo cinco deben ser completadas por las partes.

Entre las disposiciones agregadas se puede destacar la 7.1, que dispone: “El/La comitente podrá hacer uso del anteproyecto solo en caso de que medie acuerdo expreso con el/la arquitecto/a”, la que puede ser modificada para ajustarla a la voluntad de las partes, ya sea suprimiendo la frase final “solo en el caso de que medie acuerdo escrito con el/la arquitecto/a” o reemplazándola por la frase “previo pago de un honorario de pesos...”.

2.3 DOCUMENTO A-303 CONTRATO DE PROYECTO

El documento A-303 ha sido previsto para encargos de proyecto y también está redactado sobre la base del documento A-301, al cual se le han suprimido disposiciones que resultaban innecesarias y se han incorporado otras nuevas; en ambos casos, con motivo de la condición del encargo parcial. Es de uso recomendado, pero no obligatorio; no es aplicable para encargos de proyecto, a partir de un anteproyecto ejecutado por otro/a profesional, y comprende ocho cláusulas, de las cuales solo cinco deben ser completadas por las partes.

Entre las disposiciones agregadas se pueden destacar:

- La disposición 2.6, que establece: “El/La arquitecto/a realizará las modificaciones a la documentación de proyecto que le pueda solicitar el/la comitente, dentro de los..... días de la entrega de dicha documentación de acuerdo con las disposiciones de la cláusula 5”. Esta disposición tiene por objeto: a) establecer la obligación del/de la arquitecto/a de proceder a modificaciones solicitadas por el/la comitente al proyecto aprobado, b) fijar un plazo para acotar en el tiempo el cumplimiento de la obligación y c) condicionar la ejecución de las modificaciones a lo dispuesto en la cláusula 5.
- La disposición 7.3, que establece: “En el cartel de obra figurarán el/la arquitecto/a y el/la profesional a cargo de la dirección de obra con caracteres de igual tipografía y tamaño, con aclaración de sus respectivos roles. En el edificio terminado se aplicará una leyenda que incluya a ambos/as profesionales en las mismas condiciones”. Esta disposición está destinada a preservar la autoría del/de la arquitecto/a.

2.4 DOCUMENTO A-304 CONTRATO DE DIRECCIÓN DE OBRA

El documento A-304 ha sido previsto para encargos de dirección de obra por profesionales que no son los/as autores/as del proyecto y, al igual que los anteriores, está redactado sobre la base del documento A-301, al cual se le han suprimido disposiciones que resultaban ociosas y se han incorporado otras nuevas. En ambos casos, con motivo de la condición de encargo parcial.

El documento A-304 es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende ocho cláusulas, de las cuales solo cinco deben ser completadas por las partes. Entre las disposiciones agregadas se pueden destacar:

- La disposición 1.1, para incorporar la mención del/de la profesional director/a de proyecto.
- La disposición 1.8, para incorporar el listado de los planos y escritos que comprende la documentación de proyecto, que se debe anexar y firmar junto con el contrato.
- La disposición 2.1, que establece: “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/a la 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 director/a de obra”.
- La disposición 2.3, que establece: “Sobre la base de la documentación de proyecto el/la arquitecto/a tendrá a su cargo la prestación de los servicios profesionales de llamado a licitación, estudio de propuestas y dirección de obra, de acuerdo con lo establecido en el documento A-115 y la doctrina del Consejo”. Esta disposición fue agregada para evitar confusiones, debido a que las tareas de llamado a licitación y estudio de propuestas estaban comprendidas dentro del servicio de proyecto hasta la reciente publicación del documento A-115.
- La disposición 6.5, que establece: “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”. Esta disposición contribuye a resguardar la posición del/de la director/a de obra en lo referente a los deberes para con el/la profesional a cargo del proyecto, según lo dispuesto en el Art. 2.2.1.3 del Código de Ética.

2.5 DOCUMENTO A-305 CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y DIRECCIÓN

El documento A-305 ha sido redactado, preferentemente, para encargos de proyecto y dirección de “obras menores”, entendiéndose por tales aquellas de reducido monto, envergadura, complejidad y corto lapso de ejecución. No obstante, puede ser adoptado para otros proyectos y obras, para los cuales, según el criterio del/de la profesional, sus previsiones sean suficientes. El documento A-305 es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende seis cláusulas, de las cuales solo cuatro deben ser completadas por las partes.

Al igual que los documentos A-302, A-303 y A-304, el documento A-305 ha sido redactado sobre la base del documento A-301; no obstante lo cual no debe ser considerado como su sustituto. Antes de decidir la utilización de uno u otro, se recomienda realizar una comparación crítica entre ambos, lo cual permitirá, además, rescatar del documento A-301 alguna disposición que el/la arquitecto/a considere conveniente incorporar al A-305.

