

A-306 CONTRATO DE PROYECTO Y CONSTRUCCION

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

En los contratos que se formalizan bajo la modalidad “proyecto y construcción”, un comitente y un profesional, en adelante Contratista P&C, acuerdan la ejecución de la documentación de proyecto, la documentación ejecutiva y la construcción de la obra en base a la documentación que ha servido de base para exhibir el diseño, calidades, precio y plazo de ejecución del encargo.

El documento A-306 ha sido previsto para su utilización en proyectos y obras de mediana envergadura y complejidad y puede constituir una buena base para encargos con mayores exigencias. Dado que la presente edición incluye el documento Contrato abreviado de proyecto y construcción (èA-308) previsto para el mismo tipo de encargos pero de menor envergadura y complejidad, se recomienda el examen comparado de ambos para establecer, en cada caso, la utilización de uno u otro.

El documento A-306, igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, es de uso recomendado pero no obligatorio. Está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes
- diez y siete cláusulas, que presentan las siguientes características:
 - 5 cláusulas con disposiciones que incluyen espacios libres para incorporar la información específica del encargo. Pueden ser asimiladas a la contrata de un contrato de construcción.
 - 10 cláusulas constituidas por textos que no requieren complemento alguno. Pueden asimilarse a las condiciones generales de un de un contrato de construcción.
 - una cláusula final, denominada “Otros acuerdos de las partes”, que es el lugar previsto 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

Se desea destacar que el modelo de contrato A-306 ha sido formulado bajo el supuesto de que el comitente ha aprobado previamente una documentación preliminar, circunstancia previa y necesaria en este tipo de encargos, para convenir entre otros, diseño, calidades, precios y plazos contractuales.

Para facilitar el llenado de los espacios libres de dicha cláusula se puede acudir a los listados del documento *Cartilla de tareas y honorarios para encargos de proyecto y dirección* **(A-111)**.

Si las partes consideran conveniente contemplar condiciones generales más estrictas, o la incorporación de otras más particulares, como por ejemplo, las que establecen regímenes de variaciones de precios o de pago de anticipos, pueden acudir al documento *Contrato de construcción por ajuste alzado – Contratista único* **(A-201)**.

Se recuerda al arquitecto que actúa como constructor la necesidad de dar estricto cumplimiento a la normativa vigente en materia laboral, provisional, impositiva y en materia de seguros. En tal sentido se recomienda la lectura del documento *Obligaciones del propietario-empedor o del arquitecto- constructor ante el IERIC, la AFIP y las ART* **(A-516)**.

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. Previo a la suscripción del contrato, siempre es recomendable la consulta con un abogado.

Entre, en adelante el “Comitente”, con domicilio en y correo electrónico , por una parte y por la otra, en adelante el “Contratista P&C”, con domicilio en y correo electrónico, matrícula número del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), convienen celebrar el presente contrato de locación de obra. 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 Contratista P&C y éste acepta el encargo para la ejecución de la documentación de proyecto, la documentación ejecutiva y la construcción de la obra ubicada en en base a los planos y escritos de la Documentación Base de este contrato P&C que se adjunta firmada por las partes.

1.2

La documentación ejecutiva comprenderá los planos y escritos necesarios para cumplir con la disposición 3.11 del documento Honorarios sugeridos CPAU (èA-115) y estará condicionada a la Documentación Base, a la oferta y al plan de trabajo aprobados.

1.3

La obra se construirá por ajuste alzado, de acuerdo con la documentación de proyecto y documentación ejecutiva aprobadas por el Comitente.

CLAUSULA 2. MONTO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

2.1.

El Contratista P&C se compromete a ejecutar los trabajos que se contratan por la suma de pesos más la suma de pesospor concepto de impuesto al valor agregado, lo que implica un total de pesos , de acuerdo con su oferta de fecha

2.2

El Comitente pagará las facturas emitidas por el Contratista P&C de acuerdo con el siguiente detalle:

2.3

Los pagos serán al contado, dentro de los días hábiles a contar de la presentación de la liquidación correspondiente, la que se considerará aprobada si no es rechazada dentro los. días hábiles.

