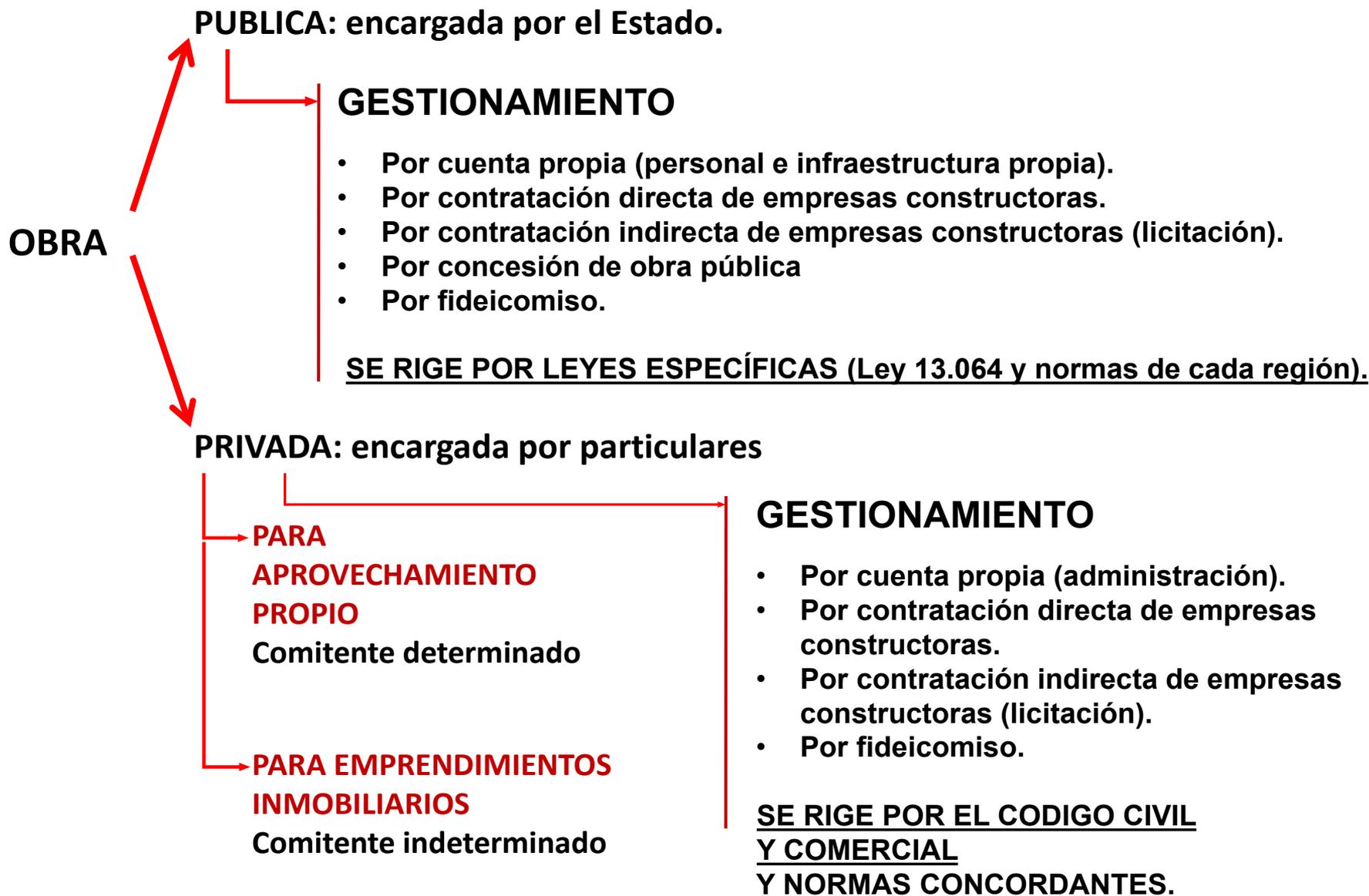
