

Fecha siendo las 22:35 hs.

ACTA N° 103

Siendo las 16 hs del día 15 de Abril de 1979 se reúnen en el Obrador del Complejo Habitacional Cipolletti Norte el Consejo de Administración con la presencia del Sr. Orlando Sillero, Alberto Manieri, Estela Gómez, Juan Carlos Ozcariz y los asociados Ruben Malaspina y Jorge Stabile a los efectos de dar lectura y firmar el ACTA DE ACUERDO N° 2 entre la Cooperativa de vivienda 10 de Marzo y el Director de Obra Arg. Aaron FAIMBERG, el cual se transcribe literalmente: "En la ciudad de Cipolletti a los 30 días del mes de marzo de 1979 se reúnen por una parte la Cooperativa de vivienda 10 de Marzo Ltda, representada por su presidente Ingeniero Orlando Sillero, su secretario general Ingeniero Juan Carlos Ozcariz y su tesorero Señor Alberto Manieri en adelante el Comitente y por la otra parte el Arquitecto Aaron Faimberg, en adelante el Arquitecto a los efectos que a continuación se detallan, relativos a la Obra: Conjunto Habitacional Cipolletti Norte (Barrio 10 de Marzo), cuyo proyecto dirección técnica están a cargo del Arquitecto. - I. - Análisis de la situación económico-financiera de la obra. Ante el cese de la operatoria crediticia que existía a la Obra, esta debió continuarse sobre

la base del esfuerzo económico propio de los adjudicatarios de viviendas, lo cual se materializó en un ritmo irregular de avance de los trabajos, reflejo de la diversidad de posibilidades económicas de los mismos. - En los aspectos concretos de ejecución, se debió abandonar el sistema inicial de construcción por parte de un solo contratista (para toda la obra) por rubro o por grupo de rubros y de un solo proveedor de determinados insumos para todo el conjunto. - los adjudicatarios fueron encargando trabajos, encargando materiales y provisión de materiales y mano de obra a diferentes contratistas o bien formando pequeños grupos para efectuar en común ciertos trabajos. Esta multiplicidad de contratistas y proveedores, a lo que debe sumarse ciertas tareas constructivas organizadas directamente por la Cooperativa recurrió en los hechos las tareas de Dirección de Obra. -

II. - Certificación de Obra: El panorama descrito "up supra" significa que las certificaciones son incompletas en relación al conjunto de las inversiones realizadas bajo este sistema actual de ejecución. La Dirección de Obra recibe en algunos casos, en tiempo y forma copias de los contratos y/o presupuestos parciales pactados (en su mayoría por provisión de mano de obra) y las certificaciones se emiten por etapas cumplidas y verificadas. En otros casos no se reciben ni presupuestos ni contratos, existiendo anegales económicos directos entre adjudicatarios y contratistas y no siempre

relacionados con etapas de trabajos cumplidas; en estas situaciones la Dirección de Obra instruye, verifica trabajos pero no puede certificar montos de los trabajos aceptados. En todos los casos se proveen a) los pertinentes cómputos y tipos de materiales a adquirir y b) copias de los correspondientes planos y especificaciones técnicas. En la gran mayoría de los casos, si bien los materiales son adquiridos según indicaciones de la Dirección de Obra, las respectivas facturas no le son entregadas para su certificación. - III. - Determinación de honorarios:

El panorama descrito en los items precedentes (y ante el fracaso de otras variantes ensayadas por las dificultades prácticas afrontadas) motivaron una serie de reuniones entre las partes para hallar el método de determinación que permitiera resolver la cuestión planteada. El criterio adoptado se basa en los siguientes puntos: a) se establece que la obra se hallaba, al 30 de diciembre de 1978 en un 73 % de avance global. En dicho porcentaje se incluyen todos los acopios de materiales oportunamente certificados por la Dirección de Obra. - b) Ante la imposibilidad de fijar una fecha de terminación de obra (por las razones precedentemente apuntadas), las partes acuerdan en establecer el día 30 de diciembre de 1979 como vencimiento del plazo en que el comitente contará con los servicios profesionales del Arquitecto en la referente a Dirección de Obra. A partir del 30 de diciembre de 1979 el Arquitecto cesará en la prestación de dichos servicios, cualesquiera fuera el estado en que se encontrase la obra. -

