

A-437 REPRODUCCION DE UN PERITAJE JUDICIAL

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

Este documento presenta el caso real de un peritaje referido a inmuebles en el que el perito de oficio responde a un cuestionario que se repitió para cada una de las respuestas contenidas en dicho cuestionario, a fin de facilitar su lectura en el juzgado.

El caso que se reproduce puede ser útil para:

- Observar el tenor de las preguntas que integran un cuestionario a contestar por los/as peritos
- Observar el ordenamiento riguroso de las respuestas a cada una de las preguntas formuladas y el grado de detalle de las respuestas
- Observar las formalidades y estilo que se deben guardar en un peritaje judicial Comprobar que este peritaje en ningún momento llega a ser una tasación.

PRESENTA PERICIA

Señor/a Juez/a:

....., Arquitecto/a, matrícula del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, con domicilio constituido en la calle, piso, departamento, Capital Federal, designado perito único de oficio en los autos caratulados, s/Cumplimiento de contrato" se presenta a S.S. y como mejor procede en derecho dice:

- Que viene a contestar el cuestionario pericial oportunamente requerido Que se analizaron los antecedentes obrantes en este expediente
- Que se efectuaron las inspecciones pertinentes en el lugar
- Que con la base de los antecedentes antedichos y otros se confeccionó la presente experticia.

A) TENIENDO EN CUENTA LOS PLANOS CERTIFICADOS DE LAS OBRAS EN PARTICULAR, OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN:

1) si los contratos de modalidad "ajuste alzado" deben considerar en forma integral y no por separado a todos los insumos de un proyecto;

En los contratos por ajuste alzado los insumos del proyecto se consideran en forma integral, recordando que en la obra ejecutada por este sistema se contrata una obra consumada y perfecta por un precio total convenido en una plaza predeterminada.

Sin perjuicio de ello, es de práctica, útil y necesario especificar la cuantía y valorización de los insumos principales o mejor aún las tareas parciales, pues ello facilitará, durante la Dirección de Obra, la medición y certificación ulterior en el proceso de su construcción.

2) si se toman en cuenta, a fin de determinar lo abonado por metro cuadrado, tanto las terminaciones de las construcciones, como su jerarquía en general;

Es evidente que los precios por m² se corresponden con los precios cotizados por la empresa y son los del mercado de la construcción para esa época, tomando en cuenta todos los elementos de la obra y los integrantes de esta última.

Atento a que se trata de una licitación, (no de una adjudicación directa) el precio por m² es el que surge del mismo concurso de precios; además en este caso las publicaciones especializadas publicaron valores similares a los que surgen en estos actuados.

3) se evalúe nuevamente el espesor del hormigón armado utilizado;

La peritación presentada anteriormente muestra una síntesis válida que se comparte y que lleva el espesor promedio de 0,265 para el sector básico de la construcción y de 0,29 para la totalidad del hormigón armado volcado en la obra, en el cual se incluyen pavimentos. Ello no obstante debe subrayarse el escaso valor de esta investigación pues se trata de valores empíricos, típicos de empresas constructoras, para estimar cotizaciones, o encontrar soluciones estadísticas para su futuro funcionamiento.

4) la correlación existente entre los certificados de obra, la fecha en que fueron efectuados y la construcción efectivamente verificada en cada momento;

si bien podría hallarse una correlación entre los certificados de obra o facturaciones, el ritmo de la construcción no puede probarse fehacientemente pues ya los trabajos han sido finalizados y aquí el resultado final es lo que vale. Es decir al tratarse de ajuste alzado lo que importa es que se haya finalizado la tarea según las reglas del arte y no se haya pagado más que lo pactado oportunamente.

No obstante lo señalado, dicha correlación se observa en el certificado de obra N° 38 de donde surge que todos los ítem allí certificados se encuentran ejecutados en los porcentuales que se consignan, comprobándose además un excedente en lo construido respecto de las bases pues mientras se las certificó en un 38%, su materialización real llegó al 42%

5) si el hormigón proyectado según los planos es similar al que realmente se construyó; de lo observado en sendas inspecciones puede afirmarse que el hormigón armado de la construcción que puede verse que ha sido ejecutado en el predio, obedece a lo proyectado.

6) en qué consiste un contrato por ajuste alzado, qué particularidades tiene y en qué se diferencia de un contrato por unidad de medida y de uno por coste y costes;

El sistema de contratación de obra por ajuste alzado es el más antiguo de los que se aun se utilizan. Se trata de entregar a un/a comitente una obra, consumada y perfecta, en un plazo convenido por un precio global predeterminado.

Existen variantes como ser el ajuste alzado riguroso total, el ajuste alzado riguroso y el ajuste alzado relativo, siendo este último el que más se utiliza pues permite, a precios básicos, ajustes limitados o modificaciones que, a veces, no vayan más allá de un 20%, en más o en menos.

