

TEMARIO GENERAL – EJECUCION DE OBRA

Definiciones – Locación de Obra – Locación de Servicio – Contratistas Ajuste Alzado - Coste y Costas – Unidad de Medida

DEFINICIONES

Ajuste alzado: Modalidad utilizada para contratar una obra o rubros de la misma, en ambos casos, por un precio predeterminado y total por la ejecución completa de los trabajos contratados.

Arquitectura efímera: Obras temporarias, previstas para durar un tiempo breve como por ejemplo stands, ferias, exposiciones.

Asesor: Especialista calificado, convocado por un comitente para brindar asesoramiento en base a sus conocimientos en una materia específica profesional. El asesor asesora, da consejo o dictamina.

Asistencia técnica: Es la tarea que realiza el arquitecto a requerimiento de un comitente, en relación con trabajos a ejecutar, en ejecución o ya ejecutados por otros profesionales, vinculadas con los conocimientos de su profesión.

Auditoría: Es la asistencia técnica que desempeña el profesional contratado por un comitente para que le informe si la gestión y/o los trabajos ejecutados por otro profesional fueron realizados de acuerdo con el contrato y/o la doctrina del Consejo.

Certificado: Documento que emite la Dirección de obra luego de aprobar la liquidación presentada por el contratista, certificando el monto a pagar por el comitente.

Consultor técnico: Perito designado en un juicio o en una diferencia, por una de las partes, a los efectos de contrastar el peritaje realizado por el perito designado por el juez y/o por el consultor técnico de la parte oponente.

Contratista: Persona física o jurídica que asume ante el comitente, la obligación de ejecutar, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas, con sujeción al proyecto y a los términos del contrato de construcción, mediante el pago de un precio.

Contratista único o empresa constructora: Contratista que tiene a su cargo la totalidad de los trabajos a ejecutar en la obra y asume la totalidad de las responsabilidades por la construcción de toda la obra.

Contratista principal: Contratista que, en obras por contratos separados, tiene a su cargo parte de los trabajos a ejecutar en la obra, usualmente las obras generales, vigilancia y ayuda de gremios y asume las responsabilidades por la ejecución de los trabajos contratados.

Contratista complementario: Contratista que, en obras por contratos separados, tiene a su cargo parte de los trabajos a ejecutar en la obra, recibe prestaciones de ayuda de gremios por parte del contratista principal y asume las responsabilidades por la ejecución de los trabajos contratados.

Contrato de construcción: Documento en el que se establecen las obligaciones entre el comitente y el contratista y a cuyo cumplimiento las partes pueden ser compelidas.

Contratos separados: Sistema de contratación mediante el cual dos o más contratistas concurren a la ejecución de una obra, cada uno de los cuales mantiene un vínculo jurídico de relación directa y bilateral con el comitente.

Coste y costas: Modalidad utilizada para contratar una obra o rubros de la misma, obligándose el contratista a ejecutar los trabajos contra el reintegro de los costos o “coste” más un plus o “costas” generalmente constituido por un porcentaje a aplicar sobre los primeros.

Costas de obra: En los contratos por coste y costas comprende los conceptos que absorbe el contratista, incluidos dentro del porcentual pactado, como por ejemplo: prestación de instalaciones y equipos, gastos generales de oficina y de obra, gastos financieros, beneficios y restantes conceptos establecidos en el pliego de condiciones.

Coste de obra: En los contratos por coste y costas comprende el costo neto de los rubros: materiales, mano de obra, cargas sociales, subcontratos, fletes, seguros y restantes conceptos establecidos en el pliego de condiciones, que son reembolsados al Contratista de acuerdo con las disposiciones del contrato.

Decoraciones: Obras de arquitectura de segunda categoría que comprenden los conjuntos de elementos utilitarios y ornamentales que se incorporan a ámbitos preexistentes o en etapas del proyecto con el objeto de facilitar su uso y acondicionar su estética de acuerdo con su fin.

Ejecución de obra o construcción de obra: Materialización de una obra a cargo de un profesional Representante técnico de un contratista o empresa constructora o de un profesional contratado por un Comitente, quienes asumen la responsabilidad ante terceros por su tarea.