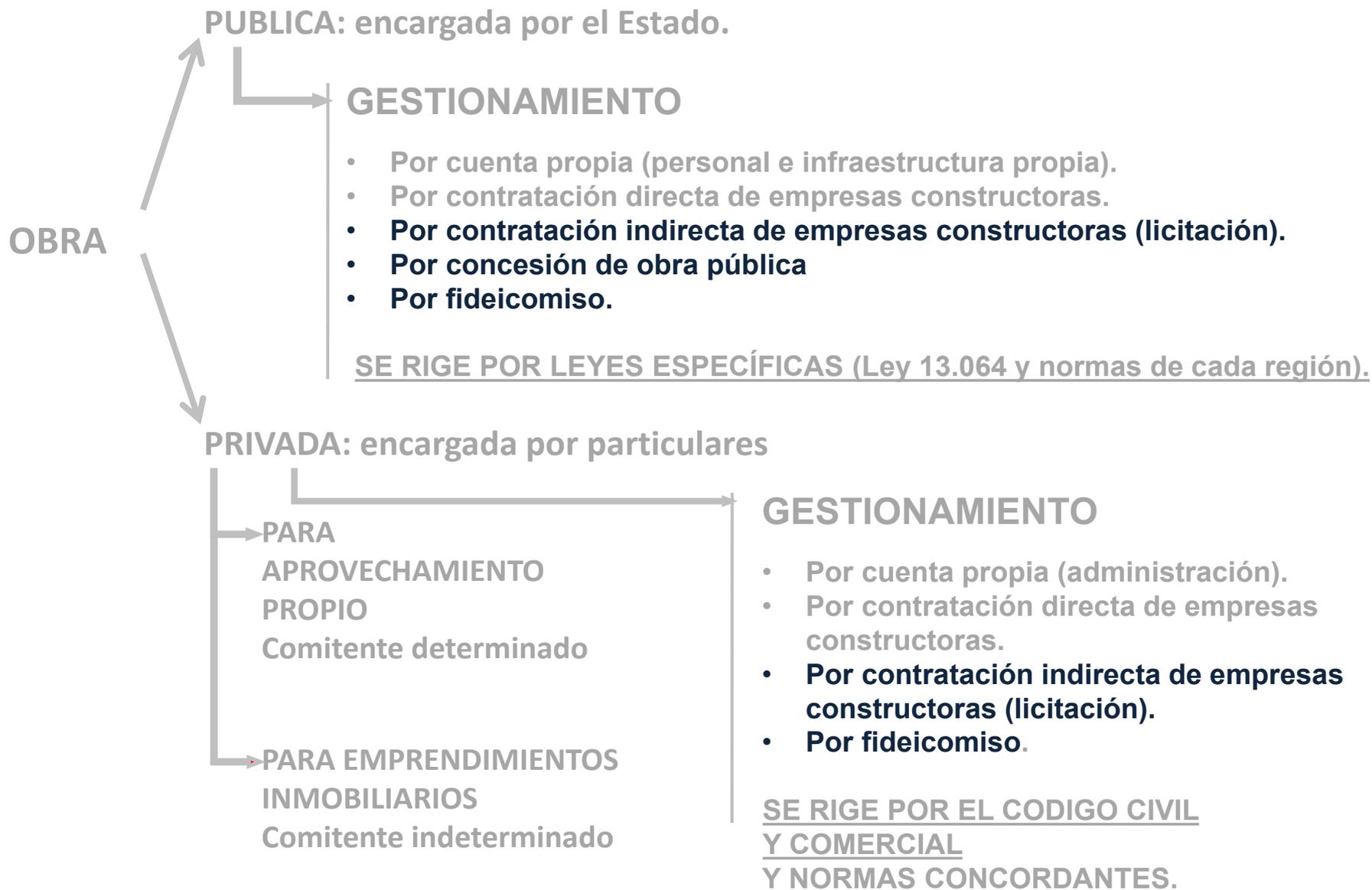


