



FUCVAM



Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua

Contrato Tipo de Asesoramiento Técnico

Recomendado por el
Departamento de Apoyo Técnico de FUCVAM

Fundada el 24 de Mayo de 1970
Eduardo Victor Haedo 2219 - Montevideo, Uruguay (11200) - Tels. (5982) 408 42 98/99 - Fax. (5982) 401 98 74
secretariadireccion@fucvam.org.uy - www.fucvam.org.uy

CONTRATO TIPO DE ASESORAMIENTO TÉCNICO

En la Ciudad de..... el día de de dos mil, por una parte los Sres. en representación del Instituto de Asistencia Técnica (en adelante "el Instituto"), con domicilio en la calleN° de esta ciudad, registrado en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con el N° ... y por la otra parte los Sres., en su calidad de Presidente y Secretario respectivamente de la Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua (en adelante "la Cooperativa"), con domicilio en la calle N°..... de la Ciudad de; resuelven realizar el siguiente Contrato:

1.- OBJETO del CONTRATO.

El Instituto, a partir del presente contrato, prestará los servicios de Asistencia Técnica a la Cooperativa, en la ejecución del programa de Viviendas de la misma.

2.- DE LAS OBLIGACIONES DEL INSTITUTO.

El Instituto se obliga por este acto a prestar a la Cooperativa, que acepta, la totalidad del asesoramiento necesario para el cumplimiento del objeto del presente Contrato a través de su Equipo Técnico Interdisciplinario, proporcionando asesoramiento en materia de Legislación Cooperativa de Vivienda; Reglamentaciones; Planes de Vivienda, y en las áreas de Agrimensura; Ingeniería; Arquitectura; Asistencia Social; Formación Cooperativa; Administración y Contabilidad. Se entiende por totalidad del asesoramiento lo detallado en los numerales 2.1 a 2.7 del presente Contrato, así como las actividades de asesoramiento especificadas en el artículo 6 y numerales 3 a 6 del artículo 8 del Decreto del Poder Ejecutivo N° 327/94¹. Al Instituto corresponde la totalidad de la responsabilidad técnica del Proyecto y de la Dirección de la Obra, en tanto a la Cooperativa corresponde la responsabilidad de la gestión y como empresa constructora en la obra.

2.1.- En materia de Agrimensura el Instituto proporcionará todos los asesoramientos y realizará todas las tareas técnicas necesarias para:

2.1.1.- Medición de tierras.

2.1.2.- Relevamientos planialtimétricos.

2.1.3.- Proyecto y dirección de movimientos de tierra.

2.2.- En materia de Ingeniería el Instituto proporcionará todos los asesoramientos y realizará todas las tareas técnicas necesarias para el proyecto y dirección de las obras en:

2.2.1.- Estudios de suelos.

2.2.2.- Ingeniería estructural; proyecto y dirección de obras.

2.2.3.- Ingeniería eléctrica, comprendiendo proyecto y dirección de obras de las Instalaciones Eléctricas.

2.2.4.- Ingeniería sanitaria, comprendiendo proyecto y dirección de obras de las Instalaciones sanitarias; proyecto y dirección de obras de saneamiento y abastecimiento de agua.

2.2.5.- Proyecto y dirección de obras viales.

2.3.- En materia de Arquitectura el Instituto, por este acto, se obliga a:

2.3.1.- El asesoramiento en todos los aspectos técnicos para la conformación de un proyecto que, a la vez de atender las necesidades y características socioeconómicas del grupo cooperativo, aporte al mismo en los aspectos urbanísticos y en el mejoramiento de la calidad de vida.

2.3.2.- A la realización del anteproyecto y proyecto arquitectónico, de acuerdo a las bases acordadas con la cooperativa. El proyecto arquitectónico está constituido por los planos de los distintos niveles, fachadas, cortes a las escalas usuales necesarias debidamente acotadas, suficientes para la inequívoca interpretación de las obras, así como por las Memorias descriptivas correspondientes.

