

C-22 LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

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: 2020

Las relaciones entre el/la arquitecto/a y su cliente/a pueden formalizarse por distintos medios, pero cuando ambas personas han definido y acordado sus requerimientos y obligaciones resulta conveniente que los establezcan mediante contratos.

Este documento se complementa con el documento C-05 Las relaciones entre arquitecto/a y su comitente y sirve de introducción a los modelos de contratos editados por el Consejo. Varios relacionados con el proyecto y la dirección de obras, y otros con distintos servicios profesionales cuya prestación es requerida cada vez con más frecuencia: proyecto y construcción, supervisiones, auditorías, representaciones técnicas, dirección ejecutiva y seguridad e higiene.

Incluye una versión anotada del documento A-301 Modelo de contrato de proyecto y dirección, con comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para incorporar, en sus espacios libres, la información específica del encargo.

NOTA PRELIMINAR

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios de los servicios profesionales para adecuarlos a los requerimientos de la práctica profesional en la actualidad. En consecuencia, y sobre la base de las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU, cuyas disposiciones son recomendadas pero no obligatorias.

Los textos de la edición 2018 del MEPAU y de la actual guardan relación con el contenido de dicho documento en lo referente a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, al igual que los dictámenes que emite el Consejo como respuesta a oficios judiciales, consultas de comitentes y de la matrícula.

DOCUMENTOS DE LA SERIE "A" RELACIONADOS CON ESTE DOCUMENTO

- ([A-115](#)) Honorarios sugeridos CPAU
- ([A-301](#)) Contrato de proyecto y dirección
- ([A-301_DE](#)) 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_DE](#)) Contrato de dirección ejecutiva
- ([A-305](#)) Contrato abreviado de proyecto y dirección
- ([A-305_DE](#)) Contrato abreviado de proyecto y dirección ejecutiva
- ([A-306](#)) Contrato de proyecto y construcción
- ([A-307](#)) Contrato entre la dirección de proyecto y especialista

- (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

1 CONTRATOS ARQUITECTO/A-COMITENTE

En el documento Las relaciones entre arquitecto/a y su comitente (C-05) ver punto 5, se trata el tema de los contratos en forma genérica y se hacen referencias a este documento. A manera de introducción, se considera conveniente transcribir dos recomendaciones formuladas en dicho documento:

- Las relaciones entre el/la cliente/a y su arquitecto/a pueden ser convenidas en distintas formas, pero cuando ambas personas han acordado sus requerimientos y obligaciones, resulta conveniente que lo hagan mediante alguna formalidad, idealmente mediante contratos.
- La escasa envergadura o simplicidad de un encargo o el conocimiento o familiaridad que pueden vincular a las partes no es razón para soslayar la suscripción de contratos. La gran ventaja de los contratos es que lo escrito permanece, mientras que lo acordado informalmente puede ser olvidado o malinterpretado, especialmente en aquellos casos en que se prevé una prolongada relación entre las partes o cuando pueden intervenir interlocutores que no participaron en los acuerdos iniciales.

Hay otra razón de índole casi didáctica: la lectura y discusión del contrato con un/a comitente informa sobre una variedad de aspectos que es conveniente que conozca desde el primer momento y que, en caso contrario, posiblemente hubieran quedado relegados y con posibilidad de originar desacuerdos o conflictos en la medida en que podrían surgir más adelante.

1.1 NATURALEZA DE LOS CONTRATOS ARQUITECTO/A-COMITENTE. RESPONSABILIDADES

No existe total acuerdo entre tratadistas y magistrados/as acerca de la naturaleza jurídica que se atribuye a los distintos tipos de contratos que instrumentan las relaciones del/de la arquitecto/a con su comitente, a los que se considera en algunos casos de locación de obra y, en otros, de locación de servicio. La cuestión se trata en el documento Las relaciones del/de la arquitecto/a con su comitente (C-05).

El/La arquitecto/a que actúa en forma independiente contrae responsabilidad civil ante su comitente y terceras personas por el perjuicio ocasionado por los incumplimientos, errores u omisiones cometidos por él/ella y cualquiera de sus colaboradores/as. En la relación de dependencia la responsabilidad civil se limita a aquellos daños ocasionados por el/la profesional al/a la empleador/a doloso/a o culposo/a en el desempeño de las tareas.

