

La Práctica Profesional en la etapa de Diseño

Tareas Previas

Relación con el Comitente

Derechos Reales y
Desarrollos Inmobiliarios



WWW <http://pygfaudunc.wix.com/pyg-faud-unc>



PyG faud UNC



@PyGfaudUNC

Mgter. Arq. Alicia Casas

El Proceso para concretar un Emprendimiento

MERCADO DE ARQUITECTURA

DE CONSUMO



NEGOCIO A NEGOCIO



El Proceso para concretar un Emprendimiento

COMITENTE

Necesidades

CONDICIONANTES

ECONOMICOS / CULTURALES / SOCIALES
CLIMATICOS / LEGALES:

LEGISLACION URBANA
EDIFICACIÓN / CODIGO CIVIL

OBRA DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO

Cultura
Formación
Ideología

ALTERNATIVAS

DECISIÓN

FUNC.

MORF.

TECNOL.

COSTOS

PLAZOS

CALIDAD

El arquitecto y su comitente

Acuerdos previos

información proporcionada

El Comitente

- sobre el terreno
- necesidades básicas: Uso, tipología, *requerimientos, mercado*
- expectativas: *Plazo* – Calidad
Presupuesto

el Arquitecto

- tareas a su cargo
- honorarios



El arquitecto y su comitente

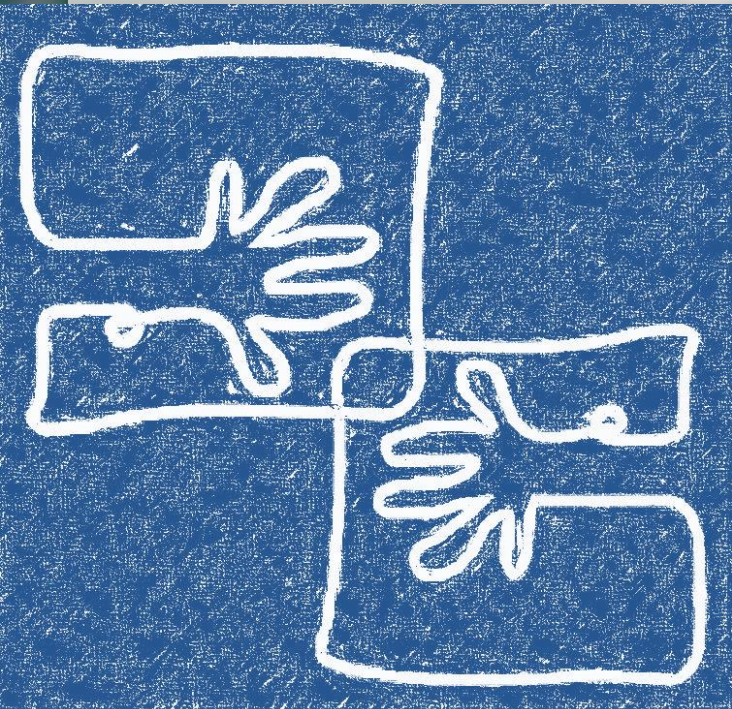
Capacidades a desarrollar

negociación

- para acordar con el cliente
- para relacionarse con proveedores
- para asesorar al comitente

mediación

- desacuerdos
- conflictos



El arquitecto y su comitente

**Propuesta de tarea profesional –
Alternativas**

Contrato de Encomienda

*Naturaleza: Contrato de Obra
Intelectual*

Responsabilidad

Autoridades administrativas

civil
ética
penal



El arquitecto y su comitente

Responsabilidad :

Técnica: El proyecto y la obra cumplirán las condiciones de diseño, materiales y ejecución acordadas.

Costos: Tarea profesional y otros costos de la encomienda

Plazos: de los pagos, la ejecución de la encomienda y de la obra

Calidad definida en el acuerdo



El arquitecto y su comitente

Contrato de Encomienda:

Datos de los Firmantes

Tarea Profesional encomendada

Clase y Categoría de la Obra

Destino y Superficie Estimada

Honorarios estipulados

Domicilio de la Obra

Plazo de Ejecución de la Encomienda

Constitución de Domicilio Legal

Jurisdicción de Tribunales

CCyC

The background of the slide features a detailed architectural line drawing of a building's exterior, showing a prominent spiral staircase. In the lower-left foreground, a small 3D model of a white house with a wooden roof frame is placed on top of a set of architectural blueprints.

DERECHO REAL:

Relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona.

NUEVOS DERECHOS REALES:

***Propiedad Horizontal,
Conjuntos Inmobiliarios,
Tiempo Compartido,
Superficie.***

PROPIEDAD HORIZONTAL

Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que ***otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio***, conforme con lo que establece el CCyC y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Define:

UNIDAD FUNCIONAL

Pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que **tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.**

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

COSAS Y PARTES PROPIAS

Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional **las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.**



COSAS Y PARTES COMUNES INDISPENSABLES

El terreno; los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior; los techos, azoteas, terrazas y patios solares; los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; los locales e instalaciones de los servicios centrales.