2.6 CONTRATOS DE DIRECCIÓN EJECUTIVA

Cuando el encargo incluye inicialmente el encargo de dirección ejecutiva, es preferible utilizar los siguientes modelos de contrato:

- Contrato de proyecto y dirección ejecutiva ([A-301_DE](#)).
- Contrato de dirección ejecutiva ([A-304_DE](#)).
- Contrato abreviado de proyecto y dirección ejecutiva ([A-305_DE](#)).

2.7 DOCUMENTO A-311 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN DE OBRA PARA TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

El documento A-311 ha sido previsto para los casos en que se encarga la administración a quien ejerce también la dirección de obra. Es de uso recomendado, pero no obligatorio, y sus disposiciones fueron redactadas para complementar los siguientes modelos de contrato editados por el Consejo:

- Contrato de proyecto y dirección ([A-301](#)).
- Contrato de dirección de obra ([A-304](#)).
- Contrato abreviado de proyecto y dirección ([A-305](#)).

Este documento comprende cuatro disposiciones con espacios libres para incorporar la información específica del encargo. Se recomienda incorporarlas al documento seleccionado en las cláusulas que en el mismo documento A-311 se indican, y si las partes consideran conveniente el agregado de alguna otra disposición, se sugiere hacerlo en la cláusula final: "Otros acuerdos de las partes". El documento A-311 también incluye recomendaciones para completar los espacios en blanco de las cláusulas que comprende.

2.8 DOCUMENTO A-312 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN DE OBRA PARA EL ENCARGO DE DIRECCIÓN EJECUTIVA

En las obras que se construyen por contratos separados y por administración, sin un/a contratista que actúe como constructor/a, un/a profesional habilitado/a debe asumir las obligaciones y responsabilidades por la ejecución de la obra, rol que suele estar a cargo del/de la mismo/a profesional que ejerce la dirección de la obra, quien, en tal caso, ejerce el rol de dirección ejecutiva.

Las disposiciones del documento A-312 han sido redactadas para complementar los contratos editados por el Consejo, suscriptos antes de decidir el encargo de dirección ejecutiva. Dichos contratos pueden ser los siguientes:

- Contrato de proyecto y dirección ([A-301](#)).
- Contrato de dirección de obra ([A-304](#)).
- Contrato abreviado de proyecto y dirección ([A-305](#)).

3 MODELOS DE CONTRATOS EN RELACIÓN CON OTROS SERVICIOS PROFESIONALES

3.1 DOCUMENTO A-309 CONTRATO DE SUPERVISIÓN

Los servicios profesionales de supervisión son tratados en el documento Supervisión de proyecto / Supervisión de dirección de obra ([C18](#)) y definidos y arancelados en el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 8.1 y 8.2**.

El documento Contrato de supervisión ([A-309](#)) es utilizable indistintamente para supervisión de proyectos y supervisión de dirección de obra, es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende siete cláusulas, de las cuales solo cuatro deben ser completadas por las partes. Se recomienda la lectura del documento C-18 antes de suscribir un contrato de supervisión.

3.2 DOCUMENTO A-310 CONTRATO DE AUDITORÍA

En años recientes también ha comenzado a ser requerida la prestación de servicios profesionales de auditoría, tratados en el documento Auditoría de proyecto / Auditoría de dirección de obra ([C-19](#)) y definidos y arancelados en el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 8.3 y 8.4**.

El documento A-310 Contrato de auditoría es utilizable indistintamente para la auditoría de proyectos y la auditoría de dirección de obra. Es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende seis cláusulas, de las cuales solo cuatro deben ser completadas por las partes. Se recomienda la lectura del documento C-19 antes de suscribir un contrato de auditoría.

3.3 DOCUMENTO A-313 CONTRATO POR EL SERVICIO DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN OBRA

La normativa vigente determina las condiciones de seguridad e higiene a mantener en obra, la documentación a presentar a las ART en actividades relacionadas con la industria de la construcción y establece la necesaria intervención de un/a profesional, quien debe contar con la habilitación correspondiente.

El rol de profesional en higiene y seguridad es tratado en el documento Roles profesionales en relación con la ejecución de la obra ([C-21](#)) **ver punto 2** y puede ser desempeñado por un/a arquitecto/a que haya alcanzado la formación requerida por la Superintendencia de Riesgos del Trabajo y siempre que no ejerza ningún otro rol en la misma obra.

La estructura y el ordenamiento del documento A-313 Contrato por servicio profesional de higiene y seguridad en obra son similares a los de los restantes modelos de contratos editados por el Consejo y, al igual que todos ellos, son de uso recomendable, pero no obligatorio. Se recomienda la lectura del documento C-21 antes de suscribir un contrato por el servicio de higiene y seguridad en obra.

