

2021 - M.Arq. Alicia Casas
Email: alicia.casas@unc.edu.ar

Legado el momento de construir la obra objeto de nuestro proyecto de arquitectura, ya deben estar definidas todas las cuestiones técnicas, económicas y legales necesarias para su concreción. Estos detalles se desarrollan en el Legajo de Proyecto, que incluye toda la documentación gráfica y escrita que posibilitará la ejecución y su contratación.

La documentación gráfica incluye todos los planos que hacen falta para la concreción material. Incluye:



Planos de Obra: Ejecutados generalmente en Escala 1:50, muestran el desarrollo de las plantas, cortes y fachadas con detalle de los materiales de terminación, carpinterías, cotas, medidas, designación de locales, etc. Todo lo necesario para ejecutar correctamente la obra.

Plano de Replanteo: Necesario para poder materializar la obra en el terreno, en Escala 1:50.

Planos de Detalles: En los casos en que se necesite mayor desarrollo de algún sector específico, en referencia a los planos de obra.

Planos Especiales: Mostrando el desarrollo específico de la carpintería, las distintas instalaciones, el diseño estructural, y otros que pudieran surgir del tipo de proyecto que se trate.

Planilla de Locales: Describiendo las medidas y terminaciones superficiales de todos los locales del proyecto.

Es de suma importancia que la documentación sea lo más completa posible y respetando las normas de representación gráfica.

La documentación escrita contiene los siguientes documentos:

BLS&A
abogados

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

CONTRATO DE LOCACION DE OBRA - CONSTRUCCION Y MONTAJE

1-DISPOSICIONES PRELIMINARES

OBJETO

El presente documento tiene por objeto definir el alcance y caracterización necesaria para la ejecución de los trabajos correspondientes. Locación de Obra, de conformidad a las especificaciones y definiciones del presente documento, sus adjuntos y a la documentación particular de ALCANCE.

Se refiere a todas las tareas, servicios, revisión de materiales, agua u electricidad, administración, supervisión, seguimiento y coordinación de suministros; y cobertura de exigencias legales en el ámbito laboral, sanitario y otros que sean necesarios para ejecutar la provisión de montaje que se especifica en este documento y sus adjuntos.

REVISIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Este documento es propiedad del comitente, quien decidirá sobre divulgación o revisión. Su distribución y divulgación queda restringida a las necesidades que su aplicación a las tareas para el que se desarrolló, siendo respectivamente contratista-subcontratista, el resguardar su confidencialidad.

2-TERMINOLOGÍA

A los efectos de la aplicación de este documento y de toda la documentación relacionada con la obra, será de aplicación la siguiente terminología:

Contratista: El Arquitecto ... es quien el Anteproyecto, Proyecto, Dirección Técnica y Administración de Obra el respectivo contrato con el comitente.

Subcontratista: Serán aquellas personas físicas o jurídicas que seleccionadas y contratadas por el comitente, llevarán adelante la obra, que podrán corresponder a uno o varios gremios, actuarán por el supervisión del Director de Obra.

Memoria Descriptiva: Breve descripción del proyecto, su ubicación, cantidad de metros a construir, tecnologías a utilizar, etc.

Pliego de Condiciones: Refiriendo las condiciones legales, técnicas y económicas que normarán el acuerdo para la construcción de la obra.

Pliego Especificaciones Técnicas: Desarrollando las normas para la ejecución de las distintas tareas en la obra, especificadas por ítems.

de ejecución, o cuando sea necesario, inspección, supervisión, mantenimiento, agua y electricidad, dirección, administración, supervisión, seguimiento y coordinación de suministros; y cobertura de exigencias legales en el ámbito laboral, sanitario y otros que sean necesarios para ejecutar la provisión de montaje que se especifica en este documento y sus adjuntos.

REVISIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Este documento es propiedad del comitente, quien decidirá sobre divulgación o revisión.

