

A-450 EL DIRECTOR DE OBRA Y LA CERTIFICACION DE LOS TRABAJOS

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018

Este documento trata temas relacionados con intervenciones del Director de obra, en adelante DO, asociadas con el cumplimiento de disposiciones administrativas y económicas de los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo y la buena práctica profesional en relación con el seguimiento y control de los precios contractuales. Estos temas son tratados bajo los siguientes títulos:

- Anticipos para la compra de materiales
- Anticipos financieros
- Liquidación de los trabajos
- Organización de las planillas de liquidación
- Medición de los trabajos
- Liquidaciones del constructor
- Certificación de los trabajos
- Control de las modificaciones del contrato: adicionales y economías

Buena parte de las acciones y cometidos del DO que se tratan en este documento tienen ajustado correlato con las disposiciones de los pliego de condiciones para la contratación de obras editados por el Consejo. En el caso de encargos separados de proyecto y dirección de obra, el DO debe comprobar si los pliegos que integran la documentación de proyecto incluyen las disposiciones que dan sustento a los temas tratados. En su defecto deberá ajustar sus rutinas como DO a las facultades que le otorgan los pliegos del proyecto y/o solicitar al comitente autorización para adecuarlos.

ANTICIPOS PARA LA COMPRA DE MATERIALES

Los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo, en su sección 14, incluyen las siguientes definiciones:

- “El régimen de anticipos para la compra de materiales está previsto para que el comitente abone anticipadamente al constructor un importe convenido a los efectos de fijar el precio de la provisión, la que quedará cubierta por una garantía a favor del comitente”.
- “Los Ítem y rubros que sean objeto de anticipos para la compra de materiales, mantendrán en lo sucesivo su precio inamovible en la misma proporción con que hayan sido objeto de anticipos”.

La aplicación de este régimen persigue un doble objetivo:

- facilitar la gestión del constructor y reducir sus gastos financieros, circunstancia que se refleja generalmente en una mejora del precio de su oferta
- permitir al comitente fijar anticipadamente el precio de una parte significativa del rubro afectado.

La decisión de adoptar este régimen es de exclusiva competencia del comitente. En cada caso conviene evaluar las ventajas y desventajas en función de la naturaleza de los materiales o equipos afectados, el monto de la operación, la solvencia moral y económica del constructor y las garantías que puede ofrecer. No obstante es conveniente exigir al constructor que ampare el total del monto que se anticipa, con una “garantía de acopio” que le será restituida en forma proporcional a la certificación de las provisiones objeto de anticipo.

Decidida la realización del anticipo, corresponde establecer el lugar donde acopiar los materiales o equipos: en la obra siempre que sea posible, en taller cuando los materiales deban ser procesados previo a su envío a obra o en depósitos del constructor o del proveedor, cuando no sean posibles las alternativas anteriores.

El acuerdo de un régimen de anticipos para la compra de materiales puede ser posterior a la firma del contrato, en cuyo caso se recomienda al DO que redacte disposiciones para implementarlo. A tales efectos se recomienda la consulta de la disposición 14.06 Régimen de anticipos para la compra de materiales del documento Contrato de construcción por ajuste alzado - Contratista Unico (**A-201**) y del documento Modelo de liquidación por anticipo para la compra de materiales. (**A-422**)

Contar con este tipo de anticipos o de los que trata el apartado que sigue puede ser ventajoso para el constructor pues les reduce sus cargas financieras. Por tal razón, cuando el comitente está predispuesto a ello conviene que esto sea informado en la documentación de licitación. También puede constituir un argumento de importancia en oportunidad de negociaciones previo a la suscripción de contratos.

ANTICIPOS FINANCIEROS

Los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo, en su sección 14, incluyen la siguiente definición: “Anticipos financieros son las sumas de dinero que el comitente adelanta al Constructor para su mejor desenvolvimiento en la provisión de materiales y mano de obra para la ejecución de los trabajos a su cargo”. Y agregan las siguientes disposiciones:

- que los anticipos son de aplicación cuando así ha sido establecido en la contrata
- que deben ser amparados por garantías

El acuerdo de un régimen de anticipos financieros puede ser posterior a la firma del contrato, en cuyo caso se recomienda al DO que redacte disposiciones para implementarlo. A tales efectos se recomienda la consulta del apartado Régimen de anticipos financieros del documento Contrato de construcción por ajuste alzado - Contratista Unico (**A-201-14-07**)

LIQUIDACIÓN DE LOS TRABAJOS

La valoración de los trabajos ejecutados a los efectos de su pago resulta de una secuencia de tareas a la que el DO debe prestar mucha atención, dado que en caso de incurrir en errores puede afectar los intereses del comitente o del constructor.

El procedimiento se inicia con la organización de las planillas a utilizar por el constructor para efectuar sus liquidaciones, continúa con la medición de los trabajos ejecutados, la revisión de las liquidaciones que presentan los contratistas y la emisión de los certificados por el DO para su pago por el comitente. Los pliegos de condiciones editados por el Consejo incluyen las disposiciones necesarias para implementar el procedimiento, que se extraen en los apartados que siguen.

Organización de las planillas de liquidación

A efectos de facilitar la medición de los trabajos y la preparación de las liquidaciones, conviene que la propuesta del constructor sea desagregada hasta alcanzar el detalle que considere necesario el DO, ya sea por rubros e ítems y/o por sectores o niveles de obra y, en su caso, en materiales y mano de obra. De esta manera se facilita la conformación de las planillas de liquidación que el constructor prepara siguiendo las directivas del DO, quien puede requerir que sean configuradas bajo determinados programas informáticos, con lo que se facilita enormemente la confección de las planillas y su revisión.

