



- **De libre discusión**

**ELEMENTOS INTEGRANTES:**

**Encabezado:**

- **Nombre y función de las partes**
- **Domicilio constituido de cada una**
- **Voluntad de celebrar una locación de obra intelectual**

**Cláusulas:**

- **Objeto del contrato**
- **Tareas a cargo del arquitecto**
- **Documentación para tramitaciones**
- **Gastos a cargo del comitente/arquitecto**
- **Propiedad intelectual**
- **Plazos**
- **Honorarios y formas de pago**
- **Ajuste de contestaciones**
- **Extinción del contrato**
- **Jurisdicción judicial**
- **Sellados**

Cátedra Marcus

# CONTRATO PROFESIONAL TIPO

DOCUMENTO A-301 MEPA CPAU

Entre . . . . . , en adelante el “Comitente”, con domicilio en . . . . . y correo electrónico . . . . . , por una parte y por la otra . . . . . , en adelante el “Arquitecto”, con domicilio en . . . . . y correo electrónico . . . . . , matrícula número . . . . . del 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 proyecto y dirección de 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 es de . . . . . m<sup>2</sup> y el monto tentativo de la obra incluido el impuesto al valor agregado es de pesos . . . . .

### 1.6

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

### 1.7

La modalidad prevista para la contratación y construcción de la obra es . . . . .

## 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, anteproyecto, documentación de proyecto, llamado a licitación, estudio de propuestas y dirección de obra, de acuerdo con lo establecido en el documento CPAU A-115 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 1.7 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 proyecto y dirección.

### 2.6

El Comitente abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, según lo establecido en el artículo 1. 16 del documento CPAU A-115, cuya copia se adjunta 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 citados en 2.2 los horarios siguientes . . . . .

**3.2**

El Comitente pagará al Arquitecto, por la prestación de los servicios profesionales citados en 2.5 los horarios siguientes .....

**3.3**

El Comitente tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se originen por la prestación de los servicios y tareas profesionales que no figuran expresamente encomendados en 2.5.

**3.4**

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 3.3, 4.1. f) y 5.4 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 .....

**3.5**

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.

**3.6**

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

**CLAUSULA 4. PLAZOS**

**4.1**

El Arquitecto cumplirá las tareas a su cargo dentro de los plazos siguientes: a) croquis preliminar, dentro de los ..... días de aprobado el programa de necesidades definitivo, b) anteproyecto, dentro de los ..... días de aprobados el croquis preliminar, c) documentación de proyecto, dentro de los. . días de aprobado el anteproyecto, d) llamado a licitación, dentro de los ..... días de aprobada la documentación de licitación, e) estudio de propuestas, dentro de los ..... días de recibidas las propuestas, f) dirección de obra, durante el plazo previsto en 1.6 para la ejecución de la obra. En caso de prolongación de este último plazo, por causa ajena a la responsabilidad del Arquitecto, este tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

**4.2**

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

**CLAUSULA 5. MODIFICACIONES**

**5.1**

No se ejecutarán modificaciones al proyecto o a la obra sin la aprobación del Arquitecto y del Comitente.

**5.2**

Se considerarán modificaciones: a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto, b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino, ubicación o modalidad de contratación de la obra establecidos en 1.2 a 1.7, c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades definitivo, croquis preliminar, anteproyecto o documentación de proyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes, d) los cambios que se introduzcan a la obra o a los trabajos en ejecución.

**5.3**

El arquitecto podrá introducir ajustes menores durante la ejecución de la obra siempre que no impliquen modificaciones al diseño ni a los precios y plazos contractuales.

**5.4**

El Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales 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. Los ajustes menores no generarán honorarios.

5.5

El Arquitecto tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el Comitente siempre que le originen la reejecución de tareas o la ejecución de otras nuevas.

## **CLAUSULA 6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

6.1

El Arquitecto registrará en el CPAU la encomienda objeto de este contrato y ajustará su actividad a las disposiciones del Código de Etica.

