

CPAU – MEPA - A-301 CONTRATO DE PROYECTO Y DIRECCION

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

El presente es un modelo preparado por el CPAU que puede usarse como referencial, al que se le deberá estudiarse y completarse según cada necesidad.

Entre, en adelante el “Comitente”, con domicilio en y correo electrónico, por una parte y por la otra, en adelante el “Arquitecto”, con domicilio en y correo electrónico, matrícula número del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), convienen celebrar el presente contrato. Serán válidas las comunicaciones entre las partes cursadas indistintamente a los domicilios y correos electrónicos precitados.

CLAUSULA 1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1

El Comitente encarga al Arquitecto y este acepta la realización del proyecto y dirección de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.7

1.2

La obra pertenece al Grupo

1.3

El destino de la obra es

1.4

La ubicación de la obra es

1.5

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

1.6

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

1.7

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

CLAUSULA 2. SERVICIOS PROFESIONALES

2.1

En base al programa de necesidades proporcionado por el Comitente y los ajustes que posteriormente puedan acordar las partes, el Arquitecto confeccionará el programa de necesidades definitivo.

2.2

En base al programa de necesidades definitivo, el Arquitecto 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 CPAU 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 tareas siguientes:

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 Comitente.

2.5

El arquitecto prestará además los servicios profesionales siguientes no incluidos en el servicio de proyecto y dirección.

2. 6

El Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, según lo establecido en el artículo 1. 16 del documento CPAU A-115, cuya copia se adjunta y la doctrina del Consejo.

CLAUSULA 3. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

3.1

El Comitente pagará al Arquitecto, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.2 los horarios siguientes

3.2

El Comitente pagará al Arquitecto, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.5 los horarios siguientes

3.3

El 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

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.3, 4.1. f) y 5.4 serán los que figuran en el documento CPAU A-115 y de no ser posible, se calcularán según el 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 Arquitecto agregará a los honorarios el impuesto al valor agregado que corresponda.

3.6

El Comitente dispondrá de días para aprobar las facturas de honorarios, vencido dicho plazo sin observarlas, dispondrá de días más para pagarlas.

CLAUSULA 4. PLAZOS

4.1

El Arquitecto cumplirá las tareas a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de los días de aprobado el programa de necesidades definitivo, b) anteproyecto, dentro de los días de aprobados 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 Arquitecto, este tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

4.2

El Comitente dispondrá de un plazo de días para aprobar o presentar observaciones a las tareas realizadas por el Arquitecto mencionadas en 4.1 a), b) y c), cumplido el cual la tarea se considerará aprobada. Si el 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 Arquitecto: a) los lapsos empleados por el 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.

CLAUSULA 5. MODIFICACIONES

5.1

No se ejecutarán modificaciones al proyecto o a la obra sin la aprobación del Arquitecto y del 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 en ejecución.

5.3

El arquitecto 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 Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones ordenadas por el 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.

5.5

El Arquitecto tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el Comitente siempre que le originen la reejecución de tareas o la ejecución de otras nuevas.

CLAUSULA 6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1

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

6.2

El Arquitecto se obliga a: a) cumplir las disposiciones que en los pliegos de condiciones figuran a cargo del Director de obra, b) no permitir el comienzo de la obra hasta que no se cuente con i) el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA, ii) el plan aprobado de higiene y seguridad, la designación de un Profesional en higiene y seguridad y de un contratista a cargo de dichas prestaciones, c) informar al Comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos a su cargo, d) proporcionar al comitente planos conforme a obra cuando estos no están a cargo del o de los contratistas.

6.3

El Arquitecto no está obligado a concurrir diariamente a la obra ni a permanecer en ella durante toda la jornada de trabajo. El Arquitecto o sus representantes deben visitar la obra con la frecuencia apropiada en función de su grado de avance y del tipo de trabajos en ejecución a efectos de controlar su correspondencia con la documentación contractual. En caso de que fuese requerido el ejercicio de controles durante toda la jornada laboral, el Comitente se hará cargo de la retribución del personal técnico correspondiente.

6.4

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

6.5

El Arquitecto tendrá a su cargo: a) la retribución de profesionales, dibujantes, operadores de diseño asistido y personal técnico necesario para la ejecución de las tareas mencionadas en la Cláusula 2, b) el costo de dos juegos de copias de los planos y escritos resultado de las tareas a su cargo, uno de los cuales, firmado por el Comitente permanecerá en poder del Arquitecto.

6.6

El Comitente se obliga a: a) cooperar con el Arquitecto en toda gestión que requiera su participación, b) responder con razonable prontitud las consultas que este le formule, c) encauzar por intermedio del Arquitecto 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, d) no efectuar pagos a contratistas o proveedores sin contar previamente con la certificación del Arquitecto, e) no ordenar al Constructor 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 Comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemne al Director 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 Comitente, en relación con el cumplimiento disposiciones oficiales laborales y previsionales que condicionan los trabajos a su cargo.

CIAUSULA 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 Arquitecto, quien tiene derecho a su registro. Cuando las documentaciones confeccionadas por el Arquitecto han sido representadas mediante procedimientos informáticos, el Comitente tiene derecho a recibir una copia del soporte magnético y será responsable de asegurar que el mismo no sufra alteración alguna.

7.2

El Arquitecto 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 Comitente, parcial o totalmente en otros proyectos, ni ser enajenados a tales efectos.

CLAUSULA 8. RESOLUCION 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 laudo de una Pericia arbitral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 773 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

8.2

Las partes y los Arbitros 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 artículo 760 del CPCC de la Nación y los honorarios de los Arbitros quienes procederán sin sujeción a las formas legales.

CLAUSULA 9. RESOLUCION DEL CONTRATO

9.1

El Comitente podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el Arquitecto violase las estipulaciones contractuales, b) si el Arquitecto abandonase las tareas a su cargo por un plazo que supere los días salvo caso fortuito o fuerza mayor. En estos casos el Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados y el Comitente a daños y perjuicios.

9.2

El Arquitecto podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el Comitente violase las estipulaciones contractuales, b) si el Comitente ordenase la suspensión de las tareas a cargo del Arquitecto por un lapso que supere los días, salvo caso fortuito o fuerza mayor c) si el 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 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 Arquitecto tendrá derecho al cobro de los honorarios devengados al momento de la resolución y a la indemnización prevista en el Art. 1.18 del documento CPAU A-115.

9.3

El Comitente tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al Arquitecto las tareas realizadas y la indemnización dispuesta en el Art.1.18 del documento A-115.

CLAUSULA 10: OTROS ACUERDOS DE LAS PARTES

.....
.....

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares iguales, uno para cada parte, en la Ciudad de . .
. a los días del mes de de

.

Arquitecto

.

Comitente