El denominado como por unidad de medida está contenido en la Ley Nacional de Obras Públicas (13.064) y tiene una gran similitud con el anterior diferenciándose especialmente en que el precio no es global sino por

unidades técnicas, o sea tanto por metro lineal, metro cuadrado o metro cúbico, según el tipo de trabajo que se convenga. El contrato es por la totalidad de la obra, y el plazo puede como en el ajuste alzado,

ser fijado de antemano. La mencionada ley 13.064 no contempla el denominado como por unidad simple que es una variante de este sistema pero en el cual cada unidad técnica es un contrato en sí mismo.

El llamado "a coste y costas", es un sistema aparecido al finalizar la primera guerra mundial que erróneamente, en nuestro país, algunos confunden con el sistema de construcción denominado "por administración", con el cual no tiene nada que ver puesto que en este último no existe la figura de la empresa constructora la que es asumida por el propio comitente, en cambio en el de "a coste y costas" debe existir, obligatoriamente, la empresa contratista.

7) si es de práctica que las contrataciones del Estado Nacional se efectúen por el sistema de ajuste alzado; cuál es la razón de ello y si los pagos constituyen verosímilmente adelantos a cuenta; se trata del sistema más utilizado en las contrataciones del Estado Nacional ya que es el más sencillo de controlar pues las verificaciones se dirigen a lo que ha sido realizado de acuerdo con lo proyectado. Los denominados como "pagos" parciales son, sin lugar a dudas, adelantos a cuenta, ya que pago conlleva la conformidad con lo realizado y tal concepto toma vigencia cuando la obra se finaliza, al menos sobre lo aparente, no así sobre lo oculto.

8) si las obras de la calle XXXXXX XXX y las de las calles XXXXXX esquina XXXXXX tienen iguales características y nivel de terminación;

Ambas tienen el mismo tipo de características aunque las torres de XXXXXX esquina XXXXXX XXXXX posee mejores detalles de terminación que la de la calle XXXXXX sin desmerecer esta última pues es notorio que ambas superan claramente las exigencias del plan FONAVI.

Las únicas diferencias existentes fueron acordadas entre las partes, a partir de la renegociación del contrato, allí se decidió suprimir las cocheras, reducir la cantidad de dormitorios y la superficie de los ambientes, acordándose además un ajuste en el precio del m² de obra.

9) si dichas obras tienen igual o superior nivel de terminaciones que las del FONAVI; esta pregunta ha quedado respondida en la anterior N° 8 donde se aclaró que su nivel de terminación es superior

10) qué características tienen los muros de las obras de "XXXXXX" y qué diferencia aproximada puede existir entre el costo de este tipo de muros y uno de 0,20 metro de espesor con ladrillos huecos;

como en ambos edificios tienen terminaciones de ladrillo visto y algunas partes revocadas se impone informar que una pared de 0,20m de espesor efectuada con ladrillos huecos tiene una diferencia de costos que parte desde un 26% más barata comparándola con una de compuesta de ladrillo hueco de 0,12m exterior revocado y otra interna de 0,08. ese porcentaje aumenta a más del 55% si la pared exterior es de ladrillo visto de 0,15 y la interior de tabique de ladrillo hueco de 0,08m.

Los muros exteriores de las torres ejecutadas por la empresa XXXXXXXX son dobles.

11) si los costos publicados por la revista "Vivienda" pueden ser tomados como parámetro exclusivo para el cálculo del costo de una obra como la que es objeto de este peritaje;

la revista "Vivienda" no es la única publicación que informa acerca de los valores de la construcción. Por consiguiente no debe ser tomado como parámetro exclusivo, en especial cuando se trata de utilizar esos datos en un edificio atípico en su forma de financiación como en sus características intrínsecas. La muestra denominada "Modelo 1" de esa revista no se adapta de manera directa a las torres que deben ser analizadas.

12) si conforme a los usos y costumbres es razonable que, en una obra de 84 meses de plazo de ejecución y 111 de plazo para el pago, el precio contemple el costo financiero;

en principio y como criterio general, toda cotización del precio de una obra incluye, entre los componentes de su costo, al denominado costo financiero.

Es innegable que si no se considera el costo financiero en una obra como la de autos la contratista perderá parcial o totalmente sus ganancias.

No debe olvidarse que el concepto de precio es una sumatoria entre el término costo y el término beneficio de empresa.

