

# LA CONTRATACION DE LAS OBRAS

Documento C.08

*El esquema de contratación de una obra y las diversas modalidades que pueden adoptar los contratos de construcción tienen consecuencias de toda índole y afectan en forma directa tanto la ejecución de la obra como los intereses del comitente y las tareas, obligaciones y responsabilidades del arquitecto.*

*Este trabajo sirve de presentación a distintos modelos de contratos de construcción, los cuales son compatibles con los modelos de bases y condiciones de licitación editadas por el Consejo.*

1ª Edición: 1987  
2ª Edición: 1993  
3ª Edición: 1996  
4ª Edición: 2003  
5ª Edición: 2010  
6ª Edición: 2014  
7ª Edición: 2018

### **Advertencia preliminar**

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios de los servicios profesionales para adecuarlos a los requerimientos de la práctica profesional en la actualidad. En consecuencia y en base a las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento *A-115 Honorarios sugeridos CPAU*, cuyas disposiciones son recomendadas pero no obligatorias

Los textos de la edición 2018 del Mepa guardan relación con el contenido de dicho documento en lo referente a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, al igual que los dictámenes que emite el Consejo como respuesta a oficios judiciales, consultas de comitentes y matriculados.

### **DOCUMENTOS DE LA SERIE “A” RELACIONADOS CON ESTE DOCUMENTO**

---

- A-201 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratista único
- A-202 Contrato de construcción abreviado por ajuste alzado: contratista único
- A-203 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratos separados - Contratista principal
- A-204 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratos separados - Contratista que recibe ayuda de gremios.
- A-205 Contrato de construcción por unidad de medida: contratos separados - Contratista que recibe ayuda de gremios.
- A-211 Contrato de construcción por coste y costas: contratista único
- A-212 Contrato de construcción por coste y costas: contratos separados - Contratista que recibe ayuda de gremios
- A-213 Cláusulas optativas para los modelos de contrato A-201/A-202/A-203/A-204/A-205 y A-211
- A-520 Reajuste de los precios contractuales
- A-713 Planilla para chequear tareas y gestiones en relación con proyecto y dirección

# LA CONTRATACION DE LAS OBRAS

## INDICE

---

### 1

#### **Contratación de la obra**

- 1.1 Contratista único
- 1.2 Contratos separados: características generales
- 1.3 Contratos separados: el contratista principal actúa como constructor
- 1.4 Contratos separados: ningún contratista actúa como constructor
- 1.5 Coordinación de contratistas
- 1.6 Subcontratistas
- 1.7 Subcontratos designados
- 1.8 Provisión de materiales por el comitente

### 2

#### **Modalidades de los contratos de construcción**

- 2.1 Contratos por ajuste alzado
- 2.2 Contratos por unidad de medida
- 2.3 Contratos por coste y costas
- 2.4 Adopción de las modalidades de contratación

### 3

#### **Decisiones del comitente que inciden en el precio de la obra**

- 3.1 Decisiones previas
- 3.2 Forma de pago
- 3.3 Plazos de ejecución y planes de inversión
- 3.4 Resguardo del comitente

### 4

#### **Contratos de construcción**

- 4.1 Los modelos de contratos de construcción editados por el Consejo
- 4.2 Contrata
- 4.3 Pliegos de condiciones
- 4.4 Cláusulas optativas para complementar los modelos de contrata

### 5

#### **Gestión del contrato de construcción**

# 1

## CONTRATACION DE LA OBRA

Dado que para proceder al llamado a licitación es imprescindible haber acordado previamente con el comitente el esquema de contratación de la obra, es decir, si estará a cargo de un contratista único o de varios contratistas y si el o los contratos serán por ajuste alzado, unidad de medida o coste y costas, o si algún rubro o trabajo será realizado por administración, se hace imprescindible la previa redacción o selección de los pliegos de condiciones de contratación ajustados a las modalidades acordadas y su incorporación a las respectivas documentaciones de licitación.

Es obligación del Director de obra, responsable del llamado a licitación y estudio de propuestas, asesorar al comitente con respecto a estas cuestiones, debido a que desde el contrato único a los contratos separados y desde las modalidades de ajuste alzado a la de coste y costas existen transferencia de riesgos del o de los contratistas al comitente. Este documento trata estas cuestiones y las ventajas y desventajas de los distintos sistemas.

El DO también debe suministrar información a su comitente acerca de la conveniencia de procurar ciertos resguardos que puedan mitigar los gastos e inconvenientes que le podrían ocasionar eventuales incumplimientos de los contratistas, tema desarrollado en el apartado 3.4 los cuales deben estipularse con prudencia pues pueden gravitar innecesariamente en los precios cotizados.

La información acordada con el comitente, usualmente es necesaria para ajustar articulados de los pliego de condiciones y/o para precisar condiciones particulares las cuales, de acuerdo con el criterio sustentado por el Consejo, deben volcarse en los modelos de contrata que integran los modelos de contrato de construcción.

### 1.1

#### Contratista único

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.
- El manejo total de la obra por parte del contratista único quien asume las responsabilidades para programar, conducir y ejecutar coordinadamente los trabajos sin otras exclusiones que las que eventual y expresamente hubieren sido pactadas en el contrato.
- La intervención del DO ante un único contratista.

El contratista único que actúa como constructor contrae la totalidad de las responsabilidades técnicas, laborales, previsionales, civiles y penales por la construcción de la obra de acuerdo con los planos y especificaciones del proyecto, los precios y plazos acordados y demás obligaciones dispuestas en el contrato de construcción.

Los modelos de contratos de construcción editados por el Consejo (→4) comprenden y reúnen las obligaciones propias de cualquier contratista además de las que son propias y exclusivas del contratista único que actúa como constructor. Entre las primeras las principales son:

- respetar la autoridad del DO y acatar sus órdenes,
- cumplir los códigos, reglamentos y disposiciones de orden técnico vinculados con los trabajos a su cargo,
- cumplir las leyes, decretos, ordenanzas, edictos y reglamentaciones oficiales que rigen en el ámbito de ejecución de los trabajos,
- cumplir las normas oficiales vigentes que rigen el trabajo de los distintos gremios que intervienen en los trabajos respecto salarios mínimos, vacaciones, jubilaciones, descanso semanal, jornada legal, seguros, seguridad e higiene del trabajo, trabajo en lugares insalubres, horas extras, fondos de desempleo, etc.,
- cumplir los plazos contractuales
- adoptar los procedimientos constructivos, secuencias de tareas, técnicas y equipos,
- coordinar la ejecución de los trabajos del personal propio con el de sus subcontratistas,
- conducir y controlar permanentemente el proceso de construcción y la calidad de los trabajos de acuerdo con la documentación contractual y las “reglas del arte”,
- programar y controlar la provisión e ingreso a obra de materiales, equipos y suministros.