COSAS Y PARTES COMUNES NO INDISPENSABLES

Piscina; solárium; gimnasio; lavadero; salón de usos múltiples, etc.



CONSTITUCIÓN

A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben ***redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.***

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

Contenido del reglamento

Determinación del terreno, unidades funcionales y complementarias;

Enumeración de los bienes propios y cosas y partes comunes;

Composición del patrimonio del consorcio;

Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad y proporción en el pago de las expensas comunes;

Uso y goce de las cosas y partes comunes; y de los bienes del consorcio;

Destino de las unidades funcionales y partes comunes.

Contenido del Reglamento

Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones y para modificar el reglamento de propiedad horizontal.

Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;

Plazo de ejercicio de la función de administrador;

Fijación del **ejercicio financiero** del consorcio;

Facultades especiales del consejo de propietarios.

CONSORCIO

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituyen la **persona jurídica** consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la **asamblea**, el **consejo de propietarios** y el **administrador**. Debe registrarse en la **Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas**.

Requiere fijación del ejercicio financiero y está obligada a llevar contabilidad, con los libros pertinentes. Bajo esta figura, podría a ser sujeto de concursos y quiebras.



ADMINISTRADOR

El administrador del consorcio es definido como el representante legal en su carácter de mandatario.

Puede ser propietario o no, y **debe estar inscripto en un registro habilitante**. Es su obligación **mantener asegurado el inmueble** con un seguro integral de consorcios, que incluya incendios, responsabilidad civil y demás riesgos que la asamblea resuelva cubrir.

El artículo 2048 incluye dentro del concepto de expensa, los gastos “resultantes de las obligaciones impuestas al administrador”.

PREHORIZONTALIDAD

Es obligación para el titular del dominio del inmueble como condición para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, de **contratar un seguro obligatorio** a favor del adquiriente, que cubra el riesgo de fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón y cuya cobertura el reintegro de las cuotas abonadas con más un Interés retributivo o en su caso la liberación de todos los gravámenes que el adquiriente no asume en el contrato preliminar.

El **Boleto de Compraventa**, enmarca las operaciones como un **Contrato de Consumo** y se complementa con el fuero del consumidor y su normativa.

“Si se vende cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir. El vendedor debe realizar las tareas, y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempos convenidos. El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor.”

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V, con sus modificaciones, a los fines de conformar un **derecho real de propiedad horizontal especial.**

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

El reglamento de propiedad horizontal puede:

Establecer **limitaciones edilicias** o de otra índole.

Crear **servidumbres y restricciones** a los dominios particulares.

Fijar **reglas de convivencia**.

Establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y **prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios** de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial.



TIEMPO COMPARTIDO

Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para **alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines** y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

El instrumento de afectación **debe ser inscripto en el respectivo Registro de la Propiedad** y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial.

La **administración** puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por él. En tal caso, ambos tienen responsabilidad solidaria frente a los usuarios del tiempo compartido, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes.



SUPERFICIE

Derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que **otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo**, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.



El plazo convenido en el título de adquisición **no puede exceder de setenta años** cuando se trata de construcciones.

Finalizado el mismo, **puede ser prorrogado.**

Producida la extinción del derecho de superficie, **el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario.** El monto de la indemnización es fijado por las partes en el acto constitutivo del derecho real de superficie, o en acuerdos posteriores.

FACULTADES DEL SUPERFICIARIO

Constituir derechos reales de **garantía** sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados al plazo de duración del derecho de superficie.

Afectar la construcción al **régimen de la propiedad horizontal**, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario;

Transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, sin necesidad de consentimiento del propietario.



FIDEICOMISOS

Intervienen: un **Fiduciante**, que es quien transmite la propiedad fiduciaria de determinados activos a un **Fiduciario**, administrador de los mismos, para que queden afectados a determinado fin, en favor de un tercero, denominado **Beneficiario**.