13) **Cuál es el criterio científico con el que puede definirse genéricamente el índice de productividad hombre /metro cuadrado hora, a los fines de justificar el valor de una obra determinada;**

Este dato sólo le sirve a una empresa constructora para su desarrollo financiero; y según el tipo de obra, magnitud y organización de la empresa constructora, calidad del personal que ocupa, ubicación de la construcción, etc. A la vista de la relatividad de los datos emergentes de la cantidad de horas- hombre/ m² no puede constituir un elemento válido para determinar el costo de las obras, y mucho menos como elemento comparativo entre ellas

14) **si la ejecución de la obra peritada en un solo lote en lugar de dos o más, hubiese redundado razonablemente en un beneficio económico para la empresa constructora y por qué;**

para obras como las que tratan los presentes actuados es muy conveniente materializar el emprendimiento en un solo lote en razón de:

- a) concentración de controles
- b) disminución de personal de vigilancia
- c) menor superficie dedicada a obrador
- d) menores insumos de agua, electricidad, teléfonos, vallas, cercas, medianeras (si las hubiere), etc.

15) **si en la obra objeto del peritaje se realizaron tareas de demolición y pavimentación en el estacionamiento, que no figuraban expresamente en el presupuesto;**

En efecto, del análisis de lo actuado puede afirmarse que hubo demoliciones previas al comienzo de los trabajos en cuestión. Con relación a ello y la pavimentación mencionada, nada tiene incidencia alguna en cualquier variante adicional ya que esta obra se ha ofertado y se construyó sobre la base del sistema denominado por "ajuste alzado" en el cual se consideran incluidas todas las tareas en el precio total de esos trabajos.

No se han encontrado entre las documentaciones de autos reconocimiento de adicional alguno

16) **si por dichas tareas se incrementó el costo de las obras;**

es natural que, a mayor cantidad de tareas, se incrementan los costos de las obras, esta situación en el sistema por ajuste alzado relativo está contemplada y no debe aumentar el precio del contrato celebrado con el/la comitente, salvo los acontecimientos inflacionarios.

Se ratifica lo respondido al respecto en la pregunta anterior.

17) **qué es el F.O.T. (Factor de Ocupación Total);**

Los terrenos de ciudad de Buenos Aires tienen asignados un número (FOT), el cual multiplicado por el área de ese mismo terreno arroja un guarismo que señala la superficie cubierta que podrá edificarse en ese predio.

18) **si, en la época en que se contrató esta obra, el F.O.T. para la construcción en un terreno de 8.300 metros cuadrados, como es de las calles XXXX XXX y XXXX XXX, podía ser distinto de aquél que regía para terrenos normales, y sobre qué base normativa y mediante qué procedimiento adoptaba dichas decisiones el Consejo de Planificación Urbana del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;**

una de las pautas que todo municipio bien intencionado premia, es la unificación de parcelas debido a los fraccionamientos inmobiliarios de terrenos que tanto afectaron los planes urbanísticos de las ciudades. Por lo que pudo averiguarse, la contratista parece haber instrumentado la solicitud de ampliación del FOT.

El Consejo de Planificación Urbana que, administrativamente contaba con 90 días para expedirse, jamás lo hizo.

19) si el contrato preveía un tope mensual de certificación, y qué consecuencia práctica implicaba ello para el/la constructor/a;

Efectivamente, ese tipo de contrato limita el ritmo de la construcción a las disponibilidades de fondos provenientes del Fonavi. Una consecuencia práctica es que, dado el desarrollo de cualquier edificación esa limitación puede ser muy cómodamente absorbida al principio y al final de la obra. No así en las tareas que se desarrollan en la zona central del plan de trabajos e inversiones. Es en esos sectores cuando se producen los mayores inconvenientes debido a la cantidad de materiales de precios diferentes y actividades interdependientes unas de otras.

Todo lo expresado incide en la organización y en los gastos generales y costos financieros de cualquier empresa constructora.

En este caso la empresa aceptó esas condiciones y con ellas las responsabilidades emergentes al presentar la oferta según el pliego de bases y condiciones de la licitación.

20) si, teniendo en cuenta el plazo de ejecución, la época en que se contrató, las condiciones de pago, la incidencia impositiva (IVA), el tope mensual de certificación, y las restantes exigencias del pliego y características de la obra encomendada a XXXXXXX y Cía., puede considerarse razonable el precio total de la misma.

Teniendo en cuenta los plazos convenidos, o sea 84 meses de obra y 111 meses para pagarla, incluyendo en estos términos las incidencias impositivas, los límites mensuales de fondos destinados a la obra, las exigencias de terminaciones mínimas que excedían las requeridas en los planes Fonavi y los 27 meses de financiamiento

que obligaba el contrato firmado por las partes demuestran que el precio de las unidades realizadas sea el normal de plaza.

En resumen, el precio total de la obra encomendada a XXXXXX, no sólo se considera razonable para la época del concurso de precios, sino el único válido, pues surge de una licitación de características poco frecuentes, como lo es la forma de pago limitada, el IVA. incluido en la oferta una financiación de 27 meses una vez finalizados los trabajos.

Sírvase V.S. tener por presentado el Dictamen oportunamente requerido, quedando el abajo firmante a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Proveer de conformidad
SERA JUSTICIA

Arq. NNNN NNNNN

Mat. N° 0000 CPAU