

Obra: Hall Universidad de palermo.

Comitente: Leonardo Perez

Profesional: Gabriela Garcia

## **CONTRATO**

Entre el comitente Leonardo Pérez, DNI 30.040.423 con domicilio en Álcaras 6190 piso 1B Capital federal, por una parte y por la otra la sra. Garcia Gabriela, dni 95.513.383, con domicilio en Av.General las Heras, 2174, piso 2ª, Buenos Aires, capital federal, en adelante la “diseñadora”, convienen celebrar el presente contrato de locación de obra.

### **Cláusula 1: Objeto de contrato**

1.1 El comitente encarga a la diseñadora y esta acepta la encomienda de trabajos cuyos datos principales figuran en 1.2 a 1.6.

1.2 La ubicación de la obra es la siguiente: José Antonio Cabrera 3641 Capital Federal.

1.3 El destino del local es para ser usado como hall universitario.

1.4 La modalidad provista para la contratación y ejecución de la obra es por ajuste alzado relativo con contratos independientes por cada tipo de contratación.

1.5 El costo estimado es dólares estadounidenses u\$s 31.160 + iva.

1.6 El tiempo estimado para la obra es de 85 días como máximo.

### **Cláusula 2: Tareas a cargo de la diseñadora**

2.1 La diseñadora presentará los siguientes servicios básicos: proyecto, dirección de obra y co-administración de las obras, además del asesoramiento técnico

### **Cláusula 3: Servicios básicos a prestar por la diseñadora**

3.1 La diseñadora confeccionará los documentos gráficos y escritos y realizará las tareas y gestiones para cumplir con el objeto del contrato, prestando los servicios básicos que figuran en la cláusula 2.1 y de acuerdo con las disposiciones de este contrato.

3.2 documentación del proyecto. Se basará en el anteproyecto aprobado por el comitente y consistirá en el conjunto de elementos gráficos y escritos ejecutados sobre cualquier tipo de soporte, que definen con precisión el carácter y finalidades de la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional. Comprende: 1. Planos generales, a escala conveniente, de plantas, elevaciones principales y cortes, acotados y señalados con los signos de estructuras e instalaciones. 2. Planos de construcción y de detalle. 3. Planos de instalaciones y de estructuras con sus especificaciones y planillas correspondientes. 4. Presupuesto y pliego de condiciones.

3.3 Asesoramiento para la contratación de la obra. Se basará en la documentación de proyecto aprobado por el comitente.

3.4 Dirección de obra. Se basará en la documentación del proyecto aprobado por el comitente y consistirá en la función que la diseñadora desempeña controlando la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto y la revisión y extensión de los certificados correspondientes a pago de la obra en ejecución, incluso el ajuste final de los mismos.

3.5 Las tareas mencionadas en 3.4 a 3.6, serán realizadas teniendo en cuenta que la obra será contratada según lo previsto en la cláusula 1.

3.6 Administración de la obra. Se considerará un servicio a prestar por la diseñadora la dirección de trabajos por administración. La diseñadora tendrá participación en las contrataciones y la fiscalización de la provisión de materiales y mano de obra, las obligaciones y responsabilidades originadas por la ausencia de un contratista o constructor responsable serán asumidas por la diseñadora y por el comitente, de acuerdo a lo dispuesto en 3.9 y 3.10.

3.7 La diseñadora tendrá a su cargo las siguientes tareas:

- A) conducir los trabajos y coordinarlos con los contratistas de cada rubro.
- B) recomendar la adopción de precauciones de seguridad y vigilancia y controlar su cumplimiento.
- C) preparar los cómputos y listas de materiales, obtener cotizaciones e intervenir en su compra.
- D) controlar el ingreso de los materiales y su uso racional en obra.
- E) intervenir en el alquiler de fletes y equipos y controlar su prestación.
- F) intervenir en la contratación de mano de obra y cuando corresponda, controlar su rendimiento.
- G) presentar al comitente liquidaciones por los conceptos precitados.

3.8 El comitente se obliga a:

- A) respetar las decisiones de la diseñadora en todo lo que se refiera a la adopción de precauciones de vigilancia de la obra y de seguridad.
- B) a hacer efectivo el pago de las liquidaciones aprobadas por la diseñadora.

