

C-12 LA MODALIDAD PROYECTO Y CONSTRUCCION

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

La modalidad proyecto y construcción (P&C) se caracteriza por la actuación de un profesional o empresa que basándose en ciertos documentos gráficos y escritos acuerda con su cliente hacerse cargo del proyecto y construcción de una obra por un precio y demás condiciones y difiere substancialmente del usual sistema de proyecto, adjudicación, contratación y construcción.

Este documento se refiere a las distintas variantes que puede adoptar la práctica de esta modalidad y cuando el arquitecto asume el doble rol de proyectista y constructor debe afrontar ciertas dificultades para ejercerlos dentro de límites estrictamente éticos.

El propósito de este trabajo es informar acerca de los deberes, obligaciones y responsabilidades que conlleva para el arquitecto la actuación como Contratista P&C y se complementa con dos modelos de contrato cuya utilización se recomienda.

Nota Preliminar

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios de los servicios profesionales para adecuarlos a los requerimientos de la práctica profesional en la actualidad. En consecuencia y en base a las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento A-115 *Honorarios sugeridos CPAU*, cuyas disposiciones son recomendadas pero no obligatorias

Los textos de la edición 2018 del Mepa guardan relación con el contenido de dicho documento en lo referente a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, al igual que los dictámenes que emite el Consejo como respuesta a oficios judiciales, consultas de comitentes y matriculados.

DOCUMENTOS DE LA SERIE "A" RELACIONADOS CON ESTE DOCUMENTO

[\(A-115\)](#) *Honorarios sugeridos CPAU*

[\(A-306\)](#) *Contrato de proyecto y construcción*

[\(A-308\)](#) *Contrato abreviado de proyecto y construcción*

[\(A-516\)](#) *Obligaciones laborales del propietario-empedor o del arquitecto-constructor*

INDICE

1 Encargos de proyecto y construcción (P&C)

1.1 La modalidad P&C y sus variantes

1.2 La modalidad P&C variante A

1.3 La modalidad P&C variante C

2 El arquitecto y la modalidad proyecto y construcción

2.1 Condiciones que impone la ética profesional

2.2 Condiciones necesarias para actuar como Contratista P&C

2.3 Condiciones a reunir por una propuesta P&C

2.4 Obligaciones del Contratista P&C

2.5 Las disposiciones municipales y los roles del Director de obra y del constructor

2.6 Responsabilidades del contratista P&C comparadas con las de un Director de obra

2.7 Ventajas y desventajas del sistema P&C para el arquitecto

3 El cliente y la modalidad proyecto y construcción

4 Contratos de proyecto y construcción

1 ENCARGOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCION (P&C)

Existen numerosas formas de encarar la construcción de una obra y, según las características del proyecto, de la obra y de los requerimientos e idiosincrasia del comitente, algunas pueden ser más o menos apropiadas que otras. Las distintas formas conllevan distintas consecuencias técnicas, económicas y legales y alcanzan con distintas responsabilidades a las partes involucradas: comitente, arquitecto y constructor.

La modalidad proyecto y construcción, en adelante P&C, se caracteriza por unificar en un único encargo las obligaciones y responsabilidades del proyecto y de la construcción apartándose del sistema tradicional que tiene dos roles profesionales claramente definidos, el proyectista y el director

de obra, que durante todo el proceso, brindan al comitente asesoramiento desinteresado y un tercer rol, el del constructor en su triple condición técnica, industrial y comercial.

Bajo la modalidad P&C el proyecto y la construcción de la obra están a cargo del profesional- constructor y el comitente, salvo que contrate un profesional Director de obra distinto del que actúa como P&C, no contará con el asesoramiento desinteresado sobre numerosas decisiones del proyecto ni mayores controles sobre la actuación del constructor.

1.1 La modalidad P&C y sus variantes

Un encargo de proyecto y construcción se cumple generalmente bajo alguna de las variantes que siguen:

A El arquitecto es autor de una documentación parcial y acuerda con su cliente un precio y demás condiciones para hacerse cargo de realizar la documentación ejecutiva de proyecto y construir la obra.

