



ESTUDIO SEVI DE ARQUITECTURA SA

AV. SANTA FE 1821 BUENOS AIRES

4.812.5549

4.814.3637

estudiosevi@netizen.com.ar

APOYO TECNICO PARA LA EMPRESA

BOLETIN N° 5

LOS ADICIONALES

La obra sin adicionales no existe. Quien asevere lo contrario, no vive nuestra realidad. El Propietario o el Profesional "infalibles" que no reconozcan o sepan de esta urticante figura de obro podrán sólo una vez negar el indeseable agregado. La vez siguiente los proveedores cargaron el coeficiente de seguridad necesario que cubra su presupuesto de aquellos "que no aceptan adicionales". Son una realidad patética y fatal de los obras.

Adicional significa agregado. Algo que no se previó en su momento por diferentes causas, y que hay que hacer para bien del resultado final. El problema también surge porque cuesta dinero. Porque es más plata en la obra, y no estaba en el cálculo financiero. Y porque siempre hay que dar explicaciones. Hay explicaciones para todas las cosas, menos para entender esto de los fastidiosos e inevitables adicionales.

Cómo nacen las adicionales?

Pueden originarse por la vía del Arquitecto o por la del Propietario. Rara vez por la del Contratista. Pero éste los detecta inexorablemente; y los facturo casi siempre al final de la obra, en el momento más crítico, más inoportuno.

Empecemos por el Arquitecto

En general, el adicional nace de una omisión. En la labor profesional la falla puede encontrarse en la etapa del proyecto y/o en la etapa de la obra.

Durante el proyecto se puede producir por:

- falta de estudio del tema en profundidad;
- falta de datos suficientes, del programa y/o del sitio a construir;
- falta de experiencia técnica;
- falta de sistema en la recopilación de datos;
- falta de información suficiente por consulta especializado;
- documentación técnico incompleta, mínimo, sin "demasiado detalle", que se supone producirá un presupuesto bajo. (Grave error conceptual, pues el proveedor, con documentación muy general, aplicará coeficientes de seguridad que lo "cubrirán". Además, esos planos "generales" servirán para producir situaciones "de dudo". cuyo resultado serán discusiones, pérdidas de tiempo y eventualmente, los indeseables adicionales).

En la Dirección de la Obra se pueden producir por:

- falta de experiencia del profesional en el manejo de las relaciones con el proveedor, no empleando debidamente los Pliegos, copiados de anteriores - propios o ajenos - pero redactados por otra época y/o para otra circunstancia. falta de carácter del Director de obra, que no defiende su proyecto, sus pliegos, o los términos del contrato, pues "tiene aversión por los conflictos". ("Mi Arquitecto es un fenómeno para el proyecto, pero es muy blando con los contratistas...").



-
- por incapacidad de programar y coordinar los subcontratos, hecho que siempre obliga a obras o trabajos que se deben deshacer o modificar, provocando los adicionales.

Sigamos ahora con el Propietario.

Los adicionales más comunes son los que nacen por :

- falta de datos de programa o aportados fuera del momento oportuno;
- alteración de esos datos durante la marcha de lo obra;
- cambio de idea, o de planes operativos o de cronograma;
- intervención de "los de afuera, que saben", durante la marcha de la construcción.

Falta otra situación más: es el adicional provocado por hechos de los que nadie es responsable. Son aquellos en que determinadas circunstancias - del medio, o del sitio, o de la plaza proveedora de materiales, o por causas meteorológicas inusuales, o políticas, que no pudieron nunca ser previstas, requieren un cambio en las soluciones constructivos para llegar al objetivo final sin detrimento mayor de lo que se perdería siguiendo con las previsiones proyectadas, pero no aptas para resolver esta nueva instancia excepcional.

Dado que el adicional vendrá a perturbar inexorablemente la paz de la obra, cuánto de este fastidioso tema podría ser tolerable? En nuestra opinión, una valor entre el 5 y el 10% del monto del contrato, a moneda constante, sería un standard razonable. Por debajo del 5%, sería excelente. Entre 10 y 15%, habría que evaluar detenidamente las causas, antes de calificarlas. Más allá del 15 %, habría, evidentemente, causas importantes por omisiones o cambios de trascendencia.

Terapéutica: Cómo evitar los adicionales? y, además cómo controlarlos, si éstos se producen?

Se eviten:

- 1 - Seleccionando un arquitecto capaz y experimentado. Experiencia significa etimológicamente "haber atravesado esta situación con anterioridad".
- 2 - Contando con todos los antecedentes necesarios, programas, sitio, tecnología, catálogos, etc.
- 3 - Brindando tiempo suficiente a la elaboración del Proyecto.
- 4 - Pidiendo precios sobre la base de planos muy

completos, pliegos, especificaciones precisas, y todos los complementos necesarios, por listados exhaustivos de items a proveedoras con antecedentes, solvencia moral y conducta comercial intachables. No sólo el precio es lo que cuenta.

- 5 - Estableciendo un control riguroso de la obra, del cumplimiento del contrato, y de la calidad de lo incorporado en la construcción. Incluye la coordinación de los subcontratos, en particular aquellos que se refieren a instalaciones críticas.
- 6 - No modificando los planos ni los planes de marcha de obra acordados entre Propietario y Constructor.

Cómo controlar los adicionales que se producen?

- 1 - Cuando surge un adicional imputable a situaciones fuera del control del Arquitecto o del Propietario, resolverlo a través de un presupuesto confeccionado en base a los precios unitarios del listado de items. Evitar el costo hecho con "el dedo gordo".
 - 2 - Cuando surge un adicional por omisión del Arquitecto aclarar las causas de esa falla y el grado de daño que produce al Propietario. Si es algo que antes o después debía ser incorporado a la obra, como se tienen los precios unitarios, el costo solamente representa un diferimiento en el tiempo y no hay daño económico para el Propietario (estaba incluido en el presupuesto básico o se lo incorpora en el de la obra en el momento de su ejecución. De aquí que sea tan importante contar con precios unitarios y no dejar librado el caso al "presupuesto especial" del proveedor). Si el adicional está provocado por impericia, y hay daño evidente, el Propietario ya sabe lo que debe hacer.
 - 3 - Cuando un adicional nace por requerimiento del Propietario, el procedimiento se resolverá a través del sistema descrito en el punto 1, por el sistema de los precios unitarios, o en su defecto, mediante un presupuesto especial previamente acordado antes de su ejecución.
 - 4 - Por cada adicional que se produzca cualquiera fuera su causa u origen, deberá comunicarse fehacientemente el hecho al Propietario, acordar con él los procedimientos y alcances del agregado o sustitución, y finalmente obtener su aprobación expresa. Sólo este camino obviará discusiones y desagradables malentendidos por la intromisión de esta inevitable y fastidiosa figura de la obra, no deseada por nadie y odiada por todos.
-