Su distribución y divulgación queda restringida a las necesidades que su aplicación a las tareas para el que se desarrolló, siendo respecto contratista-subcontratista, el resguardar su confidencialidad.

2. TERMINOLOGÍA

A los efectos de la aplicación de este documento y de toda la que relacionada con la obra, será de aplicación la siguiente terminología:

Contratista: El Arquitecto es quien el Anteproyecto, Proyecto, Dirección Técnica y Administración de Obra el respectivo contrato con el comitente.

Subcontratista: Serán aquellas personas físicas o jurídicas que seleccionadas y contratadas por el comitente, llevarán adelante la obra, que podrán corresponder a uno o varios gremios, actuarán por supervisión del Director de Obra.

Cómputo y Presupuesto desagregado: Estimado para la ejecución de la obra.

Contrata: Ratificando la voluntad de las partes, comitente y contratista, de llevar adelante el contrato de construcción.

Profundicemos un poco en algunos de estos elementos que componen el legajo escrito:

Memoria Descriptiva

En ella se describen los aspectos principales que sustentan el proyecto: Objetivos propuestos, descripción del partido, relación con el entorno, descripción del sistema constructivo, etc.

El Pliego de Condiciones

Este documento debe redactarse particularmente para la obra que se trate. Los distintos organismos públicos poseen Pliegos de Condiciones Generales¹ que sirven de base para la ejecución del respectivo Pliego Particular, en los casos de obras públicas. Para las obras privadas, cada estudio puede organizar un pliego general con los elementos que sean oportunos para utilizar como base para los pliegos particulares.

Se incluyen tres tipos de cláusulas: Técnicas, Legales y Económicas. No necesariamente deben redactarse de manera agrupada por tipo, pero sí es conveniente que todas estén contempladas.

Las condiciones de *orden técnico* contemplan los siguientes puntos:

Objeto del Contrato: Describe someramente los trabajos para los cuales se realiza la contratación.

Documentos del contrato: Identificando todos los elementos que constituyen el legajo de obra.

Correlación de la documentación: Es conveniente detallar un orden de prelación entre los documentos del contrato por si existiera discrepancia entre ellos. Así se enumerarán primero los documentos con mayor información y detalle, tanto los pliegos particulares como los planos de escala mayor, que se presupone dispondrán de datos más exactos y primarán sobre los pliegos generales y planos de menor escala.

Trabajos adicionales: Se definen cuales trabajos serán considerados adicionales y cuál será el tratamiento de los mismos en lo referido a la contratación y pago.

Plazo de ejecución: Estipulando el tiempo en que se llevará a cabo la obra. Este plazo se extiende desde la fecha de Replanteo Inicial hasta que tiene lugar la Recepción Provisional, momento en que la empresa la entrega como finalizada totalmente.

¹ Ejemplo: Pliego General de Condiciones de la Provincia de Córdoba:

<http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/36704c1158c32011032572340058a002/86be7668585f8f1803257234006feb?OpenDocument>

Plan de trabajo: El comitente puede determinar que en un plazo determinado, luego de firmado el contrato, el contratista presente un plan de trabajo para llevar a cabo las obras para que sea aprobado por la Dirección Técnica. La presentación de este plan no libera al contratista de la responsabilidad de concluir la obra en el plazo estipulado.

Mano de obra: Menciona la obligación del Contratista de emplear operarios competentes y calificados en su respectiva especialidad y en número suficiente para el cumplimiento del contrato en el plazo estipulado.

Recepción provisional: Aclara las condiciones en las que se recibirá provisionalmente la obra como: la finalización de la misma sin observaciones por parte de la Dirección Técnica (si no fuera así, se difiere la fecha de recepción corriéndose el riesgo de incumplir los plazos de ejecución) y la firma de la respectiva acta suscripta por el Director Técnico y el Contratista que da constancia de la fecha de terminación de los trabajos.

