

ÍNDICE

1 DEFINICIONES

2 DIRECCIÓN EJECUTIVA

2.1 RUTINAS, TAREAS Y OBLIGACIONES DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A EN OBRAS POR CONTRATOS SEPARADOS

2.2 RUTINAS, TAREAS Y OBLIGACIONES DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A EN OBRAS QUE INCLUYEN TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

2.3 EL DOCUMENTO A-312 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN PARA LA ENCOMIENDA DE DIRECCIÓN EJECUTIVA

2.4 HONORARIOS DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A

3 DIRECCIÓN DE TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

3.1 INTRODUCCIÓN

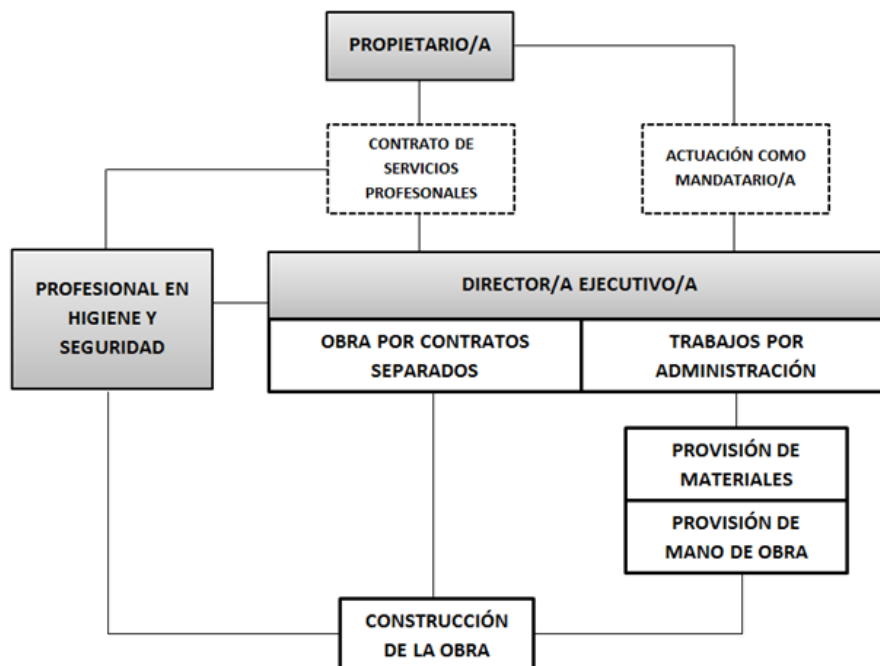
3.2 TAREAS DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA EN RELACIÓN CON LOS TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN
EL ROL DEL/DE LA PROPIETARIO/A EN OBRAS CON TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

3.3 EL DOCUMENTO A-311 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN PARA TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

3.4 HONORARIOS DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A SOBRE LOS TRABAJOS A CONSTRUIR POR ADMINISTRACIÓN

4 RESPONSABILIDADES DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A EN TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

5 DIRECCIÓN EJECUTIVA, TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN Y CÓDIGO DE ÉTICA



En el apartado 3.2 de este documento, se detallan las tareas y obligaciones a cargo de un/a director/a ejecutivo/a que tiene a su cargo trabajos por administración, las cuales se agrupan en los listados siguientes:

- Tareas en relación con la compra de materiales.
- Tareas en relación con la contratación de mano de obra.
- Tareas en relación con el empleo de personal obrero.
- Tareas en relación con el/la propietario/a.

Los listados son precedidos por comentarios y recomendaciones que aconsejan procedimientos y precauciones a tomar, cuando a las responsabilidades del/de la DE se suman las propias del sistema por administración.

2.3 EL DOCUMENTO A-312 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN PARA LA ENCOMIENDA DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA

Este documento es de utilidad en los casos en que a un contrato de dirección de obra o un contrato de proyecto y dirección es necesario incorporar el encargo de la ejecución de la obra, es decir, cuando el/la profesional debe asumir la dirección ejecutiva de esta.

El documento A-312 incluye tres disposiciones para incorporar a los modelos de contratos de dirección editados por el Consejo: A-301, A-304 y A-305. Las disposiciones hacen referencia a:

- La forma de contratación de la obra.
- Las tareas del/de la director/a de obra en relación con la ejecución de la obra. Para completar los espacios libres se recomienda acudir a los listados que figuran en el apartado 2.1.
- Los honorarios que corresponden por ejecución de obra. El documento Honorarios sugeridos CPAU (A-115) incluye una tabla de honorarios que pueden ser tomados como referencia.