Entre las obligaciones que son propias de un contratista único-constructor, las principales son:

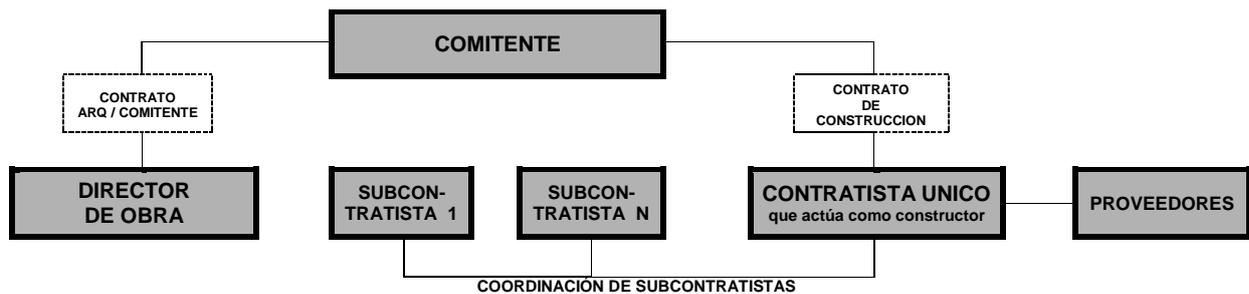
- firmar los planos municipales como constructor, ejecutor de la estructura e instalador y adquirir las responsabilidades consiguientes,
- adoptar, mantener y controlar las medidas y precauciones de higiene y seguridad de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente,
- adoptar, mantener y controlar las medidas y precauciones para la vigilancia de la obra,
- prestar ayudas de gremios a sus subcontratistas,

- disponer la maquinaria y equipo para el movimiento y transporte de materiales y personas en la obra y obrador y responsabilizarse por su operación y mantenimiento,

El Consejo pone a disposición de sus matriculados tres modelos de contratos de construcción para contratos con un contratista único que actúa como constructor, los tres son editables, es decir, utilizables sin modificación alguna o con los agregados, supresiones y modificaciones necesarios para adecuarlos a las necesidades del caso y de uso recomendado pero no obligatorio. Son los siguientes:

- A-201 Contrato de construcción por ajuste alzado-Contratista único
- A-202 Contrato de construcción abreviado por ajuste alzado-Contratista único
- A-211 Contrato de construcción por coste y costas-Contratista único

El gráfico que sigue presenta el esquema y las relaciones funcionales que se establecen entre los principales agentes que intervienen en una obra a cargo de un contratista único que actúa como constructor.



### **Ventajas**

En términos generales, la existencia de un único contratista reúne las siguientes ventajas:

- Permite la concentración y unificación de la totalidad de las tareas, obligaciones y responsabilidades, entre ellas: adopción, mantenimiento y control de las medidas y precauciones de seguridad, cumplimiento de las leyes 19587 de Higiene y seguridad en el trabajo y 24557 sobre Riesgos del trabajo, vigilancia de la obra y coordinación de los subcontratistas y proveedores.
- Optimiza las posibilidades para el cumplimiento del plazo previsto para la ejecución de la obra. Este tipo de contrato es ideal para incentivar al contratista con premios por el acortamiento de los plazos e imponer penalizaciones por incurrir en atrasos injustificados.
- El DO tiene un solo interlocutor y puede dedicarse exclusivamente a sus obligaciones específicas y de gestión con un único contrato de construcción.
- Las rutinas del DO para la certificación de los trabajos se simplifican, lo mismo que los pagos por parte del comitente.

### **Desventajas**

La contratación de un único contratista presenta no obstante algunas 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. No obstante, este sobreprecio puede verse aminorado por el mayor volumen de la obra contratada, que permite al contratista reducir sus gastos generales y beneficios.
- Requiere la documentación de proyecto completa de todos los rubros de la obra para proceder a la cotización, adjudicación y contratación.
- Cuando se desea asegurar que la adjudicación de subcontratos recaiga en subcontratistas de reconocida capacidad técnica, se hace necesario establecer disposiciones en los pliegos de condiciones para implementar procedimientos que permitan ejercer controles previos a su designación (→1.6) o recurrir a la aplicación del régimen de “subcontratos designados” (→1.7).

## **1.2 Contratos separados: características generales**

Este régimen implica la existencia de varios contratistas en la misma obra y está caracterizado básicamente por lo siguiente:

- 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 directa del profesional.
- Entre los distintos contratistas casi siempre existe uno que efectúa prestaciones a los demás. Los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo para obras a construir por contratos separados denominan contratista principal al primero y contratistas complementarios, contratistas que reciben ayuda de gremios u otros contratistas a los restantes.

### **Ventajas**

En términos generales, el régimen de contratos separados reúne las siguientes ventajas:

- 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.
- Permite la contratación escalonada en etapas sucesivas de los distintos rubros o especialidades de la obra, sin la necesidad de contar con la documentación de proyecto completa que, en cambio, resulta imprescindible para contratar toda la obra con un contratista único (→C.15-1.3).
- Permite seleccionar, para cada rubro por separado, las firmas oferentes en función de sus antecedentes y/o capacidades técnica, legal y económico-financiera.

### **Desventajas**

El régimen de contratos separados presenta las siguientes desventajas:

- Determina la necesidad de coordinar su actividad, en el espacio y en el tiempo (→1.5).
- Implica indefectiblemente la polarización de las responsabilidades y por ende la dispersión de las mismas
- Los incumplimientos de un contratista pueden originar atrasos a otros contratistas, atrasos que se pueden acumular y que generalmente son de difícil recuperación.
- 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.

Por otra parte, el régimen de contratos separados obliga al Director de proyecto a lograr un máximo ajuste en la documentación de proyecto y a adoptar ciertas previsiones para prevenir y dirimir cuestiones con y entre los diversos contratistas. En el documento *El proyecto de las obras* (→C.07-7) se trata este tema, del cual se extractan los siguientes conceptos:

- La documentación de proyecto de cada contrato debe incluir en planos y especificaciones, precisas referencias respecto de los trabajos de otros rubros o especialidades con los que debe relacionarse, especialmente en los puntos o zonas de interferencia, contacto, conexión o superposición. De esta manera, cada contratista puede conocer exactamente los alcances y los límites de su contrato.
- La documentación de proyecto de cada contrato debe asignar los plazos para el comienzo y para la terminación de los trabajos, de acuerdo con la programación general de la obra y, en su caso, los plazos parciales por etapas o para la terminación de determinados sectores de la obra.
- La documentación de proyecto de cada contrato debe incluir disposiciones que señalen las responsabilidades que se originan por causa de inconvenientes o problemas que se produzcan entre distintos contratistas: atrasos motivados por atrasos de otros contratistas, daños causados por un contratista a los trabajos de otros contratistas, desaparición de materiales, herramientas o equipos, etc.
- Las prestaciones o ayudas de gremios deben estar claramente estipuladas para cada uno de los rubros. Es imprescindible que se verifique una perfecta correlación entre las ayudas de gremio que debe prestar el contratista principal y las que deben recibir cada uno de los restantes contratistas.

