

CONTRATO REPRESENTANTE TECNICO / CONSTRUCTOR

Documento A-315

1ª Edición: 2018

Igual que todos los modelos de contrato editados por el Consejo, el documento A-315 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-315 está compuesto por:

- un encabezamiento para incorporar la identificación y domicilio de las partes.
- diez cláusulas, que presentan las siguientes características:
 - ✓ cuatro cláusulas incluyen disposiciones con espacios libres para incorporar información específica del encargo.
 - ✓ cinco cláusulas están constituidas por “textos cerrados” que no requieren complemento alguno, con disposiciones que incluyen condiciones generales.
 - ✓ 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, cláusula por cláusula, del documento de *A-301 Contrato proyecto y dirección*, con comentarios a sus disposiciones y recomendaciones para completar los espacios libres. Aunque el objeto del contrato es distinto en los documentos A-315 y A-301, la lectura puede resultar muy útil. Para más información sobre el rol del Representante técnico se recomienda la lectura del documento *C.21 Roles profesionales en relación con la ejecución de la obra* (→C.21-1)

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 "Constructor", con domicilio en y correo electrónico, por una parte y por la otra el arquitecto....., en adelante el "Representante técnico" o "RT", 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 Constructor encarga al Representante técnico y este acepta la **representación técnica** de la obra cuyas características principales figuran en 1.2 a 1.8 en base a la documentación de proyecto confeccionada por...

1.2

El destino de la obra es

1.3

La ubicación de la obra es.....

1.4

La superficie cubierta estimada es de.....m2 y el monto estimado de la obra, incluido el impuesto al valor agregado, es de pesos

1.5

El plazo previsto para la construcción de la obra es de

1.6

El esquema y las modalidades previstas para la contratación y construcción de la obra es el siguiente

1.7

La documentación proporcionada por el Constructor comprende los planos, planillas y escritos de la documentación de proyecto y los restantes documentos de la documentación contractual que figuran en el listado del Anexo 1 que integra este contrato.

CLAUSULA 2: OBLIGACIONES Y TAREAS A CARGO DEL REPRESENTANTE TECNICO

2.1

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

2.2

El RT no es parte del contrato de construcción y puede contar con la colaboración de representantes autorizados, cuya retribución estará a su cargo. No son representantes del RT los jefes de obra, sobrestantes y capataces.

2.3

El RT asumirá las obligaciones y responsabilidades de orden técnico que corresponden al Constructor según el contrato de construcción y las disposiciones de los pliegos de condiciones. Los servicios profesionales a su cargo comprenden las obras de arquitectura, estructuras e instalaciones y se prestarán en función de lo establecido en 1.2 a 1.6 de acuerdo con los planos, especificaciones y demás elementos de la documentación contractual que figura en el Anexo 1.

2.4

El RT suscribirá los planos y documentación necesaria ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires como Representante técnico del Constructor.

2.5

El RT tendrá a su cargo la confección de los planos de ejecución, de obras transitorias, de taller y de montaje necesarios para la construcción de la obra.

2.6

El RT y el Constructor, de común acuerdo, adoptarán los procedimientos constructivos adecuados para la ejecución de los trabajos y confeccionarán el plan de trabajo.

2.7

El RT supeditará su acción a las directivas que impartan el DO y el Constructor, siempre que su cumplimiento no implique resignar obligaciones técnicas propias de su rol.

2.8

El RT deberá contar con la previa autorización del Constructor para ordenar la ejecución de trabajos que impliquen modificaciones, adicionales o economías a los precios contractuales, para modificar especificaciones y/o para conceder prórrogas o extensiones de los plazos contractuales a contratistas.

2.9

Son obligaciones y tareas del RT:

- Revisar la documentación que figura en el Anexo 1 y preparar un listado con las aclaraciones que considere necesarias a la documentación de proyecto para que el Constructor las solicite al profesional autor de la misma, las que deberán estar aclaradas antes del comienzo de la obra, a partir del cual la documentación que resulte necesaria será confeccionada por el RT.
- Abstenerse de iniciar la obra hasta contar con el aviso o permiso otorgado por el Gobierno de la CABA.
- Abstenerse de iniciar la obra mientras no haya sido designado el Profesional en higiene y seguridad y no esté aprobado el plan de seguridad.
- Adoptar precauciones y medidas para cumplimentar la normativa de higiene y seguridad en obra, monitorear asiduamente la implementación de las mismas y cumplir las órdenes de servicio que en tal sentido formule el Profesional en higiene y seguridad.
- Efectuar el seguimiento y control del plan de trabajo.
- Mantener relaciones e intercambiar información con el constructor para que provea en tiempo y forma los materiales, el personal y los contratistas necesarios para asegurar la fluida ejecución de los trabajos y cumplir el plan de trabajo,
- Programar y coordinar en el espacio y en el tiempo la ejecución de los trabajos por parte de los contratistas del constructor y los contratistas directos del propietario de la obra.
- Programar y coordinar los suministros de materiales y equipos por parte de los proveedores, tanto del constructor como de los contratistas y del propietario de la obra.
- Ejercer la conducción técnica de los trabajos, supervisar la marcha de los mismos y 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 la calidad de los trabajos y su correspondencia con la documentación de proyecto. El RT no está obligado a concurrir diariamente a la obra ni a permanecer en ella durante la totalidad del horario de trabajo. En caso de que fuere requerido el ejercicio de controles durante toda la jornada laboral, el Constructor se hará cargo de la retribución del personal técnico correspondiente.
- Proveer de información al Constructor respecto del avance de los trabajos para que proceda a la liquidación y pago de jornales, pago de proveedores y contratistas y para que confeccione las liquidaciones por los trabajos realizados.
- Mantener fluidas relaciones con el Director de obra y con el Profesional en higiene y seguridad.
- Revisar y aprobar los planos conforme a obra que se presenten a su consideración.

