

A-448 EL DIRECTOR DE OBRA Y EL COMIENZO DE LA OBRA

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018

Los ítems del listado que sigue tratan cuestiones relacionadas con intervenciones del Director de obra, en adelante DO, previo al comienzo de la obra y en sus inicios, a los efectos de cumplir la normativa oficial vigente, disposiciones de los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo y la buena práctica profesional.

- Planos y trámites ante el Gobierno de la CABA y empresas de servicios
- Higiene y seguridad en obra
- Seguros y garantías
- Aprobación de subcontratistas
- Designación de auxiliares del Director de obra
- Construcciones provisorias de obrador
- Inspección de muros linderos

Buena parte de las acciones y cometidos del DO que se tratan en este documento tienen ajustado correlato con las disposiciones de los pliegos de condiciones para la contratación de obras editados por el Consejo. En el caso de encargos separados de proyecto y dirección de obra, el DO debe comprobar si los pliegos que integran la documentación de proyecto incluyen las disposiciones que dan sustento a los temas tratados. En su defecto deberá ajustar sus rutinas como DO a las facultades que le otorgan los pliegos del proyecto y/o solicitar al comitente autorización para modificarlos.

PLANOS Y TRÁMITES ANTE EL GOBIERNO DE LA CABA Y EMPRESAS DE SERVICIOS

Antes del comienzo de la obra el DO debe proceder a:

- constatar que se han cumplido todos los requisitos, documentaciones y trámites de las presentaciones que pueden ser necesarios según los casos: de arquitectura, estructura, instalaciones de incendio, sanitarias, eléctricas, electromecánicas, termomecánicas, de ascensores y las restantes necesarias según el tipo de obra. Constatar su ajuste con la documentación de proyecto y la existencia de los registros y/o permisos correspondientes. Incumplir lo antedicho puede acarrear graves consecuencias tanto al profesional como al propietario de la obra.
- constatar que los firmantes como proyectista, constructor o su representante técnico, proyectista y ejecutor de estructura y ejecutores de instalaciones de los distintos rubros requeridos por el GCABA según el tipo de construcción sean los profesionales que asumirán realmente tales roles y en caso negativo suscribirlos personalmente, siempre que el profesional conozca y esté de acuerdo con asumir tales responsabilidades.

Cabe aclarar que las tareas de ejecución de los planos y trámites ante el GCABA y oficinas técnicas de empresas prestatarias de servicios no están comprendidas en un encargo de dirección de obra y que en caso de hacerlo, el DO tendría derecho a su retribución por concepto de gasto especial según lo establecido en el documento *Honorarios sugeridos CPAU (A-115-01-16)*

HIGIENE Y SEGURIDAD EN OBRA

En toda obra es obligatoria la participación de un profesional habilitado responsable en higiene y seguridad. Según la Superintendencia de Riesgos del Trabajo solo los arquitectos que han cursado la especialidad tienen incumbencia para ejercer este rol, cuyas obligaciones y responsabilidades se tratan en el documento *Roles profesionales en relación con la ejecución de las obras (C-21-02)*

Por otra parte, el Decreto 911/96 prohíbe que el DO ejerza el rol de profesional en higiene y seguridad en obras dirigidas por él.

En los pliegos de condiciones editados por el Consejo se obliga al constructor, contratista único o contratista principal en obras por contratos separados, a proveer los servicios y prestaciones de seguridad e higiene incluyendo la actuación de un profesional habilitado en higiene y seguridad y el pago de seguros por accidentes del personal (ART). En ellos se dispone, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 911/96, que el constructor sea responsable del cumplimiento del Plan de seguridad e higiene aprobado por la autoridad de aplicación, lo que implica la implementación de programas, procedimientos, rutinas, medidas, dispositivos y elementos para proteger a las personas, al ambiente y a la obra y su área de influencia.

En ocasiones, dadas las características de las obras o los requerimientos del comitente, las obras se licitan incluyendo el proyecto de higiene y seguridad ejecutado por un profesional habilitado, quien en estos casos trabaja en forma coordinada con el proyecto de arquitectura y que ha sido contratado por el comitente. Es recomendable que el comitente disponga que este mismo profesional efectúe el control del cumplimiento de dicho plan por parte del constructor encargado de la ejecución de la obra.

En todos los casos se recomienda al DO, que si observa fallas en los dispositivos o precauciones de seguridad o si los considera insuficientes, informe inmediatamente al constructor y al profesional en higiene y seguridad, indicando la falla detectada y la orden para subsanarla, pero evitando señalar la forma de corregirla para no adquirir una responsabilidad que no le compete.

