

LA IMPORTANCIA DE SUSCRIBIR ENCOMIENDAS

1.-IDENTIFICA AL COMITENTE

2.-INDIVIDUALIZA LA TAREA PROFESIONAL

3.-DEFINE LOS HONORARIOS PROFESIONALES

4.- ESTABLECE LA MODALIDAD DE PAGO

5.- FIJA EL PLAZO DE ENTREGA DEL PROYECTO; DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE OBRA Y DE LA REPRESENTACION TÉCNICA.

Art.1256 inciso e): "EJECUTAR LA OBRA EN EL TIEMPO CONVENIDO O, EN SU DEFECTO EN EL QUE RAZONABLEMENTE CORRESPONDA SEGÚN SU ÍNDOLE

6.- DISPONE DE LA PERIODICIDAD CON LA QUE SE VA A EJECUTAR LA DIRECCIÓN DE OBRA Y DE LA REPRESENTACION TECNICA

7.- PONE EN CABEZA DEL COMITENTE Y DEL CONSTRUCTOR, LA CONTRATACION DE LA MANO DE OBRA, LOS APORTES PATRONALES Y EL SEGURO Y LOS OFICIOS

8.- ESTABLECE QUE LOS MATERIALES SON A CARGO DEL COMITENTE O DEL CONSTRUCTOR

9.- INCORPORA COMO ANEXO A LA ENCOMIENDA, LOS RESPECTIVOS ESTUDIOS DE SUELO

10.- DISPONE EN CASO DE CONFLICTO INTERPRETATIVO, PREVIO A CUALQUIER INSTANCIA JUDICIAL, LA ADOPCIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE MEDIACIÓN Y ARBITRAJE

11.- ESTABLECE LAS DIFERENTES HERRAMIENTAS EN EL MARCO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO: ACTA DE INICIO DE OBRA, DE SUSPENSION, DE PARALIZACION, DE RECEPCION PROVISORIA, DE RECEPCION DEFINITIVA Y SU MANUAL DE MANTENIMIENTO

12.- DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA DENUNCIAR EVENTUALES VICIOS OCULTOS

13.- DISPONE LA INSPECCION DE OBRA ANUAL A CARGO DEL ARQUITECTO. SUS HONORARIOS FORMA PARTE DEL HONORARIO GLOBAL O SE FIJA UN MONTO DETERMINADO POR VISITA.

14.- SE CONSIGNA QUE LA TAREA PROFESIONAL ENCOMENDADA SE REFIERE EXCLUSIVAMENTE A REPRESENTACION TECNICA Y ES AJENA A LA CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA Y OFICIOS

15.- ART. 1063: EL SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS

EL POSTRE:

16.- ART.1256 INCISO a): "EJECUTAR EL CONTRATO CONFORMA A LOS CONOCIMIENTOS RAZONABLEMENTE REQUERIDOS AL TIEMPO DE SU REALIZACION POR EL ARTE, LA CIENCIA Y LA TECNICA CORRESPONDIENTE A LA ACTIVIDAD DESARROLLADA.

LAS CONSECUENCIAS CUANDO NO SUSCRIBIMOS ENCOMIENDA

1.- EL RIESGO de quien invoca la condición de comitente no tenga legitimación para suscribir la encomienda (fideicomiso, locación, espacio común en propiedad horizontal)

2.- La imposibilidad de acreditar los ANTEPROYECTOS Y/O DIVERSOS PROYECTOS EN BORRADOR

3.- El art. 318 y 1106/1107 del CCC habilita la prueba de la correspondencia por medios electrónicos y su utilización cuando lo invocamos en un contrato escrito; de lo contrario, dichos documentos tienen valor relativo

4.- Si ejecutamos una obra sin suscribir encomienda somos responsables:

a) ciento por ciento de los vicios de suelo y de los materiales (*). NO SON EXCUSABLES PERO PUEDEN SER CO-RESPONSABLES;

b) ciento por ciento de la actividad ejecutada por terceros (oficios, albañiles)

c) Presume que han provisto los materiales para una obra

d) PLAZO: presume que la obra debe ser ejecutada "en la que razonablemente (¿????) corresponda según su índole" (1256 inciso e)

e) Si los materiales necesarios para la ejecución de la obra perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos (art. 1258 "Riesgos de la Contratación")

5.- La obra puede ser contratada por:

-ajuste alzado;

-por unidad de medida;

-por "coste y costas";

-o por cualquier otro sistema convenido entre las partes;

-con provisión o sin provisión de materiales;