La responsabilidad penal recae exclusivamente en el/la profesional probadamente culpable de un hecho que merezca sanción de tal índole.

1.2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DEL CPAU

Todos los modelos de contratos editados por el Consejo procuran reunir condiciones de claridad, practicidad, versatilidad, respaldo y equidad. Son de uso recomendado, pero no obligatorio, y han sido previstos con la flexibilidad suficiente como para que, luego de completar los espacios libres con la información específica del encargo, puedan ser utilizados sin necesidad de introducirles cambios. Por supuesto que pueden servir de guía para la redacción de otros contratos.

Todos los modelos editados comprenden:

- Un encabezamiento para incorporar la identificación y el domicilio de las partes.
- Cláusulas con disposiciones que incluyen espacios libres, para incorporar la información específica del encargo, y cláusulas constituidas por “textos cerrados”, que no requieren complemento alguno y que son disposiciones con condiciones generales y doctrina del Consejo.
- Una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar indicado para dejar constancia de la supresión, el agregado o la modificación de disposiciones existentes.
- El cierre, para incorporar lugar, fecha y firmas del contrato.

Es conveniente que la iniciativa para la redacción del contrato la tome el/la arquitecto/a luego de convenir los términos más importantes con su comitente. Es preferible que el/la abogado/a de el/la comitente eventualmente proponga cambios al proyecto de contrato redactado por el/la profesional, y no que este/a tenga que rehacer totalmente el preparado por un/a letrado/a, quien usualmente desconoce los requerimientos específicos de los servicios que brindan los/as arquitectos/as.

En cuanto a la oportunidad para suscribir un contrato de proyecto y dirección se recomienda:

- Acordarlos y firmarlos lo más tempranamente posible (para cualquier tipo de servicio profesional).
- No iniciar tareas de anteproyecto sin contar con una nota de encargo, carta de intención o propuesta escrita del/de la arquitecto/a conformada por su comitente ([C-05](#)) **ver punto 4**.
- No iniciar tareas de documentación de proyecto ni de dirección de obra sin un contrato firmado.

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

Al momento de esta edición, la serie de modelos de contrato editados por el Consejo en relación con el proyecto y la dirección de obras de arquitectura comprende los siguientes documentos:

- ([A-301](#)) Contrato de proyecto y dirección
- ([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-311](#)) Disposiciones adicionales a los contratos para el encargo de dirección por administración
- ([A-312](#)) Disposiciones adicionales a los contratos para el encargo de dirección ejecutiva

2.1 VERSIÓN ANOTADA DEL DOCUMENTO A-301 CONTRATO DE PROYECTO Y DIRECCIÓN

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

A continuación figura la nueva versión anotada correspondiente a la edición 2017 de este documento, que incluye comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para incorporar la información específica del encargo en sus espacios libres.

DOCUMENTO A-301

Entre....., en adelante, el/la “comitente”, con domicilio en.....por una parte y por la otra,.....en adelante, el/la “arquitecto/a”, con domicilio en,, matrícula número..... del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), convienen celebrar el presente contrato.

CLÁUSULA 1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1
El/La comitente encarga al/a la arquitecto/a y este/a acepta la realización del proyecto y dirección de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.7.

1.2
La obra corresponde al Grupo

1.3
El destino de la obra es

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES

Para completar los espacios libres se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Si alguna de las partes está constituida por una o más personas que firman el contrato, basta con indicar sus nombres y apellidos.
- Si alguna de las partes está constituida por una o más personas y alguna de ellas no firma el contrato, luego de su nombre y apellido se debe agregar “representada en este acto por , en virtud del poder otorgado por el/la escribano/a.....de fecha.....”.
- Si el/la comitente es una persona jurídica, se deberá indicar la designación de esta, seguida por “representada en este acto por , en su condición
- de....., en virtud del” . Los espacios libres se deben completar con el nombre y apellido de la persona que actúa en representación, el cargo o función que desempeña y el tipo y fecha del instrumento que la autoriza: estatuto, acta, poder, etc.