### **1.3 Contratos separados: el contratista principal actúa como constructor**

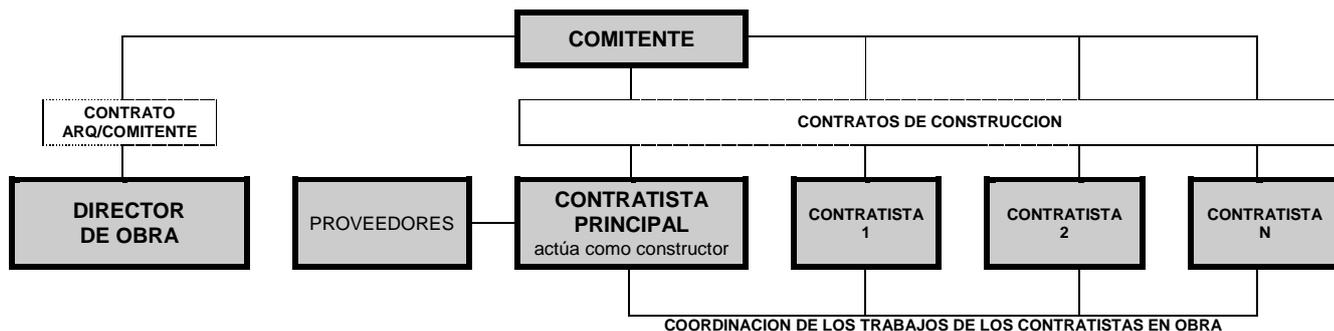
En obras por contratos separados el contratista principal siempre debería actuar como constructor, adquiriendo todas las responsabilidades que le imponen el Código Civil y Comercial y el de Edificación.

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 debe hacer además con los contratistas contratados directamente por el comitente.

Así como el contratista único coordina la ejecución de los trabajos que realiza su personal con los que ejecutan sus subcontratistas y los de éstos entre sí, es imprescindible que el contratista principal tenga a su cargo la coordinación de sus trabajos con los de los contratistas con contratos directos con el comitente. El constructor es quien tienen experiencia y las mejores condiciones para realizar dicha coordinación, única forma para que pueda contraer la responsabilidad por la ejecución de la obra como un todo. Ello no obsta para que cada contratista sea responsable por la ejecución de los trabajos a su cargo, así como por su resultado y restantes obligaciones que impuestas por su contrato.

La coordinación de contratistas, según las disposiciones de los pliegos de condiciones editados por el Consejo implica obligaciones tanto para el contratista principal como para los contratistas con contratos directos del comitente y requiere el otorgamiento de facultades especiales al primero para respaldar su actuación como coordinador ante los restantes. Estas cuestiones son tratadas en 1.5 de este documento.

El gráfico que sigue 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.

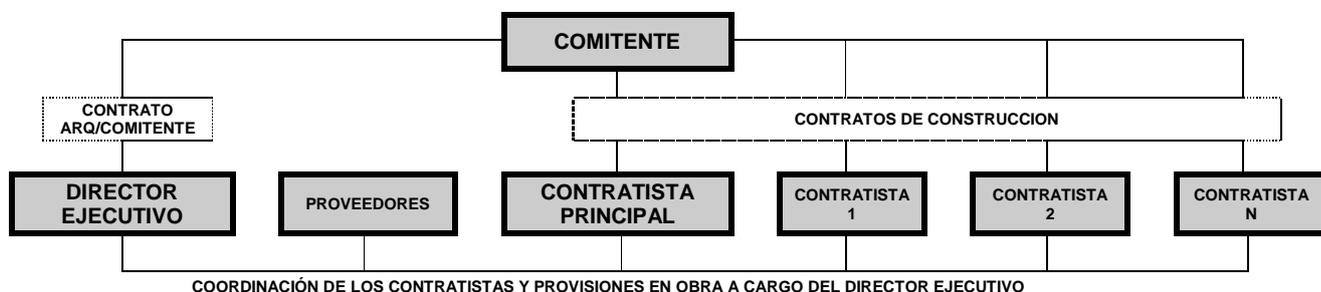


Se recomienda al arquitecto que para la contratación de obras por contratos separados utilice pliegos de condiciones disponiendo para el contratista principal las obligaciones de actuar como constructor, tener a su cargo las prestaciones de higiene y seguridad, ayuda de gremios, vigilancia, coordinación de contratistas y asumir las responsabilidades consiguientes, criterio adoptado por los pliegos de condiciones editados por el Consejo A-201 y A-211.

#### 1.4 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, deben ser asumidas por otro profesional, idealmente por el DO quien en tal caso pasa a desempeñar la Dirección ejecutiva según lo dispuesto en el documento *Honorarios sugeridos CPAU (→A-115)*, deberá suscribir los planos municipales como constructor y asumir las obligaciones y responsabilidades que implica el doble rol de DO y RT del comitente, quien asume el rol de constructor con las responsabilidades laborales, previsionales, impositivas, de higiene y seguridad e inclusive comerciales propias de un constructor.

Las obligaciones y responsabilidades por la ejecución de la obra de un Director ejecutivo son las mismas que el Art. 7.1 del documento A-115 establece para un Representante técnico, también tratadas en el documento *Roles profesionales en relación con la ejecución de la obra (→ C-21)*.



#### 1.5 Coordinación de contratistas

Varios contratistas a cargo de la ejecución de distintos rubros en una obra determina la necesidad de coordinar su actividad desde la ejecución de la documentación de proyecto. El DP debe organizar las distintas documentaciones en función de los trabajos a ejecutar por cada contratista, detallar los alcances de cada contrato y su ajuste con los contratos de otros rubros con los que tiene relación física o funcional.

La coordinación de los trabajos en la obra por un contratista principal o un Director ejecutivo tiene que prever y solucionar:

- aspectos técnicos, vinculados con el ajuste de los trabajos de cada rubro con aquellos otros con los que tiene continuidad física o funcional,
- aspectos operativos, relacionados con la disponibilidad del espacio físico en función de los restantes trabajos de la obra,
- aspectos vinculados con los plazos de ejecución: la oportunidad, las secuencias de los trabajos y los términos contractuales.

El Consejo opina que para prever y solucionar dichas cuestiones, son necesarias las siguientes tareas:

- coordinar en el espacio y en el tiempo la ejecución de los trabajos para que los distintos contratistas puedan ejecutarlos en las mejores condiciones, sin superposiciones ni perjuicios entre sí y de acuerdo con las prescripciones del proyecto y restante documentación contractual,
- controlar especialmente la ejecución de trabajos a cargo de distintos contratistas cuando tienen vinculación o relación física o funcional entre sí y adquirir la responsabilidad técnica por ello. Cada

- contratista sigue siendo responsable por la ejecución de los trabajos a su cargo,
- coordinar con contratistas y subcontratistas el ingreso a obra de las provisiones, materiales y equipos cuyo suministro les corresponde,
  - coordinar con el comitente, cuando corresponde, el ingreso a obra de las provisiones, materiales y equipos que se ha comprometido a suministrar,
  - convocar a los contratistas a reuniones periódicas de coordinación.

