

# DIRECCION Y LEGISLACION DE OBRA

## Leyes y normas en la Arquitectura

<b>Anual.</b>
<b>Día de Cursado: Martes</b>
<b>Promoción por Exámen Final</b>

<b>Listado de cátedras</b>	(por orden alfabético y por turno)
Mañana	Prof. Arq. Virasoro
Noche	Prof. Arq. Virasoro

### Contenidos

La asignatura DIRECCION Y LEGISLACION DE OBRA (INTRODUCCION AL EJERCICIO PROFESIONAL) pertenece al área de Tecnología de la carrera de Arquitectura.

Esta asignatura, a partir de su cursado, brinda un andamiaje de conocimientos básicos e indispensables que acompañará al profesional - sea cual fuere la vertiente profesional en la que se encamine- ya que de un modo orgánico y sistemático le ofrece:

- 1) El acceso al conocimiento legal y jurídico que constituye el marco dentro del cual se regirá su accionar profesional, así como los derechos y obligaciones generales que surgen del mismo.
- 2) La relación de todo el punto anterior (leyes, reglamentos y normas) con la diaria práctica de la arquitectura, perfectamente definida en las incumbencias profesionales que instituyen el pacto consensuado entre la sociedad y los arquitectos.
- 3) Un acercamiento teórico y práctico al multifacético y cada vez más diferenciado mundo de la gestión de la arquitectura y del urbanismo, ya sea en el ámbito público como en el privado.

### Objetivos

- **Objetivos Actitudinales:** que el alumno adquiera un sentido de:
  - Presencia.
  - Compromiso con la realidad.
  - Responsabilidad.
  - Ética.
  - Participación.
  - Perseverancia.
- **Objetivos Instrumentales:** que el alumno pueda:
  - Analizar e interpretar códigos y normas.
  - Resolver y analizar casos.
  - Confeccionar material gráfico y escrito.
  - Redactar actas, informes, planillas, convenios, liquidaciones.
  - Familiarizarse con bibliografía acorde a la temática.
- **Objetivos Conceptuales:** que el alumno:
  - Conozca la relación entre la arquitectura y el derecho.
  - Incorpore a sus conocimientos las restricciones legales y administrativas del quehacer profesional.
  - Otorgue un auténtico valor al verdadero programa de diseño para un proyecto arquitectónico factible.
  - Adquiera la dimensión de las incumbencias profesionales con relación a la responsabilidad contractual y post-contractual.
  - Asimile y ejercite los principios éticos profesionales.
  - Sea plenamente consciente del alcance del ejercicio profesional y del alcance de las responsabilidades inherentes al mismo.

## Unidades temáticas

### Unidad Temática nº 1

#### Relación entre la Arquitectura y el Derecho.

1. Normas y principios del Derecho
2. Hechos; hechos jurídicos; actos jurídicos.
3. Organización Política, Jurídica, Nacional, Provincial y Municipal.
4. Las Restricciones normativas. El Estado.
5. La Constitución, los Códigos de fondo y de Forma. Reglamentos y normas.
6. Las obligaciones y sus fuentes
7. Las personas. Capacidad de las personas.
8. El domicilio.
9. Relaciones jurídicas de los roles en el ejercicio profesional.
10. El Comitente El Profesional, los Asesores, la Empresa y el Representante Técnico
11. Criterios de restricción administrativa.
12. Leyes y normas que restringen la profesión (códigos y reglamentos).

### Unidad Temática nº 2

#### Códigos y reglamentos.

- Código de Planeamiento Urbano.
1. Los municipios como representante legal del Estado.
  2. Poder de ordenamiento local y zonificación urbana.
  3. El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Bs.As. (Ley 449).
  4. Zonificación y distritos. Areas de patrimonio histórico.
  5. Usos.
  6. Tipologías edilicias.
  7. Volumen máximo permitido en cada parcela.
  8. Restricciones al dominio; limitaciones al proyecto.
  9. Impacto Ambiental en la Ciudad de Buenos Aires (Ley 123). Su objetivo e importancia.
  10. Código de Edificación: Generalidades. Su objetivo. Secciones.
  11. Normas generales. Normas de Incendio, de Seguridad en Obras y varias.
  12. Normas de habitabilidad. Locales. Clasificación.
  13. Nociones sobre los Reglamentos de empresas de servicios públicos y entes reguladores.
  14. Normas de accesibilidad al medio físico.
  15. Planos municipales: Presentación de planos ante el organismo de control de edificaciones.
  16. Planos municipales de Obra Nueva, Modificación, Ampliación, demolición, Regularización de Obras existentes.
  17. Formatos, grafismos, procesos del armado de expediente.
  18. Inspección de Obras. Poder de policía municipal.
  19. Profesionales Verificadores de Obras en la Ciudad de Buenos Aires.

