



CATEDRA CAMARA VENEZOLANA DE LA CONSTRUCCION

CONTRATOS PARA LA EJECUCION DE OBRAS PRIVADAS



INDICE

➤ **CONTRATOS PRIVADOS**

- a. **Definiciones.**
- b. **Ejemplos de Clientes Privados.**
- c. **Diferencias entre contratos privados y públicos.**
- d. **Tipos.**
- e. **Estructura de un contrato privado.**

➤ **CONTRATOS PRIVADOS: CONSORCIOS**

- a. **Definición.**
- b. **Diferentes tipos de consorcios.**
- c. **La receta del socio adecuado.**



INDICE

- **CONTRATOS PRIVADOS**
 - a. **Definiciones.**
 - b. **Ejemplos de Clientes Privados.**
 - c. **Diferencias entre contratos privados y públicos.**
 - d. **Tipos.**
 - e. **Estructura de un contrato privado.**



TIPO DE CONTRATOS PRIVADOS

○ **CONTRATO:**

**PACTO ENTRE DOS O MAS
PARTES DONDE SE
CONCEDEN DERECHOS O
CONTRAEN OBLIGACIONES**

○ **CONTRATO PUBLICO:**

**EN GENERAL UN PACTO
DE ADHESION**

○ **CONTRATO PRIVADO:**

**EN GENERAL UN PACTO
BASADO EN CONDICIONES
NEGOCIADAS**



EJEMPLOS DE CLIENTES PRIVADOS

- POLAR
- PROCTER & GAMBLE
- SIVENSA
- ENSAMBLADORAS DE AUTOMOVILES
- CONTRATISTAS DE EMPRESAS DEL ESTADO
- EL QUE COMPRA UNA CASA



Procter & Gamble

EMPRESAS POLAR



PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE CONTRATO PUBLICO Y PRIVADO

PUBLICICO

- **INMUNIDAD SOBERANA.**
- **ATADO A REGULACIONES (QUE ES LO QUE LA LEY ESTABLECE DE HACER).**
- **LA RESOLUCION DE RECLAMOS REQUIERE EL USO DE TRIBUNALES O COMPENSACIONES.**
- **LAS GARANTIAS SON DE COMPAÑIAS DE SEGUROS (DE DIFICIL EJECUCION).**

PRIVADO

- **RELACION ENTRE IGUALES.**
- **LO PACTADO ENTRE LAS PARTES (CUALQUIER COSA QUE LA LEY NO PROHIBA HACER).**
- **EN LA RESOLUCION DE RECLAMOS ES COMUN LA NEGOCIACION DIRECTA O ALGUN TIPO DE ARBITRAJE.**
- **LAS GARANTIAS SUELEN SER A PRIMER REQUERIMIENTO (EJECUTABLES).**



PRINCIPALES DIFERENCIAS.....

PUBLICO

- **LOS SINDICATOS OBREROS ACTUAN SOBRE EL CONTRATISTA PRINCIPALMENTE A TRAVES DEL CLIENTE.**
- **EN GENERAL EXISTE UNA GARANTIA DE PAGO.**
- **MANEJO RIGIDO DE LOS ADICIONABLES Y OBRAS EXTRAS.**
- **ORIENTADOS HACIA MINIMIZAR LA ADMINISTRACION DEL CONTRATO.**
- **PERMISOLOGIA A CARGO DEL ENTE PUBLICO .**

PRIVADO

- **LOS SINDICATOS OBREROS ACTUAN SOBRE EL CONTRATISTA PRINCIPALMENTE EN FORMA DIRECTA.**
- **EN GENERAL NO EXISTE UNA GARANTIA DE PAGO.**
- **FLEXIBILIDAD EN LA NEGOCIACION DE CAMBIOS.**
- **ORIENTADOS HACIA MINIMIZAR EL COSTO TOTAL DEL PROYECTO.**
- **PERMISOLOGIA PUEDE ESTAR PARCIALMENTE EN MANOS DEL CONTRATISTA .**



TIPOS DE CONTRATOS COMUNES **EN EL SECTOR PRIVADO**

- **SUMA GLOBAL:**

ES EL PREFERIDO POR EL CONTRATANTE PRIVADO, EL CONTRATISTA SE COMPROMETE A HACER ALGO (CONSTRUIR, ETC.) DE ACUERDO A CIERTAS ESPECIFICACIONES, A UN PRECIO TOTAL ESTABLECIDO QUE NO VARIA CON LAS CANTIDADES. (EJEMPLOS: CONTRATOS IPC Y CONTRATOS CON INGENIERIA YA EJECUTADA).