2.3.3.- A la presentación de los mismos en los Organismos que corresponda, de acuerdo a la legislación y reglamentaciones vigentes y la obtención de los correspondientes permisos.

2.3.4.- A la confección de los metrajes y cálculos de materiales que sean necesarios para el desarrollo de los trabajos.

¹ De acuerdo a lo que establece el Decreto 327/94, los asesoramientos comprendidos en los numerales 3 a 6 del artículo 8, si bien son imprescindibles para la realización de la obra, no necesariamente deben ser suministrados por parte del Instituto, pudiendo la cooperativa contratarlos por separado con otros técnicos. A efectos de la unidad del asesoramiento y de la definición precisa de las responsabilidades, sin embargo, el DAT recomienda que todo el asesoramiento sea contratado con un mismo equipo técnico, con la única excepción de aquellas tareas que puedan ser desarrolladas por integrantes de la propia cooperativa en caso de existir los recursos humanos necesarios.



- 2.3.5.-A la dirección y supervisión de las obras, las que se realizarán de acuerdo a los planos y memorias oportunamente acordados por el Instituto y la Cooperativa.
- 2.3.6.- A la preparación de todos los elementos necesarios y el asesoramiento correspondiente para los llamados a licitación o pedidos de precios y posterior evaluación de las ofertas.
- 2.3.7.-A la tramitación de Certificados de Cierre de Obra e Inspección Final ante la Intendencia Municipal de, en tanto la Cooperativa proporcione la documentación necesaria, y no modifique o construya fuera de lo estipulado en los recaudos del Permiso de Construcción vigente.
- 2.3.8.- Además, deberá asesorar y promover:
- 2.3.8.1.- El desarrollo de tecnologías que permitan el abatimiento de los costos de construcción.
 - 2.3.8.2.- La adopción de las medidas de seguridad necesarias para el personal contratado y los cooperativistas.
 - 2.3.8.3.- El control de la calidad de los materiales adquiridos.
 - 2.3.8.4.-La contratación del Personal que sea necesario para el desarrollo de la obra y el cumplimiento de los cronogramas.
- 2.3.9.-Asesorará y promoverá el llamado a licitación de precios en las diferentes etapas de la obra para la adquisición de materiales y/o contratación de servicios.
- 2.4.-En materia de Asistencia Social el Instituto proporcionará el asesoramiento en lo referido a:
- 2.4.1.- Fines y funciones de la Cooperativa.
 - 2.4.2.- Relevamiento socio-económico de los socios, incluyendo análisis de ingresos y capacidad de amortización, con base en la información proporcionada por la Cooperativa.
 - 2.4.3.- Discusión exhaustiva de los Estatutos y formulación de Reglamentos de Trabajo y otras herramientas de ordenamiento complementarias.
 - 2.4.4.- Apoyo para la composición de los órganos de la Cooperativa; la comprensión de los cometidos y roles de dichos órganos y sus integrantes; la capacitación de éstos para desempeñar dichos roles, y para la autogestión coordinada de los distintos órganos.- Se incluye la integración y funcionamiento de sistemas de controles. El Instituto asesorará asimismo en el funcionamiento de dichos órganos, lo que comprenderá la presencia por lo menos quincenal en las comisiones, la concurrencia a las asambleas de todos los técnicos involucrados con los problemas a discutir en cada instancia y la participación en las reuniones de los órganos toda vez que sea necesaria.
 - 2.4.5.-Transmisión al conjunto de los socios de la cooperativa del concepto de Autogestión Cooperativa por Ayuda Mutua a través de instancias de información-formación.
 - 2.4.6.- Se propiciará el establecimiento de una metodología de autogestión que colabore, más allá de los aspectos organizativos, en el desarrollo de comportamientos solidarios en el proceso de la Cooperativa, que puedan trascender la etapa del contrato.
 - 2.4.7.- La Cooperativa acordará en conjunto con el Asistente Social a través de planes de trabajo, las etapas, las técnicas y los procedimientos a llevar adelante con la Cooperativa.
 - 2.4.8.- Oportunamente, el profesional aportará al grupo material escrito y se realizarán jornadas, charlas, etc. de capacitación, de forma que, ante los problemas que se presenten en el grupo, se pueda llegar a un acuerdo acerca de los esfuerzos a realizar para su superación.
 - 2.4.9.- En la etapa de proyecto se trabajará con las comisiones y la Asamblea en la definición de aspiraciones y necesidades sociales del grupo, así como en el estudio y relevamiento de los servicios con que cuenta el barrio, a efectos de delinear y llevar adelante los planes de desarrollo social en la interna de la cooperativa y a nivel de desarrollo barrial. El asesoramiento social se considera fundamental para la buena marcha de la cooperativa y del programa y el Instituto le dará especial prioridad, empleando para realizarlo todos los recursos necesarios, tanto en dedicación como en calidad y tomará en cuenta las características de desarrollo social y personal de los cooperativistas, contenidas en la Declaración de Principios de FUCVAM.
- 2.5.- En materia jurídica el Instituto proporcionará el asesoramiento sobre lo referido a:
- 2.5.1.- Legislación vigente, tanto en el ámbito cooperativo de vivienda como en los aspectos laborales que debe asumir la cooperativa como contratista de obra.
 - 2.5.2.- Asesoramiento, supervisión y redacción de contratos, convenios comerciales y/o laborales.
 - 2.5.3.- Asesoramiento sobre manejo de espacios comunitarios.
 - 2.5.4.- Asesoramiento para la elaboración y aprobación de los contratos de Uso y Goce y Reglamento de Convivencia y los Fondos de Socorro, Reserva y Mantenimiento.
 - 2.5.5.- Asesoramiento en todo lo referente a derecho sucesorio, divorcios y su consecuencia sobre la unidad habitacional.
 - 2.5.6.- El presente Contrato no cubre la posibilidad de juicios que la Cooperativa deba llevar adelante. Al



