

Contrato Para Proyecto, Dirección Y Ejecución De Obra Inmobiliaria

CONTRATO PARA PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA INMOBILIARIA.__ (CONTRATO DE PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA) A- **PRELIMINAR Partes:** Entre las personas: **a)** jurídica ... (CUIT. ...), con domicilio en ..., representada por ... (DNI. ... y CUIT. ...), según mandato ..., denominada en adelante «COMITENTE», por una parte; **b)** física ..., (DNI. ..., CUIT. ... y matrícula profesional ...), con domicilio en ..., denominada en adelante «ARQUITECTO», por la otra parte; celebran este **CONTRATO DE SERVICIOS PARA PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA INMOBILIARIA** para el edificio a construirse en el lote de terreno ubicado en ..., denominada en adelante «OBRA» y sujeto a las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones o condiciones*) siguientes: **I- PRIMERA Objeto: 1-** El COMITENTE encomienda al ARQUITECTO y éste acepta hacerse cargo de todas las tareas necesarias para proyectar y dirigir la OBRA, cuyas tareas incluyen: *a)* la confección del Anteproyecto en base al programa de necesidades y a las medidas del terreno que entrega el COMITENTE en este acto; *b)* el Proyecto completo con los planos y el Pliego de condiciones necesarios para licitar la OBRA; *c)* especificaciones y pliegos para la licitación y ejecución de las instalaciones específicas de la OBRA, moblajes fijos, asesoramiento de jardinería, etc.; *d)* licitación, estudio de las propuestas y asesoramiento al COMITENTE para proceder a la adjudicación del contrato; *e)* planillas y planos necesarios para obtener la aprobación del plano por la autoridad competente; *f)* planillas y planos necesarios para obtener la autorización para demoler el edificio existente, si lo hubiere, trámites consiguientes para licitar la demolición y control y dirección de la misma; *g)* control durante la ejecución de la OBRA de una fiel interpretación de los planos y del contrato en general por el constructor; *h)* control y aprobación de los certificados de trabajos presentados por el constructor, así como de la liquidación final de la misma, incluyendo los adicionales y trabajos extras; *i)* el ARQUITECTO brindará al COMITENTE todo el asesoramiento necesario hasta la completa y total finalización de la OBRA, inclusive para los casos imprevistos que pudieran presentarse, como la suspensión de los trabajos, la rescisión del Contrato de Construcción, etc. **2-** Los trabajos enunciados precedentemente se ajustarán a las normas siguientes: *a)* **Anteproyecto:** Está formada por plantas, cortes y elevaciones necesarias para dar una idea general de la OBRA en su conjunto, los que se acompañarán con un presupuesto global. El Anteproyecto una vez aprobado se considerará como programa de necesidades aceptado por ambas partes. La aprobación del Anteproyecto equivale a la orden de ejecución del Proyecto, si no media manifestación expresa en contrario del COMITENTE; *b)* **Proyecto:** Se entiende por tal, el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión los trabajos de la OBRA; planos generales de plantas, cortes y elevaciones acotados y señalados con los signos convencionales, planos de instalaciones, estructuras resistentes, carpinterías y demás elementos de la OBRA, preparados en la escala conveniente y con los detalles necesarios para que los diversos contratistas puedan ejecutar los planos de taller, todo ello acompañado por los correspondientes Pliegos de condiciones. La documentación correspondiente al Proyecto será entregada por el ARQUITECTO en ... (...) juegos, debiendo además poner a disposición del COMITENTE los originales de los planos para las copias complementarias que fuera necesario en la licitación. Los trabajos relativos al Proyecto se complementan y completan con la realización por el ARQUITECTO del cómputo y presupuesto estimado del costo de la construcción a realizar; *c)* **Dirección de Obra:** El ARQUITECTO organizará los llamados a licitación necesarios, haciendo el estudio de las propuestas y el consiguiente informe al COMITENTE, para que éste pueda decidir la adjudicación. El ARQUITECTO controlará durante la ejecución de la OBRA que la documentación contractual sea interpretada fielmente por el constructor; confeccionará además los planos de detalles que fueran necesarios para completar la