



Rawson de Abril de 2023.

Expte.: 40762/2022

***I.P.V. Y D.U.***

**CONSULTA**

Reclamo presentado por la Cámara  
Argentina de la Construcción.

Dictamen 8/23

Señor Presidente:

Me remite Usted, el expediente de la referencia, por el cual se tramita en CONSULTA, un Reclamo por parte de la Cámara Argentina de la Construcción (C.A.C.), al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (hoja 3 ipv). Por variaciones de costos de materiales que no se encuentran reflejados en las redeterminaciones de precios previstas en los contratos de obra.

Para mejor claridad e interpretación el presente Dictamen lo voy a dividir en dos puntos a saber: Punto I – ANALISIS GENERAL y II CONCLUSION.

### **I- ANALISIS GENERAL**

Dicho Reclamo se refiere a la situación de empresas asociadas a esa Cámara con respecto a la situación de obras del Programa Federal Reconstruir, ejecutadas mediante el sistema Steel frame.

Para el caso que viene en CONSULTA, me voy a referir al caso particular de la Licitación Pública 2/19 de la obra “24 Viviendas en la Localidad de Gaiman”; cuyo pliego de bases y condiciones se adjunta, junto con la oferta de dicha oferente en su momento, firmados por el Representante Técnico y su Socio Gerente, de la empresa VILLEGAS CONSTRUCCIONES S.R.L. El plazo de ejecución de esta obra era de diez meses, según plan de trabajo que se adjunta dicha obra tenía finalización Octubre de 2022, según documentación el porcentaje de avance físico era del 90,39 % (hoja 117/118 ipv).

Considero que desde el punto de vista técnico en esta instancia, no se podría generalizar en todas las Licitaciones Públicas como se pretende, desde el punto de vista Legal, respecto a la generalización del conjunto de obras según planilla (hoja 118 ipv). Más allá de las cantidades de viviendas a ejecutar, entiendo se debe considerar todo el conjunto de condiciones técnicas que hacen al precio de obra o la obtención de este. Estas Licitaciones Públicas, se advierte, a modo de ejemplo cada una de ellas tienen distintas fechas, con respecto al cálculo del mes base, mes de inicio, plazo de ejecución, porcentajes de avance físico, avance financiero, variaciones en el plan de trabajo etc. etc.; estos elementos técnicos hacen a la obtención del precio de la obra y luego su actualización. Considero conveniente que estas cuestiones venidas



como “Consulta”, primero se deben resolver técnicamente y luego legalmente, para poder luego si generalizarlos en todas las obras.

Además se observa que la obra en cuestión tiene un precio base al mes de Julio 18; un precio de inicio de Julio 21 y un precio en Octubre de 2022, con un avance financiero del 91,35 % (hoja16/17 ipv). Queda claro que se tiene un periodo de tiempo muerto entre Julio 18 y Julio 21; cuestión no menor a la hora de actualizar el precio de obra por cualquier sistema.

De acuerdo con la documentación que se adjunta para el caso de la empresa VILLEGAS CONSTRUCCIONES S.R.L., se podrían confirmar dos cuestiones técnicas a todas las obras de este listado (hoja 118 ipv). Habría que confirmar para cada caso la documentación de cada una de las Licitaciones, en el marco del pedido de la Cámara Argentina de la Construcción venida en Consulta. La primera sería que todas tengan el mismo pliego de bases y condiciones con respecto a la forma de reconocimiento de las variaciones de precios y la segunda que para las estructuras metálicas responda al sistema de perfiles conformados en frío de chapa zincada para uso de estructuras portantes de edificios, de acuerdo a los reglamentos indicados según el pliego en cuanto las especificaciones técnicas particulares de viviendas, respetando el reglamento y especificaciones técnicas al respecto (CIRSOC –Estructuras Metálicas). Con este marco se estaría en condiciones luego, generalizar para todas las obras ejecutadas con el sistema steel frame.

Otra de las cuestiones que se deberían tener en cuenta para el reclamo de dicha Cámara Argentina de la Construcción a ese Instituto Provincial de la Vivienda. Entiendo más que importante y necesaria para futuros reclamos en toda la provincia, la opinión de acuerdo a la reglamentación vigente, de la “Comisión de Redeterminación de Precios y Renegociación de Contratos de Obras Públicas – Ley I N° 11 artículo 55”. Más aun respecto al punto de variaciones de precios de acuerdo con esta metodología (UVIs), respecto a las variaciones de precios según 458/14, como indica dicha contratista en la documentación que adjunto (hoja 310-313 ipv) y en general para el sistema UVIs de actualización. Además esta Comisión actúa como árbitro, en caso de conflictos entre las partes.