2.10

Salvo expreso acuerdo en contrario no son obligaciones del RT:

- Ejecutar y tramitar planos y documentaciones para presentar ante el Gobierno de la CABA o ante empresas prestatarias de servicios públicos, incluidos los correspondientes al final de la obra.
- Emplear personal de la obra ni efectuar liquidaciones de mano de obra.
- Participar en contrataciones y compras.
- Confeccionar las liquidaciones por los trabajos realizados.
- Estudiar presupuestos por modificaciones, adicionales o economías.
- Negociar modificaciones al contrato de construcción con el propietario de la obra.
- Confeccionar planos conforme a obra de todo tipo.

CLAUSULA 3. OBLIGACIONES Y TAREAS A CARGO DEL CONSTRUCTOR

3.1

El Constructor es responsable por:

- Los vicios del terreno.
- La vigilancia de la obra.
- El empleo, liquidación y pago de de salarios, cargas sociales y aportes del personal.
- Contratar contratistas, seleccionar proveedores, efectuar órdenes de compra, liquidaciones y pagos.
- Pagar las multas emitidas a su nombre, a nombre del RT o del Comitente por infracciones a las disposiciones vigentes en relación con la obra, siempre que no puedan ser imputadas al RT.

3.2

Son obligaciones y tareas del Constructor:

- Cooperar con el RT en toda gestión que le sea requerida y responder las consultas que éste le formule.
- Abstenerse de ordenar a persona alguna el comienzo de la obra hasta tanto no se cuente con el aviso o permiso de obra otorgado por el GCABA.
- Abstenerse de efectuar todo pedido vinculado con los aspectos técnicos de la obra dirigido a profesionales o personal del estudio del RT o a sus representantes, especialistas, contratistas, subcontratistas, proveedores, jefes de obra, sobrestantes o capataces y encauzarlos única-mente por intermedio del RT.
- Consultar al RT antes de efectuar pagos a contratistas y proveedores.

- Cumplir las disposiciones oficiales vigentes en material laboral y previsional, entre ellas: dar cumplimiento a la Ley 20744 y Convenios Colectivos de trabajo aplicables al personal y cumplir las leyes y normas de previsión social y la normativa vigente que rige el trabajo de los distintos gremios que intervienen en la construcción respecto a salarios mínimos, vacaciones, jubilaciones, descanso semanal, jornada legal, seguros, seguridad e higiene del trabajo, trabajo en lugares insalubres, horas extra, fondos de desempleo, etc.
- Cumplir las disposiciones oficiales vigentes en materia de higiene y seguridad en el trabajo, entre ellas: designar un profesional habilitado, presentar y lograr la aprobación del plan ante la ART, adoptar las medidas y precauciones para prevenir y mantener condiciones de seguridad en obra y obrador.
- Cumplir las disposiciones oficiales vigentes en materia fiscal e impositiva.
- Proveer, contratar y mantener vigentes seguros de acuerdo con las obligaciones emergentes de la normativa oficial vigente por accidentes y/o lesiones del personal que se desempeña en obra, del RT y su personal, del Comitente y su personal y de las personas autorizadas a ingresar en obra. Los seguros deben cubrir los conceptos: indemnización en caso de muerte, incapacidad permanente total o parcial, incapacidad temporaria y asistencia médico-farmacéutica con las obligaciones emergentes de las Leyes 24028 y 24557.
- Proveer los elementos, materiales, equipos y servicios necesarios para asegurar la implementación y mantenimiento de las medidas y precauciones dispuestas en el plan de seguridad.
- Proveer los insumos, materiales y equipos de la calidad especificada y de acuerdo con los requerimientos del plan de trabajo.
- Proveer personal constituido por operarios competentes en sus respectivas especialidades y en suficiente cantidad para asegurar el cumplimiento del plan de trabajo.
- Proveer contratistas competentes para la ejecución de los trabajos según requerimientos del plan de trabajo y un capataz competente, a criterio del RT, que tenga a su cargo la conducción del personal y su supervisión durante la jornada de trabajo
- Proveer personal, medios y dispositivos para la seguridad del recinto obra y obrador.
- Proveer los dispositivos, equipos y servicios que prescriben las normas oficiales, a los efectos de evitar daños o accidentes a terceros, predios linderos y vía pública.
- Proveer los dispositivos, equipos y servicios a los efectos de evitar daños y deterioros, pérdidas o sustracciones a los bienes propios, de sus subcontratistas, del Comitente o de terceros, e instalar el cartel y el cerco de obra, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- Proveer dos copias de todos los elementos integrantes de la documentación contractual, a mantener en obra, uno para el RT y otro para la Dirección de obra.

