



## CONTRATO DE OBRA

### CONSTRUCCION LLAVE EN MANO

#### De las Partes del Contrato.

Entre el Sr/a. Flavia Beratarrechea DNI 25683933, Felix Cuello DNI 25447503, con domicilio en Ruta 4 km4 Los Cardales Country Club lote 374 Campana, y domicilio electrónico [berafla@gmail.com](mailto:berafla@gmail.com) en adelante el “**Comitente**”, por una parte; y **EDRICIO SRL.**, representada en este acto por el Sr. Horacio Emilio Venturini, DNI 20435639, con domicilio en Av. Reconquista 629 1er piso, y domicilio electrónico [info@arq-indus.com.ar](mailto:info@arq-indus.com.ar) en adelante el “**Contratista**”, por otra parte; quienes constituyen en conjunto las “Partes del Contrato”; convienen en celebrar el presente **Contrato de Obra – Construcción llave en mano**, en adelante denominado el “**Contrato**”, bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

#### Del Objeto.

PRIMERA: El Comitente encarga al Contratista la construcción de una casa a realizarse en el lote 413 del barrio Los Cardales Country club (LCCC) que manifiesta ser de su propiedad, de acuerdo al proyecto de obra que surge de los planos preliminares, a la Memoria Descriptiva que se incluye como Anexo I y a las etapas de obra incluidas en el Plan de Obra que conforman el Anexo II.

En adelante, la construcción de la casa detallada se denominará “La casa FF”

#### Del Precio total.

SEGUNDA: el precio total del presente Contrato se fija en la suma de dólares estadounidenses usd 131.478.- (dólares ciento treinta y un mil cuatrocientos setenta y ocho). Se descontaran de este valor usd 7162 en concepto de compra de Hierros realizada por el cliente.

TERCERA: el precio convenido en la cláusula SEGUNDA incluye:

- 1 - los costos y gastos correspondientes a la realización de la obra, en los términos de este Contrato:
  - a) mano de obra requerida en la medida, cantidad y calidad necesarias para cumplir con el Contrato;
  - b) costos y gastos que surjan de la contratación de la mano de obra requerida (seguros, cargas y contribuciones, retenciones, impuestos, certificados de antecedentes penales, y otros similares que puedan surgir en el transcurso de la obra);
  - c) impuestos, tasas, contribuciones y aportes que correspondan al Contratista de acuerdo a la ley vigente, en especial en su carácter de empleador o de su desempeño como Contratista en los términos de este Contrato.
- 2 - la supervisión de obra, a realizarse mediante un Jefe de Obra designado por el Contratista.
- 3 - toda tarea que sea necesaria para la construcción y debida terminación de la obra en los términos del presente Contrato.

La Memoria Descriptiva, Anexo I, detallará expresamente los rubros incluidos y no incluidos en el presente Contrato.

Definidos los planos y detalles del proyecto, si surgieren diferencias en metros cuadrados posteriormente a la firma de éste Contrato y en comparación con los planos preliminares y la Memoria Descriptiva, se realizará la adenda respectiva con las readecuaciones que correspondan a los plazos y pagos de cuotas convenidos.

#### **De la Forma de Pago.**

CUARTA: El Comitente acepta el precio estipulado en la cláusula SEGUNDA y se compromete a abonarlo en los siguientes términos:

- 1- A la firma del presente Contrato, se pagará el 25% del total del mismo.
- 2 - Al contarse con las aprobaciones y permisos correspondientes, sean Municipales, Provinciales o administrativas del barrio, se pagará el 25% del total del Contrato, completando de esta forma y en esta etapa, el pago del 50% del total del precio convenido, a los fines de dar inicio a la obra.
- 3 - El saldo restante, es decir, el otro 50% del precio convenido, se pagará en 12 cuotas iguales y consecutivas del 1 al 10 de cada mes, contadas desde el mes inmediato siguiente a la iniciación efectiva de la obra.