Gastos especiales: Son los que en ciertas oportunidades origina el ejercicio profesional: consultas con otros especialistas, sondeos, exploraciones, ensayos, gastos de viajes y estada, cálculo de estructuras o proyecto de instalaciones especiales, sueldos de sobrestantes, “maquettes”, comunicaciones telefónicas de larga distancia, copias de documentación que excedan el número de tres en casos comunes o todas las copias en casos especiales, sellados o impuestos sobre planos y cualquier otro gasto extraordinario, no están comprendidos en los honorarios y deberán ser abonados por el comitente.

Modalidad de contratación: Régimen o sistema utilizado para la contratación y ejecución de obras. Los principales son: ajuste alzado, coste y costas y unidad de medida.

Modelo de contrato de servicios profesionales: Documento, que adopta la estructura de un contrato e incluye disposiciones de dos tipos: unas de texto completo o cerrado y otras con espacios libres dispuestos para que las partes incorporen la información específica en cada caso particular.

Modelo de contrato de construcción: Documento, que adopta la estructura de un contrato e incluye un pliego de condiciones con disposiciones adecuadas a distintos regímenes de contratación y un modelo de contrata con espacios libres dispuestos para que las partes incorporen la información específica de cada encargo.

Obra adaptada: Repetición de una obra que incluye variantes de índole estructural o de disposición interna de locales que provocan variantes en los planos de arquitectura, de estructura o de instalaciones.

Obra de arquitectura de 1ª categoría: Obras en general, constituidas por espacios cerrados o abiertos, cubiertos o descubiertos, que alojan al hombre y sus actividades, sus estructuras constructivas y las instalaciones de servicios que los complementan, destinados para usos privados o públicos, asentados en el paisaje natural o conformando conjuntos en paisajes creados, habitualmente urbanos.

Obra de arquitectura de 2ª categoría: Exposiciones, stands, obras de arquitectura de interiores y exteriores muebles y equipamiento interior y exterior.

Obras de refacción: Tienen por objeto adecuar a nuevos requerimiento las condiciones constructivas, funcionales y/o estéticas de edificios, conjuntos de edificios y otros espacios que conforman el hábitat, instalaciones, máquinas o equipos.

Obras de restauración y/o preservación: Tienen por objeto restituir las condiciones constructivas, funcionales y/o estéticas originales y/o asegurar su preservación por el plazo que en cada oportunidad se determine, a edificios, conjuntos de edificios y otros espacios que conforman el hábitat.

Obra por administración o economía: Obra caracterizada por la ausencia de un contrato de construcción en la cual el comitente mediante el asesoramiento y gestión del profesional provee materiales y mano de obra, seguros, enseres y maquinaria y adquiere las responsabilidades laborales, provisionales e impositivos del constructor. Un profesional habilitado, que puede ser el mismo profesional que ejerce la dirección de obra debe contraer la responsabilidad técnica por la construcción de la obra.

Obra repetida: Obra que se repite exactamente o con ligeras variantes que no implican modificaciones substanciales en los planos de arquitectura, de estructura o de instalaciones.

Representante técnico: Consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones o industrias. En consecuencia el Representante Técnico debe preparar los planes de trabajo y supervisar la marcha de los mismos; responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas y todo otro elemento necesario para la construcción, inclusive estructura e instalaciones; coordinar a los distintos contratistas, subcontratistas y proveedores; confeccionar los planos de construcciones temporarias, de taller y de montaje y controlar los confeccionados por contratistas, subcontratistas y proveedores.

Sobrestante: Colaborador de la Dirección de obra con atribuciones limitadas, a cargo de tareas que se reducen usualmente a controles de rutina, control de ingresos y egresos de materiales, controles de personal, mediciones, etc.

Unidad de medida: Modalidad utilizada para contratar una obra o rubros de ella, en ambos casos mediante el acuerdo de precios unitarios para cada ítem a liquidar según la cantidad de unidades realmente ejecutadas y medidas de acuerdo con las normas de medición estipuladas.

LOCACIÓN DE OBRA – LOCACIÓN DE SERVICIO

(Leer Capítulo Nº 05 – Página Nº 125 - Manual del Ejercicio Profesional del Arquitecto- MEPA) – [\(Descargar Aquí\)](#)

Bajo la figura de **locación de obra**, la relación arquitecto/comitente tiene por objeto la realización de una obra material o de una obra intelectual, en ambos casos con obligación de resultado y mediante el pago por el comitente de un precio – gastos generales y beneficio – en el primer caso y de honorarios en el segundo.