- **PRECIOS UNITARIOS:**

SE MIDE Y PAGA DE ACUERDO A CANTIDADES EJECUTADAS A UN PRECIO ESTABLECIDO POR UNIDAD Y EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO DEPENDE DE ESTAS. (EJEMPLOS: CONTRATOS CON INGENIERIA INCOMPLETA AL MOMENTO DE LICITAR, MODIFICACIONES DE OBRAS, ETC.).



TIPOS DE CONTRATOS COMUNES...

- **COSTOS REEMBOLSABLES:**

EL CONTRATISTA OBTIENE EL REEMBOLSO DE LO QUE GASTA EN CONCEPTO DE MATERIALES, EQUIPOS, MANO DE OBRA, SUBCONTRATOS, Y OTROS GASTOS DEL PROYECTO; SIGUIENDO ESQUEMAS PREESTABLECIDOS, CON EL RECONOCIMIENTO DE UN HONORARIO FIJO O PORCENTUAL, POR EL SERVICIO Y/O CON METAS DE COSTO A CUYO LOGRO SE RELACIONA UNA BONIFICACION O PENALIDAD. (EJEMPLOS: ALIANZAS, PARTNERING, COST PLUS WITH TARGET, ETC.).



OTROS CONCEPTOS IMPORTANTES PARA LOS CONTRATOS DEL SECTOR PRIVADO

DERECHO CIVIL:

COMPUESTO POR REGLAS ESCRITAS QUE HAN SIDO AGRUPADAS PARA FORMAR UN SISTEMA RACIONAL DE LEY, LOS HECHOS O LA PRESUMIDA INTENCION DE LAS PARTES NO ES MUY RELEVANTE, UN TRIBUNAL BASARA SUS DECISIONES EN PREVISIONES PARTICULARES DE UN CODIGO O LEY.

DERECHO COMUN:

LOS CASOS SON RESUELTOS SOBRE LA BASE DE JURISPRUDENCIA EXISTENTE PARA CASOS SIMILARES O QUE PUDIERAN TENER ALGUNA ANALOGIA.

ARREGLO AMISTOSO:

CONTRATOS EN LOS CUALES LAS DISPUTAS SE RESUELVEN CONSIDERANDO LO QUE SERIA “JUSTO” EN PRIORIDAD SOBRE LO QUE ES ESTRICTAMENTE LEGAL. LOS DERECHOS LEGALES PODRIAN NO SER EL ELEMENTO MAS IMPORTANTE SI SU APLICACIÓN CONSTITUIRIA UN ABUSO DE LOS JUSTOS DERECHOS DE LOS DEMAS.



ELEMENTOS CLAVES QUE DEBEN FORMAR **PARTE DE UN CONTRATO PRIVADO**

- **IDIOMA OFICIAL DEL CONTRATO.**
- **JERARQUIA DE LOS DIFERENTES DOCUMENTOS DEL CONTRATO.**
- **REPRESENTANTES AUTORIZADOS PARA DAR O RECIBIR INSTRUCCIONES.**
- **PLAZOS PARA DAR AVISO.**
- **TRATAMIENTO DE EXTRACOSTOS (ESPECIALMENTE LOS PRODUCIDOS POR EL PROPIETARIO)**
 - **MODIFICACIONES EN EL ALCANCE**
 - **RETRASOS Y ACELERACIONES**
 - **SERVICIOS A SER DADOS POR EL PROPIETARIO**
 - **INTERFERENCIA CON OTRAS PARTES.**



ELEMENTOS CLAVES Cont....