respecto, el presente instrumento provee solamente asesoramientos legales generales en esos aspectos.

2.6.- En materia Notarial corresponderá al Instituto:

2.6.1.- Prestar asesoramiento a la Cooperativa en la adquisición del terreno, brindándole asistencia notarial en el compromiso y escrituración definitiva del mismo, así como de las eventuales hipotecas que se requieran para la ejecución del programa.

2.6.2.- Asesoramiento para la escrituración del Préstamo Hipotecario.

2.6.3.- Los certificados de los Registros Públicos y las Certificaciones necesarias para los fines de la Cooperativa.

2.6.4.- Asesorar en la adjudicación de las viviendas y confeccionar el Acta de Constatación del sorteo de las mismas.

2.6.5.- La redacción e instrumentación jurídica de los Contratos de Uso y Goce.

2.7.- En materia de Administración y Contabilidad, el Instituto prestará asesoramiento sobre:

2.7.1.- Organización y administración de obra.

2.7.2.- Confección de Inventarios de materiales y equipos.

2.7.3.- Confección de calendarios de obligaciones.

2.7.4.- Liquidación de sueldos y jornales.

2.7.5.- Cronogramas de frecuencia de suministros de materiales.

2.7.6.- Sistemas y montaje de Contabilidad de obra.

2.7.7.- Sistemas y montaje de la Contabilidad de la Cooperativa.

2.7.8.- Selección de Personal Administrativo.

2.7.9.- Estudio del desarrollo económico-financiero del programa habitacional, tendiente a detectar y corregir eventuales desfinanciamientos, lo que comprende:

2.7.9.1.- Análisis de los elementos que rigen el sistema, de las modalidades de percepción y utilización de los fondos, y de las características fundamentales de la Unidad Reajustable.

2.7.9.2.- Presupuesto original del programa habitacional.

2.7.9.3.- Planificación financiera previa y confección de cronogramas de inversiones y gastos.