GESTION DE OBRAS DE ARQUITECTURA

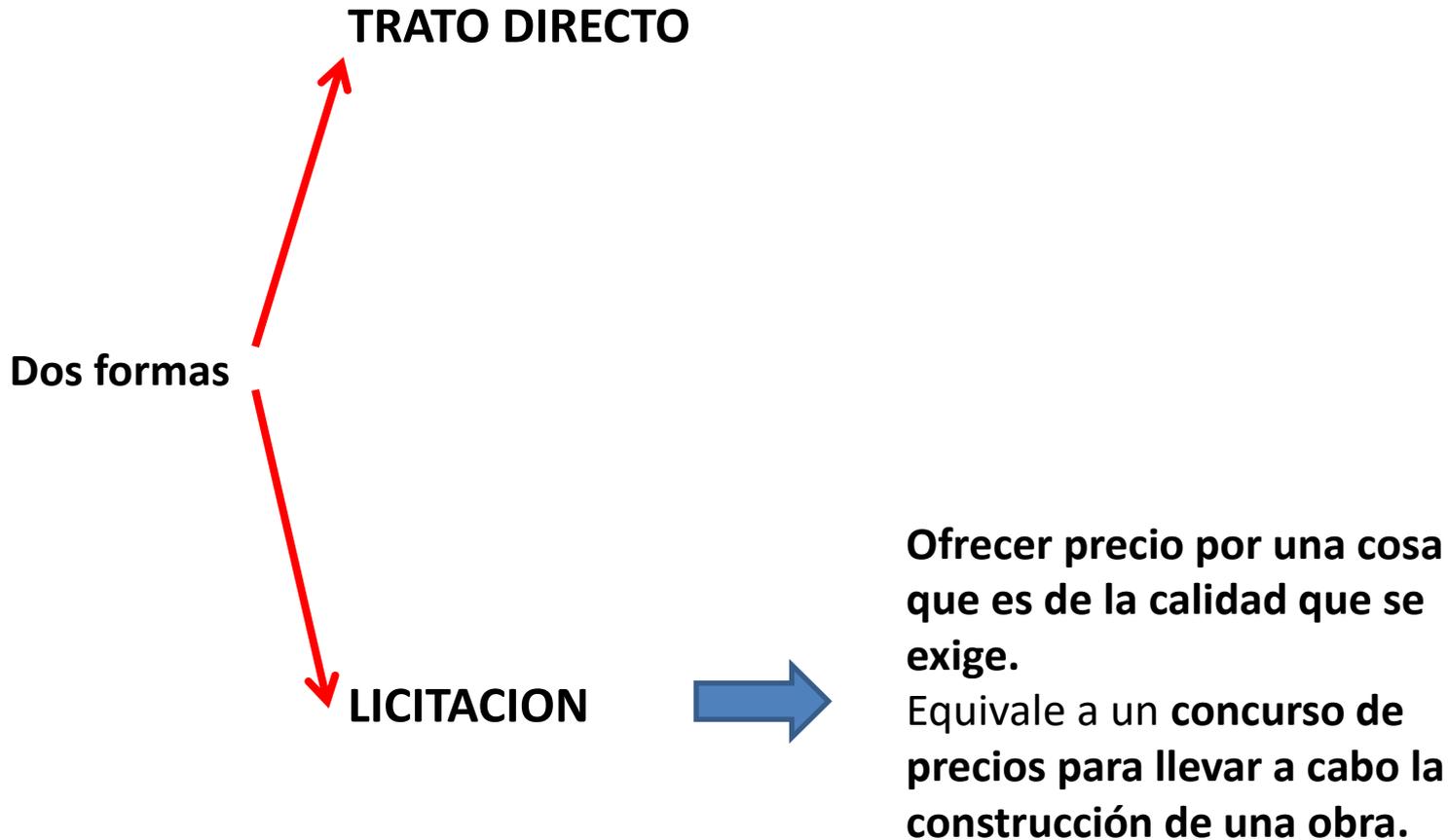
GESTION DE OBRAS DE ARQUITECTURA



GESTION DE OBRAS DE ARQUITECTURA



ADJUDICACION DE OBRAS



LICITACION



Figuras

- **PROMOTOR** (comitente o no)
- **ASESOR.**
- **OFERENTE**
(ADJUDICATARIO o GANADOR).
- **REPARTICION.**

Tipos

- **ABIERTA**
- **CERRADA**
- **NACIONAL**
- **INTERNACIONAL**
- **PUBLICA**
- **PRIVADA**

LICITACION

BASES

- Objeto del llamado (obra, provisión de materiales).
- Oferentes
- Pliego de condiciones
- Consultas
- Propuestas
- Momento de adjudicación de la obra
- Firma del contrato
- Orden de aplicación de los documentos técnicos
- Recepción de las propuestas en general