### Unidad Temática nº 3

#### El Ejercicio profesional.

1. El concepto del Arquitecto y su profesión.
2. Concepto y naturaleza jurídica del Profesional, los Asesores, la Empresa Constructora o Contratista el Representante Técnico y el comitente.
3. Proyecto, Dirección, Conducción y otras Incumbencias: Definiciones.

4. El Arquitecto y su relación con el Comitente, con el contratista y demás personas que intervienen en la obra.
5. Inserción laboral. Marketing.
6. Las Normativas profesionales. Normas para el ejercicio de la Profesión. El ejercicio profesional.
7. Consejos y Colegios: sus objetivos. Decreto-Ley 6070/58 para la Jurisdicción Nacional y Ley 10.405 de la Provincia de Buenos Aires.
8. Incumbencias: Resolución Nº 133. La Matrícula Profesional.
9. Remuneración del Arquitecto. Concepto de honorario.
10. Aranceles de honorarios: Decreto-Ley 7887/55 para la Jurisdicción Nacional y Decreto 6964/65 de la Provincia de Buenos Aires.
11. La desregulación de honorarios: Decreto 2284/91
12. Etica Profesional: La Etica Profesional.
13. Responsabilidad profesional y contractual.
14. Decreto 1099/84: Código de ética profesional para la agrimensura, arquitectura e ingeniería en jurisdicción nacional.
15. Sustanciación de una causa de ética.

#### Unidad Temática nº 4

#### Los Derechos Reales

1. Vinculación con el ejercicio profesional.
2. Concepto de derecho real y derecho personal.
3. El Dominio: su definición. Constitución y extinción del mismo. El Condominio.
4. La servidumbre: características y alcance. Servidumbres activas y pasivas: aparentes y no aparentes. Constitución y extinción de la servidumbre.
5. El usufructo: características. Como se constituye y como se extingue. Obligaciones del usufructuario.
6. El uso y habitación: características. Particularidades de este derecho.
7. La hipoteca: sus características. Intereses. Amortización. Privilegios.
8. El Anticresis: sus características.
9. La Prenda: Sus características. Prenda simple. Prenda con registro.
10. La Expropiación. Concepto. Ley Nacional 21.499 y Ley 238 de la Ciudad de Buenos Aires.
11. Medianería: Dominio y condominio de muros.
12. "Cerramiento forzoso": concepto y alcance.
13. Formas de adquisición de los derechos de medianería.
14. Reconstrucción del muro divisorio.
15. Muro condenable.
16. Derechos y obligaciones de los condominios de la pared.
17. Convenio de medianería.
18. Propiedad Horizontal: Ley 13.512: generalidades: disposiciones particulares sobre dominio y condominio. Decreto Reglamentario 18.734.
19. Obligaciones y derechos de los propietarios y moradores.
20. Mensura de subdivisión. Normas reglamentarias y realización técnica.
21. Prehorizontalidad: Ley 19.724: afectación. Constancias de escritura.
22. Recaudo. Retracción de afectación. Publicidad.
23. Especificación de los contratos y rescisión. Mensuras previas de subdivisión.

#### Unidad Temática nº 5

#### El Contrato.

1. La locación. Concepto de locación de obra y locación de servicios.
2. El contrato según el Código Civil de la Nación.
3. Clasificación. Requisitos esenciales.