CLAUSULA 3. PLAZOS CONTRACTUALES

3.1

El Contratista P&C cumplirá sus obligaciones dentro de los siguientes plazos: a) confección de la documentación de proyecto y documentación ejecutiva en términos tales que permitan la iniciación de la obra y el cumplimiento en término del plan de trabajo, contemplando lapsos razonables para que el Comitente proceda a su revisión y aprobación, b) iniciación de la obra dentro de los días a contar de la fecha del contrato, c) terminación de la documentación de proyecto dentro de los días a contar de la fecha de iniciación de la obra, d) terminación de la obra dentro de los días a contar de la fecha de iniciación de la obra. El Contratista P&C ajustará su actividad al plan de trabajo mencionado en 1.2 y 6.3.

3.2

Los plazos se contarán en días corridos, salvo que se indique lo contrario. Serán causal de prórroga a los plazos

establecidos, siempre que originen demoras a las tareas de documentación de la documentación de proyecto y documentación ejecutiva y/o a la ejecución de la obra: a) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones solicitadas por el Comitente, b) los días de huelga general, de gremios de la construcción o de paros de transporte, c) los días de lluvia y sus consecuencias que excedan los promedios estadísticos del mes, d) los atrasos causados por la provisión de materiales o equipos que provea el Comitente, e) los lapsos caídos por motivo de caso fortuito o causa mayor.

3.3

Si por causa que pueda justificar, el Contratista P&C estimase que tiene derecho a una prórroga deberá comunicarlo por escrito al Comitente dentro de los tres días hábiles de producida la causa. El Comitente otorgará la prórroga solicitada o fundamentará su rechazo por escrito, dentro de los tres días hábiles de recibida la solicitud, de lo contrario la prórroga se considerará concedida.

3.4

El Comitente podrá aplicar al Contratista P&C, por incumplimiento de los plazos indicados en 3.1 una multa de pesos por cada día de atraso. El monto de la multa será debitado por el Comitente del primer pago que deba efectuar al Contratista P&C o de los créditos y garantías disponibles.

3.5

El Contratista P&C podrá acreditar un día de prórroga al plazo para la terminación de la obra, por cada día de atraso incurrido por el Comitente en el cumplimiento de las obligaciones de pago dispuestas en 2.2 y 2.3.

CLAUSULA 4. FONDO DE REPARO Y LAPSO DE GARANTIA

4.1

El fondo de reparo será equivalente al por ciento de los montos facturados y será constituido mediante

4.2

Si el fondo de reparo es constituido en efectivo será descontado por el Comitente de cada uno de los pagos que efectúe al Contratista P&C y podrá ser reemplazado, a pedido del Contratista P&C, por una garantía sustitutiva en oportunidad de la recepción provisoria de la obra, con vigencia hasta la recepción definitiva.

4.3

Si el fondo de reparo es constituido mediante póliza de seguro de caución será integrado por el Contratista P&C mediante pólizas parciales equivalentes al 10% del monto de cada factura previo al pago de la misma.

4.4

El fondo de reparo será destinado para atender la reparación de los vicios o defectos producidos en la ejecución de los trabajos por deficiente mano de obra o mala calidad de los materiales empleados, en el caso de que tales reparaciones no sean efectuadas en tiempo y forma por el Contratista P&C.

4.5

El lapso de garantía será de..... días a contar de la fecha de la recepción provisoria de la obra.

CLAUSULA 5. RESOLUCION DEL CONTRATO

5.1

El Comitente tendrá el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, luego de transcurridos diez días de la comunicación fehaciente al Contratista P&C.

