

LA DE DIRECCIÓN Y LEGISLACION DE OBRA

por Titular: Arq. Jaime J. Washington Sequelra

Turnos Mañana y Tarde.

Turno: Noche Arq. Enrique Vlasoro.

PROGRAMA LECTIVO AÑO

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

CAPITULO 1º: La Sociedad: necesidad de su organización jurídica e institucional

- a) Constitución Nacional -- Provincial -- Municipal -- Poderes Delegados -- Ordenamiento Local -- Zonificación y Restricciones al Dominio.
- b) Concepto de derecho, ley y Jurisprudencia.
- c) Personas jurídicas y domicilios.
- d) Hechos; hechos jurídicos; actos jurídicos.
- e) Las obligaciones y sus fuentes: en el derecho clásico; contrato; cuasi-contrato; delito; cuasi-delito; la ley.
Figuran agregadas en el derecho actual: la costumbre, la improvisación y el abuso de derecho; sus doctrinas.

CAPITULO 2º: El Arquitecto: proyectista y director de obras

- a) Concepto jurídico de la profesión de Arquitecto.
- b) El Arquitecto frente a la arquitectura. Su desempeño como proyectista; director y sus funciones accesorias.
- c) Concepto contemporáneo de la función profesional del Arquitecto ante los criterios de la técnica constructiva y de la técnica de la planificación del proyecto y de la construcción.
- d) El Arquitecto y su relación con el Comitente, con el contratista y demás personas que intervienen en la obra.
El comitente: su personalidad jurídica.
El contratista: su personalidad jurídica.
Diferencias entre "locación de obra" y "locación de servicios". Consecuencias legales.

CAPITULO 3º: Contratos

- n) Generalidades: sus características. Clasificación. Requisitos esenciales; consentimiento, objeto, forma. Prueba. Nulidad. A que se obligan: como se dejar, sin efecto. Generalidades sobre los innominados.
- b) Contrato comitente-arquitecto. Su contenido y definición del riesgo de la tarea del Arquitecto.

CAPITULO 4º : La responsabilidad del Arquitecto

- a) Naturaleza jurídica de la función de arquitecto:
- 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 por dignificar la profesión; hacia el público en general; hacia el cliente; hacia el colega. Responsabilidad profesional y contractual; aptitud, diligencia, probidad. Código de ética profesional.
- d) Responsabilidad emergente del contrato comitente arquitecto. Duración de la misma.
- e) Disposiciones legales sobre responsabilidad delictual y cuasi-delictual.
- f) Responsabilidad del Arquitecto por fallas en la dirección de los trabajos. Responsabilidad del contrato de trabajo. Seguro de responsabilidad profesional y del comitente.

CAPITULO 5º: Proyecto

- a) Objeto del proyecto. Su valor en el contrato de construcción.
- b) Restricciones que inciden sobre el proyecto; necesidades y objetivos del comitente; cuestiones económicas y financieras. Reglamentaciones legales y administrativas.
- c) El programa: casos en que el comitente lo ha definido o no para ejecutar una obra de finalidad concreta o también indefinida.
- d) El croquis preliminar; su carácter de fijación de la idea.
- e) La decisión: factibilidad técnica, económica y financiera.
- f) El anteproyecto; su equivalencia con el plano municipal.
- g) La memoria descriptiva y el presupuesto global.
- h) Proyecto: planos generales y de detalle; planillas indicativas; listas de trabajos; especificaciones técnicas.
- i) Elección del método para llevar a cabo la obra: tradicional, tradicional racion-

nalizado (camino crítico), semi-industrializado, altamente industrializado (prefabricaciones), ventajas o inconvenientes.

- j) Presupuesto detallado para la obra total o parcial; Incidencia del proyecto, de las especificaciones técnicas y del método elegido 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.