Las disposiciones del documento A-312 son de uso recomendado, pero no obligatorio, y pueden ser incorporadas en la cláusula final, "Otros acuerdos de las partes", de los mencionados modelos de contrato.

2.4 HONORARIOS DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A

Los honorarios por dirección ejecutiva están dispuestos en el documento Honorarios sugeridos CPAU (A-115) ver punto 3.16 y son equivalentes al 80% de la suma de los honorarios por dirección de obra y por representación técnica. El cálculo de honorarios por dirección de obra presenta variadas alternativas, que son dispuestas en los artículos 3.7 y concordantes. En la página web del Consejo (www.cpau.org) se presentan distintos ejemplos de cálculo de honorarios en los que se han aplicado los criterios, procedimientos y tasas de honorarios dispuestos en el documento A-115, e incluyen ejemplos para obras de refacción, obras con dirección ejecutiva y otras modalidades.

Los procedimientos y honorarios son sugeridos y se ajustan a una realidad que requiere servicios profesionales cada vez más detallados y complejos. Se recuerda que la desregulación de los honorarios permite acordarlos mediante otros procedimientos, escalas y tasas a convenir libremente entre las partes.

3 DIRECCIÓN DE TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

Los trabajos por administración se caracterizan fundamentalmente por la ausencia de contratos de construcción, lo que significa que no hay contratistas que proveen materiales y mano de obra con el compromiso de entregar un rubro o un trabajo terminado por un precio y en un plazo acordados.

3.1 INTRODUCCIÓN

La mayor parte de las obras que se ejecutan en la CABA y Gran Buenos Aires son construidas por contratos separados y alguno o varios rubros suelen ser construidos por administración. Lamentablemente, no siempre se cumple la normativa oficial en materia laboral, previsional, impositiva y de seguridad: algunos/as comitentes y profesionales la transgreden ya sea por desconocimiento, por dificultades para cumplir con dicha normativa o con el propósito de lograr economías.

Ante este complejo panorama, este documento se propone informar a arquitectos y arquitectas y, por medio de ellos/as a los/as comitentes, acerca de las obligaciones y responsabilidades que unos/as y otros/as contraen en obras caracterizadas por la ausencia de un/a constructor/a, y recomendarles algunos procedimientos a seguir para encararlas correctamente, especialmente cuando se ejecutan trabajos por administración, en los cuales el/la profesional a cargo de la dirección ejecutiva se constituye en mandatario/a de el/la comitente, con las graves responsabilidades laborales, civiles, comerciales y penales que ello implica.

La compra de materiales y la provisión de mano de obra puede estar a cargo del/de la profesional o del/de la comitente. Lo lógico sería que estuviera a cargo de este/a último/a con la asistencia del/de la arquitecto/a, que le proporcionara cómputos, presentara proveedores/as de materiales y mano de obra, solicitara presupuestos, preparara liquidaciones y comprobara remitos, liquidaciones y facturas para que las abonara el/la comitente. Pero la experiencia señala que la gran mayoría de los/as comitentes no quiere hacerse cargo de estas tareas y, menos, cumplir con los trámites que se indican más adelante.

En consecuencia, la compra de materiales y la provisión de mano de obra recaen en el/la arquitecto/a, quien se transforma en mandatario/a del/de la comitente y suma a las obligaciones y responsabilidades que le corresponden como director/a ejecutivo/a otras que deberían corresponder exclusivamente al/a la comitente. Los textos que siguen se basan en esta segunda alternativa que, aun cuando se ejerza, como corresponde, respetando todas las disposiciones oficiales, puede acarrear graves consecuencias a profesionales y propietarios/as.

Las alternativas para proveer mano de obra son las siguientes:

- Contratar mano de obra a empresas que se especializan en ello. Es la solución más aconsejable.
- Contratar mano de obra monotributista teniendo en cuenta que no puede haber operarios/as que no lo sean. Es una solución posible solo para algunos rubros de la construcción y para obras de reducida escala.
- Emplear mano de obra. Para ello el/la empleador/a debe inscribirse como tal en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), asumiendo las obligaciones laborales, previsionales y fiscales. Esta solución es rechazada sistemáticamente por los/as propietarios/as y resulta problemática para los/as profesionales que no practican usualmente el sistema.
- Soluciones mixtas.