5.2

El Comitente tendrá el derecho de resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el Contratista P&C violase las estipulaciones contractuales, b) si el Contratista P&C abandonase la obra o suspendiese los trabajos sin causa justificada por más dedías, c) si el Contratista P&C desobedeciese la orden del Comitente para la suspensión de los trabajos, según lo dispuesto en 10.1, d) en caso de que la demora incurrida por el Contratista P&C en la ejecución de los trabajos permitiese inferir, mediante laudo según lo dispuesto en 15.1, la imposibilidad de su terminación dentro del plazo contractual, e) en caso de que las multas aplicadas de acuerdo con lo dispuesto en 3.4 superen el 10% del monto del contrato. En estos casos el Comitente deberá pagar los trabajos realizados en condiciones de ser recibidos y tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios.

5.3

El Contratista P&C tendrá derecho a resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el Comitente violase las estipulaciones contractuales, b) en caso de que el Comitente ordenase la suspensión de los trabajos por un lapso que supere los..... días y c) en caso de que el Comitente ordenase una desaceleración del ritmo de los trabajos que implique una disminución del% o más del monto de certificaciones previstas resultantes del plan de trabajo mencionado 1.2 y 6.3.

5.4

Previo a ejercer el derecho de resolución según lo dispuesto en 5.2 y 5.3, cada parte se obliga a requerir a la otra, en forma fehaciente el cumplimiento de las obligaciones pendientes, otorgando para ello una plazo único

e improrrogable de diez días.

5.5

En los casos previstos en 5.3 el Contratista P&C tendrá derecho al cobro de los trabajos realizados en condiciones de ser recibidos, de la parte proporcional de los trabajos en ejecución, daños y perjuicios.

5.6

A efectos de toda cuestión emergente del contrato, las partes recurrirán a los Tribunales Ordinarios que correspondan a la jurisdicción del domicilio del Contratista P&C renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción.

CLAUSULA 6. DOCUMENTACION CONTRACTUAL

6.1

Integran la documentación contractual los siguientes instrumentos que se adjuntan, firmados por las partes: a) los planos y escritos que sirven de base para la ejecución de la documentación de proyecto, b) la oferta del Contratista P&C y el plan de trabajo mencionados en 1.2.

6.2

Formarán parte de la documentación contractual los siguientes instrumentos: a) la documentación del proyecto ejecutivo confeccionada por el Contratista P&C de acuerdo con los requisitos mencionados en 1.2, b) las modificaciones al contrato aprobadas por las partes, c) las liquidaciones y facturas del Contratista P&C, d) las actas de inicio de obra, de recepción provisoria y definitiva y e) las comunicaciones escritas entre las partes

6.3

La documentación de proyecto y documentación ejecutiva serán ejecutadas, según lo dispuesto en los Arts. 3.10 y 3.11 del documento CPAU A-115 y deberá: a) exhibir los elementos necesarios para que el Comitente aprecie el diseño arquitectónico, estructura, sistemas constructivos, aberturas, instalaciones, materiales y terminaciones de la obra, b) incluir un cómputo y presupuesto desagregado por rubros e items, cuyo monto total deberá coincidir con el de la oferta que integra el contrato

CLAUSULA 7. PRECIOS, LIQUIDACION Y PAGO DE LOS TRABAJOS

7.1

Los trabajos se contratan por ajuste alzado, lo que significa que el Contratista P&C se compromete a

ejecutarlos y el Comitente a pagar por ellos el precio total que figura en la Cláusula 2, coincidente con el precio total de la oferta del Contratista. El precio del contrato no sufrirá modificaciones salvo las que se puedan introducir de acuerdo con lo establecido en 7.3 y en la Cláusula 8.