6.2

El Arquitecto se obliga a: a) cumplir las disposiciones que en los pliegos de condiciones figuran a cargo del Director de obra, b) no permitir el comienzo de la obra hasta que no se cuente con i) el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA, ii) el plan aprobado de higiene y seguridad, la designación de un Profesional en higiene y seguridad y de un contratista a cargo de dichas prestaciones, c) informar al Comitente periódicamente acerca del avance de los trabajos a su cargo, d) proporcionar al comitente planos conforme a obra cuando estos no están a cargo del o de los contratistas.

6.3

El Arquitecto no está obligado a concurrir diariamente a la obra ni a permanecer en ella durante toda la jornada de trabajo. El Arquitecto o sus representantes deben visitar la obra con la frecuencia apropiada en función de su grado de avance y del tipo de trabajos en ejecución a efectos de controlar su correspondencia con la documentación contractual. En caso de que fuese requerido el ejercicio de controles durante toda la jornada laboral, el Comitente se hará cargo de la retribución del personal técnico correspondiente.

6.4

El Arquitecto deberá contar con la previa autorización del Comitente para ordenar la ejecución de trabajos que impliquen modificaciones, adicionales o economías a los precios contractuales, para conceder prórrogas o extensiones a los plazos contractuales y para incurrir en gastos especiales.

6.5

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.

6.6

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 este le formule, c) encauzar por intermedio del Arquitecto todo pedido vinculado con el proyecto y/o la obra en ejecución o dirigido a profesionales o personal de su Estudio o de la obra, especialistas, contratistas, capataces o proveedores, d) no efectuar pagos a contratistas o proveedores sin contar previamente con la certificación del Arquitecto, e) no ordenar al Constructor ni a persona alguna el comienzo de la obra hasta tanto no se cuente con el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA.

6.7

El Comitente asume plena y total responsabilidad, exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemne al Director de obra por cualquier daño o contingencia de índole civil, administrativa o penal que deba afrontar en forma directa o indirecta, en su persona o bienes, por cualquier acción, error u omisión relacionados con la inobservancia de las obligaciones por parte de contratistas, subcontratistas y/o del personal empleado o contratado por el Comitente, en relación con el cumplimiento disposiciones oficiales laborales y previsionales que condicionan los trabajos a su cargo.

**CLAUSULA 7. PROPIEDAD INTELECTUAL**

**7.1**

El Proyecto 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. Cuando las documentaciones confeccionadas por el Arquitecto han sido representadas mediante procedimientos informáticos, el Comitente tiene derecho a recibir una copia del soporte magnético y será responsable de asegurar que el mismo no sufra alteración alguna.

**7.2**

El Arquitecto tiene derecho a publicar y difundir dibujos, planos, fotografías, renders, films y videos del proyecto, de la obra en ejecución y del edificio terminado.

**7.3**

El anteproyecto y la documentación de proyecto no podrán ser utilizados por el Comitente, parcial o totalmente en otros proyectos, ni ser enajenados a tales efectos.

**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 Arbitros 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 Arbitros 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 salvo caso fortuito o fuerza mayor. En estos casos el Arquitecto tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados 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 los . . . . . días, salvo caso fortuito o fuerza mayor c) si el Comitente discontinuase el comienzo de la obra con respecto a la fecha de terminación del proyecto, por un lapso que supere los . . . . . días, salvo caso fortuito o fuerza mayor, d) si por causa imputable al Comitente, la construcción de la obra superase en más de . . . . . días el plazo previsto en 4.1.f) salvo caso fortuito o fuerza mayor. 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 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 de ..... a los ..... días del mes de ..... de .....

.....  
**Comitente**

.....  
**Arquitecto**

Se firman de ésta contrata y demás documentos integrantes, tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, que quedan, uno en poder del Comitente, otro en el del Contratista y el tercero en poder del Arquitecto. El ejemplar que queda en manos del Comitente (o del Contratista) está habilitado con el valor del sellado que impone la ley.

En Buenos Aires (o la ciudad respectiva), a los ..... días del mes de ..... del año .....