B Un arquitecto o una empresa, con una documentación parcial realizada por otro profesional, acuerdan con su cliente un precio y demás condiciones para hacerse cargo de realizar la documentación ejecutiva del proyecto y construir la obra. Esta modalidad es practicada frecuentemente en obras públicas y emprendimientos privados, preferentemente por empresas.

C El arquitecto es autor de una documentación parcial que incluye disposiciones que obligan al adjudicatario a realizar la documentación ejecutiva del proyecto cumpliendo ciertas disposiciones, como por ejemplo listas de planos y especificaciones, plazos para la ejecución del proyecto y de la obra y la obligación de someter la documentación ejecutiva del proyecto a aprobación del comitente. El arquitecto puede prolongar su actuación asesorando al comitente para el pedido de cotizaciones, adjudicación y contratación del contrato P&C, aprobación de la documentación de proyecto ejecutada por el contratista P&C e inclusive puede actuar durante la construcción de la obra como Supervisor de la Dirección de obra.

Se aclara que lo que se ha dado en llamar documentación parcial puede ser desde un programa de necesidades o croquis preliminar hasta un anteproyecto o documentación licitatoria y cualquier otra documentación aunque no se ajuste a las definiciones del documento *Honorarios sugeridos CPAU* ([A-115](#)). Por supuesto que cuanto más completa y ajustada sea la documentación, la cotización podrá ser más precisa y los problemas que luego se comentan tenderán a reducirse.

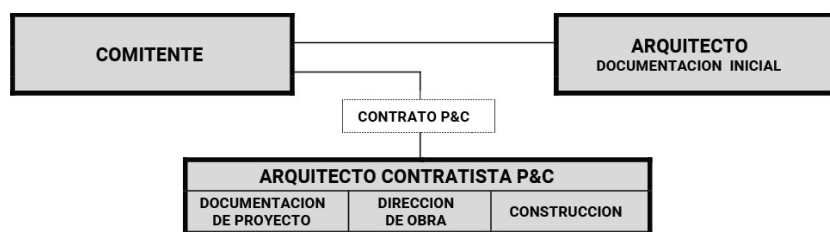
El contratista P&C deberá suscribir los planos ante la CABA como proyectista, Director de obra y constructor y contrae todas las responsabilidades ante el Gobierno de la CABA y ante el comitente, quien puede optar por el asesoramiento y ciertos controles que le puede brindar un Supervisor(C-18).

No encuadraría en la modalidad P&C el caso en que la documentación consistiese en un proyecto completo y el mismo profesional autor del proyecto tomase a su cargo la construcción de la obra mediante una negociación y adjudicación directa. En tal caso existirían dos contratos separados, uno profesional, de proyecto y otro comercial, de construcción.

1.2 La modalidad P&C variante A

Las consideraciones que siguen y los textos de los restantes apartados de este documento están referenciados, salvo que se indique lo contrario, a la variante designada A en el apartado precedente, que es el caso más común especialmente en proyectos y obras de reducida y mediana importancia.

Esta variante, que se esquematiza en el gráfico que sigue, es la que representa mayor interés porque en ella el arquitecto actúa durante todo el proceso, primero exclusivamente como profesional y después como Contratista P&C teniendo a su cargo, en este caso, las actividades profesionales de proyecto, dirección y ejecución de la obra y las comerciales y empresarias propias de una empresa constructora. Se aclara que en estos casos el contratista P&C efectúa la dirección de la obra para sí, como empresa y no para el comitente y en consecuencia, no puede percibir honorarios del comitente por tal concepto.



Hay clientes que prefieren que el arquitecto “se encargue de todo” porque entienden que así se evitan contratos o acuerdos con varios contratistas, conocen y acuerdan un precio más tempranamente y suponen que la concreción de su proyecto resultará más rápida y menos costosa.

