

LA INFLUENCIA DEL CCC

EN EL EJERCICIO DE LA PROFESION DEL ARQUITECTO

CAPSF

## LA ENCOMIENDA

- COMITENTE
- TAREA PROFESIONAL
- HONORARIOS
- PLAZO DE EJECUCION
- MODALIDAD DE LA TAREA PROFESIONAL
- ACTAS DE PARALIZACION DE OBRA
- RECEPCION PROVISORIA
- RECEPCION DEFINITIVA
- MANUAL DE MANTENIMIENTO

## TAREAS PROFESIONALES

- ANTEPROYECTO.
- PROYECTO.
- TAREAS DE EJECUCION.
- TAREAS DE ASISTENCIA TECNICA Y ASESORIA TECNICA.
- DESARROLLO URBANISTICO.
- GERENCIAMIENTO DE OBRA.
- (Resolución 407/99)

## ANTEPROYECTO

- LA ELABORACIÓN DE CROQUIS EN ESCALA CONVENIENTE Y EN RELACIÓN CON LA TAREA ENCOMENDADA.
- DELATA UNA APROXIMACIÓN A LA IDEA GENERAL DE LA OBRA IMAGINADA.

## PROYECTO

1. CONJUNTO DE PLANTAS, FACHADAS Y SECCIONES DE LA OBRA, PLANILLAS DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, ESTRUCTURA RESISTENTE, ESQUEMA BASICO DE RECORRIDO DE INSTALACIONES, TODO EN ESCALA CONVENIENTE, QUE DEFINE CON PRECISIÓN EL PROYECTO Y PERMITE SU EJECUCION BAJO LA DIRECCION DE CUALQUIER PROFESIONAL UTILIZA SIMBOLOS UNIVERSALES, QUE PERMITEN SU EJECUCION UNIVERSAL.
2. CONSTITUYE EL DOCUMENTO QUE CONTIENE Y DETERMINA LAS CLAUSULAS Y CONDICIONES CON QUE SE EJECUTARAN LAS DIVERSAS TAREAS Y TRABAJOS, POR PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION Y CONTRATISTAS, DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA.
3. EL PROYECTO COLABORA CON LA DETERMINACION DEL COSTO DE LA OBRA.

## TAREAS DE EJECUCION

1. SON TODOS LOS PLANOS Y DIBUJOS QUE NO SE INCORPORAN AL PROYECTO, EN CUALQUIER ESCALA, REFERIDOS A LA EJECUCION DE LA OBRA, QUE DEFINAN DETALLES ARQUITECTONICOS Y DE DISEÑO QUE COLABORAN CON LA INTERPRETACION DE LA OBRA.
2. **DIRECCION DE OBRA:** LA TAREA ES ENCARGADA POR EL COMITENTE PARA LA SUPERVISION DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y LA VISACION DE LOS CERTIFICADOS DE AVANCE DE OBRA, INCLUSO EL AJUSTE Y LIQUIDACION FINAL DE LOS MISMOS.
3. **CONDUCCION DE OBRA:** PLANIFICA, ORDENA, EJECUTA Y SUPERVISA LA OBRA, LA ASISTENCIA AL COMITENTE EN LA ELECCION DE LOS MATERIALES, FISCALIZANDO SU CALIDAD E INCLUSO EL COTEJO DE PRECIOS DE LOS DISTINTOS RUBROS QUE COMPRENDE LA OBRA.
4. **LA REPRESENTACION TECNICA:** LA EJECUTA EL PROFESIONAL EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA EMPRESA, ASUMIENDO LAS RESPONSABILIDADES QUE IMPLICA LA CONSTRUCCION, INSTALACION O PROVISION DE EQUIPOS O MATERIALES PARA CONSTRUCCIONES O INDUSTRIAS.

## ASISTENCIA Y ASESORIA TECNICA

- **DIRECTOR TECNICO:** ES EL PROFESIONAL QUE ACTUA COMO ASISTENTE TECNICO PERMANENTE DE UN ENTE PRIVADO, EN FUNCIONES DIRECTAS, DE MANERA TAL QUE CALIFIQUE LA CAPACIDAD TECNICA DE AQUEL.
- **ASESOR TECNICO:** ES EL PROFESIONAL QUE DICTAMINA, A PEDIDO DEL COMITENTE O POR DESIGNACION JUDICIAL, EN CUESTIONES QUE REQUIERAN CONOCIMIENTOS TECNICOS PROPIOS DE LA INCUMBENCIA PROFESIONAL.
- **EL ARQUITECTO COMO ARBITRO:** ESTUDIA Y RESUELVE CUESTIONES SOMETIDAS POR LAS PARTES A SU DECISION CONFORME A NORMAS PROCESALES EN VIGENCIA.