Los textos que siguen incluyen recomendaciones y alertas para los/as profesionales que incursionan en esta actividad dispuestos/as a acatar la normativa vigente. Por ello, se recomienda a la matrícula que, antes de aceptar ejercer como director/a ejecutivo/a con trabajos a realizar por administración, se informen acabadamente de las responsabilidades que contraen, muchas de ellas de carácter extraprofesional. También se aconsejan algunas medidas a adoptar para prevenir, neutralizar o al menos mitigar varias de las consecuencias negativas que suelen acarrear este tipo de obras.

Tareas del/de la director/a ejecutivo/a en relación con los trabajos por administración En los listados que siguen se señalan las tareas y obligaciones que el Consejo considera que pueden corresponder al/a la profesional que ejerce la dirección ejecutiva de una obra con rubros a construir por administración. Su propósito es ofrecer una guía para establecer los alcances de la prestación profesional y oficiar de ayuda memoria o listados de verificación durante la ejecución de las tareas a su cargo.

Los listados son genéricos y enunciativos, no deben ser considerados ni taxativos ni excluyentes y fueron preparados teniendo en cuenta las tareas que pueden ser necesarias para el caso de obras de ejecución normal. El/La profesional tiene la opción de decidir en cada caso las tareas que considere necesarias en función del tipo de encargo, del proyecto y de la obra.

Tareas en relación con la compra de materiales

Para la compra de materiales se aconseja recurrir a concursos de precios entre proveedores acreditados, a quienes se debe garantizar igualdad en el trato y equidad en la adjudicación, decisión, esta última, que siempre es atribución del/de la comitente. Los concursos de precios permiten en la mayoría de los casos la obtención de mejores precios y aseguran una mayor transparencia al procedimiento. Para instrumentarlos se pueden adoptar los procedimientos dispuestos en algunas de las bases de licitación editadas por el Consejo; entre los cuales se recomienda el documento Bases y condiciones para la licitación de obras menores ([A-206](#)), el cual requerirá solo algunos ajustes para restringirlo a la compra de materiales.

Las principales tareas en relación con la compra de materiales suelen ser:

- Efectuar los cálculos y listas de materiales necesarios.
- Establecer procedimientos para las compras.
- Seleccionar y recomendar proveedores/as.
- Asesorar al/a la comitente para que decida las adjudicaciones de los concursos de precios, la contratación de seguros por accidentes de trabajo y responsabilidad civil, y la contratación, en su caso, de seguros por los conceptos de incendio, robo y hurto.
- Formalizar las compras.
- Programar el ingreso de materiales en obra; controlar y registrar el ingreso de materiales en obra,
- Conformar y registrar las liquidaciones y facturas y elevarlas al/a la comitente para su aprobación.
- Efectuar los pagos correspondientes.

Tareas en relación con la contratación de mano de obra

Para los trabajos que se realizan por administración se puede contratar mano de obra con contratistas que tienen a su cargo personal jornalizado y que, a diferencia de los contratos de construcción, no se comprometen a realizar determinados trabajos por un monto y/o un plazo determinados. Tales contratistas liquidarán jornales por mano de obra y cargas sociales, gastos generales y beneficios, por las distintas categorías del personal, forma de retribución asimilable a la de un contrato por coste y costas.

Este procedimiento permite simplificar la gestión con respecto a emplear mano de obra, lo que no impide que se controle el cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y fiscales del/de la contratista de mano de obra con su personal en relación de dependencia.

En ciertas obras puede resultar conveniente contratar mano de obra con operarios/as que revistan la condición de IVA Responsable Monotributo o monotributistas, siempre que estos/as no empleen personal auxiliar, ayudantes, etc., lo que los/as transformaría en contratistas empleadores/as con la necesidad de proceder a los controles señalados en el caso anterior.

La contratación de mano de obra requiere que el/la DE efectúe la revisión y control de:

- Las liquidaciones de los/as contratistas de mano de obra.
- Las liquidaciones del personal monotributista.
- El cumplimiento de las obligaciones, por parte de contratistas y monotributistas, de la normativa vigente en materia laboral, previsional, impositiva y de seguros.

Tareas en relación con el empleo de personal obrero

El/La DE que actúa como empleador/a debe cumplir las leyes 17.258 y 20.744 y Convenios Colectivos de Trabajo, aplicables al personal afectado a la obra, efectuar los aportes previsionales que correspondan y cumplir las restantes disposiciones de las leyes, decretos y normas concordantes de previsión social.