4. Derechos y obligaciones.
5. Formas de extinción de la relación contractual.
6. Contrato Comitente - Arquitecto: Su contenido, su existencia y su prueba. Diferencias entre contrato y encomienda de trabajo. Partes que lo celebran, Elementos que contiene el contrato. Contractual. El derecho y el acto jurídico. Derechos y obligaciones.
7. Contrato de Construcción (Comitente - Contratista): clasificación, elementos que lo integran. Contrata y Pliego de Condiciones. Las Cláusulas generales y específicas o listas de trabajos. Derecho de retención: concepto y disposiciones básicas a su respecto. Contrato único o contratos separados. Teoría de la imprevisión: Alcances en el contrato de obra.
8. Propiedad Intelectual: Ley 11.723. Concepto general de la originalidad. Concepto de plagio Su aplicación a las obras de arquitectura. Alcance de los derechos intelectuales. El derecho intelectual y la firma en las aplicaciones de obras existentes.

### Unidad Temática nº 6

### El proceso económico de las Obras

1. La ejecución de la obra. Proyecto, Dirección y Construcción
2. El planteo económico financiero.
3. Los flujos de fondos y de inversión. Fideicomiso. UTE La obra de llave en mano.
4. La concesión de las obras públicas.
5. Método de flujo de fondos, el VAN y el TIR en la evaluación del proyecto de inversión.
6. La adjudicación de la Obra: El Concurso público y privado. Concurso del proyecto.
7. Licitación del precio de obra. Licitaciones públicas y privadas.
8. Diversas formas habituales para proceder a la adjudicación de la obra: trato directo, licitaciones.
9. La adjudicación de las obras públicas. Ley 13.064: Concepto de obra pública en general.
10. Ejemplos de leyes nacionales y provinciales en vigor
11. La Administración de la Obra: Sistemas jurídicos económicos de ejecución de obra.
12. Liquidaciones y Certificados de los trabajos realizados.
13. Formas de ejecución de la obra: sin empresa constructora y con empresa constructora.
14. La administración o economía. La obra a cargo del comitente. Ausencia de contratista y consecuentemente de contrato único de construcción.
15. Sistema de ejecución por ajuste alzado. Características. Ajuste alzado relativo y riguroso. Diferencias.
16. Sistema por a coste y costas.
17. Sistema por unidad: unidad simple o de medida.
18. Obras por contratos separados: incidencias de la elección de esta modalidad sobre los costos y la dirección de la obra.

### Unidad Temática nº 7

### Otras incumbencias Profesionales

1. Pericias: Definiciones. Generalidades.
2. Pericias Judiciales.
3. Tasaciones: Generalidades. Objetivos de la tasación.
4. Clasificación de tasaciones.
5. Resolución de conflictos en la profesión: El juicio civil: Generalidades.
6. Métodos alternativos: arbitrajes, mediaciones.

### Unidad Temática nº 8

### La responsabilidad profesional del Arquitecto.

1. Concepto de responsabilidad.

2. La responsabilidad en la documentación de la obra.
3. La responsabilidad en el proyecto, su gerenciamiento, la dirección de obras y otras formas del ejercicio profesional.
4. Arts. 1646, 1647 y 1647 bis: conceptos, alcances.
5. Contenido y cumplimiento de las normas.
6. Vicios. Ruina de obra parcial y total.
7. Importancia de la documentación según el rol asumido.
8. Control municipal y profesional. Sanciones. Proceso de obra.
9. Recepciones de obra.
10. Responsabilidad postcontractual.
11. Edificación en suelo ajeno.
12. Interdictos.
13. Generalidades: Ley 22.250. Fondo de Desempleo. Convenio Colectivo de Trabajo 76/75.
14. Aportes Previsionales del profesional arquitecto (Capital y Pcia. de Bs.As).
15. Seguros. Seguridad e Higiene en Obras. Ley de Riesgos de Trabajo. Decreto 911/96.
16. Las Aseguradoras de Riesgos de Trabajo (ART).
17. Impuestos.
18. Sociedades.
19. El Estudio de Arquitectura.
20. Marketing.