3.9 La diseñadora tomará a su cargo la programación y coordinación de los trabajos de los distintos contratistas y proveedores. La coordinación de los trabajos entre los distintos contratistas, no involucra la coordinación de los trabajos entre cada uno de los contratistas y sus sub-contratistas si los hubiere.

#### **Cláusula 4: servicios adicionales a prestar por la diseñadora**

4.1 los servicios que se detallan en 4.2 y no están detallados en los servicios básicos. Cuando la diseñadora deba prestar algún servicio adicional no previsto en dicha cláusula, el comitente deberá encomendarlo expresamente previo acuerdo del honorario respectivo.

4.2 son servicios adicionales los siguientes:

- A) los mencionados en las cláusulas 5 y 6.
- B) la introducción de modificaciones a etapas aprobadas por el comitente o a trabajos en ejecución.
- C) cualquier otro servicio que resulte necesario y conveniente a las partes.

#### **Cláusula 5: documentación para tramitaciones**

5.1 se considerará servicio adicional cuando la diseñadora deba gestionar la aprobación por las autoridades municipales o deba preparar documentación para gestionar créditos hipotecarios y siempre que estas no hubieran sido previstas en la cláusula 2 del presente contrato.

#### **Cláusula 6: modalidad de ejecución de la obra**

6.1 En el caso de que la contratación de la obra adopte una modalidad distinta de la prevista en la cláusula 1, que impliquen una diferencia apreciable en las obligaciones y responsabilidades de la diseñadora, los honorarios deberán ser reajustados previo acuerdo de partes.

6.2 Se considerará servicio adicional cuando la diseñadora deba modificar o rehacer tareas de proyecto para su adecuación a modalidades distintas a las previstas en la cláusula 1.

6.3 Se considerará servicio adicional a prestar por la diseñadora directora de una obra proyectada por otro profesional, cuando deba ejecutar tareas de adecuación de la documentación de proyecto a una modalidad de concentración distinta de aquella para la cual fue prevista, siempre que dichas tareas no hubieran sido previstas en la cláusula 1.

#### **Cláusula 7: plazo de ejecución de las tareas**

7.1 Si en el contrato no se dispone otra cosa la diseñadora cumplirá sus tareas dentro de plazos razonablemente compatibles con la complejidad y envergadura de la obra. A tal efecto someterá a consideración del comitente un cronograma de tareas que podrá ser ajustado a medida que progrese el proyecto. Los plazos establecidos en el cronograma aprobado por el comitente deben ser cumplidos por la diseñadora salvo los casos en que medien circunstancias excepcionales. Dentro de los plazos previstos no se computarán:

- A) Los lapsos insumidos por el comitente para las revisiones y aprobaciones a su cargo.
- B) Los que puedan resultar necesarios para el estudio de variantes o introducción de modificaciones por medio del comitente o por problemas que surjan.

#### **Cláusula 8: documentación contractual**

8.1 La voluntad de las partes expresadas en las cláusulas del contrato deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito o propuesta unilateral previa que se les oponga y prevalecerá sobre cualquier disposición posterior que sea ajena a dicha voluntad.

8.2 Formarán parte del contrato los documentos gráficos y escritos ejecutados sobre cualquier tipo de soporte, resultado de las tareas realizadas por la diseñadora en cumplimiento del objeto del contrato. Las modificaciones que se puedan introducir; certificados, facturas y comprobantes de las inversiones y gastos de la obra, las

comunicaciones escritas entre las partes y cualquier otro elemento que firmando por las partes se anexan al contrato.

### **Cláusula 9: obligaciones, responsabilidades y derechos de la diseñadora**

9.1 La diseñadora ejecutara su actividad a las disposiciones del código de ética profesional y las reglas del arte.

9.2 La diseñadora se encargará de vigilar e inspeccionar periódicamente la ejecución de los trabajos controlando la fiel interpretación de la documentación contractual y verificará que el contratista cumpla con las restantes obligaciones a su cargo. La diseñadora realizará visitas a la obra de acuerdo a las necesidades y el avance de la misma, y no deberá permanecer en ella la totalidad del horario de trabajo.