.....  
Comitente

.....  
Contratista

.....  
Arquitecto

*(Variante para el Sistema A Coste y Costas)*

Segundo: el Contratista se compromete a ejecutar los trabajos contratados sobre la base de las siguientes condiciones:

- a) el Comitente le abonará los costos y gastos correspondientes a los conceptos que conforman el "costo de la obra" de acuerdo con las estipulaciones del artículo ... del pliego de condiciones, más
  - b) las "costas de obra" como retribución por los conceptos detallados en el Art. .... del mismo pliego. Las costas a aplicar sobre el costo de la obra por los conceptos materiales y mano de obra serán del ..... %, porcentaje cotizado en la oferta del Contratista que se anexa.
- Las costas a aplicar sobre el coste de la obra por los conceptos cargas sociales, subcontratos, fletes, seguros y avales, costos varios y costos especiales que autorice la Dirección de Obra, serán del .....%, porcentaje asimismo cotizado en la oferta precitada.

### Formas de pago de la obra

El comitente debe abonar el precio convenido en el contrato de obra en las épocas estipuladas y a falta de éstos plazos, al hacerse la entrega de la obra.

El pago del precio es la obligación esencial del Comitente, que puede realizarlo de éstas cuatro formas:

- a) Cuotas Fijas a Plazos Fijos: Se divide el precio en cuotas iguales y a pagar periódicamente.
- b) Cuotas Variables a Plazos Fijos: Se trata de una mensura periódica, por ejemplo: monto de obra 12.000.000, plazo de ejecución 12 meses, cada mes se va a medir lo hecho, pagando la cantidad de obra que resulte de la medición mensual. Puede ocurrir que se pague más de lo construido hasta ese momento, y es desventajoso si el empresario entra en cese de pagos. No conviene realizar anticipos superiores al costo de lo que se ha realizado.
- c) Cuotas Variables a Plazos Variables: Consiste en mensura a épocas a fijar; según la mensura a efectuar en cada etapa de la obra que se determina surgirá el monto del certificado de la obra a pagar.
- d) Cuotas Fijas a Plazos Variables: Según estado de avance de obra; cuotas fijas; por ejemplo: cuando se termina la excavación se paga la primera cuota, cuando se concluye la estructura se paga la segunda cuota y así sucesivamente).

La regla de oro en esta materia es no efectuar anticipos al empresario que excedan, en valor, de lo que hizo. Otra regla de oro es pagar solo los materiales adheridos al suelo o sea que formen un conjunto económico y técnico con el suelo. Si están acopiados en el obrador y fueron computados en el certificado de obra, corre el peligro de entrar en la pre-sunta quiebra del empresario, salvo que exista compra de esos materiales por el comitente y no simplemente anticipos al empresario.

Cuando hablamos de "pagos a cuenta" en realidad nos referimos a "anticipos".

El comitente, al efectuar esos anticipos, siempre se reserva el derecho de responsabilizar al empresario por los vicios que tenga la obra. Dichos pagos no implican recepción de lo que se ha pagado.

### Contrato Arquitecto-Comitente

Entre ..... en adelante el "Comitente", con domicilio en la calle ..... por una parte y por la otra ..... en adelante el "Arquitecto" con domicilio especial en la calle ..... convienen en celebrar el presente contrato de locación de obra intelectual de acuerdo con las cláusulas siguientes:

**Primera:** Objeto del contrato.

El Comitente encomienda al Arquitecto, y éste acepta, hacerse cargo de las tareas de Proyecto y Dirección de la obra para el edificio a erigirse en el terreno propiedad del Comitente, ubicado en la calle ..... destinado a .....

**Segunda:** Documentación contractual. Forman parte de este contrato: los documentos resultado de las tareas realizadas por el Arquitecto, detalladas en la cláusula tercera; las modificaciones que puedan introducirse conforme a las estipuladas en la cláusula décima; las comunicaciones escritas entre las partes de este contrato; todas las certificaciones, facturaciones y comprobantes de gasto de obra. Además de las estipulaciones pactadas en sus cláusulas, este contrato comprende todas las disposiciones pertinentes contenidas en los siguientes instrumentos: Decreto-Ley 7887/55 Decreto-Ley 1614657, Ley 21165. Resoluciones de la Junta Central de Consejos Profesionales y Arancel de Honorarios para la Jurisdicción .....