2.7.9.4.- Seguimiento de la evolución de la inversión en las obras y de los saldos disponibles y su relación con las obras a realizar.

2.7.9.5.- Prevención de eventuales desfinanciamientos de obra. La confección de la Contabilidad mensual y balances anuales no está incluida en este Contrato. Estos servicios podrán prestarse mediante convenio aparte. Los servicios enumerados en los puntos anteriores podrán ser brindados por personal perteneciente al Instituto o contratado expresamente por éste, pero en cualquier caso la responsabilidad por el asesoramiento brindado, incluyendo su realización en los plazos correspondientes, será del Instituto.

3.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA COOPERATIVA.-

La Cooperativa se obliga, por este acto, para el cumplimiento del objeto del presente Contrato a:

3.1.- Realizar todas las tareas que de su parte sean necesarias para concretar el programa habitacional asumiendo la responsabilidad que le compete como Empresa Constructora.

3.2.- Contribuir con su mano de obra al financiamiento de la construcción del Conjunto habitacional en las proporciones que se estipule ante el Banco Hipotecario del Uruguay y/o Ministerio de Vivienda.

3.3.- Participar en todas las instancias, desde la elección del terreno a la elaboración del proyecto, en un trabajo de integración con el Instituto y su Equipo Técnico Interdisciplinario.

3.4.- Aprobar el Proyecto y Memoria Descriptiva de la obra, asumiendo los mayores costos que se produzcan por modificaciones sustanciales propuestas por la Cooperativa luego de la aprobación del proyecto por las autoridades competentes.

3.5.- Seguir los lineamientos técnicos determinados con el Instituto.

3.6.- Proporcionar en tiempo y forma toda la documentación que le sea requerida por el Instituto para el cumplimiento del presente Contrato, especialmente la que permita el seguimiento del desarrollo económico-financiero del programa.

3.7.- Designar, previo análisis con el Instituto y asesoramiento de éste, el personal necesario para la competente administración y ejecución de la obra; esto incluye: capataces, sobrestantes, apuntadores, funcionarios administrativos, etc., correspondiéndole a la Cooperativa toda la responsabilidad desde el punto de vista contractual laboral en su calidad de contratista.

3.8.- Designar, previo análisis con el Instituto y asesoramiento de éste y del Capataz, el personal obrero que se requiera para el cumplimiento del cronograma de obra, asumiendo toda la responsabilidad en lo referente a la relación laboral con los mismos en su calidad de Empresa.



3.9.- Cumplir con todas las obligaciones económicas emergentes del presente Contrato.

3.10.- Participar en todas las Instancias emergentes de los numerales 2.4.1. a 2.4.8., como contraparte indispensable para el cumplimiento de los objetivos socio-educativos.

4.- DEL PAGO -DE LOS GASTOS Y HONORARIOS.-

4.1.- La Cooperativa se obliga a pagar al Instituto dentro de los treinta (30) días de facturado:

- a) los gastos de copias de planos correspondientes a las carpetas necesarias para los trámites ante la autoridad competente, así como los gastos por maquetas, libros de contabilidad, fotocopias, etc. en que deba incurrirse a esos mismos efectos.
- b) Timbres, tasas, impuestos, y gastos de tramitación.
- c) Viáticos y traslados de los técnicos, previamente fijados, cuando el trabajo deba efectuarse fuera de la Ciudad sede del Instituto.

4.2.- Transcurrido el plazo pactado y no habiendo sido pagos los importes, los mismos se convertirán en Unidades Reajustables a la cotización vigente a la fecha de la facturación; la Cooperativa, en el momento de la cancelación, abonará el equivalente a dichas Unidades Reajustables según el valor de las mismas a esa fecha.