9.3 La diseñadora no es responsable por la incompetencia, atrasos o incumplimientos de los plazos contractuales por parte de los contratistas. La diseñadora deberá mantener informado al comitente acerca de los atrasos en que incurran los contratistas, las razones que motivaron tales atrasos y las posibilidades existentes para su recuperación.

9.4 La diseñadora está facultada para determinar acerca de las posibilidades de corregir trabajos defectuosos o para rechazarlos y ordenar su demolición y posterior reconstrucción en todos los casos, por cuenta del contratista.

9.5 La diseñadora no es responsable de ser competencia de los contratistas, de las siguientes tareas:

A) programar la provisión de materiales y mano de obra.

B) Adoptar y mantener precauciones de seguridad, debiendo controlar el cumplimiento por parte de los contratistas de las normas oficiales al respecto.

C) Adoptar técnicas y procedimientos constructivos.

9.6 La diseñadora no podrá ordenar la ejecución de trabajos que impliquen modificaciones o adicionales al contrato de construcción, sin la previa autorización del comitente.

9.6 La diseñadora podrá actuar como titular o por medio de un representante autorizado y competente.

### **Cláusula 10: obligaciones, responsabilidades y derechos del comitente**

10.1 el comitente se obliga a:

A) otorgar las aprobaciones que figuren en 3.2 a 3.5 a comunicar a la diseñadora las objeciones que condicionan tales aprobaciones.

B) no solicitar ni ejecutar tareas sin la intervención de la diseñadora, por lo que todo pedido al personal de la diseñadora o de la obra, así como a contratistas capataces o proveedores, será dado únicamente por intermediario de la diseñadora.

C) no producir ni permitir modificaciones, agregados o suspensiones a la obra durante su ejecución o antes de la obtención de los certificados finales, sin la autorización previa de la diseñadora.

10.2 cualquier modificación que se introduzca durante el desarrollo de las distintas etapas del proyecto o de la construcción de la obra que afecte a etapas previamente aprobadas

por el comitente, solamente se podrá efectuar con el acuerdo de las partes y dará a la diseñadora derecho al cobro de honorarios adicionales.

10.3 el comitente podrá efectuar por sí mismo o por medio de un representante autorizado. A pedido de la diseñadora deberá designar su representante dentro de los diez (10) días corridos.

#### **Cláusula 11: monto de la obra**

11.1 el monto de la obra estará integrado por todos los gastos necesarios para realizarla comprendiendo:

A) las certificaciones y facturaciones de contratistas y proveedores, incluyendo gastos generales, beneficios, por concepto de materiales, mano de obra y acopios, andamios e instalaciones especiales para la obra.

B) los derechos municipales de construcción, derechos de aprobación, construcción o conexión que perciban las empresas prestatarias de servicios.

C) el costo de los materiales valuados a los precios del mercado. No integran el monto de la obra:

A. El costo del terreno

B. Los honorarios de especialistas, peritos, consultores y la remuneración de inspectores si los hubiere.

C. Honorarios de la diseñadora

D. Impuestos al valor agregado iva

11.2 en caso de que los honorarios sean un porcentaje del monto de la obra, las partes convendrán las oportunidades en que los mismos se reajustarán de acuerdo con el monto de la misma. El reajuste final se practicará sobre el monto total y definitivo que surja de la liquidación final.

11.3 el comitente le abonará a la diseñadora el saldo de honorarios a su terminación y recepción provisoria.

11.4 en caso de que los honorarios por dirección de obra sean un porcentaje de su monto corresponde que se facturen incluyendo los montos certificados por acopios o por anticipos para la compra de los materiales. Las deducciones que se puedan efectuar a los contratistas por concepto de fondos de reparos, cargos, multas, etc, no afectarán los montos certificados a los efectos del cálculo de honorarios.

#### **Cláusula 12: gastos a cargo de las partes**

12.1 dentro de los honorarios pactados están incluidos los siguientes gastos por cuenta de la diseñadora:

A) los honorarios y sueldos de los profesionales, técnicos y empleados intervinientes en las tareas objeto de este contrato excepto los previstos en el punto 12.2

B) los gastos generales de la diseñadora.

