

SUGERENCIAS ANTES Y DESPUES DE COMENZAR LAS TAREAS PROFESIONALES DE DIRECCION DE OBRA O DIRECCION EJECUTIVA

- 1) Realizar un relevamiento fotográfico de medianeras con edificaciones linderas, incorporando los problemas previos que se encuentren como: fisuras, asentamientos, humedad ascendente por capilaridad, falta de impermeabilizaciones, etc. Las misma si lo requieren, se aconseja que sean certificadas por un escribano público, por la fecha de la misma y evitar posibles conflictos en el futuro.
- 2) La vinculación entre el Albañil y el (Comitente Constructor), que contrata mano de obra, de forma simple, puede realizarse a través del presupuesto en cualquier tipo de papel que el Albañil realice hacia el Comitente, aclarando: apellido y nombre del Comitente, lugar y fecha del mismo, monto total de obra, ubicación de la obra, y firma y aclaración y n° DNI del Albañil. La misma, si es importante que sean certificadas varias copias por un escribano público.
- 3) Lectura por parte del Comitente de: "INFORMACION ESENCIAL PARA EL CONOCIMIENTO DEL COMITENTE SOBRE LA TAREA PROFESIONAL A REALIZAR" (Art. 1256 inciso b - C.C. y Com.), donde debe colocar firma y aclaración de la misma.
Enlace: [http://www.carn1.com.ar/Matriculados/INFORMACION ESENCIAL PARA EL CONOCIMIENTO DEL COMITENTE.pdf](http://www.carn1.com.ar/Matriculados/INFORMACION_ESENCIAL_PARA_EL_CONOCIMIENTO_DEL_COMITENTE.pdf)
- 4) La vinculación entre el Comitente y el Profesional, de forma simple para el cobro de honorarios correspondientes, es a través de la caratula principal del legajo técnico presentado en el CARN1 como en la Municipalidad de Viedma, donde se incorpore: firma del propietario y aclaración de la misma y N° de DNI.
- 5) En caso de conflictos técnicos con el Obrero, falta de pago de honorarios profesionales, modificaciones en obra sin el consentimiento del Director, paralización de la obra, etc., se tiene una herramienta fundamental que es la desvinculación con el Comitente a través de la Renuncia de la Dirección de Obra o Ejecutiva. Esta puede ser de común acuerdo (recomendada) o unilateral.
Enlace: [http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Renuncia Direccion Tecnica - Comun Acuerdo.docx](http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Renuncia_Direccion_Tecnica_-_Comun_Acuerdo.docx)
Enlace: [http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Renuncia Direccion Tecnica - Unilateral.docx](http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Renuncia_Direccion_Tecnica_-_Unilateral.docx)
- 6) Asesorar al propietario con respecto a la contratación de seguros por accidentes de trabajo y responsabilidad civil y la contratación, en su caso, de seguros por los conceptos incendio, robo y hurto. El Director de Obra debe asesorar a su Comitente Constructor antes del comienzo de la obra sin que haya sido designado el Profesional Responsable de Higiene y Seguridad, que el plan de higiene y seguridad haya sido aprobado, que se hayan contratado los seguros correspondientes y que los Obreros implemente y mantenga las medidas y precauciones para asegurar el cumplimiento del plan.
- 7) El Director de Obra debe entregar a su Comitente documentación (planillas de solicitud de Final o Parcial de Obra y de Revaluó) documento suscripto por él, para que sea el comitente mismo quien trámite ante la Municipalidad de Viedma la emisión del certificado Final de Obra. Es importante destacar que, ante el incumplimiento del comitente de dicha presentación, el director de obras puede efectuar la declaración precitada unilateralmente, colaborando así con el Municipio, declarando las mejoras introducidas.
El certificado final de obra, es un acto administrativo emanado de un municipio, o sea, un instrumento público, cuya emisión ni siquiera le corresponde gestionar al profesional interviniente, a no ser que lo hayan apoderado al respecto, y, además, le paguen honorarios adicionales por ello, (art. 58 del Decreto Ley 7887/55) ratificado por Ley de la Nación 14.467, entre otros. No es el profesional quien pide un permiso de construcción, sino su comitente quien lo hace, razón por la cual no pueden exigirle al profesional que acompañe tal revaluó, (art.77, Código de Edificación de Viedma). En otras palabras, se recomienda no dejar obras abiertas sin el final correspondiente: a) el proceso constructivo se detuvo por falta de financiamiento; b) su cliente le manifiesta que hará toma de posesión con la obra inconclusa; c) el objeto edilicio se encuentra concluido, pero su comitente no quiere declarar las mejoras ante el Fisco y el profesional no consigue "desligarse" ante las arbitrarias exigencias municipales, por ende, y por ninguna razón, y bajo ninguna circunstancia, se vaya de un proceso constructivo sin anotar al Municipio y al Colegio competentes. Por ello, a cualquier vicisitud del proceso constructivo (suspensión, paralización, "despido", etc., etc.), el profesional interviniente debe no solamente documentarla con su comitente, sino, además, darles a esos actos fecha cierta frente a terceros, poniendo en conocimiento, por escrito al Colegio y al Municipio.

Enlace: [http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Final de Obra Municipal.pdf](http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Final_de_Obra_Municipal.pdf)

Enlace: [http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Catastro Empadronamiento Vivienda Edificio Hotel.pdf](http://www.carn1.com.ar/Matriculados/Catastro_Empadronamiento_Vivienda_Edificio_Hotel.pdf)