

**UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**DEPARTAMENTO DE TECNICAS CONSTRUCTIVAS
DIRECCION Y LEGISLACION DE OBRAS**

PROGRAMA ANALITICO

Advertencia: El ordenamiento de este programa por capítulos corresponde a unidades conceptuales. Su objeto consiste en transmitir los conocimientos necesarios para el ejercicio profesional y se desarrollará y estudiará en la máxima relación posible con las circunstancias objetivas de la profesión de Arquitecto.

1. DOMINIO

A/ Cuestiones referentes al derecho de propiedad. Definiciones y generalidades de "dominio", "condominio", "posesión", "tenencia", "servidumbre" y "restricciones al dominio". Restricciones legales y administrativas.

B/ Expropiaciones: objeto y razón de ser jurídica. Preceptos de la Constitución Nacional y del Código Civil Argentino. Ley de expropiación. Declaración de "utilidad pública". Expropiaciones para apertura de vías, pasajes y demás superficies públicas y para modificaciones de alienaciones, formación de ochavas y cambios de niveles.

C/ Servidumbres legales y administrativas. Su existencia jurídica y posibilidades de su utilización en el planeamiento.

D/ Poder eminente del Estado: sus manifestaciones y alcance.

E/ Bienes del Estado; publico y privados. Régimen jurídico para unos y otros.

F/ El Municipio como representante local del Estado. Poderes delegados. Su ejercicio activo. Poder de ordenamiento local: zonificación y otras restricciones al dominio.

2. EL ARQUITECTO: proyectista y director de obras.

A/ Breve reseña histórica de la profesión de arquitecto.

B/ Concepto de ética y fundamentos de las diversas teorías.

C/ El arquitecto ante la ética; la ética para consigo mismo y para con los demás. La ética en la profesión: hacia sí mismo en el esfuerzo en dignificar la profesión; hacia el público en general; hacia el cliente; hacia el colega.

D/ Concepto contemporáneo de la función profesional del Arquitecto ante los criterios de la técnica constructiva y distributiva; arte, estética; economía.

E/ Naturaleza jurídica de la función del Arquitecto: responsabilidad profesional y contractual; aptitud, diligencia, probidad. Disposiciones legales sobre responsabilidad delictual y cuasi-delictual. Responsabilidad emergente del contrato de trabajo. Duración de la responsabilidad.

3. EL PROYECTO

A/ El comitente, su personalidad jurídica.

B/ Objeto del proyecto. Su valor en el contrato de construcción.

C/ Restricciones que inciden sobre el proyecto: necesidades y objetivos del comitente, cuestiones económicas y financieras; reglamentaciones legales y administrativas.

4. ETAPAS PREVIAS AL PROYECTO

A/ Cuestiones referentes al terreno: relación arquitectónica entre las condiciones de ubicación, forma y extensión del terreno y el programa del edificio a proyectar; relación técnica entre las diversas condiciones del terreno y el edificio a proyectar; relación técnica entre las condiciones del suelo y del subsuelo y los antecedentes económicos que influirán en el proyecto del edificio.

Tasación del terreno; estudio de las modalidades del precio, factores intrínsecos y extrínsecos; informe al interesado sobre la conveniencia o inconveniencia del terreno propuesto, en vista de las construcciones a que se le destinaría y de las conclusiones a que se llegare por aplicación de los conceptos precedentes; informe técnico sobre las dimensiones lineales, angulares y superficiales, a efectos de la escrituración del terreno en los casos de traslación del dominio; posibles consecuencias de diferencias existentes entre las constancias de títulos y la realidad de los hechos, sobre dimensiones, forma y ubicación del terreno.

B/ Cuestiones referentes al problema financiero y económico del inmueble; diferenciación entre uno y otro aspecto; planteamiento y soluciones corrientes y posibles del aspecto financiero; aspecto económico; obras en que es fundamental y en que es relativo; planteamiento y soluciones posibles en uno y otro caso; renta bruta y renta neta; gravámenes; fondos de reparaciones y amortización: factores a tener presentes en su formación: amortización del edificio, tasa posible de interés acumulativo para las sumas retenidas para aquel fin; quebrantos; valorización posible del terreno; disminución progresiva probable de la renta bruta. Desvaloración del inmueble. Aplicación a los inmuebles afectados al régimen de la Ley 13.512.

5. DESARROLLO DEL PROYECTO

A/ El programa; casos en el que el comitente lo ha definido o no, para ejecutar una obra de finalidad ya concretada o también indefinida.

B/ El croquis preliminar, como tanteo de una idea, involucra un programa. Debe ser realizable técnica, económica y financieramente.

C/ El anteproyecto: su valor como concurrencia de la voluntad del comitente y de la idea del proyectista.

D/ Memoria descriptiva y presupuesto global.

E/ Proyecto: planos generales y de detalles; planillas indicativas; listas de trabajos; especificaciones técnicas.

F/ Presupuesto detallado para la obra total o parcial incidencia del proyecto y de las especificaciones técnicas en el presupuesto.