A continuación se presenta un recorrido teórico de los pasos que idealmente se deberían realizar para formalizar y cumplir un contrato P&C.

- El arquitecto prepara una documentación inicial que suele ser un anteproyecto con especificaciones, terminaciones exteriores e interiores y propone un precio y plazo de construcción tentativos.

- Cuando en base a lo anterior ambas partes alcanzan un acuerdo preliminar el arquitecto ajusta el anteproyecto e incluye las especificaciones faltantes que a su juicio o a juicio del comitente son necesarias para expresar más acabadamente las necesidades o requerimientos de éste y con el objeto de: a) proporcionar una completa información para que el cliente compruebe el cumplimiento del programa de necesidades en los aspectos funcionales, estéticos y constructivos y b) permitir al arquitecto apreciar con un suficiente grado de ajuste, el precio de la obra y la duración de la construcción.
- Las partes verifican o ajustan la documentación y juntas deben acordar especificaciones faltantes y/u otros conceptos como por ejemplo: listados de los ítems incluidos dentro del precio convenido, ídem de los ítems excluidos, seguros, derechos, forma de pago, existencia o no de acopios de materiales o anticipos financieros, etc. Avanzar en la definición de todos estos conceptos es de fundamental importancia para evitar futuras discusiones o litigios.
- Este es el momento para que el arquitecto acuerde con el comitente la provisión de materiales a proveer por este último. También es el momento oportuno para que el arquitecto, quien usualmente no tiene la capacidad financiera suficiente, acuerde con el comitente que el plazo para la ejecución de los trabajos quede supeditado al cumplimiento de las obligaciones de pago por parte del comitente.
- El acuerdo se alcanza mediante negociaciones y es el momento de afianzarlo mediante un contrato de proyecto y construcción con cláusulas equitativas, previsoras y detalladas. Siempre es bueno formalizar las relaciones con el comitente mediante contratos y en el caso de contratos P&C más que convenientes o necesarios es imprescindible porque son muchas las cuestiones que deben ser contempladas y conviene reducir en todo lo posible aquellas que, por lo menos, pueden ser previstas en este momento. A tal efecto se recomienda utilizar alguno de los modelos de contrato editados por el Consejo.
 - Contrato de proyecto y construcción ([A-306](#)) Contrato
 - abreviado de proyecto y construcción ([A-308](#))

A partir de la formalización del contrato el arquitecto, ahora bajo el rol de Contratista P&C, pasa a actuar como empresario y tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes tareas y obligaciones:

- Dibujar los planos municipales, realizar las gestiones y efectuar los pagos de derechos de construcción, cuyo monto, excepto que se acuerde expresamente lo contrario correspondería que esté a cargo del comitente, lo mismo que los derechos requeridos por otros organismos con jurisdicción sobre la obra.

- Ejecutar la documentación ejecutiva de proyecto y someterla a aprobación del comitente. En caso de que ambas partes lo convengan, ajustar especificaciones, precios o plazos. Con respecto a la calidad y precio de materiales y terminaciones no acordados previamente cabe suponer que deberían tener el mismo nivel de calidad que los materiales y terminaciones especificados en el contrato.
- Contratar un profesional en higiene y seguridad, presentar el plan y pagar los seguros en una ART.
- Seleccionar personal, subcontratistas y proveedores bajo su exclusiva responsabilidad y asumir las restantes obligaciones propias de una empresa constructora.