documentación aprobada y revisará los planos de las instalaciones que, de acuerdo al pliego de condiciones deba presentar el constructor; verificará las mediciones de obra hechas o los comprobantes de gastos efectuados, a efectos de aprobar todos los certificados que presente el constructor para el cobro. El ARQUITECTO revisará e informará al COMITENTE en un plazo máximo de ... (...) días, todos los pagos a favor del constructor, sean por certificación mensual, acopio de materiales, adelantos, etc. También revisará y conformará el ARQUITECTO las recepciones parciales y el final de obra. El ARQUITECTO ejecutará la Dirección de Obra por sí y/o por medio de su representante debidamente autorizado. El ARQUITECTO ejecutará sus obligaciones con la diligencia necesaria para que la OBRA no se atrase o entorpezca por falta de planos o directivas y preverá con la debida anticipación las necesidades de la construcción, entregando al constructor todos los elementos necesarios. Controlará la ejecución de los trabajos y de la OBRA en general, en forma eficaz y liberando al COMITENTE de problemas de la construcción en sí. **II- SEGUNDA Modificaciones de Obra:** El COMITENTE podrá modificar, ampliar o reducir la OBRA, etc., debiendo el ARQUITECTO confeccionar los planos que se requieran para ello. Las modificaciones se harán de común acuerdo entre el COMITENTE y el ARQUITECTO. **III- TERCERA Honorarios: 1-** Los honorarios profesionales del ARQUITECTO se estipularán en el ... (...) por ciento del monto total y definitivo de la OBRA. **2-** El monto total y definitivo de la OBRA incluye todos los gastos necesarios para concluirla y excluye solamente el costo del terreno, los

honorarios del ARQUITECTO y los gastos enumerados en el artículo sexto. **3-** Cuando el COMITENTE provea de materiales, mano de obra, transporte, etc., su costo se computará en base a los valores corrientes de plaza. **4-** Por los planos, licitación y dirección de obra y de demolición se cobrará un honorario del ... (...), por ciento sobre su precio. **5-** Por el Proyecto y dirección del mobiliario, decoraciones, etc., el honorario a aplicarse será del ... (...) por ciento sobre el costo total y definitivo de las mismas y pagaderos en las condiciones que se establecen en el artículo quinto. **6-** En caso que se modificara sustancialmente el Proyecto aprobado, por causas ajenas al ARQUITECTO, éste tendrá derecho a un honorario adicional por la documentación no utilizable y que se demuestre fehacientemente que está ejecutada; el honorario a aplicar en este caso para los trabajos inutilizados sufrirá una reducción del ... (...) por ciento respecto al especificado en el artículo cuarto. **7-** Para tener derecho a esa retribución se considerará la modificación como fundamental y que determine que el COMITENTE encomiende al ARQUITECTO la ejecución de un nuevo proyecto. **8-** Toda otra modificación o alteración en las distribuciones y elementos proyectados y aprobados será ejecutada por el ARQUITECTO sin cargo alguno integrando su obligación contractual. **9-** Los casos no previstos contractualmente se regirán por las disposiciones del Arancel de Honorarios vigente a la fecha de suscripción de este contrato. **IV- CUARTA Subdivisión de los honorarios:** **1-** El monto total de los honorarios, resultante de la aplicación de los porcentajes establecidos en el artículo anterior, respecto a las tareas enunciadas en el artículo primero se subdividen en los parciales siguientes: *a)* Anteproyecto aprobado por el COMITENTE: el ... (...) por ciento del honorario total; *b)* Proyecto completo: el ... (...) por ciento del honorario total; *c)* Dirección de Obra y Control de los trabajos hasta la liquidación final, el ... (...) por ciento del honorario total. **2-** La ejecución de cada tarea en el orden enunciado, presupone la existencia, aprobación y obligación de pago de las anteriores. **3-** Si por cualquier causa los trabajos se suspendieran antes de llegar a su fin, por un lapso mayor de ... (...) meses, el COMITENTE abonará al ARQUITECTO el honorario correspondiente a las tareas ya ejecutadas por el ARQUITECTO, aunque no se hubieran utilizado en la OBRA. **V- QUINTA Pagos a Cuenta:** El COMITENTE hará pagos al ARQUITECTO a cuenta del honorario total, de acuerdo al detalle siguiente: *a)* El ... (...) por ciento del honorario total indicado en el artículo tercero