



FADU - UBA

## DIRECCION Y LEGISLACION DE OBRA CATEDRA MARCUS

### PROGRAMA DE LA ASIGNATURA

#### **UNIDAD 1** Relación entre la Arquitectura y el Derecho

Generalidades. Normas y principios del derecho. Concepto de derecho, ley y jurisprudencia. Hechos; hechos jurídicos; actos jurídicos.

La Sociedad: necesidad de su organización jurídica. Organización Política, Jurídica, Nacional, Provincial y Municipal.

El Estado. Poderes del Estado en el marco conceptual de un sistema de gobierno Representativo, Republicano y Federal.

Las personas. Capacidad de las personas. El domicilio. La Constitución, los Códigos de fondo y de Forma. Reglamentos y normas.

Constitución Nacional. Constituciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provinciales. Poderes Delegados por el estado.

Las obligaciones y sus fuentes.

#### **UNIDAD 2** Códigos y Reglamentos

Los municipios como representante legal del Estado. Poderes delegados. Su ejercicio activo. Poder de ordenamiento local y zonificación urbana.

Leyes y las Normas que ordenan y reglamentan el quehacer del profesional.

Las Restricciones al dominio, legales y administrativas y su influencia en el ordenamiento local de usos del suelo.

El Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 6099/18). Su objetivo.

Títulos en los que se divide. Unidades de sustentabilidad. Características. Tipologías constructivas. Uso del Suelo. Cuadro de Usos. Locales y sus categorías. Tipologías edilicias: Los edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre. Impacto ambiental (Ley 123). Su objetivo e importancia. Normas y Procedimientos.

El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 6100/18). Su objetivo. Títulos en los que se divide. Normas generales. Normas de Incendio, de Seguridad en Obras y de accesibilidad. Normas de habitabilidad.

Reglamentos técnicos.

#### **UNIDAD 3** El Ejercicio Profesional

El concepto del Arquitecto y su profesión.

Concepto y naturaleza jurídica del Profesional, los Asesores, la Empresa Constructora o Contratista el Representante Técnico y el comitente

El Arquitecto frente a la Arquitectura. Su desempeño como proyectista y sus funciones accesorias: Proyecto, Dirección, Conducción y otras Incumbencias: Definiciones.

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.

El Arquitecto y su relación con el Comitente, con el contratista y demás personas que intervienen en la obra.

Proyecto de las Obras (I): Etapas previas

Nociones referentes al Dominio: cuestiones referentes al derecho de propiedad, definiciones y generalidades de "dominio", "condominio", "posesión", "tenencia", y restricciones al dominio. Restricciones legales y administrativas. Interdictos.

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 influirán 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 destinaría 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 formas del terreno.

Incidencia de la calidad y la ubicación del terreno sobre los tiempos y costos de construcción. Expropiación. Sus características. Mensura de inmueble a expropiar.

Edificación en suelo ajeno. Mensura de afectación de predio e inmueble.

Proyecto de las Obras (II): Su ejecución

Concepto de Proyecto según el Decreto-Ley 7887/55.

El Objeto del proyecto. Su valor en el contrato de construcción.

Restricciones que inciden sobre el proyecto; necesidades y objetivos del comitente; cuestiones económicas y financieras. Reglamentaciones legales y administrativas.

El programa de necesidades.

Cuestiones referidas al diseño arquitectónico.

Los croquis preliminares: su carácter de fijación de la idea. La decisión: factibilidad técnica, económica y financiera.

El anteproyecto: su importancia en el cumplimiento de las normas legales administrativas. La memoria descriptiva y el presupuesto global.

Elementos que integran el proyecto: planos generales y de detalle; planillas indicativas; listas de trabajo; especificaciones técnicas.

Métodos de ejecución de las obras. Formas de presupuestar la obra. Dirección de la obra.

Concepto de Dirección de Obra según el Decreto-Ley 7887/55. Capacidad y responsabilidad del director de la obra.

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

Conceptos generales de "dirección", "conducción", "organización", "vigilancia" y "superintendencia", posición del Arquitecto en cada una de ellas, desde los puntos de vista técnicos y jurídicos.

Momento en que se inicia la dirección: creación del consenso de 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.

Control de tareas: Bases de curvas de eficiencia, tiempo, ítems, calidades, plazos, nociones sobre sistemas Gantt y Pert. Control de calidad y de costos.

La dirección ejecutiva.

Normas para el ejercicio de la Profesión.

El ejercicio profesional. Consejos y Colegios: sus objetivos.

Decreto-Ley 6070/58 para la Jurisdicción Nacional y Ley 10.405 de la Provincia de Buenos Aires. Incumbencias: Resolución N° 133. La Matrícula Profesional.

Honorarios Profesionales.

Remuneración del Arquitecto. Concepto de honorario. Antecedentes históricos sobre su estimación.

Aranceles de honorarios: Decreto-Ley 7887/55 para la Jurisdicción Nacional y Decreto 6964/65 de la Provincia de Buenos Aires.

