

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

² Este 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.



FUCVAM

Federación Uruguaya de
Cooperativas de Vivienda
Por ayuda Mutua

Fundada el 24 de Mayo de 1970
Eduardo Víctor Haedo 2219
Montevideo, Uruguay (11200)
Tels. (598) 2408 42 98/99
Fax. (598) 2401 98 74
secretariadireccion@fucvam.org.uy
www.fucvam.org.uy

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 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

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



FUCVAM

Federación Uruguaya de
Cooperativas de Vivienda
Por ayuda Mutua

Fundada el 24 de Mayo de 1970
Eduardo Víctor Haedo 2219
Montevideo, Uruguay (11200)
Tels. (598) 2408 42 98/99
Fax. (598) 2401 98 74
secretariadireccion@fucvam.org.uy
www.fucvam.org.uy

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.