

El Contrato de obra por “Coste y Costas”

por: Ing. Civil Ricardo A. Paladini

Sistemas de ejecución de obras.-

Se entiende por sistema de ejecución de obras, el estudio económico jurídico de los medios para terminarla.

A continuación y a manera de “introito” se tratará de llevar a conocimiento y de una manera lo más sencilla posible los sistemas más comunes de ejecución de obra, el que se los podrá apreciar en mayor profundidad en cualquier tratado reconocido de Locación de Obra.

En la esfera privada podemos establecer una gran división de estos sistemas, según haya o no haya contrato o por combinación de estos sistemas de ejecución.

Los sin contratos están caracterizados por los denominados **por economía o por administración**, donde para estos dos casos no existe el contrato de obra material (comitente-empresa), pero si puede existir el contrato de obra intelectual (comitente-profesional) combinado con el mandato.

Para aquellos que existe una contratación de por medio, pueden ser: con precio predeterminado o sin precio predeterminado.

Estos a su vez se pueden clasificar: con precios determinados que son aquellos por **ajuste alzado y unidad, o precios unitarios**, mientras que los indeterminados está representado por el **coste y costas**.

También por **contratos separados**, los que pueden ser realizados para algunos gremios con precios predeterminados y para otros con precios indeterminados.

Y por la **combinación de estos sistemas**.

Finalmente, dentro del ajuste alzado existen dos variantes: el ajuste alzado absoluto y el relativo, mientras que el de unidad o precios unitarios admite dos posibilidades básicas, como ser: el que se designa la cantidad de unidades o número de piezas y el que no contenga esta designación y se paga a las tantas unidades hechas.

El coste y costas.-

A continuación expondré el sistema de coste y costas que es uno de los contratos de locación de obra material que se utiliza en las construcciones y en el que intervienen una parte denominada comitente (dueño/propietario) y la otra contratista (empresa), sistema que es utilizado con sumo éxito en otras latitudes, pero no así en esta provincia.

En esta modalidad de convenio el contratista se compromete a ejecutar los trabajos acordados previamente y el comitente a abonar al contratista todos los gastos directos e indirectos denominados “coste de obra” y una suma en concepto de retribución llamada “costas de obra”, la que puede ser una suma fija, una suma porcentual o una retribución mixta, de manera que, en estas condiciones, el costo final de la construcción será igual a la suma del coste más las costas.

Como se podrá advertir este método contractual requiere por parte del comitente una particular confianza hacia el empresario, sobre todo cuando se fija una retribución (costas) porcentual, ya que cuanto más gasta el empresario más utilidad tendrá. Pero esta situación puede remediarse o atenuarse cuando se recurre a un sistema de premios de estímulos para economizar los consumos de obra.

En otras palabras, por este mecanismo contractual el dueño de la obra se obliga a reembolsar al empresario todo lo que este invierta en la construcción, como ser la mano de obra, los materiales, así como otros gastos en que incurra y que resulten justificados y además pagarle la utilidad acordada.

También es fácil apreciar que en este sistema de contratación el riesgo económico, en lo atinente a la obra de que se trata no recae sobre el empresario/contratista sino que se traslada al dueño o comitente, mientras que sobre el empresario recae únicamente el riesgo técnico de lo que ejecuta.

O sea, si se construye un puente y este se derrumba por vicios en su construcción imputables al contratista el daño lo tendrá que soportar este, mientras que si la obra construida se destruye por causas fortuitas no atribuibles al empresario, como sería el caso de inundaciones extraordinarias que no hubieran podido preverse o que previstas no

hubieran podido evitarse, el costo de la reconstrucción de la obra estará a cargo exclusivo del comitente, ya que el riesgo económico en este extremo lo soporta solamente el dueño/propietario.

Por lo tanto en el acto licitatorio los interesados deben presentar, además de otros requisitos exigidos en los Pliegos de Condiciones, el porcentaje que consideran corresponder por las "costas".

En esta oportunidad explicaré este sistema que lo utilicé en varias oportunidades, pero ahora el que apliqué en una obra en donde desarrollé labores de Representante Técnico para la empresa (Fundar s.a.c.i.f.i.a.) la que celebró con su comitente un contrato de locación de obra material en un emprendimiento ubicado en la ciudad de Mar del Plata (Complejo Bristol Center), el que incluía 3 torres de viviendas, galerías comerciales, cocheras subterráneas, restaurantes, confiterías, etc., todo ello para una superficie cubierta de aproximadamente 100.000 m2.

Cabe informar que esta obra en particular el comitente celebró con el Proyectista/ Director de Obra como también con el Calculista sendos contratos de locación de obra intelectual. Idéntico sistema de contratación utilizó la empresa contratista para conmigo.

A su vez realicé en esta misma obra varios subcontratos con los diversos gremios que intervinieron, echando mano a diferentes sistemas de contratación. .

Finalmente, comunico que en esta oportunidad la retribución percibida por la empresa contratista fue una suma porcentual sobre el coste.

El coste.-

Los gastos directos comprendieron todos los importes realmente abonados en conceptos de:

1º.- La mano de obra con sus cargas sociales de todos los jornales y sueldos del personal obrero, capataces, serenos, personal administrativo, técnico y profesional de la empresa constructora destacado en la obra, incluyendo asimismo cualquier otra forma de remuneración sea ella por honorarios, premios, bonificaciones, viáticos por traslados, incentivos por productividad, etc.

También la necesaria para descargar, instalar, usar, trasladar, desarmar y cargar el equipo, herramientas, maquinarias, instalaciones y construcciones provisionales para la ejecución de la obra.