En 1.2 se debe agregar el o los grupos de obra comprendidos en el encargo y si es obra nueva, de ampliación y/o refección, de demolición parcial o total, etc.

En 1.3 se debe agregar la información que defina sintéticamente el destino de la obra como, por ejemplo: “colegio secundario”, “vivienda individual” o “sucursal bancaria

1.4

La ubicación de la obra es

En 1.4 se deben agregar los datos de ubicación del terreno o de la propiedad afectados por la obra: calle, número y la localidad o ciudad correspondiente. Conviene tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- Si el predio carece de numeración, mencionar la de los predios linderos o las distancias a esquinas y/o agregar la designación catastral, la mención de la localidad y/o la referencia a mojones.
- Si el predio no está deslindado, se recomienda dejar constancia de la obligación del/de la comitente de encargar su amojonamiento a un/a profesional habilitado/a; por ejemplo, con la frase “en el predio con designación catastral....., cuyo amojonamiento encomendará el/la comitente a un/a profesional habilitado/a, dentro de..... días de la firma del contrato”.

1.5

La superficie cubierta estimada es de.....m2 y el costo tentativo de la obra, incluido impuesto al valor agregado, es de pesos

En 1.5 las partes deben convenir ambas estimaciones a la fecha del contrato, tentativas y provisorias, pero imprescindibles. Por ejemplo:

- Como referencia preliminar para ponderar la envergadura, complejidad y nivel de especificación del proyecto.
- Como referencia para posteriores reajustes de honorarios, si corresponde.
- Como referencia para el cálculo de honorarios en caso de interrupción del encargo, en ausencia de una estimación o presupuesto posterior.

1.6

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

En 1.6 se debe establecer el plazo de construcción previsto tentativamente en función de la envergadura y complejidad de la obra, recursos económico-financieros y otras necesidades del/de la comitente. El plazo es un dato que conviene estimar previamente porque:

- Tiene relación con los sistemas constructivos a adoptar para el proyecto y la construcción de la obra y con la adopción de las modalidades para adjudicar y contratar los trabajos.
- Incide directamente en la duración de las tareas y gastos de la dirección de obra y, por ende, el honorario pactado en 4.1 debe quedar condicionado al plazo aquí establecido, el que constituye un importante antecedente en caso de que el/la arquitecto/a desee presentar algún reclamo por este motivo.

1.7

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

CLÁUSULA 2. SERVICIOS PROFESIONALES

2.1

Sobre la base del programa de necesidades proporcionado por el/la comitente y los ajustes que acuerden las partes, el/la arquitecto/a confeccionará el programa de necesidades definitivo.

2.2

Sobre la base del programa de necesidades definitivo, el/la arquitecto/a tendrá a su cargo la prestación de los servicios profesionales de croquis preliminar, anteproyecto, documentación de proyecto, 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.

2.3

Los servicios profesionales mencionados en 2.2 comprenden los correspondientes a obras de arquitectura, estructuras e instalaciones e incluyen las siguientes tareas.....

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.

En 1.7 se debe incorporar la modalidad de contratación más previsible a la fecha del contrato. Como las diversas alternativas pueden incidir en las tareas y obligaciones del/ de la arquitecto/a y en el honorario a percibir, el honorario que se pacta en 3.1 conviene que quede condicionado a la modalidad de contratación aquí establecida.

En el espacio libre de 2.3 se debe agregar lo siguiente:

- Las estructuras e instalaciones comprendidas en la obra, con la sola exclusión, en su caso, de aquellas que estén a cargo de especialistas contratados/as directamente por el/la comitente, quienes serán coordinados/as y dirigidos/as por el/ la arquitecto/a. La doctrina del Consejo sostiene que los servicios de proyecto y dirección de una obra de arquitectura incluyen, en forma inseparable, el desarrollo de similares servicios para sus componentes de estructuras e instalaciones, sin los cuales el encargo no resultaría completo conforme a su fin.
- El detalle de las tareas a cargo del/de la arquitecto/a, el cual puede ser sucinto, remitirse a las definiciones del documento A-115 o figurar detallado, con el objeto de que el/la comitente cuente con información completa acerca de las obligaciones del/de la arquitecto/a y no aliente falsas expectativas con respecto al material que va a recibir o a las obligaciones del/de la directora/a de obra durante la construcción de esta. También puede acudir a los listados del documento A-111 Cartilla de tareas y honorarios para encargos de proyecto y dirección.