Recepción definitiva: Cumplido el plazo de garantía previsto en el contrato se realiza la recepción definitiva. Se determinan las condiciones necesarias para ello: que las obras se encuentran en buen estado y con un correcto funcionamiento de las instalaciones, y cual será el camino a seguir en caso contrario. También en este caso se labra un acta que suscriben el Director Técnico y el Contratista.

Entre las condiciones legales encontramos las previsiones para las situaciones que siguen:

Procedimiento de adjudicación: Expresa cual será la forma de seleccionar y definir a quien se otorgará la ejecución de la obra, según una calificación determinada. Hay distintas posibilidades que se utilizan generalmente en las obras públicas. Dependen del monto de la obra a ejecutar que se consignan según la Ley Normativa de Ejecución del Presupuesto:

Contratación Directa: Muy bajo costo de obra, por lo general se trata de trabajos de reparaciones por su monto. Se adjudica directamente a un contratista cuya calidad de trabajo ya se conoce.

Compulsa Abreviada de Precios: Se solicitan al menos tres cotizaciones, para adjudicar a aquella empresa o constructor que haya presentado la opción más conveniente.

Subasta Electrónica: Es una competencia de precios dinámica que se realiza electrónicamente, en tiempo real y de forma interactiva. La misma consiste en que los oferentes presenten ofertas durante un plazo establecido en el pliego de condiciones particulares, las que pueden ser mejoradas mediante la reducción sucesiva de precios. Donde el postor ganador será el que oferte el menor precio por los bienes o servicios solicitados.

Licitación Pública: Se invita a participar a todos aquellos interesados en cotizar la obra. En este caso la convocatoria se realiza por medios de comunicación masivos lo que posibilita que cualquier empresa que cumpla con los requisitos necesarios pueda presentar su propuesta.

En el caso de un **emprendimiento privado** lo más común es optar por la Contratación Directa o Concurso de Precios.

Sistema de Contratación: Define cual es el sistema legal que regulará la contratación de la empresa o contratista para la ejecución de la obra. Según si el precio esté definido con anticipación o no, existen diferentes posibilidades:

SISTEMAS de CONTRATACIÓN			
PRECIOS PREDETERMINADOS			P. NO PREDETERM.
Por ajuste alzado	Por unidad de medida	Mixtos	Coste y Costas

a. Con precios predeterminados: Se define de antemano el precio que se va a pagar por la obra terminada. Entre estos sistemas encontramos distintas posibilidades:

Ajuste Alzado: La empresa constructora o el constructor se obliga a construir la obra como resultado final y el comitente a pagar por ello un precio global que se acuerda de manera cerrada y de antemano que contempla la ganancia del empresario constructor. Existen dos formas de pautar con este sistema:

Ajuste alzado absoluto: Implica que el precio acordado no sufrirá ninguna variación a lo largo del tiempo, por lo que ejecutadas las tareas se abona exactamente el precio estipulado para su ejecución. Esta forma se utilizaba en la época de la convertibilidad, hasta el año 2001, ya que esta ley impedía aplicar ajustes en los precios.

Sistema de Contratación por Ajuste Alzado	
Absoluto	Relativo
El precio no admite variaciones	Se acuerda la posibilidad de actualizar los precios por variaciones de costos de construcción

Ajuste alzado relativo: Acepta la posibilidad de que ese precio total que se pautó sufra variaciones que surjan de los distintos cambios en los precios de mano de obra o de materiales en el transcurso del tiempo.

Otro sistema con precios predeterminados es el de **Unidad de Medida**, por el cual las partes se comprometen: el contratista a ejecutar las fracciones de obra que se expliciten (Pej: Distintos items de albañilería) y el comitente a abonar una suma fija que resultará de multiplicar las unidades ejecutadas por el precio pactado para las mismas.

Sistema de Contratación por Unidad de Medida	
Simple	Con Cantidad
Se estipulan precios por tarea, sin obligación de las partes de cumplir cantidades específicas.	Ambas partes se comprometen a la ejecución de una cantidad concreta de tareas.