**Tercera:** Tareas a realizar por el Arquitecto. El Arquitecto confeccionará los documentos gráficos y escritos, y realizará las tareas y gestiones necesarias, para cumplir con el objeto de este contrato, de acuerdo con el detalle que sigue:

- Croquis preliminares, basados en el programa de necesidades suministrado por el Comitente e integrado por los siguientes elementos: esquemas, diagramas y croquis de plantas, elevaciones o volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico, que el profesional confeccione como preliminar interpretación del programa convenido con el Comitente.
- Anteproyecto, basado en los croquis preliminares previamente conformados por el Comitente, e integrado por los siguientes elementos: conjunto de plantas, cortes y elevaciones, estudiados conforme a las disposiciones vigentes, establecidas por la autoridad encargada de su aprobación, memoria descriptiva y presupuesto estimativo.
- Proyecto, basado en el anteproyecto, previamente conformado por el Comitente, e integrado por los siguientes elementos: conjunto de gráficos y escritos que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional. Comprende: Planos generales a escala conveniente de plantas, elevaciones principales y cortes, acotados y señalados con los símbolos convencionales, de modo que pueden ser tomados como básicos para la ejecución de los planos de estructuras y de instalaciones. Planos de construcción y de detalles. Planos de instalaciones y de estructuras con sus especificaciones y planillas correspondientes. Presupuesto, pliego de condiciones, llamado a licitación y estudio de propuestas.
- Dirección de Obra: el Arquitecto tendrá a su cargo la dirección de las obras, lo que implica el cumplimiento de las siguientes tareas: controlar la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto, la revisión de las liquidaciones y la extensión de los certificados correspondientes a los pagos de la obra en ejecución, inclusive el ajuste final de los mismos.
- Documentación para tramitaciones: previamente al comienzo de las obras, y al término de las mismas, el Arquitecto confeccionará los planos municipales conforme a las disposiciones vigentes y realizará las gestiones necesarias ante la Municipalidad de ..... Las tareas citadas precedentemente serán realizadas teniendo en cuenta que la construcción de la obra será contratada por el sistema de

**Cuarta:** Gastos a cargo del Arquitecto. Dentro de los honorarios pactados, están incluidos los gastos siguientes:

- los gastos directos, como honorarios, sueldos, salarios y las cargas sociales y aportes previsionales que los pueden afectar, correspondientes a los profesionales, técnicos y empleados intervinientes en el proyecto y dirección de la obra a su cargo, salvo los previstos en la cláusula quinta.
- los gastos generales de su estudio como la provisión de lugares de trabajo, instalaciones, muebles y útiles necesarios para la ejecución de las tareas a su cargo cuando éstas se realizan dentro de la jurisdicción del domicilio del Arquitecto.

- el costo de hasta tres juegos de copias en papel común de los elementos constitutivos de las documentaciones gráficas y escritas de las tareas a su cargo.

**Quinta:** Gastos a cargo del Comitente. No están incluidos en los honorarios del Arquitecto, y deberán ser abonados por el Comitente, en concepto de gastos especiales:

- sellados necesarios para cumplir tramitaciones, gastos de reproducciones y copias de los elementos constitutivos de las documentaciones gráficas y escritas que excedan el número de tres, los telegramas y comunicaciones de larga distancia y los gastos originados por la obra objeto de este contrato fuera de la jurisdicción del domicilio del Arquitecto como ser, viajes y estadías del Arquitecto o de sus representantes, envíos de planos, documentaciones y muestras.
- Cuando a criterio del Arquitecto la naturaleza de la obra lo requiera:
- amojonamiento y altimetría del terreno, mensura del terreno con sus medianeras, plantaciones y construcciones existentes, sondeos, ensayos y estudios especiales;
- las remuneraciones de sobrestantes o apuntadores de obra;

- honorarios de asesores y especialistas a quienes deba consultar el Arquitecto;
- gastos de viajes y estadías de los especialistas.
- Cuando la naturaleza de la obra lo requiera y previo acuerdo de las partes:
- provisión de lugares de trabajo, instalaciones y muebles necesarios para la ejecución del proyecto fuera de la jurisdicción del domicilio del Arquitecto.
- A pedido del Comitente:
- la confección de manuales de instrucciones;
- copias o reproducciones, transparentes y especiales;
- perspectivas y maquetas.

