

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA

En Montevideo, a los ..... días del mes ..... de ..... de dos mil nueve entre:

Por una parte: El Sr. .... en nombre y representación del Banco de la Republica Oriental del Uruguay que en adelante se denominará el **BROU**, con domicilio en....., y por la otra parte: los Arquitectos.....

titulares de las cédulas de identidad N°....y ...,respectivamente, que en adelante se denominarán el **ARQUITECTO**, con domicilio real en la calle .....y ....., respectivamente, y constituyendo domicilio especial en .....de esta ciudad, se conviene la celebración del presente contrato, el que se sujetará a las siguientes cláusulas y a la documentación que se anexa y que, suscrita por ambas partes, se considerará parte integrante del mismo.

### **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES**

1) el Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) convocó con fecha 15 de mayo de 2009 a Concurso de Anteproyectos Arquitectónicos para el diseño de las obras a realizarse en la manzana N° 35 de la ciudad de Montevideo y detalladas en las Bases del llamado.

2) El Jurado conforme a las Bases del mismo, otorgó al Anteproyecto presentado por.....(en adelante "ARQUITECTO") el Primer Premio el cual consiste en: "el Contrato para realizar el Proyecto Definitivo, otorgándole como adelanto de Honorarios la suma de U\$S 40.000 (Cuarenta Mil Dólares Americanos)."

3) Dicho Anteproyecto, juntamente con las observaciones, sugerencias y recomendaciones del Jurado del Concurso y del BROU --si las hubiere--, cuyas copias se anexan a este Contrato, servirá de base para la realización por el ARQUITECTO del Proyecto definitivo de las Obras.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto de la presente contratación es:

1) la confección por parte del ARQUITECTO y por cuenta del BROU del Proyecto Definitivo de las obras de construcción del edificio, en el que estará comprendido el desarrollo arquitectónico y técnico (con modificaciones y ajustes) del Anteproyecto Ganador del Concurso, la elaboración de los planos, planillas y demás documentos necesarios para realizar la construcción y ejecución de dichas obras por la Empresa Constructora que se contrate, todo ello sin alterar sustancialmente lo establecido en las Bases del Concurso.

2) la realización de todos los planos y documentos correspondientes que exijan intervención Técnica para que el BROU realice los trámites que requiera la construcción de dichos trabajos.

Los detalles, condiciones y demás, referentes a la realización por el ARQUITECTO de las tareas profesionales definidas en esta cláusula, se establecen en la CLÁUSULA CUARTA de este contrato.

### **CLÁUSULA TERCERA: SUPERVISOR**

El relacionamiento entre el BROU y el ARQUITECTO se hará a través del SUPERVISOR, designado por el BROU.

El BROU designó como supervisor a .....

Corresponderá al SUPERVISOR:

- 1) Considerar junto con el ARQUITECTO y la ASESORIA TECNICA DEL CONCURSO, las observaciones, sugerencias y recomendaciones del Jurado, acordando con éste el ajuste programático y las modificaciones que impliquen al Anteproyecto.
- 2) Controlar y aprobar el Plan de Trabajo y el Cronograma para la formulación de Proyecto Definitivo, la cantidad y el tipo de documentos que lo integrarán definitivamente y la nómina de Asesores que colaborarán en el mismo.
- 3) Controlar el proceso de elaboración del Proyecto Definitivo y verificar que el mismo cumpla con los objetivos y requisitos establecidos en las Bases y Programa del concurso, realizando a tales efectos las inspecciones que considere necesarias y reuniones periódicas con el ARQUITECTO. La realización de las inspecciones y reuniones referidas se documentará mediante acta suscrita por todos los presentes en la instancia, con especificación de lo resuelto en ellas.
- 4) Recibir y controlar las solicitudes de pago de Honorarios presentadas por el ARQUITECTO, establecido en el numeral 2 de la CLÁUSULA SÉPTIMA de este Contrato, dándole el trámite correspondiente dentro del plazo de ...días corridos desde su recepción.