c.) en relación al ítem precedente se fija que la determinación de honorarios, en el rubro Dirección de Obra (40 % del honorario total) abarcará hasta un 80 % de avance de obra cualesquiera fuere el grado de avance real que la obra hubiere alcanzado al 30 de diciembre de 1978. Es decir que los servicios profesionales del Arquitecto abarcarán el total real de obra realizada al 30 de diciembre de 1978 aunque se supere el 80 % de avance, sin percibir honorarios por el porcentaje que supere el 80 % de avance mencionado, por otra parte el CONITENTE abonará honorarios hasta cubrir dicho 80 %, aunque dicho porcentaje no se cumpliera en la práctica hasta el 30 de diciembre de 1978. - d.) A los efectos de determinar los honorarios profesionales se actualizó el costo total de la obra al 30 de diciembre de 1978. Por otra parte se actualizó el valor (también a dicha fecha) de todos los pagos a cuenta de honorarios que percibiera el ARQUITECTO mas lo que percibiera en enero y febrero de 1978. Asimismo se estimó el valor del proyecto de las redes de infraestructura (agua, gas y cloacas) mas el de la sub-estación. Se utilizaron los números índices de la CANARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION, extendiendo todo ello reflejado en las planillas adjuntas que se incorporan al presente, debidamente suscriptas por las partes. todo ello arroja un monto a abonar de \$ 28.018.257. - (veintiocho millones dieciocho mil doscientos cincuenta y siete), que comprende el 80 % de los honorarios por dirección técnica de las viviendas, mas el 100 % de la

honorarios correspondientes al proyecto de las mis-
mas, mas los honorarios correspondientes a
redes y sub estación. - La forma de pago será
la siguiente: 1º) El día 30 de marzo de 1978, la
cantidad de \$ 3.547.530.- (tres millones quinientos
cuarenta y siete mil quinientos treinta.-), de lo cual
\$ 547.530 (quinientos cuarenta y siete mil quinientos treinta)
en efectivo y el saldo de \$ 3.000.000.- (tres millones
de pesos) en un pagaré con vencimiento el día 5 de
julio de 1978. - Este último monto será incrementado
con el monto de los intereses bancarios, gastos y
sellados de ley pertinentes. - 2º) el día 30 de
abril de 1978 \$ 1.480.000.- (un millón cuatrocientos
ochenta mil.-). 3º) el día 30 de mayo de 1978
\$ 1.480.000.- (un millón cuatrocientos ochenta mil.-)
4º) El día 30 de junio de 1978 \$ 1.480.000.- (un
millón cuatrocientos ochenta mil.-) 5º) el día 30 de
julio de 1978: \$ 4.200.000.- (cuatro millones doscient.
mil.-) 6º) el día 30 de agosto de 1978 \$ 3.000.000.-
(tres millones de pesos.-) 7º) el día 30 de setiembre
de 1978 \$ 2.909.605.- (dos millones novecientos nueve
mil seiscientos cinco.-) 8º) el día 30 de octubre de
1978 \$ 2.909.605.- (dos millones novecientos nueve mil
seiscientos cinco.-). Las tres últimas cuotas
mencionadas 6º, 7º y 8º serán documentadas
mediante pagarés y entregados al ARQUITECTO en
el mes de julio de 1978. - Los dos últimos (7º, 8º)
serán incrementados con el interés bancario, sellado
y gastos en vigor a ese mes de julio de 1978. - Los
intereses serán calculados a partir del 1º de junio de 1978.
Si el proceso de escrituración de las viviendas comen-
za antes del 30 de Agosto de 1978, serán documentadas
con pagarés todas las cuotas anteriores al 30 de /

