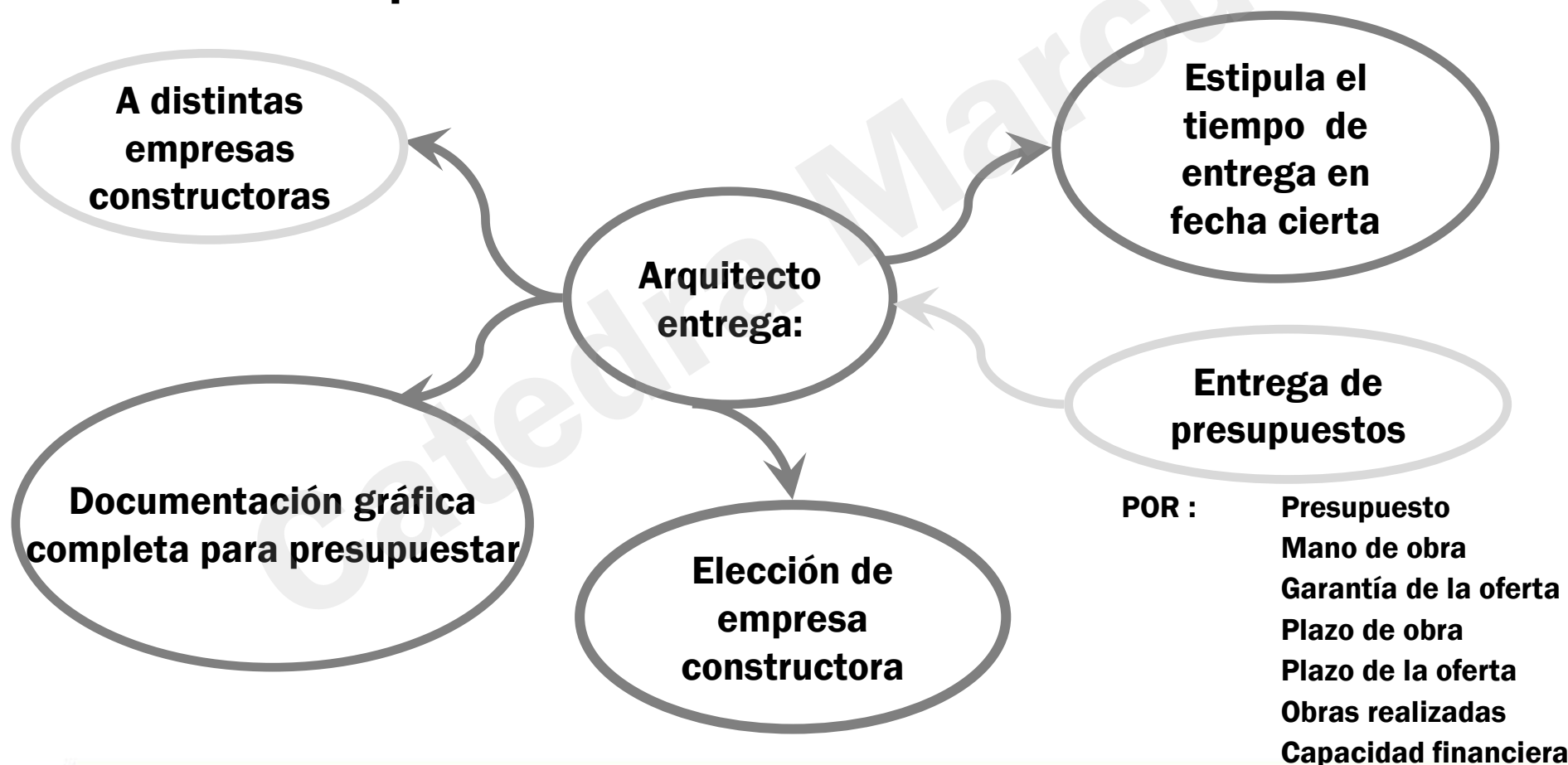


Licitaciones : Concurso de Precios

Licitaciones Privadas

