



- **presentación 3**
- **programa 4**
 - contenido módulos
- **mapa conceptual 6**
- **macroobjetivos 6**
- **agenda 6**
- **material 7**
 - material básico
 - material complementario
- **glosario 8**
- **módulos ***
 - m1 | 9**
 - m2 | 52**
 - m3 | 73**
 - m4 | 134**
- * cada módulo contiene:
 - microobjetivos
 - contenidos
 - mapa conceptual
 - material
 - actividades
 - glosario
- **evaluación 166**

Bienvenidos!! Esta asignatura “Elementos de Arquitectura y Urbanismo” aborda el conocimiento de la ciudad y su influencia en el ser humano, atento que constituye una respuesta a requerimientos e intereses personales y a formas sociales y culturales.



Las manifestaciones referidas son una expresión social, y constituyen derechos reales pasibles de intercambios, acciones éstas en las que el Martillero, Corredor Publico y Corredor Inmobiliario intervienen desde su especificidad profesional.

El proyecto y la materialización de las realizaciones de las urbes reconocen un universo de factores condicionantes y posibilitantes, cuyo análisis y conocimiento se tornan necesarios a los efectos de determinar su incidencia real y adecuada valoración.

En el marco de dicha evaluación, la valoración económica aparece como resultado de la conjunción de elementos materiales, formales y expresivos, funcionales, técnicos, tecnológicos, jurídicos, reglamentarios, de localización y entorno, etc., sin perjuicio de que, particularmente, la ponderación de alguno o algunos de los otros parámetros pueda resultar superlativa y dominante.

El valor económico teórico es apto de ser modificado en función de la influencia relativa que tengan estos factores. Provocando eventualmente una depreciación o una plusvalía que incurre al momento de la toma de decisiones.

“Elementos de Arquitectura y Urbanismo” inserta en el Plan de Estudios de la Carrera de MARTILLERO, CORREDOR PUBLICO Y CORREDOR INMOBILIARIO le da respuesta al perfil del profesional que se quiere formar, teniendo en cuenta las demandas del mundo actual.

Nuestro egresado deberá desempeñar actividades donde el negocio inmobiliario puede tener un gran desarrollo e incluso ser su actividad principal.

El MARTILLERO, CORREDOR PUBLICO Y CORREDOR INMOBILIARIO tiene la gran responsabilidad como rematador en subastas publicas, privadas y judiciales, y de intervenir en negocios mobiliarios e inmobiliarios de diversa índole, encontrándose capacitado para la intermediación en la compraventa inmobiliaria.

Es precisamente a estos últimos que “Elementos de Arquitectura y Urbanismo” aporta los conocimientos necesarios y en correlación con las demás asignaturas de la carrera, permitan al profesional actuar con capacidad y responsabilidad, otorgándole a la sociedad una respuesta a sus necesidades y requerimientos.

Quedamos a su disposición para responder a las preguntas que surjan en el desarrollo de sus estudios a través de los canales dispuestos.

Les deseamos éxitos en el cursado

Módulo 1: LA OBRA DE ARQUITECTURA - Condicionantes

1.1 Localización y Entorno Inmediato

a) Condicionantes de la obra de arquitectura: clima, orientaciones, orografía, hidrografía, topografía y suelo, forestación, dimensiones del predio, servicios, infraestructura, potencialidades urbanístico-arquitectónicas de la localización.

b) Aspectos particulares de localización: urbana y rural.



1.2 Normativas

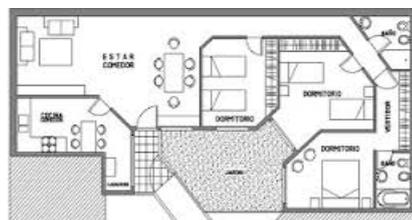
- a) Código Civil y de Comercio: aspectos concretos de aplicación.
- b) Código de Edificación como regulador de emprendimientos edilicios.
- c) Ley de Prehorizontalidad, Ley de Propiedad Horizontal y Decretos Reglamentarios.
- d) Planos de Subdivisión. Cálculos de Superficies y Coeficientes.

Módulo 2: LA OBRA DE ARQUITECTURA – Proyecto y Materialización

2.1 El Legajo técnico

- a) Documentación gráfica de la obra de arquitectura: planos municipales, planos generales, planos de detalle, planos especiales.
- b) Documentación escrita de la obra de arquitectura: Pliegos Generales y Particulares de Condiciones y de Especificaciones Técnicas.
- c) Elementos complementarios:

2.2 La obra de arquitectura



- a) Tipologías edilicias.
- b) Subsistemas que la integran: sus características constructivas, formales, técnicas y tecnológicas.
- c) Materialización concreta (materiales, elementos constructivos e instalaciones, técnicas específicas). Aplicaciones y usos posibles, durabilidad, conservación y mantenimiento.
- d) Patologías edilicias: causas y efectos. (Materiales, técnicas constructivas, factores funcionales, factores internos y externos).

2.3 Nociones de funciones profesionales en relación al proyecto y ejecución de la obra.

- a) Funciones profesionales
- b) Nociones de formas de contratación.

Módulo 3: LA OBRA DE ARQUITECTURA – Valoración

3.1 Nociones de funciones profesionales en relación a la obra ya ejecutada.

3.2 Conceptos y Factores de la obra ejecutada.

- a) Conceptos de calidad: calidad constructiva, funcional, de servicios, de infraestructura, calidad de imagen, calidad de situación.
- b) Factores de valoración: materiales, calidad, antigüedad, estado de conservación, vida útil probable, funcionalidad original, actual y futura.

3.3 Valor de la obra de arquitectura.

- a) Conceptos de valor a nuevo y valor presente o actual.
- b) Depreciación física y funcional. Criterios de Depreciación.

Módulo 4: LAS URBANIZACIONES

4.1 Formas de Crecimiento Urbano

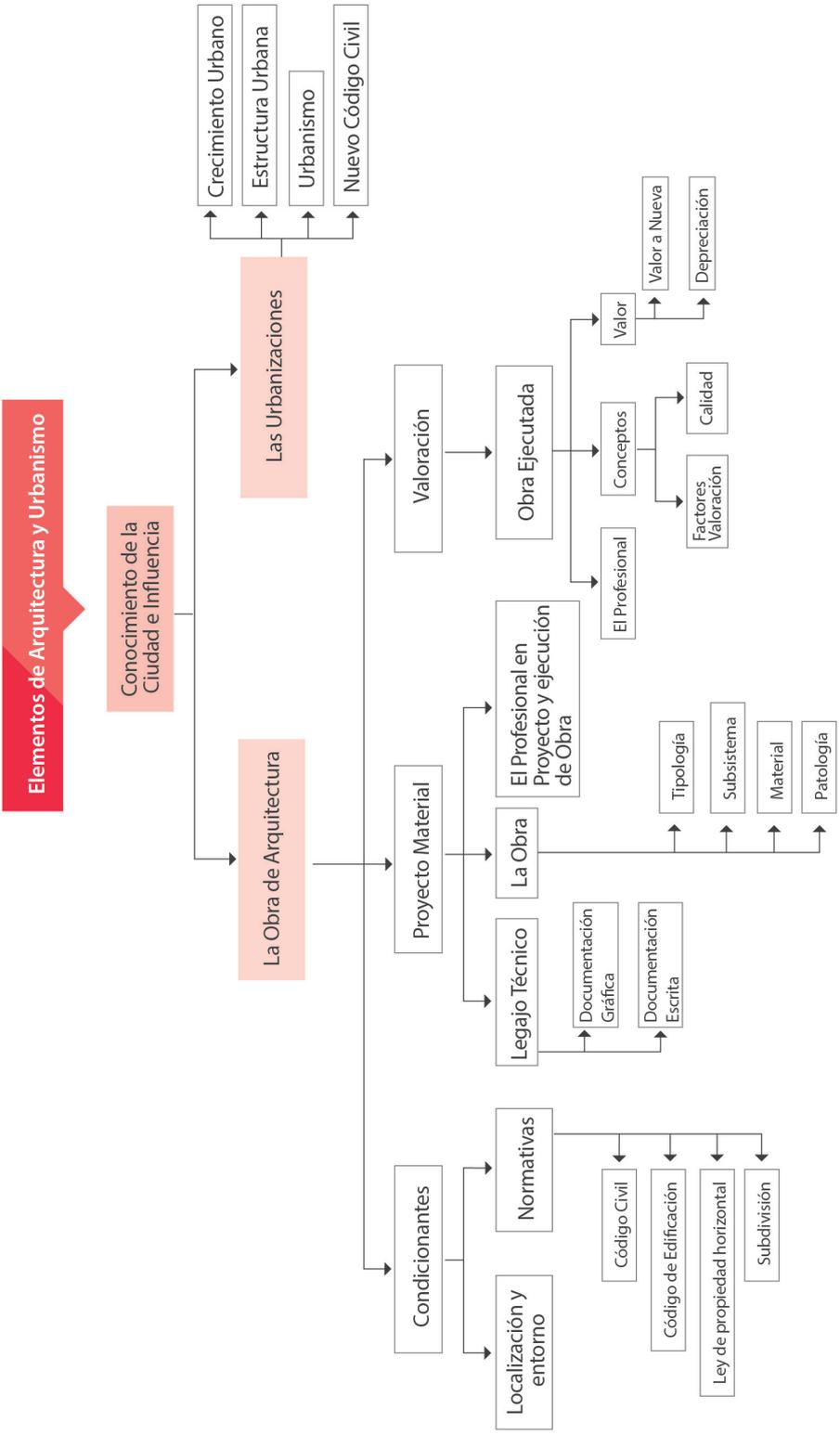
- a) Procesos reconocidos por el planeamiento urbano
- b) Procesos no reconocidos por el planeamiento



4.2 Estructura Urbana

4.3 Definiciones utilizadas en Urbanismo

4.4 Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial



macroobjetivos

- Desarrollar una conciencia ética frente a las formas de ejercicio profesional.
- Identificar los requisitos del proyecto y de la obra (localización y entorno) y las variables de la dinámica urbana.
- Distinguir las diferentes características constructivas de la obra de arquitectura y los subsistemas que la conforman.
- Conocer los factores de localización y entorno que regulan y condicionan la obra de arquitectura en su ubicación física, proyecto y materialización.
- Manejar los aspectos técnicos / jurídicos / administrativos básicos relacionados con la obra de arquitectura.
- Adquirir el lenguaje técnico en el que se expresa la documentación de la obra de arquitectura.
- Interpretar nociones de patologías edilicias, sus diversas causas y efectos.
- Desarrollar habilidad para determinar el valor de la obra de arquitectura en función de su antigüedad estado de conservación y vida útil.
- Demostrar habilidad en la información sobre urbanizaciones, tipologías, características, normativas legales, proyecto y ejecución de infraestructura y de servicios.

agenda

Porcentaje estimativo de tiempo de estudio por módulo, según la cantidad y complejidad de contenidos y actividades.

MODULOS	PORCENTAJES ESTIMADOS
1	30%
2	20%
3	30%
4	20%
TOTAL	100%

Representación de porcentajes en semanas

SEMANAS	MÓDULOS			
	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15	Evaluación Parcial			



Material básico:

Material de contenidos y apartados desarrollados para esta materia y accesibles desde la plataforma.

Material complementario:

Los siguientes textos pueden ayudarlo a profundizar y complementar los temas contenidos en la asignatura:

- ARBOLEDA VELEZ, GERMÁN: Proyectos. Identificación Formulación Evaluación. Alfaomega Grupo Editor. 2013
- BACA URBINA GABRIEL: Evaluación de Proyectos. 7ª edición. McGraw Hill. 2013.
- GOMEZ MARIO: Herramientas Financieras para la Valuación de Inmuebles. Bienes raíces Editores. 2012.
- SAPAG CHAIN NASSIR, SAPAG CHAIN REINALDO, SAPAG JOSÉ MANUEL. Preparación y Formulación de Proyectos. 6ª edición. McGraw Hill. 2014.

Los términos específicos son explicados en cada módulo.

UNIDAD 1: LA OBRA DE ARQUITECTURA – Condicionantes

1.1 Localización y Entorno Inmediato

a) Condicionantes de la obra de arquitectura:

CLIMA Y ARQUITECTURA

La arquitectura es el arte de diseñar y construir espacios significativos habitables para el hombre. La arquitectura debe proveer espacios en los cuales el hombre pueda desarrollar sus actividades con el grado de confort requerido por cada usuario y para cada actividad. Las necesidades del hombre son el origen del problema arquitectónico.



¿Que son las condicionantes?

Condicionante: convención de la que depende una cosa. Que limita o restringe otra.

El edificio Arquitectónico es el resultado de una suma de condicionantes como ser: el lugar donde se va a ubicar, el entorno, el clima, la disponibilidad de materiales, mano de obra y equipo, las aspiraciones personales de cada usuario, la función de todas y cada una de ellas son evaluadas, y combinadas por el Arquitecto.

Todas estas condicionantes tienen el mismo valor relativo, según la característica del edificio. El encargado de evaluarlo debe pensar en su justa medida, para cada una de ellas.

CLIMA: condicionante fundamental de la arquitectura. “Conjunto de fenómenos atmosféricos que influyen de manera combinada en una región”. Es la sumatoria de los estados atmosféricos (tipos de tiempo), en su sucesión habitual.



Los elementos climáticos principales, con respecto al bienestar humano y al diseño de edificios, son: la **RADIACIÓN SOLAR**, **TEMPERATURA**, **HUMEDAD**, **VIENTO**, **PRECIPITACIONES** Y **FACTORES ESPECIALES** COMO **MOVIMIENTOS SISMICOS**, **TORMENTAS DE POLVO**, etc.

FACTORES REGULADORES DEL CLIMA:

GEOGRÁFICOS:

Latitud/ Altitud
 Relieve/ Vegetación
 Naturaleza del suelo

FÍSICOS:

Sol/ Viento/ temperatura
 Precipitaciones
 Humedad / Nubosidad
 Luminosidad/Presión Atmosférica

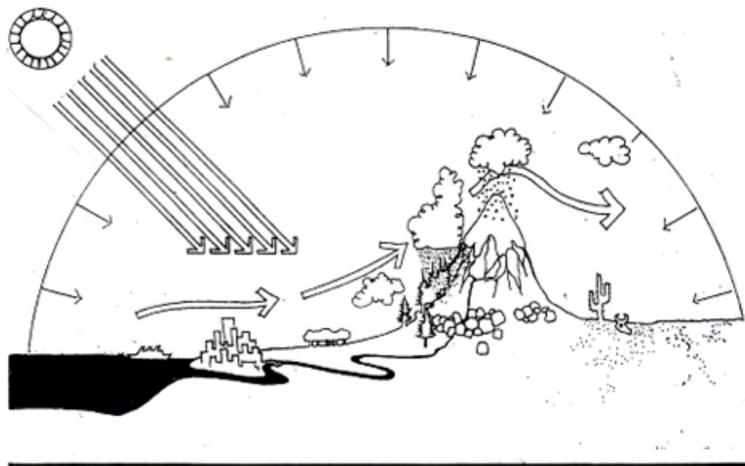
PARÁMETROS DEL CLIMA QUE INCIDEN EN LA ARQUITECTURA:

Variables en la atmósfera:

Direccional: radiación directa (**ASOLEAMIENTO**), proveniente del cielo.
 Adireccional: Radiación difusa (**TEMPERATURA DEL AIRE**),
 Iluminación natural, reflejada en el terreno.
 Agua en la atmósfera: Humedad- precipitaciones
 Movimientos del aire.

Variables en el suelo terrestre:

Características de los materiales del suelo
 Topografía
 Vegetación
 Modificación del medio natural: Urbano y Rural.



BIENESTAR:

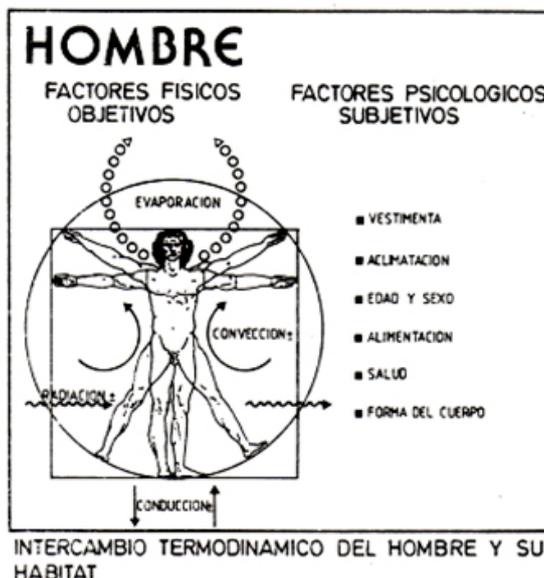
El confort depende de: la TEMPERATURA DEL AIRE, EL MOVIMIENTO DEL AIRE Y LA HUMEDAD.