3.4 DOCUMENTO A-315 CONTRATO REPRESENTACIÓN TÉCNICA-CONSTRUCTOR/A

Este documento ha sido previsto para su utilización en encargos de mediana envergadura y complejidad, y puede constituir una buena base para encargos con mayores exigencias, cuya utilización se recomienda con la menor cantidad de alteraciones posibles. Es de uso recomendado, no obligatorio, y posee diez cláusulas, de las que solo cinco deben ser completadas por las partes.

Aunque el objeto del contrato es distinto en los documentos A-315 y A-301, la lectura de este último puede resultar muy útil. Para más información sobre el rol del/de la representante técnico/a se recomienda la lectura del documento C-21 Roles profesionales en relación con la ejecución de la obra ([C-21](#)) **ver punto 1**.

4 MODELOS DE CONTRATO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

La modalidad, caracterizada por la actuación de un/a profesional como director/a de proyecto y constructor/a de la obra, difiere substancialmente del sistema tradicional en el que un/a director/a de obra, usualmente también director/a de proyecto, actúa como representante y asesor/a de el/la comitente y controla el cumplimiento de uno o varios contratos de construcción.

Con motivo de la difusión alcanzada por esta modalidad, el Consejo analizó sus alcances y limitaciones como actividad profesional, estudió y publicó el documento La modalidad proyecto y construcción ([C-12](#)), junto con dos modelos de contrato que se comentan en los apartados que siguen.

En estos tres documentos se marcan las pautas para que la actividad se encauce dentro de los debidos comportamientos éticos, limitando la actividad profesional a la etapa de diseño y hasta el momento en que las partes acuerdan precio y otras condiciones para la construcción de la obra, y comienza una etapa distinta en la cual el/la arquitecto/a actúa como constructor/a, con las responsabilidades administrativas, técnicas, civiles, comerciales y penales propias de este rol, y sin percibir honorarios dado que, como contratista, cobrará gastos generales y beneficios.

El sistema se basa en el siguiente proceder: el/la comitente aprueba una documentación preliminar ejecutada por el/la arquitecto/a (en adelante, documentación-base), sobre la base de la cual arquitecto/a y comitente acuerdan precios y otras condiciones para la construcción de la obra. Lo ideal sería que la documentación-base fuera una completa documentación de proyecto. Si esto fuera así, la modalidad presentaría muchos menos problemas de los que se producen habitualmente. También sería deseable el procedimiento llamado "bridging", en EE.UU., basado en lo que sería una "documentación licitatoria" (ambos temas son tratados en [\(C-07\)](#) **ver punto 5.5**, en el cual la oferta responde a una documentación bastante completa que impone al/a la constructor/a la obligación de completarla bajo ciertas condiciones y de someterla a la aprobación del/de la comitente.

Pero lo más habitual, que no es precisamente lo más conveniente, es que la documentación base del acuerdo no sea ni una cosa ni la otra, y esta circunstancia conlleva dificultades, primero, para acordar los honorarios por la ejecución de la documentación-base y, luego, desacuerdos que surgen inevitablemente en lo referente a diseño, especificaciones y plazos de ejecución, que se traducen en diferencias entre los precios cotizados y los resultantes.

Estos problemas pueden reducirse con contratos cuidadosamente redactados, en los que deben destacarse por lo menos cuatro aspectos: a) detalle de los documentos comprendidos en la documentación-base; b) oferta aprobada, detallada y especificada; c) procedimientos para acordar los detalles y especificaciones faltantes, y d) las obligaciones y responsabilidades del/de la arquitecto/a, constructor/a y del/de la comitente.

4.1 DOCUMENTO A-306 CONTRATO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

Este documento ha sido redactado bajo el supuesto de que el/la comitente ha aprobado previamente una documentación preliminar o documentación-base preparada por el/la arquitecto/a, y está destinado, preferentemente, para el proyecto y la construcción de obras de mediana y mayor importancia, y con mayores exigencias en su contratación que el A-308. Es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende 14 cláusulas, de las cuales solo cinco deben ser completadas por las partes. Previo a su utilización, se recomienda la lectura del documento La modalidad proyecto y construcción [\(C-12\)](#).

4.2 DOCUMENTO A-308 CONTRATO ABREVIADO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

Al igual que en el caso anterior, este documento ha sido redactado bajo el supuesto de que el/la comitente ha aprobado previamente una documentación preliminar preparada por el/la arquitecto/a, y está destinado, preferentemente, para el proyecto y la construcción de obras menores; se entienden por tales aquellas de reducido monto, envergadura, complejidad y breve lapso de ejecución. No obstante, puede ser de aplicación para otros proyectos y obras, para los cuales, según el criterio del/de la profesional, sus previsiones sean suficientes.

El documento A-308 es de uso recomendado, pero no obligatorio, y comprende ocho cláusulas, de las cuales solo cuatro deben ser completadas por las partes. Previo a su utilización, se recomienda la lectura del documento La modalidad proyecto y construcción ([C-12](#)).