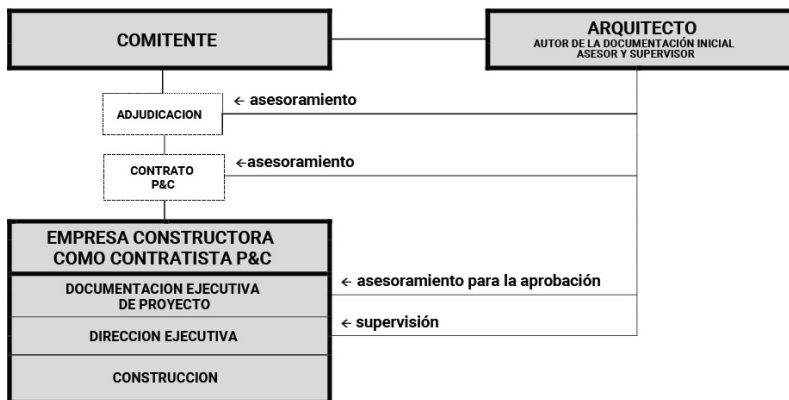
El listado precedente ordena una serie de procedimientos necesarios pero no suficientes. Para que la obra se complete en forma exitosa es necesario además, que el arquitecto sepa desempeñarse como constructor y empresario, que tenga subcontratistas eficientes y cumplidores, que realice la construcción de la obra de acuerdo con el contrato en tiempo y forma, que sepa ganarse la cooperación y la confianza de su comitente y que este último cumpla con sus obligaciones, en especial las de pago, también en tiempo y forma.

Pero no siempre los hechos se ajustan a los términos precedentes: alguna de las partes puede incurrir en incumplimientos que den lugar al desacuerdo primero, al conflicto después y finalmente a la paralización de la obra, situaciones no deseables que acarrearán trastornos económicos y demandas judiciales. Cuando estas cuestiones no pueden ser zanjadas por la buena voluntad de las partes, cobran relevancia las previsiones de un contrato con disposiciones previsoras, justas y equitativas, como las comprendidas en los contratos editados por el Consejo.

1.3 La modalidad P&C variante C

En el caso de obras de mediana y mayor envergadura, se alcanza el acuerdo también mediante propuesta negociada o por adjudicación de una licitación e, igual que en el caso anterior, el acuerdo debería afianzarse mediante un contrato de proyecto y construcción.

Dentro de esta variante, que ofrece mejores garantías al comitente, el arquitecto a cargo de la documentación inicial además puede actuar como asesor del comitente para la adjudicación y contratación del encargo y supervisar la ejecución de la documentación ejecutiva del proyecto y la actuación de la empresa constructora-contratista P&C, tareas que estarán a cargo de los profesionales de esta última, quienes serán únicos responsables del proyecto, dirección y ejecución de la obra.



2 EL ARQUITECTO Y LA MODALIDAD PROYECTO Y CONSTRUCCION

La dificultad principal para el correcto cumplimiento de este tipo de encargos por el arquitecto consiste en el manejo ético de la antinomia que implica ejercer el doble papel de profesional y empresario.

2.1 Condiciones que impone la ética profesional

La modalidad P&C ha dado lugar a prácticas en donde lo profesional no siempre aparece correctamente deslindado de lo comercial, circunstancia que conspira contra el prestigio de la profesión. La modalidad P&C presenta facetas que obligan al profesional a observar cuidadosamente las disposiciones del Código de Ética entre ellas:

- Es deber primordial de los profesionales respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de la profesión. Es también deber primordial de los profesionales velar por el prestigio de la profesión (èA-105-1.2).
- Contribuir con su conducta profesional y por todos los medios a su alcance, a que en el consenso público se forme y se mantenga un exacto concepto del significado de la profesión en la sociedad, de la dignidad que la acompaña y del alto respeto que merece (èA-105-2.1.1.1).
- Oponerse como profesional y en carácter de consejero del cliente, comitente o mandante, a las

incorrecciones de éste en cuanto atañe a las tareas profesionales que aquél tenga a su cargo, renunciando a la continuación de ellas si no puede impedir que se lleven a cabo (èA-105- 2.1.1.10).