## DESARROLLO URBANISTICO

- ES LA PLANIFICACION QUE TRAZA EL ARQUITECTO, MEDIANTE EL PROYECTO PARCIAL O SECTORIAL, DE UN AREA DETERMINADA, DENTRO DE UN CONGLOMERADO POBLACIONAL O CIUDAD.

## SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS

EL artículo 1063 del CCC introduce el concepto “significado de las palabras”.

Autoriza a adoptar el sentido que le otorga el uso general; la ley; el acuerdo de partes o los usos y practicas del lugar de celebración.

La encomienda debe incorporar como ANEXO, el significado y alcance de los conceptos vertidos en el contrato

ART. 1065 : Cuando el significado de las palabras, interpretados contextualmente, no es suficiente se debe tomar en consideración:

- a) las circunstancias en que se celebró incluyendo las negociaciones preliminares;
- b) la conducta de las partes incluso la posterior a su celebración y,
- c) la naturaleza y finalidad del contrato

## OBRA Y SERVICIOS

### DEFINICIÓN

- SE INCORPORA UN NUEVO CAPITULO (VI) “OBRA Y SERVICIO”
- *“Cuando una persona, según el caso, el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra llamada comitente a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución” (ARTICULO 1251)*

### COOPERACIÓN DE TERCEROS

- ARTICULO 1254: El contratista o prestador del servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte.
- En cualquier caso conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución

### OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO

- EL ARQUITECTO está obligado a:
- Ejecutar la encomienda conforme a lo que estipuló en el contrato y dentro de su incumbencia profesional;
- Informar al comitente sobre los aspectos esenciales de la encomienda.
- Informar al COMITENTE, inmediatamente, en caso que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer.
- Ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o en su defecto en el que razonablemente corresponda según su índole

### OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR

- Proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que se haya pactado algo distinto o resulte de los usos;
- Usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informar inmediatamente en caso que esos materiales sean impropios o tengan vicios

## OBLIGACIONES DEL COMITENTE

- El comitente tiene la obligación de pagar la retribución, proporcionar la colaboración necesaria y recibir la obra si fue ejecutada conforme a derecho.
- Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos (Artículo 1258 CCC)

## HERRAMIENTAS

- ENCOMIENDA
- LIBRO DE OBRA
- CONTRATO CON OFICIOS
- ACTAS DE RECEPCION PROV. Y DEFINITIVAS
- MANUAL DE MANTENIMIENTO
- ACTAS DE PARALIZACION DE OBRA
- ACTAS DE SUSPENSION DE OBRA

## VARIACIONES DEL PROYECTO

- El CONSTRUCTOR y el CONDUCTOR TECNICO no pueden variar el proyecto ya aceptado, sin autorización escrita del COMITENTE
- **Excepto** que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen ser previstas al momento de la contratación
- En la comunicación al comitente, por medio fehaciente, debe indicarse su costo estimado
- Si las variaciones implican un aumento superior a la 1/5 parte del precio pactado EL COMITENTE puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de 10 días de haber conocido la necesidad de su modificación y el costo estimado
- El COMITENTE puede introducir variantes al proyecto siempre que NO impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra( Art.1264 CCC)

## DESISTIMIENTO DEL COMITENTE

- INDEMNIZACION:
- Gastos;
- Trabajos realizados;
- C) Utilidad presunta que hubiera podido obtener.
- El Juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia

## ACEPTACION DE LA OBRA

- EL COMITENTE tiene derecho de INSPECCIONAR la obra en el acto de su entrega
- La RECEPCION de la cosa por el COMITENTE hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa.
- Si se convino un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, su recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

## EXTENSION DE LA RESPONSABILIDAD

- Según la causa del daño:
- Al subcontratista;
- Al proyectista;
- Al Director de la Obra
- Al Conductor Técnico y/o R. Técnico
- A cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra por construcción

## PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN

- ARTICULO 2560: Plazo genérico
- El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente
- Daños derivados de la responsabilidad civil: tres (3) años
- Vicios redhibitorios: Un(1) año
- PRESCRIBE AL AÑO EL RECLAMO CONTRA EL CONSTRUCTOR por:
- RUINA TOTAL O PARCIAL
- SEA POR: VICIO DE CONSTRUCCION, DEL SUELO O MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES
- EL PLAZO SE CUENTA DESDE QUE SE PRODUJO LA RUINA

## PROFESIONALES LIBERALES

- Es profesional liberal:
- *“quien, poseyendo un título que lo legitima en su actividad, ejerce libremente su profesión; o dicho de otra manera: el que poseyendo título habilitante para ello, desempeña actividades intelectuales y lo hace de forma autónoma y su actividad se presume onerosa”*