3.3

El Constructor tendrá a su cargo el pago de los honorarios que se puedan originar por la prestación de servicios profesionales que no corresponden al servicio de representaciones técnicas, entre otros: ajustes a la documentación de proyecto. planialtimetría del terreno, replanteo e inspección de medianeras y/u otras construcciones existentes, estudio de impacto ambiental, gastos especiales que se puedan originar por documentaciones y trámites ante el GCABA y/o empresas prestatarias de servicios.

3.4

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

CLAUSULA 4. MODIFICACIONES

4.1

No se llevarán a cabo modificaciones al proyecto o a la obra, sin el previo acuerdo del RT y del Constructor.

4.2

Se considerarán modificaciones: a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto, b) los cambios que se introduzcan al destino, ubicación o modalidad de contratación de la obra establecidos en la Cláusula 1, c) los cambios que se introduzcan a la documentación contractual.

4.3

El RT tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones ordenadas por el Constructor, siempre que le originen la reejecución de tareas, la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades.

4.4

El RT tendrá derecho a prórroga de los plazos contractuales por la introducción de modificaciones ordenadas por el Constructor, siempre que le originen la reejecución de tareas, la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades.

CLAUSULA 5. PLAZOS

5.1

El RT cumplirá las tareas señaladas en 2.5 dentro de los plazos necesarios para que la programación y ejecución de los trabajos se realice cumpliendo el plan de trabajo y no se vea demorada ni entorpecida.

5.2

La obra se iniciará dentro dedías a partir de la fecha de este contrato.

5.3

El RT desempeñará las tareas de representación técnica, durante el plazo previsto en 1.5. En caso de prolongación de este plazo por causa ajena a la responsabilidad del RT y salvo caso fortuito o causa mayor, este tendrá derecho al cobro de honorarios adicionales.

5.4

Los plazos se contarán en días corridos. Serán causal de prórroga, siempre que causen demora a las tareas del RT o a la ejecución de la obra: a) los lapsos empleados por el Constructor o los entes con jurisdicción sobre la obra para responder consultas y para otorgar aprobaciones, b) los lapsos necesarios para el estudio por parte del RT, de ajustes o modificaciones al proyecto o a las obra solicitados por el Constructor, c) caso fortuito o fuerza mayor.

CLAUSULA 6. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

6.1

El Constructor pagará al RT, por la prestación de los servicios profesionales de representación técnica mencionados en las cláusulas 2 los honorarios siguientes

6.2

Salvo acuerdo en contrario los honorarios que puedan surgir por aplicación de lo dispuesto en 4.3 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 siguientes.....

6.3

En cada factura el RT agregará a los honorarios el impuesto al valor agregado que corresponda.

6.4

Los honorarios indicados en esta cláusula serán facturados de acuerdo con el siguiente detalle.....

6.5

El Constructor dispondrá de.....días para aprobar las facturas de honorarios presentadas por el RT, vencido dicho plazo sin observarlas, dispondrá de días más para pagarlas.

6.6

El Constructor abonará, a medida que se produzcan, los gastos especiales que se puedan originar, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.16 del Documento CPAU A-115.

CLAUSULA 7. RESOLUCION DE CONFLICTOS

7.1

En una primera instancia, las partes acuerdan someter toda controversia emergente de este contrato 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.

7.2

Las partes y los Peritos árbitros designados suscribirán el Compromiso arbitral ante Escribano público, 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

El Constructor podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el RT violase las estipulaciones contractuales, b) si el RT abandonase las tareas a su cargo por un plazo que supere los días. En estos casos el RT tendrá derecho al cobro de honorarios por los trabajos realizados en tiempo y forma y el Constructor a daños y perjuicios.

8.2

El RT podrá resolver el contrato en los siguientes casos: a) si el Constructor violase las estipulaciones contractuales, b) si el Constructor discontinuase el comienzo de la obra por un lapso que supere los días a partir de la fecha del contrato, c) si por causa ajena al RT, la construcción de la obra superase en más dedías el plazo previsto en 1.6. En estos casos el RT 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.

8.3

El Constructor tiene el derecho de desistir del contrato por su sola voluntad pagando al RT 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 de Buenos Aires a los días del mes de de

.....
Representante técnico

.....
Constructor