

A-307 CONTRATO DIRECTOR DE PROYECTO ESPECIALISTA

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

La primera edición del documento A-307 se publicó en el año 2003 y la presente ha sufrido algunas modificaciones para ajustar sus disposiciones a nuevas tendencias del ejercicio profesional y a observaciones formuladas por la Gerencia Técnica del Consejo, organismo que dialoga permanentemente con los matriculados.

Igual que los restantes modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-307 es de uso recomendado pero no obligatorio.

El documento A-307 ha sido redactado contemplando las obligaciones y responsabilidades habituales en la relación Director de proyecto y/o de obra/Especialista, con la idea de favorecer el mejor entendimiento entre ambos profesionales. Ha sido previsto para su utilización en encargo de menor y mediana envergadura y complejidad y puede constituir una buena base para encargos con mayores exigencias.

El documento A-307 está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes.
- nueve cláusulas, que presentan las siguientes características:
 - tres cláusulas incluyen disposiciones con espacios libres para incorporar la información específica del encargo.
 - cinco cláusulas están constituidas por “textos cerrados” que no requieren complemento alguno, con disposiciones que incluyen condiciones generales y la 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

Para facilitar el completamiento de la Cláusula 2 “*Servicios profesionales del Especialista*”, las partes pueden consultar el documento “*Relaciones Arquitecto/Especialistas*” (**C-13-06**) y los documentos que figuran a continuación.

- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en estructuras **(A-704)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalaciones termomecánicas **(A-705)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalaciones eléctricas **(A-706)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalaciones sanitarias **(A-707)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalaciones contra incendio **(A-708)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalaciones de gas **(A-709)***
- *Gestión del Director de Proyecto con el Especialista en instalación de ascensores **(A-710)***

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 “Arquitecto”, con domicilio en, correo electrónico.....y matrícula número.....del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, por una parte y por la otra, en adelante el “Especialista”, con domicilio en y correo electrónico, 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 Arquitecto, encarga al Especialista y este acepta la ejecución de los servicios profesionales que se describen en la Cláusula Segunda, correspondientes a la especialidad....., para 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 de la obra es de..... m2, el monto tentativo de la obra incluido el impuesto al valor agregado es de pesos y el monto tentativo del rubro de la especialidad incluido el impuesto al valor agregado es de pesos

1.6

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

CLAUSULA 2. SERVICIOS PROFESIONALES DEL ESPECIALISTA

2.1.

El Especialista brindará al Arquitecto completo asesoramiento con respecto a su especialidad, efectuará sus tareas en estrecha colaboración con el mismo y respetará sus directivas a los efectos de facilitar la programación y coordinación con las tareas del estudio del Arquitecto y las que están a cargo de otros especialistas.

2.2

En base al programa de necesidades el Especialista confeccionará la documentación gráfica y escrita y realizará las tareas y gestiones necesarias para prestar los servicios profesionales de croquis preliminar, anteproyecto y documentación de proyecto, de acuerdo con lo establecido en el documento A-115 que se adjunta y en este contrato. En caso de diferencias u oposición entre las disposiciones de ambos documentos prevalecerán las de este contrato.

2.3

Los servicios mencionados en 2.1 y 2.2 serán prestados en función de lo establecido en 1.2 a 1.6, en cada caso se basarán en la etapa anterior aprobada por el Arquitecto y se adecuarán a lo establecido en el presente contrato.

2.4

Entre las tareas a cargo del Especialista se incluyen expresamente: a) informar al Arquitecto acerca de los códigos, normas y reglamentos técnicos de su especialidad, exigibles por los entes con jurisdicción sobre la obra, b) informar al Arquitecto los requerimientos administrativos de los mismos entes para la presentación y tramitación de las documentaciones de su especialidad que sean necesarias, c) revisión de las propuestas y evacuación de consultas durante licitación y adjudicación de los trabajos de la especialidad cuando el arquitecto ejerce la dirección de obra.

2.5

El croquis preliminar responderá al programa de necesidades y su representación resultará del acuerdo de las partes

2.6

El anteproyecto incluirá memoria descriptiva, presupuesto global estimativo y estará compuesto por los elementos que se mencionan a continuación, con carácter enunciativo y no excluyente:

.

2.7

La documentación de proyecto incluirá memoria descriptiva, memoria de cálculo, presupuesto desagregado por rubros, listado de rubros e ítems para solicitar cotizaciones si el arquitecto ejerce la dirección de obra y los elementos que se mencionan a continuación, con carácter enunciativo y no excluyente:

. . .

2.8

Previo al comienzo de la obra las partes acordarán las tareas y honorarios del Especialista por su participación durante la construcción del rubro de la especialidad.

