



**.UBA**fadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
DISEÑO Y URBANISMO

# DLOTORRES

## Dirección y Legislación de Obra – Cátedra Claudio Torres PROGRAMA GENERAL DEL CURSO REGULAR 2021

### I . CONTEXTO SOCIAL Y ESTADO DE DERECHO

- Sociedad: concepto. Necesidad de su organización jurídica.
- Norma: concepto. La norma como reguladora de conductas. Norma moral y norma jurídica.
- Estado: concepto. Estado antiguo y estado moderno. Poderes del Estado en el marco de un sistema de gobierno Representativo, Republicano y Federal.
- Derecho: concepto. Principios del derecho. Fuentes del derecho: ley, usos y costumbres, doctrina y jurisprudencia.
- Clasificaciones del derecho.
- Organización política, jurídica, nacional, provincial y municipal de la República Argentina. Normas nacionales y normas locales.
- Pirámide jerárquica del ordenamiento jurídico del Estado. Constitución Nacional. Constituciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provinciales. Poderes delegados por el Estado. Los códigos de fondo y de forma. Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC). Reglamentos y normas.
- Hecho: concepto. Hecho sin y con trascendencia jurídica. Hechos simples y hechos jurídicos
- Acto: concepto. Actos lícitos e ilícitos.
- Acto jurídico (art. 259 del CCyC): concepto. Vicios de la voluntad: error, dolo y violencia.
- Vicios del acto jurídico:, lesión, simulación y fraude.
- Obligación: concepto. Fuentes de la obligación: contrato y ley. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer.
- Personas: concepto. Persona humana (arts. 19 y concs. del CCyC) y persona jurídica (arts. 1419 y concs. del CCyC).
- Nacimiento y extinción de las personas. Atributos de la persona humana: nombre, capacidad, domicilio, estado familiar, nacionalidad y patrimonio: conceptos generales.

### II . LOS ARQUITECTOS COMO ACTORES DE LA CONSTRUCCION

- Construcción: concepto. Obra: concepto. Obra pública y privada.
- Actores de la construcción: arquitecto, comitente y constructor; naturaleza jurídica de cada uno de ellos.
- Arquitecto: concepto. Obligación de resultado del rol profesional. El Arquitecto y su relación con el resto de los actores de la obra.
- Constructor: concepto. Empresa constructora, contratista. Tipos de empresa: Pequeña y Mediana (PyME) y grande. Empresa pluripersonal y unipersonal.
- Comitente: concepto.

### III . INCUMBENCIAS, ACTIVIDADES PROFESIONALES, COLEGIACION PROFESIONAL

- Normas que regulan el ejercicio profesional de la arquitectura.
- Concepto de ejercicio profesional.
- Consejos y Colegios Profesionales: sus objetivos.

- Decreto-Ley 6070/58 para la Jurisdicción Nacional y Ley 10.405 de la Provincia de Buenos Aires.
- Incumbencias: concepto. Actividades reservadas a los profesionales. Análisis de las Resoluciones 133/1987 del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, 498/06 del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Nación, 1254/2018 del Ministerio de Educación de la Nación y 632 (fecha 30-5-2018) del Consejo Superior de la Universidad de Buenos Aires.
- Resolución 1830/05 de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo (modificatoria del art. 16 del Decreto 911/96).
- Fiscalización de la tarea profesional: el CPAU (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo) y el CAPBA (Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires). Deberes recíprocos entre colegios y consejos profesionales y los arquitectos.
- Matrícula profesional: concepto. Deber de matriculación. Decreto 2293/92.

## **IV . ROLES PRINCIPALES DEL ARQUITECTO**

### **Proyecto**

- Proyecto: concepto. El Proyecto según el art. 46 del Decreto-Ley 7887/55 de Jurisdicción Nacional y el art. 3 del Decreto 6964/65 de la Provincia de Buenos Aires).
- Concepto de contrato de obra y servicios (arts. 1251 y concs. del CCyC).
- Elementos que integran el proyecto: planos generales y de detalle; planillas indicativas; listas de trabajo; especificaciones técnicas, memoria descriptiva, presupuesto global.
- Importancia del proyecto en los contratos. Criterios de diseño arquitectónico
- Restricciones que inciden sobre el proyecto; plan de necesidades y objetivos del comitente; cuestiones económicas y financieras; reglamentaciones legales y administrativas.
- Factibilidad técnica, económica y financiera de la obra.
- Croquis preliminares: concepto.
- Anteproyecto: concepto.
- Documentación de proyecto o de obra y documentación municipal o reglamentaria: concepto y diferencias. Derecho del comitente a exigir copias de planos y demás documentos preparados por el arquitecto.
- Propiedad Intelectual de las obras de arquitectura. Ley 11.723. Protección de la producción intelectual de un proyecto. Originalidad, plagio, estilo y composición arquitectónica: conceptos. Alcance de los derechos intelectuales: generalidades. 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. Alteración de una obra. Custodia de trabajos intelectuales.
- Concurso: concepto. Adjudicación de obras (obra intelectual): trato directo o concurso. Tipos de concursos: abiertos y cerrados. Concurso sobre mejor obra a realizar o mejor obra ejecutada. Distintos tipos de concursos. Figuras de un concurso: el promotor o comitente, el asesor, el jurado (fallo inapelable), el concurrente (concurante, adjudicatario o ganador). Reglamento del concurso: llamado, carácter, participantes, asesoría. Jurado, presentación de trabajos, premios. Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA). Cuestiones inherentes a la ética acerca de concursos cuyas bases contengan disposiciones que contraríen la actividad y/o la ética profesional.