CONCESION DE OBRA PUBLICA

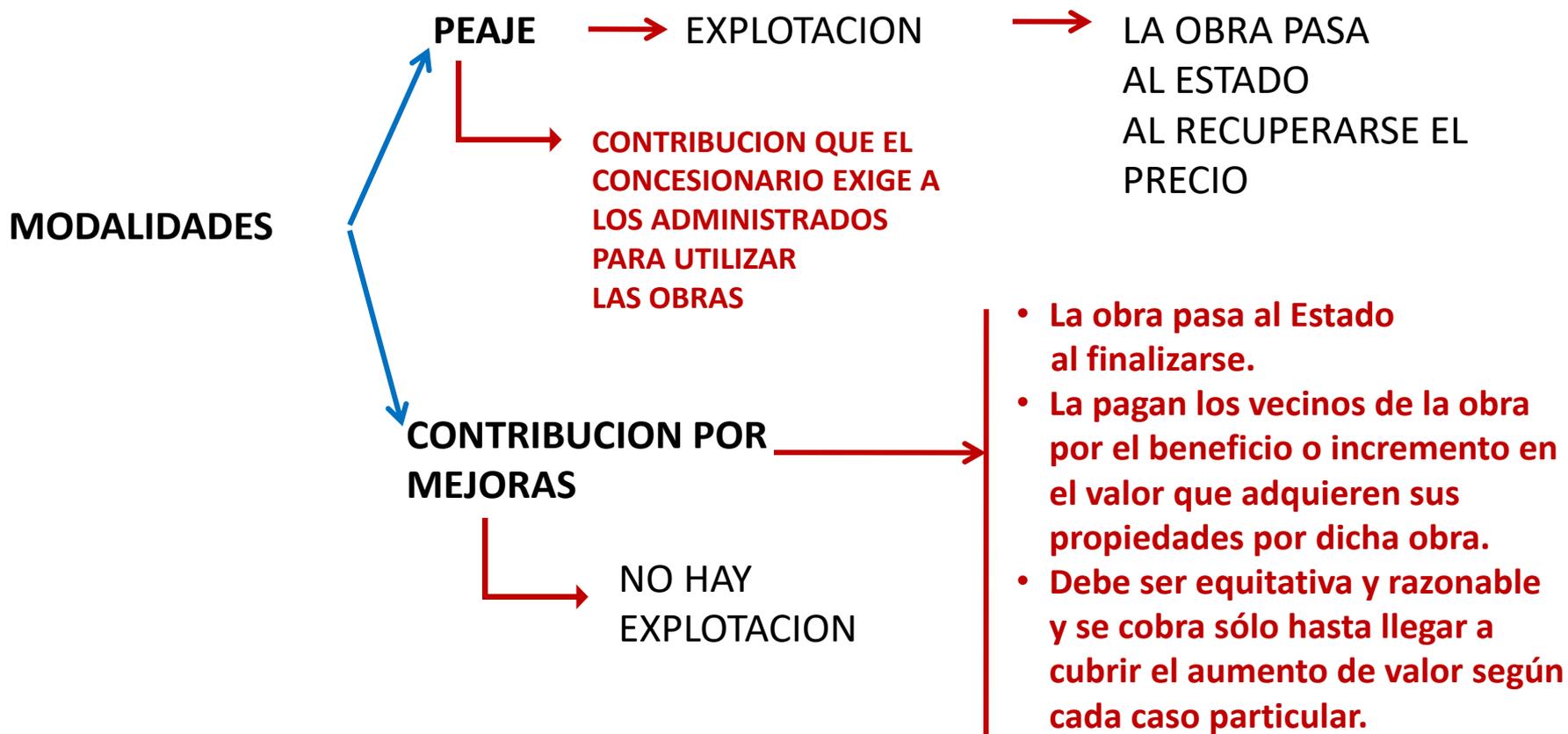
CONCEDER: OTORGAR, DAR

Acto administrativo de otorgamiento de un **derecho** de explotación de **bienes y servicios** durante un cierto periodo.

La concesión puede ser otorgada por una **empresa** a otra o por el **Estado** a una compañía privada.