CLAUSULA 3. HONORARIOS

3.1

El Arquitecto pagará al Especialista, por la prestación de los servicios profesionales citados en la Cláusula 2 los honorarios siguientes

3.2

Los honorarios adicionales que puedan surgir según lo dispuesto en 5.2 se calcularán, salvo expreso acuerdo en contrario, según “tiempo empleado”, aplicando las tarifas horarias establecidas de común acuerdo en pesos/hora.

3.3

La forma de pago de los honorarios indicados en 3.1 y 3.2 será la siguiente

.

En cada factura el Especialista agregará el impuesto al valor agregado que corresponda.

3.4

El Arquitecto pagará las facturas emitidas por el Especialista, al contado, dentro de los días de la fecha de presentación.

3.5

Prevía autorización, el Arquitecto abonará los gastos especiales que se puedan originar, según lo establecido en el Art. 1.16 del documento A-115.

CLAUSULA 4. PLAZOS A CUMPLIR POR EL ESPECIALISTA 4.1

El Especialista cumplirá sus tareas dentro de los plazos que figuren en el plan de trabajo que establecerá junto al Arquitecto, dentro de los cinco días de la firma del contrato. El plan de trabajo se ajustará al plan de trabajo general del proyecto y a los plazos que el Arquitecto deba cumplir ante su Comitente.

4.2

En el caso de especialidades que requieran la presentación de documentaciones para la obtención de registros, permisos u aprobaciones de autoridades con jurisdicción sobre la obra, el Especialista entregará el material necesario para la ejecución de tales presentaciones, dentro del plazo fijado en el plan de trabajo.

4.3

Los plazos se contarán en días corridos. Serán causal de prórroga a los plazos establecidos en el plan de trabajo, siempre que originen demoras a las tareas del Especialista: a) los lapsos empleados por el Arquitecto o los entes con jurisdicción sobre la obra para responder consultas u otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio de modificaciones según lo establecido en la Cláusula 5, c) los lapsos caídos por 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 de la obra establecidos en 1.2 a 1.6, c) los cambios de diseño solicitados por el Arquitecto a etapas previamente aprobadas.

5.2

El Especialista tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones siempre que le originen la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades.

5.3

El Especialista tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones siempre que le originen la ejecución de nuevas tareas.

CLAUSULA 6. OTRAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES

6.1

El Arquitecto se obliga a: a) proveer al Especialista toda la información que disponga en relación con el proyecto de su especialidad, b) proporcionar al Especialista planos mudos o layers para que represente sus propuestas, c) proporcionar al Especialista la información necesaria de otros rubros de la obra en relación con su especialidad, d) examinar los documentos que le presente el Especialista y comunicarle las observaciones y decisiones que correspondan, con prontitud y evitando demoras injustificadas, e) comunicar al Especialista, rápidamente y por escrito, cualquier falla o defecto que detecte en sus planos o especificaciones.

6.2

El Especialista se obliga a: a) reconocer la condición de Director de proyecto del Arquitecto y respetar sus directivas y decisiones, b) ejecutar las tareas a su cargo de tal forma que se cumplan los plazos establecidos en el plan de trabajo, c) ejecutar las documentaciones mediante el programa de diseño asistido que determine el Arquitecto, d) mantener informado al Arquitecto acerca del avance de los trabajos y de cualquier demora que se origine, e) concurrir al estudio del Arquitecto y participar en las reuniones de coordinación con otros especialistas cada vez que sea convocado.

6.3

El Especialista será responsable ante el Arquitecto por: a) la adopción de los métodos y medios apropiados para la prestación de los servicios profesionales a su cargo, b) las penalizaciones y/o daños y perjuicios que recaigan sobre el Arquitecto con motivo de atrasos en sus trabajos originados por atrasos del Especialista, c) los reclamos, y/o daños y perjuicios que recaigan sobre el Arquitecto con motivo errores u omisiones incurridos en los trabajos a su cargo,

6.4

El Especialista tendrá a su cargo: a) honorarios, retribuciones y gastos necesarios 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 Arquitecto permanecerá en su poder, c) el costo de edición y soporte para la representación digitalizada de las documentaciones a su cargo.

6.5

Ambas partes se obligan a: a) cumplir las disposiciones de este contrato, b) ajustar su actividad a las disposiciones del Código de Etica, c) cooperar en toda gestión que requiera su participación, d) responder con razonable prontitud las consultas que la otra parte le formule.

CLAUSULA 7. RESOLUCION DE CONFLICTOS

7.1

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.

7.2

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.

CLAUSULA 8. RESOLUCION DEL CONTRATO

8.1

Cada parte podrá resolver el contrato a) si la otra parte violase las estipulaciones contractuales, b) si se diesen las causales previstas en el Código Civil.

8.2

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

CLAUSULA 9. 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