### **Dirección de obra**

- Dirección de Obra: concepto. La dirección de obra según el art. 47 del Decreto-Ley 7887/55 de Jurisdicción Nacional y el art. 4º inc. a) Tít. VII Decreto 6964/65, de la Provincia de Buenos Aires).
- 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.
- La dirección de obra y la manera de enfocar el proyecto, la elección de los materiales y del sistema a emplear; las instalaciones a prever, etc.
- Dirección de obras con empresa única o contratos separados. Incidencias de la elección de esta modalidad sobre los costos y la dirección de la obra.
- Comunicaciones entre director de obra y empresa: libro de órdenes de servicio y libro de notas de pedido. Actas de inicio y de finalización de obra. Partes diarios de obra. Desligamiento de la obra por parte del profesional.

- Dirección ejecutiva de las obras: concepto.
- Constructor y director en una misma persona (según el CPAU).
- Sobrestantes, Inspectores, Supervisores de obra: concepto.
- Estructura de la empresa constructora: conducción o jefatura de obra, organización de obra, vigilancia, policía de obra. Representante técnico. Personal laboral.
- Superintendencia de obra: concepto.

#### **Nuevos roles profesionales**

- Control de gestión. Gerenciamiento de proyectos (project manager) y gerenciamiento de obras (construction manager): funciones, objetivos y efectos. Consultorías según el art. 2 inc. 3 de la Ley 22.460.

## **V . CUESTIONES INHERENTES AL PROYECTO**

#### **Generalidades**

- Cosa, bien, patrimonio: concepto. Relación entre las personas y las cosas y/o bienes. Utilidad de los bienes. Clasificación de los bienes.
- Bienes: concepto. bienes muebles, inmuebles; públicos, privados; registrables, no registrables: concepto.
- Posesión y Tenencia: concepto.
- Derecho patrimonial: concepto. Importancia de los derechos personales, derechos reales y derechos intelectuales como formadores del derecho patrimonial.

#### **Derechos reales**

- Derechos reales: concepto. Diferencia entre derecho personal y derecho real. Los derechos reales en el CCyC. Los derechos reales y su vinculación con el ejercicio profesional.
- Enumeración de los derechos reales: dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerio privado, superficie, usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca, anticresis y prenda: concepto y características de cada uno de ellos.
- Dominio (arts. 1941 y concs. del CCyC): caracteres, facultades del titular dominial, extensión del dominio. Modos de adquisición y de extinción del dominio de terrenos según el Código Civil. Dominios imperfectos. Revocable, desmembrado y fiduciario. Restricciones al dominio en el interés público y privado (art. 1970 del CCyC).
- Interdictos: concepto. Clasificación de los interdictos. Relación entre el dominio y el interdicto. Denuncias por daño temido y por oposición a reparaciones urgentes. Aplicación del Código Penal (arts. 150 y 152) ante la entrada a morada ajena. Aplicación del art. 1977 del CCyC.
- Construcción en suelo ajeno: concepto. Adquisición del dominio por Construcción, siembra y plantación. Edificación, en terreno propio con materiales y ajenos en terreno ajeno con materiales propios. Buena fe y mala fe. Invasión parcial de inmueble colindante.
- Expropiación: concepto. Ley 21.499 (Nación), 238 (Ciudad de Bs. As.) y 5708 (Pcia. de Bs. As.). Utilidad pública del bien a expropiar. Sujeto expropiante. Indemnización. Abandono de la expropiación; caso de expropiación de parcelas frentistas a la vía pública. Retrocesión. Expropiación irregular. Ocupación temporánea.
- Catastro: concepto. Catastro geométrico, económico y jurídico. Nomenclatura catastral en la ciudad de Buenos Aires. Registro de la Propiedad Inmueble.
- Condominio (arts. 1983 y concs. del CCyC): caracteres, Particularidades sobre el: generalidades legales referentes a la propiedad indivisa. Facultades de los condóminos. Conservación y administración de la cosa común. Condominio con indivisión forzosa (temporaria o perdurable) y sin indivisión forzosa. Casos de indivisión forzosa previstos en el Código Civil.
- Cementerio privado (arts. 2103 y concs. del CCyC): caracteres, afectación del inmueble. Reglamento de administración y uso. Derechos y deberes del titular del derecho de sepultura.
- Superficie (arts. 2114 y concs. del CCyC): caracteres, afectación del inmueble. Plazos máximos para aplicar a construcciones, y forestación y plantaciones.
- Otros derechos reales: Usufructo (arts. 2129 y concs. del CCyC), Uso (arts. 2154 y concs. del CCyC), Habitación (arts. 2158 y concs. del CCyC), Servidumbre (arts. 2162 y concs. del CCyC), Hipoteca (arts.

2205 y concs. del CCyC), Anticresis (arts. 2212 y concs. del CCyC) y Prenda (arts. 2219 y concs. del CCyC): caracteres, clasificaciones, modos de constitución y de extinción de cada derecho real.

- Acciones posesorias (arts. 2238 y concs. del CCyC) y acciones reales arts. 2247 y concs. del CCyC): concepto. Acciones posesorias de mantener tenencia y posesión, de despojo, y de defensa extrajudicial; acciones reales reivindicatoria, confesoria, negatoria y de deslinde.