### **CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO**

El ARQUITECTO se obliga:

- 1) recibir y tener en cuenta las observaciones, sugerencias y recomendaciones del Jurado del Concurso y las que el SUPERVISOR formule durante la realización del Proyecto Definitivo, e introducir en él las modificaciones y ajustes que éstas impliquen, siempre que éstas no signifiquen un apartamiento fundamental de la concepción general y del carácter del Anteproyecto del que es autor.
- 2) presentar al SUPERVISOR dentro de los ...días de firmado el presente Contrato:
  - a) el Cronograma de Avances para la realización del Proyecto Definitivo en el plazo establecido en la CLÁUSULA QUINTA de este Contrato, ajustándose a las observaciones que formule el SUPERVISOR.
  - b) la nómina, de los Asesores Técnicos que tendrán a su cargo los proyectos y cálculos de la estructura resistente y de los posibles técnicos asesores a nombrar a cargo de los proyectos de las instalaciones sanitarias, eléctricas, y del acondicionamiento térmico obligándose a sustituir al que fuera fundadamente cuestionado por el SUPERVISOR.
- 3) recibir, en el local o locales en donde se esté realizando el Proyecto Definitivo la vista periódica del SUPERVISOR a efectos de facilitarle la evaluación del avance del trabajo y la posterior aprobación de dicho Proyecto Definitivo.

- 4) realizar ante la Intendencia Municipal de Montevideo, en adelante denominada I.M.M., el trámite completo del Permiso de Construcción correspondiente, desde la presentación y formulación de los recaudos necesarios hasta su finalización.
- 5) realizar todos los planos y planillas que comprendan el Proyecto Definitivo prolijamente dibujados y con sujeción a normas de buen dibujo técnico, sobre soporte digital y reproducciones en láminas de formato uniforme y apropiado.
- 6) presentar todos los documentos escritos (pliegos, memorias, formularios, planillas, etc.) prolijamente impresos en papel oficio o el formato que sea exigible.
- 7) realizar un respaldo informático en CD de todos los elementos detallados en los incisos anteriores y posteriores.
- 8) incluir en el proyecto Definitivo por lo menos las siguientes piezas, formuladas separadamente y formando un conjunto coherente:
  - A) Planos y planillas: a) De ubicación: plantas a escala 1:200 y 1:1.000 con el acotado y la información que requiere un trámite A. b) De excavaciones, demoliciones y rellenos (en caso de que el Proyecto lo requiera): plantas y cortes a escala 1:100. c) De Estructura Resistente; de cada uno de los niveles y de cubiertas, a escala 1:50; detalles constructivos y de armaduras a escalas apropiadas (mínimo 1:25): planillas de armaduras de todos los elementos. d) De Albañilería y Terminaciones: plantas completas de todos los niveles, incluso de azoteas y cubiertas, los cortes necesarios y las fachadas (incluso interiores su éstas no están expresadas en cortes), a escala 1:50; detalles constructivos a escalas apropiadas (mínimo 1:50). e) Aprobación de los planos de las Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, y Térmica f) Planillas de Cerramientos, de Aberturas y Elementos de Equipamiento fijo, de madera, metal, y/o plástico: planillas completas de cada uno de los tipos a escala 1:50, detalles necesarios a escalas apropiadas (mínimo 1:20).
  - B) Documentos escritos: a) Memoria Constructiva Particular, de especificaciones y referida a todos y cada uno de los trabajos que requiera la correcta y completa construcción y terminación de la rehabilitación del edificio proyectada.
- 9) residir permanentemente en el Departamento de Montevideo durante el plazo de vigencia de este Contrato, y mantener durante todo dicho plazo, un estudio profesional adecuadamente ubicado, organizado y equipado.

#### **CLÁUSULA QUINTA: PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS**

El plazo para la entrega del proyecto Definitivo por el ARQUITECTO será 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de presente Contrato.

Dicho plazo solo se ampliará

a) si con posterioridad a la firma de este contrato y durante la realización del proyecto definitivo, el BROU introdujera otras modificaciones que las que surjan del numeral 3 de la CLÁUSULA PRIMERA de este Contrato, que interrumpiera parcial o totalmente el proceso del mismo.