-en terrenos propios del comitente o de un tercero

SI NADA SE CONVINO Y NO SURGE DE LOS USOS Y COSTUMBRES, SE PRESUME, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, QUE LA OBRA FUE CONTRATADA POR AJUSTE ALZADO Y QUE EL CONSTRUCTOR PROVEE LOS MATERIALES (1262)

6.- Si la obra se ejecuta por "coste y costas" ¿Cómo se determina la retribución?:

valor de los materiales + mano de obra + otros gastos directos e indirectos

7.- Si se ha modificado el PROYECTO(Hemos visado y obtenido el "Permiso de Edificación") e introducimos modificaciones y el comitente no las abona, a FALTA DE ACUERDO, las diferencias deben fijarse judicialmente

8.- SI SE OMITE SUSCRIBIR UNA ENCOMIENDA:

a) No hay ACEPTACION de la obra;

b) DESCONOCEMOS: ¿Cuándo comienza la garantía y la responsabilidad por vicios ocultos, redhibitorios, ruina parcial o total?;

c) Los APORTES PROFESIONALES son a cargo del profesional

9.- El contrato de servicios continuados puede pactarse por tiempo determinado.

SI NADA SE HA ESTIPULADO, SE PRESUME POR TIEMPO INDETERMINADO

10.- UNA TAREA PROFESIONAL SIN ENCOMIENDA

-NO LIMITA NUESTRAS RESPONSABILIDADES;

-NO DOCUMENTA EVENTUALES SUSPENSIONES O PARALIZACION DE OBRA

-NO ESTABLECE LOS HONORARIOS Y LA POSIBILIDAD DE DELEGAR LOS APORTES AL COMITENTE

-NO DISTINGUE ENTRE "DIRECCIÓN DE OBRA" Y "REPRESENTACION TECNICA"

-NOS HACE RESPONSABLES ANTE LA MUNICIPALIDAD O COMUNA ATENTO LA OBLIGACION QUE MANTENEMOS DE CONOCER EL REGLAMENTO DE EDIFICACION

-NOS HACE RESPONSABLES ANTE EL TRIBUNAL DE ETICA DEL CAPSF

-EN UN EVENTUAL E HIPOTETICO JUICIO IMPULSADO POR EL COMITENTE O EL TERCERO COMPRADOR, LA AUSENCIA DE

ENCOMIENDA, HACE RESPONSABLE AL PROFESIONAL Y AL
CONSTRUCTOR (*)

(*) Hemos convenido con el comitente "rebajar" la
calidad de los materiales. NO ES OPONIBLE A
TERCEROS.

**PROYECTO/ANTEPROYECTO-DIRECCIÓN DE OBRA-
REPRESENTACION TECNICA" - CALCULO DE
ESTRUCTURA- ADMINISTRACION "A CARGO DEL
COMITENTE"-ADMINISTRACION DEL PROFESIONAL-
TRAMITES-REGULARIZACION DE OBRA**

1.-ANTECEDENTES:

La ley 2429: 31/12/1934

La ley 4114: 22/10/1951

Ex Concejo de Ingenieros: Resolución 1389/61

CAPSF: Resoluciones: 466/11;167/00;168/00

Año 2019: **Res. Capsf N° 585/19 (*) aprobada el 29 de Noviembre de 2019**

(*) El Directorio Superior Provincial encomendó el trabajo a una Comisión Especial, integrada por representantes de los 6 (seis) Distritos que conforman en CAPSF, coordinada por el equipo de trabajo de CAD1:

2.- INTRODUCCION AL TEMA:

La construcción es un "PROCESO" en la que intervienen interdisciplinariamente numerosos sujetos. La tecnológica ha complejizado las obras en todos los niveles, incorporando gran variedad de procesos en un solo hecho edilicio con el consiguiente aumento de las "Especialidades"

En consecuencia, el proceso constructivo debe entenderse como un "hecho colectivo"

a) Las "tareas profesionales" constituyen la esencia del desempeño profesional para delimitar obligaciones y responsabilidades;

b) Traza la tarea específica y simultáneamente dispone las "justas y precisas retribuciones" de la tarea profesional;

c) La manifiesta **informalidad** en el ejercicio de la arquitectura, introduce un considerable grado de imprecisión sobre el alcance de sus tareas, el encuadre legal y el desfasaje entre el sujeto que realiza una tarea y el que asume la responsabilidad

d) Art. 1251 del CCC: Distingue entre **CONTRATO DE OBRA Y CONTRATO DE SERVICIOS**.

e) Existe **CONTRATO DE OBRA** cuando el profesional se obliga, actuando independientemente, a realizar **una obra material o intelectual que promete un resultado EFICAZ, REPRODUCIBLE O SUSCEPTIBLE DE ENTREGA**

f) Existe **CONTRATO DE SERVICIOS** cuando el profesional se obliga a proveer un servicio mediante una retribución, **INDEPENDIENTEMENTE DE SU EFICACIA**.

g) Expresamente el CCC dispone que "los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas de la Ley Contrato de Trabajo.

h) Si existen dudas sobre la calificación del contrato, se interpreta que existe **CONTRATO DE SERVICIOS**.