La metodología del reconocimiento de variaciones de precios para la Licitación Pública 2/19 – de acuerdo con el pliego que se acompaña es la Ley Nacional n° 27.397; artículo 62 –Sección II Pliego de Bases Generales. Es decir de acuerdo al valor en pesos de la Unidad de Vivienda (UVIs) tomado como referencia el valor de la UVI a la fecha que se indique en los pliegos de bases y condiciones. A los efectos, se tomara como índice el valor diario en pesos de la Unidad de Vivienda (UVIs), publicado por el banco Central de la República Argentina.

De los cálculos realizados por ese Instituto Provincial de la Vivienda (hoja 16 ipv) se desprende que el UVIs a reconocer es 220.838,92. Teniendo en cuenta que la oferta total al mes base Julio 18 es de \$ 46.776.688, 61, con una cantidad de



UVIs de 1.871.816,27; al inicio de la obra Julio 21 es de \$ 165.195.966,13, con una cantidad de UVIs 1.910.884,51 y un valor al mes de Octubre 2022 actual de \$ 321.719.700,02, con una cantidad de UVIs de 2.131.723,43. Reconociendo dicha diferencia entre la cantidad de UVIs a Octubre 2022 actual menos la cantidad de UVIs inicial, de allí surgen dicha diferencia de UVIs a reconocer (220.838,92).

Cabría observar, que el planteo del “reclamo”, por parte de la C.A.C, se refiere a las obras del Programa Federal Reconstruir, ejecutadas mediante el sistema Steel frame, como señala su nota de presentación (hoja 3 ipv). Es decir en mi opinión la variación debe ser sobre el ítem 2 – Viviendas y Obras Complementarias Básicas, que para el caso de la oferente VILLEGAS CONSTRUCCIONES S.R.L es de \$ 40.120.945,93, no sobre el total de la obra de \$ 46.776.688,61. Siendo que este precio total contratado incluye según presupuesto resumen: 1-Tareas Preliminares; 2- Viviendas y Obras Complementarias básicas; 3 – Infraestructura propia del Conjunto; 4 Infraestructura de Nexos; 5 - Obras Complementarias Especiales (hoja 60-62 ipv). Pues de acuerdo al presupuesto y el pliego de bases y condiciones de vivienda de la contratista, se incluyen en sus ítems este sistema Steel frame, para ítems 4; 5; 6 y 7, de la vivienda. Siendo de acuerdo con el plan de trabajo que se adjunta (hoja 103/113 ipv), las certificaciones para el mes 2; 3; 4; 5; 6; 7 y 8, los meses en los cuales se realizan trabajos con material Steel frame, que distorsionan los correspondientes certificados de obra mensuales, en cuanto a su actualización mediante el Uvis., estos influyen produciendo una distorsión en la ecuación económica financiera calculada por dicha contratista.

Si bien la empresa VILLEGAS CONSTRUCCIONES SRL lo indica según cálculos comparativos que adjunta (hojas 310-313 ipv), en comparación de diferencias del monto del contrato según la actualización por UVIs o por el índice CAC (hoja 311 ipv). También hace un comparativo de actualización del precio total según decreto 458/14. Al este respecto considero conveniente, como señale en párrafos anteriores, siendo el reclamo de fondo sobre el material Steel frame, los debería realizar sobre el ítem vivienda no sobre el total de la obra. En este contexto advierto que de esta forma actualizando el total del monto de la obra, el reclamo no es por el sistema adoptado Steel frame, sino por el sistema UVIs, que no refleja cuando se calcula la actualización del precio.

## **II – CONCLUSION**

Puesto en este plano de acuerdo con lo señalado en el punto anterior I - Análisis General, sobre el reclamo venido como CONSULTA por parte del Instituto Provincial de la Vivienda, puedo concluir en lo siguiente:

1. El reclamo en esta instancia es válido solamente en lo referente a la Contratista VILLEGAS CONSTRUCCIONES



SRL., con las observaciones indicadas en el punto anterior (I-AG).

2. Dicho reclamo se realiza para obras en los cuales se incluye el material Steel frame, en particular para la contratista en el ítem vivienda como señale en el punto anterior (I -AG).
3. Debiera expedirse al respecto la “Comisión de Redeterminación de Precios y Renegociación de Contratos de obras Públicas”, en el marco de la Ley Provincial de Obras Públicas (Ley I n°11) y Decretos Reglamentarios 458/14 y 920/02.
4. En esta instancia se debe tener en cuenta el avance de obra real ejecutada, avance físico y financiero, si corresponde de acuerdo con Órdenes de Servicio el atraso de obra.
5. Creo conveniente se tenga en cuenta por parte del Organismo Licitante, los informes de la Inspección de Obra, correspondiente a la Obra en cuestión; Ordenes de Servicio como Pedidos de empresa.

No teniendo de mí parte, otra consideración que realizar al trámite en cuestión, salvo mejor opinión.

Atentamente.

**Ing. Civil Nelson Eduardo Castro**  
**Asesor Técnico - Tribunal de Cuentas**