Agosto de 1978 que vencieren después del inicio de las escrituras traslativas de dominio, - Pero estas cuotas que vencen hasta el 30 de julio de 1978 y que fuese menester documentar no llevarán cargo de intereses pero sí de selladas a cargo del COMITENTE. - El monto de \$ 8.012.522. (ocho millones doce mil quinientos veintidos. -) que representa el saldo que completa la suma de \$ 29.019.257. - (veintinueve millones diecinueve mil doscientos cincuenta y siete. -) mencionado mas arriba, estará sometido al régimen que se establece en el inciso siguiente. - e.) El 17% restante para completar el 80% previsto de avance de obra hasta el 30 de diciembre de 1978 estará sometido a actualización según el siguiente criterio: 1º) El 17% del 40% del total de honorarios correspondientes a Dirección de Obra se establece al 30 de diciembre de 1978 en \$ 8.012.522 (ocho millones doce mil quinientos veintidos). 2º) En el transcurso del mes de julio de 1978 las partes se obligan a reunirse a efectos de actualizar el monto indicado en el ítem e-1 precedentemente para el período 1º de enero de 1978 al 30 de julio de 1978, utilizando a talos efectos el incremento porcentual del número índice del costo de la construcción que elabora la Cámara Argentina de la Construcción entre los meses de diciembre/78 a Junio/79 inclusive. Dicho monto una vez actualizado con el mencionado incremento le será abonado a el ARQUITECTO en dos cuotas iguales con vencimiento el 30 de noviembre de 1978 y el 30 de diciembre de 1978, documentadas mediante pagarés a ser entregados en el mes de

Julio de 1979 por el COMITENTE al ARQUITECTO sin reconocimiento de intereses pero con los sellados de ley a cargo del COMITENTE. - F.) Todas las cuotas que fueren documentadas mediante pagarés serán avaladas en forma solidaria y mancomunada por adjudicatarios de viviendas. El número mínimo de adjudicatarios avalistas será aquel que resulte de repartir la deuda pendiente mensual entre ellos, y que la parte a abonar eventualmente (para el caso de incumplimiento del COMITENTE) por cada uno de ellos no supere el 33% de los ingresos netos mensuales del grupo familiar. - El COMITENTE se hace responsable de estas verificaciones y entregará al ARQUITECTO el aval con sellado de ley, las manifestaciones de bienes de los avalistas. - El ARQUITECTO se reserva el derecho de exigir garantías complementarias dentro de los criterios comunes adoptados por los bancos para el otorgamiento de créditos y el COMITENTE deberá cumplimentarlos. - g.) Las fechas de pagos establecidas precedentemente son fijas e inamovibles. - En caso de ser feriado se correrán automáticamente al primer día hábil siguiente, el cual será considerado "de rigor" a partir del cual toda mora en el pago devengará intereses punitivos a favor del ARQUITECTO cuya tasa diaria será la misma que cobra el Banco Central Argentino o en su defecto el Banco de la Nación Argentina para el caso de fines en descuento, con más los gastos bancarios que dichas entidades cobren por dichos casos. Los

punitivos devengados deberán ser abonados conjuntamente con la cancelación de la deuda pendiente. - IV) El día 30 de diciembre de 1978, tal como se expresó en el ítem b) precedente, el ARQUITECTO cesará en la prestación de los servicios profesionales contratados. - A tales efectos presentará su renuncia como profesional actuante en la obra ante la Municipalidad de Cipolletti y todo otro organismo de jurisdicción sobre la misma ante el cual haya actuado profesionalmente. - A partir de ese momento el comitente designará otro profesional habilitado si restara obra para ejecutar y/o habilitar por parte de entes públicos de jurisdicción, quedando desligado totalmente el arquitecto por lo que a la obra respecta a partir de ese momento. - Caerá bajo la exclusiva responsabilidad del COMITENTE, toda transgresión a las normas municipales (y en su defecto a las del código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires) de construcción y/o conservación y/o modificación y/o seguridad de obras que se verifiquen a partir del momento en que el ARQUITECTO presente su renuncia como profesional actuante. - El ARQUITECTO mantendrá en obra a un existente técnico o sobrestante hasta el día 30 de noviembre de 1979, El régimen de diligenciamiento de certificados municipales de inspección final por vivienda o documento equivalente se establece por acta de Acuerdo No 3 que se adjunta al presente, pero en ningún caso se presentarán solicitudes