CONCESION DE OBRA PUBLICA

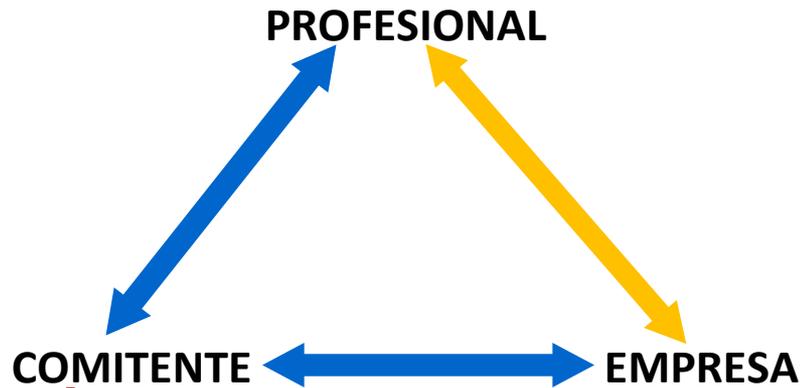
Servicio público \neq Obra pública



CONCESION DE OBRA PUBLICA

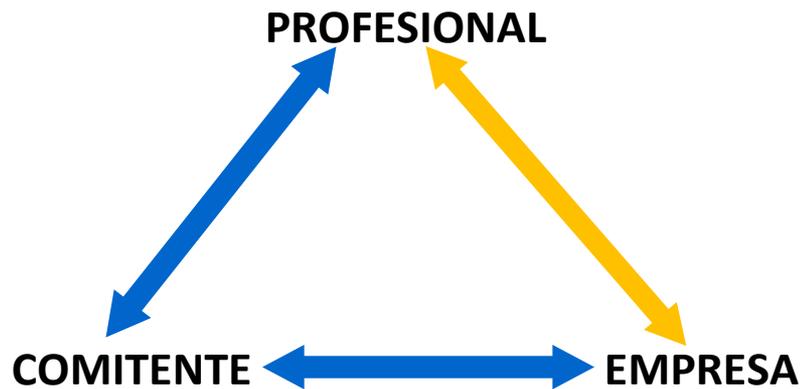
EXTINCCION

- **Rescisión:** cuando por causas de fuerza mayor no es posible cumplir con la concesión y sin existir responsabilidad de las partes, estas llegan a un acuerdo y extinguen el contrato.
- **Revocación:** la concesión de revoca sin indemnización para el concesionario cuando existe violación de una norma legal.
- **Rescate:** la Administración revoca la concesión por razones de interés público, pero indemnizando al concesionario.
- **Caducidad de la concesión:** la declara el Estado, previa intimación al concesionario ante incumplimientos reiterados del mismo.



→ **Posición jurídica:**

- **Persona jurídica.**
 - ***Públicas*** (art. 146 del CCyC):
Estado nacional, Ciudad de Bs. As., provincias, entidades autárquicas, Iglesia católica, etc.
 - ***Privadas*** (art. 148 del CCyC):
sociedades, asociaciones civiles, simples asociaciones, fundaciones, entidades religiosas, mutuales, cooperativas, consorcio de propiedad horizontal, etc.
- **Persona humana**
 - ***Autónomo cuentapropista***
(no asalariado)



Posición jurídica:

- **Persona jurídica.**
 - ***Públicas*** (art. 146 del CCyC):
Estado nacional, Ciudad de Bs. As., provincias, entidades autárquicas, Iglesia católica, etc.
 - ***Privadas*** (art. 148 del CCyC):
sociedades, asociaciones civiles, simples asociaciones, fundaciones, entidades religiosas, mutuales, cooperativas, consorcio de propiedad horizontal, etc.
- **Persona humana**
 - ***Autónomo cuentapropista***
(no asalariado)

INEXISTENCIA DE EMPRESA PLURIPERSONAL

SOCIEDADES (Ley 19.550)

Tipos sociales más usuales

Sociedad Anónima (S.A.)

Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)

Sociedades Simples o Libres

SOCIEDADES (Ley 19.550)

"Habrá sociedad si una o más personas en forma organizada conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas. La sociedad unipersonal sólo se podrá constituir como sociedad anónima. La sociedad unipersonal no puede constituirse por una sociedad unipersonal".
(art. 1, Ley 19.550).