y aplicado sobre el monto del presupuesto global estimado de la OBRA, al entregar el ARQUITECTO el Anteproyecto y el Presupuesto global mencionado; *b)* El ... (...) por ciento restante del honorario total será abonado por el COMITENTE contra la presentación, por el ARQUITECTO de su factura de honorarios y contra presentación del certificado final de reajuste resultante de aplicar el porcentaje del artículo tercero sobre el monto definitivo de la OBRA, previa deducción de los pagos efectuados de acuerdo a los apartados *a)* y *b)*. El COMITENTE efectuará los pagos respectivos en los ... (...) días corridos a contar de la fecha de presentación de cada certificado, caso contrario, las sumas adeudadas devengarán un interés punitivo del ... (...) por ciento mensual que el COMITENTE abonará junto a los certificados que certifiquen la penalidad. **VI- SEXTA Gastos especiales:** Los gastos especiales que se originen como sondeos, maquetas, planos especiales para exhibición o presentación, copias de documentación que excedan el número de ... (...) en casos comunes o todas en los casos especiales, patentes y cualquier otro gasto extraordinario, no están comprendidos en el honorario y serán pagados por el COMITENTE. **VII- SÉPTIMA Rescisión:** **1-** El COMITENTE podrá rescindir este contrato en los casos siguientes: *a)* Si el ARQUITECTO no cumple las estipulaciones contractuales; *b)* Si sobreviniere la quiebra, convocatoria de acreedores o concurso civil del ARQUITECTO; *c)* En ambos casos precedentes el COMITENTE notificará su decisión al ARQUITECTO, por telegrama colacionado y éste proporcionará al COMITENTE todos los datos y elementos necesarios para que la OBRA pueda continuar sin interrupción. **2-** El ARQUITECTO podrá rescindir el contrato en los casos siguientes: *a)* Si el COMITENTE no cumple las estipulaciones contractuales, ante lo cual el ARQUITECTO notificará su decisión al COMITENTE por telegrama colacionado o carta documento del Correo Oficial, dándole un plazo de ... (...) corridos para que designe un nuevo profesional y el COMITENTE le abonará el saldo de sus honorarios devengados hasta ese momento, más una indemnización del ... (...) por ciento del monto de los honorarios que el ARQUITECTO hubiere cobrado hasta el fin de la OBRA. **3- a)** Si el COMITENTE resolviese suspender la OBRA por causas no imputables al ARQUITECTO ni fuerza mayor, lo comunicará al ARQUITECTO y abonará los honorarios correspondientes a los trabajos ya ejecutados más un ... (...) por ciento de los honorarios que el ARQUITECTO hubiera percibido de haber hubiera ejecutado la OBRA hasta el final. Igualmente se procederá cuando la OBRA quedare paralizada o semiparalizada durante más de ... (...) meses; *b)* Si por cualquier causa de fuerza mayor el COMITENTE no quisiere continuar la OBRA, el ARQUITECTO podrá rescindir el contrato, notificando al COMITENTE y este sólo abonará los honorarios correspondientes a los trabajos ejecutados. **4-** En todos los casos de rescisión, sea por decisión del ARQUITECTO o del COMITENTE se labrará un acta en cual constará el estado de los trabajos, la conformidad o disconformidad de las partes y todo otro dato que fuera de interés. **VIII- OCTAVA Imposiciones o tasas y/o tributos:** Si en razón de la jurisdicción donde se ejecuta la OBRA y/o por disposiciones emanadas de las autoridades nacionales, provinciales o municipales, el ARQUITECTO tuviera que cumplir y/o abonar imposiciones, tasas o regímenes para el ejercicio de su profesión, esas erogaciones serán a cargo del COMITENTE. **IX- NOVENA Arbitraje y Jurisdicción Judicial:** Las partes renuncian a toda jurisdicción fuera de los Tribunales ... de con asiento en ... y someterán previamente cualquier

controversia que surgiere entre ellas al arbitraje de Amigables Compondores, elegido uno por cada parte y si fuera necesario un tercero para desempatar, será nombrado por los arbitradores y antes de litigar esperará su laudo. X- DÉCIMA Firmas e instrumentación; Se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto. XI- UNDÉCIMA Lugar y fecha: Celebrado en ... (localidad, ciudad o pueblo, partido o departamento), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Los contratos de obra y servicios están normados por los arts. 1251 a 1279 y conc. del CCyC. 2- El contrato de arbitraje está legislado por los arts. 1649 a 1665 y conc. del CCyC.>>>