La ampliación del plazo será convenida entre el SUPERVISOR y el ARQUITECTO y se hará por igual número de días a los de la interrupción, más los que el SUPERVISOR estime correspondan para restablecer el ritmo normal de la elaboración del Proyecto Definitivo.

b) por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.

#### **CLÁUSULA SEXTA: HONORARIOS.**

El BROU abonará al ARQUITECTO por concepto de Honorarios por la realización del Proyecto Definitivo, los que resulten de la aplicación del Arancel de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay en función de los metros cuadrados construidos y la estimación del costo de obra que realicen de común acuerdo entre el SUPERVISOR y el ARQUITECTO, más impuestos.

A dicha suma se le descontará el monto de U\$S 40.000 (cuarenta mil dólares americanos) entregados previamente en ocasión de la Ceremonia de Premiación y que se considerarán pago a cuenta de los honorarios referidos en el párrafo precedente.

En todos los casos los honorarios correspondientes a los Asesores en estructura, eléctrica, sanitaria, térmico, etc., así como otros asesores necesarios para dar cumplimiento a las observaciones, recomendaciones o sugerencias del Jurado o del Supervisor serán de cuenta y cargo del BROU

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA: FORMA DE PAGO**

El BROU abonará al ARQUITECTO los Honorarios establecidos por la CLÁUSULA SEXTA, en la siguiente forma:

- 1) La suma de U\$S 40.000 (Cuarenta Mil Dólares Americanos), que se entregaron en el momento de la entrega de premios del concurso relacionado en la cláusula de antecedentes, y por la cual se otorga la correspondiente carta de pago..
- 2) El saldo del costo del Anteproyecto –si correspondiera--, a la fecha de cumplimiento de las obligaciones establecidas en el numeral 2 (dos) de la CLAUSULA CUARTA
- 3) Un pago final por el saldo del costo del Proyecto Definitivo, contra la entrega de éste, previo cumplimiento de sus obligaciones e informe favorable del SUPERVISOR. Dicho informe, deberá producirse dentro de los ...días hábiles a partir de la entrega del proyecto ejecutivo, debiéndose efectuar el pago dentro de los ... días hábiles contados a partir de la fecha de entregado el informe.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS DE CUENTA DEL ARQUITECTO**

Serán de cuenta exclusiva del ARQUITECTO todos los gastos que le origine la realización del Proyecto Definitivo, y la confección de planos, planillas y documentos escritos, también los impuestos, sueldos, aportes sociales y demás cargas a que éstos dan origen, excluidos únicamente los gastos determinados por la CLÁUSULA NOVENA de este Contrato.

#### **CLÁUSULA NOVENA: GASTOS QUE NO SERÁN DE CUENTA DEL ARQUITECTO**

El BROU se hará cargo de los siguientes gastos:

- a) Todos los cateos, excavaciones y demás, que requiera el estudio del subsuelo.
- b) Los relevamientos planialtimétricos de precisión de dicho predio, si fueran necesarios complementar los actuales y la ejecución de los planos correspondientes, así como los planos de Mensura, de Señalamiento y de Mensura Definitiva que se requieran.

- c) El costo de copias, papel timbrado y el importe de los Derechos de Edificación y demás, que cobre la I.M.M. en la tramitación del Permiso de Construcción y la Habilitación de las obras o, así como los gastos que por cualquier concepto generen los trámites ante el Banco de Previsión Social, la Dirección Nacional de Bomberos y cualesquiera otros semejantes.
- d) Los honorarios de asesores técnicos que sean necesarios

#### **CLÁUSULA DECIMA: MULTA**

Si el ARQUITECTO no presentara al SUPERVISOR el Proyecto Definitivo en el plazo estipulado en la CLAUSULA QUINTA de este Contrato por causas a él imputables, deberá pagar al BROU una multa diaria equivalente al 1/100 (uno por ciento) del total de los Honorarios por Proyecto Definitivo, mientras dure el atraso.

