

Tareas Profesionales

DEFINICIÓN DE SERVICIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRAS DE ARQUITECTURA

Proyecto y documentación de proyecto

Asigna al término "proyecto" un doble significado:

- totalidad del proceso que incluye croquis preliminares, anteproyecto y proyecto.
- etapa final dentro de dicho proceso.

Encomienda total y encomienda parcial

Es frecuente la encomienda de distintas etapas de un proyecto, e inclusive de distintas tareas dentro de una misma etapa, a distintos profesionales. Esta situación motiva las siguientes aclaraciones:

1. La existencia de un único contrato y un único profesional o grupo de profesionales a cargo del proyecto y dirección de una obra es el ideal para alcanzar el mejor grado de corrección posible en su ejecución, por las siguientes razones:

- se supone que quien ha proyectado la obra se encuentra en las mejores condiciones para dirigirla y para controlar que se construya de acuerdo con la documentación de proyecto.
- la unificación de las responsabilidades en un profesional es ventajosa, tanto para el comitente como para el profesional.

2. La fragmentación de la encomienda puede dar lugar a que alteraciones menores introducidas en sucesivas etapas generen un efecto en cascada cuya consecuencia puede llegar a desvirtuar el objetivo propuesto.

3. La encomienda parcial ha sido prevista, la posibilidad de efectuarla en tales condiciones figura en el Arancel y por ello regulan honorarios adicionales que tienen en cuenta la mayor tarea y/o responsabilidad que para un profesional significan las encomiendas de este tipo.

4. El adicional previsto debe ser interpretado no sólo como una indemnización o compensación al profesional sino también como un honorario por las tareas adicionales para perfeccionar la información y permitir su más acabada interpretación por otro profesional.

Encomiendas parciales en distintas jurisdicciones

Cuando el contrato de un arquitecto matriculado tiene por objeto el proyecto o el proyecto y dirección de una obra a ser construida en otra jurisdicción, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- La ejecución del proyecto debe cumplir con las disposiciones arancelarias para el ejercicio profesional en esa jurisdicción.
- El proyecto debe respetar los códigos y reglamentos técnicos vigentes en la jurisdicción donde se construirá la obra.

Tareas no incluidas en los servicios de proyecto y dirección

Los encargos de proyecto y dirección de obra, salvo expreso acuerdo en contrario, no incluyen otros servicios y tareas profesionales, que con cierta frecuencia suelen agregarse a los primeros y que son servicios independientes de éstos, cuyos honorarios deben sumarse a los del encargo original.

Se recomienda que, apenas surja la necesidad de proceder con un servicio o tarea profesional no incluidos dentro de los servicios de "proyecto y dirección de obras de arquitectura e ingeniería", el profesional informe al comitente, solicite su autorización para proceder y acuerde los honorarios correspondientes, sin diferir el tratamiento de la cuestión para una posterior ocasión, circunstancia que puede dar lugar a desacuerdos o conflictos.

CROQUIS PRELIMINARES

Se aclara que los objetivos de los croquis preliminares son los siguientes:

- Esbozar el partido propuesto, su emplazamiento en el terreno de acuerdo con las disposiciones vigentes, sus características formales, espaciales y funcionales: la idea, como propuesta del arquitecto ya debe existir en los croquis preliminares.
- Exhibir la distribución funcional preliminar conforme al programa de necesidades.
- Estimar superficies o volúmenes.
- Estimar en forma preliminar costos globales tentativos.

Croquis preliminares

Salvo pacto en contrario, no es obligatorio presentar al comitente más de un croquis preliminar, lo que no significa que en caso de que éste formule observaciones resulte necesario presentar otro u otros.

Aun cuando el arquitecto haya elaborado varios croquis en la búsqueda previa al logro del definitivo, sólo puede percibir el honorario de este último, salvo que, por encomienda expresa del comitente, haya debido elaborar tales croquis partiendo de ideas básicas distintas.

Croquis preliminares y anteproyecto

Dado que en ocasiones el arquitecto presenta a su comitente un anteproyecto pasando por alto la etapa de croquis preliminares, se considera conveniente efectuar las siguientes aclaraciones:

- Salvo que exista un acuerdo previo, no resulta obligatoria la presentación de croquis preliminares, puesto que el Arancel no dispone la obligatoriedad de los croquis preliminares como etapa previa del anteproyecto.
- No obstante, se considera conveniente cumplir la etapa de croquis preliminares, pues seguir el procedimiento contrario puede dar lugar a pérdidas de tiempo, tanto al arquitecto como a su comitente.
- El hecho de presentar el anteproyecto obviando la etapa de croquis preliminares no es motivo para la disminución del honorario convenido.