12.2 no están incluidos en los honorarios pactados con el comitente los honorarios y gastos que se puedan originar con motivo de:

A) intervención de especialistas, peritos o consultores, cálculos de estructuras.

B) la remuneración de sobrestantes, inspectores y apuntadores de obra-

- C) los gastos originados por las tareas objeto del contrato fuera de la jurisdicción del domicilio de la diseñadora.
- D) la remesa de documentaciones, telegramas y comunicaciones a larga distancia.
- E) el dibujo de perspectivas, sobre cualquier tipo de soportes y la ejecución de video animaciones y maquetas.
- F) la redacción de manuales de instrucción u operación
- G) tasas y sellados

### **Cláusula 13: propiedad intelectual**

13.1 la documentación gráfica y escrita ejecutada sobre cualquier tipo de soporte, que integra las diferentes etapas del proyecto, así como también la conformación y características de la obra como instrumento de las tareas objeto del contrato son propiedad intelectual de la diseñadora.

13.2 la diseñadora tiene derecho a reproducir planos, fotografías, films y videos del proyecto, de la obra y del local terminado, con excepción del material que a pedido del comitente pueda resultar confidencial o perjudicial para sus intereses.

13.3 el comitente aun cuando hubiere recibido y abonado la documentación del proyecto, solo tiene derecho del uso de la misma para la obra del contrato, no pudiendo servirse de ella para adoptarla para otro proyecto o para ejecutarla en otra obra ni enajenarla a tales fines, salvo que medie acuerdo previo con la diseñadora.

13.4 en caso de encomienda separadas el comitente dispondrá que en el cartel de obra se mencione al director de obra, con sus matrículas, domicilios con caracteres de igual tamaño y tipografías. Así como dispondrá que en el local se aplique una leyenda que incluya al director.

13.5 en caso de que la diseñadora lo requiera, el comitente dispondrá la suspensión de su mención en la leyenda mencionada en 13.4

### **Cláusula 14: divergencias**

14.1 los amigables componedores cumplirán su cometido en los plazos que en cada oportunidad se determinen. Si no se pusiesen de acuerdo para emitir el laudo decisorio dentro del plazo acordado, deberán convenir la designación de un tercero, cuyo fallo será recurrible en la forma dispuesta en el art. 771 del código procesal civil y comercial de la nación.

### **Cláusula 14: rescisión del contrato**

15.1 cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato si la otra parte no cumpliera con las obligaciones pactadas una vez que tal cumplimiento hubiere sido requerido fehacientemente y no satisfecho dentro de los (10) días corridos de su notificación. La rescisión injustificada del contrato por una de las partes facultará a la otra a reclamar los daños y perjuicios y los demás derechos de las leyes que le reconozcan

15.2 el comitente tendrá derecho a rescindir el contrato por su sola voluntad abonando a la diseñadora las tareas realizadas y las indemnizaciones que las leyes le confiera de acuerdo a lo pactado en las cláusulas 17.1 y 18.3

15.3 la diseñadora podrá rescindir el contrato si por causa ajena a ella, la construcción de la obra se superase en más del 30% al plazo previsto en la cláusula 1.6

15.4 si la diseñadora rescindiere el contrato por alguna de las causas que figuran en las cláusulas 15.1 o 15.3 tendrá derecho al cobro del saldo de los honorarios devengados hasta ese momento, dentro del plazo convenido en la cláusula 18, a contar desde la fecha de la liquidación correspondiente. Vencido dicho plazo sin objeción válida del comitente, la falta de pago lo colocará en demora sin más trámite. Si tales supuestos la rescisión se produjese por causa imputable al comitente, la diseñadora tendrá derecho accesorio a la indemnización prevista en el decreto ley 7887/55 art. 51 inc. 3.