CAPITULO 6º: Análisis de las etapas previas al proyecto

- a) Dominio: cuestiones referentes al derecho de propiedad, definiciones y generalidades de "dominio", "condominio", "posesión", "tenencia" y restricciones al dominio. Restricciones legales y administrativas. Interdictos.
- b) El Municipio como representante legal del Estado. Poderes delegados. Su ejercicio activo. Poder de ordenamiento local; zonificación y otras restricciones al dominio. Expropiación por utilidad pública.
- c) 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 la condición del suelo y el subsuelo y los antecedentes económicos que influyen en el proyecto del edificio. Mensura de predios y edificios construidos, a construir y demoler.

Tasación del terreno: estudio de las modalidades del precio, factores intrínsecos y extrínsecos; informe al interesado sobre la conveniencia e inconveniencia del terreno propuesto, en vista de las construcciones a que se lo destinara y de las conclusiones a que se llegara por aplicación de los conceptos precedentes; informe técnico sobre las dimensiones lineales, angulares y superficiales, posibles consecuencias de las diferencias existentes entre las constancias de títulos y la realidad de los hechos referentes a dimensiones y forma del terreno. Referencia catastral, concepto jurídico de las diferencias.

- d) Incidencias de la calidad y la ubicación del terreno sobre los tiempos y costos de construcción.
- e) Restricciones al dominio, legales y administrativas, su influencia sobre el proyecto.
- f) Expropiación. Sus características. Mensura de inmueble a expropiar. Adjudicación de costo.
- g) Edificación en suelo ajeno. Mensura de afectación de predio o inmueble. Verificaciones legales y catastrales.

CAPITULO 7º: Contrato de construcción de obra edilicia

- a) El contrato de construcción; su clasificación, elementos que lo integran, valor de todos y cada uno de ellos en el compromiso contractual. La "contra-

ta".

- b) 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 del contratista (contractuales, post-contractuales y extracontractuales o legales), rescisión del contrato, disposiciones varias.
- c) Derecho de retención: concepto y disposiciones técnicas a su respecto. Conclusión del derecho de retención.
- d) Conceptos generales de "dirección", "organización", "vigilancia" y "superintendencia", posición del Arquitecto en cada una de ellas, desde los puntos de vista técnicos y jurídicos.
- e) "Conducción": posición que ocupa el Arquitecto y el contratista en ella. Puntos de vista técnicos y jurídicos. Relación del contratista con el conductor de obra. Su responsabilidad.
- f) Cuestiones generales para cualquier sistema de ejecución de obra: momento de iniciación de acuerdo con previsiones de orden técnico, económico y financiero, provisión de planos y planillas a los gremios; oportunidad de su entrega. Replanteo: ubicación de materiales o implementos; Inspección de los materiales y trabajo; Indicaciones complementarias; modificaciones del proyecto; aumentos y disminuciones; adicionales; autorizaciones; constancias; liquidaciones. Mensuras de replanteos y obras parciales y totales. Obradores y depósitos provisorios. Afectación provisorio de vía pública.
- g) Cuestiones particulares en cada uno de los sistemas de ejecución económico financiero. Ordenes de Servicio. Mensuras totales o parciales; importancia según el sistema elegido de las liquidaciones de obra.
- h) Responsabilidad del Arquitecto por fallas en la dirección de los trabajos. Responsabilidades emergentes del contrato de trabajo. Vicios de dirección y/o de obra.

CAPITULO 8º: Sistemas jurídicos económicos de ejecución de obra

- a) Cláusulas que definen el sistema elegido con o sin mediación de empresa.
- b) Contrato especial para "ajuste alzado". Modalidades diferencias entre el ajuste alzado riguroso y el relativo. Ajuste alzado total. Sistemas de acopio y liquidaciones.
- c) Contratos por unidad; cláusulas referentes a la medición de unidades; valor contractual de la planilla de precios unitarios.
- d) Contrato a "coste y costas"; previsiones fundamentales sobre trabajos a realizar y documentos integrantes del contrato; cambios en los trabajos; remuneración del contratista; costos a ser reembolsados y costos a no reembolsar,

- ✓ ² costos de ser pagados directamente por el comitente; garantía del costo máximo (reflexiones sobre sus inconveniencias y su sustitución por fórmula de estímulo a la limitación del costo, etc.). Responsabilidad sobre los materiales depositados en obra. — Liquidaciones.
- ✓
- e) Administración o economía; ausencia de contratista y consecuentemente de contrato de construcción; contratos de trabajo (Ley n° 22.250. — Fondo de Desempleo) y de compra de materiales, etc. — Acopios.
- f) Los contratos separados: incidencia de la elección de este sistema sobre los costos y la dirección de la obra.