7.2

Los precios de la oferta incluyen: a) los honorarios y gastos por la confección de la documentación de proyecto cuyo monto figura discriminado en la oferta del Contratista P&C, b) planialtimetría del terreno, c) estudio de suelos, d) derechos, tasas y cualquier otro tributo que perciban los entes y empresas con jurisdicción sobre la obra excluyendo derechos de construcción y derechos de conexión, e) agua de construcción y energía de obra, f) todos los costos y gastos correspondientes a materiales, enseres, herramientas y equipos, fletes, mano de obra y cargas sociales, g) los seguros dispuestos en la Cláusula 12, h) todo otro costo o gasto que sea necesario para la terminación de los trabajos de acuerdo con su fin, las reglas del arte y su aprobación por los entes a cargo de su fiscalización, i) todo otro costo o gasto que sea necesario para el cumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato, j) gastos financieros, gastos generales y beneficios, k) el impuesto al valor agregado vigente a la fecha del contrato.

7.3

El Contratista P&C será único responsable por el pago de los impuestos, derechos y todo otro concepto por tributo concerniente a su actividad profesional y empresarial, conceptos que se consideran incluidos y prorrateados entre los precios de la oferta. La modificación o supresión de tales tributos o la vigencia de otros nuevos, no serán motivo para la modificación del precio contractual, salvo modificación de la tasa del IVA, lo que dará lugar a ajustes en más o en menos en la misma proporción y a partir de la fecha de vigencia de la modificación.

7.4

El Contratista P&C presentará liquidaciones al Comitente dentro de los primeros cinco días de cada mes, las que certificarán que los trabajos han progresado hasta las cantidades o porcentajes indicados y que concuerdan con la documentación contractual. Las liquidaciones serán provisorias y quedarán sujetas a revisión hasta la aprobación de la liquidación final de obra.

7.5

La cantidad de los trabajos será determinada por separado para cada uno de los ítems cotizados. Al monto total de la liquidación se le deducirá el importe correspondiente al fondo de reparo dispuesto en 4.1 y el importe neto resultante será facturado por el Contratista P&C cuando la liquidación sea aprobada por el Comitente. Los pagos efectuados por el Comitente no implicarán la aceptación de los trabajos liquidados y serán susceptibles de rectificación hasta la aprobación de la liquidación final de obra.

7.6

El Comitente podrá demorar el pago de una factura para protegerse contra presumibles pérdidas debidas a: a) trabajos defectuosos no corregidos ni reconstruidos por el Contratista P&C, b) daños producidos a terceros o a propiedades del Comitente no reparados por el Contratista P&C, c) incumplimientos del Contratista P&C en los pagos a su personal, proveedores o subcontratistas. En estos casos el Comitente dejará constancia de las razones que motivaron la demora en el pago, la que se mantendrá mientras subsista la causa que la motivó y no generará intereses a favor del Contratista P&C.

CLAUSULA 8. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

8.1

El Comitente podrá solicitar la ejecución de modificaciones o trabajos que impliquen modificaciones al proyecto o adicionales o economías a los precios y plazos contractuales. En tal caso el Contratista P&C preparará una propuesta por modificaciones del contrato que presentará al Comitente dentro de los tres días hábiles, de acuerdo con lo dispuesto en las restantes disposiciones de esta Cláusula.

8.2

El Comitente tendrá a su cargo, previo acuerdo con el Contratista P&C, el pago de los honorarios que se originen con motivo de la introducción de modificaciones, agregados o supresiones a la documentación de proyecto aprobada o en ejecución, siempre que motiven la reejecución de tareas o la ejecución de nuevas tareas por el Contratista P&C.

8.3

Cuando las modificaciones del contrato correspondan a ítems de la oferta, los adicionales o economías se calcularán con los precios unitarios que rijan para dichos ítems. Si corresponden a ítems no previstos en la oferta, el precio deberá ser calculado, si fuere posible, partiendo de los precios de la oferta correspondientes a trabajos análogos o semejantes y si esto no fuere posible, mediante un presupuesto detallando costos de materiales, mano de obra y un 15% por concepto de gastos generales y beneficio.

8.4

Antes de iniciar los trabajos respectivos, el Contratista P&C deberá contar con la aprobación escrita de su propuesta de modificaciones del contrato. Ningún reclamo será reconocido por el Comitente si no cumple este procedimiento, salvo cuando una emergencia obligue a la ejecución inmediata de trabajos necesarios para preservar la seguridad de las personas o de los bienes de las partes o de terceros.