**Sexta:** Costo de la obra. El costo de la obra incluye todos los gastos necesarios para realizarla; los derechos de cualquier índole que perciban las autoridades y empresas nacionales y provinciales, municipales, mixtas o privadas; las certificaciones y facturaciones de empresas, contratistas, subcontratistas y proveedores, incluyendo en todos los casos gastos generales y beneficios, los impuestos al valor agregado, por concepto de materiales, mano de obra o servicios, las variaciones de costos de materiales y equipos provistos por el Comitente, y los trabajos aportados a la obra tasados a los precios del mercado, y cualquier otro gasto que no esté detallado.

El costo de la obra no incluye el del terreno, los honorarios del Arquitecto y de los especialistas profesionales, peritos, consultores, las remuneraciones de representantes, inspectores, sobrestantes o apuntadores de la obra, empleados por el Arquitecto o por el Comitente, y los gastos mencionados en las cláusulas cuarta y quinta.

**Septima:** Honorarios a percibir por el Arquitecto. El honorario a percibir por el Arquitecto será de ..... por ciento (..%) sobre el costo de la obra a la fecha de este contrato. Provisionalmente las partes estiman que el costo de obra es de ..... pesos (.....\$) y que el monto de los honorarios es de ..... pesos (.....\$). Los reajustes de los honorarios de proyecto se practicarán sobre el costo de la obra actualizada, de acuerdo con el monto de la adjudicación. De no existir este monto, será el de la propuesta más baja de las que cumplen con los requisitos de la documentación del proyecto, o del monto del presupuesto estimado que integre esta documentación.

Los reajustes de los honorarios durante el transcurso de la dirección de la obra, se practicarán sobre el costo real de la obra, lo que implica actualizar a la fecha del reajuste el monto total de las inversiones y gastos realizados. El reajuste y liquidación final de los honorarios, se practicará sobre el costo real y definitivo de la obra. El Comitente declara conocer y aceptar que el monto total de los honorarios se subdivirá en los siguientes parciales:

- 1°) 20 % sobre el total de los honorarios por la ejecución del anteproyecto;
- 2°) 40 % por la ejecución del proyecto;
- 3°) 40 % por la dirección de obra.

**Octava:** Forma de pago de los honorarios. El Comitente abonará al Arquitecto los honorarios a que hace mención la cláusula séptima, de la siguiente forma:

- a la firma del contrato, el 10 % de los honorarios totales;
- a la aprobación del Anteproyecto, el 10 % de los honorarios totales;
- a la entrega de los Planos Generales, el 20 % de los honorarios totales;
- a la entrega de la documentación restante completando el Proyecto, el 20 % de los honorarios totales;
- durante la ejecución de la obra y en concepto de Dirección de Obra, el 40 % de los honorarios totales en cuotas proporcionales a los certificados de obra.

En todos los casos en que se requiera aplicar índices de actualización, se utilizarán los que emite ..... Los pagos no abonados al Arquitecto dentro de los ..... días de la fecha de facturación devengarán un interés del .....% a aplicar sobre los montos actualizados al momento del efectivo pago.

En cada factura de honorarios, el Arquitecto añadirá el impuesto al valor agregado que corresponda por ley.

**Novena:** Propiedad Intelectual del Proyecto. La documentación gráfica y escrita que integra las diferentes etapas del proyecto, así como la conformación y características constructivas de la obra, instrumento de la tarea intelectual motivo de la encomienda, es propiedad del Arquitecto, sea que la obra para la cual fuera realizada se construya o no.

El Comitente, aun cuando haya recibido y abonado la totalidad o parte de la documentación del proyecto, solo tendrá derecho de uso de la misma, para la obra objeto de este contrato, no pudiendo servirse de ella para adaptarla a otro proyecto, o ejecutar otra obra, salvo convenio especial.

El Comitente no podrá exigir la entrega de los originales de la mencionada documentación, debiendo el Arquitecto proporcionarle los juegos de copias, según lo estipulado en las cláusulas cuarta y quinta de este contrato.