En el presente Contrato, los montos a abonar son los siguientes:

- 4- dólares estadounidenses usd 32.869 (dólares treinta y dos mil ochocientos sesenta y nueve) a la firma del Contrato.
- 5- dólares estadounidenses usd 25.707 (dólares veinticinco mil setecientos siete) previo a comenzar la obra. Aquí se acreditan los usd 7162 de los hierros aportados por el cliente y se completa el 25% restante.
- 6- saldo en 12 cuotas iguales y consecutivas de dólares estadounidenses usd 5478 (dólares cinco mil cuatrocientos setenta y ocho)

En caso de generarse alguna dificultad en el cumplimiento del pago de las cuotas convenidas, el Comitente deberá, hasta el día 10 del mes, comunicar dicha situación por escrito en forma fehaciente al Contratista, indicando los motivos de la demora y el plazo de regularización de las mismas.

De no mediar comunicación por parte del Comitente en los términos del párrafo anterior, el Contratista deberá informar, por escrito y en forma fehaciente, a partir del día 20 del mes, que la no regularización del pago de la cuota adeudada podrá generar la suspensión de la obra y como consecuencia, el atraso en el cumplimiento del plazo de finalización.

La no regularización del pago de las cuotas vencidas, generarán, después del día 30 o 31 del mes en curso respectivo adeudado, un recargo de dólares estadounidenses usd 15 (dólares quince) por día de mora.

La última cuota del Contrato o en su defecto los saldos restantes de abonar por parte del Comitente, deberá hacerse efectiva dentro de los 30 días corridos posteriores a la entrega, por parte del Contratista, de la documentación requerida por el barrio para otorgar el Final de Obra y la autorización de mudanza.

La falta de dicho pago en el plazo fijado, habilitará al Contratista a requerirlo por escrito en forma fehaciente y posteriormente a iniciar las acciones judiciales correspondientes. Asimismo, quedarán sin efecto las garantías que extiende el Contratista con respecto al funcionamiento de la obra, la cual se considerará como efectivamente entregada y aceptada por el Comitente.

Los adelantos de las tareas realizadas de acuerdo a Plan de Obra no obligarán al Comitente a adelantar los pagos previstos.

#### **Del Plazo de ejecución.**

QUINTA: El Contratista iniciará la obra dentro de los 15 días hábiles siguientes al cumplimiento de los trámites administrativos necesarios, como la aprobación municipal, la emisión del número de expediente que corresponda y/o la autorización respectiva del barrio.

El plazo estimado para la realización de la obra se proyecta en 12 meses contados a partir del comienzo de las Tareas Preliminares descriptas en la Memoria Descriptiva, Anexo I.

Dicho plazo podrá incrementarse en hasta dos días hábiles por cada día feriado o de lluvia, o en hasta un día hábil por las demoras que se puedan originar por parte del Personal de Seguridad en los ingresos a los barrios.

Si durante el plazo fijado para la ejecución de la obra ocurrieren hechos y/o sucesos ajenos a la voluntad del Contratista que impidan la normal ejecución de las tareas programadas y ameriten la prórroga del plazo convenido a tal efecto, se comunicará la situación por escrito y en forma fehaciente al Comitente, estimando el tiempo de extensión aproximado y acordándose la modificación respectiva al presente Contrato.

La obra deberá estar concluida y en buenas condiciones de habitación al concluir el plazo de ejecución de obra acordado, fecha esa en la cual el Contratista entregará la obra al Comitente, llave en mano. Las Partes acuerdan que si en esa fecha faltaran algunos detalles de terminación de la Casa (colocación de zócalos, detalles de pintura, ajuste de instalaciones eléctricas, terminaciones exteriores, etc.) que no impidan su normal habitación, el Comitente estará obligado a recibir la obra, debiéndose emitir constancia de recepción provisoria de la misma. Luego de la recepción provisoria, el Contratista tendrá un plazo de 45 días corridos adicionales para concluir los detalles de la obra y realizar las reparaciones y ajustes que el Comitente comunique en forma escrita y fehaciente al Contratista.

#### **De las revisiones trimestrales.**

SEXTA: el Plan de Obra que detalla las etapas de la obra a realizarse, será evaluado en cuanto a su avance en forma trimestral entre las Partes, quienes se reunirán a tal efecto. El Contratista realizará un informe detallado que incluya el cronograma cumplido hasta el momento, el cronograma de trabajos a realizar, las demoras ocasionadas por feriados, lluvias o dificultades de acceso al barrio y todo otro detalle que considere conveniente informar.

