EDIFICIO

Contrato con el arquitecto

UDELAR-FARQ Dr. Carlos Castro Casas
1er Semestre 2015

Plan de la exposición

- Arquitecto
- Ejercicio profesional
- Contrato con el arquitecto
  - ubicación del contrato
  - forma y prueba
  - objeto del contrato
  - Prestaciones extraproyectuales
  - la contraprestación: los honorarios
  - propiedad intelectual del arquitecto

Ejercicio profesional

- Relación de trabajo asalariada
  - vinculo laboral
- Función pública
  - vinculo estatutario (tofup)
- En carácter independiente (contrato con el arquitecto)
  - arrendamiento de servicios --> sujeción temporal
  - arrendamiento de obra --> uno o varios productos

Ubicación del contrato

- Innominado.
- Género: arrendamiento
- Vinculados pero distintos
  - el contrato de construcción (ejecutar la obra)
    - partes: comitente y constructor
  - el contrato con el arquitecto (proyectar/dirigir)
    - partes: comitente y arquitecto

Objeto del contrato

- Prestaciones de las partes
  - Del arquitecto
    - elaborar el proyecto
    - dirigir la obra
    - verificar cuentas y asesorar en la recepción
  - Del comitente
    - pagar los honorarios profesionales

Forma y prueba

- Consensualidad del contrato
  - No requiere formalidades, no obstante su instrumentación por escrito es útil para probar sus términos
- Instrumentación habitual
  - soportes gráficos y escriturados

Proyecto

- Uruguay:
  - Contenidos según
    - exigencias de la autoridad (Intendencia, Comisión Especial)
    - complejidad de la obra
    - términos convencionales
    - exigencias de otros actores (entidad financiera)
    - Norma UNIT 1208:2013 «Proyectos de construcción. Desarrollo del proyecto de arquitectura. Proceso y documentación»

Dirección de obra

- Dirigir la obra
  - interpretar proyecto
  - ordenar e indicar al constructor
  - asesorar al comitente
- Otros verbos: vigilar, supervisar, fiscalizar, coordinar...

Verificación de cuentas y asesoramiento en la recepción

- Certificaciones y avances parciales
  - termino convencional
  - representación / mandato
- Recepción
  - Hacer técnico
    - relevamiento y verificación
    - observaciones y reservas
    - aprobación y recepción

Prestaciones extra-proyectuales

- Arbitro en diferendo convencional
  - intervención como decisor de la controversia
  - requiere acuerdo previo de partes
- Intervención como Jurado o Asesor en un concurso
- Pericia técnica como encargo judicial
  - intervención como asesor del Juez
    - en materia penal
    - materia civil

Prestaciones extra-proyectuales

- Asesoramiento
- Supervisión
- Informe técnico
  - De intervención preceptiva
    - Decreto Jta Dptal. Montevideo 33.122
    - Caracterización Urbana
    - Antigüedad construcciones (BPS)
  - Disciplinar (pericia privada)
    - relevamiento descriptivo
    - relevamiento de patologías
    - observación y juicio técnico
    - consejo terapéutico
    - aproximación al costo (presupuestación)

Contraprestación del comitente

- Honorarios
  - "Importe de los servicios de algunas profesiones liberales" (4ta acepción RAE ed 23ª.) "Estipendio o sueldo que se da a alguien por su trabajo en algún arte liberal" (3ra. acepción RAE ed. 22a).
- El Arancel profesional
  - función
    - homogeneizar precio de prestaciones
    - evitar la competencia desleal
  - deber ético, no jurídico
- La Ley – art. 1834 C. Civil: precio de costumbre
- La Jurisprudencia
  - el arancel como pauta para identificar precio de costumbre
  - moderación de su quantum

Propiedad Intelectual

- Constitución Art. 33
- Ley 9.739 de 1937 (modificada por Ley 17.616 del 10/01/2003)
  - Se protegen producciones del pensamiento, ciencia o arte (art. 1 Ley 9.739) -> requieren novedad y originalidad.
  - dualidad de la protección
    - patrimonial
    - Moral
- Arquitectura y Propiedad Intelectual
  - producto no seriado (una aplicación)
  - proyecto como idea, recibe protección recién cuando se exterioriza
- Otros ámbitos de la protección
  - Derecho Marcario
  - Invenciones / modelos de utilidad / diseño o modelo industrial

Aspectos tributarios y de seguridad social

- Obligaciones tributarias Arquitecto en ejercicio liberal
  - Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios (CJPPU)
    - Aporte ficto mensual
    - Timbrados por actuaciones
  - Fondo de solidaridad
  - Fondo Nacional de Salud (FONASA)
  - Dirección General Impositiva (DGI) – Servicios personales
    - IVA
    - IRPF
- Deberes sustanciales y formales como contribuyente