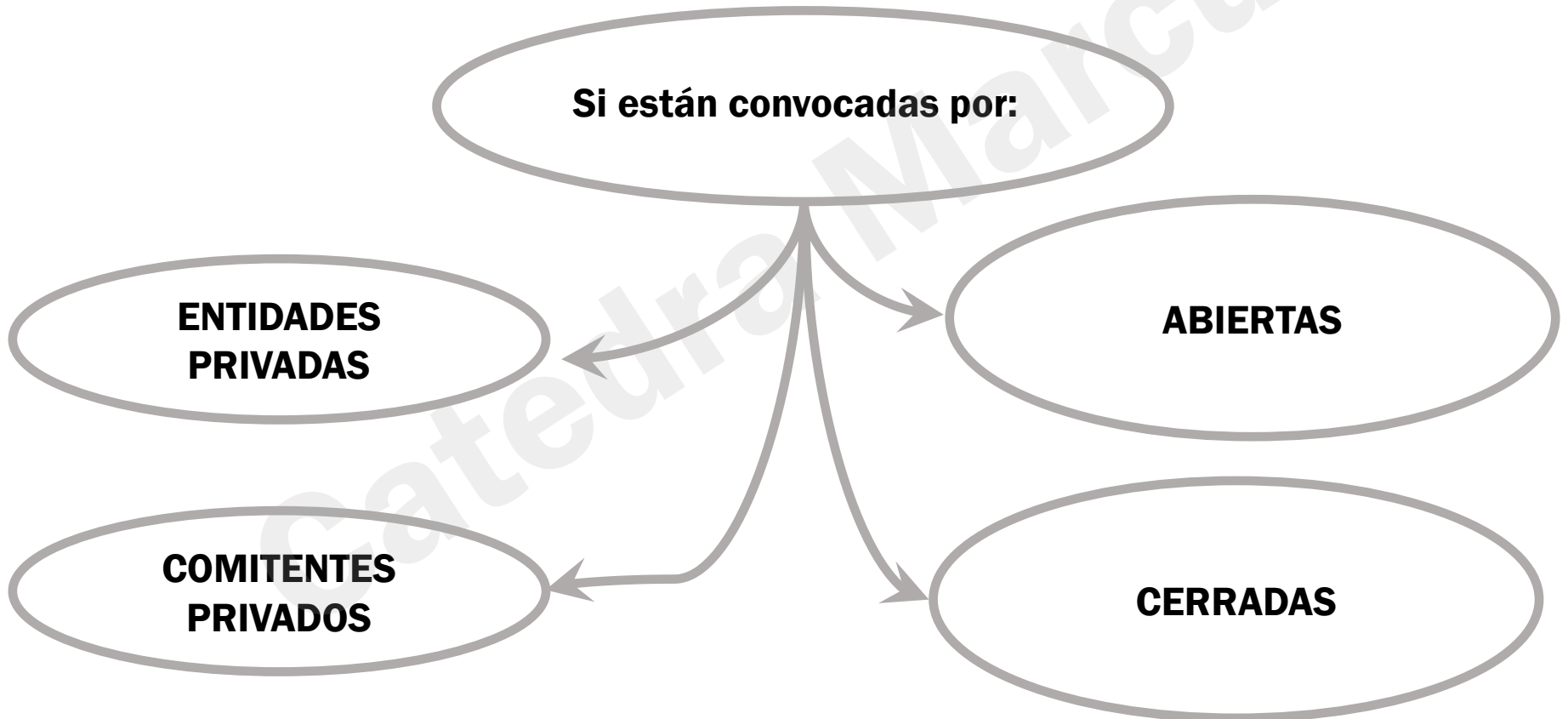
Para elegir empresa constructora
en el ámbito privado



