

Contrato de Servicios Profesionales



Entre nosotros _____ y _____
 Propietario No. de Cédula

_____ Consultor o Empresa No. de Cédula

suscribimos el presente contrato de consultoría que se regirá por las siguientes cláusulas:

No. Registro _____

1. Ambas partes declaran que tienen capacidad jurídica para suscribir el presente contrato, que conocen y acogen en todos sus extremos las condiciones que establecen el Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría para Edificaciones y que regirán como documentos base en la relación contractual.

2. El propietario contrata al consultor, los servicios de consultoría indicados en la tabla que se presenta a continuación, para la ejecución de un proyecto de:

Ubicación: _____
 Provincia Cantón Distrito

Dirección Exacta: _____



El valor estimado preliminar de las obras es de ₡ _____

El valor estimado preliminar de las obras en letras _____

para los fines de la estimación preliminar de los honorarios profesionales.

Plano Catastro: _____

Área de la Obra: _____ m² m³ mL Área del Lote: _____ m²

3. El monto de los honorarios provisionales, según los porcentajes y el valor estimado del proyecto pactados en la cláusula anterior, es de:
 ₡ _____

PROYECTOS	FASE	SERVICIOS	TARIFA MÍNIMA	TARIFA CONTRATADA	
	(1) Planos y Documentos		Estudios Preliminares	0.5% <input type="checkbox"/>	
			Anteproyecto	1.00 ó 1.5% <input type="checkbox"/>	
			Planos de Construcción y Especificaciones Técnicas	4.00% <input type="checkbox"/>	
			Presupuesto	0.5% Global ó 1.0% Detallado <input type="checkbox"/>	
			Licitación y Adjudicación	0.5% <input type="checkbox"/>	
	(2) Control y Ejecución		Inspección	3.00% <input type="checkbox"/>	
			Dirección Técnica	5.00% <input type="checkbox"/>	
			Administración	12.00% <input type="checkbox"/>	
			Otros Servicios	<input type="checkbox"/>	
		Total Contratado			

4. Los honorarios definitivos se determinarán según lo establece la reglamentación vigente. La forma de pago de los servicios de consultoría será la siguiente:

a. Adelanto contra firma de contrato ₡ _____

b. Pagos parciales y plazos de entrega:

5. Todas las controversias o diferendos que se deriven de la interpretación o ejecución del presente contrato, se resolverán en el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, mediante conciliación o arbitraje de equidad de derecho (*) de conformidad con el Reglamento Interno del CRC, a cuyas normas las partes se someten en el acto, salvo que renuncien en forma expresa a esta cláusula en documento posterior. (*) debe indicarse "de equidad" o "de derecho". Si no indica, de acuerdo con la Ley 7727, se presume de derecho.

6. Quedan autorizadas ambas partes para Protocolizar ante Notario el presente contrato y así consignarle fecha cierta notarial, si es de interés, sin que sea necesaria la presencia de la otra parte.

7. La responsabilidad derivada de los subcontratos para la ejecución de esta obra, deberán ser registrados en el reverso.

8. En cumplimiento del artículo 53 de la Ley Orgánica y del artículo 64 del Reglamento Interior del CFIA, firmamos en la ciudad de _____

_____ a los _____

Firma del propietario

Cédula

Firma del Consultor

Cédula

REGISTRO DE RESPONSABILIDAD Firma del Profesional Responsable	No. Carné	No. Carné Empresa	Área de Responsabilidad	Servicio

REGISTRO DE RESPONSABILIDAD Firma del Profesional Responsable	No. Carné	No. Carné Empresa	Área de Responsabilidad	Servicio

DE ACUERDO A LOS REGLAMENTOS ESTABLECIDOS LOS SERVICIOS MÍNIMOS A SER CONTRATADOS SON LOS SIGUIENTES:

ARTICULO 16. Estudios preliminares: estos estudios se deben realizar en todo proyecto. En estos se identifican los recursos disponibles y las demandas por satisfacer, se determinan el programa de necesidades y se define y coordina la realización de los estudios básicos necesarios. Los estudios preliminares incluyen además, la recopilación y análisis de la información disponible, de las condiciones establecidas por los reglamentos y normas vigentes y las consultas ante las instituciones del Estado vinculadas con el proyecto.

