

Contrato de Construcción de Vivienda Unifamiliar con Sistema de Ajuste Alzado

Entre _____ D.N.I. Nro. _____, con domicilio en la calle _____, _____, (Ciudad), Provincia de _____, por una parte, en adelante denominado EL COMITENTE y por la otra el Ingeniero/a _____, D.N.I. NRO. _____ CUIT _____, Matrícula Nacional Profesional Nro. _____ (y Provincial Nro. _____) con domicilio en la calle _____, Ciudad), Provincia de _____, en adelante EL CONTRATISTA se conviene en celebrar el presente contrato de DE OBRA, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El COMITENTE encarga al CONTRATISTA y ésta acepta la CONSTRUCCIÓN de una VIVIENDA UNIFAMILIAR, conforme las especificaciones técnicas que surgen del proyecto y planos y las características constructivas y calidades de materiales, que surgen del Anexo I que, suscripto por las partes se considera parte integrante del presente.

SEGUNDA: La obra antes mencionada se llevará a cabo en el terreno de propiedad del COMITENTE, sito en la calle _____, (Ciudad), Provincia de _____, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de _____ (CABA o la Provincia correspondiente) en la Matrícula _____, Nomenclatura Catastral: Circunscripción ____ Sección _____, Manzana _____, Parcela _____.

TERCERA: Se pacta expresamente que el presente contrato se realiza por "ajuste alzado" o "retribución global", en consecuencia, el precio total establecido por el presente contrato quedará fijado en la cláusula SEXTA en forma definitiva.

CUARTA: Las partes acuerdan que la dirección de la obra será llevada a cabo por el Arquitecto _____, D.N.I. Nro. _____, Matrícula Profesional _____, quien va a desempeñarse como Director Técnico de la Obra y representante del COMITENTE frente a las autoridades municipales.

Para el cumplimiento de su cometido deberá:

- Estudiar las reglamentaciones municipales;
- Confeccionar todos los planos necesarios para definir perfectamente la obra, para que de tal manera EL COMITENTE pueda efectuar la obra tal cual fuera proyectada, en cuanto a su contenido y detalles, redactando las especificaciones de todos los rubros necesarios para la realización de la obra.

QUINTA: Se considera integrando este contrato, firmando de conformidad, las especificaciones técnicas y los siguientes planos: _____.

SEXTA: El monto total de la obra es de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (US\$ _____) comprometiéndose EL CONTRATISTA a su completa finalización de acuerdo a las especificaciones técnicas brindadas. Este monto será abonado por EL COMITENTE al contratista de la siguiente forma: a) la suma de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (US\$ _____) en este acto, sirviendo la firma del presente de suficiente recibo. b) la suma de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (US\$ _____) cuando se encuentre finalizado el ____ % de la obra, (y así sucesivamente) y la suma de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (US\$ _____) a la finalización de la obra de conformidad con el COMITENTE. Cada uno de los avances de obra deberá estar documentado mediante acta suscripta por las partes.

SÉPTIMA: EL CONTRATISTA se compromete a comenzar la obra dentro de los _____ días de la firma del presente contrato y pactándose las siguientes fechas de finalización:

_____ % de la obra el ____ de _____ de _____
_____ % de la obra el ____ de _____ de _____
_____ % de la obra el ____ de _____ de _____

OCTAVA: Se considerarán únicas causas de prórroga de los plazos establecidos en la cláusula anterior los siguientes:

- Acontecimientos de origen natural, extraordinarios y de tales características que impidan AL CONTRATISTA a la adopción de medidas para preverlo o evitarlo. En este supuesto la prórroga incluirá el día en que ocurra el acontecimiento y los días posteriores en los que perduren los efectos del mismo.
- Los actos de la Administración Pública Nacional o Local que impidan la normal marcha de la obra.
- Los días de paro general o huelga de los gremios afectados a la obra.
- La demora de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

NOVENA: Una vez que se encuentre terminada la obra, EL CONTRATISTA notificará dicha circunstancia por escrito al COMITENTE, fijándose la fecha y hora en la cual la obra deberá ser recibida por éste. En oportunidad de la recepción, las partes labrarán el correspondiente acta de recepción DEFINITIVA.

DÉCIMA: Se acuerda expresamente que EL COMITENTE no podrá negarse a la recepción de la obra en los siguientes casos:

- 1) Si estuviere pendiente de aprobación el plano Final de la Obra.
- 2) Si la obra estuviera terminada en lo sustancial, aun cuando presentare detalles de terminación respecto de lo pactado, en la medida en que los mismos no impidan la habitabilidad de la vivienda familiar.

En cualquiera de estos supuestos, se dejará constancia expresa en el acta de recepción definitiva que se menciona en la cláusula anterior.