SEGUROS Y GARANTÍAS

Los pliegos de condiciones de los contratos de construcción editados por el Consejo incluyen disposiciones sobre seguros y garantías, destinados los primeros a salvaguardar al comitente en caso de accidentes u otros siniestros que pueden acaecer durante la ejecución de las obras y las segundas a resarcirlo en caso de incumplimientos o fallas del constructor.

El costo de los seguros que corresponden a una obra tienen un costo bajo al compararlo con la inversión a realizar y/o con los riesgos que pueden cubrir. Un correcto plan de seguros beneficia a todos y

permite entre varios aspectos que no se interrumpa la obra dado que las eventuales indemnizaciones que se deban abonar son asumidas por los aseguradores y no por el comitente y/o el constructor.

En el mercado asegurador existen suficientes compañías de seguros que ofrecen todas las alternativas de seguros que se necesitan para cubrir una obra. El alcance de las pólizas a contratar dependerá de la envergadura de cada proyecto y del marco legal nacional y jurisdiccional aplicable

Los tipos, montos y forma de constitución de estos seguros y garantías, deberían figurar en la documentación de proyecto. Antes de licitar y adjudicar la obra el DO debe constatar la existencia de los que pueden correr por cuenta del constructor, entre ellos:

- seguro obligatorio (ART) de riesgos del trabajo para cubrir al personal obrero y técnico involucrado en el mismo [*]
- seguro por accidentes personales, por accidentes o lesiones del DO del comitente y sus representantes obra [*]
- seguro de responsabilidad civil para cubrir los daños a terceros ajenos a la obra (daños a personas y cosas) [*]
- seguro contra incendio
- seguro por robo y hurto
- garantía de cumplimiento de contrato [*]
- garantía sustitutiva del fondo de reparo [*]
-

Además del seguro ART obligatorio por ley, los pliegos de condiciones editados por el Consejo disponen la obligatoriedad de los seguros señalados [*]. En caso de omisiones en el pliego de condiciones el DO debe recordar al comitente la conveniencia de proceder a incorporarlos al proceso licitatorio, junto con aquellos otros que este desee agregar. Las disposiciones de la sección 5 del documento Contrato de construcción por ajuste alzado-contratista único (èA-201-5) son muy ilustrativas respecto a las condiciones a reunir por estos seguros y garantías.

Se considera oportuno recordar que para cubrir su riesgo profesional por errores y negligencias (mala praxis) el arquitecto se puede cubrir exclusivamente por medio de la contratación de una póliza de Responsabilidad Civil Profesional o Mala Praxis dado que en forma especial los seguros de responsabilidad civil y también de todo riesgo construcción, excluyen expresamente el riesgo profesional.

APROBACIÓN DE SUBCONTRATISTAS

No obstante ser el constructor el único responsable por los trabajos que ejecutan sus subcontratistas, constituye una precaución conveniente pero no necesaria, que el comitente tenga el derecho de oponerse a su designación, ya sea por falta de capacidad técnica, por disponer de malas referencias u otra razón valedera.

Para facilitar la evaluación el constructor debe presentar los antecedentes de los subcontratistas propuestos, los que deben guardar relación con la importancia y complejidad de los trabajos a subcontratar. A tales efectos, puede constituir una buena guía el documento *Información a suministrar por empresas para solicitar la aprobación de subcontratistas (A-447)*.

En este punto se efectúan las siguientes aclaraciones:

- la facultad del comitente de aprobar subcontratistas debe surgir de la documentación de licitación o debe acordarse previo a la firma del contrato de construcción.
- según la opinión del Consejo, la participación del comitente en la aceptación de un subcontratista no altera en modo alguno el vínculo jurídico establecido entre el comitente y el constructor.

DESIGNACIÓN DE AUXILIARES DEL DO

El DO puede necesitar la colaboración de profesionales o técnicos para que lo asistan en el control de los trabajos; puede ser el caso de un jefe de obra, de especialistas que colaboran en controles de obras de su especialidad o sobrestantes. Se aclara que en todos los casos la responsabilidad por las acciones, errores u omisiones de sus auxiliares recaen exclusivamente en el DO.

El DO debe informar claramente al constructor y a sus auxiliares las atribuciones de estos y para ello puede optar entre otorgarlas solo para el desempeño de tareas específicas o señalar las restricciones a su acción, en función de las tareas asignadas y el grado de responsabilidad que se le asigna.