El término “confort” podría reemplazarse por el de “Bienestar”. Los tres criterios básicos del bienestar pueden definirse como:

PAZ PARA EL ESPÍRITU / SALUD PARA EL CUERPO / ARMONÍA CON EL MEDIO

Como una de las funciones primordiales de todo edificio es contrarrestar al menos algunas de las principales desventajas del clima donde se sitúa, debería ser posible filtrar, absorber o repeler los elementos climáticos o de otro tipo, según su efecto fuese nocivo o beneficioso para el bienestar de sus habitantes o usuarios.

Las condiciones en que se puede conseguir tal equilibrio, y el estado del cuerpo cuando llega a estar en equilibrio con el entorno, dependen del efecto conjunto de muchos factores, algunos de ellos, como el tipo de actividad, aclimatación y vestido del sujeto; son características individuales, mientras que otros, como la temperatura del aire, radiación, humedad y movimiento del aire, son factores ambientales.



Un edificio bien diseñado puede proporcionar unas condiciones agradables sin tener que utilizar equipos mecánicos caros y de alto consumo de energía.

La Arquitectura influye totalmente en el MICROCLIMA, ya que construye las ENVOLVENTES que lo modifican, lo controlan y lo regulan.

Las ENVOLVENTES de un edificio (obra de arquitectura), INFLUYEN EN EL CONFORT (sensación de bienestar físico), pueden hacerlo, impidiendo el paso del sol, de la lluvia, protegiéndonos de los vientos, etc.

La Arquitectura se desarrolla según diferentes CONDICIONANTES:

Algunos son propias del SITIO o LUGAR DONDE SE UBICA O EMPLAZA EL EDIFICIO, otras son externas y tienen que ver con el ENTORNO (lo que rodea al edificio).

LOCALIZACION (SITIO):

Se refieren a las características (conjunto de rasgos distintivos) imperantes en el propio lugar geográfico de implantación de la obra de arquitectura.

Los factores de localización quedan comprendidos en los estudios de:

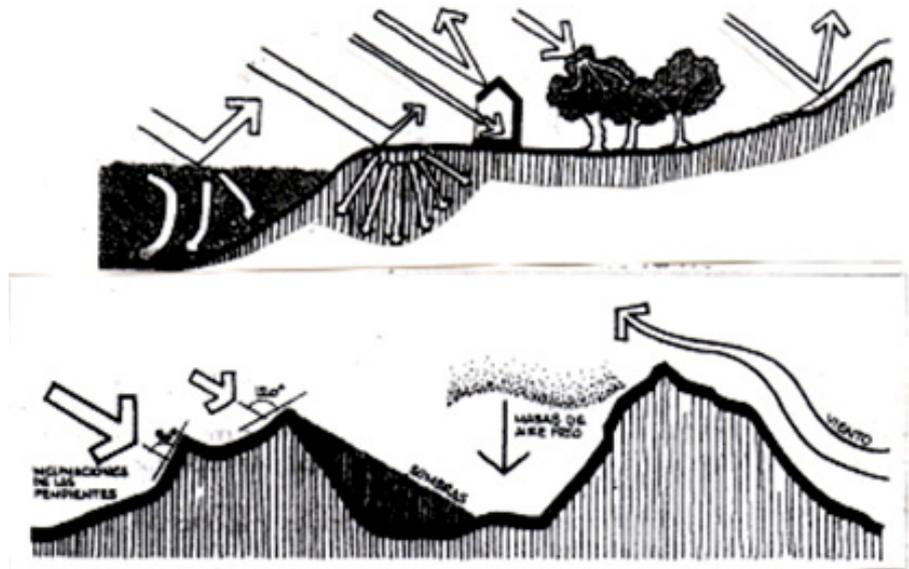
- 1) FACTORES GEOGRÁFICOS Y FÍSICOS
- 2) FACTORES CLIMÁTICOS
- 3) FACTORES CULTURALES

1) FACTORES GEOGRÁFICOS Y FÍSICOS:

- Latitud- Relieve- Vegetación
- Topografía- Niveles y curvas- composición del suelo
- Proximidad de masas o cursos de agua.
- Características del paisaje natural (flora y fauna)

Los espejos de agua y la nieve son elementos en los que es muy importante la reflexión. El suelo es en general absorbente, mientras que las masas verdes tienen un comportamiento muy particular ya que disminuyen la llegada de calor al suelo durante las horas de asoleamiento, pero a su vez impiden el escape de calor durante la noche (fresco durante el día y tibieza durante la noche en relación al entorno).

El relieve del lugar también influye. En las regiones accidentadas cada pendiente tiene características propias por su orientación y por los distintos ángulos de incidencia que se generan debido a las diferentes pendientes.



2) FACTORES CLIMÁTICOS:

- Vinculación con la geografía
- Temperatura- Latitud- Altitud- Humedad Ambiente
- Nubosidad
- Precipitaciones (Ilovizna, lluvia, nieve, granizo).
- Heladas
- Asoleamiento
- Orientación
- Vientos

Estos parámetros que influyen sobre el clima, varían según las distintas regiones geográficas.

La corteza terrestre no se calienta ni se enfría de un modo uniforme. La naturaleza misma de los materiales explica la diferencia de comportamiento respecto a la radiación solar.

3) FACTORES CULTURALES:

- Relaciones con el entorno- Paisaje cultural
- Características del usuario del objeto
- Características del usuario del entorno
- Factibilidad económica- Accesibilidad- Mercados
- Factibilidad de equipos y mano de obra.
- Infraestructura existente: Calles, caminos, electricidad, gas, te, etc.
- Intensidad de uso de los servicios
- Valor de la tierra.
- Compatibilidad e incompatibilidad de usos (con otros usos del suelo, con otras actividades, etc.)

Las ciudades constituyen islotes de calor, principalmente por la noche. Los materiales de los edificios y las superficies pavimentadas, tienen gran conductividad y restituyen mucho calor.

Por otra parte, durante el día la radiación reflejada por el suelo, es recuperada por las paredes verticales, lo que aumenta las aportaciones. El smog de las ciudades también aporta a su recalentamiento al actuar como “trampa de calor” (efecto invernadero).

En las ciudades se presentan algunas particularidades. Ciertos perfiles de las ciudades favorecen los efectos de canalización de los vientos, lo cuál puede ser más o menos confortable según los climas.



Fig. 9. Fenómenos microclimáticos en una ciudad.

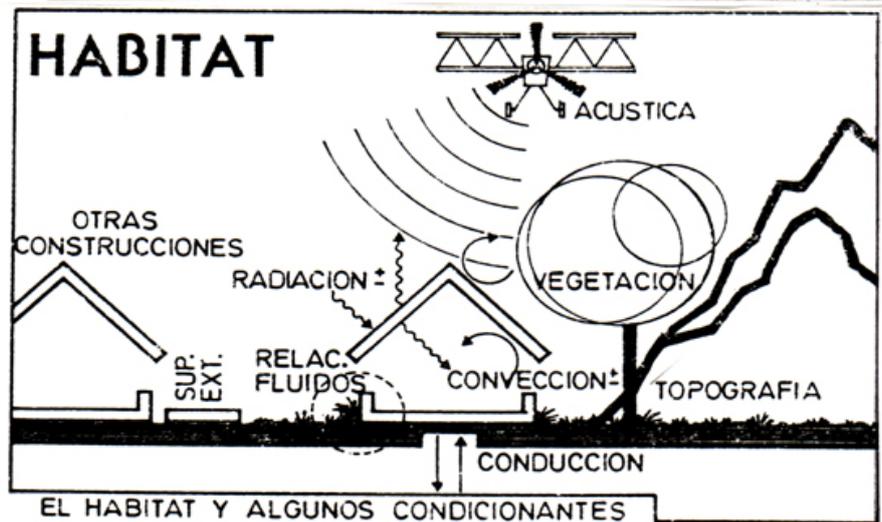


FIG.3.12.- HABITAT

FACTORES DE ENTORNO (SITUACIÓN):

Indican la ubicación relativa de la obra de Arquitectura, respecto de otros lugares y actividades, y se refieren fundamentalmente a aquellos aspectos derivados de las acciones del hombre sobre el medio natural y de las interrelaciones con los demás.

1) FACTORES DE ENTORNO:

- Accesibilidad
- Mercado: Oferta y demanda
- Origen de la materia prima
- Destino de la producción
- Disponibilidad de equipos y Mano de obra.
- Tamaño de la edificación
- Infraestructura
- Servicios
- Relaciones Inter.-edificios
- Normas de Control (urbanización, zonificación y edificación).
- Promoción de las actividades
- Marketing.

Los FACTORES DE LOCALIZACIÓN Y ENTORNO son aplicables en las diferentes escalas:

ESCALA REGIONAL: Porción extensa del territorio que comprende varias ciudades, zonas rurales, etc.

ESCALA URBANA: Extensión de territorio que abarca una Ciudad (Asentamiento urbano).

ESCALA ARQUITECTÓNICA: Referida al territorio que ocupa la Obra de Arquitectura, sea ésta un espacio abierto (plaza, parque, etc.) o cerrada, recintos. (Un edificio en particular).

Los FACTORES DE ENTORNO (Situación), tienen relación con la Escala Arquitectónica.

Estos factores serán afectados y afectantes del HABITAT en el que el hombre buscará protegerse en busca de un adecuado confort para el desarrollo de sus actividades.

El proyectista deberá considerar las influencias espacio-temporales del clima y del medio construido a fin de que su relación sea armoniosa tendiendo a la mejor utilización de los recursos energéticos.

b) Aspectos particulares de localización:

EL HÁBITAT URBANO

EL FENÓMENO URBANO:

La Ciudad supone un “Contrato social”, y es imposible que una ciudad exista y funcione sin un mínimo de reglas aceptadas en forma unánime. La Ciudad también tiene, como toda creación humana, sus contradicciones.

La “Concentración espacial de la población a partir de unos determinados límites de densidad y tamaño o dimensión, y difusión del sistema de valores, comportamiento y actitudes se entiende bajo la expresión de Cultura Urbana”.

Se entiende el Urbanismo como Planeamiento físico, como forma de vida, el proceso de Urbanización como crecimiento de Ciudades, como instrumento de desarrollo y cambio social.

En el léxico corriente el término Urbanismo se refiere a un conjunto de actividades que comprende principalmente el planeamiento físico de pueblos, ciudades o metrópolis.

Por el contrario, los científicos sociales, los sociólogos, particularmente relacionados con la sociología urbana, prefieren usar el término urbanismo para referirse a un “modo de vida directamente vinculado a hecho de vivir en una ciudad”.

También en el lenguaje corriente se admite que “Urbanización” connota una suerte de acumulación de población en centros urbanos. Se dice que el campo se está despoblando y, como consecuencia, este excedente demográfico invade las ciudades.

Por su parte los científicos sociales explican la urbanización como un “proceso” dinámico en virtud del cual la Ciudad es un instrumento de cambio social, de socialización, de aculturación y sobre todo de modernización.

EL URBANISMO COMO FORMA DE VIDA

En un enfoque sociológico el urbanismo considera los aspectos de la estructura física, el sistema de organización social y el juego de actitudes e ideas que se desarrollan dentro de una colectividad urbana. Estos tres aspectos de una misma realidad social, conforman lo que se ha dado en llamar el modo de vida urbano, como opuesto al modo de vida rural.



La estructura física determina una pauta o patrón de organización espacial, en la disposición de la población, los valores de la tierra, la renta y la propiedad, la naturaleza y funciones del equipamiento social, las facilidades de transporte y comunicación. Estos son los principales elementos componentes del mecanismo físico de la ciudad.

La forma de vida urbana es, por otro lado, todo un sistema de organización social caracterizado por un cierto debilitamiento en los lazos de parentesco, la declinación del significado social de la familia, la pérdida de importancia de los conceptos de vecindad, solidaridad y, en general, el consiguiente fenómeno de individualismo en las relaciones humanas.

Por su parte, comprende las relaciones entre los distintos grupos sociales que se organizan en torno a objetivos comunes económicos, político - administrativos, educacionales y demás formas de interés social.

En nuestro país la urbanización es, al mismo tiempo, requisito previo y resultado del crecimiento económico. Es requisito previo en la medida que las ciudades, con sus industrias, servicios comerciales, disponibilidad de mano de obra especializada, servicios públicos y equipamiento, en general con el mayor mercado consumidor, se constituyen en núcleos dinámicos donde surgen y se desarrollan los procesos de industrialización y modernización.

FACTORES DE LOCALIZACION DE LAS ACTIVIDADES URBANAS:

Los factores generales que determinan o condicionan la distribución espacial de las funciones urbanas son:

- La interdependencia entre las actividades, se manifiesta como una fuerza cohesiva que tiende a reunir las actividades urbanas en una íntima asociación espacial. Por ejemplo la aglomeración de industrias complementarias, (los productos de unas, son tomados como insumos de otras.)

- Los diferentes requerimientos de localización, actúan como agentes de dispersión de éstas.

Por ejemplo, la gran industria en la periferia, la concentración comercial y administrativa en el centro de la ciudad.

- La fricción del espacio, actúa como vehículo regulador del volumen y la forma particular del asiento de las actividades. Por ejemplo los principales ejes viales y redes de transporte masivo son elementos estructurales del espacio urbano.

USOS DEL SUELO URBANO / SUBURBANO

La actividad en una “acción” coordinada, y cuando esta acción coordinada de varias personas se agrupa en actividades comunes que se repiten en forma continuada, los patrones de interacción toman la forma de “procesos institucionalizados”.

Estos procesos se concentran en localizaciones donde las actividades puedan acomodarse eficientemente. La concentración de actividades en una localización definida se llama ESTABLECIMIENTO (comercial, residencial, institucional, industrial).

Las actividades repetidas de los individuos y de los establecimientos relacionados al uso del espacio en una localización fija, define el USO DEL SUELO. En consecuencia, es el establecimiento, no la empresa, quien define la unidad de uso del suelo urbano.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO / SUBURBANO

En términos de usos, se puede establecer la siguiente clasificación:

1. SUELO DE SUPERFICIE: *Agrícola - ganadero*

Forestal

Minero (canteras y yacimientos a cielo abierto)

Transporte y comunicaciones

Terreno urbano: Residencial
Comercial
Industrial
Recreacional
Institucional
Transporte
Deportivo
etc.

Terreno para edificio no urbano

2. RECURSO DE AGUA (superficiales y subterráneas)

3. RECURSOS MINERALES DEL SUBSUELO

4. DERECHOS DE ESPACIO SOBRE EL SUELO

ESTRUCTURA DEL EQUIPAMIENTO - TAMAÑO - LOCALIZACIÓN Y ÁREAS DE INFLUENCIA - JERARQUIZACIÓN e INTERRELACIONES

- Equipamiento se considera como el proceso de entrega de los medios físicos y servicios que faciliten el desarrollo de las actividades humanas.
- El término equipamiento puede implicar también los “medios” en sí mismos, siendo más adecuado usar en este sentido los términos “infraestructura y/o equipos”.
- Lo esencial es el concepto de “equipamiento como proceso”, es decir, una secuencia integrada de nodos o focos de interés social, que manifiestan una idea de jerarquización y estructuración.

- El equipamiento tiende a satisfacer las necesidades propias de cada actividad, que tanto desde el punto de vista económico como social y cultural se desarrollan en los espacios locales, urbanos, regionales y nacionales.
- El equipamiento como proceso opera en base a una secuencia jerarquizada de focos de interés social que van desde un centro de servicios a nivel residencial y local hasta complejos centros de servicios a nivel regional y nacional.
- Esta “secuencia jerarquizada de focos de interés social” puede clasificarse según su modo de operar y para una determinada forma de organización social, en niveles o jerarquías que se refieren a tamaño, localización, áreas de influencia, frecuencia de utilización, etc., que corresponden a su vez a las etapas de su propio desarrollo a lo largo del tiempo.
- Los equipamientos se nuclean en edificios singulares y crean tipologías diferentes para cada una de ellos, existiendo a su vez una graduación de jerarquías para cada una de ellas.
- Los equipamientos pueden agruparse en nodos polivalentes, los cuales pueden tener entre sí jerarquía equivalente. La manifestación urbana o sectorial de estos nodos está concretada en las respectivas áreas de influencia de los equipamientos.
- La jerarquización y estructuración se basa en el supuesto de que un determinado tipo de equipamiento (educacional, cultural, sanitario, institucional, administrativo, de abastecimiento, etc.) requiere de una determinada forma de organización social, de un tamaño y de una localización de acuerdo a una particular frecuencia de utilización.

Esta frecuencia de uso condiciona su radio o área de influencia y la aparición de dichos equipamientos a lo largo del tiempo.

CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES

- **ABASTECIMIENTO** (mercado de abasto, mercados y ferias francas, supermercados, etc.)
- **MATADEROS** (autorizados y clandestinos)
- **SALUD** (desde dispensarios hasta hospital-escuela u hospital de máxima complejidad)
- **EDUCACIÓN** (desde centro materno-infantil hasta ciudad universitaria)
- **ADMINISTRACIÓN PÚBLICA** (ministerios nacionales y provinciales, entidades autárquicas y descentralizadas, centros cívicos, políticos y administrativos, etc.)
- **CULTURA** (teatros, cines, salas de exposiciones, complejos feriales, etc.)
- **RECREACIÓN** (parques, plazas, espacios verdes, clubes, etc.)
- **DEPORTES** (específicos o como parte del equipamiento recreativo, educativo o sanitario)



- CEMENTERIOS (tradicionales, parques, crematorios)
- CULTO (templos, locales y centros religiosos, etc.)
- SEGURIDAD, PROTECCIÓN Y VIGILANCIA (seccionales de policía, bomberos, defensa civil, cárceles, etc.)

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

La valoración del suelo es un aspecto de suma importancia en todo problema de ordenamiento urbano.

Para establecer una valoración equitativa del suelo urbano no deben considerarse los valores relacionados con aspectos impositivos (valuación fiscal) que habitualmente no responden a la realidad, y tampoco “valores de venta” generalmente dirigidos a la especulación.

Las operaciones inmobiliarias de predios urbanos no responden a un criterio de “competencia perfecta” en el que las “leyes del mercado” determinen naturalmente un justo precio.

Es por ello que conviene apoyar las valoraciones en criterios o fundamentos objetivos, los cuales básicamente son los siguientes:

- VALOR INICIAL o BÁSICO: es el valor de todo terreno sobre el cual no se haya ejercido ninguna acción urbanística.
- VALOR EXPECTANTE: corresponde a las potencialidades reales de construcción, edificación o utilización urbana, al momento de la valoración o a las posibilidades de un aprovechamiento posterior o futuro.
- VALOR URBANÍSTICO: es la relación proporcional entre el costo del terreno y el costo previsible de la edificación permitida en el mismo, según la zonificación y grado de urbanización determinadas por las normativas legales vigentes en la materia.
- VALOR COMERCIAL: es el fijado en el marco de una expropiación forzosa.

EL HÁBITAT RURAL



La palabra hábitat se utiliza aquí para referirse al conjunto físico de condiciones y elementos que constituyen albergue de una población. Su significado puede confundirse con el de la expresión asentamiento humano, dada la ambigüedad de esta última. Se intenta expandir aquí el campo referencia de la palabra

hábitat para abarcar no solo los asentamientos humanos en un territorio, sino también las características de ese territorio y sus transformaciones.

Se han adoptado dos escalas para el análisis del hábitat rural: la escala de la región y la escala de la unidad de habitación.

Una región es, toda configuración geográfica definida, dentro de cuyos límites se albergan distantes formaciones naturales interdependientes y distintos asentamientos humanos.

La unidad de habitación es una edificación o conjunto de edificaciones destinadas a alojar a los habitantes de un predio rural y a sus actividades y necesidades complementarias: trabajo, almacenamiento, pertenencias, etc.

COMPOSICIÓN DEL HÁBITAT RURAL:

Para el estudio del hábitat rural como región se tienen en cuenta los siguientes factores:

- a) El medio geográfico y ecológico, que reúne todos aquellos componentes propios de la configuración del territorio y las características de su localización geográfica: temperatura, lluvias, humedad, radiación solar, etc. Agrupa igualmente las especies animales y vegetales propias del territorio, bien sea por asentamiento natural, o por implantaciones culturales sucesivas.
- b) Los asentamientos humanos, o las formas de ocupación del territorio por una población que lo ha adoptado como lugar de permanencia y de utilización productiva.
- c) Las transformaciones básicas de saneamiento territorial, producción y comunicación, aquellas alteraciones de las condiciones iniciales de un territorio que permiten por una parte la localización permanente de la población, y por otra, facilitan su subsistencia y el mantenimiento de las relaciones continuas dentro y fuera de la región.
- d) La tecnología cultural disponible, constituida por los conocimientos organizados y los instrumentos utilizables que orientan y apoyan la vida de los asentamientos y que permiten efectuar las actividades propias y necesarias para su permanencia.

El hábitat como unidad de habitación contiene en escala menor componentes semejantes a los del hábitat como región.

El cambio de escala implica no sólo cambios cuantitativos, (reducción de tamaño y cantidad de efectos), sino también cambios cualitativos (cambios en la relación cultural y tecnológica).

Se consideran componentes del hábitat como unidad de habitación los siguientes:

- a) El predio productivo, aquella porción de territorio asignada o apropiada por un grupo familiar para su permanencia o explotación.
- b) La unidad de alojamiento o vivienda, compuesta por una o varias edificaciones, que albergan los miembros del grupo familiar, así como sus pertenencias: animales domésticos, productos, etc.

- c) La adecuación del predio para su habitación, para la producción y para la interrelación con otros predios y con la región en general.
- d) El nivel cultural y tecnológico de los componentes del grupo familiar, con el que desarrollan sus actividades, obtienen sus medios de vida y participan de la vida de su comunidad.

EL PROBLEMA TECNOLÓGICO DE LAS CONSTRUCCIONES RURALES:

Se consideran dos niveles de observación y análisis:

- a) La tecnología regional de la construcción, constituida por los siguientes factores:
 - Recursos naturales para la construcción.
 - Procesamiento de materiales para la construcción: artesanal e industrial.
 - Distribución de materiales de construcción y de instrumentos de trabajo.
 - Mano de obra para la construcción: usuarios, operarios polivalentes y operarios especializados.
- b) El uso de los materiales disponibles en la edificación misma de las construcciones rurales.

La relación entre la tecnología regional para la construcción de los edificios rurales se ve profundamente influida por la situación de accesibilidad a los predios y por la disponibilidad de recursos (incluido el transporte), para desplazar materiales y mano de obra desde los centros poblados hasta los predios.

EL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO DE LAS CONSTRUCCIONES RURALES:

Se consideran como características arquitectónicas las siguientes:

- a) Características organizativas: Son todas aquellas que se refieren a la disposición de partes o componentes. Incluyen tanto el número de edificaciones que constituyen una vivienda y su disposición, como el número de espacios de cada edificación y sus sistemas de relación.
- b) Características formales: Son todas aquellas que se refieren al entorno de las edificaciones, en planimetría y en volumetría.
- c) Características constructivas: Son todas aquellas que se refieren a la combinación de materiales de una edificación: cimientos, estructura portante, cerramientos, techumbres, acabados, aperturas e instalaciones.
- d) Características decorativas: Son todas aquellas que se refieren a la expresión cultural manifiesta en el uso del color, de motivos ornamentales y de accesorios tales como plantas, rejas, etc.

Las características arquitectónicas de las construcciones rurales deben ser consideradas como un conjunto cultural. Pueden existir discrepancias o semejanzas entre ellas en una edificación, heterogeneidad u homogeneidad arquitectónica.

La noción de uso del espacio es diferente en las áreas urbanas y en las áreas rurales:

- a) La construcción urbana es limitada espacialmente en forma bastante estricta. El predio y la edificación generalmente coinciden en sus límites y el ámbito es en general reducido (con excepción de las construcciones suburbanas, que disfrutan de predios más grandes).
- b) Las construcciones rurales por el contrario se localizan en un ámbito bastante mayor y constituye un lugar menos definido, pero con implicaciones notables respecto a seguridad, protección, vigilancia, convergencia de actividades, etc.

El espacio de habitación reviste un carácter de refugio o albergue, en las regiones cálidas este carácter es menos evidente y se compatibiliza con cierta flexibilidad en el uso del espacio exterior como albergue nocturno en época muy calurosa.

El espacio de las construcciones que no se destina a habitaciones es, en la mayoría de los casos, lugar de trabajo, de los cuales él, más utilizado es la cocina y el depósito o almacén.

USOS DEL SUELO EN EL HÁBITAT RURAL

Establecimientos agrícolas y ganaderos:

- Criaderos de animales
- Cultivo de vegetales
- Invernaderos
- Depósitos de granos
- Pasturas
- Forestación
- Tambos

FACTORES DE SITUACIÓN ó de ENTORNO

a) LO RURAL

- Capacidad de uso agrícola-ganadero de los suelos
- Vegetación natural y cultivos
- Vulnerabilidad a la contaminación, de los acuíferos subterráneos
- Capacidad dispersante de la atmósfera
- Red fluvial
- Rentabilidad agraria y ganadera
- Fauna
- Paisaje
- Medio marino
- Sitios de interés paleontológico y/o geológico

1.2 Normativas.

a) Código Civil y de Comercio.

Con la sanción de la Ley Nº 26.994 se ha aprobado un nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCC). Dicho Código tiene su origen en el anteproyecto

redactado por la comisión de juristas creada por Decreto N° 191 del 23 de febrero de 2011, integrada por los doctores Ricardo Lorenzetti, Elena Highton de Nolasco y Aída Kemelmajer de Carlucci. Dicho anteproyecto fue elevado al Poder Ejecutivo Nacional, quien a su vez, previo a introducir algunas modificaciones, lo remitió al Congreso Nacional para su tratamiento. En el marco del Poder Legislativo, se constituyó para su estudio y discusión una comisión bicameral, en el seno de la cual se desarrollaron audiencias públicas por todo el país y se recibieron ponencias de los ciudadanos e instituciones interesadas. Finalizado este proceso de consultas, la comisión emitió su dictamen, donde volvió a introducir modificaciones y lo puso a consideración de ambas cámaras, que finalmente lo aprobaron, promulgándose el 7 de Octubre de 2014.

El texto del Nuevo Código Civil y Comercial introduce nuevos DERECHOS REALES, que anteriormente estaban contemplados en Leyes especiales y que se agregan al tradicional listado del Código Civil original elaborado por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield.

ARTÍCULO 1887.- Enumeración. Son derechos reales en este Código:

- 1) el dominio;
- 2) el condominio;
- 3) la propiedad comunitaria indígena;
- 4) la propiedad horizontal;
- 5) los conjuntos inmobiliarios;
- 6) el tiempo compartido;
- 7) el cementerio privado;
- 8) la superficie;
- 9) el usufructo;
- 10) el uso;
- 11) la habitación;
- 12) la servidumbre;
- 13) la hipoteca;
- 14) la anticresis;
- 15) la prenda.

CONCEPTO LEGAL DE CADA DERECHO REAL

1) Dominio

ARTÍCULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

ARTÍCULO 1946.- Dominio imperfecto. El dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales.

El Dominio se obtiene por un TÍTULO que acredita dicho derecho real, exclusivo y perpetuo.

2) Condominio

ARTÍCULO 1983.- Condominio. Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.

El Condominio se constituye por CONTRATO. Cada condómino tiene derechos inherentes a la propiedad: enajenar o hipotecar su parte si no perjudica a los demás condóminos. No puede hacer innovaciones materiales sin consentimiento del resto. Está obligado a compartir los gastos de reparación y mantenimiento.

3) Propiedad comunitaria indígena

ARTÍCULO 2028.- Concepto. La propiedad comunitaria indígena es el derecho real que recae sobre un inmueble rural destinado a la preservación de la identidad cultural y el hábitat de las comunidades indígenas.

4) Propiedad horizontal

ARTÍCULO 2037.- 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, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad y administración. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

5) Conjuntos inmobiliarios

ARTÍCULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los 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 aquéllos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

6) Tiempo compartido

ARTÍCULO 2087.- Concepto. 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.

7) Cementerio privado

ARTÍCULO 2103.- Concepto. Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

8) Superficie

ARTÍCULO 2114.- Concepto. El derecho de superficie es un 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.

9) Usufructo

ARTÍCULO 2129.- Concepto. Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia. Hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba. El Usufructo de establece a través de ESCRITURA PÚBLICA.

10) Uso

ARTÍCULO 2154.- Concepto. El uso es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo. El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana.

11) Habitación

ARTÍCULO 2158.- Concepto. La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia.

El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.

12) Servidumbre

ARTÍCULO 2162.- Definición. La servidumbre es el derecho real que se establece entre DOS (2) inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo.

Las servidumbres, tanto pasivas como activas se establecen por ESCRITURA PÚBLICA.

SERVIDUMBRE ACTIVA: establece derechos de uso para realizar alguna acción. (Por Ej.: de acceso, de paso, circulación o tránsito de vehículos, personas y/o animales, de instalación de cañerías, tendidos eléctricos, etc.).

SERVIDUMBRE PASIVA: establece derechos sobre un inmueble ajeno para el aprovechamiento no activo de ciertas situaciones o condiciones. (Por Ej.: uso del espacio aéreo para iluminación, ventilación, asoleamiento, etc.)

Las servidumbres pueden tener el carácter de **ONEROSAS o GRATUITAS**, conforme se establezca o no una contraprestación por parte del beneficiario de la misma.

Las Servidumbres pueden asumir el carácter de **TEMPORALES O PERPETUAS**, en función del término de tiempo de su vigencia.

13) Hipoteca

ARTÍCULO 2205.- Concepto. La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.

La hipoteca se establece a través de ESCRITURA PÚBLICA. Se realiza sobre bienes inmuebles e implica una restricción del dominio.

14) Anticresis

ARTÍCULO 2212.- Concepto. La anticresis es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

15) Prenda

ARTÍCULO 2219.- Concepto. La prenda es el derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. Se constituye por el dueño o la totalidad de los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes.

b) Código de Edificación como regulador de emprendimientos edilicios.

El CÓDIGO DE EDIFICACIÓN es el conjunto de normas técnicas y legales que se aplican a la construcción, dentro de objetivos que regulan el crecimiento edilicio de las ciudades, en sus aspectos urbanísticos y de arquitectura.

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

1) Edificios residenciales. 2) Edificios para reunión bajo techo. 3) Edificios para reunión al aire libre. 4) Edificios para oficinas. 5) Edificios comerciales. 6) Edificios industriales. 7) Edificios para depósitos. 8) Edificios para usos peligrosos 9) Edificios especiales.

Establece regulaciones en relación a:

- 1) Edificios particulares
- 2) Edificios públicos
- 3) Construcciones
 - nuevas
 - ampliaciones
 - refacciones
 - reconstrucciones
 - transformaciones
 - demoliciones
 - reformas
 - registro de las edificaciones
 - mantenimiento de los predios

Comprende aspectos TÉCNICOS y aspectos LEGALES.

Su contenido varía según la sanción municipal de cada Ciudad.

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Ordenanza N° 9387/95 Ciudad de Córdoba

CAPITULO PRIMERO

- 1 Normas Generales
- 1.1 Disposiciones Generales
- 1.2 Organismo de Aplicación
- 1.3 Procedimiento Administrativo para la Autorización de la Construcción de Obras
- 1.4 De la Responsabilidad
- 1.5 Inspecciones
- 1.6 Penalidades
- 1.7 Registros



CAPITULO SEGUNDO

- 2 Normas Volumétricas y Líneas
- 2.1 Líneas
- 2.2 Cercas y Veredas
- 2.3 Superficie Edificable

CAPITULO TERCERO

- 3 Normas Funcionales y de Habitabilidad
- 3.1 De los Edificios
- 3.2 De los Locales
- 3.3 Tabla de Grupos de Locales según Destino
- 3.4 Dotación Sanitaria
- 3.5 De los Edificios Existentes

CAPITULO CUARTO

- 4 Medios de Egreso
- 4.1 Condiciones Generales
- 4.2 Clasificación de los Medios de Egreso
- 4.3 Características de los Medios de Egreso
- 4.4 Galerías Comerciales

CAPITULO QUINTO

- 5 Normas Constructivas
- 5.1 De lo General
- 5.2 Estructuras Resistentes
- 5.3 Envoltentes y Divisorias Interiores
- 5.4. De las Instalaciones
- 5.4.1 Provisiones de fluidos
- 5.4.2 Evacuación de efluentes y residuos
- 5.4.2.5 Evacuación de gases de combustión

CAPITULO SEXTO

- 6 Normas de Seguridad
- 6.1 De lo General
- 6.2 Medidas de Protección en las Obras
- 6.2.1 Durante la edificación de las obras

CAPITULO SEPTIMO

- 7.1 De la Seguridad hacia Terceros – Vía Pública y Vecinos
- 7.2 Ámbito de Aplicación
- 7.3 De las Sanciones

CAPITULO OCTAVO

- 8 Disposiciones Transitorias
- 8.1 Aplicabilidad
- 8.2 Visaciones Previas Aprobadas
- 8.3 Proyectos Aprobados
- 8.4 Planes de Vivienda
- 8.5 Cómputo de Plazos
- 8.6 Derogación de Otras Disposiciones
- 8.7 Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese

Se destaca en este último Capítulo que “Hasta tanto esta Ordenanza sea reglamentada, serán de aplicación de manera complementaria las disposiciones de la Ordenanza N° 673/62 que no se opondrán, cesando automáticamente dicha aplicabilidad en el momento de entrar en vigencia la correspondiente reglamentación”.