4.3.- La Cooperativa se obliga a pagar al Instituto, por los servicios enumerados en los puntos 2.1. a 2.7.9.6. inclusive, del Capítulo Segundo del presente Contrato, la cantidad de Unidades Reajustables equivalentes al 8,63% (ocho con sesenta y tres por ciento) más IVA del valor total de las obras². Si la formación del grupo y la Personería Jurídica del mismo fue tramitada por autogestión de la Cooperativa con asesoramiento de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), dicho valor se reducirá en un 10% (diez por ciento). En estos casos dicha Federación deberá documentar avalando dicho asesoramiento. De igual manera, si otros aspectos del asesoramiento se realizan total o parcialmente por autogestión, se descontará de los honorarios el porcentaje correspondiente. Este valor se facturará de la siguiente manera:

- hasta un 10% (diez por ciento) del costo de los servicios después de la inscripción de la cooperativa en el Registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;
- hasta un 20% (veinte por ciento) a la aprobación de la viabilidad del anteproyecto;
- hasta un 15% (quince por ciento) con la aprobación del proyecto definitivo;
- hasta un 15% (quince por ciento) al escriturarse el préstamo hipotecario correspondiente.

Estas cantidades serán cobradas por el Instituto al escriturarse el préstamo, previa deducción de lo que se hubiera pagado como adelanto. El 40% restante de los honorarios será percibido durante el proceso de construcción, proporcionalmente a las certificaciones de avance de obra cobradas por la Cooperativa.- Sobre estas cantidades la cooperativa hará una retención del 10% de cada pago, como garantía de fiel cumplimiento de contrato, cantidad que será devuelta al aprobarse la correspondiente final de obra.

4.4.- Se entiende por valor total de las obras la suma total de Unidades Reajustables que componen el costo total de las mismas, integrado por materiales, mano de obra contratada, estimación equivalente del valor total de la mano de obra por ayuda mutua, leyes sociales, gastos generales, personal administrativo y de supervisión, amortización de equipos, gastos de implantación de obras, obras de conexiones, etc.- No se incluyen dentro del costo de obras: el valor del terreno, los gastos de trámites y tasas de conexiones de servicios y los honorarios de asistencia técnica. A los efectos del cálculo de los pagos a cuenta de los honorarios totales que deberá efectuar la cooperativa, se utilizarán los valores de las obras aceptados por los organismos oficiales en cada etapa en Unidades Reajustables, debiendo la Cooperativa pagar los complementos necesarios, en caso de variaciones por adicionales que no se hayan pagado o de saldos pendientes.

4.5.- Los pagos que realice la cooperativa se computarán en Unidades Reajustables según el valor de las mismas en las fechas en que se realicen los pagos.

4.6.- Los honorarios serán abonados por la cooperativa según se indica a continuación, sin que sea necesaria la facturación previa de los mismos.

- a) Desde la firma del presente contrato hasta el comienzo de las obras, la cooperativa abonará cada mes al Instituto la cantidad de 0,20 Unidades Reajustables por cada socio, redondeándose el total en cantidades enteras de Unidades Reajustables. Para el cálculo de esta cuota mensual, se computará el número de socios que conste en el padrón vigente presentado ante el organismo competente, que se reajustará en función de los Ingresos o egresos que el mismo registre.
- b) Simultáneamente a la escrituración del Préstamo Hipotecario, la Cooperativa abonará al Instituto la cantidad de Unidades Reajustables necesarias para completar, computados los pagos anteriores y con las retenciones

² Éste es el valor máximo de honorarios admitido, de acuerdo al Decreto 327/94: 7% más IVA por los asesoramientos del artículo 6 y 2% IVA incluido (puesto que no se indica explícitamente que debe agregarse) por los de los numerales 3 a 6 del art. 8. Se puede acordar un valor menor.



correspondientes, el sesenta por ciento de los honorarios totales. A tal efecto la Cooperativa cederá en favor del Instituto sus derechos respecto al cobro de la primera cuota del Préstamo Hipotecario que se le adjudique, hasta cubrir dicha cantidad. En cada oportunidad posterior que se determinen aumentos en el valor total de la obra, por modificaciones o por incorporaciones de obra nueva (adicionales) la Cooperativa abonará al Instituto el porcentaje antes indicado, sobre el valor de dicho adicional, siempre que el mismo no se genere a propuesta o por responsabilidad del Instituto o por causas de fuerza mayor. No se considerarán como adicionales las partidas que pudieran otorgarse para cubrir mayores costos.