Para posibilitar y facilitar las tareas del contratista principal, los pliegos de condiciones de los contratos de construcción deben otorgarle autoridad y 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. Los modelos de contrato A-201 y A-211 editados por el Consejo cumplen estas condiciones.

La coordinación de contratistas implica obligaciones y responsabilidades, que en el caso del contratista principal, conviene tener en cuenta en el momento de pedir cotizaciones para facilitar la comparación y evaluación de propuestas. A tal efecto se recomienda incorporar en la planilla de cotización el ítem “coordinación de contratistas” o, en su defecto, advertir que la retribución del concepto debe estar comprendida en el mark-up de gastos generales y beneficio.

## 1.6 Subcontratistas

Es improbable que las empresas constructoras cuenten con la infraestructura propia necesaria para abarcar todos los rubros de una obra y en consecuencia subcontratan la mayoría de ellos. La subcontratación suele comprender los rubros correspondientes a instalaciones, extenderse a las obras de estructuras y es inevitable en los rubros ascensores y 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.

Cuando se desee asegurar que los subcontratos a realizar por un contratista sean adjudicados a firmas calificadas, conviene incorporar a los pliegos de bases y condiciones disposiciones que establezcan, p.ej.:

- que el contratista informe en su propuesta los rubros que prevé subcontratar y las empresas que propone a tales efectos,
- que el contratista presente junto con su propuesta los antecedentes de las empresas que propone para subcontrataciones,
- la obligatoriedad de obtener la conformidad del comitente para la designación de los subcontratistas y el derecho de éste de rechazar subcontratistas propuestos por el contratista,
- la condición de que los subcontratistas no podrán ser reemplazados después de su aprobación por el comitente, salvo que éste lo permita y apruebe el nuevo subcontratista,
- la implementación del procedimiento de subcontratos designados, el cual se trata en el apartado 1.7.

Los pliegos de condiciones deben establecer claramente que la eventual intervención del comitente para la designación de los subcontratistas por el contratista no altera en modo alguno el vínculo jurídico establecido entre el comitente y el contratista. Estas previsiones figuran en los modelos de contratos de construcción A-201 y A-211 en su sección 02.

## 1.7 Subcontratos designados

Mediante el régimen de subcontratos designados el comitente designa una o varias empresas para que actúen como subcontratistas de un contratista. El procedimiento puede ser de aplicación cuando el comitente desea que determinado rubro sea ejecutado por determinada empresa, usualmente por su tecnología, capacitación o experiencia y en lugar de formalizar con ella un contrato directo, considera más conveniente que se desempeñe como subcontratista de la empresa que tiene a su cargo la ejecución de la obra.

El procedimiento se puede cumplir según disposiciones previamente acordadas con el contratista a cargo de la obra o mediante una negociación posterior. En ambos casos corresponde reconocerle un porcentaje de gastos generales y beneficio sobre el monto del subcontrato o de un monto fijo, para compensar las obligaciones y responsabilidades que el contratista contrae a partir del acuerdo mediante el cual el contratista y subcontratista suscribirán un contrato, las relaciones jurídicas quedarán establecidas directamente entre ellos y el contratista será única responsable ante el comitente por los trabajos a cargo del subcontratista.

La sección 04 del pliego de condiciones del documento *Contrato de construcción por ajuste alzado – Contratista único (→A-201)*, comprende un régimen para la implementación de subcontratos designados.

## 1.8 Provisión 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 propietario puede ser un requerimiento contractual y permitir al propietario variedad de opciones de diseño, calidad y precio.

Este procedimiento obliga a programar los ingresos de los suministros a la obra, a ejercer controles de cantidad y calidad de los mismos y a precisar los alcances de las responsabilidades de los contratistas que utilizarán los materiales y del contratista a cargo de la ayuda de gremios y vigilancia. Es conveniente que en estos casos los pliegos de condiciones de los contratos de construcción establezcan disposiciones que obliguen al contratista a quien se provee materiales a:

- informar a la DO las cantidades, en m, m<sup>2</sup> o cualquier otra unidad, de los elementos a suministrar incluyendo, cuando corresponda la estimación del desperdicio de práctica habitual,
- descargar los materiales en obra y almacenarlos adecuadamente, garantizando su preservación en buenas condiciones,
- controlar las cantidades ingresadas en obra y firmar los remitos correspondientes,
- inspeccionar por muestreo o en su totalidad, según los casos, la calidad de los materiales ingresados y ejercer el control de cada elemento previo a su colocación o instalación,
- cuidar que los desperdicios sean compatibles con los estimados,
- solicitar a la DO el rechazo de los materiales que no concuerden con la calidad especificada y acondicionar los rechazados para su devolución por cuenta del comitente.

Las disposiciones precedentes figuran comprendidas en el artículo 10.7 del modelo de contrato A-201.

## 2

### MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Existen varias formas de encarar la construcción de una obra y ninguna de ellas puede asegurarse con certeza que sea la mejor. En cambio se puede sostener que, en función de las características del proyecto, de la obra y de la idiosincrasia del comitente, ciertas formas pueden ser más o menos aconsejables que otras. Las distintas formas conllevan distintas consecuencias económicas y legales y asignan distintas responsabilidades a las partes involucradas: comitente, contratistas y arquitecto.

Así como el esquema de contratación de la obra, cuyas implicancias se han tratado en el título anterior, las modalidades de los distintos contratos deben ser decididos por el comitente, luego de que el arquitecto le haya recomendado las que considera más apropiadas junto con el asesoramiento e información necesarios.

#### 2.1 Contratos por ajuste alzado

Esta modalidad, régimen o sistema es el más difundido para la contratación de obras, ya sea para su construcción en forma completa o para la ejecución de rubros separados por distintos contratistas. En ambos casos las características de los contratos son las mismas: un precio predeterminado y total por la ejecución completa de los trabajos que se contratan. La adopción de esta modalidad requiere contar con una completa y precisa documentación de proyecto.

Aunque el monto válido del contrato es el precio total por el conjunto de los trabajos contratados, conviene que la propuesta del contratista alcance la máxima desagregación posible, por rubros, subrubros e ítems. Son innumerables las ventajas de exigir este procedimiento, tema que se trata en el documento *El proyecto de las obras* (→C.07- 6.8).

El ajuste alzado es una modalidad que implica la asunción del máximo riesgo por el contratista y por consiguiente el incremento del coeficiente de pase o mark-up entre costo y precio, dado que además de gastos generales y beneficios, los oferentes suelen incluir alguna previsión para imprevistos y contingencias.

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. En el documento *Reajuste de los precios contractuales A-520* se desarrolla este tema.