- No ejecutar actos reñidos con la buena técnica, aún cuando pudiere ser en cumplimiento de órdenes de autoridades, mandantes o comitentes (èA-105-2.1.1.2).
- No ofrecer, por medio alguno, la prestación de servicios cuyo objeto, por cualquier razón de orden técnico, jurídico, reglamentario, económico o social, etc., sea de muy dudoso o imposible cumplimiento, o si por sus propias circunstancias personales el profesional no pudiere satisfacer (èA-105-2.3.1.1).
- Advertir al cliente los errores en que éste pudiere incurrir, relacionados con los trabajos que el profesional proyecte, dirija o conduzca, como así también subsanar los que él mismo pudiera haber cometido y responder civilmente por daños o perjuicios conforme la legislación vigente (èA-105-2.3.1.5).
- No asumir en una misma obra funciones de director al mismo tiempo que las de contratista total o parcial (èA-105-2.3.1.3.). Nota del redactor: En este punto se considera necesario aclarar que el Contratista P&C no dirige la obra por encargo del comitente ni percibe honorarios por ello, que en cambio asume las responsabilidades como constructor y debido a las particularidades de su contrato, las correspondientes a las de director, con el objeto de controlar la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto.
- Manejar con la mayor discreción los fondos que el cliente pusiere a su cargo, destinados a desembolsos exigidos por los trabajos a cargo del profesional y rendir cuentas claras, precisas y frecuentes, todo ello independiente y sin perjuicio de lo establecido en las leyes vigentes (èA- 105-2.3.1.6).

2.2 Condiciones necesarias para actuar como Contratista P&C

Las incumbencias del arquitecto lo habilitan para “ejecutar obras” y adquirir las responsabilidades técnicas por su construcción.

La práctica de esta modalidad requiere del arquitecto habilidad y experiencia para desempeñarse en las áreas comercial y empresaria y ejecutividad para el manejo del proceso constructivo, la conducción de subcontratistas y del personal, actividades que no requieren una habilitación especial (excepto las inscripciones en la AFIP y el IERIC) pero sí formación y experiencia adecuadas. Se recomienda la consulta del documento *Obligaciones laborales del propietario-empleador o del arquitecto-constructor* ([A-516](#))

El Consejo recomienda al arquitecto que se inicia dentro de la modalidad P&C, que adquiera o perfeccione sus conocimientos, habilidades y experiencias en áreas tales como:

- conducción de personal, relaciones laborales, cuestiones previsionales, programación,
- seguimiento y control del proceso constructivo,
- uso de maquinaria y coordinación de subcontratistas.
- higiene y seguridad en la construcción, seguros, ART,
- manejo del problema financiero, bancos, liquidaciones,
- normas de facturación, impuestos.

2.3 Condiciones a reunir por una propuesta P&C

Se recomienda al arquitecto que al confeccionar la oferta para un contrato P&C tenga en cuenta las siguientes recomendaciones:

- incluir el monto de los honorarios por documentación ejecutiva como ítem separado,
- desagregar los cómputos y presupuestos en rubros e ítems teniendo en cuenta que los precios deben incluir los costos y gastos correspondientes a: a) materiales, b) mano de obra, c) cargas sociales, d) fletes, e) compra, alquiler o amortización de equipo, f) seguros, g) todo otro gasto necesario para la ejecución y terminación de los trabajos de acuerdo con su fin, h) gastos generales, i) beneficio y j) el impuesto al valor agregado que corresponda,
- incluir, salvo que se convenga expresamente lo contrario, los honorarios y gastos por los siguientes conceptos: a) ejecución de planos y trámites ante el Gobierno de la CABA previos al inicio de la obra, b) planos y trámites ante empresas prestatarias de servicios públicos, c) estudio de impacto ambiental, si corresponde, d) planialtimetría del terreno, e) ensayo y estudio de suelos, f) derechos de construcción y derechos de conexión que perciban las empresas prestatarias de servicios públicos con jurisdicción sobre la obra, si corresponden, g)) agua de construcción, h) energía de obra, i) planos conforme a obra y trámites ante el Gobierno de la CABA a la terminación de la obra,
- incluir a título ilustrativo y si corresponde, un listado de exclusiones,
- incluir un cronograma con los plazos para la ejecución de la documentación ejecutiva del proyecto y para la iniciación, construcción y terminación de la obra,
- incluir, cuando corresponde, las provisiones a realizar por el comitente, con fechas estimadas de ingreso a obra fijadas en función del plan de trabajo comprometido por el arquitecto P&C.