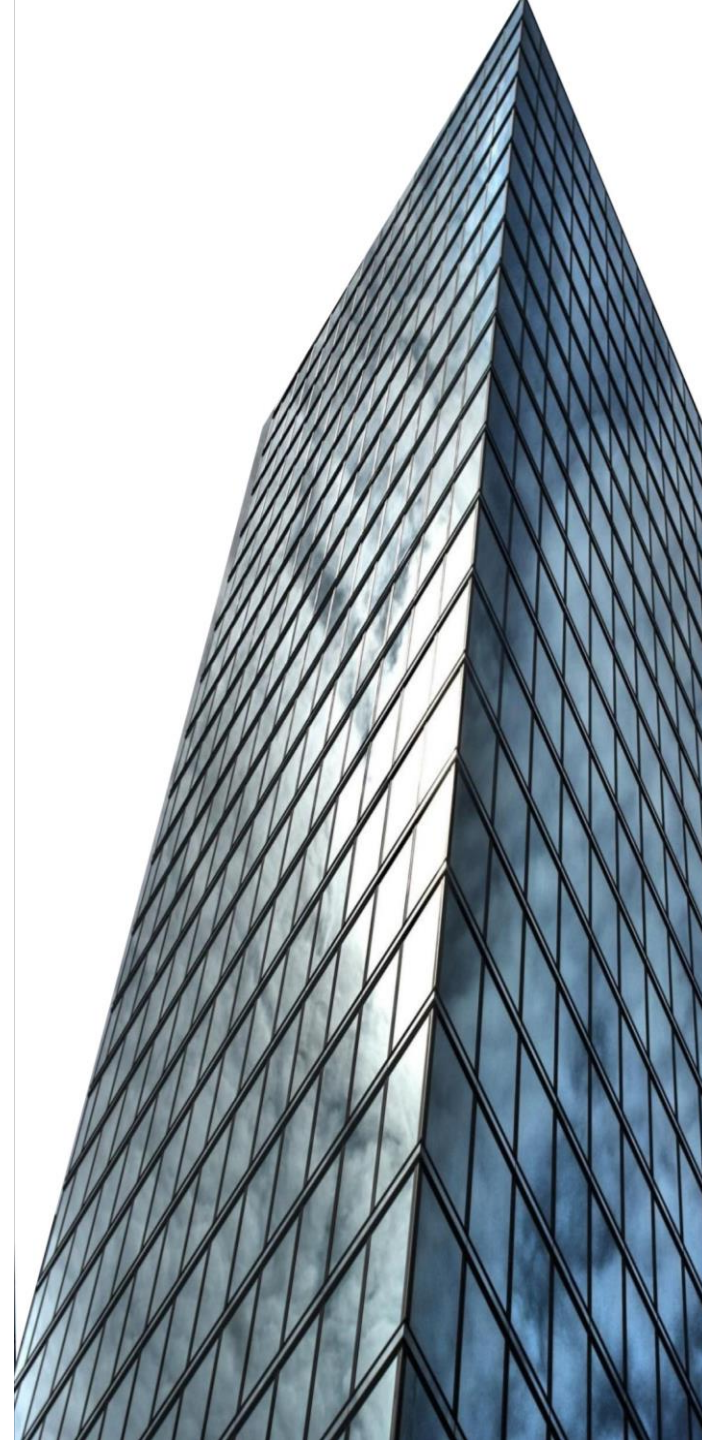
Prevé:

Actuación de **Cofiduciarios** en casos de administraciones complejas.

Obligación del Fiduciario de rendir cuentas, la que puede ser solicitada no solo por el beneficiario, sino también por el fiduciante.

Sustitución del Fiduciario, según lo previsto en el contrato de fideicomiso o por designación del juez.

Mantenimiento del principio de la separación patrimonial. Los activos fideicomitidos constituyen un patrimonio separado, tanto del fiduciario, como del fiduciante y del beneficiario.



Prevé:

Eliminación de la **limitación de la responsabilidad objetiva** hasta el valor del activo fideicomitido, hoy suplida por la obligación del fiduciario de **contratar seguros** contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso.

Los Fideicomisos deben inscribirse en la **Inspección General de Justicia**, y los Fiduciarios deberán estar registrados en esa misma entidad.



EL SOLAR DEL EMPRENDIMIENTO

A grayscale photograph of a hand holding a small, white, two-story model house with a dark roof and several windows. The hand is positioned on the right side of the frame, with the thumb and index finger supporting the house from below. The background is a plain, light color.

Compra o Permuta?

Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.



El nuevo Código Civil y Comercial abre un abanico de posibilidades de nuevos emprendimientos.

Nuestro reto es utilizar esta herramienta para poder satisfacer las necesidades del mercado de manera innovadora, considerando los aportes de profesionales especializados que sepan acompañarnos desde lo legal.

CONTINUACIÓN DEL TRABAJO PRÁCTICO

Proyecto Localización: Recta Martinoli

- En una parcela a sugerencia del Grupo
- Un conjunto de dos o tres locales comerciales de distinta superficie cubierta
- La cantidad de 2 o 3 locales dependerá de la medida de frente de la parcela
- La altura interior de estos locales será entre los 5 a 6m
- Cada uno tendrá una batería sanitaria mínima
- El uso será indefinido, ya que se construyen para la venta
- Contarán con dársena de estacionamiento

El proyecto debe considerar toda normativa vigente tanto para Edificación como para Ocupación del Suelo.

OTRA INFORMACION IMPORTANTE A RELEVAR



- **Situación de Medianería**
- **Necesidad de Demoliciones**
- **Estudio de Suelos**
- **Infraestructura de Servicios**