3. -PROYECTISTA:

a) Es el profesional habilitado, autor intelectual de la idea, la planificación y la documentación técnica, utilizando símbolos universales que describen los elementos gráficos y escritos, todos los cuales, definen con precisión las características de la obra, independientemente de su magnitud y complejidad, estableciendo los parámetros para su realización y que habiliten su ejecución por cualquier profesional de la arquitectura o de la ingeniería en cualquier parte del mundo en tanto y en cuanto la documentación tenga el carácter de AUTOSUFICIENTE.

b) Sin lugar a dudas, el PROYECTO es un contrato de obra en tanto se compromete un RESULTADO EFICAZ, REPRODUCIBLE Y SUSCEPTIBLE DE ENTREGA

-DIFERENCIA CON "CROQUIS PRELIMINARES" Y "ANTEPROYECTO"

c) EL CONSTRUCTOR no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del COMITENTE (1264)

d) **¿EL COMITENTE PUEDE VARIAR EL PROYECTO?**

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra;

e) **Plantea una excepción el 1264:**

Que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación.

Si son necesarias e inevitables dichas modificaciones, **ESTABLECE un procedimiento:**

1) debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado;

2) Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo;

3) EL COMITENTE debe comunicar su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

(APORTES COMPLEMENTARIOS A "PROYECTO") :

El PROYECTO se subdivide::

-PLANOS GENERALES:

El conjunto de plantas, fachadas y secciones estrictamente necesarias para la debida interpretación del proyecto;

-PLANOS DE CONSTRUCCION:

Conjunto de gráficos: plantas, fachadas y secciones de la obra, planillas con la indicación de todos los elementos constructivos y la ubicaciones, de estructuras resistentes y las instalaciones especiales, en escalas conveniente, de manera que defina con precisión el proyecto y permita su ejecución bajo la dirección y representación técnica de profesionales correspondientes.

■ Planos generales, de construcción y de detalle:

-replanteo del terreno y muros linderos y elevaciones de estos últimos

-replanteo de todas las plantas, incluyendo fundaciones y submuraciones

-replanteo de todas las elevaciones, detalles de fachada

-replanteo de los cortes necesarios, detalles de cortes

-replanteo de los cielorrasos suspendidos e instalaciones comprendidas

-detalles de locales: escaleras, pasadizos de ascensores, salas de máquinas, plenos con montantes y/o ventilaciones, locales sanitarios y especiales: plantas, cortes y detalles

-detalles de obra gruesa: muros, tabiques, chimeneas, remates, etc.

o detalles de terminaciones: pisos, zócalos, revoques, revestimientos, mesadas, cielorrasos, etc. o detalles de techos y cubiertas, aislaciones y zinguerías.

-Planilla de locales

-Carpinterías: planos, planillas y detalles de los diferentes tipos con indicación de dimensiones, materiales, accionamientos, herrajes y otros componentes, acabados, etc.

-Cerramientos especiales, protecciones, herrerías y similares.

-Obras exteriores: caminos, senderos, veredas, canteros.

-Planillas de equipamiento fijo, por ejemplo: grifería y artefactos sanitarios, artefactos de iluminación artefactos a gas, radiadores, hidrantes, extintores, etc.

-Planos y planillas de estructuras: o cálculo y dimensionamiento de todas las piezas estructurales o replanteo de la totalidad de los elementos estructurales: plantas, cortes y detalles

-Planos y planillas de instalaciones.

-calculo y dimensionamiento de los elementos componentes

-planos generales de las instalaciones comprendiendo plantas y cortes

-planos generales y/o de detalles, por ejemplo: de montantes, plenos, acometidas

-planos de salas de maquinas, detalles

-detalles constructivos

-diagramas de funcionamiento y planillas de elementos componentes.

-Planos y planillas de especialidades, parquización, equipamientos, señalización, etc.

-Documentación escrita:

-memoria descriptiva, incluyendo: descripción de los aspectos funcionales y reglamentarios del proyecto; memoria de cálculo de la estructura; memoria de excavaciones; memorias de todas las instalaciones, criterio adoptado, descripción, memoria de cálculo y operación

-pliego de especificaciones técnicas de los rubros e ítems de la obra o cómputo métrico y presupuesto global

-Por Pliegos de Condiciones se entiende el documento que contiene y determina las cláusulas y condiciones con que se ejecutarán los diversos trabajos y que deberán observar los contratistas en el curso de la obra y que, por consiguiente, servirán igualmente de base para establecer el costo de ella. A este documento se agregan también las planillas especificativas y de cómputo correspondientes a los diferentes ítems de la obra.