2.4 Obligaciones del Contratista P&C

Las obligaciones de un arquitecto que actúa como Contratista P&C son las que corresponden al proyectista, director de obra y constructor y es responsable por la ruina total o parcial de la obra cuando se produce dentro de los diez años de recibida. En los listados que siguen se resumen las obligaciones y responsabilidades más significativas entre las dispuestas en los modelos de contrato de proyecto y construcción editados por el Consejo ([A-306](#)) y ([A-308](#))

Obligaciones en relación con el cumplimiento de disposiciones oficiales:

- cumplir las normas vigentes en materia laboral, previsional e impositiva. Ver documento *Obligaciones laborales del propietario-empleador o del arquitecto-constructor* ([A-516](#))
- cumplir la normativa oficial sobre higiene y seguridad en el trabajo: designar un profesional habilitado, presentar el plan a la ART, adoptar las medidas y precauciones para prevenir y mantener condiciones de seguridad en la obra y el obrador y contratar y mantener vigentes los seguros en una ART
- ejecutar los planos y trámites para cumplir las reglamentaciones municipales y de las empresas prestatarias de servicios y obtener los permisos y aprobaciones necesarios previos al comienzo de la obra y los necesarios durante la construcción y hasta su terminación, incluyendo los pedidos de inspección, aprobaciones, certificaciones o permisos finales.

Obligaciones de carácter técnico:

- confeccionar, dentro de los plazos acordados la documentación ejecutiva del proyecto de acuerdo con las disposiciones del documento *Honorarios sugeridos CPAU* ([A-115](#)),
- responsabilizarse por vicios de construcción y del terreno, por los procedimientos constructivos, la coordinación y conducción de los trabajos y la vigilancia de la obra,
- utilizar materiales y equipos de la calidad especificada,
- controlar la ejecución de los trabajos y su correspondencia con la documentación contractual, reconstruir los que no estén de acuerdo con ella y responsabilizarse de que no presenten fallas ni defectos,
- inspeccionar junto con el comitente la obra terminada, para comprobar que no presenta fallas o defectos, salvo aquellos menores, que no impidan la posesión y uso de la obra por el comitente,

- durante el lapso de garantía, subsanar las fallas y defectos menores observados en oportunidad de la recepción provisoria y reparar o rehacer los que se produzcan por cualquier causa no imputable al uso incorrecto del edificio por el comitente,
- iniciar la ejecución de la obra y concluirla dentro de los plazos establecidos.

Obligaciones de carácter comercial:

- manejar con discreción los fondos adelantados por el comitente destinados a pagos requeridos por los trabajos a su cargo y rendir cuentas claras, precisas y frecuentes,
- responsabilizarse por el pago de los salarios, cargas sociales y aportes del personal,
- presentar a las comitentes liquidaciones de los trabajos ejecutados certificando que los mismos han progresado hasta las cantidades o porcentajes indicados. Acompañar las liquidaciones con las facturas correspondientes y extender recibos por los cobros realizados incluyendo, en su caso, los correspondientes a acopios y anticipos,
- ejecutar los trabajos que se contratan por el precio establecido en la oferta del contrato, liquidar los adicionales que puedan corresponder según precios convenidos previamente con el comitente.

2.5 Las disposiciones municipales y los roles del Director de obra y del constructor

En las carátulas de los planos municipales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se deben registrar, entre otras, las firmas de los profesionales responsables del proyecto, dirección y construcción de la obra. El contratista P&C debe firmar como responsable de todos estos roles y los restantes que sean necesarios, personalmente o haciéndolos firmar en cada caso por los profesionales responsables.

Para este caso, el Consejo aclara que no es de aplicación el art. 2.3.1.3 del Código de Etica que dispone: “no asumir en una misma obra funciones de director al mismo tiempo que las de contratista parcial o total”, dado que el rol es eminentemente técnico y no debe ser confundido con el de un contratista.