c) Durante la construcción de las obras y en oportunidad del cobro de cada cuota del (de los) Préstamo(s) Hipotecario(s) la cooperativa abonará al Instituto, la cuotaparte correspondiente del saldo de honorarios.- A tal efecto la Cooperativa se obliga a ordenar al Banco Hipotecario del Uruguay la retención de los importes necesarios para el pago de dicho porcentaje, descontando las retenciones contractuales correspondientes.- Si se comprobaran diferencias entre los importes retenidos por el Banco Hipotecario del Uruguay y los que resulten de la aplicación del porcentaje indicado, la Cooperativa pagará el Importe de las mismas dentro de los treinta (30) días de liquidadas por el Instituto.- Si la liquidación hubiere perjudicado a la Cooperativa, el Instituto le reintegrará, dentro de los treinta (30) días siguientes la suma correspondiente.

4.7.- Sin perjuicio de lo establecido en el inciso a) del numeral 4.6., en caso de que la Cooperativa obtenga adelantos del Préstamo Hipotecario, antes de la escrituración del mismo, pagará al Instituto las entregas a cuenta de honorarios establecidas.

4.8.- Los pagos que realice la Cooperativa de acuerdo a lo establecido en los numerales anteriores de este capítulo serán considerados como entrega a cuenta de los honorarios totales, los que se liquidarán una vez finalizadas las etapas.

5.- DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.-

5.1.- En todos los aspectos de la relación entre las partes que no estén especificados en el presente contrato, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes³.

5.2.- Las partes se obligan a realizar las obras en el plazo estipulado por el Banco Hipotecario del Uruguay y/o el Ministerio de Vivienda en la Escritura del Préstamo. A tales efectos el incumplimiento de las distintas obligaciones deberá ir señalándose en forma escrita y mediante comunicación fehaciente a las partes (telegrama colacionado, notificación judicial o notarial). Los incumplimientos de las partes darán lugar a las siguientes sanciones de acuerdo a la gravedad de los mismos y a la reiteración:

a) apercibimiento;

b) una multa de cinco (5) Unidades Reajustables por cada semana o fracción que perdure el incumplimiento.

5.3.- Este contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes con un preaviso de noventa (90) días, siempre que medie incumplimiento por la otra parte. En caso de divergencia sobre la existencia de incumplimientos, en primera instancia se acudirá a gestiones de buenos oficios por parte de representantes del Plenario de Institutos de Asistencia Técnica y de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua. De fracasar dichas gestiones se designará una Comisión de Arbitraje de tres miembros, uno por cada parte y un tercero nombrado por estos dos. Los árbitros deberán ser personas de reconocida competencia en la materia que se trate. La parte que opte por el arbitraje comunicará a la otra su decisión y el nombre del árbitro designado. La otra parte tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para la designación del árbitro respectivo. En caso de no hacerlo dentro de dicho plazo la parte que promovió el arbitraje podrá solicitar la designación judicialmente o a la Gremial de Profesionales Universitarios correspondiente.

6.- ACTAS.-

6.1.- En el momento de la ocupación de las viviendas se levantará Acta de Constatación del cumplimiento del contrato en la cual constarán todas las tareas que restan ser realizadas por ambas partes contratantes y el plazo en el cual se realizarán. Finalizadas las mencionadas tareas se levantará un acta definitiva de cumplimiento contractual. Leído que es a las partes y en constancia de su conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor en la ciudad y fecha arriba indicadas.

³ A diciembre de 2005, la Ley N° 13.728, concordantes y modificativas, y sus decretos reglamentarios: 633/99 y 327/94.

