

A-302 CONTRATO DE ANTEPROYECTO

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 documento A-302 integra una serie de modelos de contrato para el proyecto y/o dirección de obras, que se comenzó a publicar en el año 1979 y que a lo largo de sucesivas ediciones ha venido sufriendo modificaciones, agregados y supresiones para ajustar sus disposiciones a nuevas tendencias del ejercicio profesional y a observaciones realizadas por la Gerencia Técnica del Consejo, organismo que dialoga permanentemente con los matriculados. La serie se completa con los siguientes documentos:

- A-301: Contrato de proyecto y dirección A-
- 303: Contrato de proyecto
- A-304: Contrato de dirección de obra
- A-305: Contrato abreviado de proyecto y dirección

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-302 es de uso recomendado pero no obligatorio, ha sido previsto para su utilización en encargos de mediana envergadura y complejidad y puede constituir una buena base para encargos con mayores exigencias.

El documento A-302 está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes.
- diez cláusulas, que presentan las siguientes características:
 - cinco cláusulas incluyen disposiciones con espacios libres para incorporar información específica del encargo.
 - cuatro cláusulas están constituidas por “textos cerrados” que no requieren complemento alguno, con disposiciones que incluyen condiciones generales y doctrina del Consejo.
 - una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar indicado para que las partes registren disposiciones adicionales y/o las modificaciones, agregados y supresiones que consideren necesarios para ajustar las disposiciones del modelo de contrato a los requerimientos específicos del encargo.
- el cierre, para incorporar el lugar y fecha de la firma del contrato.

El documento *La contratación de servicios profesionales* (**C-22**) incluye una versión anotada del documento A-

301, cláusula por cláusula, con comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para completar los espacios libres. Aunque el objeto del contrato es distinto en los documentos A-301 y A-302, su lectura puede resultar muy útil. Para facilitar el llenado de los espacios libres de la cláusula 2, se puede acudir a los listados del documento *Cartilla de tareas y honorarios sugeridos para encargos de proyecto y dirección (A-111)*.

La adaptación de este modelo de contrato a singularidades propias del encargo debe efectuarse con el máximo cuidado para mantener la coherencia de sus textos y la consistencia de la terminología empleada. Previa a la suscripción del contrato, siempre es recomendable la consulta con un abogado.

Nota

Este documento no es aplicable para encargos de anteproyecto a partir de un croquis preliminar ejecutado por otro profesional.

Entre, en adelante el “Comitente”, con domicilio en y correo electrónico , por una parte y por la otra, en adelante el “Arquitecto”, con domicilio eny correo electrónico, matrícula númerodel 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 anteproyecto de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.5

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

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 y anteproyecto, de acuerdo con lo establecido en el documento CPAU A-115, que se adjunta, 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 1.5 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 anteproyecto.

2.6

El Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.16 del documento CPAU A-115 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 que figuran en 2.3 los honorarios siguientes

3.2

El Comitente pagará al Arquitecto, por la prestación de los servicios profesionales que figuran en 2.5 honorarios siguientes

3.3

El Comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se puedan originar por prestación de tareas profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.5, entre ellas: a) planialtimetría del terreno, b) replanteo e inspección de medianeras y/u otras construcciones existentes, c) estudio de impacto ambiental, e) documentaciones y trámites ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y/o empresas prestatarias de servicios.

3.4

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.3 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 establecidas

3.5

Los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 5.2 se calcularán, salvo expreso acuerdo en contrario, según el tiempo empleado, aplicando las tarifas acordadas en 3.4.

3.6

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.

3.7

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

3.8

El Comitente pagará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se originen según lo establecido en el Art. 1.16 del documento CPAU A-115.

CLAUSULA 4. PLAZOS

4.1

El Arquitecto cumplirá las tareas a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de losdías de aprobado el programa de necesidades definitivo, b) anteproyecto, dentro de losdías de aprobados el croquis preliminar.

4.2

El Comitente dispondrá de un plazo dedías para aprobar o presentar las observaciones a las tareas realizadas por el Arquitecto mencionadas en 4.1.a) y 4.1.b), 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 otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones y c) caso fortuito o fuerza mayor.

CLAUSULA 5.MODIFICACIONES

5.1

Se considerarán modificaciones: a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto, b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino o ubicación o de la obra establecidos en 1.2 a 1.5, c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades definitivo, croquis preliminares o anteproyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes.

5.2

El Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales y a prórroga de los plazos contractuales 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.

CLAUSULA 6. OTRAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES 6.1

El Arquitecto registrará en el CPAU la encomienda objeto de este contrato, ajustará su actividad a las disposiciones del Código de Etica y se obliga a informar al Comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos durante las etapas de croquis preliminar y anteproyecto.

6.2

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.

6.3

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 éste le formule, c) encauzar por intermedio del Arquitecto todo pedido vinculado con el encargo dirigido a profesionales o personal de su Estudio.

CLAUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

7.1

El anteproyecto 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. El Comitente podrá hacer uso del anteproyecto sólo en el caso que medie acuerdo expreso con el Arquitecto.

7.2

El Arquitecto tiene el derecho de publicar y difundir dibujos, planos, fotografías, renders, films y videos del anteproyecto y, en su caso, de la obra en ejecución y del edificio terminado.

7.3

La mención del Arquitecto como autor del anteproyecto figurará, en su caso, en el cartel de obra y en toda publicación que por cualquier medio se realice del anteproyecto o proyecto, de la obra en construcción y del edificio terminado, salvo expresa solicitud en contrario por parte del Arquitecto. El Comitente arbitrará los medios para que esta disposición se cumpla en todos los casos.

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 Peritos Arbitros designados 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 peritos árbitros 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. En estos casos el Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados en tiempo y forma 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 losdías. 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 CPAU 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 Autónoma de Buenos Aires a los días del mes de de

.....
Arquitecto

.....
Comitente