En cualquier caso conviene que el DO reserve para sí las responsabilidades más importantes y restrinja las funciones de sus auxiliares prohibiendo que:

- ordenen modificaciones que impliquen cambios al proyecto o especificaciones: adicionales, economías, supresiones o reemplazo de ítems o concedan prórrogas a los plazos contractuales, acciones que el propio DO no puede tomar sin la expresa autorización del comitente
- proporcionen directivas respecto de procedimientos, técnicas, métodos constructivos o precauciones de seguridad, excepto ante circunstancias que impliquen riesgo
- emitan certificados de pago.

Los pliegos de condiciones editados por el Consejo disponen que los auxiliares del DO sean designados por orden de servicio, con las atribuciones y limitaciones que tendrán en su cometido. A ese fin puede servir de modelo el documento *Modelo de orden de servicio para designar auxiliares del DO con atribuciones limitadas (A-411)*

La designación de un auxiliar, sin referencia a sus limitaciones puede dar lugar a que el Constructor suponga que este dispondrá las mismas atribuciones que el DO, razón por la cual se recomienda restringirla para casos excepcionales. El documento *Modelo de Orden de Servicio para designar auxiliares del DO con atribuciones totales (A-410)* puede servir de modelo en este caso.

Sobrestantes: con respecto a este auxiliar técnico se aclara:

- el sobrestante siempre debe responder a las órdenes del DO, quien es responsable por su desempeño. No debe confundirse el rol del sobrestante con el de un inspector de obra destacada por el comitente
- en obras contratadas por coste y costas y en obras que se construyen por administración está plenamente justificada la necesidad de uno o más sobrestantes en función de la envergadura y complejidad de la obra, durante la jornada de trabajo completa, pues deben efectuar continuados controles sobre la presencia y actividad del personal y el ingreso y egreso de materiales
- en obras por contratos separados de cierta envergadura y complejidad, la actuación de sobrestantes es conveniente y puede ser necesaria.
- ya que la retribución de los sobrestantes es un gasto especial a cargo del comitente se recomienda acordar su actuación en el mismo momento en que se establece la modalidad de contratación de la obra.

Jefe de obra de la dirección de obra

El DO puede designar uno o varios representantes en calidad de Jefes de obra para que lo secunden en sus tareas lo que puede resultarle necesario en función de la magnitud y complejidad de la obra y las rutinas propias de su estudio. Igual que en el caso del sobrestante el DO debe precisar en orden de servicio el alcance de las obligaciones y responsabilidades de estos profesionales, cuya retribución está a cargo del DO, único responsable por sus acciones, errores u omisiones.

CONSTRUCCIONES PROVISORIAS DE OBRADOR

Se entiende por obrador al recinto donde se construye la obra y por extensión incluye ciertas construcciones y prestaciones auxiliares que usualmente están a cargo del constructor. Es recomendable que la documentación de proyecto incluya especificaciones del obrador y un detalle de las prestaciones a brindar a otros contratistas en obras por contratos separados. Los pliegos de condiciones editados por el Consejo para obras a construir por contratos separados, como por ejemplo el documento *Contrato de construcción por ajuste alzado-contratista principal (A-*

203) dispone en su sección 9 los requerimientos que suelen ser necesarios por este concepto.

Se aclara que no todos los ítems señalados en dichos pliego de condiciones son necesarios y el requerimiento debe ser acorde con la naturaleza y magnitud de la obra. En caso de notar omisiones el DO debe recordar al comitente la conveniencia de proceder a incorporar los ítems necesarios al proceso licitatorio y no postergar la decisión hasta la firma del contrato o con la obra ya iniciada.

INSPECCION DE MUROSLINDEROS

La documentación de proyecto y/o el accionar del DO deben ajustarse a las disposiciones de la normativa del GCABA con respecto a los muros y subsuelos linderos existentes. Asimismo deben proporcionar al constructor completa información sobre, su posición, estado, espesores y alturas.

El DO debe controlar que el constructor verifique la concordancia de los planos de replanteo con la posición y medidas de las construcciones linderas o que proceda a ajustar dichos planos a la realidad. Asimismo debe dejar constancias del estado de conservación de los muros linderos, estado y tipo de revoques, fallas y defectos aparentes, humedades existentes y, siempre que el acceso sea posible, completar la información con la visita desde los predios linderos, con tomas fotográficas y registro notarial.

Estas acciones y precauciones tienen por objeto, además:

- dejar constancias y deslindar responsabilidades en caso de existir invasiones, desplomes, grietas, fisuras o humedades existentes, con el objeto de fundamentar eventuales reclamos a los vecinos linderos
- dejar constancias y deslindar responsabilidades ante eventuales reclamos por parte de vecinos linderos
- contar con antecedentes para efectuar o convenir la liquidación de derechos de medianería.