- **RIESGOS DE PERDIDAS EN LOS TRABAJOS O MATERIALES INCORPORADOS O NO AL PROYECTO.**
- **FORMA DE PAGO Y GARANTIAS EN CASO QUE ESTOS NO OCURRAN PUNTUALMENTE.**
- **RECONOCIMIENTO DE ESCALACION DE COSTOS POR INFLACION O MEDIDAS GUBERNAMENTALES.**
- **RESCISION O SUSPENSION DEL CONTRATO .**
- **CLARA DEFINICION DEL ALCANCE CONTRACTUAL.**
- **LIMITE DE RESPONSABILIDAD Y NO ACEPTACION DE DAÑOS CONSECUCIALES.**
- **METODO DE RESOLUCION DE DISPUTAS Y LEY APLICABLE.**
- **ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONOMICO POR MODIFICACIONES QUE AFECTEN LA ESTABILIDAD JURIDICA Y/O FISCAL.**



UN CONTRATO PRIVADO ESPECIAL:

EL CONSORCIO ENTRE EMPRESAS

- CONSORCIO:

ASOCIACION ENTRE DOS O MAS PERSONAS PARA, EN FORMA CONJUNTA, PRESENTAR UNA MISMA PROPUESTA PARA ADJUDICACION, CELEBRACION Y EJECUCION DE UN CONTRATO, CON UN CIERTO GRADO DE RESPONSABILIDAD COMPARTIDA ENTRE SI .



INDICE

- **CONTRATOS PRIVADOS: CONSORCIOS**
 - a. **Definición.**
 - b. **Diferentes tipos de consorcios.**
 - c. **La receta del socio adecuado.**



ELEMENTOS CLAVES QUE DEBEN FORMAR PARTE DE UN CONTRATO DE CONSORCIO

- **Identificación completa de los asociados y el nombre elegido para denominar al consorcio.**
- **Domicilio del consorcio y la posibilidad de establecer sucursales.**
- **El objeto del consorcio (para que se constituye).**
- **Responsabilidades de los Integrantes y duración del consorcio.**
- **Actividades a ser desarrolladas por cada socio.**
- **Autoridades y Representante.**



DIFERENTES TIPOS DE CONSORCIOS DE CONSTRUCCION

- **Consortio “Convencional” (a la Venezolana)**
- **Unión Temporal (Participación y Riesgos mejores definidos)**
- **Sociedad de Propósito Especifico**



PORQUE ASOCIARSE

Para:

- **Lograr un objetivo de negocio específico**
- **Maximizar la efectividad del uso de los recursos.**

Pero:

- **Aceptar que compartimos autoridad**
- **Cambiar las relaciones tradicionales aceptando una cultura que debe ser compartida**
- **Buscar la confianza y el objetivo común**
- **Entender las expectativas y los valores individuales de cada socio**



LA RECETA PARA EL SOCIO APROPIADO **(No Existe).**

- **El que nos ayuda a cumplir los requisitos precalificatorios.**
- **El que nos ayuda a cumplir con los requisitos para optar por el financiamiento.**
- **El que tiene recursos de construcción en el País.**
- **El que conoce al Cliente.**
- **El que trae el negocio.**
- **El que las Leyes del País nos obligan**



LA RECETA PARA EL SOCIO APROPIADO **(No Existe).Cont....**

- **El que nos conviene por el tamaño del Proyecto.**
- **El que nos servirá para otros negocios .**
- **El Tecnólogo Especialista .**
- **El que nos ayuda a penetrar “El Cartel”.**
- **Etc. Etc...**



Y FINALMENTE.....

- **1ra. Etapa: Entusiasmo**
(De todos por haber firmado el contrato)
- **2da. Etapa. Desencanto y Desilusión**
(Porque la ejecución del contrato no esta dando el resultado que se pensaba)
- **3ra. Etapa. Pánico**
(Vamos a perder mucho dinero)
- **4ta. Etapa. Búsqueda del Culpable**
(Quien es responsable de lo que esta pasando)
- **5ta. Etapa. Castigo para el Inocente**
(Se despide al ingeniero que controla el avance de la obra)
- **6ta. Etapa. Premio a los que no tomaron parte en el contrato**
(Generalmente Honorarios para Abogados)