La desregulación de honorarios: Decreto 2284/91.

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.

Aranceles: definición. Aranceles argentinos, sus antecedentes y alcances, frente a la "costumbre" referida en el Art. 1627 del Código Civil. 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.

Derecho de retención: cuándo y sobre qué puede ejercerlo el arquitecto.

Momento y forma de pago de los honorarios, la regla legal, la costumbre y equidad;

disposiciones en los aranceles argentinos. Indices de actualización del arancel profesional.

Relación entre la estimación de los honorarios y/o 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 el comitente y el arquitecto. Casos jurisprudenciales argentinos.

La Ética Profesional

Concepto de ética y fundamento de las diversas teorías.

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. Decreto 1099/84: Código de ética profesional para la agrimensura, arquitectura e ingeniería en jurisdicción nacional. Junta Central de Consejos Profesionales. Sustanciación de una causa de ética.

## UNIDAD 4 Los Derechos Reales

Generalidades

Concepto de derecho real y derecho personal. Los derechos reales en el Código Civil de la Nación Argentina y su vinculación con el ejercicio profesional

El Dominio: su definición. Constitución y extinción del mismo. El Condominio.

La servidumbre: características y alcance. Servidumbres activas y pasivas: aparentes y no aparentes. Constitución y extinción de la servidumbre.

El usufructo: características. Como se constituye y como se extingue. Obligaciones del usufructuario.

El uso características. Particularidades de este derecho

La habitación: características. Particularidades de este derecho.

La hipoteca: sus características. Intereses. Amortización. Privilegios.

Anticresis: sus características. Posibilidades del usufructuario de otorgar un anticresis. Prenda: Sus características. Prenda simple. Prenda con registro. Otros derechos reales según el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

Variantes del derecho real de condominio: generalidades legales referentes a la propiedad indivisa. Concepto de "Indivisibles" y de "Indivisión forzosa". Mensura de subdivisiones. Medianería: 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 quién procede a cargar una pared divisoria existente: sobre cargas excesivas, desperfectos, responsabilidades. Reconstrucción del muro divisorio, casos generales; reconstrucciones necesarias; muro condenable; 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 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 de liquidación y convenio de medianería.

Propiedad Horizontal: arts 2037 a 2072 del CCyC, 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 y moradores. Mensura de subdivisión. Normas reglamentarias y realización técnica.

Expropiación. Concepto. Ley nacional 21.499 y Ley 238 de la Ciudad de Buenos Aires.

## UNIDAD 5 El Contrato

Generalidade

s

Concepto de obra material y obra intelectual.

El contrato como vinculo jurídico entre las partes. Generalidades: sus caracteres. Clasificación. Requisitos esenciales; consentimiento, objeto, forma. Prueba. Nulidad. Contenido y tipología contractual. El derecho y el acto jurídico. Derechos y obligaciones. A que obligan; como se dejan sin efecto. Generalidades de los innominados. Formas de extinción de la relación contractual.

Contrato Comitente-Arquitecto: su existencia y su prueba. Diferencias entre contrato y encomienda de trabajo

Contrato comitente-arquitecto. Su contenido. Partes que lo celebran, Elementos que contiene el contrato.

Contrato de construcción (Comitente-Contratista): clasificación, elementos que lo integran, valor de todos y cada uno de ellos en el compromiso contractual.

Contrata y Pliego de Condiciones. Las Cláusulas generales y específicas o listas de trabajos. 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, postcontractuales y extracontractuales o legales), rescisión del contrato, disposiciones varias. Derecho de retención: concepto y disposiciones básicas a su respecto.

Cuestiones generales para cualquier sistema de organización: momento de iniciación de obra según previsiones de orden técnico, económico y financiero; provisión de planos y planillas a los gremios; oportunidad de su entrega. Replanteo; ubicación de materiales e 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.



Cuestiones particulares en cada uno de los sistemas de organización económico-financiero. Ordenes de servicio. Mensuras totales o parciales; importancia según el sistema elegido.

Responsabilidad del Arquitecto por fallas en la dirección de los trabajos. Responsabilidades emergentes del contrato de trabajo. Teoría de la imprevisión: Alcances en el contrato de obra.

Propiedad Intelectual: Ley 11.723

La ley como forma de preservar los derechos intelectuales sobre el proyecto.

Concepto general de la originalidad. Concepto de plagio 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.

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

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.

El derecho intelectual y la firma en las aplicaciones de obras existentes.

## UNIDAD 6 El Proceso Económico de las Obras

Precio estimado de una obra. Análisis de precios para la determinación del costo unitario. Estudio respecto a la forma de asegurarse el precio. El acopio y el desacopio.

Financiación de la obra con dinero del comitente, con préstamo parcial o total.

Locación con obligación de construir. Venta con pacto de retroventa.

Economía de la obra: organización de la obra y del obrador. Elección de sistemas económicos y técnicos.