Las principales tareas en relación con el empleo de personal obrero suelen ser:

- Inscribirse como empleador/a en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y realizar las tramitaciones correspondientes detalladas en el documento Obligaciones laborales según modalidad de contrato ([A-516](#)).

- Inscribirse como empleador/a en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) y realizar las tramitaciones correspondientes detalladas en el documento Obligaciones laborales según modalidad de contrato ([A-516](#)).
- Programar y coordinar la provisión de mano de obra según sus especialidades y categorías.
- Implementar las altas y bajas del personal y controlar su presencia en obra.
- Controlar el rendimiento de la mano de obra.
- Dar la baja al personal que no cumpla las instrucciones y órdenes impartidas.
- Cumplir la normativa vigente que rige el trabajo de los distintos gremios que intervienen en la construcción con respecto a salarios mínimos, vacaciones, jubilaciones, descanso semanal, jornada legal, seguros, trabajo en lugares insalubres, horas extras, fondos de desempleo, etc.
- Controlar las horas trabajadas.
- Liquidar los salarios, cargas sociales y seguros.
- Mantener al día el pago del personal empleado, abonándole salarios iguales o superiores a los que correspondan por los Convenios Colectivos de Trabajo homologados por autoridad competente, en vigencia para la zona correspondiente a la de la ejecución de los trabajos.
- Pagar las cargas sociales y seguros.
- Registrar y archivar toda la documentación probatoria del cumplimiento de las obligaciones ante el personal, que le servirá de constancia de sus acciones como administrador/a y le permitirá, oportunamente, calcular el costo definitivo de la obra.

Es necesario que el/la DE que actúa en obras con trabajos por administración advierta a su comitente sobre los compromisos de pago a afrontar, por las consecuencias que pueden acarrearle a él/ella, a la obra y al/a la arquitecto/a los incumplimientos.

3.2 EL ROL DEL/DE LA PROPIETARIO/A EN OBRAS CON TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

En las obras con trabajo por administración corre por cuenta del/de la propietario/a el riesgo económico, pues es el/la responsable del precio de la obra y del tiempo de ejecución, y quien regula el ritmo de su avance. Inicialmente y de acuerdo con el/la arquitecto/a, pueden programar un plan de trabajo que concilie los requerimientos técnicos de la obra y los fondos asignados para su cumplimiento y, posteriormente, puede ir adaptándolo a su conveniencia.

El cumplimiento del plan de trabajo quedará condicionado a la provisión en tiempo y forma de dichos fondos y es el/la propietario/a quien asume el riesgo comercial sobre su precio, plazo de ejecución y demás contingencias inherentes a la operación, salvo que pueda imputar responsabilidad al/a la profesional que actúa como DE.

3.3 EL DOCUMENTO A-311 DISPOSICIONES ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE DIRECCIÓN PARA TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

Este documento incluye tres disposiciones para incorporar a los modelos de contratos de dirección editados por el Consejo. Las disposiciones hacen referencia a:

- Los rubros que serán objeto de administración.

- Las tareas del/de la director/a de obra en relación con la administración de la obra. Para completar los espacios libres se recomienda acudir a los listados que figuran en el apartado 3.2.
- Las tareas del/de la director/a de obra en relación con la ejecución de la obra. Para completar los espacios libres se recomienda acudir a los listados que figuran en el apartado 2.1.
- Los honorarios adicionales que corresponden por obras con trabajos por administración. El Art. 3.14 bis del documento A-115 puede ser tomado como referencia.
- Las disposiciones del documento A-311 son de uso recomendado, pero no obligatorio, y pueden ser incorporadas en la cláusula final, "Otros acuerdos de las partes", de los modelos de contrato A-301, A-304 y A-305, que incluyen el servicio profesional de dirección de obra.

3.4 HONORARIOS DEL/DE LA DIRECTOR/A EJECUTIVO/A SOBRE LOS TRABAJOS A CONSTRUIR POR ADMINISTRACIÓN

En el apartado 2.4 se señala que los honorarios por dirección ejecutiva están dispuestos en el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 3.16**, que son equivalentes al 80% de la suma de los honorarios por dirección de obra y por representación técnica, y que el cálculo de honorarios por dirección de obra presenta variadas alternativas, que son dispuestas en los artículos 3.7, 3.11 al 3.18 y 3.23 al 3.25.