### **Medianería**

- Medianería (arts. 2004 y concs. del CCyC): concepto. La medianería como variante del derecho real de condominio. Antecedentes históricos de la medianería.
- Aspectos técnico, jurídico y funcional del muro. Muro lindero, de cerramiento, de elevación, enterrado, contiguo, próximo, encaballado, privativo o exclusivo y medianero.
- Otros elementos separativos de terrenos.
- Primera construcción de un muro: materialidad, altura y espesor reglamentarios. Espesor del muro según normas locales. Derechos y obligaciones de los condóminos.
- Condiciones para la existencia de medianería: apoyo, arrime, cerramiento forzoso, simple cerramiento.
- Derecho-deber de encerramiento. Derechos y deberes de los condóminos respecto del muro medianero.
- Formas básicas de adquisición de los derechos de medianería: contribución para la construcción en común, cesión de derechos y prescripción.
- Formas alternativas de adquisición de los derechos de medianería: compensación, destino del padre de familia determinación del dueño de inmuebles colindantes o antecesor común y readquisición de derechos tras abdicación o abandono.
- Presunciones. Extensión de la medianería. Prueba de la existencia de medianería. Título que establece medianería y signos materiales.
- Medianería en subsuelo. Instalaciones en medianeras. Ventanas en medianeras. Árboles y arbustos con relación a líneas divisorias de predios y muros medianeros.
- Momento de pago y/o de exigencia de pago de derechos de medianería.
- Extinción de la medianería: muro condenable, abandono, confusión o unificación de predios.
- Justipreciación del muro. Depreciación. Justipreciación del muro. Métodos de depreciación: lineal o rectilíneo, cuadrático o parábola de Kuntzle, intermedio o formula de F. W. Ross; depreciación discriminada según tabla de Ross-Heideck. Vida útil. Vida en expectativa. Fórmula de depreciación. Método de Masselin: su inconveniencia. Criterios de fallos “Pacheco de Melo” y “Fidurban”.
- Acuerdo o convenio de medianería. Norma IRAM Nº 34.869 de tasación de muros medianeros. Interpretaciones jurisprudenciales en materia de medianería.

### **Propiedad Horizontal**

- Propiedad Horizontal (arts. 2037 a 2072 del CCyC): concepto. Decreto Reglamentario 18.734/49. Orígenes del régimen legal.
- Cosas o Partes comunes y exclusivas del edificio. Unidad funcional y unidad complementaria. Autonomía funcional salida directa o indirecta a la vía pública.
- Figuras del régimen de la propiedad horizontal: propietario o copropietario, consorcio, consejo de administración, administrador y personal laboral del consorcio. Generalidades sobre la vivienda del encargado.
- Reglamento de propiedad horizontal: concepto. Reglamento interno: concepto.
- Asambleas: concepto. convocatoria y validez de la asamblea. Asamblea judicial. Quórum y mayorías; concepto y su formación en cada caso.
- Expensas: concepto. Formación y clasificación de las expensas. La unidad funcional como garantía por el pago de expensas.
- Irregularidades: molestias a vecinos, obras sin autorización y daños a unidades funcionales.
- Extinción de la propiedad horizontal. Obligación de conservar y mantenimiento preventivo.
- Subconsorcios: concepto.
- Prehorizontalidad: concepto. Seguros a favor del adquirente.

**Conjuntos inmobiliarios** (arts. 2073 y concs. del CCyC): concepto. Elementos característicos.

- Cosas y partes comunes y privativas. Facultades y obligaciones del copropietario. Localización y límites perimetrales.

**Tiempo compartido** (arts. 2087 y concs. del CCyC): concepto. Elementos característicos.

- Administración. Emprendedor. Facultades y obligaciones del usuario.