**Décima:** Otras obligaciones de las partes. También las partes convienen lo siguiente: cualquier modificación que afecte a las etapas previamente conformadas por el Comitente, solamente se podrá efectuar con el pleno acuerdo de las partes y motivará el pago de honorarios adicionales.  
El Comitente se obliga a:

- a) otorgar las conformidades parciales mencionadas en la cláusula tercera, firmando las actas respectivas o comunicando al Arquitecto las objeciones que condicionan tales conformidades;
- b) no ejecutar ni ordenar tareas sin el consentimiento o intervención del Arquitecto, por lo que toda sugerencia o pedido al personal de su Estudio o de la obra, así como a especialistas, contratistas, capataces o proveedores en relación con las tareas objeto de este contrato, se darán únicamente por intermedio del Arquitecto;
- c) no efectuar ni autorizar pagos a contratistas ni proveedores sin la debida certificación del Arquitecto;
- d) no producir, ni permitir modificaciones, agregados o supresiones a partes o instalaciones de la obra objeto de este contrato, durante la obra o antes de la obtención de todos los certificados finales de la misma sin la previa autorización del Arquitecto.

Cada una de las partes se obliga a comunicar a la otra, de inmediato y en forma fehaciente, los cambios de domicilio que se puedan producir.

Ambas partes podrán actuar por sí o por medio de sus representantes debidamente autorizados. A pedido de cualquiera de las partes, la otra deberá designar un representante dentro de los ..... días laborables.

**Undécima:** Para el caso de duda o disentimiento en la interpretación o cumplimiento de este contrato, las partes se comprometen a recurrir al juicio de Amigables Compondores, de acuerdo con las normas establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial de ..... designando dos árbitros Amigables Compondores, uno por cada parte, dentro de los diez días de ser requerida una de ellas por la otra a tal efecto. La falta de respuesta al requerimiento de cualquiera de las partes en el plazo indicado, dejará a la requirente en libertad de acción en relación con los efectos de esta cláusula. Si los árbitros nombrados no se pusiesen de acuerdo para producir el laudo decisorio dentro del plazo que se acuerde, deberán convenir la designación de un Tercero, cuyo fallo será inapelable.

Los amigables compondores cumplirán sus tareas dentro de los plazos que en cada oportunidad se predetermine. Las costas serán impuestas en la forma establecida en el Art. 772, párrafo primero de la norma precitada.

**Duodécima:** Rescisión del Contrato. Cuando una o ambas partes estén constituidas por más de una persona, el fallecimiento o impedimento legal que pudiere sobrevenir a alguna de ella no será motivo de rescisión para con la otra o las restantes.

Cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato si la otra parte no cumpliera con las obligaciones pactadas una vez que tal cumplimiento haya sido requerido fehacientemente y no satisfecho dentro de los ..... días corridos de su comunicación. La rescisión injustificada del contrato por una de las partes, facultará a la otra a reclamar los daños e intereses, así como los demás derechos que las leyes le reconocen. El Comitente tendrá derecho a desistir de la encomienda objeto de éste contrato por su sola voluntad, aún cuando haya tenido principio de ejecución, abonando al Arquitecto las indemnizaciones que las leyes le acuerdan. El Arquitecto podrá rescindir el contrato si por causa ajena a él se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) si las tareas mencionadas en la cláusula Tercera sufren una discontinuidad durante un lapso que supere ..... días corridos
- b) si la ejecución de las obras se interrumpen durante un lapso que supere ..... días corridos;
- c) si el plazo de ejecución de las obras supera en ..... días al previsto en él o los contratos de construcción incluidas las prórrogas otorgadas con la conformidad del Arquitecto.

Cuando se produzca la rescisión del contrato por algunas de las circunstancias enunciadas, el Arquitecto tendrá derecho a percibir el saldo de los honorarios devengados hasta ese momento, en un plazo no mayor de ..... días corridos desde la fecha en que presente la liquidación correspondiente. Vencido dicho plazo, sin que el Comitente haya interpuesto objeción válida, la falta de pago en término lo colocará en mora, sin más trámite. Si en tales supuestos la rescisión se produjese por causa imputable al Comitente, el Arquitecto tendrá el derecho accesorio a la indemnización prevista en el Decreto Ley 7887/55.

En todos los casos de rescisión, sea por decisión del Comitente o del Arquitecto, ésta se comunicará en forma fehaciente y se levantará un acta en la que conste el estado de los trabajos y la conformidad o disconformidad de las partes.