Hay dos formas posibles de contratar este con este sistema: **Unidad de medida simple** y **Unidad de medida con determinación de cantidad** a ejecutar. Difieren en el compromiso adquirido entre las partes, en el

primero, cualquiera de las dos partes puede disolver el trato antes de terminar si lo considera necesario, en la segunda en cambio, existe la responsabilidad de ambas partes de cumplir con la ejecución y pago de las cantidades pactadas, caso contrario podrían reclamar generación de daños cualquiera de las partes.

b. Sistemas sin precios predeterminados:

Coste y Costas: Llamado también "al costo". Este sistema implica que la empresa realizará todos los gastos necesarios para la ejecución de la obra que serán pagados por el comitente junto a un plus que compensa la actividad empresarial.

De esta forma se visualizan los dos componentes del sistema **El coste:** Materiales, mano de obra, gastos generales directos de la obra como equipos, y **las Costas:** Gastos generales de la empresa y Beneficio empresario. La cotización se realiza mediante un presupuesto inicial estimativo.

c. Sistemas Mixtos: Puede contratarse utilizando una mezcla de dos sistemas. Un ejemplo podría ser la utilización de un sistema de Ajuste alzado con ítems a reajuste según mediciones

Plazo de Garantía: Precisa cual será el período de tiempo en el cual la contratista deberá responder a los problemas que surjan en la construcción por déficits en la ejecución. Este plazo varía por la magnitud o complejidad de la obra. Se trata de una garantía de desempeño que responsabiliza al que construye a reparar el daño. Esta garantía se diferencia de la responsabilidad que declara el Código Civil por ruinas, que tiene otras características y un plazo de 10 años.²

Prórroga del Plazo de Ejecución: Aclara si habrá posibilidades de contemplar una extensión en el plazo acordado y cuáles serán las causas que lo justificarían. Por lo general, se estipula que las mismas no sean imputables al contratista. Por ejemplo: Encomienda de trabajos adicionales, demora comprobada en la entrega de instrucciones sobre el proyecto u otras causas fortuitas como incendios, epidemias, condiciones climáticas extraordinarias, huelgas, etc.

Garantía de la Oferta: Especifica que el proponente debe acompañar su oferta con una garantía que respalda la misma y que debe conformarse por ejemplo por Fianza Bancaria, Seguro de Caución, etc. En caso de desistir el Oferente, pierde esta cantidad.

Garantía del Contrato: Antes de suscribir el contrato, el adjudicatario acreditará que ha constituido una garantía por el cumplimiento del mismo. Se suele estimar en un porcentaje entre un 3% al 6% del valor del contrato.

Multas: Las distintas faltas o demoras en el cumplimiento contractual, trae aparejado el apercibimiento por medio de multas. Las mismas pueden aplicarse por distintos motivos como: Mora en la presentación del plan de trabajo, Mora en la iniciación de trabajos o la terminación de los mismos, etc.

Divergencia de Interpretación: Puede ocurrir que las partes involucradas en el contrato interpreten de manera diferente las obligaciones que emergen del mismo y ello puede producir un conflicto. Por ello es conveniente prever algún tipo de solución como por ejemplo someterse al arbitraje de alguna institución que pueda definir el tema como el Colegio de Arquitectos, o algún tribunal judicial.

² Código Civil y Comercial Argentino

Rescisión del Contrato: Puntualiza en los motivos que podrían ser causal de disolución del contrato solicitada por alguna de las partes.

Algunos de ejemplos para que lo solicite el comitente: Negligencia reiterada del contratista en el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato, si no comenzara la obra en el plazo estipulado o la abandonara sin motivo, si transfiriera el contrato sin autorización del comitente, o por alguna razón de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento del mismo.

El contratista podrá pedir la rescisión en los siguientes casos: Cuando se soliciten modificaciones que alteren en un gran porcentaje el monto contratado, si el comitente suspende la obra por largo tiempo, u otra razón de fuerza mayor que imposibilite cumplir las obligaciones que emergen del contrato, entre otros.