#### **Normas urbanas que regulan la edificación**

- Generalidades. Poder de ordenamiento local. Restricciones al dominio en el interés público y en el interés privado. Policía y poder de policía. Espacio urbano: concepto. El espacio urbano en la antigüedad. Las leyes de Indias: generalidades. Fundación de la Ciudad de Buenos Aires. Normativas del período virreinal, del siglo XIX, y de principios del siglo XX.
- Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 6099): su objetivo. Antecedentes. Títulos en los que se divide el cuerpo normativo. Alcances. Certificado de uso conforme. Disposición de las parcelas. Normas generales sobre tejido urbano. Locales y sus categorías. Uso del Suelo. Cuadros de Usos. Espacio Urbano y Patios verticales. Zonificación. Unidades de edificabilidad. Mixtura de Usos. Tipologías edilicias: edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre. Salientes sobre fachada, contrafrentes y ochavas. Completamiento de tejidos o enrase. Manzana atípica: concepto. Línea particularizada: concepto. Sistema vial. Renovación urbana. Procedimiento de modificaciones del código. Protección patrimonial. Plusvalía (Ley 6062): concepto. Consideraciones sobre Factor de ocupación del suelo (F.O.S.), Factor de ocupación total (F.O.T.) y Superficies deducibles de otros ordenamientos urbanos.
- Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 6100): su objetivo. Títulos en los que se divide el cuerpo normativo. Alcances. Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas. Trabajos que requieren permisos y avisos de obra. Inspección de obras en contravención. Inspección de trabajos en contravención. Demolición o regularización de obras y/o instalaciones en contravención. Trabajos de emergencia. Habilitación. Penalidades. Proyecto de las obras: cercas y aceras, locales (normas de habitabilidad), medios de salida, instalaciones, protección contra incendio; accesibilidad al medio físico. Ejecución de las obras: vallas provisionarias, letreros al frente de las obras, materiales de construcción e instalación, cimientos, estructuras, muros, revoques y revestimientos, techos, instalaciones complementarias, andamios, medidas de seguridad en las obras. Sustentabilidad. Obligación de conservar, obras en mal estado o amenazadas por un peligro. Mantenimiento preventivo. Prescripciones para cada uso. Reglamentos técnicos. Nociones sobre los reglamentos de empresas de servicios públicos y entes reguladores.
- Impacto ambiental: concepto. Ley 123 de la Ciudad de Buenos Aires. Su objetivo e importancia. Procedimientos.
- Ley 257 de la ciudad de Buenos Aires. Certificado de Conservación e Informe Técnico. Periodicidad de la inspección y antigüedad del edificio. Obligatoriedad de mantener edificio en buen estado. Inspección e informe técnico.
- Poder de policía edilicia: concepto. Funciones de la Agencia Gubernamental de Control (AGC), la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) y la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Presentación de expedientes en soporte digital. Elementos que integran un expediente: consulta catastral, solicitud de certificación de medidas perimetrales de manzana y ancho de calle, certificado de nomenclatura parcelaria, copias de planos, liquidación de derechos de construcción, modelo de cartel de obra, certificado de uso conforme, solicitud de permiso de obra, entre otros.
- Inspección de las obras: Decreto Nº 271/14 de verificación de obras. Agentes verificadores de obras (AVO): funciones. Etapas de las verificaciones. Solicitudes de verificación.
- Ley 8912 sobre Uso del Suelo en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires. Generalidades. Su importancia.

## **VI . GESTION DE OBRAS DE ARQUITECTURA**

#### **Comitente: su posición jurídica**

- Obra: concepto. Obra pública y obra privada: conceptos. Obra privada para aprovechamiento propio (comitente determinado) o para emprendimientos inmobiliarios (comitente indeterminado).

- Gestión de obra por cuenta propia, por contratación directa o indirecta de empresas constructoras, por concesión de obras, por fideicomiso.
- Licitación: concepto. Adjudicación de obras (obra material): trato directo o licitación. Factores que inciden en la licitación; formas de llamado a licitación. Rol del profesional en la licitación. El oferente, el promotor o comitente y el asesor. Bases de una licitación: concepto: objeto del llamado; pliego de condiciones; consultas, oferentes, propuestas, momento de adjudicación de la obra, firma del contrato. Orden de aplicación de los documentos técnicos. Recepción de las propuestas en general. Particularidad de las licitaciones públicas y privadas. Garantías. Adjudicación de obras públicas. Concepto de obra pública en general. Leyes nacionales y provinciales. Adjudicación de obras totales y parciales. Licitaciones para la provisión de materiales: particularidades; influencia de las cantidades a licitar sobre los precios.
- Concesión de obra pública: concepto. Construcción y explotación de obras. Objeto y caracteres del contrato. Concesión a título oneroso, gratuita, subvencionada por el Estado. Contrato de obra pública y contrato de concesión de obra pública: diferencias. Contribución de mejoras. Extinción de la concesión: Vencimiento del plazo, rescisión, revocación, rescate, caducidad. Contrato de concesión de obra pública y la concesión de servicio público. Derechos del concesionario. Derechos de la Administración. Privatización por concesión.
- Posición jurídica del comitente: persona humana (singular, condominio consorcial) y persona jurídica (privada o pública).
- Posición jurídica del constructor o contratista: persona humana (empresario unipersonal o pluripersonal) y persona jurídica (privada).
- Sociedades: concepto. Generalidades sobre personas jurídicas públicas y privadas. Asociaciones civiles (arts. 168 y concs. del CCyC), **simples** asociaciones (arts. 187 a 192 del CCyC) y fundaciones (arts. 193 y concs del CCyC): conceptos. Ley General de Sociedades Nº 19.550. Personería jurídica: Inspección General de Justicia (IGJ), constitución, administrador o representante legal, transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación de la sociedad comercial: concepto. Responsabilidad, administración, gobierno, control y fiscalización de la sociedad. Tipos sociales más usuales: Sociedad Anónima (S.A.), Sociedad de Responsabilidad Limitada, (S.R.L.) Generalidades sobre sociedades anónimas con fiscalización estatal, con participación estatal mayoritaria, accidentales, agrupaciones de colaboración, unión transitoria de empresas (UTE). Sociedades simples o libres (arts. 21 a 26 de la Ley 19.550): generalidades. Inoponibilidad de la personalidad jurídica (art. 144 del CCyC). Sociedades cooperativas (Ley 20.337): generalidades.
- Condominio consorcial: concepto. Modo de emprendimiento para la construcción. Administración del condominio consorcial. Formas legales de pactar la indivisión temporal del condominio.
- Fideicomiso (arts. 1666 a 1707 del CCyC): concepto. Resoluciones de la Comisión Nacional de Valores Nº 271/95 y siguientes, Decreto 780/95. Fiduciante, fideicomitente, constituyente o cedente, fiduciario o fideicomitado, beneficiario, fideicomisario. Propiedad fiduciaria. Fideicomiso financiero y fideicomiso inmobiliario. Duración del fideicomiso. Individualización de bienes. Funcionamiento. Extinción del fideicomiso.
- Precio estimado de una obra. Presupuesto global o por análisis de precios. Estudio respecto a la forma de asegurarse el precio. El acopio y el desacopio.
- Obra pública: realización de la obra: a) por cuenta propia; b) por contratación directa; c) por contratación indirecta (licitación); d) por concesión; e) por fideicomiso. Ley 13.064 y normas varias).
- Obra privada: destino de la obra: a) para aprovechamiento propio (comitente determinado); b) para un emprendimiento inmobiliario. realización de la obra: a) por contratación directa; b) por contratación indirecta (licitación); c) fideicomiso.
- Construcción de obra: trato directo, licitación, concesión de obra pública.
- Problemas económico y financiero de una obra. Financiación de la obra: concepto. Capital total o parcial (préstamo bancario o particular con o sin hipoteca, anticresis, usufructo, fideicomiso).
- Preventa: concepto.
- Problema económico de las obras: concepto. Consideración de la amortización del costo del edificio y la rentabilidad de la obra.
- Proyectos de inversión: concepto. Estudios de mercado.
- Autoconstrucción y autogestión de obras: concepto.