## 2.2 Contratos por unidad de medida

Mediante esta modalidad se convienen precios unitarios para cada ítem a liquidar según la cantidad de unidades realmente ejecutadas y medidas de acuerdo con normas estipuladas. La modalidad reúne características asimilables a las del punto anterior, 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 es usual su utilización para el pedido de cotizaciones de mano de obra en ítems en los cuales el propietario provee los materiales.

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.

## 2.3 Contratos por 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 del contrato de construcción, los que serán pagados por el comitente y sobre cuyos montos se aplicarán las costas pactadas. Las disposiciones de dichos pliegos deben obligar al contratista a cumplir procedimientos para la compra de materiales y para la adjudicación de subcontratos y requieren que la DO aplique controles muy estrictos para su control.

En el contrato de construcción deben estipularse también cuáles son los conceptos a ser retribuidos por el porcentual pactado o "costas", los cuales estarán a cargo del contratista. Generalmente estos conceptos son: la prestación de instalaciones y equipos, costos de materiales que no quedarán incorporados a la obra (con las excepciones que pueda estipular el pliego de condiciones, por ejemplo: madera para encofrados), gastos generales de oficina y de obra, gastos financieros, beneficios y otros conceptos que puedan estar estipulados en el pliego de condiciones.

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. Esta circunstancia y los conceptos comprendidos en el párrafo anterior evidencian la necesidad de adoptar recaudos, primero para la selección del contratista y luego, durante la construcción, para transparentar los procedimientos necesarios para implementar compras y subcontrataciones por precios ventajosos para el comitente.

Por estas razones, las obras que se construyen bajo este régimen requieren una dedicación muy especial por parte del DO, quien tiene que ejercer controles adicionales, gestionar, revisar y autorizar un apreciable cantidad de órdenes de compra, remitos y facturas de proveedores, liquidaciones de subcontratos, partes diarios y planillas de jornales y ejercer controles para que no exista mano de obra ociosa.

En estas obras es necesario contar con el auxilio de inspectores, sobrestantes o apuntadores de obra para controlar los ingresos y egresos de materiales, el presentismo del personal y la plena ocupación de la mano de obra, roles cuya retribución, excepto acuerdo en contrario, corresponde al comitente, según lo establecido en el documento *Honorarios sugeridos CPAU* (→A-115-1.16).

Aunque siempre resulta conveniente contar con la documentación de proyecto previo a la adjudicación y firma de un contrato, esta modalidad permite al propietario negociar "las costas" prescindiendo de dicha documentación y al margen del costo de la obra. Aún cuando el propietario asume el riesgo de un precio

incierto, puede lograr ventajas económicas, siempre que se ejerzan con eficacia los controles a que esta modalidad obliga.

La mecánica propia del régimen de coste y costas hace necesario establecer regímenes de variaciones de precios únicamente para los subcontratos que deba suscribir el contratista mediante regímenes de ajuste alzado o unidad de medida.

## **2.4 Adopción de las modalidades de contratación**

No es habitual que la contratación de una obra se ajuste exactamente a los esquemas y modalidades comentados precedentemente, los cuales corresponden a modelos adoptados con la intención de facilitar la exposición y hacer más evidentes las peculiaridades de cada sistema.

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

- Contratista principal con 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 con subcontratos por ajuste alzado y/o unidad de medida.
- Contratos por ajuste alzado con algunos de sus rubros, subrubros o ítems por unidad de medida.
- Contratos con el comitente que se reserve el derecho de proveer ciertos materiales, artefactos o equipos.

El arquitecto debe asesorar a su comitente para seleccionar las modalidades de contratación más adecuadas en cada caso, pero la decisión final le corresponde a este último. En el cuadro figuran alternativas de los principales tipos de obra y los principales rubros comprendidos en ellas. Para cada caso se indican las modalidades de contratación más usuales según un ordenamiento que no debe considerarse riguroso y que responde a criterios que usualmente prevalecen en la industria de la construcción. Se utilizan las siguientes referencias:

**AA** Ajuste alzado

**UM** Unidad de medida

**CC** Coste y costas

TIPOS Y RUBROS DE OBRAS	PREFERENTEMENTE			INDISTINTAMENTE			OCASIONALMENTE		
	AA	UM	CC	AA	UM	CC	AA	UM	CC
Contrato único o de obras generales y ayuda de gremios en obras nuevas	✓								✓
Contrato único o de obras generales y ayuda de gremios en refacciones				✓		✓			
Excavaciones				✓	✓				
Estructuras de hormigón armado	✓							✓	✓
Estructuras metálicas	✓								
Estructuras de madera	✓								
Mampostería	✓							✓	
Contrapisos	✓							✓	
Carpetas y aislaciones hidrófugas	✓							✓	
Revoques y enlucidos	✓							✓	
Cielorrasos	✓							✓	
Aislaciones termo-acústicas				✓	✓				
Carpinterías estándar		✓							
Carpinterías de taller	✓								
Vidrios		✓					✓		
Herrajes		✓					✓		
Instalaciones sanitarias	✓								✓
Instalaciones contra incendio	✓								✓
Instalaciones de gas	✓							✓	✓
Instalaciones eléctricas	✓							✓	✓
Instalaciones de calefacción	✓								
Instalaciones de aire acondicionado	✓								
Instalaciones de ascensores	✓								
Cubiertas y aislaciones				✓	✓				
Cortinas de enrollar				✓	✓				
Yesería				✓	✓				
Tabiques en seco y mamparas				✓	✓				
Cielorrasos de placas				✓	✓				
Solados y revestimientos				✓	✓				
Fachadas de vidrio				✓	✓				
Marmolería				✓	✓				
Pintura	✓							✓	
Equipos de ventilación		✓							
Equipos de bombeo		✓							
Artefactos y Grifería sanitaria		✓							
Artefactos de gas		✓							
Artefactos de iluminación		✓							
Muebles y armarios de cocina especiales	✓								
Idem anterior según catálogo		✓							

### 3

#### DECISIONES DEL COMITENTE QUE INCIDEN EN EL PRECIO DE LA OBRA

Entre los factores que gravitan en la conformación del costo de una obra hay varios que no tienen ninguna relación con los aspectos morfológicos o técnico-constructivos del proyecto pero que, en cambio, se relacionan con las formas y modalidades de contratación de la obra y con otras decisiones propias del comitente.

El arquitecto, basado en su capacitación y experiencia, debe analizar y evaluar distintas opciones y asesorar y aconsejar a su comitente acerca de las ventajas y desventajas de las distintas alternativas de contratación comentadas en los títulos precedentes, ya que las características del proyecto, la tipología de la obra y las condiciones del mercado de la construcción pueden favorecer a algunas opciones con respecto a otras.

#### 3.1 Decisiones previas

El listado que sigue es un resumen de los conceptos que por su incidencia en el precio de la obra y por su posibilidad de afectar directamente intereses del comitente, deben contar con su acuerdo antes de ser adoptadas.