8.5

Si el Contratista P&C debiese formular un pedido por modificaciones del contrato, lo hará dentro de los tres días hábiles de la aparición de la causa, por escrito, justificando los motivos e incluyendo: a) la descripción de la ampliación, reducción o modificación, acompañada por los planos, croquis y especificaciones necesarios, b) un presupuesto con el monto adicional o la economía que corresponda, c) la extensión o acortamiento del plazo contractual que pueda corresponder.

8.6

El Contratista P&C tendrá derecho a introducir cambios menores de diseño o especificaciones siempre que sean aprobados por el Comitente. Si los cambios implican modificación de los precios o plazos contractuales será de aplicación lo dispuesto en 8.2, 8.3 y 8.4 y requerirán la aprobación del Comitente.

CLAUSULA 9. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA P&C

9.1

El Contratista P&C tendrá a su cargo y será responsable por la ejecución y tramitación de los planos municipales, los pedidos de inspección, la ejecución y tramitación de planos conforme a obra cuando corresponda y la tramitación y obtención del permiso o certificado final de obra.

9.2

El Contratista P&C será responsable del proyecto ejecutivo, dirección y construcción de la obra y garantizará al Comitente: a) que los materiales y equipos sean nuevos y de la calidad especificada, b) que la construcción no presente fallas ni defectos y se obliga a corregir o reconstruir los trabajos que presente fallas o defectos o que no estén de acuerdo con la documentación contractual. En caso de diferencias en la interpretación de este punto se recurrirá a lo dispuesto en 15.1.

9.3

El Contratista P&C será responsable por prevenir y mantener buenas condiciones de seguridad, higiene y vigilancia en obra y obrador, cumplirá las normas de seguridad e higiene del trabajo, ART y demás disposiciones oficiales, exigirá a todo el personal su acatamiento y proveerá todos los dispositivos, equipos y servicios que prescriben las normas oficiales, a los efectos de: a) evitar daños o accidentes a su personal y al de sus subcontratistas, al Comitente, terceros, predios linderos y vía pública, b) evitar daños y deterioros, pérdidas o subtracciones a los bienes propios, de sus subcontratistas, del Comitente o de terceros.

9.4

El Contratista P&C será responsable por el cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, previsional

e impositiva lo que podrá ser controlado por el Comitente, se hará cargo de cualquier infracción a las disposiciones vigentes en relación con el cumplimiento de este contrato y pagará las multas emitidas a su nombre o a nombre del Comitente.

9.5

El Contratista P&C se obliga a: a) contar con personal constituido por operarios competentes en sus respectivas especialidades y en suficiente cantidad para asegurar el cumplimiento de los plazos contractuales, b) mantener durante la jornada de trabajo un representante que tenga a su cargo la conducción del personal y la supervisión de los trabajos.

9.6

El Contratista P&C se obliga a: a) pagar puntualmente los salarios y aportes del personal, siendo el incumplimiento causal de suspensión de los pagos por el Comitente, b) manejar con la mayor discreción los fondos que pueda anticipar el Comitente, debiendo rendir cuentas claras y precisas dentro de los treinta días a contar de la entrega de dichos fondos, c) mantener informado al Comitente acerca del avance de los trabajos, de cualquier demora que se origine y de las previsiones a adoptar para subsanarla, d) mantener confidencialidad respecto a todo lo relacionado con el Comitente.

9.7

El Contratista P&C se obliga a: a) proveer e instalar el cartel y el cerco de obra, de acuerdo con las disposiciones vigentes, b) a mantener en obra a disposición del Comitente una copia de todos los elementos integrantes de la documentación contractual, c) entregar la obra en perfectas condiciones de limpieza, incluyendo todas sus partes y elementos constitutivos.