-Se entiende por Presupuesto Global, la estimación del valor de la obra a realizar, ya sea por simple apreciación de conjunto hecha por el profesional, basada en sus conocimientos.

4.-CALCULISTA:

a) CONCEPTO:

Es el profesional habilitado, autor intelectual del proyecto estructural, del cálculo para su dimensionamiento, y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión la estabilidad y estructuras resistentes de una obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización (Res.585/19)

b) EL CALCULISTA compromete la estructura y la solidez de una obra "destinada por su naturaleza a tener larga duración... o que la hacen impropia para su destino..." por lo que su responsabilidad es de 10 años **de aceptada la obra** (1275).

c) **EL CONSTRUCTOR** responde al COMITENTE Y AL ADQUIRENTE de una obra, **excepto** SI PRUEBA LA INCIDENCIA DE UNA CAUSA AJENA (*)

(*) IMPORTANTE: NO ES CAUSA AJENA EL VICIO DE SUELO, AUNQUE EL TERRENO PERTENEZCA AL COMITENTE O A UN TERCERO, NI EL VICIO DE LOS MATERIALES AUNQUE NO SEAN PROVISTOS POR EL CONTRATISTA.

5.- DIRECTOR/A DE OBRA:

a) Es el/la profesional habilitado, designado por el comitente, a su cuenta y cargo, que supervisa e inspecciona los trabajos de la obra, verificando su adecuación al proyecto, respetando su fidelidad, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra, certificando sus avances de obra, pudiendo ser delegada dicha certificación;

b) Es un contrato de servicios. No promete un resultado; sin embargo, se debate si la certificación de los avances de obra no constituye una obligación propia del CONTRATO DE OBRA

(Reflexiones en torno a aportes complementarios a la Dirección de Obra D.O.)

"Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..." (Artículo 49 inc. G) del Decreto 4156/52 ratificado por Decreto Ley 6763/67 de la provincia de Santa Fe - LEY ARAYA

El DO no es responsable frente a los oficios, por la calidad de los materiales y/o el vicio de suelo.

Debe mantener informado al propietario de todo el proceso constructivo. Es su tarea certificar los avances de obra y supervisar que no se altere el proyecto.

Forma parte de su función y debe consignarse en la encomienda:

-periodicidad;

-individualización de tareas;

-La suscripción del "inicio de obra"

-suscribir los planos como D.Obra;

-Requerir al R.Técnico y/o constructor la inspección de fisuras o defectos en muros linderos;

-Informar al propietario, R. Técnico y constructor del cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene, protecciones y defensas;

-Disponer con el R. Técnico, la ubicación del obrador, cerco y cartel de obra y verificar que éste último se ajuste a las requisitos de la autoridad de aplicación

6.-REPRESENTANTE TECNICO:

a) Es el/la profesional habilitado, designado por el CONSTRUCTOR, para quien trabaja a su cuenta y cargo. Su función esencial es realizar la conducción de las tareas de ejecución que establece el proyecto; organiza los factores de producción, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra;

b) Es un contrato de servicios en tanto y en cuanto no promete un RESULTADO SUSCEPTIBLE DE ENTREGA;

c) Se obliga a ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y **"a los conocimientos razonablemente al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondiente a la actividad desarrollada"**;

d) Se obliga a informar al COMITENTE sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida

e) Se obliga a usar diligentemente los materiales provistos por el COMITENTE e informar inmediatamente en caso que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el CONSTRUCTOR O EL COMITENTE debiesen conocer;

f) Se obliga a ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que **razonablemente corresponda según su índole**

g) EL COMITENTE tiene el derecho a VERIFICAR en todo momento y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, **a su costa**, el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados (1269).