- adopción del régimen de contratista único o contratos separados,
- en caso de contratos separados, definición de los rubros a cargo del contratista principal y los rubros y/o provisiones que se contratarán por separado,
- definición de la modalidad de contratación del contrato único o de cada uno de los contratos separados,
- reserva del derecho del comitente de proveer ciertos materiales,
- definición de la forma de pago y plazo para el pago de los certificados,
- existencia o no de regímenes de anticipos para la compra de materiales y en su caso, de los rubros o ítems afectados,
- existencia o no de un régimen de anticipos financieros y en su caso, montos o porcentajes y la oportunidad para su formalización,
- determinación del plazo de ejecución de la obra y, cuando corresponda, plazos parciales, por etapas constructivas o por sectores de obra,
- fijación del porcentaje y forma de constitución de la garantía de contrato,
- fijación del porcentaje y forma de constitución del fondo de reparo,
- definición del plazo de garantía,
- existencia o no de premios y/o penalidades referidos al cumplimiento de los plazos contractuales,
- requerimientos en materia de seguros.

En el listado precedente aparecen varios conceptos sobre los cuales conviene, por su gravitación en el precio de la obra, informar oportunamente al comitente, a quien en todos los casos corresponde decidir al respecto. En los apartados que siguen se tratan los que pueden asumir mayor relevancia.

### **3.2 Forma de pago**

Los gastos financieros que deben afrontar los contratistas de la industria de la construcción motivan que las formas de pago, los plazos para hacerlos efectivos y en su caso, el pago de anticipos, sean factores a los cuales los contratistas asignan significativa relevancia en el momento de determinar los precios de sus ofertas. En épocas de inflación esta circunstancia adquiere máxima importancia.

La fijación de formas y plazos de pago razonables facilita la obtención de buenas propuestas; por oposición: formas y plazos de pago desusados generan sobreprecios desmedidos y pueden provocar la abstención de las empresas a formular sus propuestas.

Por otra parte, se aconseja no dejar librado a los oferentes la propuesta de estos conceptos pues dificultaría la comparación y evaluación de sus ofertas en un plano de total igualdad.

Un instrumento vinculado con la forma de pago, usual en las obras privadas con buenos resultados, es el llamado “anticipo financiero”, por medio del cual el propietario adelanta al contratista determinadas sumas de dinero para facilitarle la gestión financiera, con lo que puede inclusive obtener una mejora en los precios cotizados. La Sección 14 de los pliegos de condiciones de los contratos de construcción A-201/A-203/A-211 editados por el Consejo incluye disposiciones que permiten implementar regímenes de anticipos financieros.

Otro instrumento vinculado con la forma de pago, también usual en las obras privadas con buenos resultados y que puede contribuir a obtener mejoras en los precios cotizados es el “anticipo para la compra de materiales” mediante el cual el propietario adelanta al contratista determinadas sumas de dinero a los efectos de fijar el precio de la provisión, anticipo que debe quedar amparado por una garantía a favor del comitente.

El procedimiento permite fijar el precio de la provisión al establecerse que no se reconocerá modificación del precio de los materiales o provisiones que hubieren sido objeto de anticipo para su compra. La Sección 14 de todos los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo incluye disposiciones que permiten implementar un régimen de anticipos para la compra de materiales.

Es sabido que la liquidación de jornales en la industria de la construcción se efectúa quincenalmente y en casos, semanalmente y que la compra de materiales acepta pagos diferidos en plazos cortos que a su vez originan pérdidas de descuentos y bonificaciones. Por ello se aconseja que, salvo casos especiales, los contratos de construcción dispongan liquidaciones y certificaciones mensuales y se recomienda a la DO diligencia en esta gestión, ya sea en la medición de los trabajos realizados, revisión de las liquidaciones, emisión de los certificados y su elevación en tiempo y forma al propietario.

El cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por el propietario es condición casi excluyente para evitar atrasos o la suspensión de los trabajos por parte del contratista y asegurar la continuidad y terminación de la obra en condiciones normales.

### 3.3 Plazos de ejecución y planes de inversión

El plazo de ejecución de una obra tiene una marcada y directa incidencia sobre su precio, razón por la cual debe ser encuadrado dentro de términos técnicamente razonables e informado a los oferentes como un dato importante a ser tenido en cuenta para la confección de sus propuestas.

Una de las causas de incumplimientos en la construcción de las obras se origina en la fijación de plazos técnicamente inadecuados o de difícil cumplimiento, cosa que da lugar además a costos adicionales que pueden alterar la ecuación económico-financiera de la obra.

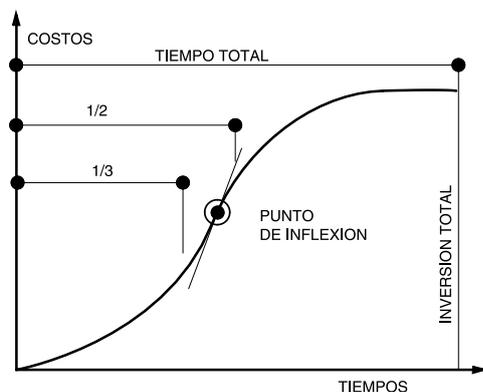
Cuando se estipulan plazos de ejecución más breves que los aconsejables según los estándares habituales, su cumplimiento además de requerir una perfecta programación y coordinación de los trabajos y gran eficiencia por parte de los contratistas, puede llegar a requerir la incorporación de equipos especiales, habilitación de turnos de trabajo adicionales u horas-extra y en casos y como efecto no deseado, puede dar lugar a la pérdida de calidad en la ejecución de los trabajos, especialmente en las terminaciones.

Si en cambio, se estipulan plazos de ejecución más extensos que los necesarios se pueden originar costos adicionales para la empresa por amortización de equipos e instalaciones de obrador, vigilancia, supervisión con bajos rendimientos y otros conceptos por gastos improductivos, que la empresa incorporará en su propuesta.

Para analizar y asignar un plazo se debe tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos de índole técnico:

- tipología, envergadura y complejidad de la obra,
- condiciones del emplazamiento de la obra, del clima y de la época en que se prevé la construcción,
- condiciones del mercado de la construcción en el lugar de la obra, disponibilidad de materiales, mano de obra, contratistas y subcontratistas,
- volumen y profundidad de las excavaciones, su afectación por napas freáticas y por la coincidencia de su ejecución en temporada previsiblemente lluviosas,
- sistemas constructivos, tipo de estructura, altura del edificio,
- tipo de instalaciones, complejidad, conexión a redes y condiciones de suministro,
- empleo de aberturas y cerramientos estándar o que requieren su fabricación especial,
- naturaleza de las terminaciones.