La disposición 2.4 tiene por objeto facilitar la tarea del/de la arquitecto/a para que avance a través de las sucesivas etapas sobre bases firmes, y sentar bases, cuando corresponda, para aplicar las disposiciones de la cláusula 5 sobre la introducción de modificaciones.

2.5

El/La arquitecto/a prestará además los servicios profesionales siguientes...
No incluidos en el servicio de proyecto y dirección

2.6

El/La comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, según lo establecido en el Art. 1.16 del documento A-115, cuya copia se adjunta, y la doctrina del CPAU.

CLÁUSULA 3. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

3.1

El/La comitente pagará al/a la arquitecto/a por la prestación de los servicios profesionales que figuran en 2.2 los honorarios siguientes.....

3.2

El/La comitente pagará al/a la arquitecto/a por la prestación de los servicios profesionales que figuran en 2.5 los horarios siguientes.....

En 2.5 se deben agregar los servicios y tareas profesionales encomendados, ajenos al servicio de proyecto y dirección, para cuya prestación el/la arquitecto/a tiene incumbencia. En el apartado 3 del documento C-07 figuran estudios y otros servicios profesionales que suelen ser necesarios. La mayor parte de ellos pueden ser realizados por el/la arquitecto/a.

En 3.1 se deben agregar los honorarios pactados con el grado de detalle que acuerden las partes. Por ejemplo:

- Establecer un honorario único y global por los servicios profesionales encomendados en 2.2.
- Detallar y discriminar los honorarios de proyecto y de dirección de obra.
- Discriminar los honorarios de proyecto por croquis preliminar, anteproyecto y documentación de proyecto.

En 3.2 se deben agregar los honorarios por servicios y tareas profesionales encomendados al/a la arquitecto/a, ajenos al servicio de proyecto y dirección, y para cuya prestación el/la arquitecto/a tiene incumbencia. En el apartado 3 del documento C-07 figuran los principales servicios profesionales que suelen ser necesarios, la mayor parte de los cuales pueden ser prestados por el/la arquitecto/a. Los honorarios recomendados figuran en el documento A-115.

3.3

El/La comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se originen por la prestación de los servicios y tareas profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.5.

3.4

Los honorarios que puedan surgir, según lo dispuesto en 3.2 y 3.3, que no estén arancelados, 4.1.f) y 5.4, se calcularán, salvo expreso acuerdo en contrario, según "tiempo empleado", aplicando las tarifas por unidad de tiempo.....

3.5

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.

3.6

El/La comitente dispondrá de días para aprobar las facturas de honorarios; vencido dicho plazo sin observarlas, dispondrá de cinco días más para pagarlas.

CLÁUSULA 4. PLAZOS

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 definitivo; b) anteproyecto, dentro de los... días de aprobado el croquis

En 3.4 se dispone un procedimiento que se considera conveniente para calcular honorarios por tareas o servicios que el contrato prevé, pero para los cuales no establece honorarios, siempre que las partes no pacten otra forma. Solo resta completar los espacios libres con las tarifas acordadas. Las tarifas recomendadas figuran en el Art. 1.13 del documento A-115.

En 3.5 se debe agregar la forma de pago convenida, a cuyo efecto se recomienda: La frase final de esta disposición no menciona la alícuota del IVA, a propósito, para contemplar las modificaciones que esta pueda sufrir o cambios en las condiciones del/de la arquitecto/a o del/de la comitente frente al impuesto, las que pueden acaecer durante la vigencia de contratos que pueden ser prolongados. Más información sobre este tema en el título 5 del documento C-02.

En 3.6 se sugiere acordar y llenar el espacio libre con el número diez para completar quince días de plazo para el pago de la factura.