## **VII . VINCULOS ENTRE LOS ACTORES DE LA CONSTRUCCION**

### **Generalidades**

- Necesidad de la vinculación jurídica para la concreción de la obra.
- Contrato: concepto. El contrato según el art. 957 del CCyC.
- Elementos de los contratos: consentimiento, capacidad, objeto y forma.
- Clasificación general de los contratos: unilaterales o bilaterales; oneroso o gratuito; conmutativo o aleatorio; típicos (nominados) o atípicos (innominados), consensuales o reales, formales o no formales; de libre discusión o de adhesión; de ejecución inmediata o de ejecución diferida; de ejecución instantánea o de tracto sucesivo; único o accesorio.
- Medios probatorios de la existencia de los contratos: instrumentos públicos, instrumentos privados firmados o no firmados, confesión de partes judicial o extrajudicial, presunciones legales y/o judiciales, testigos, juramento judicial.
- Efectos de los contratos.
- Modos de extinción de los contratos: cumplimiento, vencimiento del plazo de vigencia, nulidad, rescisión bilateral y unilateral, resolución, revocación, nulidad: conceptos. Excepción del incumplimiento contractual. Suspensión del cumplimiento del contrato.
- Clausula resolutoria: concepto. Clausula resolutoria expresa (art. 1086 del CCyC) e implícita (art. 1087 del CCyC). Reparación del daño. Cláusula penal (arts. 790 a 804 del CCyC).
- Cumplimiento imposible del contrato. Caso fortuito y fuerza mayor: concepto.
- Límites a la autonomía de la voluntad contractual: abuso de derecho (art. 10 del CCyC), lesión (art. 332 del CCyC), teoría de la imprevisión (art. 961 y concs. del CCyC), frustración de la finalidad (art. 1090 del CCyC), suspensión del cumplimiento contractual (art. 1032 del CCyC),
- Contratos conexos: concepto.
- Contratos típicos o nominados y atípicos o innominados: concepto.
- Contrato de obra o servicios (arts. 1251 y concs. del CCyC): concepto. Diferencias entre contrato profesional y la encomienda profesional (CPAU, Capital Federal), y la contratación profesional (CAPBA, Pcia. de Bs. As.).

### **Contrato Profesional o de Obra Intelectual**

- Contrato Profesional o de Obra Intelectual: concepto.
- Itemizado de cláusulas del contrato profesional: encabezamiento, objeto del contrato, tareas a realizar por el profesional, honorarios a percibir, extinción del contrato, derecho de retención, clausula resolutoria, jurisdicción judicial.

### **Contrato de Construcción o de Obra Material**

- Contrato de Construcción o de Obra Material: concepto. Obligaciones y derechos de las partes.
- Itemizado de cláusulas de Construcción: generalidades:
- Contrata: concepto. Generalidades de las obligaciones que las partes se disponen a asumir.
- Pliego de condiciones: concepto. Prescripciones que se tendrán en cuenta para la construcción de la obra.
- Clausulas generales: disposiciones sobre cuestiones generales inherentes al contrato. Generalidades sobre momento de inicio de obra, ayuda de gremios, trabajos ocultos, recepciones provisional y definitiva de la obra, fondo de garantía o de reparo (o seguro de caución), derecho de retención, extinción del contrato, pacto comisorio, indemnización por daño emergente y por lucro cesante, formas de pago, formas de certificación.
- Clausulas específicas o listas de trabajos: concepto. Disposiciones sobre cuestiones particulares inherentes al objeto del contrato. Forma de la ejecución de los trabajos y la calidad de los materiales en cada uno de los rubros de la obra, en forma concreta y en detalle.
- Derecho de retención (art. 2587 y concs. del CCyC): concepto.

### **Contratos administrativos o de obra pública**

- Contratos Administrativos o de Obra Pública: concepto. Ley 13.064: generalidades. Obras públicas nacionales, provinciales o municipales.