2.6 Responsabilidades del contratista P&C comparadas con las de un Director de obra

El arquitecto que actúa como contratista P&C contrae la totalidad de las responsabilidades técnicas por el proyecto, dirección ejecutiva y construcción de la obra. El cuadro que sigue permite visualizar las diferentes responsabilidades de un Director de obra bajo distintas modalidades de construcción de la obra y su comparación con las de un contratista P&C.

RESPONSABILIDADES	DIRECCION DE OBRA	DIRECCION EJECUTIVA	CONTRATISTA P&C
Por errores u omisiones del proyecto	SI	SI	SI
Por fallas en la coordinación de contratistas	NO salvo obligación contractual	SI	SI
Por errores u omisiones en la construcción de la obra	NO si rechaza los trabajos y no los certifica	SI	SI
Por accidentes o demandas laborales o previsionales del personal	NO	NO salvo si actúa como mandatario del propietario	SI
Por demandas de proveedores por cuestiones comerciales	NO	NO salvo si actúa como mandatario del propietario	SI
Por demoras o atrasos de contratistas en la construcción de la obra	NO salvo que sea responsable del atraso	NO salvo que sea responsable del atraso	SI
Por incumplimiento de los códigos de planeamiento, edificación o reglamentos de empresas de servicios públicos	SI	SI	SI
Por incumplimiento del plan de higiene y seguridad	NO	SI	SI

Ventajas y desventajas del sistema P&C para el arquitecto

La actuación de un arquitecto experimentado bajo esta modalidad le puede aportar ciertas ventajas respecto al sistema tradicional de proyecto / adjudicación / construcción, pero no debe ignorar que junto con ellas suelen sobrevenir dificultades y problemas.

Entre las ventajas se pueden señalar:

- el procedimiento P&C es más expeditivo, puede eludir formalidades para la compra de materiales y la adjudicación de subcontratos recurriendo a personal y subcontratistas de confianza, evita rutinas que en otros casos demandarían al arquitecto bastante tiempo y dedicación,
- permite simplificar o posponer la ejecución de ciertos planos de construcción y de detalle con respecto a lo usual dentro del procedimiento proyecto-adjudicación-contratación y anticipar el comienzo de la obra, pudiendo completarlos a medida que progresa la misma. Esta aseveración será válida siempre que no origine la pérdida de calidad en la obra a costa de la pérdida de calidad en el diseño,
- puede mejorar el resultado económico con respecto al honorario que se hubiere podido acordar, siempre y cuando la experiencia haya permitido efectuar un correcto cálculo de los costos y gastos de construcción, programar y negociar las compras de materiales y equipos y conducir con habilidad y firmeza al personal propio y a subcontratistas. A todo ello se debe agregar que el comitente cumpla en tiempo y forma sus obligaciones.

Entre las desventajas se pueden señalar:

- las cuestiones que se pueden originar por acciones, errores, omisiones y atrasos de proveedores y subcontratistas, de los cuales el Contratista P&C es único responsable,
 - las cuestiones que puede originar el personal propio o el de los subcontratistas, cuya falta de competencia, laboriosidad o indisciplina pueden devenir en incumplimientos de los plazos contractuales y/o en problemas sindicales y cuestiones legales,
 - los problemas motivados por accidentes o cuestiones laborales. Ante estas eventualidades, el Contratista P&C debe estar preparado para afrontar instancias administrativas, demandas civiles y acciones penales,
 - los problemas emanados del riesgo que implica toda operación comercial: incumplimiento de obligaciones de pago por el comitente, demoras o suspensión de los trabajos provocadas por huelgas, lluvias o desabastecimiento de materiales, casos que deberían estar previstos en los contratos P&C.
-

3 EL CLIENTE Y LA MODALIDAD PROYECTO Y CONSTRUCCION

Como ya se ha dicho el cliente que opta por esta modalidad asigna al precio y plazo de ejecución de la obra mayor importancia que a contar con un mejor producto arquitectónico. Advierte las ventajas que le puede reportar la modalidad pero desconocen los inconvenientes que las pueden acompañar.