CLAUSULA 10. OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMITENTE

10.1

Si el Contratista P&C desconociese una orden para corregir o reconstruir trabajos cuya ejecución no hubiere respetado las disposiciones de la documentación contractual, el Comitente podrá ordenarle la suspensión inmediata de los trabajos hasta que las causas que la motivaron sean superadas.

10.2

El Comitente cooperará con el Contratista P&C en las tramitaciones que requieran su participación y responderá con razonable prontitud a sus consultas y requerimientos.

10.3

En caso de que el Comitente desista de la ejecución de la obra abonará al Contratista P&C los honorarios por proyecto, según su grado de avance y en base al monto de obra cotizado.

Cláusula 11. PROVISIONES POR EL COMITENTE

11.1

Esta cláusula será de aplicación si el Comitente suministra los materiales o equipos que puedan figurar en documento adjunto al contrato o cuando acuerde con el Contratista P&C suministros no previstos.

11.2

El Contratista P&C programará y coordinará con el Comitente el ingreso a obra de los materiales o equipos a suministrar, se encargará de su descarga y almacenamiento e informará en caso de atraso en la fecha de entrega que afecte el plan de trabajo, teniendo en tal caso derecho a la prórroga del plazo que corresponda, siempre que la solicitud se ajuste a lo dispuesto en 3.3.

11.3

El Contratista P&C rechazará los materiales y equipos provistos por el Comitente que presenten fallas o defectos y le advertirá si nota diferencias en la cantidad y/o calidad respecto a la especificada. Será responsable por la mala colocación o instalación de suministros y por su colocación o instalación en caso de que presenten fallas o defectos cuando éstos sean aparentes.

CLAUSULA 12. SEGUROS

12.1

El Contratista P&C y mantendrá vigentes seguros de acuerdo con las obligaciones emergentes de la normativa oficial vigente por lo conceptos: indemnización por muerte, incapacidad permanente total o parcial, incapacidad temporaria y asistencia médico-farmacéutica

12.2

El Contratista P&C será único responsable y deberá mantener libre de reclamos al Comitente por los daños y perjuicios que deban ser afrontados como consecuencia de cualquier accidente o lesión de su personal o el de sus subcontratistas y por toda otro reclamo perjuicios que deban afrontar como consecuencia de a) la destrucción total o parcial de los trabajos ejecutados o en ejecución, demanda, actuación judicial o extrajudicial, costas y gastos de toda índole, originados por la ejecución de los trabajos a su cargo. A tales efectos contratará único responsable y deberá contratar los seguros que amparen a ambas partes por los

daños y a su cargo y de los materiales y equipos depositados en la obra o por los daños que en ellos se originen por incendio, inundación, robo y cualquier otro concepto que las partes convengan previo a la firma del contrato, b) por accidentes a las personas y daños a los bienes en predios linderos y vía pública, originados por la ejecución de los trabajos a su cargo.

12.3

El Contratista P&C contratará los seguros con compañías de primera línea a satisfacción del Comitente, a quien presentará las pólizas con las facturas y recibos correspondientes. Los seguros estarán vigentes desde la fecha de iniciación de la obra hasta la fecha de su recepción provisoria.

CLAUSULA 13. GARANTIAS

13.1

A la firma del contrato el Contratista P&C entregará al Comitente y a su entera satisfacción, la garantía de cumplimiento de contrato que será equivalente al cinco por ciento del monto del contrato y será destinada para responder por el pago de a) los créditos a favor del Comitente, que puedan subsistir una vez agotado el fondo de reparo, b) las multas dispuestos en 3.4, c) los costos y gastos emergentes de la resolución del contrato por culpa del Contratista. La garantía de cumplimiento de contrato o su saldo remanente será devuelta a la recepción definitiva de la obra.

13.2

Las garantías de cumplimiento de contrato y sustitutiva del fondo de reparos podrán constituirse, de las maneras siguientes: a) mediante póliza de seguro de caución, b) en otra forma que proponga el Contratista P&C, que sea aceptada por el Comitente.