La sección 14 de los pliegos de condiciones editados por el Consejo incluye disposiciones para la preparación de estas planillas, tarea cuya ejecución se recomienda ordenar al constructor con suficiente anticipación con respecto a la primera medición a practicar en obra.

Medición de los trabajos

Conviene que el DO acuerde con el constructor las fechas y rutinas para llevar a cabo conjuntamente las mediciones, las que pueden ser realizadas también por sus representantes autorizados. Es práctica recomendable la suscripción de un acta con el detalle de las mediciones realizadas. Los trabajos rechazados pendientes de corrección o reejecución no se miden, ni liquidan, ni certifican.

Usualmente se miden los totales de los trabajos realizados hasta ese momento y el trabajo a liquidar en el lapso surge por diferencia con el liquidado en el lapso anterior. Cada rubro y/o ítem se mide según las unidades utilizadas en la oferta del constructor, muchos pueden medirse en obra, otros sobre planos y otros, especialmente los cotizados en forma global, pueden estimarse como un porcentaje del total cotizado. En función de la medición y los precios de su oferta, el constructor completa las planillas de liquidación.

Liquidaciones del Constructor

Aclarando que la liquidación de trabajos por coste y costas responde a una mecánica totalmente distinta, tratada en el apartado 8.4 del documento C.09, se enumeran a continuación los principales tipos de liquidaciones que pueden ser necesarios en obras contratadas por ajuste alzado o unidad de medida, con la referencia al documento que puede servir de modelo para la preparación de las mismas.

- modelo de liquidación por anticipos para la compra de materiales **(A-422)**
- modelo de liquidación por anticipo financiero **(A-423)**
- modelo de liquidación de trabajos según precios contractuales **(A-424)**
- modelo de liquidación de trabajos por modificaciones del contrato **(A-425)**

Se recomienda imponer al constructor la obligación de presentar separadamente liquidaciones de diferente naturaleza.

Los modelos de liquidaciones cuentan con notas y aclaraciones para facilitar su interpretación y utilización. Se aconseja al DO que los analice conjuntamente con el constructor y que haga respetar sus ordenamientos al margen de la forma o diseño que adopten finalmente las planillas de liquidación.

Conviene aconsejar al constructor para que postergue la emisión de las facturas oficiales hasta que el DO haya aprobado las liquidaciones y emitido el certificado respectivo. Seguir este procedimiento le evitará inconvenientes en caso que deba efectuar correcciones ordenadas por el DO.

CERTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

Una vez revisadas y aprobadas las liquidaciones del constructor, el DO las remite al comitente emitiendo un certificado con el acuerdo para su pago. La sección 14 de los pliegos de condiciones dispone el procedimiento para la emisión de certificados y los alcances de estos instrumentos contractuales. Se aclara que todos los certificados son provisorio y quedan pendientes de revisión hasta la emisión del certificado final de obra.

Resulta conveniente que el DO adopte ciertas rutinas para la emisión de los certificados en función de las disposiciones de los contratos comitente/constructor. En el caso de obras por contratos separados se recomienda incorporar disposiciones uniformes en los pliegos de condiciones de los diversos contratos con respecto a la periodicidad y fecha de emisión de las liquidaciones.

Esta rutina facilita otras rutinas, la del comitente para prever los fondos y efectuar los pagos y las del DO para la revisión de las liquidaciones, emisión de los certificados y emisión de sus facturas de honorarios.

El documento Modelo de certificado a emitir por el DO **(A-426)** puede servir de modelo para certificar los montos resultantes de los distintos tipos de liquidaciones presentadas por un mismo contratista. Con mínimos ajustes el formulario se puede adaptar para certificar liquidaciones de distintos contratistas.

CONTROL DE LAS MODIFICACIONES DEL CONTRATO: ADICIONALES Y ECONOMÍAS

El documento Los costos de las obras **(C-06-09-01)** incluye consideraciones sobre las causas que pueden originar modificaciones del contrato, adicionales, economías y modificaciones a los precios contractuales. Allí se recomiendan las previsiones a adoptar en la documentación de proyecto para instrumentar adecuadamente el reconocimiento y valoración de tales adicionales y economías, cuando se produzcan.

La sección 13 de los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo están dedicadas exclusivamente al tema e incluyen disposiciones para la determinación de nuevos precios. Se aconseja consultar también el documento Ordenamientos para análisis de precios (**A- 427**).

Se aconseja al DO actuar con especial firmeza en esta materia, para lo cual es imprescindible que cuente con documentaciones de proyecto completas y detalladas, pliegos de condiciones con disposiciones previsoras, ofertas suficientemente desagregadas y que haga cumplir las disposiciones contractuales.

Las recomendaciones que siguen encuentran su correlato en las disposiciones de los pliegos mencionados:

- rechazar todo pedido por adicionales formulado por el constructor como causal una variante de diseño o especificación solicitada por el DO, salvo cuando el constructor demuestre, antes de que sean iniciados los trabajos respectivos, que la variante implica un costo adicional
- rechazar todo reclamo del constructor que sea formulado fuera de los plazos previstos en los pliegos
- antes de ordenar una modificación solicitar un presupuesto al constructor por orden de servicio (A-413)
- comprobar que el presupuesto del constructor respete disposiciones del pliego para la fijación de nuevos precios
- obtener la conformidad del comitente antes de encomendar la ejecución del trabajo
- aprobar la propuesta del constructor y encomendar su ejecución por orden de servicio (A-414),
- en caso de no lograrse acuerdo de precios, encomendar al constructor la ejecución de los trabajos por el sistema de coste y costas