### **Sistemas jurídicos económicos de ejecución o contratación de obra.**

- Sistemas jurídicos económicos de ejecución o contratación de obra: conceptos y características de cada uno y su aplicación para determinados tipos de obra. Liquidaciones y Certificados de los trabajos realizados. Gestión directa o indirecta del comitente. Empresa pluripersonal y empresa unipersonal.
- Obras realizadas por gestión directa del comitente (con empresa constructora unipersonal, sistema de economía o administración): concepto. El comitente como administrador de la obra. Ausencia de contratista y consecuentemente de contrato único de construcción. Contratación de mano de obra exceptuada del cumplimiento de la Ley 22.250: recaudos. Caso de administración a cargo del director de obra. Mandato: concepto. El arquitecto director de obra y su rol de mandatario, conforme el CCyC.
- Obras realizadas por gestión indirecta del comitente (con empresa constructora pluripersonal): concepto. Sistemas jurídicos económicos de ejecución de obra: a) sistema por ajuste alzado: concepto. Supuestos de alteraciones en el proyecto, trabajos adicionales y trabajos imprevisibles (caso fortuito). Subclasificación en ajuste alzado riguroso y ajuste alzado relativo; b) Sistema de a coste y costas o costo y retribución: concepto. 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 c) Sistemas de unidad: concepto. Subclasificación en unidad simple y unidad compleja o de medida: concepto. Cláusulas referentes a la medición de unidades; valor contractual de la planilla de precios unitarios.

---

## **VIII . REMUNERACION DEL PROFESIONAL**

### **Honorarios profesionales**

- Honorarios: concepto. Antecedentes históricos. Derecho del arquitecto a exigir el pago de honorarios: fuente de ese derecho. Convención expresa. Estimación de honorarios ante la inexistencia de contrato escrito. Importancia de las normativas arancelarias locales.
- Retribución y precio.
- Decreto-Ley 7887/55 de aranceles mínimos de honorarios de agrimensores, arquitectos e ingenieros: definición.
- Momento y forma de pago de los honorarios. Derecho de retención: concepto.
- Honorarios para obras de la Ciudad de Buenos Aires. Categoría obras de arquitectura. Desglose de honorarios por tarea efectuada según el Decreto-Ley 7887/55.
- Cobro centralizado o indirecto de honorarios.
- Desregulación de honorarios: arts. 12, 1251 y 1255 del CCyC. Decretos 2284/91 y 240/99.
- Honorarios para obras de la Provincia de Buenos Aires. Decreto 6964/65: arancel mínimo de arquitectos. Categoría obras de arquitectura. Desglose de honorarios por tarea efectuada.
- Incrementos y disminuciones de honorarios: análisis de casos.
- Desistimiento unilateral del contrato y cobro de honorarios.
- Privilegios (art. 2573 y concc. del CCyC).
- Proyecto de arancel para los profesionales inscriptos en los Consejos Profesionales de Arquitectura y Urbanismo e Ingeniería.

### **Régimen Tributario**

- Impuesto: concepto. Características: legalidad, equidad, igualdad, no confiscatoriedad, irretroactividad. Impuestos directos e indirectos, nacionales y provinciales. Aplicación de los impuestos. Organismos públicos de control de tributación: concepto. Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP). Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires (AGIP), Agencia de Recaudación de la Provincia de Bs. As. (ARBA). Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT): concepto.
- Impuestos principales: ganancias, ingresos brutos (convenio multilateral), bienes personales, valor agregado (IVA). Incidencia del impuesto en el valor de la tarea profesional y en las obras. Presentación de Declaraciones Juradas. Altas y bajas impositivas. Responsabilidad tributaria.

- Categorizaciones de los contribuyentes: régimen general (responsable inscripto) y régimen simplificado para pequeños contribuyentes (responsable monotributo). Diferencias entre ambos regímenes.
- Generalidades sobre el monotributo. Componentes del monotributo: impuesto integrado, aporte jubilatorio, seguro de salud.
- Facturación y recibo. Categorías que puede revestir un comitente frente al IVA.
- Honorarios profesionales e IVA: doctrina del CPAU.

#### **Régimen Previsional**

- Régimen previsional: concepto. la Seguridad Social a cargo del Estado y sus manifestaciones.
- Régimen de reparto estatal asistido: concepto.
- Régimen previsional del arquitecto en jurisdicción nacional: casos del régimen impositivo general y del régimen simplificado para pequeños contribuyentes.
- Régimen previsional del arquitecto en la Provincia de Buenos Aires: Caja de Previsión de Profesionales de la Arquitectura e Ingeniería. Ley 12.490.
- Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS): generalidades.

#### **Organización del estudio profesional**

- Formas de organización de la tarea profesional. Las sociedades entre profesionales. Conveniencias acerca de la adopción de determinados tipos sociales según la Ley General de Sociedades.

## **IX . MATERIALIZACION DE LA OBRA**

#### **Régimen Laboral de la construcción**

- Nociones sobre derecho laboral. Fundamentos y su vinculación a la tarea profesional y de las empresas. Ámbito de aplicación. Leyes vigentes en el ámbito de la construcción.
- Fuentes del derecho laboral: art. 14 bis de la Constitución Nacional, Ley 20.744 de Contrato de Trabajo, Ley 24.013; convenciones colectivas de trabajo, estatutos varios, laudos, usos y costumbres.
- Derechos y deberes del trabajador y del empleador.
- Despido del trabajador: concepto. El despido y su tratamiento en el art. 245 de la Ley 20.744. Despido con causa e incausado.
- Convenio Colectivo de Trabajo: concepto. El Convenio Colectivo de Trabajo Nº 76/75.
- Régimen laboral de la industria de la construcción: concepto. Ley 22.250. Sujetos comprendidos en la ley.
- Instituto Nacional de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC): su objetivo y funcionamiento. Obligatoriedad de inscripción en el IERIC por parte de las empresas constructoras.
- Solidaridad de obligaciones: subcontratación y delegación. Art. 30 de la Ley 20.744 y art. 32 de la Ley 22.250. Interpretaciones jurisprudenciales.
- Fondo de cese laboral (ex fondo de desempleo): concepto.
- Credencial de aportes.

