

CONTRATO POR SERVICIOS DE CONSULTORÍA EN ARQUITECTURA

Entre nosotros Carlos Gudiño Martínez cedula 3-346-994, arquitecto, vecino de Cartago, de ahora en adelante denominado "EL PROFESIONAL RESPONSABLE", y el señor _____, cédula de identidad _____, vecino(a) de _____, estado civil _____, profesión _____ de ahora en adelante denominado(a) "EL CLIENTE" suscribimos el presente Contrato privado de Servicios de Consultoría en arquitectura, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA:** Por cuanto el Sr. _____ declara ser el propietario de un terreno donde se construirá el proyecto _____, ubicado en Urbanización _____ (lote número ____), Distrito _____, Cantón _____, Provincia _____, según plano catastro número _____ (Folio Real número _____) y en su condición de propietario solicita al Sr. Gudiño Martínez se diseñe e inspeccione su proyecto de construcción, en una obra que consta de la construcción de _____ m2, obra que consta de _____ niveles a construir en el sistema de construcción _____

CLAUSULA SEGUNDA: DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES A CONTRATAR: ETAPA 01, ESTUDIOS PRELIMINARES: En estos estudios se identifican los recursos disponibles y las demandas por satisfacer, se determinan el programa de necesidades y se coordina la realización de los estudios básicos necesarios. Los estudios preliminares incluyen además la recopilación y análisis de la información disponible del sitio y del terreno, el levantamiento de construcciones existentes, análisis de las condiciones establecidas por los reglamentos y normas vigentes del entorno, y las consultas ante las instituciones del Estado vinculadas con el proyecto. ETAPA 02 ANTEPROYECTO: Es la propuesta espacial, técnica y funcional que define el carácter e identidad de un proyecto, debe cumplir con las necesidades establecidas y con las regulaciones y reglamentos vigentes; en esta etapa "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" se compromete a dejar a completa satisfacción del cliente la propuesta establecida, con la posibilidad de corregirla las veces que el cliente lo considere necesario. Para tales efectos, se realizarán estudios de luz y color, decoración interna y análisis climático. El profesional entregará al cliente distribuciones arquitectónicas, fachadas, y todo el material impreso necesario para describir con detalle la propuesta de diseño solicitada. ETAPA 03, PLANOS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES TECNICAS. Se entiende por planos de construcción el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con claridad el carácter y finalidad de una construcción y permiten construirla bajo la dirección de un profesional responsable en arquitectura. De acuerdo con el carácter particular de cada proyecto de construcción en Costa Rica, estos planos deben comprender los aspectos de distribución y de estructuración e instalaciones, respaldados por sus respectivos cálculos. Las especificaciones técnicas de los planos constructivos deberán formar parte de la construcción, ya sea dentro del juego de planos constructivos o como un documento suscrito adjunto. En esta etapa "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" se compromete a entregar un juego de planos aprobados por todas las instituciones pertinentes. Queda entendido que "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" no financiará o cancelará ningún tipo de erogación relacionada con impuestos, certificaciones o pólizas correspondientes. Estos timbres e impuestos de construcción tanto en el CFIA como en las instituciones pertinentes, deberán ser pagados por el cliente. ETAPA 04 DIRECCIÓN TÉCNICA: Se entiende por dirección técnica de una obra de construcción aquel servicio de consultoría que incluya la inspección, la programación y el control de la obra; para tales efectos se establecerá una inspección semanal, para un total de _____ inspecciones en total. Si el proyecto por causas ajenas al "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" se extendiese por más de _____ visitas, "EL CLIENTE" se compromete a cancelar cada visita adicional con un costo extra de c50 000,00 (cincuenta mil colones) por cada inspección adicional. No se incluye en este contrato la administración de la construcción.

