



CABA, julio 06 de 2022

Señor  
Administrador General del  
Instituto de la Vivienda  
de la Provincia de Buenos Aires  
DR. DIEGO MENENDEZ  
S/D

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a efectos de poner en su conocimiento una circunstancia que está adquiriendo carácter grave y general y que requiere urgente atención y solución.

Varias empresas constructoras socias de CAVERA y que tienen contratos en ejecución en el área a su cargo, nos han informado que se están produciendo distorsiones en los índices que se aplican para mantener incólume los valores de las obras, que ponen en riesgo la ecuación económica financiera de los contratos afectados y, con ella, la continuidad de los trabajos conforme lo originariamente previsto en cada respectivo plan de obra, sin que pueda imputarse tales consecuencias a las empresas involucradas.

Efectivamente el índice UVI utilizado para el reconocimiento de las variaciones de precios de los contratos, no refleja actualmente los verdaderos aumentos experimentados en el costo de la construcción por la incidencia del costo de los materiales y de la mano de obra, que se verifican mensualmente.

En tal sentido es fácil verificar que el índice UVI no solo discrepa con los índices que mensualmente elaboran instituciones como la Cámara Argentina de la Construcción -CAMARCO- sino que discrepa sensiblemente con los propios cálculos realizados por el INDEC a través del INDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION - NIVEL

GENERAL, que publica mensualmente a través de la edición del informe INDEC INFORMA, en su capítulo CONSTRUCCION, de tal manera que el índice UVI no está representando verdaderamente las reales variaciones de costos verificadas.

Por ello y dado el carácter grave que ha adquirido la irrepresentatividad de los índices utilizados, las empresas no están recibiendo por sus trabajos el valor necesario para mantener incólume la ecuación económica-financiera de los contratos.

Nos hacemos el deber de recordar que en toda obra –y las públicas o financiadas con recursos del Estado no hacen excepción- el alea del contrato recae sobre su dueño, (el Estado cuando lo sea), salvo que resulte directamente imputable a incumplimientos de la empresa constructora. El concepto de alea incluye, entonces y desde ya, toda circunstancia ajena a dicha empresa, abarcando, entre otros, los eventuales inconvenientes derivados de la irrepresentatividad de los índices aplicados y/o cuestiones administrativas, cambiarias, financieras o de cualquier carácter, a menos que deriven, como se dijo, de actitudes, hechos u omisiones provenientes de las empresas.

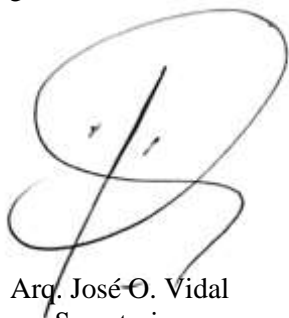
Por otra parte, la ecuación económica-financiera de los contratos no es un concepto abstracto. Constituye la esencia de cada contrato. Y su ruptura ataca dicha esencia de modo que afecta directamente la posibilidad de cumplimiento de la prestación comprometida por la empresa contratada.

Además, la garantía no sólo funciona en beneficio del interés individual del contratista, sino que opera como reaseguro de la concreción del interés general. Como bien lo enseña el Profesor Miguel S. Marienhoff, *“el cocontratante al celebrar su contrato con la Administración Pública, lo hace con el propósito de obtener un beneficio ... Cuando ese beneficio, sea por causas imputables a la Administración Pública o por causas no imputables a ésta, sobrevinientes o imprevisibles en el momento de contratar ... sufra un menoscabo, el cocontratante tiene derecho a que el beneficio previsto sea reestablecido, o a que los perjuicios ocasionados sean atenuados. Eso es lo que se llama “derecho al mantenimiento del equilibrio económico financiero del contrato, o reestablecimiento de la ecuación financiera...”* (Tratado de Derecho Administrativo, Tomo III-A, pág. 469 y ss).

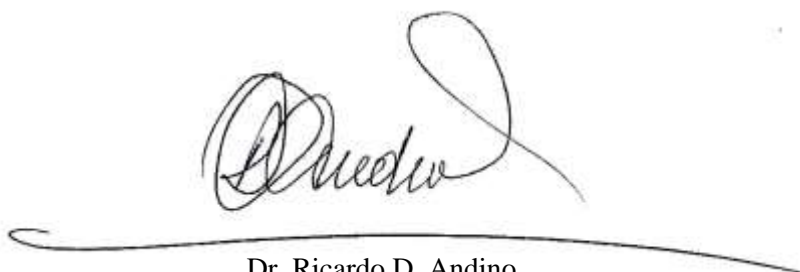
Por todo ello y en defensa de los legítimos intereses de las empresa asociadas, solicitamos a Ud. arbitre todos los medios a su alcance para dar fin a tan perjudicial situación y para reestablecer la ecuación económica-financiera de los contratos afectados, como mejor forma de cumplir con las leyes vigentes, los contratos celebrados pero, sobre todo, de posibilitar que las obras puedan cumplirse en forma y plazo, sin causar indebidos perjuicios a

las empresas ajenas a cualquier causa –que desde ya incluye el desvío de los índices considerados- que pueda provocar los denunciados apartamientos contractuales.

A la espera de su pronta respuesta, saludamos a Ud. con nuestra más distinguida consideración.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'V' intertwined.

Arq. José O. Vidal  
Secretario

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo D. Andino', with a long horizontal flourish extending to the right.

Dr. Ricardo D. Andino  
Presidente