Si antes de tomar su decisión el cliente consultara a un profesional, éste debería facilitarle información y consejo para que tome la decisión que mejor se adapte a sus necesidades. Los listados que siguen pueden contribuir a orientar a un cliente indeciso.

Entre las ventajas se pueden señalar

- la unificación de las obligaciones y responsabilidades en una única persona o entidad la
- simplificación de su gestión personal y la menor duración de todo el proceso
- el conocimiento del monto de la obra más tempranamente
- el avance del proyecto bajo controles posiblemente más eficientes por parte de un Contratista P&C, siempre que sea experimentado, para mantener su encuadramiento dentro de los costos, tiempos y calidades previstos

Entre las desventajas se pueden señalar

- la posibilidad de que el monto acordado pueda ser mejorado mediante una compulsa de precios
- falta de asesoramiento profesional desinteresado para evaluar los términos del contrato de construcción
- falta de asesoramiento profesional desinteresado para evaluar los montos de adicionales, economías, modificaciones, etc.
- dificultad para controlar el cumplimiento del plan de trabajo,
- dificultad para controlar la correspondencia entre los trabajos liquidados y los realizados, falta de
- asesoramiento profesional desinteresado para recibir los trabajos terminados.

El Consejo desea destacar que la naturaleza de esta modalidad limita al comitente su participación en la toma de decisiones respecto a pormenores de diseño y especificación cuando éstos pueden originar sobre-costos. Esta razón y las desventajas enunciadas en los ítems señalados [*] en el listado precedente tienden a minimizarse cuando el comitente cuenta con la asistencia y asesoramiento profesional de un Supervisor.

4 CONTRATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCION

Tanto el Contratista P&C como su comitente deben comprender que la escasa envergadura o simplicidad de una obra, así como la amistad o el conocimiento mutuo, no son argumentos para eludir la firma de un contrato o reducirlo sólo a un presupuesto firmado: el proyecto y la construcción de una obra pueden dar lugar a engorrosas situaciones y cuestiones legales.

Las relaciones de un arquitecto que actúa en un encargo de P&C y su comitente aconsejan su formalización mediante contratos previsores y equitativos. El arquitecto que actúa como Contratista P&C debe tomar la iniciativa para la redacción del contrato o la utilización de alguno de los modelos editados por el Consejo, los cuales son de uso recomendado pero no obligatorio.

Los documentos *Contrato de proyecto y construcción* ([A-306](#)) y *Contrato abreviado de proyecto y construcción* ([A-308](#)) son formularios que requieren sólo la incorporación de la información específica que caracteriza el encargo en los espacios libres que comprenden algunas de sus cláusulas. Ambos documentos se basan en el supuesto de que el comitente ha aprobado previamente una documentación preliminar y están formulados para la contratación de la obra por ajuste alzado, circunstancias necesarias para acordar precios y plazos contractuales.

El documento A-308 ha sido redactado para el proyecto y dirección de obras menores, entendiéndose por tales aquéllas de reducido monto, envergadura, complejidad y breve lapso de ejecución. No obstante, es de aplicación en otros casos para los cuales sus previsiones sean suficientes. No debe ser considerado como un sustituto del A-306, aplicable a proyectos y obras de mayor envergadura y/o complejidad. Por ello, antes de decidir la utilización de uno u otro, conviene cotejar ambos documentos: la comparación permitirá también rescatar de estas últimas disposiciones que puede resultar conveniente incorporar al primero.

La adaptación de estos modelos de contrato a singularidades propias del encargo debe efectuarse con el máximo cuidado para mantener la coherencia de sus textos y la consistencia de la terminología empleada. Previo a la suscripción del contrato, siempre es recomendable la consulta con un abogado.