Se evaluará asimismo el avance y cumplimiento en el cronograma de pagos, se buscarán soluciones razonables que permitan siempre continuar con la obra y se elaborarán y/o firmarán las adendas que se consideren necesarias a los fines de encauzar el Contrato.

Todo lo evaluado y definido en la reunión trimestral, dará un cierre a la etapa concluida, no pudiendo las Partes realizar reclamos posteriores que tengan que ver con la misma.

#### **Del Plazo de garantía.**

SEPTIMA: el Contratista asegura un plazo de garantía de 12 meses con respecto al correcto funcionamiento de las instalaciones de la obra entregada (con excepción de los artefactos que instala y provee el Comitente, como cocina, lavavajillas, heladera, aires acondicionados, tv, etc.) debiendo procederse a la recepción definitiva de la obra, por parte del Comitente, al finalizar dicho plazo. Las demás responsabilidades que puedan surgir posteriormente a dicha fecha, se rigen de acuerdo a los términos fijados por el Código Civil y Comercial en su art. 1251, siguientes y concordantes.

#### **De las Obras adicionales al proyecto original.**

OCTAVA: Todo obra que sea solicitado por el Comitente y no esté incluida en el presente Contrato y sus Anexos será considerada como adicional. Las mismas serán solicitadas por escrito y en forma fehaciente por el Comitente, presupuestadas previamente a su aceptación y realización, por parte del Contratista, especificándose las demoras que dichas obras puedan ocasionar al plazo convenido de ejecución del presente Contrato.

Aceptadas las nuevas condiciones que genere la realización del adicional a la obra, el Comitente abonará el 50% de lo presupuestado antes de su inicio, y el restante 50% se dividirá e incorporará a las cuotas que resten abonarse.

#### **Del Control de ingreso a la obra.**

NOVENA: El Contratista deberá controlar el ingreso de las personas que deban realizar tareas en la obra de la Casa y no permitirá el ingreso de ninguna persona ajena a la obra ni a ningún empleado que carezca de los seguros correspondientes y respecto del cual no se hubieran cumplido con las demás obligaciones legales vigentes.

El Contratista será responsable y mantendrá al Comitente indemne frente a cualquier reclamo judicial o extrajudicial derivado de la obra, liberándolo de toda responsabilidad en tal sentido, salvo el supuesto de culpa, negligencia o dolo del Comitente.

### **De los profesionales y subcontratistas.**

DECIMA: el Contratista determinará el o los profesionales que llevarán adelante el proyecto en cada etapa de la obra (Arquitecto, Director de Obra, Jefe de Obra, Proveedores, subcontratistas, etc.) informando al Comitente los cambios que pudieran producirse. Dichos cambios no podrán generar reclamo alguno por parte del Comitente ya que corresponden al correcto funcionamiento del equipo de trabajo encargado del proyecto.

DECIMO PRIMERA: el Contratista designará un Jefe de Obra que será el responsable del control y supervisión de la obra durante su ejecución, pudiendo reemplazarlo en cualquier momento de acuerdo a las necesidades operativas de dicha obra o de la empresa. El Jefe de Obra será el contacto directo y exclusivo del Contratista con el Comitente.

DECIMO SEGUNDA: El Contratista realizará la subcontratación del personal necesario para llevar adelante la obra, pudiendo reemplazarlo de acuerdo con las necesidades operativas de la obra o de la empresa. El Comitente se abstendrá de establecer relaciones directas con los subcontratistas contratados por el Contratista, que puedan implicar la realización de adicionales en la obra, ya que las mismas alterarían el proyecto original y afectarían las garantías y responsabilidades del Contratista, quien podría optar por la rescisión del presente Contrato en forma inmediata ante el conocimiento de esta situación.

El Comitente puede realizar la subcontratación de otro personal para otras tareas ajenas al proyecto original (por ejemplo, construcción de pileta, instalación de paneles solares, etc.) informando por escrito y en forma fehaciente al Contratista tal circunstancia, el alcance de las obras a realizar y los plazos previstos, a los fines que el Contratista pueda determinar si dichas obras generarían alguna interrupción o alteración del plan de trabajo del proyecto original. A tal efecto, las Partes convendrán lo más adecuado para la realización del proyecto.

Toda obra que requiera una modificación del proyecto original, debe ser solicitada por escrito al Contratista quien evaluará la oportunidad de su realización de acuerdo al estado de avance de la obra, y deberá ser aprobada o rechazada por escrito, suscribiéndose las respectivas adendas al Contrato.