Cuando la tarea del/de la director/a ejecutivo/a incluye la dirección de trabajos por administración, al honorario calculado, según el texto precedente, se debe sumar, de acuerdo a lo dispuesto en el mismo documento ([A-115](#)) **ver punto 3.17**, el 10% del monto de los rubros construidos por este sistema.

Se reitera que los procedimientos y honorarios son sugeridos y se ajustan a una realidad que requiere servicios profesionales cada vez más detallados y complejos, y que la desregulación de los honorarios permite acordarlos mediante otros procedimientos, escalas y tasas a convenir libremente entre las partes.

4 RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA EN OBRAS CON TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

Se reitera que el/la DE tiene las obligaciones y responsabilidades del/de la DO, más las de orden técnico que corresponden al/a la RT del/de la constructor/a, más las que le correspondan si actúa como mandatario/a del/de la comitente.

Se recuerda, asimismo, las responsabilidades y graves consecuencias que pueden recaer sobre el/la DE, su prestigio profesional y bienes con motivo de demandas y accidentes, las cuales son usualmente dirigidas, indistintamente, contra el/la propietario/a, contratistas y profesionales por incumplimientos en que puedan incurrir cualquiera de los/as dos primeros/as, basadas en el Art. 32 de la Ley 22.250, que dispone que "el Director de obra es solidariamente responsable con el o los empleadores que actúan en la obra".

Iguals compromisos debe afrontar cuando, por cualquier motivo, se incumplen pagos de salarios o cargas sociales, se aplican sanciones o se producen despidos del personal obrero, y/o cuando este/a reclama indemnizaciones que superan las previstas por los seguros contratados en las ART.

Es fácil deducir cómo se puede complicar la situación de un/a DE en obras con trabajos por administración, en las cuales se desempeña como RT del/de la propietario/a, quien es realmente el/la constructor/a. La situación se agrava aún más si la dirección ejecutiva actúa como empleador/a de personal obrero o contratante de mano de obra, aunque dichas funciones las cumpla en nombre o por mandato del/de la propietario/a de la obra.

Las demandas laborales usualmente son dirigidas contra el/la propietario/a y los/as profesionales que intervienen en la obra, debido a que se pretende la existencia de solidaridad entre todos/as, solidaridad que, a criterio del Consejo, no debe existir, aunque ello no impide que los/as demandantes procuren que algún/a juez/a la conceda, y particularmente, dado que ello no significa costo adicional para el/la obrero/a de la construcción.

Al/A la arquitecto/a que cubre cualquier rol profesional en una obra le resulta imposible evitar ser demandado/a por el personal que trabaja o trabajó en ella. Esto se agrava en obras con trabajos por administración, en las cuales el/la profesional tiene a su cargo el empleo o contratación del personal y la conducción y trato diario con este; todas ellas circunstancias que le restan posibilidades de oponer reparos.

Los arquitectos y las arquitectas no son conscientes de las preocupaciones, los costos y los riesgos que implican las demandas laborales, y muchos las han sufrido. Por tal motivo, el Consejo recomienda adoptar precauciones adicionales para evitarlas como, por ejemplo, incorporar disposiciones en los contratos arquitecto/a-comitente como la que sigue, extractada de los modelos de contratos de proyecto y dirección editados por el Consejo:

“El/la comitente asume plena y total responsabilidad exclusiva y excluyente e indemnizará y mantendrá indemnes al/a la director/a de obra de la construcción, por todos los daños, perjuicios, costas, gastos judiciales y contingencia de índole civil, laboral, administrativa o penal que deban afrontar en forma directa o indirecta, en su persona o bienes, por cualquier acto, hecho u omisión fundado en el error, culpa, negligencia o cualquier acción del/de la comitente o de su personal relacionados con las obligaciones que le impone este contrato”.

5 DIRECCIÓN EJECUTIVA, TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN Y CÓDIGO DE ÉTICA

El/La DE mantiene relaciones con el/la comitente y el/la profesional en higiene y seguridad, y puede establecerlas con el/la proyectista de la obra, especialistas y otros/as profesionales contratados/as o empleados/as por el/la comitente como, por ejemplo: supervisores/as de obra, profesionales que confeccionan documentos ejecutivos, etc. Estas relaciones requieren de cooperación, buena voluntad y diplomacia, y el ajuste de los comportamientos del/de la DE a las disposiciones establecidas en el Código de Ética ([A-105](#)) .