Estimaciones preliminares de costos

El monto a invertir es una de las restricciones más importantes para la construcción de una obra. **El costo de obra no puede obedecer a un resultado aleatorio que se conozca en el momento de su adjudicación.**

El desarrollo de un proyecto debe ser acompañado por sucesivas estimaciones y ajustes de sus costos porque pueden condicionar su morfología o sus especificaciones, y porque cuanto mayor sea la exactitud de tales estimaciones, el comitente estará en mejor posición para tomar decisiones en el momento más oportuno.

Modificaciones a los croquis preliminares

Se consideran modificaciones a los croquis preliminares:

- a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto,
- b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino o ubicación de la obra,
- c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades o croquis preliminares terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes.

El Arquitecto tiene derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones aprobadas por el comitente a los croquis preliminares, terminados o en ejecución, siempre que le originen la reejecución de tareas, la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades.

Objeto del anteproyecto

Se aclara que los objetivos del anteproyecto son los siguientes:

- Exhibir claramente el diseño propuesto y sus características espaciales, funcionales, formales y técnicas.
- Exhibir en detalle el cumplimiento de todos los requerimientos funcionales y programáticos del comitente.
- Comprobar su ajuste al cumplimiento de las disposiciones oficiales vigentes.
- Exhibir los sistemas constructivos, tipos estructurales, instalaciones y materiales propuestos.
- Comprobar la correcta disposición de los equipamientos requeridos por el programa.
- Permitir el cómputo de superficies cubiertas y semicubiertas e informar las mismas.
- Permitir la preparación de un presupuesto global estimativo y establecer el monto del mismo.
- Servir de base, luego de aprobado, para la confección de los planos municipales a presentar previo al inicio de las obras.
- Servir de base, luego de aprobado, para la confección de la documentación de proyecto.

Memoria descriptiva y presupuesto global estimativo del anteproyecto

Con respecto a estos elementos, mencionados en la definición del Arancel, se desea destacar:

- la obligatoriedad de su inclusión dentro de la documentación de anteproyecto.
- la importancia que asumen para completar la información que necesita el comitente para otorgar su conformidad al anteproyecto.

Modificaciones al anteproyecto

Se consideran modificaciones al anteproyecto:

- a) las ampliaciones o disminuciones de superficie del proyecto,
- b) los cambios que se introduzcan a la categoría, destino o ubicación de la obra,
- c) los cambios que se introduzcan al programa de necesidades, croquis preliminares o anteproyecto terminados o en ejecución, en su totalidad o en alguna de sus partes.

El Arquitecto tiene derecho al cobro de honorarios adicionales por la introducción de modificaciones aprobadas por el comitente al anteproyecto, terminado o en ejecución,

siempre que le originen la reejecución de tareas, la ejecución de nuevas tareas o la asunción de nuevas responsabilidades.

Anteproyecto y documentación de proyecto

Dado que el arquitecto puede, bajo ciertas circunstancias, presentar a su comitente la documentación de proyecto pasando por alto las etapas de croquis preliminares y anteproyectos, se considera conveniente efectuar las siguientes aclaraciones:

- Salvo que exista un acuerdo previo, no resulta obligatoria la presentación de croquis preliminares y/o anteproyecto, puesto que el Arancel no dispone la obligatoriedad de su ejecución como etapas previas de la documentación de proyecto.
- No obstante, y salvo acuerdo expreso en contrario, se desaconseja saltar estas etapas previas y en especial la de anteproyecto, puesto que avanzar unilateralmente hasta la confección de la documentación de proyecto puede originar gastos irrecuperables al arquitecto y la pérdida de tiempo, tanto a él como a su comitente.
- El hecho de presentar la documentación de proyecto obviando etapas anteriores no es motivo para la disminución del honorario convenido.

Planos de construcción y de detalle

Los planos de construcción y de detalles a que se refiere el art. 46 del Arancel deben cumplir con las siguientes premisas:

- a) Deben ser suficientes, complementados por las respectivas especificaciones técnicas, para proporcionar a los oferentes toda la información necesaria para cotizar los trabajos que se licitan en total pie de igualdad.
- b) Deben ser suficientes para que el/los responsables/s de la ejecución de la obra puedan confeccionar los planos de construcciones temporarias, de taller y de montaje que se requieran, como, por ejemplo: planos de encofrado, planos y planillas de doblados de hierros, planos de despiece o cualquier otro plano que responda a sistemas constructivos, tecnologías o métodos específicos del rubro correspondiente al contratista ejecutor material de trabajo.