**Decimotercera:** Continuidad del Contrato. En los casos supuestos en la cláusula duodécima, el Comitente podrá convenir con el Arquitecto nuevas condiciones contractuales, que a criterio de éste compensen el perjuicio que la subsistencia de tales supuestos le ocasionaría.

Cualquiera sea la forma de contratación que se utilizará para la construcción de la obra, y previo comienzo de la misma, las partes determinarán el plazo asignado a su total determinación.

El solo vencimiento de dicho término, o el que resulte de prórrogas acordadas, o por caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al Arquitecto a proponer nuevas condiciones contractuales para la Dirección de la Obra, que serán convenidas con el Comitente. De no alcanzarse tal acuerdo, serán de aplicación las disposiciones de la cláusula undécima.

**Decimocuarta:** Jurisdicción Judicial. A efectos de toda cuestión emergente de este contrato y agotadas las instancias para conformar el arbitraje de Amigable Composición a que se hace mención en la cláusula undécima, ambas partes se someten a los Tribunales Ordinarios de ..... renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción.

**Decimoquinta:** Sellado de Ley. Los gastos de sellado del presente contrato, estarán a cargo del Comitente y del Arquitecto por partes iguales. En caso que el Comitente esté exento del pago del sellado de Ley, el Arquitecto abonará la mitad que le corresponda. A tales efectos se conviene el monto de honorarios en la suma de .....pesos (.....\$)

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en ..... a los ..... días del mes de ..... de .....

#### **Jurisprudencia**

- Ante la circunstancia de que ninguno de los planos existentes ostenta la firma del comitente o de un apoderado suyo, no puede sostenerse que prueban un vínculo, pues faltaría el consentimiento por aquiescencia y aprobación del locatario de obra. La existencia en los mismos de leyendas que le atribuyen su propiedad al comitente, como si este los hubiera encargado, debe considerarse unilateral, que no obliga a la otra parte (C. N. Civil Sala C 14-7-83, E.D.108-138).

- La firma por el comitente de los planos ejecutados por el proyectista debe ser admitida como prueba de la relación jurídica en el cobro de los honorarios del segundo (C. N. Civ. Sala C 14-7-83, E.D. 108-138).

- La deficiente ejecución parcial de los trabajos por el locador de obra no autoriza a la comitente a resolver el contrato, más si a obtener el resarcimiento correspondiente con depreciación de lo realizado (C.N.Especial Civil y Com. Sala III , 20-8-85, E.D. 115-625).

- Si se ha reconocido la ejecución de los trabajos, pero se alega el ser defectuoso el modo de cumplimiento de la obligación de hacer, es el comitente quien debe probar que la obra fue insatisfactoria (C. N. Com. Sala D, 30-8-83).

- En caso de ruptura intempestiva de un contrato de locación de obra por parte del comitente, la figura jurídica que se plantea es la de precontrato. El precontrato es una convención por la cual las partes se obligan a celebrar un contrato ulterior, una vez que venza un término o se cumpla una condición o se pueda satisfacer el requisito de forma probatoria impuesta por la ley, o pactada por las partes, teniendo por objeto este ulterior contrato el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la primera convención. Quien consintió entrar en tratativas con un arquitecto para lograr la celebración de un contrato de obra, no puede apartarse, sin consecuencias, salvo que pruebe que medió algún motivo justificado para hacerlo (principio del Art 512 del C. Civil). La responsabilidad precontractual se extiende a cualquier cosa de brusca ruptura de los preliminares, aún cuando éstos no se hubiesen concretado todavía en una oferta definitiva, siempre que se hubieran realizado trabajos preparatorios con la autorización expresa o tácita de la otra parte. En materia de proyectos de obras de arquitectura e ingeniería, si antes de la formación de la oferta ocurre el apartamiento indebido o injustificado de las tratativas por el comitente, surge la responsabilidad precontractual. En consecuencia, los gastos, los trabajos, los estudios, en que incurrió una de las partes deben serle resarcidos, ya que considerar que solo habría derecho a resarcimiento en caso de desistir de la obra el comitente luego de la aceptación del proyecto, significa confundir las tratativas contractuales con el contrato perfeccionado (C. N. Civ. Sala F, 2-7-82).