Ejemplos de **locación de obra intelectual** pueden ser la ejecución de un anteproyecto, una documentación de proyecto, un estudio urbanístico, las bases de un concurso, un peritaje o una tasación. La relación arquitecto/comitente bajo la figura de **locación de servicio** tiene por objeto la prestación de un servicio, es una obligación de medio y no de resultado y es retribuida mediante el pago de honorarios por parte del comitente, ya sea mediante un porcentaje del valor en juego, un monto fijo o una retribución mensual durante el lapso que dure el encargo.

Ejemplos de **locación de servicio** pueden ser un asesoramiento, la actuación del arquitecto

como profesional en seguridad e higiene o la supervisión sobre la actuación de una empresa o de una dirección de obra.

CONSTRATISTA UNICO

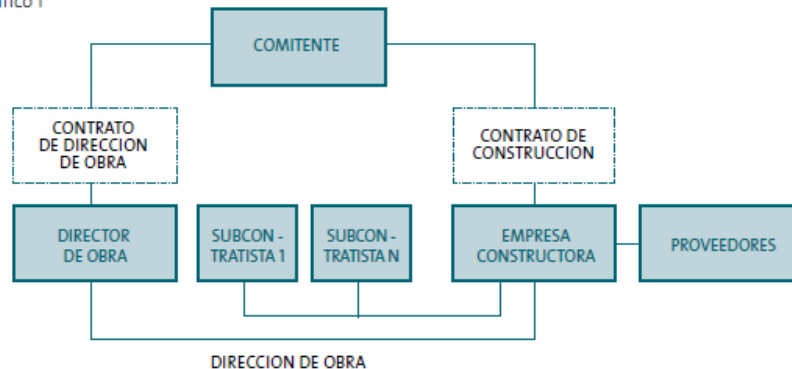
El contrato de construcción para la ejecución de la obra por un único contratista está caracterizado básicamente por:

- El **vínculo** jurídico contractual directo, bilateral y exclusivo entre el **comitente y el contratista**.
- La intervención de la DO ante un único contratista.

El **contratista único** que actúa como **empresa constructora** asume la totalidad de las **responsabilidades civiles, comerciales, laborales, previsionales, técnicas y penales** por la construcción de la obra y es responsable por su ejecución y entrega de acuerdo con los planos y especificaciones del proyecto, los precios y plazos estipulados y demás obligaciones dispuestas en los documentos que integran el contrato de construcción.

Adquirir las responsabilidades como constructor **y firmar** los planos municipales **como constructor**, ejecutor de la estructura e instalador de las instalaciones.

Gráfico 1



Ventajas:

- Este tipo de contrato es ideal para incentivar al contratista con premios por el acortamiento de los plazos y penalizarlo por incurrir en atrasos injustificados.
- La dirección de obra tiene un solo interlocutor y puede dedicarse exclusivamente a sus obligaciones específicas y de gestión con un único contrato de construcción.
- Las rutinas de la DO para la certificación de los trabajos se simplifica, lo mismo que los pagos por parte del comitente.

Desventajas:

- El monto total de la obra puede verse acrecentado debido a los gastos generales y beneficios con los que el contratista grava los trabajos que subcontrata. Este sobreprecio puede verse aminorado por el mayor volumen de la obra contratada, que permite al contratista reducir los gastos generales y beneficios sobre los trabajos que ejecuta con su propio personal.

CONTRATOS SEPARADOS

Este régimen implica la existencia de más de un contratista en la misma obra y está caracterizado básicamente por las siguientes circunstancias:

- Es de aplicación cuando el conjunto de los trabajos es susceptible de ser fraccionado en varios contratos, cada uno de ellos con vínculo jurídico de relación directa y bilateral entre el comitente y cada contratista.
- Cada contrato separado puede formalizarse según la modalidad que más se adecue a los requerimientos o conveniencias de cada rubro o especialidad, ya sea por **ajuste alzado, por unidad de medida o por coste y costas**. El sistema admite, inclusive, rubros a construir por administración.
- Entre los distintos contratistas casi siempre existe uno que efectúa prestaciones a los demás. Los pliegos de condiciones de los contratos de construcción para obras a construir por contratos separados editados por el Consejo denominan **contratista principal** al primero y **contratistas complementarios**, contratistas que reciben ayuda de gremios u otros contratistas a los restantes.

Ventajas:

- Permite seleccionar, para cada rubro por separado, las firmas oferentes en función de sus antecedentes y/o capacidades técnica, legal y económico-financiera.
- Posibilita la reducción del precio total de la obra al no existir el sobreprecio que pueden originar las subcontrataciones por parte de una empresa constructora.