de inspección final con posterioridad al 30 de diciembre de 1978. - Todos estos diligenciamientos se entienden se ejecutaran con el trámite y la documentación exigible en vigor al día de la fecha por parte de la Municipalidad de Cipolletti. - Los impuestos y/o sellados correspondientes serán por cuenta del COMITENTE. - Se deja expresamente aclarado que las tramitaciones y habilitaciones pertinentes ante Cos del Estado, Obras Sanitarias de la Nación estarán a cargo de los diferentes instaladores actuantes. En un todo de acuerdo, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. - A continuación también se da lectura al acta de ACUERDO N°3, la cual se transcribe literalmente: "Como complemento del Contrato Profesional suscripto entre el ARQUITECTO Aaron FAIRBERG, en adelante EL ARQUITECTO por una parte y la COOPERATIVA DE VIVIENDA 10 DE MARZO LTDA., en adelante EL COMITENTE, representada en este acta por su presidente ING. Orlando JILGERO, por su Secretario General ING. Juan Carlos OZCARIZ y por su tesorero Sr. Alberto MANIERI, por la otra parte, se conviene celebrar el presente ACTA DE ACUERDO N°3 en la ciudad de CIPOLLETTI a los 30 días del mes de marzo de 1978 relativa a la obra: CONJUNTO HABITACIONAL CIPOLLETTI NORTE (BARRIO 10 DE MARZO) y que consta de las siguientes cláusulas: 1°) por ACTA ACUERDO N°2 firmada por las partes en el día de la fecha y que se incorpora al Contrato Profesional mencionado

Ut-supra se estableció la necesidad de fijar una fecha de finalización de los servicios convenidos con el ARQUITECTO dado que la marcha de la obra objeto de los mismos había sido afectada por problemas de financiamiento (cese de la operatoria crediticia otorgada) y que se continuaban los trabajos en base a esfuerzo propio exclusivo de los adjudicatarios, lo que se traduciría en avance irregular de la obra y en la imposibilidad de programar la fecha de finalización de los trabajos. - Por lo tanto se estableció el 30 de diciembre de 1979 como fecha de finalización del plazo en que el ARQUITECTO mantendrá la prestación de servicios profesionales. Dicha fecha es fija e inamovible e independiente del grado de avance en que se halle la obra a esa fecha. 2º) En virtud de lo precedentemente citado, el 30 de Diciembre de 1979, EL ARQUITECTO presentará su renuncia como profesional actuante en dicha obra ante la Municipalidad de Cipolletti y ante todo otro organismo en el que se hallare registrada su actuación profesional en la misma. - Por tanto a partir de esa fecha (30 de diciembre de 1979) EL ARQUITECTO SE DESLIGA totalmente de la obra y el COMITENTE se obliga a designar otro profesional habilitado para asumir la responsabilidad de la misma y restituir obra para ejecutar y/o habilitar por parte de los entes públicos de jurisdicción. - Caerá bajo la exclusiva

responsabilidad del COMITENTE toda transgresión a las normas Municipales locales (o en su defecto a las del Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires) de construcción y/o conservación y/o modificación y/o separación de obras que se verifique a partir del momento en que el ARQUITECTO presente su renuncia como profesional actuante. Si el COMITENTE optare por la penalización de parte o de la totalidad de los trabajos que faltaren ejecutar al 30 de diciembre de 1979 se obliga a cumplimentar las disposiciones municipales (ejecutar los ceros, etc)

30) El régimen de diligenciamiento de los certificadas municipales de obra terminada o documento equivalente estará sometido al siguiente régimen: a) las solicitudes pertinentes se presentarán antes del 30 de diciembre de 1979 para todas aquellas viviendas que con anterioridad a esa fecha se hallaren totalmente terminadas o en su defecto en condiciones lo suficientemente avanzadas de terminación como para que la Municipalidad las acepte como "terminadas"; todo rechazado en tal sentido y que lleve la fecha de terminación mas allá del 30 de diciembre de 1979 quedará fuera de la responsabilidad profesional del ARQUITECTO y deberá ser asumida por quien el COMITENTE designe en su reemplazo. b) Toda modificación de obra que se haya efectuado o se efectuase sin la expresa autorización del ARQUITECTO (en relación al proyecto original aprobado por el