En 3.1 se deben agregar los honorarios pactados con el grado de detalle que acuerden las partes. Por ejemplo:

- Establecer un honorario único y global por los servicios profesionales encomendados en 2.2.
- Detallar y discriminar los honorarios de proyecto y de dirección de obra.
- Discriminar los honorarios de proyecto por croquis preliminar, anteproyecto y documentación de proyecto.

CLÁUSULA 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 definitivo; b) anteproyecto, dentro de los... días de aprobado el croquis preliminar; c) documentación de proyecto, dentro de los.....días de aprobado el anteproyecto; d) llamado a licitación, dentro de los... días de aprobada la documentación de licitación; e) estudio de propuestas, dentro de los días de recibidas las propuestas; f) 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/de la arquitecto/a, este/a tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

4.2

El/La comitente dispondrá de un plazo de días para aprobar o presentar observaciones a las tareas realizadas por el/la arquitecto/a mencionadas en 4.1 a), b) y c), cumplido el cual la tarea se considerará aprobada. Si el/la comitente formulase observaciones, las partes acordarán el plazo para que sean resueltas. A la terminación de cada etapa, las partes dejarán constancia de su conformidad con su firma y fecha en dos copias de la documentación aprobada.

4.3

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

La disposición 4.1 responde al propósito de asignar plazos parciales para cada etapa, a efectos de desvincularlos de los tiempos que emplee el/la comitente, en cada caso, para su evaluación y aprobación.

Se recomienda establecer plazos razonables, en función de la envergadura y complejidad del proyecto o de la obra, y no adoptar plazos de difícil cumplimiento, que puedan colocar al/a la arquitecto/a, primero, y al/a la constructor/a, después, en situaciones comprometidas que los pueden llevar a incumplimientos contractuales causales de rescisión.

El procedimiento para fijar los honorarios adicionales previstos en el inciso f) figura en 3.2, salvo acuerdo en contrario.

En 4.2 se disponen conformidades parciales a otorgar por el/la comitente, necesarias para que el/la arquitecto/a pueda desarrollar la etapa siguiente sobre aprobaciones expresas; constancias que también pueden ser útiles si este/a desea introducir modificaciones a los trabajos ejecutados o en ejecución, que le originan al/a la arquitecto/a tareas adicionales; caso previsto en la cláusula 5.

En 4.3 se dispone la forma de medir los plazos y las causales que justifican prórrogas a los establecidos en 4.1, condicionándolas a que efectivamente demoren la ejecución de las tareas del/de la arquitecto/a, a quien se recomienda que, en su caso y en el momento oportuno, deje constancia mediante comunicación al/a la comitente de la causante del atraso y la cantidad de días caídos.

CLÁUSULA 5. MODIFICACIONES

5.1

No se ejecutarán modificaciones al proyecto o a la obra sin la aprobación del/de la arquitecto/a y del/de 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 1.7; c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades definitivo, croquis preliminar, anteproyecto o documentación de proyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes; d) los cambios que se introduzcan a la obra o a los trabajos, de modo que sea necesaria una nueva intervención de profesionales, dibujantes, operadores/as de diseño asistido y personal técnico; e) 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 de el/la arquitecto/a.

5.3

El/La arquitecto/a podrá introducir ajustes menores durante la ejecución de la obra, siempre que no impliquen modificaciones al diseño ni a los precios y plazos contractuales.

5.4

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. Los ajustes menores no generarán honorarios.

En 5.1 se estipulan dos derechos: el de el/la arquitecto/a, a oponerse a modificaciones solicitadas por el/la comitente, y el de este/a, a proceder a su exclusivo arbitrio, en cuyo caso el/la arquitecto/a puede optar por continuar al frente del proyecto, luego de deslindar responsabilidades, o renunciar al encargo, si la modificación implica contravenir disposiciones oficiales o pone en riesgo la estabilidad, seguridad o habitabilidad del edificio. En este último caso, convendrá evaluar si el/la comitente no ha incurrido en causal de resolución de contrato.

En 5.4 se dispone el derecho del/de la arquitecto/a a percibir honorarios adicionales por la introducción de modificaciones, solo en ciertas condiciones.

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/a 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](#)).