PLANEAMIENTO, OCUPACIÓN DEL SUELO, USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN y RACIONAMIENTO DEL SUELO

NORMATIVA URBANA

LISTADO DE PRINCIPALES NORMAS DE APLICACIÓN

- 1) FRACCIONAMIENTO DEL SUELO
- 2) USO DEL SUELO
- 3) OCUPACIÓN DEL SUELO
- 4) EDIFICACIÓN
- 5) USO DEL ESPACIO URBANO
- 6) PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

DEFINICIONES TÉCNICAS

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: altura permitida a las fachadas media sobre la “Línea de edificación”.

Antecocina y Antecomedor: locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

Cochera o Guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

Conducto: espacio dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales, o contener tuberías a través de una o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

Cota de predio: punto medio de la Línea Municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

Cuerpo cerrado: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Entrepiso: estructura resistente horizontal.

Espacio urbano: se considera espacio urbano:

El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio de centro de manzana.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Estructura: armazón o esqueleto y todo elemento resistente a un edificio.

Fachada de fondo: la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: la fachada de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

Factor ocupación total (F.O.T.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela.

Fachadas Internas: las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachadas laterales: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Galerías: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

Kitchenette: espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

Línea de edificación: límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

Línea de frente interno: línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Ordenanza.

Línea divisoria de fondo de la parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea Municipal.

Línea divisoria lateral de la parcela: toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

Línea Municipal: línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión lavaderos, cuartos de baño., retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Marquesina: Alero en piso bajo.

Office: Ante- comedor, ante- cocina.

Palier: Descanso o rellano a nivel de los pisos.

Plano límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Solado: revestimiento del suelo - natural o de un entpiso.

PLANO MUNICIPAL

Es un plano que se presenta a la Municipalidad a los fines del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación en el caso que se trate (viviendas, departamentos, cocheras, oficinas, locales comerciales, grandes superficies comerciales, estaciones de servicio, depósitos, etc.)

El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:

1. Planta General (planta baja).
2. Plantas restantes (pisos altos, entpisos y subsuelos).
3. Planta de techos.
4. Dos (2) cortes (por lo menos uno de los cuales, que corte por la Línea Municipal).
5. Fachadas (Mínimo: las que dan a la vía pública)
6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación).
7. Planilla de superficies de locales y unidades habitables.
8. Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas
9. Declaración jurada (DDJJ) de haber cumplimentado con lo establecido por "Método Constructivo Seguro", el que será definido y reglamentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.
10. Declaración de haber cumplido con lo establecido por leyes Provinciales.
11. Toda otra documentación gráfica que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.

CARÁTULA PRINCIPAL de PLANO MUNICIPAL – Ejemplo: Ciudad de Córdoba

	3.25	1.50	1.50	1.50	1.50	3.25	6.00	
1.50	CERTIFICADO CATASTRAL							
	Det.	Zona	Manz.	Parc.	P.H.	M2. OF.; LOTE: OF.		
4.50	OBRA: PROPIETARIO: Calle: Barrio: Córdoba						Espacio reservado para certificación catastral	
3.70	Sup. terreno a/1 a/m/a/0 Sup. aprobada Sup. proyectada Sup. retirada Sup. C.O.U. demolición Sup. Alcantarilla < a/50m. Sup. P.L.M. Sup. C.O.U. Total				m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2		PROPIETARIO: Domicilio: aclaración e sello TEL.	
7.50							PROYECTO Domicilio	
							CONDUCCION TECNICA Domicilio	
							DIRECCION TECNICA Domicilio	
							REPRESENTACION TECNICA Domicilio	
3.50			Calle		Calle		Calle	
	SC	SM	SC	SM	SC	SM	SC	SM
2.20	PLANO GENERAL DE: OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES: <div style="text-align: right;">Esc. 1:100</div>							
4.00	Espacio al sello			Avance de Obra			Resolución N° Final de Obra N°	
3.00	Espacio para sello:							
	18.50							
	6.17	6.17	6.17					

CARÁTULA INTERNA de PLANO MUNICIPAL – Ejemplo: Ciudad de Córdoba 1

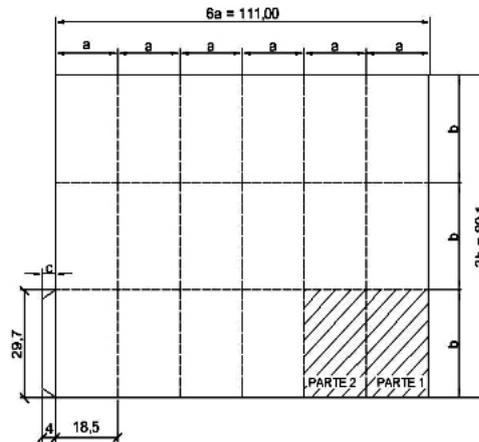
GRAFICO 1 (carátula PARTE 2)

18.50										
Ordenanzas de Aplicación:										
SUPERFICIE MINIMA POR DEPARTAMENTO					DIMENSION DE LOCALES					
S/ORD		s / proyecto			DESIGNACION DE LOCAL	S/ORD	S/PROYECTO			
9386/95 patron										
1 dorm.		m2								
2 dorm.		m2								
3 dorm.		m2								
	ZONA	PERFIL	ALT. MAX	F.O.S.	F.O.T.	C.M. FOS/ HM	Nº DE UNIDAD	R.L.F.I.	OTROS R.I.E.	EGRESO
Según ord.										
Según proy.										
	PASAJES	ESCALERA	CAJA ESCALERA	ASCENSOR	ELIMINAC. RESIDUOS	PATIOS (1)	PATIOS (2)	PATIOS (3)		
Según ord.										
Según proy.										
<p>PERFIL DE EDIFICACIÓN : (GRAFICO Nº....)</p>										
<p>OBSERVACIONES:</p> <p>En caracter de declaración jurada manifiesto que el presente proyecto cumple con la normativa de aplicación que se detalla, y de toda otra disposición de caracter legal, del tipo y jurisdicción que fuese, que resulte aplicable al caso.</p>										
FIRMA DE PROFESIONAL					FIRMA DE PROPIETARIO					

28.70

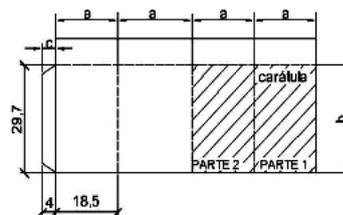
FORMA DE PLEGADO DE PLANOS

GRAFICO 2

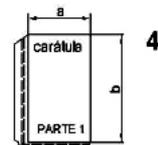
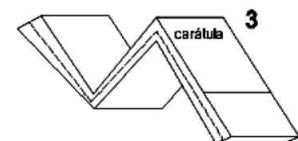
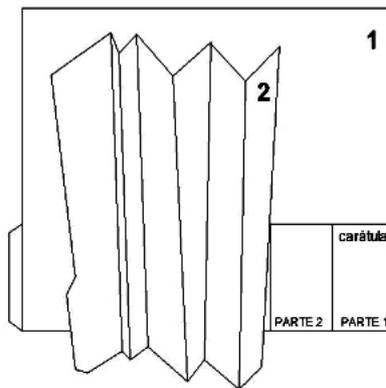
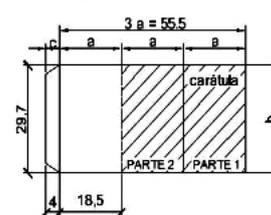


$a = 18.5 \text{ cm}$
 $b = 29.7 \text{ cm}$
 $c = 4 \text{ cm}$
 formato máximo
 $6a \times 3b = 111 \times 89.1$

formato entre el máximo y el mínimo



formato mínimo
 $3a \times b = 55.5 \times 29.7$



c) Ley de Prehorizontalidad, Ley de Propiedad Horizontal y Decretos Reglamentarios.

PROPIEDAD HORIZONTAL En el NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

1) ANTECEDENTES:

“El codificador Vélez Sarsfield ya había previsto la necesidad de incorporar las reformas que los tiempos futuros demandaran; que durante muchos años, este

proceso se realizó a través de numerosas leyes especiales que fueron actualizando diversos aspectos de los CODIGOS CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION; que esta obra llevada a cabo a través de la mencionada legislación especial, produjo una modificación del ordenamiento lógico y de la estructura de principios y reglas existentes en los Códigos referidos; que el sistema de derecho privado, en su totalidad, fue afectado en las últimas décadas por relevantes transformaciones culturales y modificaciones legislativas; que en este sentido cabe destacar la reforma Constitucional del año 1994, con la consecuente incorporación a nuestra legislación de diversos Tratados de Derechos Humanos, así como la interpretación que la jurisprudencia ha efectuado con relación a tan significativos cambios normativos; que todas estas circunstancias tornan necesario proceder a actualizar y unificar la Legislación Nacional en materia de derecho privado, procurando elaborar una obra que, sin sustituir la legislación especial, contenga una serie de principios generales ordenadores” **Texto original de la Dra Elena Highton de Nolasco.**

A grandes rasgos las principales modificaciones respecto de la derogada Ley 13.512/48 son:

- Para permitir tantos y mejores usos se amplía el concepto de unidad funcional a todos los locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, siempre que tengan independencia funcional, en comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.
- Se quita toda duda sobre el carácter de persona jurídica del consorcio consignando expresamente que lo es.
- Se incluye entre sus órganos no sólo a la asamblea y al administrador, sino al consejo de propietarios que es hoy una realidad existente. En algunos consorcios de mucha actividad y en otros nula o casi nula.
- Se dispone que los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación, ni por abandono de la unidad, ampliándose la cantidad de personas que aprovechan los servicios y en consecuencia quedan obligados, se manda que –sin implicar liberación del titular– los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título están obligados al pago de los gastos y contribuciones.
- Una norma novedosa es la que establece que el reglamento de propiedad y administración puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tengan acceso a determinados servicios.
- En cuanto a asambleas de propietarios, se simplifica la convocatoria y especialmente, el quórum y mayorías pueden lograrse más fácilmente, por adhesión.
- Se establece también una breve regulación de la asamblea judicial.
- Pone de relieve la problemática de la convivencia y sus conflictos.
- Regula las nuevas formas de edificios, con sus numerosas unidades funcionales y servicios adicionales, los amenities. Todo un capítulo aparte en la problemática que genera un desafío para los administradores.
- Los subconsorcios quedan contemplados por ser un nuevo escenario. Son sectores con independencia económica, funcional o administrativa en todo aquello que no gravite sobre el edificio en general; y cada sector puede tener una subasamblea, y puede designarse un subadministrador del sector. Ello

no implica quitar responsabilidades del consorcio general frente a terceros pues los subconsorcios constituyen sólo una organización interna.

- Y, por último, se agregan algunas normas que favorecen la prehorizontalidad a los fines de dar ciertas seguridades a quienes están por comprar en régimen horizontal.

Por su importancia destacamos lo siguiente:

ARTICULO 2041.-Cosas y partes necesariamente comunes.

Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) el terreno;
- b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) la vivienda para alojamiento del encargado;
- h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

ARTICULO 2042.- Cosas y partes comunes no indispensables.

Son cosas y partes comunes no indispensables:

- a) la piscina;
- b) el solárium;
- c) el gimnasio;
- d) el lavadero;
- e) el salón de usos múltiples.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

ARTICULO 2043.- 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.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

ARTICULO 2044.-Consortio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble.

Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.

En el Título V, Capítulo II, Artículos 2045 al 2050 se establecen las Facultades y obligaciones de los propietarios. En términos generales resultan muy similares a las fijadas por la derogada Ley 13.512/48

A su vez, en el CAPITULO 4 se establece la normativa referida al Reglamento de propiedad Horizontal:

ARTICULO 2056.-Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener:

- a) determinación del terreno
- b) determinación de las unidades funcionales y complementarias
- c) enumeración de los bienes propios
- d) enumeración de las cosas y partes comunes
- e) composición del patrimonio del consorcio
- f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad
- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes
- h) uso y goce de las cosas y partes comunes
- i) uso y goce de los bienes del consorcio
- j) destino de las unidades funcionales
- k) destino de las partes comunes
- l) facultades especiales de las asambleas de propietarios
- m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación
- n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas
- ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones
- o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal
- p) forma de computar las mayorías
- q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios
- r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador
- s) plazo de ejercicio de la función de administrador
- t) fijación del ejercicio financiero del consorcio
- u) facultades especiales del consejo de propietarios.

CUADRO RESUMEN

PROPIEDAD HORIZONTAL: inmueble de una o varias plantas compuestas de sectores comunes y exclusivos, estos últimos con salida directa a la vía pública o a través de sectores comunes.

PROPIEDAD DEL INMUEBLE TOTAL:

- a) Partes comunes (de uso común) y el terreno: en condominio de todos los copropietarios.
- b) Unidades constitutivas (de uso exclusivo): de propiedad exclusiva de cada propietario. Deben tener salida directa a la vía pública, a través de paso común o por pasaje.

DERECHOS DE TODOS LOS DUEÑOS: cada propietario tiene derecho de propiedad y al uso y goce sobre los bienes comunes, en proporción al valor de su propiedad exclusiva.

PUEDEN: enajenar su parte, o constituir derechos reales o personales (permutar, vender, donar, dar en pago, hipotecar, dar en locación, etc.) solamente respecto de su parte.

DEBEN: Contribuir al pago de gastos comunes o expensas, conservar y/o reparar su unidad exclusiva y al pago de seguro contra incendios.

NO PUEDEN: innovar o modificar afectando la seguridad y derechos comunes,, modificar el frente, construir por arriba del último piso o por debajo de la planta baja, atentar contra la moral, buenas costumbres y tranquilidad de los copropietarios mediante ruidos, actividades, etc.

INSCRIPCIONES:

- a) Planos (de Relevamiento y de Subdivisión en P.H.)
- b) Planillas
- c) Títulos
- d) Reglamento de Copropiedad

PREHORIZONTALIDAD

La PREHORIZONTALIDAD está fijada como concepto general en el Capítulo 10, Prehorizontalidad, Artículos 2070 al 2072

En la nueva legislación, la protección del adquirente se proyecta a través de un seguro obligatorio:

“ARTÍCULO 2071.- Seguro obligatorio. Para poder celebrar contratos sobre **unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal**, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el **reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo** o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar. El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente

con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.”

A continuación le presento el glosario, el cual es válido para la ley de Propiedad HORIZONTAL y para la ley de PREHORIZONTALIDAD.

GLOSARIO

A) SUPERFICIE CUBIERTA PROPIA (CP ó PH): Es la superficie CUBIERTA de uso exclusivo de cada copropietario y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros o tabiques envolventes de la respectiva unidad. Esta superficie incluye todos los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de cada unidad. (Ej.: departamentos, oficinas, locales comerciales, cocheras individuales, bauleras o depósitos individuales)

B) SUPERFICIE CUBIERTA COMÚN (CC): Es la superficie CUBIERTA de uso común por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros y tabiques, envolventes de los locales de uso común del edificio. Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de dichos locales. (Ej.: Palier, escaleras, pasillos, salas de máquinas, etc.)

C) SUPERFICIE DESCUBIERTA COMÚN (DC): Es la superficie DESCUBIERTA de uso común por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por todos los límites interiores de los muros, tabiques y línea municipal, envolventes de zonas descubiertas afectadas a la utilización de todos los copropietarios del edificio. Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de dichas áreas descubiertas. (Ej.: Patio de juegos, jardín de acceso, azotea, etc.)

D) SUPERFICIE DESCUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (DCUE): Participa de las mismas características de la Superficie Descubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: patios en P.B. afectados al uso de departamentos, tendederos en azotea)

E) SUPERFICIE CUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (CCUE): Participa de las mismas características de la Superficie Cubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: balcones techados)

F) SUPERFICIE DE MUROS CUBIERTOS COMUNES (MCC): Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies cubiertas propias (CP), cubiertas comunes (CC) y cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE). En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener indicado el espesor respectivo.

G) SUPERFICIE DE MUROS DESCUBIERTOS COMUNES (MDC): Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies descubiertas comunes (DC) y descubiertas comunes de uso exclusivo (DCUE). En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener indicado el espesor respectivo. (Ej.: tapias, verjas)

H) PORCENTAJE DE PRORRATEO ó PORCENTAJE DE COPROPIEDAD: Expresa el grado de participación de cada copropietario en las superficies cubiertas comunes (CC), en el terreno sobre el que está construido el edificio.

Se obtiene por la relación entre: la superficie cubierta propia (CP) de la unidad más la superficie cubierta común de uso exclusivo (CCUE) de la misma, y la suma de la totalidad de las superficies cubiertas propias (CP) más la suma de la totalidad de las superficies cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE), y multiplicando dicho cociente por 100.

Mediante este porcentaje se podrá determinar la participación de cada unidad o parcela horizontal (PH) en las partes, áreas, elementos comunes del edificio y en el terreno, y determinar el valor de las expensas y gastos comunes que corresponden a cada unidad.

Ejemplo de CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE PRORRATEO o de COPROPIEDAD

Para finalizar le presentamos un ejemplo de cálculo del porcentaje de prorrato o de copropiedad.