CLAUSULA TERCERA: "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" tendrá un máximo de 15 días hábiles contados a partir de la suscripción del presente contrato, para entregar el primer anteproyecto, para lo cual el cliente deberá haber cancelado en dinero efectivo el adelanto correspondiente (según la tabla de pagos adjunta). Una vez entregado el anteproyecto, el cliente podrá efectuar una revisión del mismo todas las veces que lo considere necesario hasta obtener un producto que resulte de su completa satisfacción. Posteriormente se procederá a firmar un documento en donde el cliente acepta el diseño elaborado por "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" **CLAUSULA CUARTA:** Una vez aprobado el anteproyecto, "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" tendrá un plazo máximo de 30 días naturales para desarrollar los planos constructivos correspondientes, incluyendo dentro de estos: planta arquitectónica, fachadas, dos cortes transversales, plantas mecánicas y estructurales y diseño de sistemas eléctricos, todos estos planos con sus correspondientes especificaciones técnicas y acabados. **CLAUSULA QUINTA:** El diseño de muebles, portones y decoraciones especiales NO esta incluido en este contrato y de requerirse deberán de cancelarse por aparte, como un servicio adicional a ser convenido por las partes. Solamente se incluye el diseño de muebles de cocina. **CLAUSULA SEXTA:** No se dará inicio a ningún trámite de planos de construcción sin contar con un original o copia certificada de plano catastro, visado por la municipalidad, de haber un río o quebrada que colinde con la propiedad, será responsabilidad del cliente aportar alineamiento del río o quebrada emitido por el INVU, el costo que conlleve este trámite deberá ser cancelado por "EL CLIENTE". **CLAUSULA SEPTIMA:** "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" no se hace responsable por los atrasos o las negligencias imputables a las instituciones en donde se deban aprobar los planos constructivos (ICE, JASEC, CFIA, INVU, MOPT, MUNICIPALIDAD, A y A, etc.). **CLAUSULA OCTAVA:** No se iniciará ninguna construcción sin contar con los permisos correspondientes. Dicho terreno deberá contar con los visados municipales correspondientes. Además deberá contar con la construcción de aceras y cordón de caño correspondiente. **CLAUSULA NOVENA:** Se incluyen dentro de este contrato privado ____ inspecciones del ingeniero eléctrico a cargo de la obra y ____ inspección del ingeniero estructural. **CLAUSULA DECIMA:** Cualquier cambio en el diseño durante la construcción, que involucre planos o diseños nuevos, nueva información o especificaciones diferentes, tendrá un costo adicional al contemplado en este contrato, el cual será definido entre las partes según sea la naturaleza, alcance e importancia de los cambios. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** Este contrato no contempla la tramitología del proyecto, esta deberá realizarse por "EL CLIENTE" en todas las instituciones que "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" considera pertinentes, según las condiciones específicas del terreno o del proyecto a construir. El profesional responsable dará asesoría gratuita al cliente para guiarlo en la tramitación correspondiente. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** Será obligatorio un uso del uso de suelo del lote a construir emitido por la municipalidad correspondiente, indicando visto bueno y conforme correspondiente para el uso de la construcción, ya sea TALLER, VIVIENDA, COMERCIO, ESCUELA, BODEGA, INDUSTRIA, OFICINAS, ETC. "EL CLIENTE" deberán estar al día con los impuestos municipales y territoriales, para lo cual deberán presentar una certificación emitida por la municipalidad correspondiente. Para efectos de la aprobación de planos constructivos, "EL CLIENTE" se compromete a entregar los siguientes documentos: Original de plano catastro debidamente visado, original de certificación literal de la propiedad con no más de un mes de vigencia, carta de disponibilidad de paja de agua del acueducto correspondiente, carta de disponibilidad de servicio de electricidad, estudio de suelos de Castro de la Torre (de tratarse de una construcción de 2 o más niveles). **CLAUSULA DECIMA TERCERA:** El CLIENTE se compromete a realizar un contrato privado de construcción con el contratista o empresa constructora, así como verificar la calidad y responsabilidad de los mismos, para tales efectos se podrá ayudar con la asesoría de "EL PROFESIONAL RESPONSABLE". El profesional podrá rechazar la empresa constructora o el contratista si considera que no tiene las suficientes credenciales y experiencia para afrontar el proyecto de construcción. Se recomienda que el cliente se haga acompañar del profesional responsable a la hora de reunirse con un contratista o una empresa constructora. **CLAUSULA DECIMA CUARTA:** de tratarse de un lote sin construcción en los colindantes, "EL CLIENTE" se compromete a realizar una verificación de los linderos del