DÉCIMA PRIMERA: En el supuesto que el COMITENTE debidamente notificado no concurriera a la recepción de la obra en la fecha y hora pactadas, EL CONTRATISTA se reserva el derecho a dar por recibida la obra y a exigir el pago de las sumas adeudadas en concepto de retribución.

DÉCIMA SEGUNDA: Son obligaciones del CONTRATISTA:

- a) La contratación de los equipos necesarios de acuerdo a la importancia de la obra, garantizando un ritmo de obra que permita al cumplimiento de los plazos parciales y totales de obra.
- b) Planear los métodos de trabajo que garanticen la seguridad de los operarios y la celeridad necesaria para el cumplimiento de los plazos.
- c) Proveer los materiales y enseres de la calidad que ha sido contratada, con el objeto que la obra responda a las características técnicas programadas.
- d) Emplear personal competente y ejecutar todos los trabajos de la obra que deban subcontratarse, con sub-contratistas idóneos y responsables.
- e) Mantener limpia y ordenada la obra durante su ejecución.
- f) Cumplir las leyes nacionales y provinciales, reglamentaciones administrativas, ordenanzas municipales y de policía, vigentes en la jurisdicción de la obra.
- g) Asumir la plena responsabilidad por las obras realizadas por sí o por sus subcontratistas.
- h) Tomar a su cargo y abonar por su cuenta todos los pagos de derechos e impuestos que puedan gravar la construcción, asumir la responsabilidad y el pago por cuestiones obreras, seguros, leyes sociales, etc.

DÉCIMA TERCERA: Las partes acuerdan que, tal como está especificado en la cláusula anterior, EL CONTRATISTA asume cualquier responsabilidad civil, laboral y/o penas originada en situaciones que pudieran surgir con motivo y en ocasión de la obra, comprometiéndose a la contratación de los seguros obligatorios y los necesarios para cubrir cualquier riesgo en personas y/o bienes relativos a la ejecución de la cosa. Sin perjuicio de ello, a fin de preservar la seguridad física de las personas que ingresen a la misma se establece: a) el COMITENTE sólo podrá ingresar a la obra acompañado por un representante del CONTRATISTA; b) el CONTRATISTA podrá impedir la entrada a la obra de terceros; c) EL COMITENTE no está facultado para autorizar el ingreso de terceros a la obra; d) toda persona que ingrese a la obra deberá identificarse previamente con EL CONTRATISTA y cumplir estrictamente las normas de seguridad que se le indiquen; e) el COMITENTE no podrá encargar a terceros la realización de ningún trabajo extra en la obra hasta tanto no sea la misma entregada en forma definitiva; f) EL COMITENTE no podrá guardar muebles, enseres ni acopiar materiales ajenos al desarrollo de la obra.

DÉCIMA CUARTA: Son obligaciones del COMITENTE:

- a) Abonar puntualmente las cuotas pactadas;
- b) Facilitar al CONTRATISTA todo lo necesario para poder comenzar y ejecutar la obra en forma pacífica.

DÉCIMA QUINTA: El presente contrato se efectúa por el sistema de "ajuste alzado" o "retribución global" por lo cual EL CONTRATISTA declara que el importe ha sido calculado en previsión de posibles variaciones del precio de materiales y de mano de obra, por lo que no se conviene ningún tipo de modificación del precio hasta la completa entrega de la misma, con la excepción que se estipula en la cláusula siguiente.

DÉCIMA SEXTA: Si el COMITENTE solicitara y el CONTRATISTA aceptara la realización de nuevos trabajos o accesorios a los ya pactados, las partes convendrán el importe de retribución al CONTRATISTA, el que será independiente del pactado para el resto de la obra.

DÉCIMA SÉPTIMA: El presente contrato puede rescindirse por:

- a) Violación por parte del CONTRATISTA de las disposiciones de las autoridades nacionales, provinciales o municipales.
- b) Por abandono de la obra.
- c) Por incumplimiento de los plazos establecidos en la cláusula sexta del presente.
- d) Por falta de pago en tiempo por parte del COMITENTE de las sumas convenidas en la cláusula quinta del presente.

DÉCIMA OCTAVA: En caso de mora del COMITENTE, EL CONTRATISTA podrá optar entre: 1) exigir el cumplimiento del

presente contrato, percibiendo del COMITENTE la suma de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (\$/U\$S _____) por cada día de demora en los pagos en concepto de intereses compensatorios y punitivos y 2) declarar rescindido de pleno derecho este contrato si la mora subsiste por ____ días luego de ser intimado al pago. Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, ante cualquier incumplimiento del COMITENTE y sin necesidad de notificación o intimación alguna, EL CONTRATISTA podrá: 1) suspender en forma inmediata la ejecución de la obra y 2) retirar todo su personal, enseres, materiales, herramientas y demás útiles de la obra.