Supongamos que tenemos un edificio de 12 plantas o pisos iguales, construido en un terreno de 750 m² de superficie (15 m x 50 m) compuesto por 40 departamentos (20 de 2 dormitorios y 20 de 1 dormitorio) cuyas superficies son:

Superficie Cubierta TOTAL del edificio:	2050,00 m²
Superficie Cubierta Propia Dpto 2 dormitorios:	45,00 m²
Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo Dpto 2 dormitorios:	3,00 m²
Superficie Cubierta Propia Dpto 1 dormitorio:	35,00 m²
Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo Dpto 1 dormitorio:	2,00 m²
1) TOTAL Superficies Cubiertas PROPIAS:	1600,00 m²
2) TOTAL Superficies Cubiertas Comunes:	200,00 m²
3) TOTAL Superficies Descubiertas Comunes:	105,00 m²
4) TOTAL Superficies Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo:	100,00 m²
5) TOTAL Superficies Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo:	237,00 m²
6) TOTAL Superficie Muros Cubiertos Comunes:	150,00 m²
7) TOTAL Superficie Muros Descubiertos Comunes:	15,00 m²

CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE PRORRATEO o PORCENTAJE DE COPROPIEDAD

$$\% \text{ de prorrato dpto 2 dorm.} = \frac{45,00 \text{ m}^2 \text{ (CP)} + 3,00 \text{ m}^2 \text{ (CCUE)}}{1.600,00 \text{ m}^2 \text{ (total CP)} + 100,00 \text{ m}^2 \text{ (Total CCUE)}} \times 100 = 2,82 \%$$

$$\% \text{ de prorrato dpto 1 dorm.} = \frac{35,00 \text{ m}^2 + 2,00 \text{ m}^2}{1.600,00 \text{ m}^2 + 100,00 \text{ m}^2} \times 100 = 2,18 \%$$

$$\text{Control: } (2,82\% \times 20 \text{ dptos 2 D}^{\circ}) + (2,18\% \times 20 \text{ dptos 1 D}^{\circ}) = 56,40 \% + 43,60 \% = 100 \%$$

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL Dpto 2 dormitorios:

$$45,00 \text{ m}^2 \text{ (CP)} + 3,00 \text{ m}^2 \text{ (CCUE)} + 2,82 \% \text{ de } 200,00 \text{ m}^2 \text{ (CC)} + 2,82 \% \text{ de } 150,00 \text{ m}^2 \text{ (MCC)}$$

$$45,00 \text{ m}^2 \text{ (CP)} + 3,00 \text{ m}^2 \text{ (CCUE)} + 5,64 \text{ m}^2 \text{ (% CC)} + 4,23 \text{ m}^2 \text{ (% MCC)} = 57,96 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL Dpto 1 dormitorio:

35,00 m² (CP) + 2,00 m² (CCUE) + 2,18 % de 200,00 m² (CC) + 2,18 % de 150,00 m² (MCC)

35,00 m² (CP) + 2,00 m² (CCUE) + 4,36 m² (% CC) + 3,27 m² (% MCC) = 44,63 m²

f) Planos de Subdivisión

PLANO DE SUBDIVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL

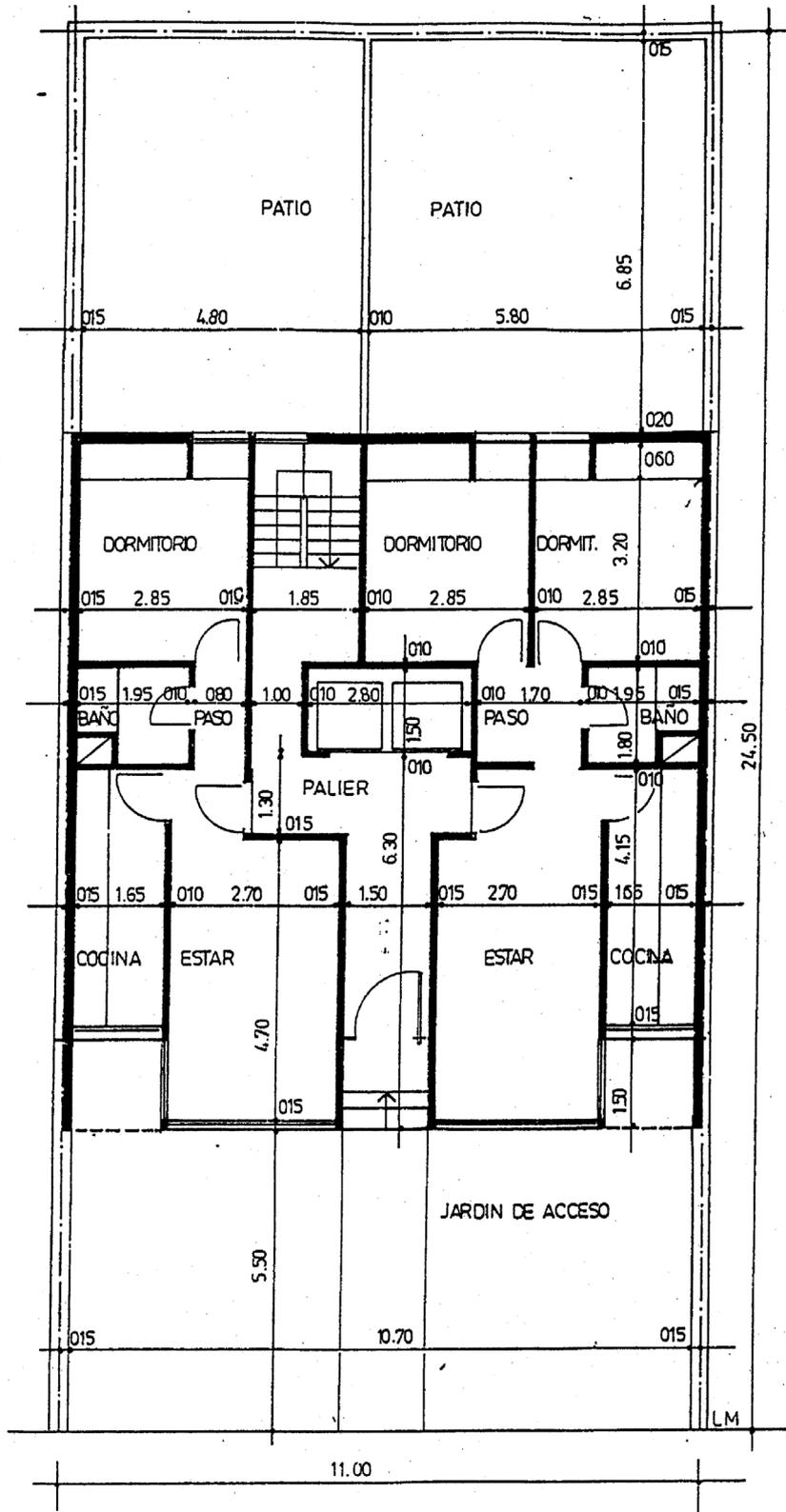
En las páginas siguientes encontrará PLANTAS DE RELEVAMIENTO y PLANTAS DE SUBVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL de un EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.

Estas plantas van en dos planos separados (de RELEVAMIENTO y de SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL), pero a los fines didácticos las hemos ubicado en correspondencia, para poder facilitar su lectura y comprensión.

Se han agregado además, todas las planillas cuyos datos numéricos reflejan la información de las plantas de Subdivisión, y toda la otra información necesaria tal como, por ejemplo, los Porcentajes de Prorrato o Porcentajes de Copropiedad.

DEBEMOS SEÑALAR QUE, EN FUNCIÓN DE LAS NUEVAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, ESTÁN EN ESTUDIO LAS NUEVAS REGLAMENTACIONES DERIVADAS DEL MISMO EN RELACIÓN A LA SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

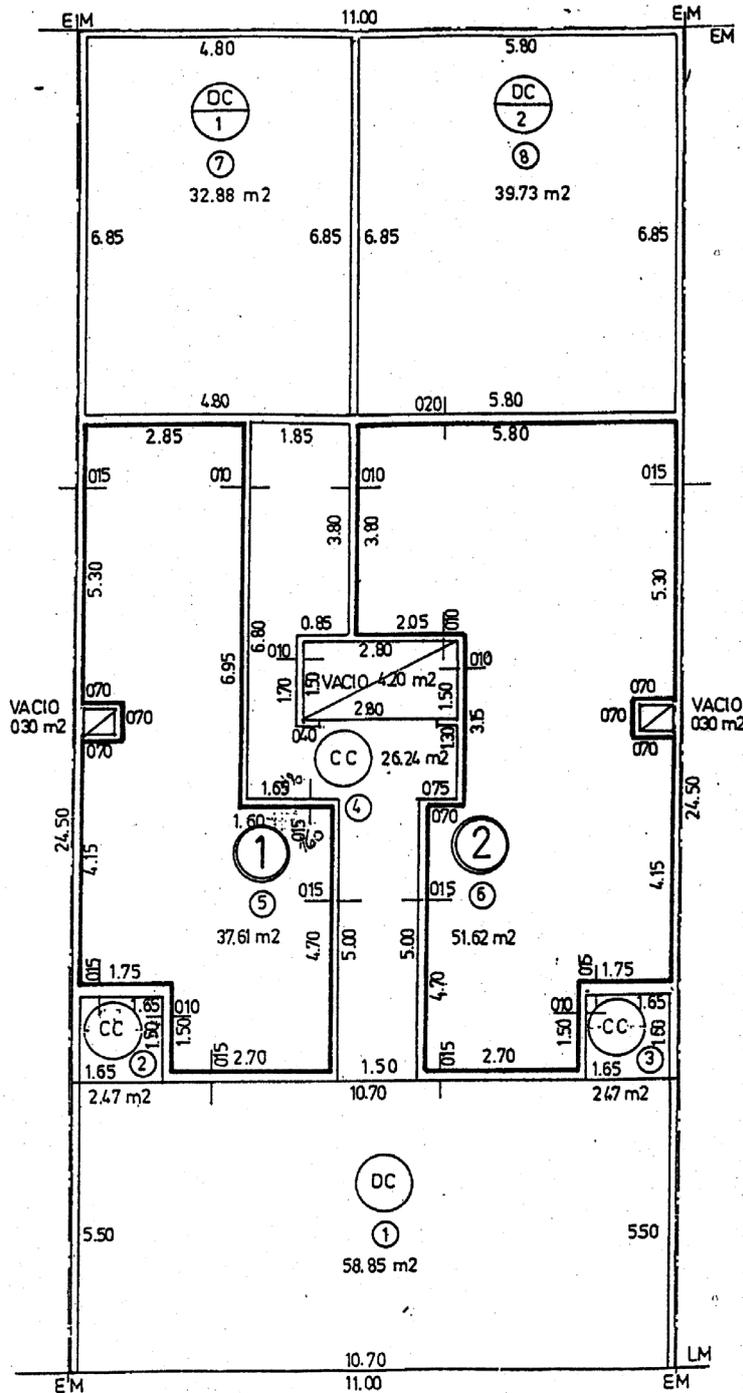
ESTAS NUEVAS NORMATIVAS PODRÍAN EN EL FUTURO MODIFICAR TOTAL O PARCIALMENTE LAS PRESENTACIÓN DE PLANOS Y ELEMENTOS ANEXOS y CONEXOS ACTUALMENTE EN APLICACIÓN.



PLANTA BAJA

PLANTA DE RELEVAMIENTO para la SUBDIVISI3N en PROPIEDAD HORIZONTAL:

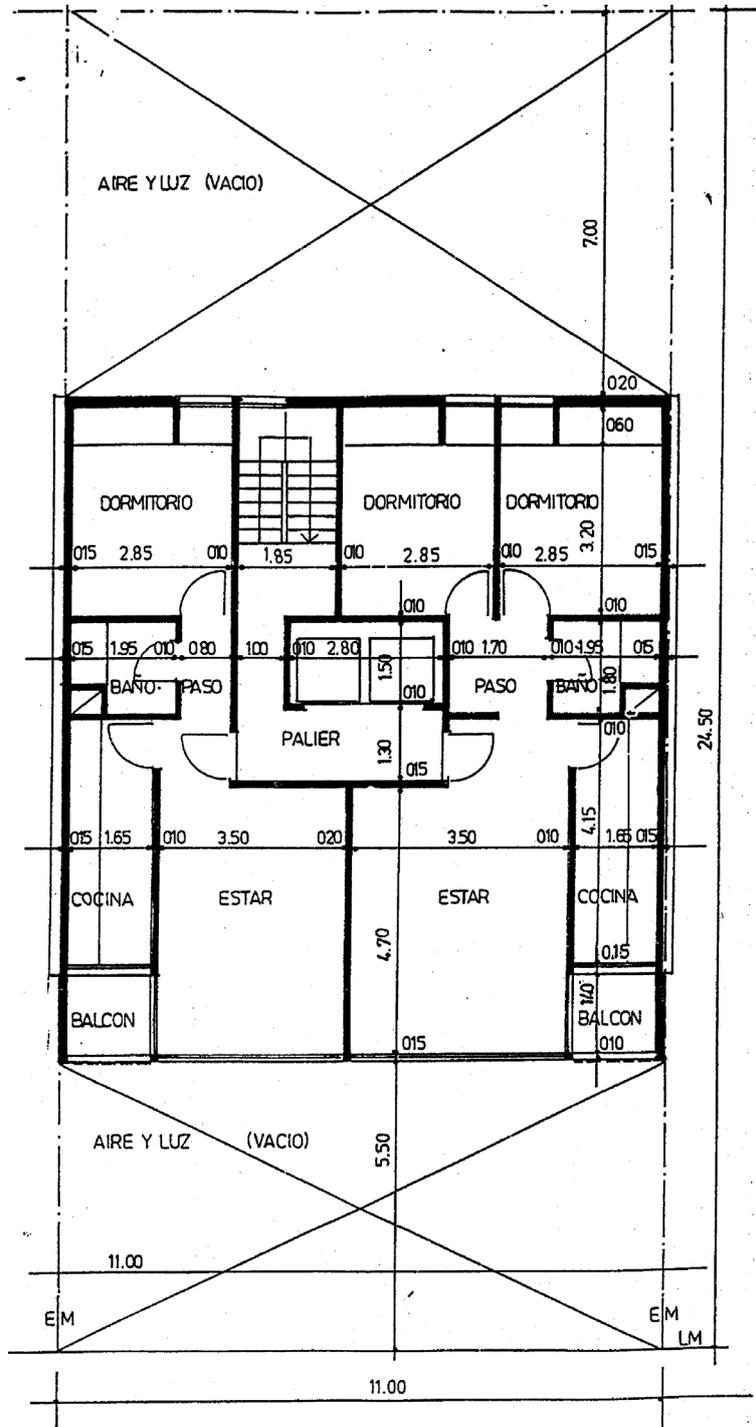
Debe reflejar la obra tal y como fue construida, en su distribuci3n, funciones, designaci3n de locales, dimensiones lineales y superficies. Requiere APROBACI3N MUNICIPAL.



PLANTA BAJA
SUBDIVISION P.H.

PLANTA DE SUBDIVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL:

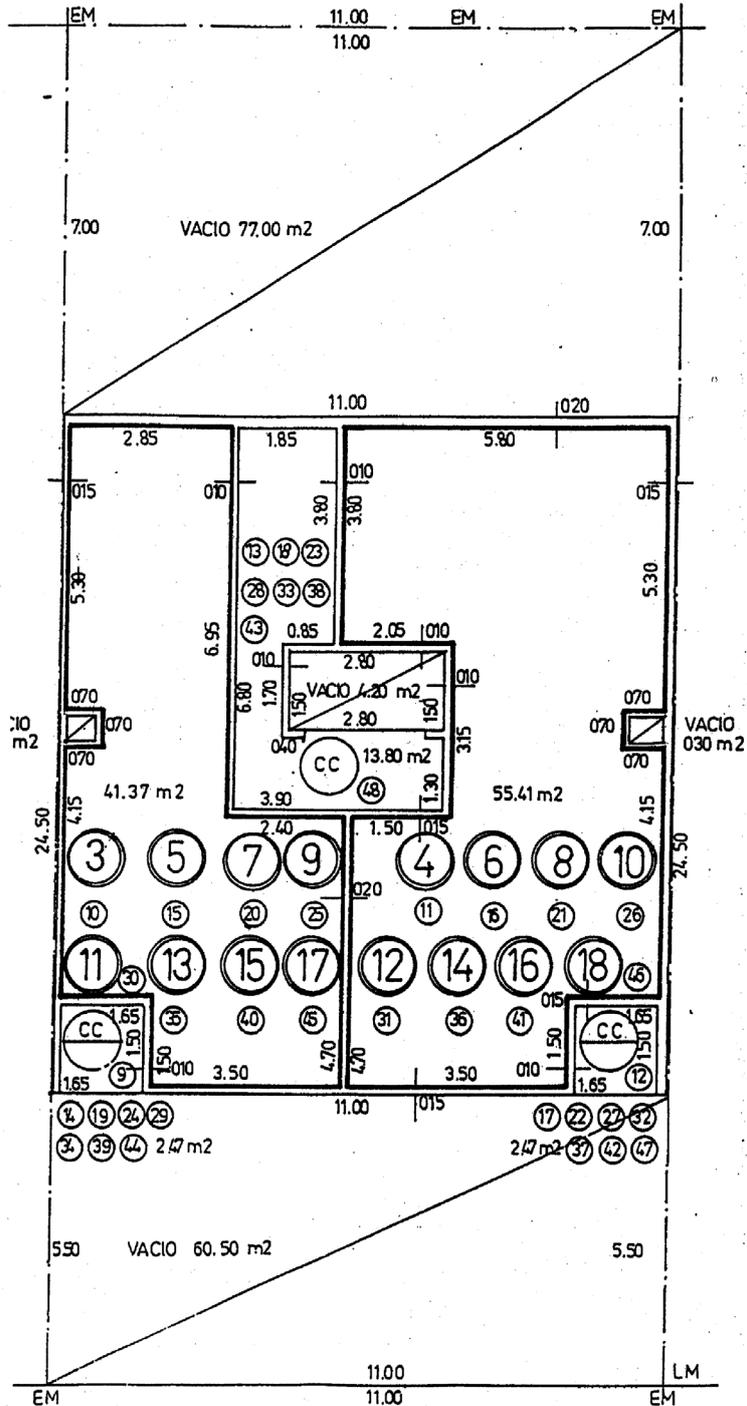
Debe contener la diferenciación de las superficies de distinto tipo y sus designaciones reglamentarias, así como también todas las medidas lineales y angulares, y las superficies correspondientes, datos que se verán reflejados en las Planillas respectivas.