Desventajas:

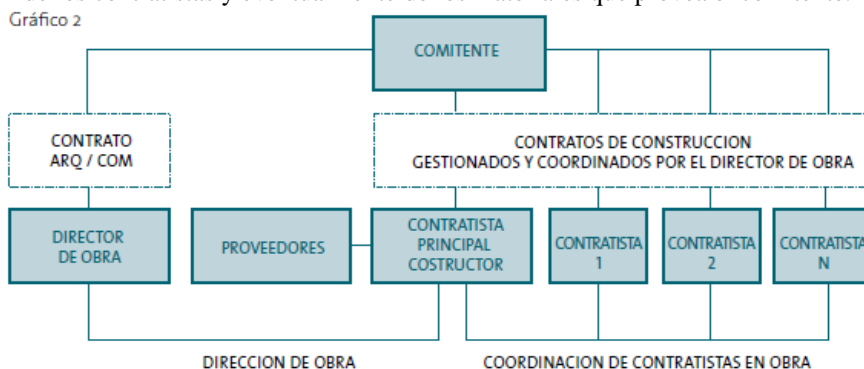
- La existencia de varios contratistas implica indefectiblemente una repartición de responsabilidades y por ende la dispersión de las mismas.

- b) Los incumplimientos de un contratista pueden originar atrasos a otros contratistas, atrasos que se pueden acumular y que no siempre son de fácil recuperación.
- c) El régimen de contratos separados, por lo general, no es propicio para alentar a los contratistas con premios por anticiparse al cumplimiento de los plazos a su cargo.

CONTRATOS SEPARADOS, el Contratista principal actúa como CONSTRUCTOR

Es usual que en obras por contratos separados el **contratista principal** actúe como **constructor**, adquiriendo todas las responsabilidades que le imponen el Código Civil y el Código de Edificación. Además de las obligaciones de todo contratista que figuran en 1.1 el **contratista principal** que actúa como constructor debería tener las mismas obligaciones que en 1.1 figuran a cargo del contratista único, con la única diferencia de que este último coordina y presta ayudas de gremios a **sus subcontratistas** y el **contratista principal** lo hace con los otros **contratistas contratados** directamente por el **comitente**. La coordinación de contratistas, según las disposiciones de los pliegos de condiciones editados por el Independientemente de las responsabilidades del contratista principal por la construcción de la obra y por la coordinación de contratistas, cada contratista es responsable por la ejecución de los trabajos que le fueron encomendados, así como por su resultado, por el cumplimiento de las normas de seguridad e higiene y restantes obligaciones que le impone su contrato.

El Gráfico N° 2 representa las relaciones entre los principales agentes que participan en la construcción de una obra cuando el contratista principal asume el rol de constructor y entre sus obligaciones figura la coordinación de los contratistas y eventualmente de los materiales que provea el comitente.



CONTRATOS SEPARADOS, ningún Contratista actúa como CONSTRUCTOR

Cuando ningún contratista asumen el rol de **Constructor de la obra**, las tareas de conducción y coordinación de los trabajos, las **responsabilidades técnicas** por la ejecución de la obra y las civiles y penales que pueden derivar de aquellas, pueden ser asumidas por el mismo profesional que ejerce la **Dirección de obra**, quien en tal caso **suscribe los planos** municipales como **constructor** y asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de este, circunstancias que, a criterio del Consejo justifican un incremento a los **honorarios** que el profesional percibe como Director de obra.

Las tareas y gestiones del profesional que contrae las obligaciones y responsabilidades por la ejecución de la obra son similares a las que el artículo 93 del Arancel establece para el **Representante técnico** de una empresa constructora y son tratadas en el documento.

COORDINACION DE CONTRATISTAS

La coordinación en obra de los trabajos de distintos contratistas puede ser responsabilidad del **contratista principal** o del Profesional responsable de la ejecución de la obra, profesional que usualmente suele ser el mismo que ejerce la **dirección de obra**.

Para facilitar las tareas del **contratista principal**, los pliegos de condiciones de los contratos de construcción deben **otorgarle facultades** para actuar ante los contratistas cuyos trabajos van a ser coordinados y a estos últimos, les debe imponer obligaciones para con el contratista principal, en lo que respecta a la coordinación de los trabajos.