DÉCIMO NOVENA: En caso de rescisión del contrato por culpa del COMITENTE, EL CONTRATISTA tendrá derecho: 1) al cobro inmediato de las cuotas del precio pendientes de pago a la fecha de mora del COMITENTE y los intereses correspondientes, 2) el precio de todos los materiales, bienes, efectos, equipos y artefactos adquiridos por EL CONTRATISTA para la Obra y/o acopiados y/o incorporados en la misma, 3) cualquier otra suma adeudada por el COMITENTE al CONTRATISTA y 4) los daños y perjuicios sufridos.

VIGÉSIMA: En caso de mora del CONTRATISTA el COMITENTE podrá optar entre: 1) exigir el cumplimiento del presente contrato, pudiéndole reclamar los daños y perjuicios que su incumplimiento le ocasionaran, 2) declarar rescindido de pleno derecho este contrato si la mora subsiste por ____ días luego de ser intimado fehacientemente al cumplimiento. En caso de rescisión por culpa del CONTRATISTA, éste deberá entregar, en concepto de única y exclusiva indemnización, la suma de PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE _____ (\$/ U\$S _____). A esta suma se le descontará el precio de los materiales que se encontraran acopiados en la obra y que fueran adquiridos por EL CONTRATISTA.

VIGÉSIMA PRIMERA: Queda expresamente prohibido al COMITENTE ceder o transferir bajo cualquier modalidad, total o parcialmente, este contrato o los derechos u obligaciones que del mismo surgen para el COMITENTE, sin la conformidad previa, expresa y escrita del CONTRATISTA.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Las partes convienen que no podrán efectuare modificaciones a este contrato sin el previo consentimiento por escrito de las partes. Ningún curso de acción adoptado por una de las partes podrá ser interpretado como una modificación tácita o expresa a una de las disposiciones del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: Si bien se ha pactado el precio de este contrato como de ajuste alzado, las partes expresamente manifiestan que sólo se han incluido los actuales tributos, costos, aranceles y gastos, o sea los de pago cierto, por lo que estará a cargo exclusivo del COMITENTE el pago de los nuevos tributos, costos, aranceles y gastos que rijan en el futuro y que afecten a la construcción o habilitación de la obra y/o el costo de las mismas, así como los costos correspondientes al aumento de los tributos, costos, aranceles y gastos existentes.

VIGÉSIMA CUARTA: (en caso de ser en dólares estadounidenses) Como condición esencial del presente, se ha pactado que la moneda del presente boleto de compraventa, la constituye el DÓLAR ESTADOUNIDENSE BILLETE, declarando EL COMITENTE que, al margen del importe satisfecho en este acto, posee el remanente necesario para saldar el precio en DÓLAR ESTADOUNIDENSE BILLETE. Si por alguna situación no imputable al COMITENTE no pudiere obtener los billetes mencionados, se obliga a pagar la cantidad de pesos suficientes para adquirir en el Mercado de Nueva York o Montevideo (a elección del CONTRATISTA) los dólares estadounidenses comprometidos, con más los gastos e impuestos que la compra de moneda extranjera pueda devengar. Asimismo, queda expresamente renunciado para ambas partes, el derecho de hacer valer la doctrina de la imprevisión, toda vez que asumen el alza concerniente al DÓLAR ESTADOUNIDENSE BILLETE.

VIGÉSIMA QUINTA: En caso de fallecimiento, o incapacidad física o legal del COMITENTE sus herederos, unificando representación en el primer caso, y su representante legal en los restantes, deberán tomar a su cargo y asumir las obligaciones contraídas por el COMITENTE, dentro de los treinta días de ocurrido el fallecimiento o declarada la incapacidad o inhabilitación, bajo pena de incurrir en mora, con iguales consecuencias y penalidades que las estipuladas en el presente para el caso de incumplimiento del COMITENTE.

VIGÉSIMA SEXTA: Para todos los efectos legales que pudieran surgir del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales _____ (Nacionales o Provinciales) de Primera Instancia en lo Civil de _____ (CABA o la jurisdicción judicial que corresponda según la ubicación del inmueble), renunciando a cualquier otro fuero o lugar que pudiera corresponderles, inclusive el FEDERAL, a cuyos efectos, ratifican los domicilios consignados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, intimaciones, citaciones, y emplazamientos judiciales y/o extrajudiciales que se les efectuaren.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor en la _____ (CABA o ciudad donde se suscriba), el día ____ de _____ de _____.