PLANTA TIPO (1º a 8º)
RELEVAMIENTO

PLANTA DE RELEVAMIENTO para la SUBDIVISI3N en PROPIEDAD HORIZONTAL:

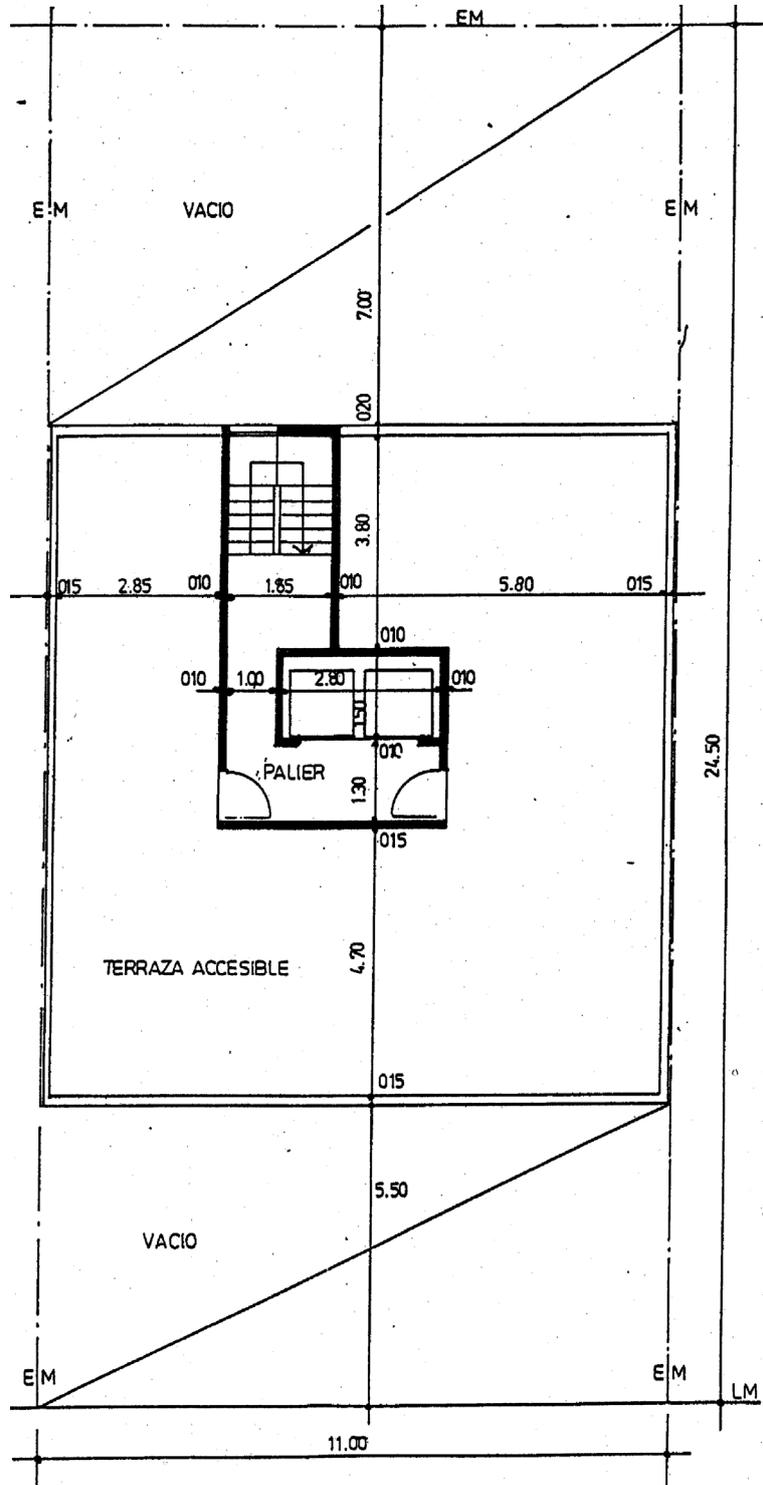
Debe reflejar la obra tal y como fue construida, en su distribuci3n, funciones, designaci3n de locales, dimensiones lineales y superficies. Requiere APROBACI3N MUNICIPAL.



PLANTA TIPO 1º a 8º
SUBDIVISION P.H.

PLANTA DE SUBDIVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL:

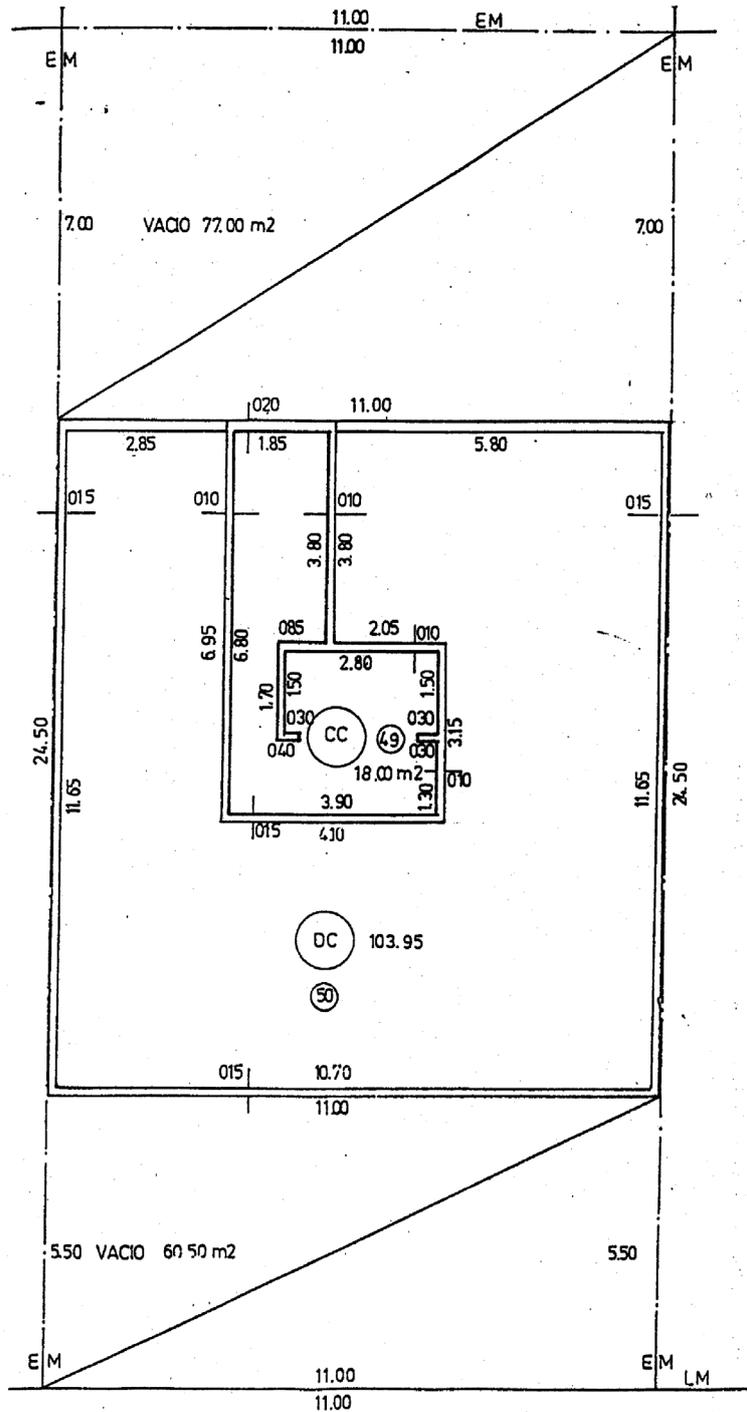
Debe contener la diferenciación de las superficies de distinto tipo y sus designaciones reglamentarias, así como también todas las medidas lineales y angulares, y las superficies correspondientes, datos que se verán reflejados en las Planillas respectivas.



PLANTA TERRAZA
RELEVAMIENTO

PLANTA DE RELEVAMIENTO para la SUBDIVISI3N en PROPIEDAD HORIZONTAL:

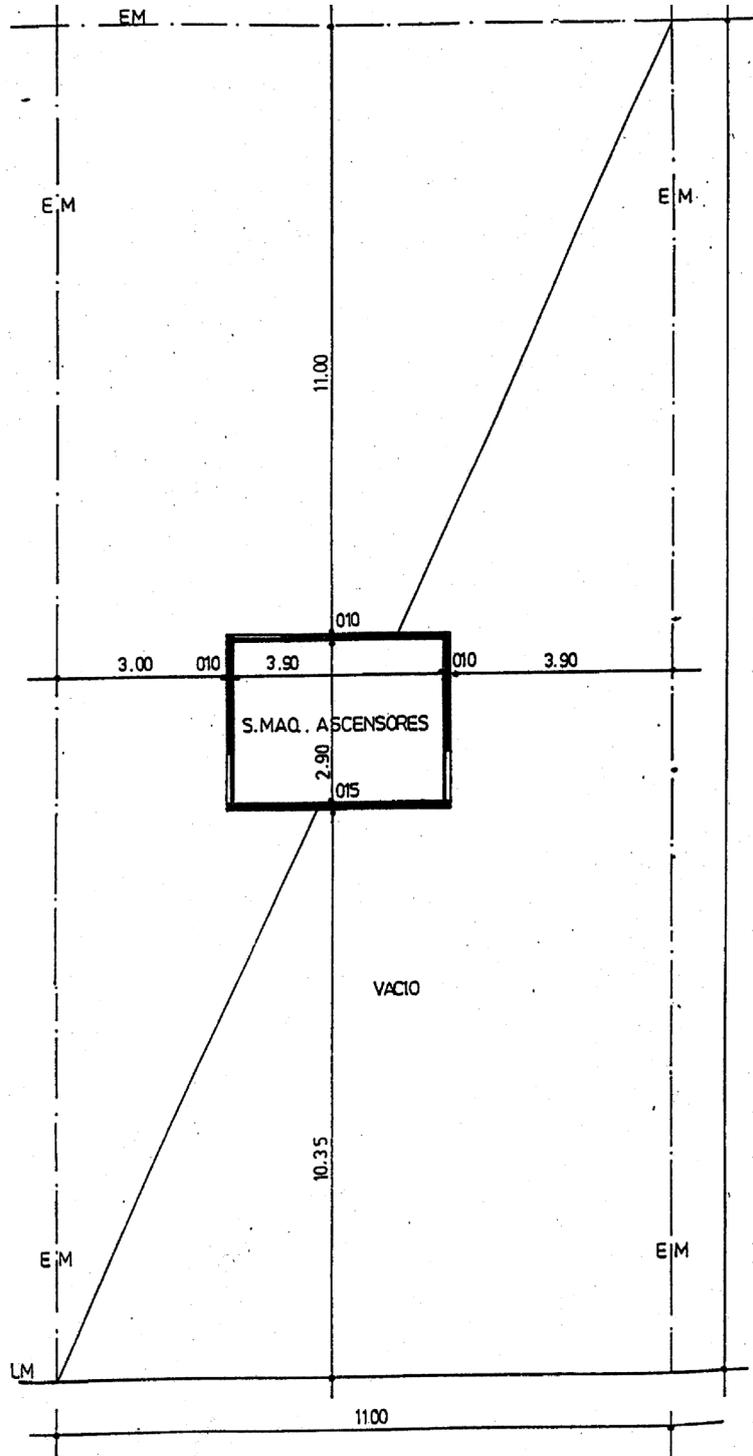
Debe reflejar la obra tal y como fue construida, en su distribuci3n, funciones, designaci3n de locales, dimensiones lineales y superficies. Requiere APROBACI3N MUNICIPAL.



PLANTA TERRAZA
SUBDIVISION P.H.

PLANTA DE SUBDIVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL:

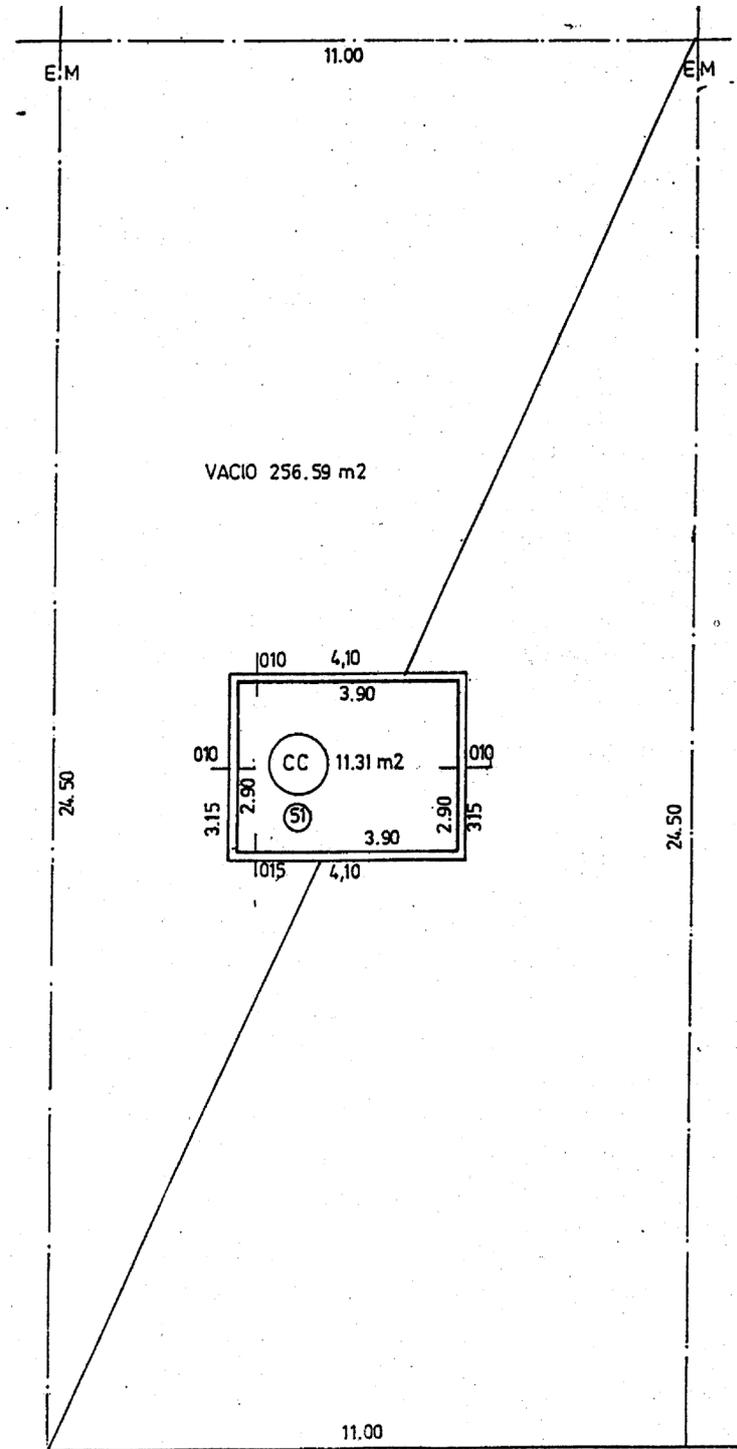
Debe contener la diferenciación de las superficies de distinto tipo y sus designaciones reglamentarias, así como también todas las medidas lineales y angulares, y las superficies correspondientes, datos que se verán reflejados en las Planillas respectivas.