### **De la rescisión del contrato.**

DECIMO CUARTA: El Comitente podrá rescindir el Contrato en el caso de comprobarse la no realización de tareas en obra por parte del Contratista, durante un plazo de diez días hábiles corridos, no lluviosos, intimando previamente por escrito y en forma fehaciente al Contratista para que exprese las razones de dicha demora y revierta tal situación de forma inmediata. Sin mediar respuesta por parte del Contratista en los plazos referidos, el contrato queda rescindido y el Comitente habilitado a exigir por vía judicial el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

Asimismo, el Comitente podrá rescindir el Contrato sin expresión de causa, debiendo notificar su decisión en tal sentido al Contratista con 30 días corridos de anticipación y abonar al Contratista todos los pagos comprometidos hasta la fecha de vencimiento del plazo de 30 días corridos precedentemente indicado. En este supuesto el Contratista entregará la obra al Comitente en el estado que se encuentre a la fecha de notificación de la rescisión, con más la totalidad de los materiales o bienes adquiridos hasta ese momento, conservando los pagos percibidos en concepto de única indemnización por la rescisión. Las Partes deberán acordar la mejor forma de terminar el Contrato sin incumplir con los compromisos asumidos con terceros proveedores.

El Contratista podrá rescindir este Contrato en el caso de generarse un atraso en el pago por parte del Comitente, de 3 o más cuotas vencidas y consecutivas, intimando previamente por escrito y en forma fehaciente la regularización de lo adeudado en un plazo no mayor a 15 días corridos. El incumplimiento de dicha intimación por parte del Comitente habilitará al Contratista a exigir judicialmente el pago de las cuotas impagas más los eventuales daños y perjuicios que puedan generarse.

### **Del ingreso de muebles a la obra en ejecución.**

DECIMO QUINTA: queda prohibido el ingreso de bienes muebles, nuevos o usados, embalados o no, para su guardado en la obra mientras dure el plazo de ejecución de la misma, hasta que el Comitente haya obtenido la autorización del barrio para realizar la mudanza.

En el caso de ingresar a la obra materiales (arena, cemento, artefactos, cerámicos, etc.) que no sean parte de los incluidos en el presente Contrato y para los fines del mismo, el Contratista no será responsable ante su pérdida, deterioro o faltantes que pudieran producirse.

#### **Del uso de las redes sociales con fines publicitarios.**

DECIMO SEXTA: el Contratista queda autorizado a publicar en las redes sociales de ARQ-INDUS, y solamente con fines publicitarios, mientras dure el plazo de ejecución de la obra, fotos y videos, propios o proporcionados por el Comitente, que muestren el avance de la misma y/o su finalización, indicando solamente el barrio donde se encuentra ubicada y los datos de publicidad propios de la actividad (precio por metro cuadrado, descuentos, medios de contacto, etc.).

Las partes se comprometen a no utilizar las redes sociales para dirimir diferencias propias del Contrato mientras dure la ejecución del mismo.

#### **Del principio de buena fe.**

DECIMO OCTAVA: El presente Contrato se formaliza de buena fe y su interpretación y ejecución debe efectuarse en el entendimiento que las Partes suscriben el mismo de común acuerdo, debiendo prestarse recíproca colaboración para dilucidar y solucionar las diferencias que pudieren suscitarse durante el plazo de ejecución de la obra.

Toda alteración y/o modificación al presente Contrato deberá fijarse en una adenda confeccionada a tal efecto y que pasará a formar parte del mismo.

#### **Del impuesto de sellos.**

DECIMO NOVENA: En caso de acordarse el pago del impuesto de sellos y/o similares por la celebración del presente Contrato, el costo será dividido en partes iguales entre el Comitente y el Contratista.

#### **De la justicia interviniente.**

VIGESIMA: Para todos los efectos extrajudiciales o judiciales que puedan surgir por la ejecución del presente Contrato, las partes constituyen domicilio en los indicados en el párrafo denominado **“De las Partes del Contrato”**, y acuerdan someter toda cuestión judicial a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de igual tenor y a un mismo efecto, en las oficinas de ARQ-INDUS, a los 25 días del mes de Septiembre de 2023