PERSONERIA JURÍDICA

La otorga el Estado a través del Registro Público de Comercio
-en C.A.B.A., la Inspección General de Justicia (IGJ)-

Requisitos para la constitución de una sociedad

- Contrato Constitutivo
- Inscripción en el Registro Público de Comercio
 - Publicación de edictos
 - Llevar libros rubricados
 - Llevar contabilidad uniforme
- Estar sometidas a la Ley de Concursos y Quiebras

SOCIEDADES (Ley 19.550)

TRANSFORMACIÓN - FUSIÓN - ESCISIÓN

**RESPONSABILIDAD DEL SOCIO
ADMINISTRACIÓN
GOBIERNO
CONTROL
FISCALIZACIÓN**

**ADMINISTRADOR O REPRESENTANTE LEGAL
(art. 59).**

SOCIEDADES (Ley 19.550)

DISOLUCIÓN: extinción (principales causas)

- Por decisión de los socios.
- Por expiración del término por el cual se constituyó.
- Por cumplimiento de la condición a la que se subordinó su existencia.
- Por logro del objeto por el cual se formó, o por la imposibilidad sobreviniente de lograrlo.
- Por la pérdida del capital social.
- Por declaración en quiebra.
- Por fusión.
- Por sanción firme de cancelación de oferta pública o de la cotización de sus acciones;

LIQUIDACIÓN:

Enajenación del patrimonio social, a cargo del órgano de administración, salvo casos especiales.

SOCIEDADES SIMPLES O LIBRES

(arts. 21 a 26, Ley 19.550)

Sociedades que no se ajusten a los tipos legales del Capítulo II de la ley.

En cuanto a la **responsabilidad de los socios**, éstos responden frente a los terceros como obligados simplemente mancomunados y por partes iguales, salvo que la solidaridad con la sociedad o entre ellos, o una distinta proporción, resulten:

- de una estipulación expresa respecto de una relación o un conjunto de relaciones.
- de una estipulación del contrato social.
- de las reglas comunes del tipo que manifestaron adoptar y respecto del cual se dejaron de cumplir requisitos sustanciales o formales.

Sobre la **disolución**, el art. 26 de la ley dispone que cualquiera de los socios puede provocar la disolución de la sociedad cuando no media estipulación escrita del pacto de duración, notificando fehacientemente tal decisión a todos los socios. Sus efectos se producirán de pleno derecho entre los socios a los 90 días de la última notificación.

Los socios que deseen permanecer en la sociedad, deben pagar a los salientes su parte social.