CAPITULO 9º: Adjudicación de la obra

- a) Diversas formas habituales para proceder a la adjudicación de la obra: trato directo, licitaciones. Ventajas e Inconvenientes de una u otra forma.
- b) Licitaciones: Bases; forma; recepción de las propuestas en general. Particularidad de las licitaciones públicas y privadas. Garantías.
- c) La adjudicación de las obras públicas: concepto de obra pública en general. Ejemplos de leyes nacionales y provinciales en vigor. Ley obras públicas n° 12.910 — variación de costos— reajustes de precio. Ley de mayores costos.
- d) Adjudicaciones de obras totales y parciales.
- e) Licitaciones para la provisión de materiales: particularidades; influencias de las cantidades a licitar sobre los precios. Consecuencias.
- f) Influencia de las especificaciones en el precio; la calidad del material: listas de máxima y de mínima.

CAPITULO 10º: El precio estimado y el precio "real" de la obra

- a) Precio estimado: los cálculos y su normalización.
- b) Análisis de precios para la determinación del costo unitario. El índice de aumentos. Presupuesto.
- ✓ c) Estudio respecto a la forma de asegurarse el precio. El acopio y el desacopio. Economía de la obra y del control.
- d) El costo real: incidencia del tiempo en el costo.

CAPITULO 11º: La Dirección de la obra

- a) Capacidad y responsabilidad del director de la obra.
- ✓ b) Planificación de la dirección de acuerdo con la magnitud y otras características de la obra en particular (distancia respecto al lugar de residencia del director; modalidades especiales)

-retraso; modalidades especiales de trabajo en el sitio); materiales regionales y/o locales, etc.

c) Momento en que se inicia la dirección: creación del consenso al que la dirección se inicia en la encomienda del trabajo y de su influencia en la manera de enfocar el proyecto, la elección de los materiales y del sistema a emplear; las instalaciones a prever, etc.

d) Control de dirección: Datos de curvas de eficiencia, tiempo, items, calidad, plazos, sistemas Gantt y PERT; programas computales — Informática — diseño por computadora.
Impuestos y gravámenes.

CAPITULO 12º: La dirección ejecutiva

a) Cuando la dirección se transforma en "dirección ejecutiva".

b) La conducción de la obra desde el punto de vista de la dirección y de la empresa.

c) Control de calidad y de costos.

d) Definición sobre obras no previstas, imprevistos y causas de fuerza mayor.

CAPITULO 13º: Otras formas de dominio

a) El condominio: generalidades legales referentes a la propiedad indivisa. Concepto de "indivisibles" y de "indivisión forzosa". Mensuras de subdivisiones.

b) Dominio u 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 del muro divisorio, casos generales; reconstrucciones necesarias "muro condonable"; requisitos a satisfacer cuando se procede a reconstruir; condición jurídica del muro reconstruido. Adquisición de la medianería; venta forzosa; renuncia y abandono de la medianería cuando es posible o no. Derechos y obligaciones generales de los condóminos de la pared. Interpretaciones jurisprudenciales en materia de medianería: árboles, cercos y poses medianeros, planos de liquidación y contrato de medianería. *fosas*

c) Ley 13.512 de propiedad horizontal de pisos y departamentos; generalidades: disposiciones particulares sobre dominio y condominio. Decreto reglamentario 18.734; obligaciones y derechos de los propietarios. Mensuras de subdivisión. Normas reglamentarias y realización técnica.

d) Prehorizontalidad: Ley 19.724 — afectación. Constancia de escritura — ro-

caudas — retractación de afectación — publicidad — especificación de los contratos y rescisión. Mensuras previas de subdivisión.