#### **Seguros**

- Seguro: concepto. Ley 17.418. Objeto del contrato de seguro. Partes del contrato de seguro.
- Conceptos de siniestro, riesgo, póliza, asegurado, asegurador, prima, tomador, beneficiario.
- Tipos de contrato de seguro. Seguros patrimoniales y de personas que afectan a la construcción.

#### **Seguridad e Higiene en obras**

- Nociones elementales sobre la Ley 19.587 de Seguridad e Higiene. Responsabilidades del Director de la Obra y de la Empresa.
- Ley 24.557 de Riesgos de Trabajo: concepto. Objeto de la ley, reparación de daños, recalificación del trabajador y mejoramiento de la actividad.
- Accidentes de trabajo, accidentes inculpables, accidentes in itinere, incidentes: concepto.
- Enfermedades profesionales y enfermedades inculpables: concepto.
- Aseguradoras de riesgos de trabajo (ART) y Superintendencia de Riesgos de Trabajo (SRT) : funciones.
- Comisiones medicas. Resoluciones de la SRT Nº 231/96, 51/97 y 559/09. Incapacidades.

- Decreto 911/96 reglamentario de la Ley 19.587 para la industria de la construcción; generalidades y temario. Sujetos comprendidos. Prestaciones de higiene y seguridad. Prestaciones de medicina e higiene y seguridad. Legajo técnico de higiene y seguridad. Programa de seguridad de obra.
- Itemizado sobre temas contenidos en el Decreto 911/96: servicios de infraestructura de obra, manipulación y almacenamiento de materiales, riesgo de caída de personas, materiales, y objetos trabajos en la vía pública, señalización, prevención y protección contra incendio, equipos y elementos de protección personal, normas higiénico-ambientales en obra.

## **X . ROLES SECUNDARIOS DEL ARQUITECTO**

### **Tasaciones**

- Tasaciones: objeto y definición. Incumbencias legales que determinan el rol de tasador.
- Valor y precio: concepto y diferencias.
- Objetivos de una tasación. Categorías de tasaciones según Decreto-Ley 7887/55.
- Tasación de terrenos, de edificios y tasaciones integradas.
- Tasación de terrenos. Métodos directo, comparativo e indirecto en la tasación de terrenos.
- Tasación de edificios. Depreciación de sus componentes.
- Tasación integrada de edificio y terreno. Integración de costos, comparación de valores venales, capitalización de rentas.
- Métodos del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Método según Norma IRAM Nº 34.864. Planillas de tasaciones del CPAU. Asimiladores y comparables.

### **Peritajes**

- Peritajes: objeto y definición. Perito: concepto. Incumbencias legales que determinan el rol de perito.
- Peritajes privados y públicos. Peritajes judiciales.
- Prueba: concepto. la prueba en una instancia judicial. Prueba pericial: concepto.
- Perito oficial: concepto. Consultor técnico: concepto.
- Iter pericial: inscripción en el SUAPM (Sistema Único de Administración de Peritos y Martilleros de la Justicia Nacional y Federal, acordada 2/2014 de la CSJN), listas oficiales, designación de peritos, aceptación del cargo, remoción y recusación, anticipo de gastos, realización del dictamen, puntos de pericia, presentación del informe pericial, plazos, traslado, impugnaciones y pedido de explicaciones, regulación de honorarios, eficacia del dictamen pericial. Responsabilidad del perito ante la justicia (arts. 275 y 276 del Código Penal).
- Prueba anticipada (art. 326 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

### **Marketing**

- Marketing: concepto. Cómo generar trabajo profesional en el contexto socioeconómico actual. Inserción laboral.
- Estrategia de marketing: Plan de marketing: fijación de objetivos, segmento de clientes, plan de acción, seguimiento, servicio del profesional

### **Calidad**

- Calidad: concepto. Grado de satisfacción de un producto o servicio.
- Normas ISO y Normas IRAM: concepto. Estandarización de los sistemas de calidad.
- Verificación de la calidad de un producto. Auditorías.

## **XI . RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**

### **Generalidades**

- Responsabilidad: concepto. Valoración de la conducta.
- Deber de prevención del daño. Deber de reparación del daño. Factores de atribución objetivos y subjetivos.

- Responsabilidad en el rol profesional. Responsabilidad en el orden civil, penal y administrativo.
- Responsabilidad profesional durante el proyecto y la dirección de la obra, y una vez terminada la obra.

#### **Responsabilidad civil**

- Responsabilidad civil: concepto. Supuestos de responsabilidad precontractual, contractual y poscontractual. Responsabilidad extracontractual. Plazos de prescripción de la acción legal.
- Vicio: concepto. Vicios aparentes y ocultos (arts. 1053 del CCyC). Vicios de construcción, de materiales, de suelo, de plano. Vicios redhibitorios. Plazo de comunicación o de denuncia por aparición de vicios ocultos (art. 1054 del CCyC).
- Ruina u obra impropia para su destino: concepto. Arts. 1273 y concs. del CCyC.
- Plazos de prescripción de las acciones legales por vicio oculto y por ruina.
- Daños y perjuicios. Sujetos responsables.
- Plazos de prescripción de la acción legal por ruina y por vicio oculto. Distintas posiciones doctrinales.
- Aceptación de la obra: concepto. Plazos de garantía por vicios ocultos: concepto.
- Recepción de la obra: concepto. Tipos de recepción de obra: provisional o provisoria, con reservas, y definitiva.
- Sujetos responsables.