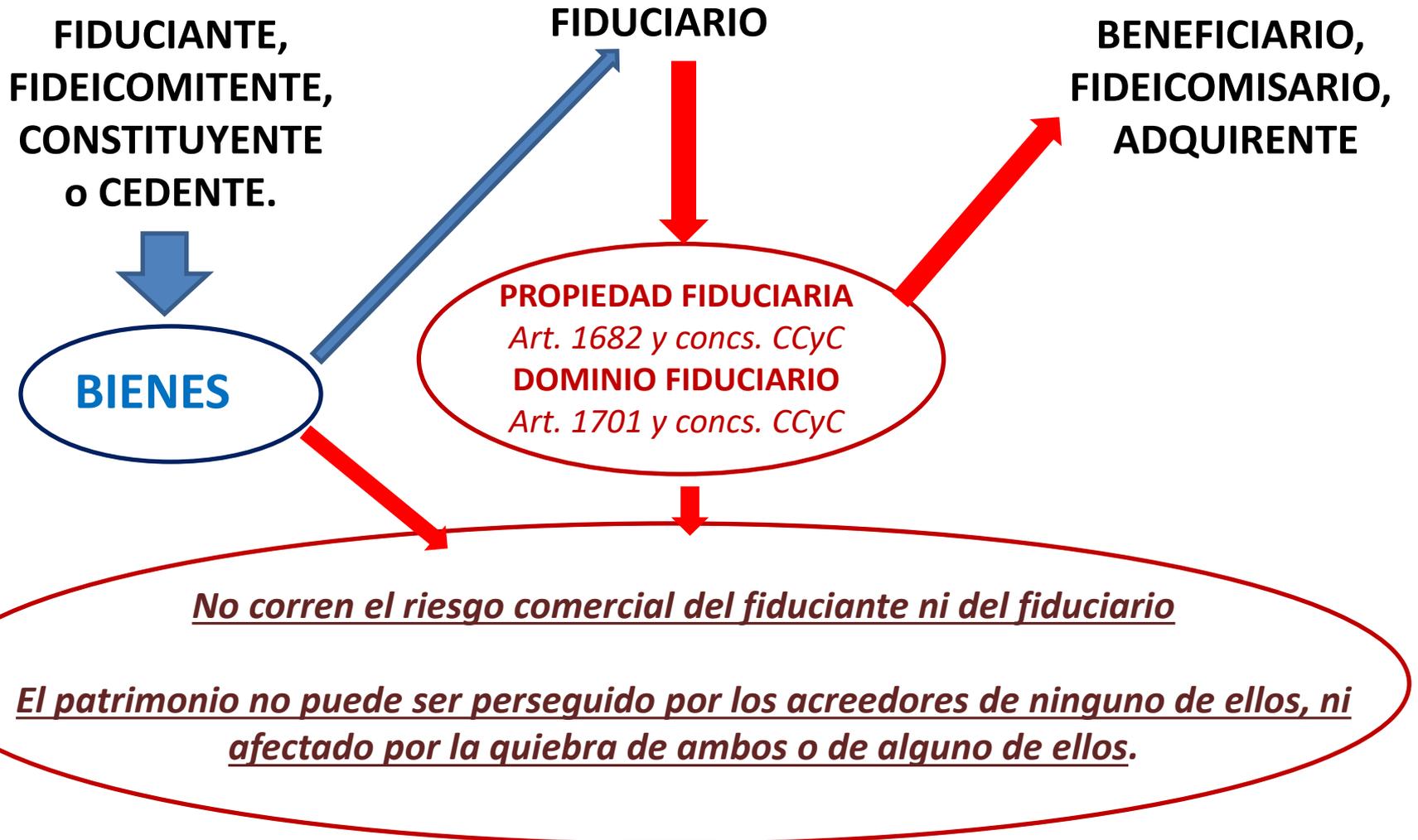
Responsabilidad de la persona jurídica

Art.1763 CCyC: “La persona jurídica responde por los daños que causen quienes las dirigen o administran en ejercicio o con ocasión de sus funciones”.

FIDEICOMISO

(arts. 1666 a 1707 del CCyC)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO



FIDEICOMISO

(arts. 1666 a 1707 del CCyC)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO EXTINCIÓN

- **Cumplimiento del plazo o condición a que esté sometido**
- **Vencimiento del plazo máximo legal (30 años desde su constitución).**
- **Revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo.**
- **Cualquier otra causal prevista en el contrato.**

**PROBLEMA
FINANCIERO
Y
ECONOMICO**

PROBLEMA FINANCIERO:

cómo afrontar los gastos que demande la construcción.

SITUACIONES POSIBLES:

- **Poseer el CAPITAL TOTAL**
- **Poseer el CAPITAL PARCIAL**
 - **Préstamo** (Bancario o particular).
 - **Hipoteca.**
 - **Anticresis.**
 - **Usufructo**
 - **Fideicomiso**

PREVENTA: posibilidad de lograr liquidez.

PROBLEMA ECONÓMICO: cómo mantener ese edificio y el equilibrio entre lo invertido en la obra y su posterior explotación.

Consideración:

- **Amortización.**
- **Interés.**
- **Renta.**

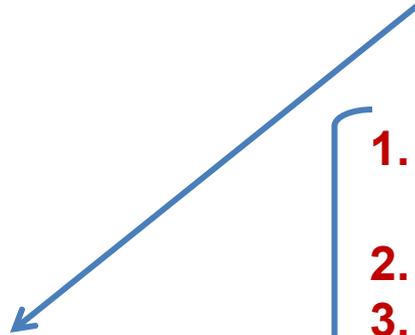
PROYECTOS DE INVERSION



ESTRATEGIAS PARA CONSTRUIR



**Basada en
ESTUDIOS DE
MERCADO**



PAUTAS A CONSIDERAR

- 1. Conocer el sitio de posible emplazamiento de la obra;**
- 2. Cantidad de dinero a aportar;**
- 3. Costo del financiamiento bancario.**
- 4. Plan de ingresos por venta o financiación del emprendimiento.**
- 5. Plan de egresos del emprendimiento.**
- 6. Saldo de dinero sobrante mensual.**
- 7. Saldo de dinero sobrante acumulado.**

AUTOCONSTRUCCION / AUTOGESTION