2º.- El seguro obrero contra accidentes de trabajo, inclusive la responsabilidad civil de todo el personal indicado anteriormente y de todo otro seguro que se acordó, además de los planes y cursos de capacitación de higiene y seguridad con el suministro de los equipos de protección personal a los operarios y técnicos destacados a pié de obra.

3º.- Los materiales que se consumieron en la ejecución de la obra y aquellos que quedaron adheridos a la misma, incluso recortes y desperdicios.

4º.- Los subcontratos que concertó el contratista, incluso las variaciones de costos que se convinieron en los documentos respectivos.

5º.- Los contratos directos que se reservó el comitente únicamente a los fines de la determinación de las costas de obra.

6º.- Los combustibles, lubricantes, energía eléctrica o de otra índole que fueron utilizados en obra tanto en las instalaciones principales, como en las auxiliares, en las provisionales, en las máquinas de trabajo y en las pruebas de las instalaciones definitivas. El consumo de elementos de limpieza y desinfección e iluminación del obrador y lugares de trabajo, las instalaciones provisionales de electricidad y agua corriente que fueron necesarias para el normal funcionamiento de la obra.

7º.- Los gastos por la construcción del cerco reglamentario de obra, de la oficina del contratista donde se puso a disposición del comitente o de su representante (director de obra) todos los planos y especificaciones técnicas de proyecto necesaria para la correcta ejecución de la obra. Asimismo los gastos provenientes de construcciones provisionales, tales como depósitos de materiales, vestuarios y baños con sus mantenimientos e higienes respectivas. Asimismo los gastos por carteles de obra y de vigilancia para prevenir robos o daños.

8º.- El transporte de los materiales destinados a la obra durante todo el transcurso de la misma, como también el de los equipos, herramientas y maquinarias para la ejecución de los trabajos, incluso hacia y desde los depósitos de la empresa. Asimismo los gastos para el retiro de todos los materiales sobrantes, escombros, desperdicios, etc., como todo otro gasto necesario para el traslado del personal, motivado por la ubicación de la obra.

9º.- El consumo y uso de todos los elementos y materiales necesarios para la ejecución de los encofrados para la estructura de hormigón armado y pretensado. También los elementos y materiales necesarios para la ejecución de los apuntalamientos, defensas y empalizadas, para la prevención de accidentes, andamiajes y cualquier otro tipo de estructura auxiliar.

10º.-El agua de construcción, los gastos de licencias y derechos de utilización de sistemas registrados de tasa e impuestos en general que gravaron a la obra, incluso el impuesto sobre los ingresos brutos, los sellados en general, uso del teléfono, etc.

11º.-Finalmente integraron también este costo todos los gastos que realizó el comitente por aquellos trabajos que debió contratar la empresa con motivo o como consecuencia de observaciones o modificaciones emanadas de la Municipalidad y/o de los demás Organismos competentes y todo otro que resultó necesario para la ejecución de los trabajos contratados, aunque no haya sido expresamente especificado.

Las costas.-

Estas comprendieron: 1º) los gastos generales; 2º) la prestación de los equipos y 3º) el beneficio o utilidad del contratista.

1º.- Gastos generales: fueron los gastos proporcionales de las oficinas centrales de la empresa contratista en concepto de:

Tareas necesarias para realizar licitaciones parciales de los distintos rubros que le corresponde administrar; estudio y acondicionamiento de las respectivas propuestas y formulación de los contratos correspondientes.

Tareas inherentes a la adquisición de materiales, liquidación de las facturas respectivas y administración del personal destacado en la obra.

Patentes nacionales, provinciales y municipales vigentes a la fecha del contrato, vinculado con el ejercicio en la actividad de la construcción.

Retribuciones al personal y demás gastos específicos de la oficina central y depósitos de la empresa contratista.

2º.- Prestación de equipos: fueron los gastos de conservación, amortización y alquiler del equipo, útiles y enseres necesarios para la ejecución de los trabajos. Se excluyeron aquellos equipos especiales para realizar tareas no corrientes.

3º.- Beneficio: representó la retribución al contratista en concepto de utilidad de empresa por la locación de obra.

En cuanto al pago de los trabajos, estos se realizaron de acuerdo a lo estipulado en el Pliego de Bases y Condiciones, en donde el monto estimado a invertirse en cada periodo surgía en base al plan de trabajos aprobado y para ello, antes de iniciarse cada período mensual de certificación, el comitente abonaba a la empresa en concepto de anticipo una suma de dinero que permitía afrontar aquellas inversiones que se realizaban en dicho mes.

Cumplido el mes, el contratista elevaba el certificado correspondiente el que una vez aprobado por el Director de Obra, se controlaba con el anticipo recibido.

En caso de que este anticipo resultaba inferior al monto del certificado, el comitente completaba el importe correspondiente a la diferencia de acuerdo con lo establecido en el contrato.

Para el caso que el anticipo resultaba superior al monto certificado, el excedente era descontado en el primer anticipo que a partir de ese momento se le debía realizar al contratista.

Finalmente de cada certificado parcial de obra, el comitente le retenía a la empresa un valor igual al 5% del importe de cada certificado, suma que integraba el fondo de reparo.

Por lo visto esta forma de contratación se recomienda en aquellos casos en que el precio de los trabajos a ejecutar sean a priori de problemática determinación, sean estos de construcción, refacción y/o de ampliación y en todos aquellos casos de cierta complejidad o por cualquier razón no sea posible contar al momento de la contratación con una completa y detallada documentación de proyecto.

De lo anterior resulta que si estos hechos ocurren, este sistema de contratación es más aconsejable que otros, por ejemplo el de ajuste alzado, precios unitarios, etc., porque ante la poca o deficiente información técnica con que se cuenta minimiza los riesgos propios de la construcción de los trabajos y en consecuencia los costos derivados de ellos.