Otra cuestión a tener en cuenta por su importancia es la distribución del flujo de fondos durante el transcurso de la obra. Este flujo se puede representar mediante la curva de inversiones siguiente:



La curva representada resulta de ajustar las inversiones a la demanda técnica de una obra prototípica, sin acopios ni anticipos y en ella se puede observar:

- un tramo inicial con inversiones reducidas que se van acrecentando mes a mes
- un tramo final con inversiones decrecientes
- un tramo intermedio correspondiente al lapso de las mayores inversiones mensuales, cuyo baricentro es el punto de inflexión de la curva, generalmente ubicado en el segundo tercio y antes de la mitad del plazo de la obra: estadísticamente ubicado a las 2/5 partes de la duración de la obra.

En última instancia, la fijación del plazo de la obra, la adopción del plan de trabajo y la opción por un determinado flujo de inversiones son asuntos que deben ser conciliados mediante una programación que tenga en cuenta los aspectos técnicos de la obra y la disponibilidad de recursos del comitente. Es así como se presentan las siguientes alternativas:

- cuando el capital asignado no tiene establecida una forma rígida de disponibilidad y se pueden definir plazos y plan de trabajos desde un punto de vista técnico en forma casi excluyente,
- cuando la disponibilidad del capital tiene montos y fechas definidos y en consecuencia será necesario adecuar la marcha del plan de trabajos a dichas disponibilidades,

- generalmente se debe proceder a una armonización entre estas dos alternativas mediante un ajuste entre plazos técnicos razonables y la afluencia del capital en forma de no afectar los intereses del comitente.

La determinación del plazo de construcción debe fundamentarse entonces en consideraciones técnicas y económicas y debe ser un dato conocido por los oferentes para el estudio de sus propuestas. En todos los casos corresponde que el arquitecto asesore a su comitente sobre la conveniencia de fijar plazos de construcción razonables y sobre los inconvenientes y costos adicionales que implica apartarse de ellos.

### **3.4 Resguardo del comitente**

Los pliegos de condiciones deben incluir disposiciones que permitan al comitente:

- en caso de diferendos o litigios con el contratista, contar con garantías razonables ante la eventualidad de requerir resarcimientos por incumplimientos contractuales o para cubrir sus responsabilidades como propietario de la obra, inclusive por motivo de fallas propias del contratista.
- en caso de resolución del contrato por culpa del contratista, disponer de fondos para resarcirse de los daños y perjuicios ocasionados

A medida que los pliegos de condiciones incluyen disposiciones más exigentes, los precios de las ofertas tienden a incrementarse porque implican riesgos, costos o gastos adicionales para el contratista. Sería el caso, por ejemplo, de exigir la constitución de garantías en efectivo, de disponer regímenes de penalidades excesivamente severos o de establecer plazos de garantía excesivamente prolongados.

El arquitecto debe asesorar a su comitente y recomendar el nivel de requerimientos en función de la envergadura de la obra, la naturaleza de los trabajos que se contratan, el nivel de los antecedentes legales, técnicos y financieros de los contratistas y la posición o política del propio comitente ante estas cuestiones.

En cualquier caso se aconseja la adopción de niveles de exigencias compatibles que no se aparten de los que resultan habituales en el mercado de la industria de la construcción. En tal sentido se recomienda la adopción de las disposiciones de los pliegos de condiciones que integran los modelos de contratos de construcción editados por el Consejo, en lo referente a :

- empleo y retribución de la mano de obra de acuerdo con la normativa laboral y previsional vigente,
- constitución de garantía de cumplimiento de contrato,
- constitución de fondo de reparos,
- lapsos de garantía,
- constitución de garantías para amparar anticipos para la compra de materiales,
- seguros contra accidentes del trabajo,
- seguros de responsabilidad civil y contra incendio,
- adopción de regímenes de cargos y multas,
- adopción de cláusulas equitativas y previsoras para la eventualidad de una resolución del contrato.

Un aspecto importante a tener en cuenta son los reclamos laborales que el personal de la obra suele dirigir a sus empleadores: contratista y subcontratistas, reclamos que extienden injustificadamente al propietario de la obra e inclusive al DO a pesar que con éstos no existe vínculo jurídico alguno. Por tal razón los pliegos de condiciones deben incluir disposiciones previsoras que dispongan la exclusiva responsabilidad de los primeros y les imponga la responsabilidad de indemnizar y mantener indemnes al comitente y al DO, por todos los daños, perjuicios, costas, gastos judiciales y contingencia de índole civil, laboral, administrativa o penal que el comitente o el DO deban afrontar en forma directa o indirecta, en su persona o bienes, por cualquier acto, hecho u omisión fundado en el error, culpa, negligencia o cualquier acción del contratista, sus subcontratistas o del personal de ambos relacionados con las obligaciones que les impone el contrato. Se aconseja consultar la disposición 06.05 de modelo de contrato A-201.

## **4**

### **CONTRATOS DE CONSTRUCCION**

El Consejo considera conveniente que un contrato de construcción comprenda los siguientes instrumentos:

- la contrata Comitente/Contratista,
- la oferta y el plan de trabajo confeccionado por el adjudicatario y aprobado por el comitente
- planos, planillas, pliego de especificaciones técnica, pliego de condiciones de contratación y restantes componentes de la documentación de proyecto,
- los elementos que pueden haber sido generados durante el proceso de una licitación y los que puedan haber convenido las partes modificando la documentación de proyecto o acordando nuevas disposiciones

#### **4.1 Los modelos de contratos de construcción editados por el Consejo**

Los modelos de contrato editados por el Consejo han sido estudiados y redactados con el objeto de:

- posibilitar su directa utilización cuando se adaptan a los requerimientos y modalidades de contratación previstos para la obra o cuando, para ajustarse a ellos, son necesarias solo adecuaciones menores,
- permitir su empleo en pedidos de cotizaciones, concursos de precios o licitaciones. Para ello, han sido despojados de disposiciones o referencias respecto a los distintos procedimientos de licitación,
- ser compatibles con los documentos que conforman el sistema de bases y condiciones para la licitación de obras editados por el Consejo bajo los códigos A-206 al A-209,
- servir como referencia para la redacción de otros pliegos de condiciones.

Cada modelo de contrato incluye las disposiciones específicas para determinada modalidad de contratación.

Los títulos editados son los siguientes:

- A-201 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratista único.
- A-202 Contrato de construcción abreviado por ajuste alzado: contratista único.
- A-203 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratos separados - contratista principal.
- A-204 Contrato de construcción por ajuste alzado: contratos separados - contratista que recibe ayuda de gremios.
- A-205 Contrato de construcción por unidad de medida: contratos separados - contratista que recibe ayuda de gremios.
- A-211 Contrato de construcción por coste y costas: contratista único.
- A-212 Contrato de construcción por coste y costas: contratos separados - contratista que recibe ayuda de gremios.

Los modelos de contratos están integrados por dos instrumentos estrechamente relacionados entre sí, estudiados y redactados para ser empleados necesariamente en conjunto: los modelos de contrata y los pliegos de condiciones. La práctica ha verificado la conveniencia de mantener separados a estos dos instrumentos para permitir la sistematización de los pliegos y la reducción de las contrata a su mínima expresión.