SUBCONTRATISTAS

Es improbable que las empresas constructoras cuenten con la infraestructura propia necesaria para abarcar todos los rubros de una obra y en la mayoría de los casos **subcontratan** la mayoría de ellos. La subcontratación es práctica generalizada, comprende la mayoría de los rubros correspondientes a **instalaciones**, puede extenderse hasta las obras de estructuras y albañilería y es prácticamente inevitable en los rubros **ascensores o aire acondicionado**.

Los derechos, obligaciones y **responsabilidades** que emanan de subcontrataciones **son directos** entre el **contratista y sus subcontratistas** y no alteran en forma alguna el vínculo jurídico entre el contratista y el comitente. El contratista es responsable por las acciones u omisiones de sus subcontratistas, por sus

errores y atrasos y por los inconvenientes, daños y deterioros que produzcan a sus propios trabajos, a los de otros contratistas, a propiedades del comitente o de terceros.

PROVISION DE MATERIALES POR EL COMITENTE

Salvo casos muy particulares, este procedimiento no origina economías importantes, ya que la capacidad de compra de los contratistas resulta generalmente superior a la de los particulares. Sin embargo, la compra de ciertos materiales y equipos por el comitente puede ser un requerimiento contractual y permitir a este mayor variedad de opciones de diseño, calidad y precio.

MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCION

AJUSTE ALZADO

Artículo 1262. Sistemas de contratación – Nuevo Código Civil y Comercial

(La obra puede ser **contratada** por **ajuste alzado**, también denominado “**retribución global**”, por **unidad de medida**, por **coste y costas** o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si **nada se convino** ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por **ajuste alzado** y que es el **contratista** quien provee los **materiales**).

Modalidad utilizada para contratar una obra o rubros de la misma, en ambos casos, por un **precio predeterminado y total** por la ejecución completa de los trabajos contratados.

El ajuste alzado es una modalidad que implica **mayor riesgo para el contratista** y **menor para el comitente** y por consiguiente incrementa el coeficiente de pase entre costo y precio por parte del contratista.

Esta modalidad obliga al contratista a estudiar en profundidad la documentación de proyecto y a defender el beneficio previsto por medio de una eficiente coordinación de los trabajos, un óptimo aprovechamiento de los materiales y una racional ocupación de la mano de obra.

En épocas de **inflación** puede ser necesario establecer regímenes para **reajustar los precios** contractuales como un medio para asegurar a los contratistas la percepción de sus créditos por trabajos y provisiones, actualizados mediante la aplicación de métodos que, en cada caso, deben establecerse según el tipo de obra, su duración, rubros que la componen, incidencias de mano de obra y materiales, incidencia de materiales de importación, gastos financieros, etc.

AJUSTE ALZADO RIGUROSO: La obra se presupuesta sobre un proyecto definitivo, el precio es único y **no admite modificaciones**, en caso de producirse se debe realizar otros contratos.

AJUSTE ALZADO RELATIVO: **Admite modificaciones** en el proyecto, por trabajos imprevistos, por trabajos adicionales.

CONTRATOS POR UNIDAD DE MEDIDA

Artículo 1255. Precio – Nuevo Código Civil y Comercial

(Si la **obra** o el servicio se ha contratado por un precio global o por una **unidad de medida**, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091).

Mediante esta modalidad se convienen **precios unitarios** para **cada ítem** a liquidar según la cantidad de unidades realmente ejecutadas y medidas de acuerdo con las normas de medición estipuladas. Esta modalidad reúne características asimilables a las del punto precedente, con la diferencia de que, lo que en **ajuste alzado** se refiere a la **totalidad del trabajo**, en este caso se circunscribe o limita a cada ítem en que se **desagrega la totalidad del trabajo**.

Los contratos por unidad de medida son **recomendables** para la contratación de trabajos que incluyan **pocos ítems** y/o que impliquen ítems claramente definidos y se utilizan frecuentemente para pedir precios de **mano de obra** solamente.

La unidad de medida es una modalidad que en principio no debería reportar diferencias significativas de precios con respecto al ajuste alzado. La ventaja entre ambos sistemas se encuentra en otro aspecto, como la **practicidad** para contratar **ítems no computables** con precisión al momento de solicitar cotizaciones. Igual que en los contratos por ajuste alzado, en épocas de **inflación** se suelen establecer regímenes para reajustar los precios contractuales.