CLAUSULA 14. RECEPCION DE LOS TRABAJOS

14.1

El Contratista P&C acordará con el Comitente la fecha para realizar una inspección conjunta para comprobar la terminación de la obra de acuerdo con la documentación contractual. Si el Comitente considera que la obra está terminada o que presenta fallas o defectos menores, las partes suscribirán un acta de recepción provisoria incluyendo, en su caso, la lista de fallas o defectos y el plazo para subsanarlos. A partir de la fecha del acta comenzará a correr el lapso de garantía, el Comitente tomará posesión de la obra y asumirá sus responsabilidades con respecto a seguros, seguridad, mantenimiento y correcto uso del edificio y sus instalaciones

14.2

No se considerarán fallas o defectos menores los que puedan dificultar el uso de la obra por el Comitente y en caso de que la obra presentase fallas importantes o un número considerable de defectos menores, se considerará como no terminada y la recepción provisoria se postergará hasta que tales fallas o defectos sean corregidos.

En caso de desacuerdo se aplicará lo dispuesto en 12.1.

14.3

La toma de posesión de la obra por parte del Comitente, aunque no se haya realizado la recepción provisoria, implicará la recepción provisoria con las consecuencias que ello implica.

14.4

Durante el plazo de garantía el Contratista P&C estará obligado a rehacer o reparar a satisfacción del Comitente todos aquellos deterioros que se hubieren producido o se produjeren, sea por deficiente calidad de los materiales, mala ejecución de los trabajos o cualquier otra causa no imputable al uso incorrecto por parte del Comitente. En caso de que las fallas o defectos no fueren subsanados dentro del plazo acordado, lo hará el Comitente disponiendo para ello del fondo de reparos y de todo otro crédito disponible.

14.5

Dentro de los quince días de la fecha de la recepción provisoria, el Contratista P&C presentará la liquidación final de obra. Si arrojase un crédito a su favor, el mismo será facturado y el Comitente deberá abonarlo dentro del plazo estipulado en 2.2. En caso de que arroje un crédito a favor del Comitente, el Contratista P&C deberá saldarlo dentro del mismo plazo que el señalado en 2.2 para el pago de las obligaciones por el Comitente, de lo contrario éste lo deducirá de los créditos y garantías disponibles.

14.6

Transcurrido el plazo de garantía, si los trabajos estuvieren en condiciones de ser recibidos, las partes suscribirán el acta de recepción definitiva donde constará: a) que los trabajos fueron ejecutados de acuerdo con la documentación contractual, b) el acuerdo de las partes con respecto a la liquidación final de obra, c) la devolución de las garantías o de sus saldo remanentes, d) la recepción por el Comitente de un juego de planos de arquitectura, estructura e instalaciones conforme a obra, e) la recepción por parte del Comitente de los permisos o certificados finales mencionados en 9.1.

14.7

La recepción definitiva de la obra no releva al Contratista P&C de responsabilidad por vicios ocultos o por otros

defectos de las obras como consecuencia de la mala calidad de los materiales empleados o de deficiencias en la ejecución de los trabajos. Subsistirán las obligaciones del Contratista P&C de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial.

CLAUSULA 15. RESOLUCION DE CONFLICTOS

15.1

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 770 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

15.2

Las partes y los Peritos árbitros 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.

15.3

En el Compromiso arbitral constará la designación de un Perito árbitro tercero para el caso en que los peritos árbitros designados no lleguen a un acuerdo dentro del lapso establecido y 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.

LAUSULA 16. DERECHO DEL COMITENTE

16.1

El Comitente podrá, en cualquier momento, designar un profesional para que ejerza la dirección de la obra, o una supervisión de obra, quien lo representará y tendrá las facultades que son de práctica habitual.

CLAUSULA 17. OTROS ACUERDOS DE LAS PARTES

.....
.....

.....

Arquitecto

Comitente