## **4.2 Contrata**

Las contrata de los modelos de contrato editados por el Consejo son breves documentos cuyas cláusulas, usualmente no más de ocho, incluyen espacios libres para incorporar la identificación de las partes y la información específica de cada contrato, de tal forma que hacen innecesario, en la mayoría de los casos, un pliego de condiciones particulares. Son similares entre sí en el ordenamiento de sus cláusulas y en los textos de sus disposiciones. Cada modelo de contrata debe ser forzosamente utilizado con el pliego de condiciones respectivo, con el que está estrechamente relacionado y se complementa adecuadamente.

## **4.3 Pliegos de condiciones**

Los pliegos de condiciones de los modelos de contrato editados por el Consejo son documento con disposiciones económicas, legales y administrativas referidas a la contratación y ejecución de la obra que, por su carácter generalizado, constituyen textos cerrados y completos en sí mismo. Pueden ser utilizados directamente o suprimiéndoles algunas disposiciones y en casos, capítulos enteros, para adecuarlos a las necesidades del contrato. Como ya se ha expresado, son además, la herramienta que dispone la DO para actuar como tal, emitir órdenes a los contratistas y exigir su cumplimiento. Son de aplicación para obras privadas y contemplan las modalidades de contratación más habituales, han sido previstos para contrataciones de obras de mediana y reducida envergadura y pueden constituirse en una buena base para la redacción de otros con mayores y/o más complejos requerimientos.

El pliego de condiciones debe ser conocido: a) por el comitente pues sus disposiciones incluyen obligaciones que deben merecerle su mayor atención b) por las empresas que preparan sus propuestas pues sus disposiciones incluyen información que gravita en los precios y c) por el DO y sus representantes porque deben cumplir y hacer cumplir sus disposiciones y procedimientos.

Los plazos, cantidades y valores porcentuales incluidos en las disposiciones de los pliegos contemplan situaciones que se consideran corrientes o típicas en circunstancias normales. Se recomienda al arquitecto comprobar que los valores asignados sean los adecuados para las situaciones y procedimientos acordes con el tipo de obra a contratar y con sus propias rutinas.

## **4.4 Cláusulas optativas para complementar los modelos de contrata**

Los modelos de contrata editados por el Consejo pueden requerir el agregado de cláusulas adicionales, indispensables para contemplar situaciones no previstas. Entre ellas, existen varias que suelen ser necesarias con cierta frecuencia, razón por la cual figuran como cláusulas optativas para ser agregadas a continuación del modelo de contrata. Son las siguientes:

### ***Subcontratistas***

Su incorporación a los modelos de contrata de los documentos A-201 o A-203 puede ser necesaria previo a la firma del contrato, con sus espacios libres debidamente completados.

#### ***Régimen de anticipo/s financieros***

Su incorporación a los modelos de contrata de los documentos A-201 al A-205 puede ser necesaria previo al llamado a licitación o, mediando un acuerdo previo a la firma del contrato, en ambos casos, luego de haber sido seleccionada una de las variantes que figuran en los documentos mencionados y con los espacios libres debidamente completados.

#### ***Régimen de anticipo para la compra de materiales***

Su incorporación a los modelos de contrata de los documentos A-201 al A-205 puede ser necesaria previo al llamado a licitación o, mediando un acuerdo previo a la firma del contrato, en ambos casos, luego de que los espacios libres hayan sido debidamente completados.

#### ***Régimen de reajuste de los precios contractuales***

Su incorporación a los modelos de contrata de los documentos A-201 al A-205 y A-211 puede ser necesaria previo al llamado a licitación o, mediando un acuerdo previo a la firma del contrato, en ambos casos, con sus espacios libres debidamente completados.

#### ***Régimen de subcontratos designados***

Su incorporación a los modelos de contrata de los documentos A-201 y A-211 puede ser necesaria previo al llamado a licitación o, mediando un acuerdo previo a la firma del contrato, en ambos casos, con sus espacios libres debidamente completados.

En el documento *A-213 Cláusulas optativas para los modelos de contrato de construcción* figuran ejemplos de cláusulas para incorporar los regímenes precitados a los modelos de contrato de construcción editados por el Consejo.

## **5**

### **GESTION DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION**

El contrato de construcción lo suscribe el propietario con un contratista único o, en el caso de obras por contratos separados, con distintos contratistas. Los textos que siguen, salvo indicación en contrario, son aplicables en ambos casos y, para facilitar la exposición, se refieren a un contratista único.

Durante el lapso que transcurre entre la adjudicación y la firma del contrato el arquitecto colabora con su comitente en una serie de gestiones y suele proporcionarle asesoramientos sobre temas que son de su competencia y aconsejarle, en otros casos, la consulta con un abogado, con expertos en seguros o en cuestiones laborales, previsionales o impositivas.

El Consejo opina que esta etapa puede comprender las tareas que figuran en el listado que sigue, aclara que el mismo no es taxativo y que es responsabilidad del arquitecto decidir los ítems que resultan necesarios en cada caso en función de las características del contrato, del proyecto y de la obra.

#### ***Tareas del arquitecto en relación con el adjudicatario***

- requerir al adjudicatario información sobre la ART propuesta y condiciones de los seguros a contraer,
- requerir al adjudicatario la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato,
- requerir al adjudicatario el Plan de trabajo definitivo basado en los plazos acordados y en el plan de trabajo preliminar de la documentación de proyecto.

#### ***Tareas privativas del arquitecto***

- revisar la documentación gráfica y escrita que pueda haber perdido vigencia por ajustes o modificaciones introducidas durante el proceso de licitación o con motivo de negociaciones de último momento,
- evaluar el Plan de trabajo presentado por el adjudicatario
- completar el proyecto de contrata con la información específica con respecto al adjudicatario y su oferta,
- anular en la contrata los espacios libres o en blanco, evitando en todos los casos tachaduras, correcciones o raspaduras sin que sean salvadas con las enmiendas correspondientes al final del documento,
- compaginar 3 juegos de copias de todos los documentos a adjuntar a la contrata: pliegos, planos y todo otro instrumento contractual, para la firma del contrato,
- coordinar con las partes sitio y fecha para la firma del contrato.

#### ***Tareas del arquitecto en relación con el comitente***

- colaborar, solamente a su pedido, en negociaciones durante y posteriores a la adjudicación,
- transmitirle información sobre la ART y condiciones de aseguramiento del personal y aconsejarle la evaluación y aprobación por su asesor en seguros,
- transmitirle información sobre garantías, compañías aseguradoras, montos cubiertos y plazos de cobertura

de los seguros a contraer por el adjudicatario y aconsejarle la evaluación y aprobación por su asesor en seguros,

- recordarle la conveniencia de consultar con su asesor en seguros acerca de coberturas no exigidas al adjudicatario (por ejemplo, incendio, hurto y robo,
- solicitarle la aprobación del Plan de trabajo,
- solicitarle la revisión del proyecto de contrato por su asesor legal,
- asistirle para que emita la orden de inicio de obra.