#### **Responsabilidad penal**

- Responsabilidad penal: concepto.
- Delito: concepto. Delito y cuasidelito.
- La acción como base de la existencia de delito. Tipicidad, antijuridicidad, culpabilidad. Tipo penal: concepto. Tipo penal doloso y culposo. Delito de acción pública. Delito de acción privada:
- Dolo: concepto. Dolo directo o eventual. Omisión.
- Plazos de prescripción de la acción legal.
- Delitos posibles contra la propiedad: defraudación y estafa, apropiación indebida, administración fraudulenta, usurpación, despojo.
- Delitos contra la fe pública y la administración pública: usurpación de autoridad, títulos u honores; falso testimonio, falsificación de sellos, timbres y marcas, falsificación de documentos en general.
- Delitos contra la vida y la seguridad pública: homicidio y lesiones culposas; incendios y otros estragos.
- El proceso penal. Etapas del proceso penal. Imputado, fiscal, defensa.
- Penas (art. 5 del Código Penal).
- Arts. 1774 y 1775 del CCyC.

#### **Responsabilidad administrativa**

- Responsabilidad del profesional ante entes de control y de colegios profesionales.

#### **Responsabilidad profesional como funcionario público**

- Responsabilidad del profesional ante el estado en su carácter de funcionario público.

## **XII . RESOLUCION DE CONFLICTOS**

#### **Generalidades**

- Conflicto: concepto. El conflicto como parte de nuestra vida y como fuente de aprendizaje. Manejo de situaciones conflictuales. Emociones básicas que se experimentan ante el conflicto: rabia, tristeza y miedo. Conciencia e identificación de las propias y ajenas emociones. Separación entre el problema y el sentimiento adversarial. Planteamiento de un problema. Escucha reciproca.
- El Estado como garante de la paz social. Resolución de conflictos a cargo del Estado.
- El poder judicial: su funcionamiento. Poder judicial de la Nación y de las provincias.
- Instancias de acceso a la justicia. Juzgados de primera instancia. Cámaras de apelaciones. Corte Suprema de Justicia de la Nación.
- Modalidades alternativas en la resolución de conflictos.

### **Negociación**

- Negociación: concepto. Influencia reciproca entre partes.
- Intereses y posiciones: concepto y diferencias. Razonamiento para encarar el problema. Estilos de negociación.
- Intercambio de concesiones. Acuerdo

### **Conciliación**

- Conciliación: concepto. Influencia del conciliador partes.
- Intereses y posiciones: concepto y diferencias. Razonamiento para encarar el problema. Propuesta de soluciones al conflicto.
- Acuerdo

### **Arbitraje**

- Arbitraje: concepto. Aplicación del arbitraje. El arbitraje en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.
- Contrato de arbitraje (arts. 1649 y concs. del CCyC). Compromiso arbitral.
- Compromiso arbitral. Partes que se comprometen. Tarea del árbitro.
- Laudo arbitral; concepto. Impugnación. Nulidad del laudo.
- Juicio arbitral de derecho y juicio arbitral de amigables compondores.
- Honorarios del árbitro.

### **Mediación**

- Mediación: concepto. Aplicación de la mediación. Ley 26.589. La mediación obligatoria como requisito de admisibilidad de la demanda judicial.
- Partes del conflicto: requirente y requerido. Mediación pública y privada. Tarea del mediador.
- Acuerdo en mediación: concepto. Su valor.
- Honorarios del mediador.

---

## **XIII . RECLAMOS EN SEDE ADMINISTRATIVA**

### **Procedimientos Administrativos**

- Procedimientos administrativos. Ley 19.549 de la Nación, Decreto 1510/97 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Revisión de actos emanados de la administración pública.
- Recursos administrativos. Concepto. Agotamiento de las instancias administrativas para accionar contra el Estado.

### **Defensoría del Pueblo**

- Defensor del Pueblo u ombudsman: concepto. Art. 86 de la Constitución Nacional, Ley 24.284 de la nación, art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Orígenes de la institución.
- Control de la función pública. Ausencia de imperium del defensor del pueblo. Sugerencias y recomendaciones.

### **Defensa del consumidor**

- Defensa del consumidor: concepto. Ley 24.240 de la Nación.
- Consumidores o usuarios. Proveedor.
- Sanciones. Acciones judiciales. Tribunales arbitrales.
- Autoridades de aplicación nacional y local.

## **XIV . ETICA PROFESIONAL**

---

### **Etica profesional.**

- Etica Profesional: concepto. Decreto 1099/84: Código de ética profesional para la agrimensura, arquitectura e ingeniería en Jurisdicción Nacional.
- La ética profesional 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.
- Denuncia ante faltas de ética profesional. Instrucción de la causa de ética.
- Junta Central de Consejos Profesionales. Sustanciación de una causa de ética. Castigo a las faltas de ética según art. 28º del Decreto-Ley 6070/58.
- Trámites simultáneos de causa de ética y acción judicial contra el profesional.
- Prescripción de causas de ética profesional.