Las condiciones económicas que se incluyen en el pliego se expresan en las cláusulas que aquí se detallan:

Certificación de Obra: Detalla con qué frecuencia se realizarán los certificados y si estos se realizarán por medio de computo métrico o por porcentajes de obra ejecutada.

Variación de Costos: Si el sistema de contratación adoptado admite el reconocimiento de variación de costos, se enunciará sobre qué base se hará el cálculo. Por lo general se diferencian los sistemas según se trate de materiales, mano de obra o transporte de los mismos y no se reconocen mayores costos por beneficio empresario.

Acopio de Materiales: Es posible que el contratista adquiera materiales de manera anticipada para acopiarlos hasta el momento de su utilización en obra. Esta cláusula define cuáles serán los pasos a seguir en ese caso: como se realizará la certificación del material, si se harán anticipos monetarios por ese material a cuenta de certificados de obra futuros, que ocurrirá si se acopian materiales en exceso, cuál será la responsabilidad del contratista frente a pérdidas, sustracciones o deterioro, etc.

Anticipos Financieros: En algunas ocasiones se puede pactar la posibilidad de que la entidad contratante realice anticipos de dinero al contratista, en estos casos también se deberá presentar garantía por los mismos.

Fondo de Reparación: Terminada la obra, pueden ocurrir inconvenientes derivados de la construcción o mal funcionamiento de instalaciones que aparecen con el uso, ya sea por mala ejecución o mala calidad de los materiales, en el período de garantía. Por ello, es conveniente para el comitente reservar un porcentaje de cada certificado, reteniéndolo por si el contratista no resuelve el problema como corresponde. Se suele acordar un 5% por certificación y por lo general se devuelve el total al contratista al momento de la recepción definitiva.

El Pliego de Especificaciones Técnicas

Este documento tiene por objeto detallar de forma teórica cada uno de los ítems a ejecutar en la obra, con todos los datos específicos de cada tarea a realizar, respaldando la documentación gráfica. Se compone de:

- a. Índice: Con los ítems intervinientes enumerados de manera de ubicarlos en su página rápidamente.
- b. Nombre y Número del Ítem, de acuerdo a un orden según Rubros.
- c. Unidad de Medición: En la que se realizará.
- d. Descripción del procedimiento de ejecución, procesos de supervisión y materiales, herramientas y equipos que se utilizarán.

Cómputo y Presupuesto Detallado

Se presenta un cómputo de todos los ítems intervinientes en la obra, con su correspondiente unidad de medida y Presupuesto Detallado por Análisis de Precios, ordenado también por rubros y sus ítems.

Contrata

El instrumento que refrenda la voluntad de las partes a cumplir con todas las disposiciones contenidas en el legajo recibe el nombre de "Contrata".

Este documento describe principalmente:

- a. Las personas (físicas o jurídicas) que se constituyen en Comitente y Contratista, con sus datos.
- b. Objeto del Contrato, describiendo los trabajos que se realizarán (obra) y la ubicación.
- c. Modalidad de Contratación, donde se especifica el sistema de contratación y la modalidad de la misma, si se ejecuta con Contratista único, Contratista principal y secundarios o Contratos separados.
- d. Monto del Contrato.
- e. Forma de Pago, detallando el plazo después del cual se abonarán las distintas certificaciones.
- f. Plazos de Ejecución.
- g. Tribunales a los que se recurrirá en caso de diferencias que emerjan por incumplimiento del contrato de cualquiera de las partes.

Vale aclarar la diferencia entre Contrato y Contrata. El Contrato está formado por todos los documentos que componen el Legajo: su parte gráfica y la escrita, con todos los elementos que hemos descrito en esta guía. La Contrata, en cambio, forma parte del Contrato y es justamente el instrumento que firman las partes y corrobora y afirma su voluntad de respetar toda la documentación.