Licitaciones Privadas

LICITACIONES PRIVADAS

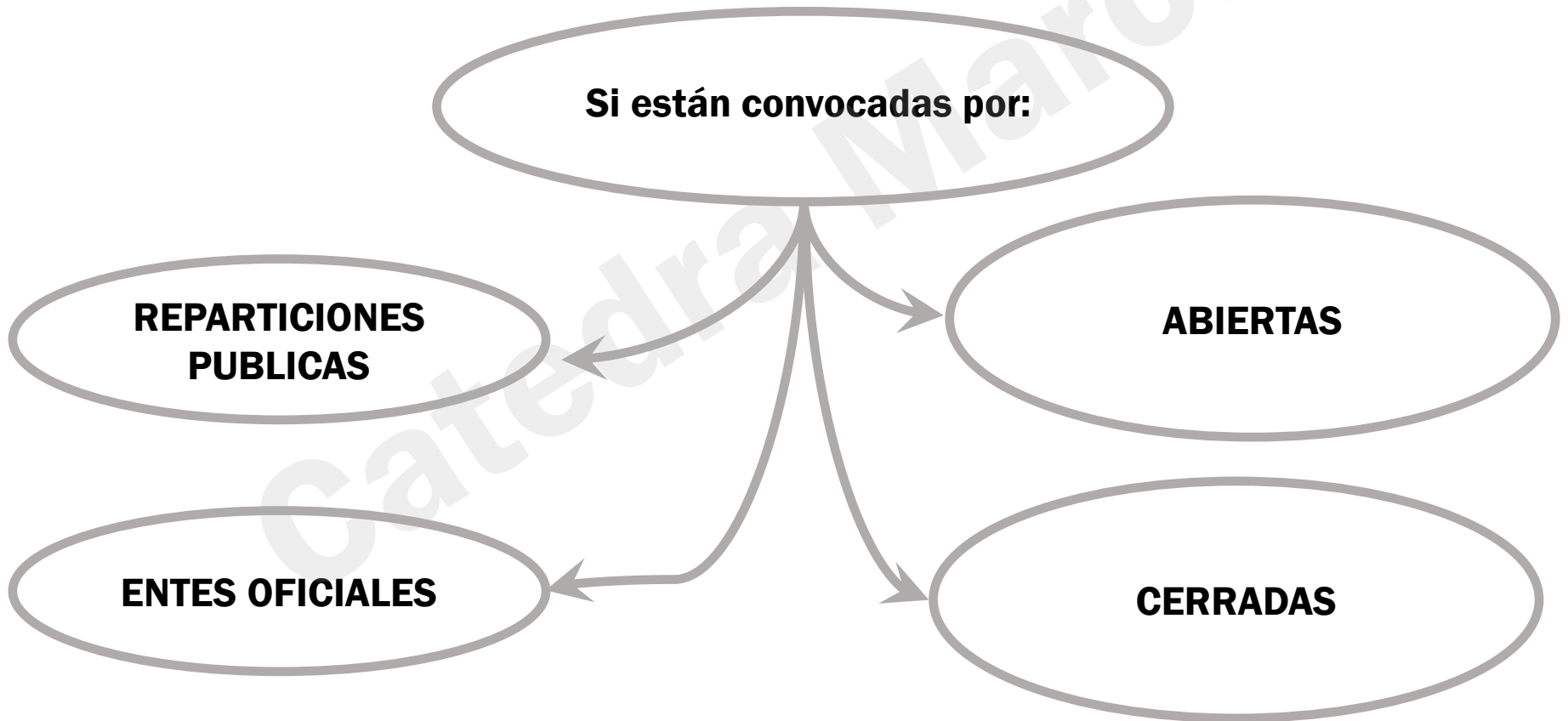
Dinero proveniente de privados



Licitaciones Públicas

LICITACIONES PUBLICAS

Dinero proveniente del Tesoro Nacional



Licitaciones Públicas

LICITACIONES PUBLICAS: Más de 6000 módulos

LICITACIONES PRIVADAS: Hasta 6000 módulos

CONTRATACIONES DIRECTAS: Hasta 1300 módulos

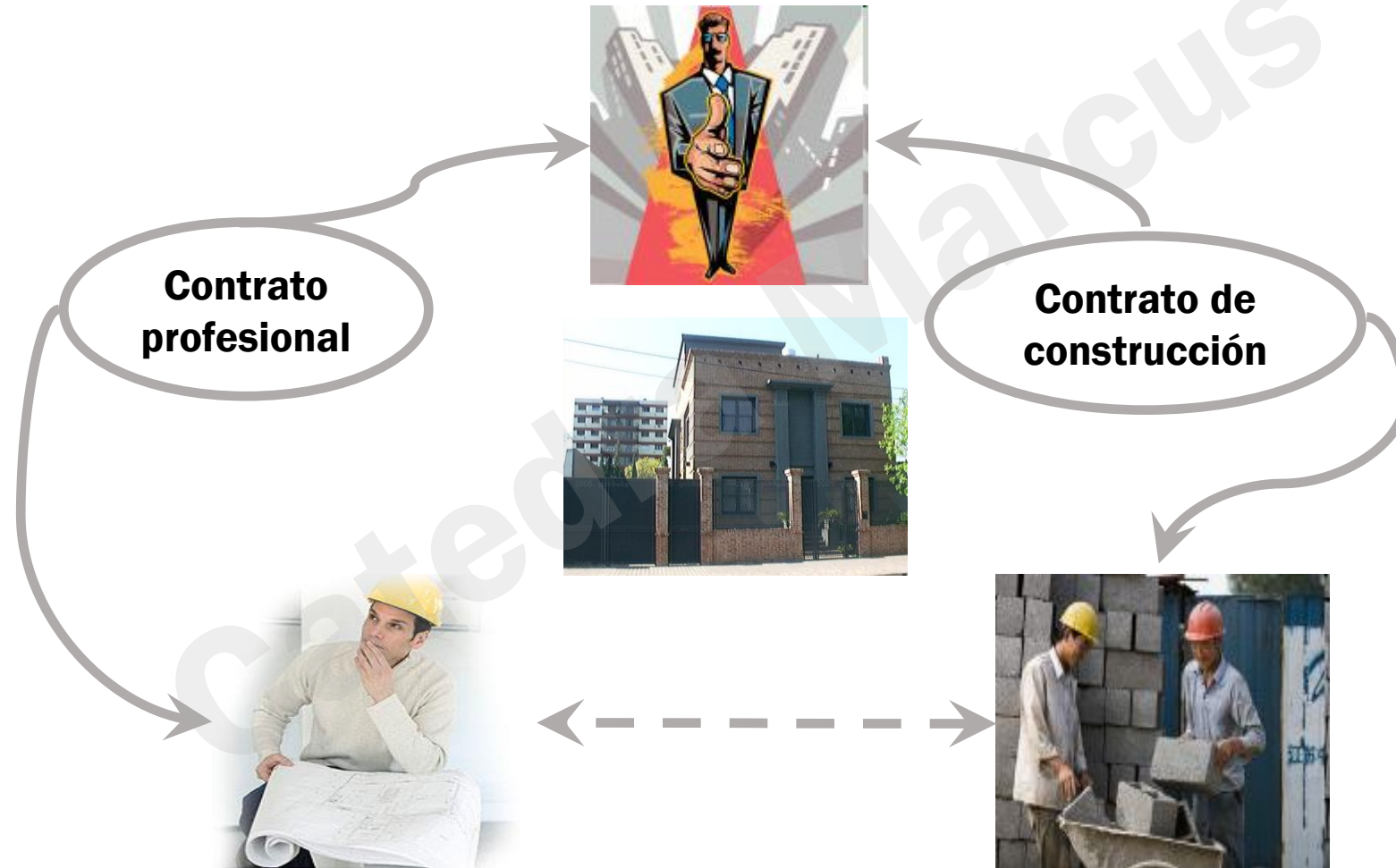
TRAMITE SIMPLIFICADO: Hasta 75 módulos

**Según Decreto 690/16 Reglamento del Régimen de
Contrataciones de la Administración Nacional**

**Cada módulo equivale a un monto en pesos
actualizado periódicamente.**

Contrato de construcción

Partes intervinientes para la concreción de una obra



Partes intervinientes del contrato de construcción

- **PROPIETARIO**
- **EMPRESARIO O CONTRATISTA:** es la persona humana o ideal, de carácter comercial, que dispone de su capital, que invierte en una determinada empresa para obtener un porcentaje de ganancia (renta).
- **DEBE DEJARSE CONSTANCIA QUE EL ARQUITECTO ES QUIEN EJERCE LA DIRECCION DE LA OBRA Y RUBRICAR CADA HOJA DEL CONTRATO PARA VALIDAR TODO LO CONTRATADO DESDE PUNTO DE VISTA TECNICO.**

Código civil y comercial

“Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución” (Art. 1251, 1er párrafo).

“Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega” (Art. 1252, 1er párrafo).