(APORTES COMPLEMENTARIOS AL CONCEPTO Y ALCANCE DEL R. TECNICO)

- Decodifica el lenguaje técnico de los pliegos, planos, órdenes de servicio, etc., a los sujetos involucrados en el proceso constructivo;
- Imparte las instrucciones necesarias a obreros y subcontratistas para la correcta ejecución del proyecto aprobado;
- Verifica la compactación del suelo y la calidad de materiales y rechazándolos en caso de no ser apropiados para la ejecución;

(APORTES COMPLEMENTARIOS A LA DESIGNACION DE C. TECNICO O REPRESENTANTE TECNICO):

√ CPIC - Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil de la Provincia de Santa Fe - Anula la figura del Conductor Técnico - Año 2007 -

√ Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obras y Técnicos, NO tiene la figura de Conductor Técnico como rol profesional, a partir del año 2001

-CAPSF - Ley 10.653: "Toda persona de existencia visible,...que se dedique a la ejecución de trabajos, sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en ésta Ley, deberá contar con un Representante Técnico..." (art. 24 ley 10.653);

- Decreto 1732 (14/07/2008) define nuevos requisitos formales para los "carteles de obra" en la provincia de Santa Fe. Donde es Obligatoria que conste la figura del Representante Técnico (No nombra ni exige Conductor técnico)

COMPETENCIA DE ACTUACION A PARTIR DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA Y/O PROYECTADA:

ES INCOMPRENSIBLE que una resolución sobre roles profesionales del Colegio de Arquitectos, marque un

"límite de actuación" de un rol u otro, a partir de una determinada superficie de construcción:

En la ejecución de obras, correspondientes a la 3o Categoría del CAPSF, de hasta planta baja y un piso p300 m2 **el propietario podrá asumir la condición Constructor**, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol de **Director de Obra, en cuyo caso el Propietario será Empresario de su propia obra**, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

*SERGIO BERTONE:

En ningún contrato civil se imparten órdenes. Jamás un Código Civil estableció tal cosa. Ni el anterior (art. 910) ni el actual (art. 1269). Y nadie puede ser obligado a hacer aquello que la ley no manda (art. 19 Constitución Nacional). Dar instrucciones es cuestión bien distinta

7.-ADMINISTRACION: A CARGO DEL COMITENTE; A CARGO DEL PROFESIONAL.

En realidad, el concepto debe traducirse como:

- a) PRESUPUESTO DE OBRA EJECUTADO POR MANDATO DEL PROFESIONAL POR ENCARGO DEL COMITENTE;
- b) PRESUPUESTO DE OBRA A CARGO DEL COMITENTE.

En el primer caso, Es una tarea en la que el profesional es MANDATARIO y el comitente MANDATARIO.

La administración es un mandato que se rige por las reglas establecidas para el CCC. Si el profesional ejecuta dichas tareas en razón de haber sido encomendada, tiene derecho a honorarios y debe efectuar aportes.

No es una tarea obligatoria de la arquitectura o de la ingeniería como las que analizamos previamente.

En el segundo caso, la asume el comitente exclusivamente y es lo que conocemos como LLAVE EN MANO.

8.-REGULARIZACION:

Se limita a un relevamiento de la obra. No existe responsabilidad por vicios. El relevamiento debe ser fiel a lo que el profesional visualiza

9.- TRAMITES:

La tarea se limita a ejecutar diferentes trámites necesarios para obtener el certificado de final de obra y un conjunto de tareas ante reparticiones administrativas comunales, municipales, provinciales y/o federales, tendiente a la conexión de los servicios.

10.-INTERROGANTES COMUNES AL TEMA ABORDADO

a) ¿PODEMOS VALERNOS DE TERCEROS?

SI. Excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación, fue elegido por sus CUALIDADES O ANTECEDENTES.

Si nos valemos de terceros, SIEMPRE LA RESPONSABILIDAD Y LA DIRECCION ES DEL TITULAR DESIGNADO (1254)

b) SI PERECEN LOS BIENES NECESARIOS PARA LA EJECUCION DE LA OBRA O DEL SERVICIO POR FUERZA MAYOR?

La pérdida la soporta la parte que debía proveerlos;

c) ¿SI MUERE EL COMITENTE, SE EXTINGUE EL CONTRATO?

No. Excepto que se haga imposible o INUTIL la ejecución.

d) ¿SI MUERE EL PROFESIONAL O EL CONSTRUCTOR, SE EXTINGUE EL CONTRATO?

Si. Excepto que el COMITENTE acuerde continuarlo con los socios del profesional o del constructor.

Si se extingue, EL COMITENTE debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el avance de obra en proporción al precio total convenido

e) ¿LOS ROLES DE DIRECTOR DE OBRA Y REPRESENTANTE TÉCNICO, PUEDEN SER ASUMIDOS POR EL MISMO PROFESIONAL EN LA MISMA OBRA?

NO.SON INCOMPATIBLES. REPRESENTAN DIFERENTES INTERESES.

**VICIOS OCULTOS Y REDHIBITORIOS-RUINA PARCIAL-RUINA
TOTAL-PLAZOS DE PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE CADA
UNO.**

Importante: Lectura de los articulos 1256 inciso a)
y e) del CCC