terreno por medio de la contratación directa de un topógrafo, el topógrafo deberá rendir informe que el terreno existe, es real y que todos los linderos son correctos, así mismo deberá marcar los linderos con estacas, y dar copia del informe "AL PROFESIONAL RESPONSABLE". **CLAUSULA DECIMA QUINTA:** Se deberá dar aviso al "PROFESIONAL RESPONSABLE" del inicio de la construcción con un mínimo de 3 días. **CLAUSULA DECIMA SEXTA:** Una vez iniciada la obra, "EL CLIENTE" se compromete a NO realizar ningún cambio en la construcción sin la aprobación del "PROFESIONAL RESPONSABLE", de no respetarse este clausula, si libra de toda responsabilidad en relación a dichos cambios al "PROFESIONAL RESPONSABLE", el cual dejara constancia en bitácora de los cambios encontrados en sitio. La bitácora de construcción no podrá salir de la obra, solo un profesional agremiado del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, involucrado directamente en el proyecto, podrá firmar en dicha bitácora. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA:** Toda estructura de columnas, placas, entresijos, contrapisos, cimientos, vigas u otras estructuras de concreto, deberá ser revisada antes de su chorrea por el "PROFESIONAL RESPONSABLE", se deberá avisar al profesional antes del inicio de la chorrea para que este verifique que todas las armaduras son correctas y según lo indicado en los planos constructivos. Si el cliente o la empresa constructora no avisa al profesional antes de la chorrea de elementos estructurales (concreto armado) , entonces la empresa o contratista se hará enteramente responsable de dichas estructuras y libra de toda responsabilidad al profesional responsable. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA:** Sera obligatoria el uso de batidora de concreto en la obra, los materiales deberán ser de primera calidad, ser certificados y rectificadas, los materiales deberán cumplir con todas las normas establecidas por los controles de calidad y los reglamentos de construcción del país de Costa Rica, Y con todas las normativas internacionales requeridas según el tipo de material. **CLAUSULA DECIMA NOVENA:** "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" se comunicara y se reunirá únicamente con los dueños de la construcción en primera instancia y con el maestro de obras en segunda instancia, no se realizaran reuniones ni se entregara información a terceros, sin excepción. **CLAUSULA VIGESIMA:** "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" entregara tres copias impresas y una copia en formato digital (PDF) de los planos constructivos. Impresiones adicionales deberán cancelarse por aparte con un costo de 6 dólares por lámina. "EL PROFESIONAL RESPONSABLE" no entregara diseños en formato DWG, DXF, SKP, dichos archivos formaran parte de los expedientes del arquitecto solamente. **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA:** Revisión de pre-entrega, una vez terminada la obra, "EL PROFESIONAL RESPONSABLE", realizara una inspección de pre-entrega. En la cual efectuará un listado detallado con las correcciones necesarias a realizar en la obra, una vez entregado el listado con copia a la empresa constructora o contratista, esta tendrá un máximo de 8 días para realizar las correcciones correspondientes, para lo cual se realizara una visita final, se verificara el listado y se hará entrega de la obra, de no estar listas todas las correcciones, se deberá realizar una tercer visita para lo cual se deberá cancelar por aparte con un valor de \$100.00. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA:** El presente contrato no incluye los siguientes aspectos o trabajos: a- presupuesto detallado o global de la construcción, b-pago de timbres del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, c- póliza de riesgos de trabajo, d- impuestos municipales, e- timbres de Setena, f- formulario D1 o D2 de Setena, g- tramitología del proyecto, h- alineamientos del MOPT, INVU, MINAET, todos estos trabajos deberán cancelarse por separado, en contratos separados de ser necesario y con los profesionales responsables para cada caso en específico. **CLAUSULA VIGESIMA TERCERA:** Los honorarios de la consultoría se establecen en c _____ (_____), por lo que se entiende este monto como el VALOR del presente contrato. "EL CLIENTE" se compromete a firmar una letra de cambio con el valor del presente contrato y a favor del arquitecto Carlos Gudiño Martínez, dicha letra se devolverá una vez entregado y finalizado el proyecto. A criterio de ambas partes, se podrá convenir la custodia de la letra de cambio por parte de un tercero (abogado o notario) Se dejara constancia en bitácora de la devolución de la letra de cambio. **CLAUSULA VIGESIMA CUARTA:** El esquema de pago estará definido según la tabla de pagos adjunta, la cual forma parte integral del presente contrato. **CLAUSULA VIGESIMA QUINTA:** Todos los conflictos, controversias o diferencias que surjan con motivo del presente contrato, de su ejecución, incumplimiento, interpretación, se resolverán ante algún Centro de Resolución Alterna de Conflictos debidamente autorizado por nuestra legislación vigente, prefiriéndose en primera instancia el uso de la conciliación sin perjuicio de utilizar en caso de no lograrse una solución al diferendo a la mediación o el arbitraje, siendo éste último de un solo miembro y de equidad. **CLAUSULA VIGESIMA SEXTA:** Toda comunicación referente a este contrato deberá hacerse por escrito y valdrá como fecha de aviso la del recibo por cualquiera de las partes, quedando sometido al ordenamiento jurídico costarricense así como la jurisdicción aplicable será la de la República de Costa Rica. **CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA:** Para cualquier comunicación que deban hacerse las partes en la ejecución de esta Opción de Compra-Venta, o bien para los efectos estipulados en la Ley de Notificaciones Judiciales número ocho seiscientos ochenta y siete de cuatro de diciembre del dos mil ocho las partes aceptan como válida la notificación en los siguientes domicilios contractuales, por parte del profesional responsable: domicilio contractual: Los Ángeles, Cartago, Residencial González Angulo, 150m al sur de la entrada principal, casa a mano derecha, portones café, teléfono 88523614 y correo electrónico arquitectocarlosgm@gmail.com, por parte del cliente, domicilio contractual _____, teléfono _____, correo electrónico _____. Ambas partes aceptan adjuntar una copia de documento de recibo de servicio público donde se certifique la dirección antes indicada. **CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA:** Cualquiera de las partes podrá recurrir a un notario público que haga constar al pie de estos documentos la razón de fecha cierta, sin necesidad de citación previa de partes para este efecto. Es todo cierto, leídos y aceptados los términos de este contrato, firmamos en la ciudad de Cartago, a los 14 días del mes de mayo del año 2015, en ésta todas las demás paginas que integran este contrato.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula de identidad X-0XXX-0XXX
EL CLIENTE

CARLOS GUDIÑO MARTINEZ
ARQUITECTO A 16153 Cedula 3-346-994
EL PROFESIONAL RESPONSABLE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cedula de identidad xxxxxx
TESTIGO 01

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cedula de identidad xxxxxx
TESTIGO 02