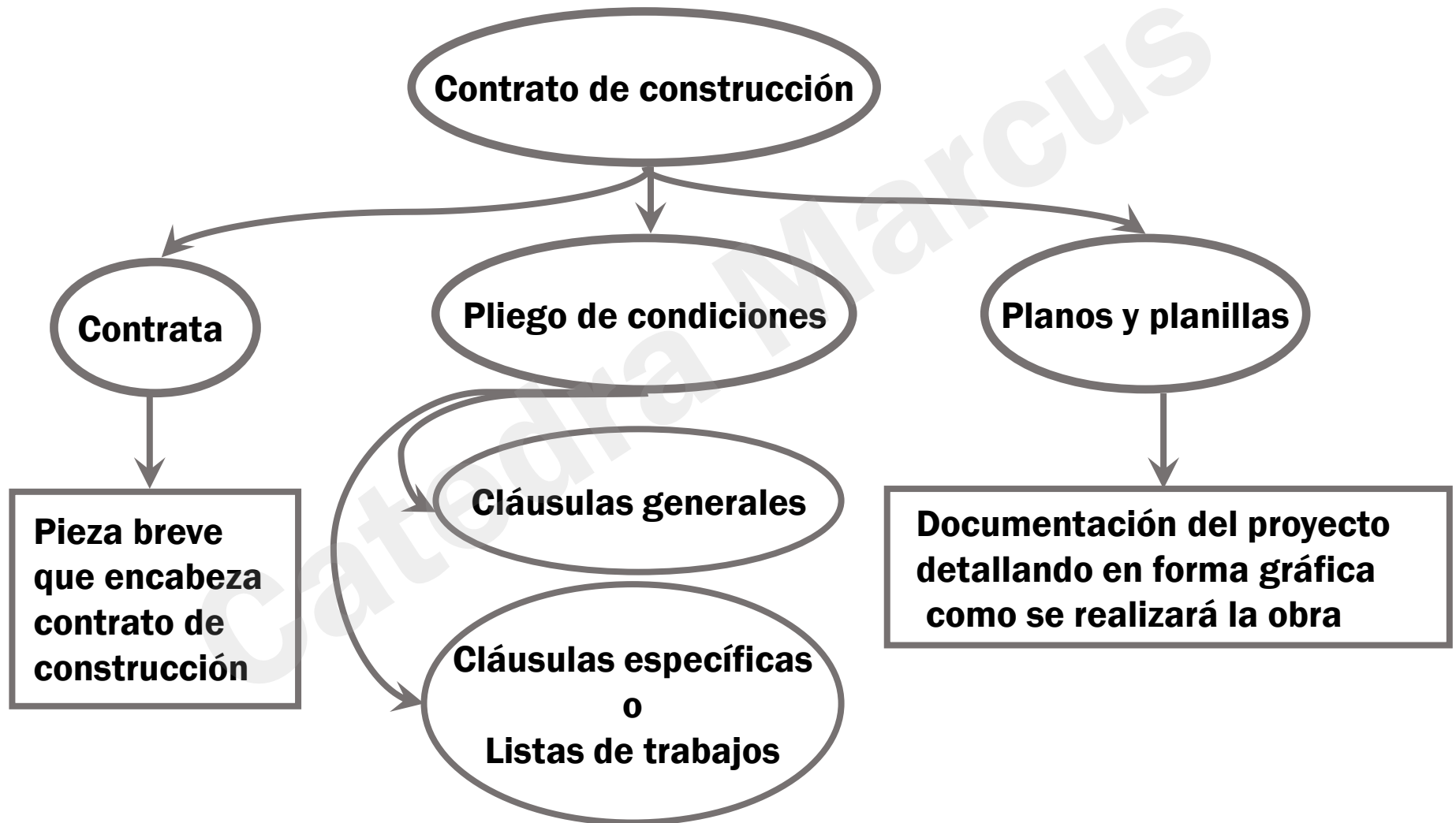
Contrato de construcción

Es un contrato de **obra material** y las obligaciones del Contratista y del Comitente nacen del vínculo jurídico, donde el primero se obliga a entregar una obra total, consumada y perfecta, de acuerdo a las reglas del arte y acorde a su fin, (objeto del contrato), y el segundo a pagar la contraprestación en dinero.

CLASIFICACIÓN:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| ❖ Unilateral | ❖ Bilateral |
| ❖ Oneroso | ❖ Gratuito |
| ❖ Consensual | ❖ Real |
| ❖ Típico (Nominado) | ❖ Atípico (Innominado) |
| ❖ Formal | ❖ No formal |
| ❖ Expreso | ❖ Tácito |
| ❖ Conmutativo | ❖ Aleatorio |
| ❖ De libre discusión | ❖ De adhesión |

Componentes



Componentes

Contrata

- Nombre y domicilio completo de las partes.
- Objeto del contrato.
- Sistema de ejecución de obra.
- Documentos del contrato: Enumeración de todas las partes gráficas y/o escritas que integran el contrato
- Precio y forma de pago
- Plazos
- Garantías y recepción de los trabajos
- Fecha de la firma.
- Se firman 2 ejemplares

Pliego de condiciones

Agrupan el conjunto de disposiciones técnicas, económicas, legales y administrativas, obligatorias o convenidas referidas a la contratación y ejecución de la obra.