CAPITULO 14º: Otros derechos reales

GRUPO

- a) La servidumbre: características y alcances.
 - 1) Servidumbres activas y pasivas: aparentes y no aparentes.
 - 2) Constitución y extinción de la servidumbre.
- b) El usufructo: características:
 - 1) Como se constituye y como se extingue.
 - 2) Obligaciones del usufructuario.
- c) El uso y habitación: características:
 - 1) Particularidades de este derecho.
- d) La hipoteca: sus características:
 - 1) Intereses
 - 2) Amortización.
 - 3) Privilegios.
- e) Anticresis: sus características:
 - 1) Posibilidad del usufructuario de otorgar el bien en anticresis.
- f) Prenda: sus características:
 - 1) Prenda simple.
 - 2) Prenda con registro.

Particularizar para cada uno de estos derechos reales.....^{les}

CAPITULO 15º: Funciones accesorias del Arquitecto

- a) Pericias: objeto y clasificación. Nombramiento de peritos, aceptación del cargo, renuncia, recusación. Deberes y poderes. Operaciones periciales. Mensuras.
- 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. Relación entre el problema económico de los edificios y su tasación.
Mensuras comprobatorias — técnica de aplicación.
- c) Arbitrajes: clasificación, objeto y definición. Principios generales: compromiso arbitral: forma y contenido: nombramiento, revocación, recusación y renuncia de los árbitros. Procedimientos; sentencia; 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 concursante y promotor del concurso. Reflexiones éticas.

a) Incumbencias profesionales.

CAPITULO 16º: Derecho Intelectual

a) Concepto de la predicción intelectual. Disposiciones básicas de la Ley Nacional nº 11.723 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 deberfan reconocerse al Arquitecto autor. Consecuencia de la protección legal a la producción Intelectual del Arquitecto.

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 aplicaciones de obras existentes.

CAPITULO 17º: Honorarios

a) Concepto de remuneración del Arquitecto. Concepto de honorarios. Antecedentes históricos sobre su estimación.

b) El contrato entre el comitente y el Arquitecto; su existencia y su prueba. Entcomienda de trabajo profesional. Consejo Profesional de Arquitectura. Consejos Profesionales Junta Central.

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 provinciales. Impuestos y gravámenes.

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 qué puede ejercerlo el Arquitecto. Riesgo de la creación intelectual.
- g) Momento y forma de pago de los honorarios; la regla legal, la costumbre y equidad; disposiciones en los aranceles argentinos. Índices de actualización del arancel profesional.
- h) Relación entre la estimación de los honorarios y/o las locaciones de obras 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 el comitente y el Arquitecto. Casos Jurisprudenciales argentinos.

CAPITULO 10º El problema económico y financiero de la obra.

a) Financiación.

- 1) Con dinero del comitente.
- 2) Con préstamo parcial.
- 3) Con préstamo total.
- 4) Locación con obligación de construir.
- 5) Venta con pacto de retroventa.

b) Economía.

- a) De la obra: organización de la obra y del obrador, provisorio o definitivo.
 - 1) Elección de sistemas económicos y técnicos.
 - 2) Control de tiempos y costos.
 - 3) Cronograma: técnico y económico financiero.
 - 4) La toma de decisión en las distintas etapas de iniciación y desarrollo de obra (obrador, replanteo, personal, sistemas, etc.).

b) Del edificio terminado: concepto de funcionamiento económico.

- 1) En edificios de venta directa o indirecta.
- 2) En edificios de interés social (escuelas, hospitales, etc.).

c) Teoría de la imprevisión. Alcances del contrato de obra.

d) Derecho laboral. Fundamentos y su vinculación a la tarea profesional y de las empresas. Ambito de aplicación. Leyes vigentes en el ámbito de la construcción. Convenios laborales. Seguro de desempleo. Cargas sociales.

e) Seguro obrero. Determinación de montos, cobertura, y aplicación. Seguro de obra parcial y total. Seguros de caución de labor profesional y obra a ejecutar.

f) Leyes Impositivas. Incidencias en el valor de las obras. Aplicaciones a las tareas profesional y empresarias. Impuesto al Valor Agregado y retención o pago de Impuestos a los Réditos.