### Modalidad de Dictado

#### GESTION DE TRABAJO DE CATEDRA:

El cursado se realiza en forma anual, realizándose en modo presencial, instrumentándose en una clase teórica y una clase práctica. Los alumnos podrán formar equipos de trabajo de hasta cuatro integrantes. Para la aprobación de la asignatura se requiere que el alumno:

- 1) Apruebe los trabajos prácticos, considerándose como tales:
  - 1.a) Una carpeta de trabajos prácticos.
  - 1.b) Dos (2) verificaciones escritas.
- 2) Apruebe el examen final.

#### APROBACION DE LOS TRABAJOS PRACTICOS:

El punto 1 se debe cumplimentar durante el año del cursado, para lo cual la Cátedra establecerá en forma oportuna las fechas de entregas de trabajos prácticos y de verificaciones escritas. Tanto los trabajos prácticos como las verificaciones escritas deberán aprobarse en un 100% de su contenido. Las verificaciones contarán con fechas de recuperación, si no han podido realizarse de manera satisfactoria según el pautado establecido por la Cátedra. Asimismo, se requerirá que cada alumno cumpla con un 75% de asistencia a clases (un porcentaje inferior produce la pérdida de la condición de regular en la asignatura, quedando automáticamente libre. Se perderá la regularidad cuando el alumno tenga más de dos inasistencias consecutivas).

#### APROBACION DEL EXAMEN FINAL

Promovidos los trabajos prácticos, el alumno podrá inscribirse a exámenes regulares, en las fechas de inscripción y de evaluación establecidas por la FADU-UBA. El examen consta de dos instancias: una se desarrolla en forma escrita, y la otra se realiza en forma oral:

1) La instancia escrita se realiza sobre un tema dado; sobre dicho tema el alumno debe volcar sus conocimientos en forma concreta y concisa. Bajo ningún motivo la Cátedra exigirá al alumno un estudio pormenorizado de números de artículos y de leyes. Solamente se exigirán los temas tratados en la asignatura, debidamente estudiados y analizados según los conceptos vertidos en las clases teóricas y en la bibliografía de consulta.

2) La instancia oral se realiza seguidamente a la escrita, y en ésta, el alumno deberá contestar preguntas que le sean efectuadas por la mesa examinadora, como así también debe aclarar conceptos sobre lo expuesto en la instancia escrita.

Como en todo examen final, la calificación mínima para la aprobación es de cuatro (4) puntos.

### **Bibliografía Básica**

- Síntesis del código de planeamiento urbano de la ciudad autónoma de Buenos Aires. Bibliografía de la cátedra.
- Síntesis de la ley de impacto ambiental de la ciudad de Bs. As. Bibliografía de cátedra.
- Síntesis de código de edificación de la ciudad de Bs.As. Bibliografía de la cátedra.
- Normas de accesibilidad al medio físico. Bibliografía de la cátedra.
- Normas para la presentación de planos municipales. Bibliografía de cátedra.
- Leyes del ejercicio profesional, colegios y consejos e incumbencias profesionales. Bibliografía de cátedra.
- Ejercitaciones sobre casos de ética profesional. Bibliografía de cátedra.
- Ejercitaciones sobre servidumbres. Bibliografía de cátedra.
- Convenios de medianería. Bibliografía de cátedra.
- Síntesis de leyes de Propiedad horizontal. Bibliografía de cátedra.
- Contratos. Bibliografía de cátedra.
- Licitaciones y concursos. Bibliografía de cátedra.
- Pericias judiciales. Bibliografía de cátedra.
- El profesional y la resolución de conflictos. Modo convencional, arbitraje y mediación. Bibliografía de cátedra.
- Interdictos. Bibliografía de cátedra.
- Régimen laboral de la construcción. Bibliografía de cátedra.
- Impuestos. Bibliografía de cátedra.
- Sociedades comerciales. Bibliografía de cátedra.
- Seguros, seguridad e higiene y riesgos de trabajo. Bibliografía de cátedra.
- Marketing profesional. Bibliografía de cátedra.
- El estudio de arquitectura. Bibliografía de cátedra.
- Tasaciones. Bibliografía de cátedra.

### **Bibliografía Ampliada**

- Código de planeamiento urbano de la ciudad autónoma de Buenos Aires.
- Ley de impacto ambiental de la ciudad de Bs. As.
- Código de edificación de la ciudad de Bs.As.