COSTE Y COSTAS

Esta modalidad se caracteriza por la **indeterminación del monto** del contrato, puesto que el contratista se obliga a ejecutar los trabajos contra el reintegro de los **costos** o “coste” más un plus o “**costas**” por concepto de **gastos generales y beneficio**, generalmente constituido por un **porcentaje** a aplicar sobre los primeros.

El régimen por coste y costas es **recomendable** para la contratación de trabajos cuyo precio es de problemática determinación a priori, **trabajos de refacción** y en todos aquellos casos en que, por

cualquier razón, no sea posible contar, al momento de la contratación, con una completa y ajustada documentación de proyecto. También es **recomendable** en épocas de **inflación**.

Previo a la contratación, debe quedar perfectamente estipulado cuál es el “**coste**” de obra, o sea los conceptos de materiales, mano de obra, cargas sociales, subcontratos, seguros, fletes y restantes conceptos que deben estar definidos en el pliego de condiciones, los que serán pagados por el comitente y sobre cuyos montos se **aplicarán las costas pactadas**.

La composición del **precio de los trabajos, reintegro de costos** más pago de gastos generales y beneficios, **disminuye** notoriamente el **riesgo empresario** y en consecuencia **no incentiva** la optimización de la gestión del contratista, consistente en la **obtención de los mejores precios de materiales** y equipos, en el **aprovechamiento racional de los materiales e insumos** y en la plena **ocupación del personal**.

También se debe tener en cuenta que en estas obras, **a medida que aumenta el costo aumenta el beneficio del contratista** y por lo tanto la reducción de costos lleva aparejada la reducción de su beneficio.

ADOPCION DE LAS MODALIDADES DE CONTRATACION

En la práctica es usual la coexistencia de distintas modalidades de contratación dentro de una misma obra, por ejemplo:

- Contratista principal** con un contrato por **ajuste alzado** y contratos **directos del comitente** por **ajuste alzado, unidad de medida y/o coste y costas**. En obras por **contratos separados** también es posible que algún rubro sea realizado por **administración directa** del mismo profesional que ejerce la DO, quien tiene a su cargo conseguir y fiscalizar la provisión de materiales y mano de obra.
- Contratista único** contratado por **coste y costas** quien **subcontrata** rubros por **ajuste alzado** y/o unidad de medida.
- Contratos por **ajuste alzado** con algunos de sus rubros, **subrubros** o ítems por **unidad de medida**.

(Ajuste alzado: **AA**)(Unidad de medida: **UM**)(Coste y costas: **CC**)

Para cada caso se indican las modalidades de contratación más usuales (Figura 1)

TIPOS Y RUBROS DE OBRA	PREFERENTEMENTE			INDISTINTAMENTE			OCASIONALMENTE		
	AA	UM	CC	AA	UM	CC	AA	UM	CC
CONTRATO UNICO O DE OBRAS GENERALES Y AYUDA DE GREMIOS EN OBRAS NUEVAS	X								X
CONTRATO UNICO O DE OBRAS GENERALES Y AYUDA DE GREMIOS EN REFACCIONES				X		X			
EXCAVACIONES ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO ESTRUCTURAS METALICAS ESTRUCTURAS DE MADERA	X X			X X	X X			X	
MAMPOSTERIA CONTRAPISOS CARPETAS Y AISLACIONES HIDROFUGAS REVOQUES Y ENLUCIDOS CIELORRASOS AISLACIONES TERMO-ACUSTICAS	X X X X X			X	X			X X X X X	
CARPINTERIAS ESTANDAR CARPINTERIAS DE TALLER VIDRIOS HERRAJES	X	X		X X	X X				
INSTALACIONES SANITARIAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO INSTALACIONES DE GAS INSTALACIONES ELECTRICAS INSTALACIONES DE CALEFACCION INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO INSTALACIONES DE ASCENSORES	X X X X X X X							X	X X X
CUBIERTAS Y AISLACIONES CORTINAS DE ENROLLAR YESERIA TABIQUES Y CIELORRASOS DURLOK CIELORRASOS DE PLACAS SOLIDOS Y REVESTIMIENTOS ARMARIOS DE COCINA MARMOLERIA PINTURA	X X			X X X X X X	X X X X X			X	
EQUIPOS DE VENTILACION EQUIPOS DE BOMBEO ARTEFACTOS Y GRIFERIA SANITARIA ARTEFACTOS DE GAS ARTEFACTOS DE ILUMINACION MAMPARAS MUJEBLES	X	X X X X X							