PLANTA SALA MAQUINAS
RELEVAMIENTO

PLANTA DE RELEVAMIENTO para la SUBDIVISI3N en PROPIEDAD HORIZONTAL:

Debe reflejar la obra tal y como fue construida, en su distribuci3n, funciones, designaci3n de locales, dimensiones lineales y superficies. Requiere APROBACI3N MUNICIPAL.



PLANTA SALA MAQUINAS
SUBDIVISION P.H.

PLANTA DE SUBDIVISIÓN en PROPIEDAD HORIZONTAL:

Debe contener la diferenciación de las superficies de distinto tipo y sus designaciones reglamentarias, así como también todas las medidas lineales y angulares, y las superficies correspondientes, datos que se verán reflejados en las Planillas respectivas.

PLANILLA DE SUPERFICIES																	
P.H.	Unidad	SUPERFICIE CUBIERTA PROPIA				Sup.Cub.Común de uso exclusivo				Cub.Propia + Cub. Com. Uso Excl.	Sup.Descub.Común de uso exclusivo						
		Ubicac.	Pos.	Designac.	Superficie	Ubicac.	Pos.	Designac.	Superficie		Ubicac.	Pos.	Designac.	Superficie	TOTAL		
1	1	P.B.	5	Dpto	37,61	***	***	***	***	37,61	P.B.	7	Patio	32,88	32,88		
2	2	P.B.	6	Dpto	51,65	***	***	***	***	51,65	P.B.	8	Patio	39,73	39,73		
3	3	1°	10	Dpto	41,37	1°	9	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
4	4	1°	11	Dpto	55,41	1°	12	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
5	5	2°	15	Dpto	41,37	2°	14	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
6	6	2°	16	Dpto	55,41	2°	17	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
7	7	3°	20	Dpto	41,37	3°	19	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
8	8	3°	21	Dpto	55,41	3°	22	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
9	9	4°	25	Dpto	41,37	4°	24	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
10	10	4°	26	Dpto	55,41	4°	27	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
11	11	5°	30	Dpto	41,37	5°	29	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
12	12	5°	31	Dpto	55,41	5°	32	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
13	13	6°	35	Dpto	41,37	6°	34	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
14	14	6°	36	Dpto	55,41	6°	37	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
15	15	7°	40	Dpto	41,37	7°	39	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
16	16	7°	41	Dpto	55,41	7°	42	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
17	17	8°	45	Dpto	41,37	8°	44	Balcón	2,47	43,84	***	***	***	***	***		
18	18	8°	46	Dpto	55,41	8°	47	Balcón	2,47	57,88	***	***	***	***	***		
TOTALES					863,35					39,52	903,02					72,61	72,61

PLANILLA DE PORCENTAJES Y PRORRATEOS						
Unidad	Cub.Propia + C.C.U.E	%	Incidencia sobre			TOTAL Sup. Cub.
			M.C.C.	Terreno	Sup.C.C.	
1	37,61	4,18	4,59	11,25	6,92	49,12
2	51,65	5,74	6,32	15,45	9,51	67,48
3	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
4	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
5	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
6	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
7	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
8	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
9	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
10	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
11	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
12	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
13	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
14	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
15	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
16	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
17	43,84	4,85	5,30	13,07	8,05	57,19
18	57,88	6,41	7,02	17,28	10,64	75,54
TOTALES	903,02	100,00	109,45	269,50	165,95	1178,42

PLANILLA de CIERRE de SUPERFICIES

DESIGNACIÓN	P.B.	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Terraza	S.Máq.	TOTAL
Sup. Cub. PROPIA	89,26	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78	***	***	863,50
Sup. Cub. Com. Uso Excl.	***	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	***	***	39,52
Sub. Cubierta Común	26,24	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80	18,00	11,31	165,95
Sup. Descub.Común Uso Excl.	72,61	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	72,61
Sup. Descubierta Común	58,85	***	***	***	***	***	***	***	***	103,95	***	162,80
Sup. Muros Cub. Comunes	11,70	11,68	11,68	11,68	11,68	11,68	11,68	11,68	11,68	2,71	1,60	109,45
Sup.Muros Descub.Comunes	6,04	***	***	***	***	***	***	***	***	7,34	***	13,38
Vacios	4,80	142,30	142,30	142,30	142,30	142,30	142,30	142,30	142,30	137,50	256,59	1537,29
Proyección Terreno	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	2964,50
TOTAL Superficies	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50	2964,50
error	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP.CUBIERTA	127,20	20,71	12,91	1178,42								

PLANILLA DE RESUMEN

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL	1178,42
CANTIDAD DE UNIDADES	18
SUPERFICIE TERRENO según TÍTULOS	269,50
SUPERFICIE TERRENO según MENSURA	269,50

Lo invito a realizar la Actividad 1, que corresponde al presente desarrollo teórico:

Actividad 1: La obra de arquitectura – Localización y Entorno Inmediato / Normativas

Introducción

La presente actividad tiene por objetivo determinar los factores de Localización (sitio) y Entorno (situación) – Manejo de la Ley de Prehorizontalidad.

La entrega y presentación será en formato digital considerando los siguientes aspectos:

- a) Documentación gráfica: en láminas tamaño A3 (297mmx420mm) o similar, con técnica de representación libre.
- b) Documentación Escrita: papel blanco tamaño A4 (210mmx297mm) escrita a mano o tipada en PC.

A los fines de desarrollar la presente actividad, le aconsejo tener estudiados los temas presentados en este desarrollo del Módulo 1: La obra de arquitectura – condicionantes. Considere Ordenanzas de Edificación, Planeamiento Urbano y Uso del Suelo de la Ciudad de Córdoba.

Consigna

1) Sobre una parcela real, ubicada en una urbanización a elegir por el alumno (barrio), relevarla mediante la utilización de planos, planchas catastrales, fotografías, esquemas, etc. Indicar los condicionantes de Localización (sitio) y entorno (situación) que la afecten. Clasificarlos según afecten positiva o negativamente la parcela.

2) Responde las siguientes preguntas, en base a la información correspondiente.
Datos:

Edificio de 8 pisos de iguales características y superficies, se encuentra emplazado en un lote de 780m² de superficie (15m x 52m) compuesto por 26 departamentos (16 de 2 dormitorios y 10 de 1 dormitorio) superficie establecidas según ley N° 13512 y que obtenemos del Plano de Subdivisión en Propiedad Horizontal son:

Superficie Cubierta TOTAL del edificio: 1820,00 m²

Superficie Cubierta Propia Dpto. 2 dormitorios: 60,00 m²

Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo Dpto. 2 dormitorios: 5,00 m²

Superficie Cubierta Propia Dpto. 1 dormitorio: 40,00 m²

Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo Dpto. 1 dormitorio: 3,00 m²

1) TOTAL Superficies Cubiertas PROPIAS: 1360,00 m²

2) TOTAL Superficies Cubiertas Comunes: 200,00 m²

3) TOTAL Superficies Descubiertas Comunes: 105,00 m²

4) TOTAL Superficies Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo: 110,00 m²

5) TOTAL Superficies Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo: 237,00 m²

6) TOTAL Superficie Muros Cubiertos Comunes: 150,00 m²

7) TOTAL Superficie Muros Descubiertos Comunes: 15,00 m²

a) Realizar el prorrateo que le corresponde a cada departamento.

b) Calcular la superficie total que le corresponde a cada departamento.

Bibliografía de interés:

Lo invito a acceder a códigos de edificación que corresponden a diversas provincias, disponibles en los vínculos que se copian seguidamente:

- Código de Edificación - Ciudad de Salta: <http://www.geodesa.com.ar/CODIGOEDIF.PDF>
- Código de Edificación - Ciudad Autónoma de Bs. As: <http://www.agcontrol.gob.ar/pdf/codigo-edificacion-CABA.pdf>
- Código de Edificación - Ciudad de Córdoba: <http://static.cordoba.gov.ar/docs/obrasprivadas/CodigoTextoOrden.pdf>
- Código de Edificación - Ciudad de Mendoza: http://www.ciudaddemendoza.gov.ar/files/40/000_CAPITULO_INDICE.PDF
- Código de Planeamiento Urbano – Ciudad de San Miguel de Tucumán: http://www.sanmigueldetucuman.gov.ar/bajar/Normativa/CPU_2014.pdf
- Código de Planeamiento Urbano – Ciudad de Corrientes: http://ciudaddecorrientes.gov.ar/sites/default/files/ord_n_1071_-_codigo_de_planeamiento_urbano_0.pdf
- Código de Urbanización de Rosario: <http://www.cdv.fapyd.unr.edu.ar/urbanismo-rosario/codigo-urbano.pdf>
- Código de Edificación y Plan Urbanístico – Ciudad de San Rafael (Mza): <http://www.sanrafael.gov.ar/obras/edificacion.pdf>
- Código de Edificación: Partido de Tandil http://www.tandil.gov.ar/dpublicos/pdf/cod_edificacion_%202006.pdf
- Código de Edificación – Partido de La Plata: https://producciondeobras.files.wordpress.com/2010/05/la-plata_ordenanza-10681_codigo-de-edificacion.pdf
- Código de Edificación – Ciudad de Comodoro Rivadavia: <http://www.comodoro.gov.ar/wp-content/uploads/2012/07/codigoedificacion.pdf>
- Código de Edificación – Ciudad de San Salvador de Jujuy: <http://www.arquitectosjujuy.org.ar/web/images/PDF/codigoedificacion.pdf>
- Código de Edificación – Ciudad de Neuquén: http://www.cdnqn.gov.ar/inf_legislativa/digesto/digesto/ordenanzas/6485.htm
- Código de Edificación – Ciudad de San Carlos de Bariloche http://www.digestobariloche.gov.ar/ordenanzas/1979/l-79-211_ANEXO_CODIGO_EDIFICACION.PDF
- Código de ordenamiento urbano y edificación: Ciudad de Santiago del Estero: http://www.santiagociudad.gov.ar/consultas/digesto/h_actividad1.pdf



LA OBRA DE ARQUITECTURA – Proyecto y Materialización

2.1 El Legajo Técnico

¿Qué es el PROYECTO?

Seguramente encontraremos infinidad de respuestas a este interrogante en función de qué tipo de proyecto se trate, pero si nos estamos refiriendo a la ARQUITECTURA, palabras más, palabras menos, podemos acordar en que:

El PROYECTO es una idea arquitectónica, es la creación intelectual del arquitecto, expresada a través de un conjunto de documentos gráficos y escritos.



EL LEGAJO DE PROYECTO

Es la documentación completa, suficiente y necesaria para materializar la obra de arquitectura. Es un “MANUAL DE INSTRUCCIONES” para construirla.

Una instrucción que falta es una tarea que no se realiza, y que si la misma es necesaria, o más grave aún, imprescindible, significa costo y tiempo adicionales.

Una instrucción equivocada, errónea o imprecisa, es una equivocación, error o indeterminación en la ejecución de una tarea, su eventual demolición y reconstrucción, con todo el costo de tiempo y de recursos técnicos y económicos que ello implica.

El LEGAJO DE PROYECTO, es el mensaje del proyectista, es la tarea intelectual que ha realizado, mediante el cual expresa, en dos dimensiones, en un lenguaje específico gráfico-simbólico, básicamente sobre una lámina de papel, las características de una realidad futura de cuatro dimensiones (espacio y tiempo)

¿Qué conforma o integra el LEGAJO DE PROYECTO?

En la materialización de las obras de arquitectura intervienen numerosos elementos materiales, técnicos, tecnológicos, formales, funcionales, y fundamentalmente factores humanos.

El proyecto es la expresión documental de una idea arquitectónica y sus alcances no van más allá de manifestar o permitir conocer por medio de esa documentación la formulación intelectual ideada por el proyectista.

La arquitectura existe en cuanto está materializada en una obra real y concreta, en un terreno, con determinados factores de localización y entorno y un conjunto variado de elementos que influyen en la determinación funcional, formal y técnica de dicha obra.

Consecuentemente las obras son una respuesta real y concreta a un conjunto interactuante de requerimientos y factores condicionantes y posibilitantes.

Es por ello que la documentación que conforma el legajo de Proyecto debe transmitir una idea acabada y completa del mismo a quienes van a tener que materializarla.



El LEGAJO DE PROYECTO es entonces el “idioma” a través del cual se explica el proyecto. Es el lenguaje adecuado que establece la comunicación entre el o los proyectistas, los encargados de la Dirección y Representación Técnica (en obras de 1° categoría) y los que tienen a su cargo la etapa final del emprendimiento a través de una operación inmobiliaria.

El PROYECTO, resumiendo, es el ordenamiento de elementos reales, que aún no existen, pero que van a disponerse y materializarse de un modo preestablecido.

El LEGAJO DE OBRA, como mensaje del proyectista y la tarea intelectual que ha realizado, expresa en dos dimensiones, sobre una lámina de papel, las características de una realidad futura de cuatro dimensiones (espacio y tiempo)

Este mensaje utiliza algunos códigos y elementos convencionales para que sea comprensible y organizado y refleje con claridad y fidelidad las ideas del proyectista.

Reiteramos que si este mensaje es defectuosamente transmitido, por medio de un legajo oscuro, difuso, incompleto, la obra resultante será una distorsión de la idea original, antieconómica, incoherente, adaptada y desnaturalizada respecto de las necesidades y requerimientos formulados al proyectista.

Además de todo esto, hay que tener en cuenta que la arquitectura será realmente lograda no solamente a través de un buen diseño formal y funcional, sino que debe materializarse con la calidad adecuada de los materiales, técnicas y tecnologías constructivas, de modo tal que la obra funcione, perdure durante el tiempo previsto, sea confortable para sus usuarios, segura, económica, etc.

PROCESO DE DISEÑO

El proceso se inicia a partir de un COMITENTE que plantea sus necesidades, posibilidades y expectativas al PROYECTISTA.

Continúa cuando éste realiza las acciones concretas de diseñar o proyectar, se materializa durante la construcción y/o montaje, resultando finalmente utilizado, evaluado y/o modificado por los efectivos usuarios.



LEGAJO DE PROYECTO: sus elementos

La formulación de un proyecto de una obra de arquitectura necesita de variados medios de expresión, atento que algunos son más idóneos y adecuados que otros para manifestar las diferentes realidades que integran dicho proyecto.

Así, habrá elementos que encontrarán su expresión más acabada a través de medios gráficos, y habrá otros que se manifestarán más apropiadamente a través de medios escritos.

a) Documentación grafica de la obra de arquitectura:

Croquis, plano municipal, planos generales, planos de replanteo, planos de obrador, de detalles, de instalaciones, de estructuras, de carpintería, especiales, etc.

PLANOS MUNICIPALES:

Se dibujan en escala 1:100 y deben tener todas las Plantas, todas las fachadas que den a la vía pública con especificación de los materiales de la misma, dos cortes como mínimo indicando alturas, niveles, la planilla de aberturas con medidas de ventanas, puertas-ventanas, conductos de ventilación de locales, con especificación de medidas de cada abertura y conducto, y las respectivas áreas de iluminación y ventilación, y las carátulas reglamentarias establecidas por la normativa legal vigente.

Estos planos se utilizan también para el registro de la obra en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, en la Regional que corresponda, y para la tramitación municipal de visación previa y aprobación, permiso de edificación y final de obra.

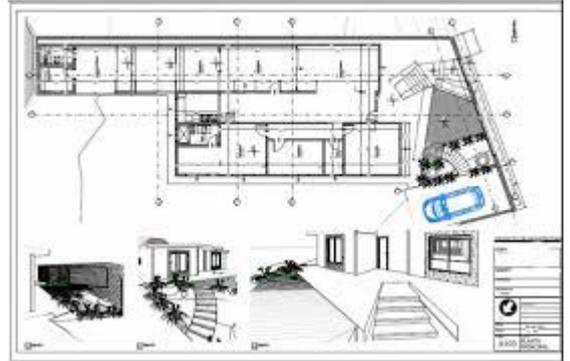
LOS PLANOS MUNICIPALES NO SE UTILIZAN NI SE DEBEN UTILIZAR PARA EJECUTAR LA OBRA, ya que, como veremos enseguida al conocer la documentación gráfica de PLANOS DE OBRA, la información que se incluye en los planos municipales es muy limitada y absolutamente insuficiente a los fines constructivos.

PLANOS DE OBRA:

Planos Generales: (planimetrías de conjunto) en escala 1:200 ó 1:500

Planos particulares: en escala 1:50 ó 1:20.

Plantas de albañilería y replanteo con especificaciones técnicas



Cortes transversales y longitudinales con medidas, niveles, y especificaciones técnicas.

Fachadas (todas las que posea el edificio) con niveles y especificaciones técnicas.

Detalles constructivos (todos los que sean necesarios para definir aquellas situaciones de proyecto que presentes especiales dificultades y/o complicaciones técnicas de resolución y/o ejecución.