15.5 el solo vencimiento del término anunciado en la cláusula 15.3 dará derecho a la diseñadora a proponer nuevas condiciones contractuales, que a su criterio compensen el perjuicio que la subsistencia de tal supuesto le podrían ocasionar. En caso de no lograr acuerdo, se aplicará lo dispuesto en la cláusula 15.3 y 15.4

#### **Cláusula 16: jurisdicción judicial**

16.1 a efectos de toda cuestión emergente del contrato, las partes se someten a jurisdicción de los tribunales ordinarios de la capital federal renunciando a todo fuero o jurisdicción.

#### **Cláusula 17: forma de pago**

17.1 el comitente abonará los honorarios indicados en la cláusula 17 de la siguiente forma:

A) 20% de los honorarios a la firma del contrato.  
B) 80% en pagos parciales de acuerdo a contratación y/o acopios totales o parciales, mano de obra y materiales, avance de la obra y todo lo detallado en la cláusula 11.

17.2 el comitente abonará a la diseñadora previa presentación de facturas o comprobantes válidos de los gastos detallados en la cláusula 12.2 previo acuerdo entre las partes.

17.3 el comitente abonará los pagos pactados a la diseñadora dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la presentación de facturas, certificación y/u otro comprobante válido que acredite el pago a efectuar.

#### **Cláusula 18: otros acuerdos de las partes**

18.1 asimismo las partes acuerdan que si el monto de la obra superase o disminuyera un 30% o más (por causas ajenas a la diseñadora) del costo estimado en la cláusula 1.5 y de acuerdo al monto de la obra en la cláusula 11.1 se pactará un nuevo porcentaje de honorarios de acuerdo al costo real de la obra.

En prueba y conformidad se firman dos ejemplares en la ciudad de Buenos Aires, el día 24 del mes de septiembre de 2018

Firma del comitente

Firma de la diseñadora

## **CARTA PROPUESTA CLIENTES**

24/09/2018

Sr: Leonardo Pérez

Me dirijo a usted para darle a conocer el detalle y cotización del proyecto de rediseño del hall de ingreso de la Universidad de Palermo sede José Antonio Cabrera 3641.

La principal idea de partido, es reorganizar espacialmente el hall de entrada, generando un espacio estético y a su vez funcional, creando diferentes zonas flexibles; entre ellas áreas de trabajo, de descanso, de taller y de exposición de proyectos realizados por los propios alumnos; fomentando las condiciones y las oportunidades, para que el estudiante se motive a trabajar en sus labores de formación dentro del recinto universitario. En conclusión, el diseño apunta al mejor rendimiento académico y laboral, para estudiantes y profesores.

Además, se modificarán fachadas, revestimientos, solados y materiales existentes para generar nuevas percepciones en el ambiente.

A continuación, se detallarán las diferentes etapas que componen a los honorarios:

Son 6 en total, las primeras 4 constituyen el 50% de los honorarios y las últimas 2 el 50% restante.



## HONORARIOS POR ETAPAS

HONORARIOS: 10% DEL PRESUPUESTO TOTAL: **\$206.000**

### ETAPA 1: 5% = \$ 10.300

#### RELEVAMIENTO:

Entrevistas/Reuniones

Presupuesto estimativo

### ETAPA 2: 10% = \$ 20.600

#### INTENCIONES DE DISEÑO:

Primeros bocetos

Materiales y gama de colores

Elección de diseños

### ETAPA 3: 15% = \$ 30.900

#### ANTE-PROYECTO

Planos (vistas, plantas, cortes, cotas)

Fotos, croquis, renders

### ETAPA 4: 20% = \$ 41.200

#### PROYECTO

Diseño

Renders

Planos (de ejecución, instalaciones y detalles)

**50% = \$103.000**

### ETAPA 5: 10% = \$ 20.600

#### CONTRATACIÓN Y COTIZACIONES DE RUBROS

Cotización proveedores

Análisis de precios

**50% = \$103.000**

### ETAPA 6: 40% = \$ 82.400

#### DIRECCIÓN DE OBRA

CONTROL Y SEGUIMIENTO DE OBRA

VERIFICACIÓN DEL BUEN FUNCIONAMIENTO

PUESTA EN MARCHA

**TOTAL OBRA (PRESUPUESTO): \$2.060.000**

**TOTAL HONORARIOS (10% DEL TOTAL): \$206.000**