Ejecución de las obras. El planteo económico financiero. Los flujos de fondos y de inversión. Fideicomiso. Las uniones transitorias de empresas (U.T.E.).

La obra de llave en mano. La concesión de las obras públicas. Método de flujo de fondos, el VAN

y el TIR en la evaluación del proyecto de inversión.

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

Licitaciones: bases; forma; recepción de las propuestas en general. Particularidad de las licitaciones públicas y privadas. Garantías.

La adjudicación de las obras públicas. Ley 13.064: Concepto de obra pública en general. Ejemplos de leyes nacionales y provinciales en vigor.

Adjudicación de obras totales y parciales.

Licitaciones para la provisión de materiales: particularidades; influencia de las cantidades a licitar sobre los precios. Consecuencias.

Sistemas jurídicos económicos de ejecución de obra: Conceptos y características de cada uno y su aplicación para determinados tipos de obra. Liquidaciones y Certificados de los trabajos realizados. Formas de ejecución de la obra: sin empresa constructora y con empresa constructora.

La administración o economía. La obra a cargo del comitente. Ausencia de contratista y consecuentemente de contrato único de construcción

Sistema de ejecución por ajuste alzado. Características. Ajuste alzado relativo y riguroso. Diferencias.

Sistema por 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, costos a 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.).  
Sistema por unidad: unidad simple o de medida. Cláusulas referentes a la medición de unidades; valor contractual de la planilla de precios unitarios.  
Obras por contratos separados: incidencias de la elección de esta modalidad sobre los costos y la dirección de la obra.

## UNIDAD 7 Otras Incumbencias Profesionales

El Arquitecto y sus funciones accesorias.

Pericias: objeto y clasificación. El arquitecto como perito oficial o consultor técnico.

El nombramiento de peritos, aceptación del cargo, renuncia, recusación. Deberes y poderes. Operaciones periciales.

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.

Arbitrajes: objeto y definición. Principios generales. Compromiso arbitral: forma y contenido. Nombramiento. Revocación, recusación y renuncia de los árbitros. Procedimiento; sentencias; recursos.

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 promotor del concurso. Reflexiones éticas. Mediación. Generalidades. La ley 24.573. Mediación Pública y Privada. El arquitecto como mediador en la resolución de conflictos.

Tecnicatura en Seguridad e Higiene. Concepto.

Marketing. Concepto sobre cómo generar trabajo profesional en el contexto socioeconómico actual. Inserción laboral.

## UNIDAD 8 La Responsabilidad Profesional del Arquitecto

Naturaleza jurídica de la función del arquitecto. Concepto de responsabilidad en el rol profesional.

Tipos de responsabilidad en el orden civil, penal y administrativo.

Arts. 1646, 1647 y 1647 bis del Código Civil de la Nación Argentina. Responsabilidad emergente del contrato comitente-arquitecto y de la ley misma. Su duración.

Disposiciones legales sobre responsabilidad delictual y cuasi-delictual. Vicio de Obra. Definición. Tipos. Ruina: Concepto. Ruina total o parcial. Edificación en suelo ajeno. Generalidades.

Interdictos. Acciones de defensa de la posesión, según el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Tipos de Interdictos. Denuncias de daño y de oposición a reparaciones.

El Estudio de Arquitectura. Formas de organización de la tarea profesional. Las Sociedades Comerciales entre profesionales. Generalidades sobre la Ley 19.550.

Normas Impositivas. Definición de impuesto. La Administración Federal de Ingresos Públicos. Impuestos que gravan el ejercicio profesional. Impuestos directos e indirectos. Impuestos a los

Ingresos Brutos, a las Ganancias, a los Activos y al Valor Agregado. Incidencia del impuesto en el valor de la tarea profesional y en las obras. Presentación de Declaraciones Juradas. Altas y Bajas impositivas.

El régimen previsional del arquitecto. Jubilaciones. Aportes jubilatorios en jurisdicción nacional: régimen público de reparto (ANSeS), Aportes jubilatorios en la Provincia de

Buenos Aires: Caja de Previsión de Profesionales de la Arquitectura e Ingeniería, Ley 12.490.

Seguros. Definición. Seguros de responsabilidad profesional y del comitente. Seguros en las obras: seguros por riesgos de trabajo y de responsabilidad civil. Leyes 17.418 y 24.577 de riesgos de trabajo. Las Aseguradores de Riesgos de Trabajo (A.R.T.).

Seguridad e Higiene en obras. Nociones sobre la ley 19.587 de Seguridad e Higiene, Ley 24.577 de Riesgos de Trabajo y el Decreto 911/96 para la industria de la construcción. Responsabilidades del Director de la Obra y de la Empresa. Conceptos sobre la seguridad en el trabajo. La Superintendencia de Riesgos de Trabajo.

Régimen Laboral de la construcción. Nociones sobre 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. Ley

22.250 de la industria de la construcción. Fondo de desempleo. Obligaciones del empleador. El Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción. El Convenio Colectivo de Trabajo N° 76/75.