Es imprescindible que sobre todos y cada uno de los puntos antes enunciados se evalúe la responsabilidad contractual, técnica y legal del Arquitecto.

6. CUESTIONES REFERENTES A LA ORGANIZACIÓN FINANCIERO – ECONOMICA DE LA EJECUCION DE LA OBRA.

A/ Definiciones de las formas usuales de organización, economía y contratación. Conceptos técnicos y jurídicos de una y otra forma; méritos e inconvenientes prácticos, técnicos y económicos. Contratos de precios anticipados: por "ajuste alzado" y por "unidad simple" y "unidad de medida". Caracteres fundamentales de estos sistemas y su cotejo desde los puntos de vista técnicos, jurídicos y económicos. Contrato de "a coste y costas": definición y concepto; ventajas e inconvenientes de orden práctico y económico. Ejecución de obras por sistema singular o mixto, por contrato único y por contratos separados.

B/ Elección del sistema de organización. Puntos esenciales: economía, rapidez de ejecución, máximo de sencillez y mínimo de contratiempos. Influencia de la clase de obra y su ubicación, en esta elección.

C/ Aplicación actual de sistemas mixtos.

7. EL CONTRATO DE CONSTRUCCION

A/ Generalidades legales; concepto de "derecho", "ley", "jurisprudencia". Personas. Modo de contar los tiempos en derecho. Domicilio: distintas clases. Hechos y hechos jurídicos. Actos jurídicos. Contratos: nociones, definiciones, clasificaciones, efectos. Noción de capacidad para contratar. Noción de prescripción.

B/ Contratos: sus caracteres. Clasificación. requisitos esenciales: consentimiento, objeto, forma Prueba. Nulidad. Efectos: como se dejan sin efecto. Generalidades de los innominados.

C/ Derecho de retención: concepto y disposiciones básicas a su respecto.

D/ El contrato de construcción: su clasificación, elementos que lo integran, valor de todos y cada uno de ellos en el compromiso contractual.

8. ESPECIFICACIONES GENERALES EN EL CONTRATO DE CONSTRUCCION.

A/ Estudio técnico y referencia jurídica de las cláusulas generales que tratan del objeto del contrato, dirección y vigilancia de las obras, condiciones de pago, trabajos imprevistos y adicionales, modificaciones del proyecto, responsabilidades de contratista (contractuales, pos-contractuales y extra-contractuales o legales), rescisión del contrato, disposiciones varias.

B/ Personalidad jurídica del contratista o empresario. Diferencias entre la locación de obra y la locación de servicios. Consecuencias legales.

C/ Cláusulas que definen al sistema de contratación elegido. Contrato especial para "ajuste alzado". Modalidades diferenciales entre el ajuste alzado riguroso y el relativo. Contratos "por unidad", cláusulas referentes a la medición de las unidades; valor contractual de la planilla de precios unitarios. Contrato "a coste y costas": previsiones fundamentales sobre trabajos a realizar y documentos integrantes del contrato; cambios en los trabajos; remuneración del contratista; costes a ser reembolsados; costes a no reembolsar; costes a ser pagados directamente por el comitente; garantía de coste máximo (reflexiones sobre sus inconveniencias y su substitución por fórmulas de estímulo a la limitación del coste); etc.

9. ADJUDICACION DE LA OBRA

A/ Diversas formas habituales para proceder a la adjudicación de la obra: trato directo, licitaciones. Ventajas e inconvenientes de una y otra forma.

B/ Licitaciones: bases, forma, recepción de las propuestas en general. Particularidad de las licitaciones públicas y privadas.

C/ La adjudicación de las obras públicas; concepto de obra pública en general. Ejemplo de leyes nacionales y provinciales en vigor.

D/ Adjudicaciones de obras totales y de obras parciales.

E/ Licitaciones para provisión de materiales: particularidades; influencia de las cantidades a licitar sobre los precios: consecuencias.

10. DIRECCION, ORGANIZACIÓN Y CONDUCCION DE LA OBRA.

A/ Conceptos generales de "dirección", "organización", "vigilancia" y "superintendencia". Posición del Arquitecto en cada una de ellas, desde los puntos de vista técnico y jurídico.

B/ "Conduccion"; posición del Arquitecto y del Contratista en ella desde los puntos de vista técnico y jurídico.

C/ Cuestiones generales para cualquier sistema de organización: momento de iniciación de acuerdo a las previsiones de orden técnico económico y financiero; provisión de planos y planillas diversos gremios oportunidad de su entrega; replanteo; ubicación de materiales e implementos; inspección de los trabajos; indicaciones

complementarias; modificaciones del proyecto: aumentos y disminuciones; adicionales: autorizaciones, constancias, liquidaciones.

D/ Cuestiones particulares en cada uno de los sistemas de organización económica financiera. Ordenes de servicio. Mensuras totales o parciales: su importancia según el sistema elegido.