A) ANTEPROYECTO: Es la respuesta 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; además incluye una estimación del costo del proyecto. Su presentación se hará mediante los elementos gráficos e iconográficos necesarios para expresar claramente los aspectos conceptuales técnico-funcionales del proyecto.

B) PLANOS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES: se entiende por planos de construcción el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con claridad y la finalidad de una obra, y que permiten construirla bajo la dirección de un profesional responsable. De acuerdo con la índole de cada proyecto, estos planos deben comprender los aspectos de distribución, de estructuración e instalaciones, respaldadas por sus respectivos cálculos. Las especificaciones técnicas deberán formar parte de los planos de construcción ya sean dentro del juego de planos o como un documento suscrito adjunto.

G) DIRECCIÓN TÉCNICA: se entiende por dirección técnica de una obra aquel servicio de consultoría que incluya la inspección, la programación y el control de esa obra. Mediante este servicio, el director se convierte en el profesional responsable de la obra.

CUANDO EXISTE EMPRESA CONSTRUCTORA, EL SERVICIO DE DIRECCIÓN TÉCNICA DEBE SER SUSTITUIDO POR EL DE INSPECCIÓN.

F) INSPECCIÓN: Se entiende por inspección la vigilancia o atención que el profesional o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra, con el fin de que esta se realice de conformidad con las mejores normas del trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y además documentos que forman parte del contrato. Si bien el profesional que realiza la inspección asume la responsabilidad que le corresponde en virtud de la tarea encomendada por el cliente, su actuación no libera al constructor de su responsabilidad contractual. El servicio de inspección se presta mediante visitas periódicas a la obra por parte del profesional. No implica una permanencia constante o residencia profesional. En aquellos casos que el cliente solicite un profesional residente para realizar labores de inspección, el servicio debe ser objeto de una contratación especial, e independiente al honorario profesional indicando en el arancel.

SERVICIOS OPTATIVOS DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES:

C) PRESUPUESTO: Se entiende por presupuesto el trabajo detallado de cálculo que el profesional realiza para determinar el valor de una obra al precio de mercado. Dicho cálculo debe incluir el desglose de las diferentes unidades de obra y sus correspondientes costos directos (materiales, mano de obra, cargas sociales, subcontratos, etc.), así como los indirectos (administrativos, legales, financieros, etc.).

D) ASESORÍA PARA LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN: Se entiende por asesoría para licitación y adjudicación, aquel servicio que el profesional presenta a un cliente con el objeto de recomendar la modalidad o procedimiento para la selección del contratista y las condiciones de contratación de la obra. Cuando el procedimiento de contratación se hace mediante licitación, el servicio se suministra en dos etapas. Primero se da la asesoría con todo el proceso de licitación; preparación de los documentos necesarios para la publicación del cartel; invitación a los contratistas; evacuación de consultas y recibo formal de las ofertas. En una segunda etapa se efectúa al análisis y estudio de las ofertas recibidas y se hacen las recomendaciones para la adjudicación.

H) ADMINISTRACIÓN. La administración de la obra es un servicio profesional de consultoría, en el cual el profesional es el representante, por excelencia de los intereses del cliente. El administrador tiene bajo su responsabilidad que la obra se realice de conformidad con los planos de construcción, las especificaciones técnicas y los reglamentos, mediante el servicio de inspección. Además organiza y programa el avance de la obra en todas sus etapas, elabora los presupuestos y la necesidad de caja durante el proceso de construcción y administra los recursos financieros por medio del establecimiento de sistemas de contabilidad, controles e informes, que garanticen al cliente un adecuado uso de los recursos económicos. Es entendido que en todo este proceso de administración el profesional presta un servicio de consultoría sin un giro comercial, dentro de la industria de la construcción, que permita ventajas económicas al consultor mayores que los honorarios profesionales correspondientes a la prestación de este servicio. Todos los ahorros, descuentos y beneficios obtenidos por el administrador, serán patrimonio exclusivo del cliente.

SE ADVIERTE QUE ESTOS ARTÍCULOS NO AGOTAN TODA LA NORMATIVA EXISTENTE EN RELACIÓN CON LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.