DOCUMENTACIÓN DE PROYECTO

Objeto de la documentación de proyecto

Se aclara que los objetivos de la documentación de proyecto son los siguientes:

- Exhibir en forma precisa las características físicas y técnicas de la obra, en las escalas adecuadas, debidamente acotadas y señaladas para permitir su construcción.
- Señalar con claridad la ubicación, medidas, detalles y especificaciones de sus elementos constitutivos.
- Mostrar con precisión, mediante los detalles necesarios, las características constructivas de la obra, sus materiales y particularidades.
- Documentar con similar alcance las estructuras e instalaciones comprendidas en el proyecto.

- Servir de base para la confección de los planos de obras transitorias, de detalle y de montaje a realizar por el constructor.
- Permitir a oferentes y contratistas la ejecución de cálculos métricos y presupuestos detallados por ítems y la preparación de listados de materiales.
- Informar a oferentes y contratistas las condiciones técnicas a cumplir por los materiales y por la ejecución de los trabajos.
- Informar a oferentes y contratistas las condiciones a cumplir para la adjudicación, contratación y construcción de la obra.
- Informar al comitente sobre el monto estimado de la obra, ajustado en función de los montos de los rubros que la componen.

Dirección de Obra

Objeto del servicio profesional de dirección de obra

Se aclara que el servicio profesional de dirección de obra tiene por objeto:

- Que la obra se construya en concordancia con los planos y especificaciones de la documentación contractual.
- Que la obra se construya de acuerdo con los precios, plazos y restantes disposiciones contractuales.
- Asesorar a los contratistas a efectos de aclarar y/o complementar la documentación contractual.
- Asesorar al comitente en el caso de introducción de modificaciones al contrato.
- Asesorar al comitente a los efectos de las recepciones provisoria y definitiva de obra.

Roles en la obra: el Constructor y el Director de Obra

El Constructor es el encargado de la conducción y ejecución de los trabajos para materializar el proyecto que forma parte de su contrato y por lo tanto es el responsable por la ejecución de la obra. El constructor debe ser un profesional habilitado y en su defecto debe contar con un Representante Técnico que desempeñe las funciones y asuma las responsabilidades dispuestas.

El constructor desarrolla una actividad industrial y comercial cuya finalidad principal es la obtención de un beneficio sobre la industria de la construcción y en la cual tiene invertido un capital monetario destinado a obtener ganancia por medio de aquella industria. Por su actuación obtendrá un lucro, ganancia o beneficio.

El Director de Obra es el encargado de ejercer la dirección técnica y artística de la obra, controlando la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica del proyecto para asegurar la concordancia entre lo proyectado y lo construido.

El Director de Obra es el profesional liberal, asesor y consejero del comitente y guardián de sus intereses.

Por el desempeño de las tareas a su cargo percibe un honorario como remuneración.

Proyectista, Director de Obra y Representante Técnico

- Tanto en el campo de la obra pública como en el de la privada, el Representante Técnico es el profesional que asume las responsabilidades por la ejecución de la obra en nombre de la empresa constructora a la que puede estar vinculado, indistintamente, por un contrato de locación de obra, de locación de servicios o por un contrato de trabajo.
- Las funciones del Representante Técnico pueden involucrar otras tareas, de la misma forma que pueden quedar excluidas, según los casos, algunas de las primeras.
- La existencia del Representante Técnico no excluye en ningún caso la existencia del Director de Obra: el primero representa y responde a los intereses del contratista y el segundo representa técnicamente al comitente y está encargado de supervisar y controlar periódicamente la ejecución de los trabajos para verificar su correspondencia con la documentación contractual y el cumplimiento de las restantes obligaciones del Contratista.
- Nada impide que el proyectista de una obra, que no ejerce su dirección, actúe como Representante Técnico de la empresa que la construye.
- Un profesional que tiene a su cargo la Dirección de Obra, no puede actuar como Representante Técnico de la empresa constructora, excepto cuando desempeña ambos roles contratado por dicha empresa constructora.

Conductor Técnico de obra: profesional responsable técnico, cuando el propietario actúa como empresa

En toda obra debe haber un profesional habilitado responsable de la construcción, que contraiga las responsabilidades técnicas, administrativas, civiles y penales en relación con la construcción de la obra.

las obras que se realizan por administración y en las obras que se construyen por "contratos separados", cuando ningún contratista asume las responsabilidades como constructor de la obra, el propietario asume tales responsabilidades y debe contratar un profesional habilitado, que, bajo el rol de Ejecutor de Obra, contrae las responsabilidades técnicas que implica la construcción del Representante Técnico.