E/ Responsabilidad del Arquitecto por fallas en la dirección de los trabajos. Responsabilidades emergentes del contrato de trabajo.

11. OTRAS FORMAS DEL DOMINIO.

A/ El condominio; generalidades legales referentes a la propiedad indivisas. Concepto de "indivisible" y de "indivisión forzosa".

B/ Dominio y condominio de muros; previsiones legales. Primera construcción de muro divisorio: ubicación, requerimiento al vecino; condiciones materiales del muro. "cerramiento forzoso": concepto y alcance. Alzamiento de pared divisoria, medianera y no medianera, con reconstrucción y sin reconstrucción de la misma. Obligaciones de quien procede a cargar una pared divisoria existente: sobrecargas excesivas, desperfectos, responsabilidades. Reconstrucción de muro divisorio: casos generales, reconstrucciones necesarias; "muro condenable": requisitos a satis facer cuando se procede a reconstruir; condición jurídica del muro reconstruido. Adquisición de la medianería; venta forzosa; renuncia y abandono de la medianería; requisitos legales. Readquisición de la medianería después de haberla renunciado o abandonado. Derechos y obligaciones generales de los condominios de la pared. Interpretaciones jurisprudenciales en materia de medianería. Árboles, cercos y fosos medianeros, plano, liquidación y contrato de medianería.

C/ Ley 13512 de "Propiedad horizontal" de pisos y departamentos; generalidades: Disposiciones particulares sobre dominio y condominio. Decreto reglamentario 18734. Obligaciones y derechos de los propietarios.

12. FUNCIONES ACCESORIAS DEL ARQUITECTO

A/ Pericias; objeto y clasificación. Nombramiento de peritos, aceptación del cargo, renuncia, recusación. Deberes y poderes. Operaciones periciales.

B/ Tasaciones: objeto y definición. Tasaciones de inmuebles urbanos; estudio de las modalidades del precio. Motivos y normas básicas para la tasación. Consideraciones particulares para la determinación del precio del edificio; factores intrínsecos y extrínsecos. Reacción entre el problema económico de los edificios y su tasación.

C/ Arbitrajes: objeto y definiciones. Principios generales. Compromiso arbitral: forma y contenido. Nombramiento, revocación, recusación y renuncia de los árbitros. Procedimiento; sentencias, recursos.

D/ Concursos profesionales; su naturaleza jurídica. El jurado; generalidades. La actuación del Arquitecto como Asesor, como miembro del jurado, como concurrente; conceptos y criterios relativos al fallo. Situación jurídica del concurrente y del promotor del concurso. Reflexiones éticas.

13. DERECHO INTELECTUAL.

A/ Concepto de la predicción intelectual. Disposiciones básicas de la ley nacional nro. 11723 y del Código Civil.

B/ Concepto general de la originalidad. Su aplicación a las obras de arquitectura. División de las composiciones. Plantas y elevaciones. La originalidad de las plantas y en las elevaciones; los estilos, su formación. La originalidad y los estilos, el estilo y la composición.

C/ Alcance de los derechos intelectuales; generalidades. Derechos que deberían reconocerse al Arquitecto autor. Consecuencias de la protección legal a la producción intelectual-

D/ Relaciones entre los derechos del Arquitecto autor y del propietario material de la obra. Repetición de la obra por uno u otro. El derecho del Arquitecto autor a firmar la obra y a borrar la firma.

E/ El derecho intelectual y la firma en las ampliaciones de obras existentes.

14- HONORARIOS

A/ Concepto de remuneración del Arquitecto. Concepto de honorario. Antecedentes históricos sobre su estimación.

B/ El contrato entre el comitente y el Arquitecto; su existencia y su prueba.

C/ Derecho del Arquitecto a exigir el pago de honorarios: fuente de ese derecho; convención expresa; estimación cuando no existe convención; locaciones total y parcial; la tarea realizada y su utilización por el comitente. Relación entre el derecho a ser pagado y los conceptos de locación de servicios y de obra; casos jurisprudenciales argentinos.

D/ Aranceles; definición. Aranceles argentinos, sus antecedentes y alcances, frente a la "costumbre" referida en el artículo 1627 del código civil. Aranceles oficiales argentinos.

E/ Derecho del comitente a exigir copias de planos y demás documentos preparados por el Arquitecto. Copias que integran el contrato celebrado entre el comitente y el constructor o empresario; extensión de la obligación del Arquitecto a su entrega.

F/ Derecho de retención: cuando y sobre que puede ejercerlo el Arquitecto.

G/ Momento y forma de pago de los honorarios; la regla legal, la costumbre y la equidad, disposiciones de los aranceles argentinos.

H/ Relación entre la estimación de los honorarios o/y las locaciones de obra o de servicios en que se encuadren las tareas profesionales realizadas, las que contractualmente debían realizarse y los derechos y obligaciones creados por el sistema de ejecución adoptado o por el contrato entre comitente y Arquitecto. Casos jurisprudenciales argentinos.