#### **CLÁUSULA DECIMOPRIMERA: ARBITRAJE**

Si se suscitaren discrepancias entre las partes, relativas a la interpretación de las obligaciones que surgen de las BASES del Concurso o de este Contrato, que no pudieran solucionarse de mutuo acuerdo, éstas serán sometidas a juicio de un TRIBUNAL ARBITRAL que las resolverá con carácter inapelable, y en un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles. El Tribunal Arbitral estará constituido por: Dos Arquitectos, nombrados, uno por cada parte; y un Abogado, nombrado por los dos primeros. En el caso de que una de las partes demorara más de 15 (quince) días hábiles en el nombramiento de su árbitro, éste lo será por el Colegio de Abogados del Uruguay.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: PROPIEDAD DEL PROYECTO Y DE LOS PLANOS**

El proyecto Definitivo objeto de este Contrato, será de exclusiva propiedad del BROU, para su aplicación en el programa previstos para la Manzana 35 de la Ciudad de Montevideo, al igual que los originales de los planos y documentos escritos en que esté formulado.

Después de aprobado el Proyecto Definitivo, el ARQUITECTO deberá entregar al BROU, un juego completo de copias de los planos y documentos del Proyecto Definitivo, en los papeles que correspondan según el tipo de impresión exigible para cada documento y el respaldo digital correspondiente, todo autenticado por Escribano Público. Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula, el Arquitecto podrá hacer conocer el proyecto y su autoría, a través de los canales habituales de difusión tales como exposiciones, revistas, prensa, etc.

#### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA: DOCUMENTOS ANEXOS**

Forman parte integrante de este Contrato los siguientes documentos:

- 1) las Bases y Programa del Concurso de Anteproyectos aprobados por el BROU por Resolución de..... de .....dos mil
- 2) Copia del Anteproyecto presentado a dicho Concurso por el ARQUITECTO y al que el Jurado otorgara el Primer Premio.
- 3) Recomendaciones del Jurado relativas a dicho Anteproyecto.

- 4) Cronograma de Ejecución del Proyecto Definitivo, a efectos de los pagos previstos en la CLÁUSULA SÉPTIMA de este Contrato

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA: INCUMPLIMIENTO**

Este contrato podrá rescindirse por incumplimiento de cualquiera de las partes y en particular en los siguientes casos:

I. Sin perjuicio de lo dispuesto en la CLÁUSULA DECIMA, si el ARQUITECTO no presentara al SUPERVISOR el Proyecto Definitivo dentro de los 15 (quince) días hábiles de vencido el plazo establecido en la Cláusula QUINTA, el BROU podrá dar por rescindido el Contrato, salvo que el atraso refiera a razones fundadas de fuerza mayor, que podrán ser avaladas por informe del SUPERVISOR. En caso que el BROU decida rescindir por estos motivos, podrá reclamar como única indemnización por daños y perjuicios, el 50% del total de honorarios previstos en la CLÁUSULA SEPTIMA numeral 3.

II. Si el BROU resolviera desistir unilateralmente de la realización del Proyecto Definitivo, deberá abonar al ARQUITECTO por concepto de saldo de Honorarios devengados a prorrata de los días de trabajo ya transcurridos, determinados en la forma prevista en el numeral 1 de la CLÁUSULA QUINTA de este contrato, más el 1% (uno por ciento) del importe total del costo de obra establecido (CLÁUSULA SEXTA) por concepto de indemnización. En cualquier hipótesis, salvo acuerdo en contrario específico a celebrarse por escrito, el Arquitecto mantendrá la exclusividad del derecho a finalizar su proyecto

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA: NOTIFICACIONES**

Ambas partes reconocen como válidas las notificaciones hechas entre ellas por telegrama colacionado, correo electrónico remitido a las siguientes direcciones:

Para el BROU ...

Para el ARQUITECTO....

u otro medio fehaciente.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA: MENCIÓN DE LOS COLABORADORES**

El ARQUITECTO podrá incluir en los planos y demás recaudos, carteles, papel membretado, etc. correspondientes al Proyecto, el nombre de los colaboradores que figuran en los antecedentes de este Contrato, y el de los Asesores Especializados que intervengan en cualquiera de sus etapas.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA: DOMICILIOS ESPECIALES**

Las partes constituyen domicilio especial, a todos los efectos legales, en los indicados en la comparecencia. Previa lectura las partes lo otorgan y firman de conformidad en el lugar y fecha arriba indicados.