Cláusulas generales

Refieren a todas las tareas necesarias para cumplir con el contrato donde se conviene en realizar la obra; se enumeran las exigencias que regirán y la forma global de como ejecutar la obra.

Cláusulas específicas o Listas de trabajos

Lista de rubros: Indican como ejecutar los trabajos en cada uno y la calidad de los materiales a emplear.

Listas de trabajos: Se asemeja a las cláusulas específicas para obras de menor envergadura; son recíprocas a las planillas de locales.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

I - OBJETO DEL CONTRATO

1: Enunciado. Objeto del Contrato.

Partes contratantes; domicilios constituidos de las partes; tipo de obra a realizar y ubicación, denominación con la cual se la designará; dejar aclarada la presencia del arquitecto que ejercerá la Dirección de Obra.

2: Documentos del Contrato.

Piezas escritas o dibujadas; planos generales de proyecto y planillas; planos de detalles necesarios; y los complementarios que van a agregarse durante el transcurso de la obra.

3: Tareas del Contratista.

4: Tramitaciones, Impuestos y Gravámenes.

Todo lo que el contratista toma a su cargo en la oferta realizada: si es por la totalidad de la obra o no, si incluye andamios provistos por él, todo especificado si no, puede luego decir que no le corresponde. (Incluye las tramitaciones).

5: Declaración del Contratista.

Implica el conocimiento de todos y cada uno de los elementos que integran el contrato, obligaciones, haber visto los títulos de propiedad, verificar si no tiene hipotecas, ya que pierde el derecho de retención, etc.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

II - DIRECCIÓN DE OBRAS

6: Dirección de los Trabajos o Superintendencia de Obra.

La Dirección de obra más la Vigilancia es la Superintendencia de Obra.
La Dirección da las instrucciones para que todo se construya de acuerdo a planos. Podrá rechazar trabajos, hacer demoler, modificar o hacer tareas adicionales. En la vigilancia se verificará principalmente calidad de los materiales de acuerdo a lo contratado, podrá rechazar materiales, etc.
Figura del sobreestante de obra.
Capacidad del arquitecto para retirar personal incompetente de la obra, no pudiendo volver a trabajar en la obra.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

III - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

7: Sistema Jurídico Económico de Ejecución de Obras.

Definir el sistema jurídico económico con exactitud

8: Plazos de Obra.

La importancia de la redacción de un acta de iniciación de obra, si no hay sirve la fecha de la firma de la contrata.

9: Mora.

Si se fijan los plazos y no se cumplen se produce una lesión al comitente y da origen al reclamo de daños e intereses.

10: Cláusula Penal.

Para que la Cláusula penal entre en juego el contratista tiene que estar en mora, Realizándolo el Comitente por vía judicial o extrajudicial

11: Suministro de materiales.

Deben preverse artículos para acopiar, con la calidad determinada en las cláusulas específicas y definir exactamente que materiales va a proveer el comitente, si así lo quisiera, quedando los mismos en resguardo del contratista

12: Presencia del Contratista en la Obra. Personal. Libros de Obra

De no contar con el contratista en cualquier momento del día, debe dejarse estipulado que sea reemplazada su presencia por el capataz, debe tener una copia de todos los planos de la obra y el pliego de condiciones del contrato. Debe utilizar los libros de Ordenes de Servicio y de comunicaciones, para dejar establecidas las órdenes.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

III - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

13: Construcción de obrador. Ayuda de Gremios. Limpieza de Obra.

En todo momento de la obra deben conservarse las condiciones de limpieza.

14: Trabajos Ocultos.

Los trabajos destinados a quedar ocultos deben pasar la inspección de la Dirección de Obra, si no puede hacerse descubrir para la verificación.

15: Seguros por ART y Responsabilidad Civil.

16: Recepciones Provisional y Definitiva de la Obra

Después de terminados los trabajos y verificados por la D.O. se labra el acta de Recepción Provisoria de la obra, llevará firma del comitente y el contratista y pasado el plazo de garantía y constatado la inexistencia de vicios se labrará el acta de Recepción definitiva de la obra.

17: Fondo de Garantía.