COMITENTE.) y que no supiera de un acuerdo expreso fehaciente posterior entre comitente y Arquitecto, autorizará al ARQUITECTO en forma automática a no presentar ni firmar la solicitud de certificación de la obra terminada y, si la índole de las modificaciones efectuadas sin autorización del ARQUITECTO por parte de los adjudicatarios fuese tal que se alterara la concepción del proyecto, la composición y escenografía del conjunto urbano, el ARQUITECTO, podrá exigir el cumplimiento de las prescripciones del proyecto y, de no ser cumplimentadas, podrá presentar su renuncia profesional ante el Municipio desligándose de esa o esas viviendas en particular y sin perjuicio de hacer reserva y ejercicio de sus derechos ante el COMITENTE. - c) Queda expresamente convenido que el diligenciamiento del certificado de obra terminada se hará con los requisitos en vigor al día de la fecha.... (nota de la solicitud). - Los costos de todo cambio en los requisitos de tramitación y que implique presentaciones complementarias de planos etc., estarán a cargo del COMITENTE. Así mismo el COMITENTE abonará los derechos impuestos, sellados, etc, correspondientes conexas al diligenciamiento de este certificado - d) Todas las observaciones para el otorgamiento del certificado final que surtiesen por parte de la inspección municipal deberán ser cumpli-

COMITENTE.) y que no impiera de un acuerdo expreso fehaciente posterior entre comitente y Arquitecto, autorizará al ARQUITECTO en forma automática a no presentar ni firmar la solicitud de certificación de la obra terminada y, si la índole de los modificaciones efectuadas sin autorización del ARQUITECTO por parte de los adjudicatarios fuese tal que se alterara la concepción del proyecto, la composición y escenografía del conjunto urbano, el ARQUITECTO, podrá exigir el cumplimiento de las prescripciones del proyecto y, de no ser cumplimentadas, podrá presentar su renuncia profesional ante el Municipio desligándose de esa o esas viviendas en particular y sin perjuicio de hacer reserva y ejercicio de sus derechos ante el COMITENTE. - c) Queda expresamente convenido que el diligenciamiento del certificado de obra terminada se hará con los requisitos en vigor al día de la fecha.... (nota de la solicitud). - Los costos de todo cambio en los requisitos de tramitación y que implique presentaciones complementarias de plenos etc., estarán a cargo del COMITENTE. Así mismo el COMITENTE abonará los derechos impuestos, sellados, etc., correspondientes y generos al diligenciamiento de este certificado. - d) Todas las observaciones para el otorgamiento del certificado final que surtiesen por parte de la inspección municipal deberán ser cumplimentadas por el COMITENTE en el plazo po

que este le acuerde. - Toda perjuicio que el incumplimiento de los mismos le ocasione al ARQUITECTO será responsabilidad del COMITENTE.

e) Queda entendido que ad referendum del criterio municipal - el nivel mínimo de terminación para diligencia el certificado final será el siguiente: I) enlucidos exteriores completos (con el compromiso del COMITENTE de respetar materiales, textura y colores establecidos por la Dirección de Obra para el conjunto) II) Cubierta de Morter Plast. o similar colocada. - III) enlucidos interiores completos, con taparrollos y aristas de borde de bóvedas terminadas. - IV) Azulejos colocados en baño principal, cocina y lavadero según proyecto original. - V) artefactos sanitarios colocados y habilitados en baño principal y cocina lavadero. - VI) cortinas de enrollar colocadas y barnizadas. - VII) instalaciones de agua, gas y electricidad terminadas. VIII) pisos colocados en living-comedor, pasos, cocina-lavadero y baños. IX) vereda perimetral terminada. X) puerta principal y puerta de baño principal colocadas. Mesada en cocina colocada. XI) vidrios colocados. - XII) carpintería exterior lijada y con antióxido aplicada. - En un todo de acuerdo se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. No habiendo mas temas a tratar se levanta la sesión del día de la fecha, siendo las 17³⁰ hs. -