Se establece la devolución del fondo de garantía.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

IV - CONDICIONES DE PAGO Y CERTIFICACION

- 18: Formas de pago.** Se establecen de acuerdo al sistema jurídico económico de ejecución de la obra.
- 19: Formas de Certificación.** De acuerdo al sistema jurídico económico de ejecución de la obra, el contratista presenta la liquidación a la D.O. y se pacta cantidad de tiempo en certificar y una vez presentado al comitente, el tiempo en que lo hará efectivo.
- 20: Derecho de Retención.** Derecho que le asiste al contratista de retener la obra por falta de pago.

V – ADICIONALES

- 21: Trabajos adicionales e imprevistos.** Todo trabajo adicional deberá llevar la firma del comitente autorizando el trabajo, sino se puede considerar dentro del presupuesto total.
- 22: Variaciones de Costos.** Las variaciones por los trabajos autorizados podrán superar o ser inferior en un 20% del presupuesto original para considerarse incluídas en las gales del contrato.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

VI - RESCISIÓN CONTRACTUAL

23: Rescisión en general.

Determinar causales de rescisión de ambas partes

24: Indemnización por Daño Emergente y por Lucro Cesante.

25: Prosecución de los trabajos luego de la rescisión.

El comitente puede querer terminar la obra con otro empresario, para lo que un Perito Arq. ajeno a la obra debe inventariar todo lo hecho hasta entonces y los implementos existentes en la obra. Con éste cálculo se procederá o no a pagar lo que faltare.

VII - DISPOSICIONES VARIAS

26: Ajuste de contestaciones.

Cuando hubiere divergencias que no pudieran ser resueltas directamente entre las partes se decidirá el método de resolución de conflictos más conveniente.

27: Demoras y dificultades imprevistas.

Estarán a cargo del contratista

28: Entrada a la obra.

Nadie sin autorización escrita del arquitecto tiene autorización para entrar en la obra

29: Documentos que se exigirán del Contratista a la finalización de la obra.

Debe entregar toda la documentación que acredite el cumplimiento de todas las ordenanzas de inspección final de Aguas Argentinas, municipales, etc.

Pliego de condiciones

Cláusulas generales

I - OBJETO DEL CONTRATO

- 1: Enunciado. Objeto del Contrato.
- 2: Documentos del Contrato.
- 3: Tareas del Contratista.
- 4: Tramitaciones, Impuestos y Gravámenes.
- 5: Declaración del Contratista.

II - DIRECCIÓN DE OBRAS

- 6: Dirección de los Trabajos o Superintendencia de Obra.

III - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 7: Sistema Jurídico Económico de Ejecución de Obras.
- 8: Plazos de Obra.
- 9: Mora.
- 10: Cláusula Penal.
- 11: Suministro de materiales.
- 12: Presencia del Contratista en la Obra. Personal. Libros de Obra
- 13: Construcción de obrador. Ayuda de Gremios. Limpieza de Obra.
- 14: Trabajos Ocultos.
- 15: Seguros por ART y Responsabilidad Civil.
- 16: Recepciones Provisional y Definitiva de la Obra
- 17: Fondo de Garantía.

IV - CONDICIONES DE PAGO Y CERTIFICACION

- 18: Formas de pago.
- 19: Formas de Certificación.
- 20: Derecho de Retención.

V - ADICIONALES

- 21: Trabajos adicionales e imprevistos.
- 22: Variaciones de Costos.

VI - RESCISIÓN CONTRACTUAL

- 23: Rescisión en general.
- 24: Indemnización por Daño Emergente y por Lucro Cesante.
- 25: Prosecución de los trabajos luego de la rescisión.

VII - DISPOSICIONES VARIAS

- 26: Ajuste de contestaciones.
- 27: Demoras y dificultades imprevistas.
- 28: Entrada a la obra.
- 29: Documentos que se exigirán del Contratista a la finalización de la obra.

Firma del contrato:

2 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto – fecha.

Síntesis

Contratos	Partes	Tipos	Clasificación	Elementos
PROFESIONAL	Arquitecto Comitente	De obra intelectual	Bilateral Oneroso Consensual Típico No formal Expreso Conmutativo De libre discusión	Encabezado y cláusulas generales
DE CONSTRUCCIÓN	Comitente Contratista con conocimiento del arquitecto	De obra material		Contrata. Cláusulas generales, específicas o lista de trabajos. Planos y planillas.