Planos especiales: se refieren a componentes particulares de la obra que requieren, por su especificidad, documentación de características particulares, pudiendo llegar por su amplitud y nivel de desarrollo, a conformar un “mini legajo” dentro del legajo de obra principal:

De estructura, con replanteo, detalles y especificaciones técnicas.

De Carpintería, con planilla de especificaciones técnicas y cantidades, y detalles constructivos.

De instalación cloacal, con indicación de todos sus elementos constitutivos, materiales, medidas, pendientes y especificaciones técnicas.

De instalación de agua fría y caliente, con indicación de todos sus elementos constitutivos, materiales, medidas y especificaciones técnicas.

De instalación de gas, con indicación de todos sus elementos constitutivos, materiales, medidas y especificaciones técnicas.

De instalación eléctrica con indicación de todos sus elementos constitutivos, materiales, medidas y especificaciones técnicas.

De instalación pluvial con indicación de todos sus elementos constitutivos, materiales, medidas, pendientes y especificaciones técnicas.

De instalaciones especiales: protección contra incendios, aire acondicionado, calefacción y/o refrigeración, teléfono, porteros eléctricos, alarmas, pararrayos, telefonía, televisión abierta y en circuito cerrado, ascensores, montacargas, escaleras y rampas mecánicas, aire comprimido, vacío, oxígeno, gases especiales y/o medicinales, etc.

b) Documentación escrita de la obra de arquitectura:

Memoria descriptiva, Pliego de Especificaciones Técnicas, Pliego de Condiciones, Cómputo Métrico, Presupuesto, Análisis de Precios, Plan de Avance, etc.

Listado de documentos y planos: se formula como una especie de índice que permite conocer y controlar rápidamente la totalidad de la documentación que integra el Legajo de Proyecto.

Pliego Particular de Condiciones: establece con precisión las normativas que regularán la relación contractual, las obligaciones, derechos y responsabilidades de los contratantes, etc.

El articulado del Pliego Particular de Condiciones contiene cláusulas de diverso carácter según sea la temática a que se refieran:

Cláusulas técnicas:

- Objeto de la obra
- Documentos del Contrato
- Correlación de la documentación (prelación)
- Trabajos adicionales
- Plazo de ejecución
- Plan de trabajo
- Procedimiento de licitación y adjudicación
- Mano de obra
- Recepción provisional y definitiva
- Etc.

Cláusulas legales:

- Sistema de contratación
- Plazo de garantía
- Plazo de obra
- Prórroga de plazo de obra
- Divergencia de interpretación
- Rescisión contractual
- Etc.

Cláusulas económicas:

- Certificación de obra
- Variación de costos
- Acopio de materiales
- Anticipo financiero
- Fondo de reparos
- Impuestos
- Etc.

Cómputo métrico: Constituye la expresión CUANTITATIVA del Proyecto y expresa en planillas especiales, las cantidades a ejecutar de cada una de las tareas de la obra.

Por Ej. m³ de Hormigón, m² de pisos, etc...

Pliego particular de especificaciones técnicas: contiene las cláusulas que determinan con precisión las calidades de los materiales a usar y las respectivas técnicas y tecnologías constructivas a aplicar en la ejecución de la obra

Planilla de coeficientes de aportes de materiales: permite conocer las cantidades reales de materiales que intervienen en una tarea.

Por Ej. cemento, arena, granza, acero, clavos, madera, alambre, para elaborar 1 m³ de hormigón (H°).

Planilla de precios básicos: permite conocer los precios de los diferentes materiales y de la mano de obra que se utilizará en la construcción.

7. Análisis de Precios: planillas que permiten conocer, aplicando los datos de las dos planillas anteriores, el precio final de cada una de las tareas o trabajos a ejecutar.

Por Ej.: el precio del m² de revoque a la cal, el precio del m³ de H°A° para columnas, etc...

Presupuesto: Constituye la dimensión económica del proyecto de la obra a ejecutar y en el cual se establecen los valores o precios de cada uno de los rubros e ítems y se predetermina el precio final total del proyecto (no el precio final real total de la obra ya que éste se conoce solamente al concluir la construcción).

Contrata: documento que registra los datos de los contratantes, sus domicilios, objeto del contrato y forma de contratación, precio acordado y forma de pago, y plazo de ejecución.

c) Elementos complementarios:

Perspectivas gráficas y digitales, maquetas físicas y virtuales, fotomontajes, animaciones, audiovisuales, etc.

Estas formas de representación de la obra de arquitectura, sin ser elementos dirigidos específicamente a la ejecución o construcción de la misma, posibilitan conocer el proyecto, fundamentalmente en sus aspectos formales, funcionales, estéticos y espaciales, o facilitar determinadas situaciones comerciales inmobiliarias a través de elementos no necesariamente técnicos, sino más bien expresivos.

En este tipo de formas de representación podemos encuadrar:

Las perspectivas: constituyen una representación gráfica de dos dimensiones, pero que a través de técnicas geométricas expresa una tridimensionalidad virtual de la obra. Las perspectivas son al proyecto lo que la fotografía es a la obra ya ejecutada. Estas perspectivas pueden realizarse mediante las técnicas de dibujo tradicionales, o por medio de programas especiales de computación.

Las maquetas: son una representación material y tridimensional del proyecto, a escala reducida, que permite una aproximación más tangible al volumen edilicio.

Las maquetas virtuales: representación tridimensional del proyecto por medio de programas especiales de computación que posibilitan visualizar el proyecto desde diversos ángulos, aproximaciones y alturas.

Animación: por medio de programas especiales de computación es factible realizar recorridos virtuales por los exteriores e interiores de las obras de arquitectura, produciendo recorridos que dan una idea de la realidad final del edificio en construcción o proyectado.

CÓDIGOS DE REPRESENTACIÓN

La documentación del Legajo de Proyecto, como se ha visto, asume diversas manifestaciones o formas de expresión.

Hay elementos tales como las plantas y los cortes, o los detalles de escaleras, o los planos de instalaciones que no son pasibles de otra representación que la gráfica, sin perjuicio de que vayan acompañados de especificaciones y/o indicaciones escritas en el mismo dibujo.

Todo documento, GRÁFICO y/o ESCRITO debe cumplir con ciertas modalidades formales que lo hacen reconocible y comprensible en su especificidad, frente a cualquier otro documento.

Existen numerosas Normas relativas al dibujo técnico en general, y al dibujo arquitectónico en particular, las cuales, más allá de las naturales y múltiples diferencias de idiomas, constituyen un lenguaje común de los arquitectos.

En el caso de los documentos GRÁFICOS del LEGAJODE PROYECTO, la formalidad o el parámetro está determinado por las NORMAS DE REPRESENTACIÓN o de DIBUJO TÉCNICO, que guardan esenciales similitudes en los diferentes países, y que hacen que un PLANO DE ARQUITECTURA sea COMPRENSIBLE para cualquiera que maneje sus códigos

En la República Argentina, contamos con las NORMAS IRAM que plantean los parámetros o condiciones básicas de Representación Gráfica Técnica.

Otros elementos integrantes del Legajo de Proyecto no pueden ser representados sino de manera escrita: ello ocurre con las Especificaciones Técnicas, las Condiciones Contractuales, los Cómputos Métricos, los Presupuestos, etc.

2.2 La obra de arquitectura

a) Tipologías edilicias

Relacionadas con la FUNCION a la que la obra de arquitectura esta destinada:

- 1) Edificios Residenciales: vivienda permanente, vivienda transitoria y vivienda no-familiar.
- 2) Edificios para reunión bajo techo: edificio o parte de él destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos.
- 3) Edificios para reunión la aire libre: edificios y/o instalaciones destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos.
- 4) Edificios para oficinas: edificios destinados a albergar las actividades de transacciones, tramitaciones, ejercicio profesional sin almacenamiento de productos y mercaderías.
- 5) Edificios comerciales: todos los edificios destinados a la venta de artículos en general.



- 6) Edificios Industriales: edificios destinados a la producción de bienes, transformación o refinamiento de sustancias, obtención de minerales, montaje, ensamblaje y fraccionamiento de partes.
- 7) Edificios para Depósitos: edificio destinado al almacenamiento de materias primas, productos terminados o parte de los mismos, rezagos, excepto los establecidos como peligrosos.
- 8) Edificios para usos peligrosos: edificios destinados a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que pudieran producir situaciones de riesgo.
- 9) Edificios Especiales: edificios que por las características de su actividad, modalidades de funcionamiento o magnitud, requieren de reglamentaciones particulares que regulan sus condiciones de habitabilidad: cocheras, pasajes y galerías comerciales, bomberos, policía, educacionales, sanidad.

b) Subsistemas:

Toda obra de Arquitectura puede considerarse formada por un conjunto de partes denominadas SUBSISTEMAS.

Cada SUBSISTEMA cumple una función determinada dentro de la obra de Arquitectura:

- La ESTRUCTURA: debe RECIBIR, RESISTIR y TRANSMITIR LAS CARGAS que inciden sobre el edificio.
- La ENVOLVENTE: debe DELIMITAR ESPACIOS Y ACONDICIONARLOS
- Las INSTALACIONES: conducen, distribuyen fluidos y posibilitan aumentar el confort en el edificio.

FUNCIONES DE LA ENVOLVENTES

CONTROL DE:

- luminosidad
- la temperatura
- la acústica
- del agua
- de las ventilaciones
- de las visuales
- de la accesibilidad
- de la seguridad



TAMBIEN...

- sostener (portante)
- sostenerse (peso propio)

CLASIFICACION DE LA ENVOLVENTE

Según su ubicación:

- exteriores (fachadas)
- interiores (tabiques portantes o no)

Según el material:

- mampostería
 - ladrillo común
 - ladrillo cerámico
 - bloque cemento
 - pedra
- hormigones
- maderas
- metales
- fibras sintéticas

Según su elaboración:

- por vía húmeda: generalmente in situ interviene el agua, los materiales predominantes son: morteros, hormigones, mampuestos diversos.



- por vía seca: permite la prefabricación, no interviene el agua (montaje), procesos reversibles, los materiales predominantes son: madera, metales, fibras sintéticas, hormigones prefabricados, etc...



Según su comportamiento:

- Térmico: uno de los objetivos principales de la arquitectura es brindar las condiciones de confort necesarias para el desarrollo de las actividades del hombre.
- Acústico: por aislamiento acústico se entienden: las previsiones a tener en cuenta para impedir la propagación del sonido desde una fuente sonora hasta el oyente.
- Ignífugo: las previsiones a tener en cuenta para impedir o retardar la propagación del fuego. La resistencia al fuego esta en razón directa con la densidad del material.

c) Materialización concreta:

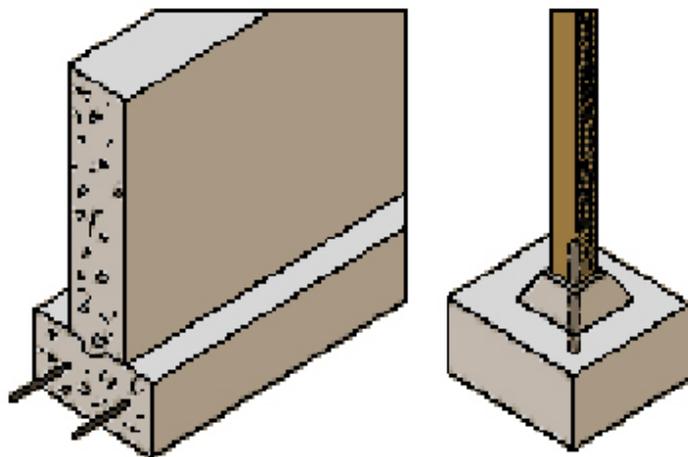
Elementos constructivos, instalaciones y técnicas específicas:

FUNDACIONES:

ELEMENTOS de la ESTRUCTURA, encargados de transmitir las cargas al terreno. Los diferentes tipos de fundaciones o cimentaciones surgen de combinar los dos tipos básicos de estructuras, con las diferentes estrategias que es preciso desarrollar para adaptarse a la diversidad de terrenos sobre los que se puede edificar.

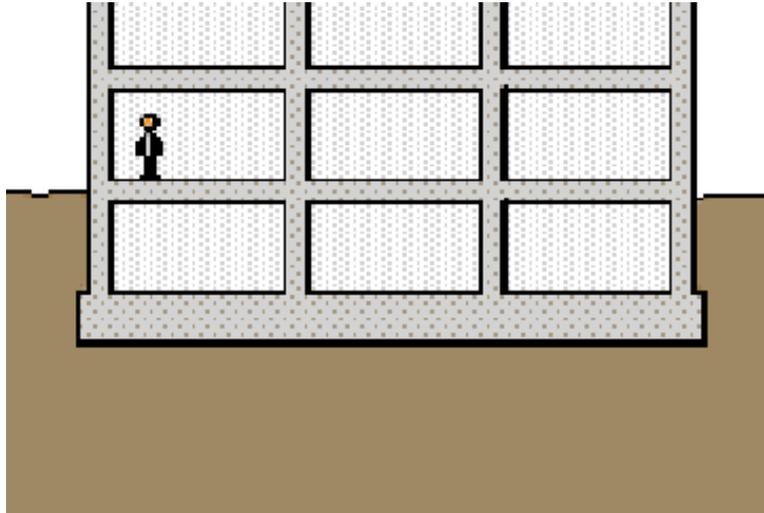
a) SUPERFICIALES O DIRECTAS:

- Cimiento corrido de hormigón ciclópeo (cimiento Común)
- Zapatas corridas o plantillas (Flexibles o rígidas)
- Zapata puntual o base de columna
- Platea



Zapata corrida o plantilla flexible

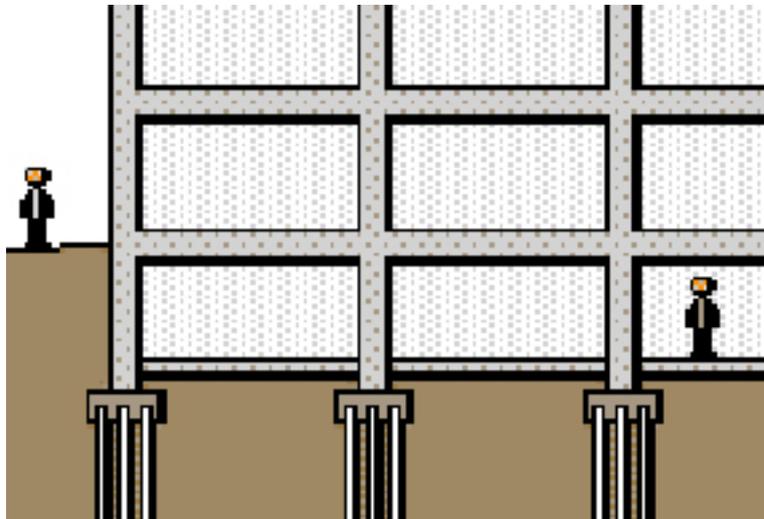
Zapata puntual o base de columna



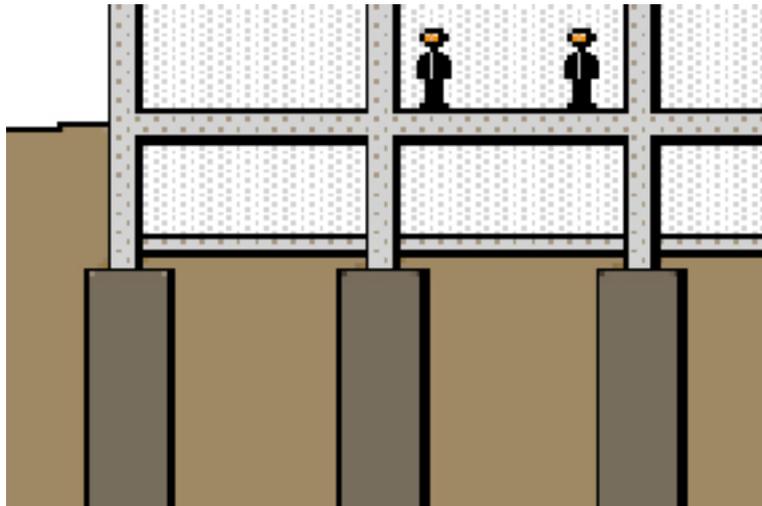
Platea elástica

b) PROFUNDAS: Se diferencian por los modos de construcción

- Pilotes (excavados y hormigonados in situ- con o sin ensanche inferior – encamisados, en seco, bajo agua, etc.)
- Pilotes prefabricados (de madera, metal, hormigón)
- Pilotines
- Pozos Romanos



Pilotes – Pilotes prefabricados.



Pozo Romano

ESTRUCTURAS:

Los sistemas ESTRUCTURALES habituales para una construcción de planta baja y hasta dos pisos altos son:

- a) de hormigón armado (H^ºA^º)
- b) estructura mixta: esta conformada por una cubierta o losa apoyada sobre muros o paredes portantes.

MUROS PORTANTES: no solo cumplen la función de cerramiento, sino también de recibir además de su peso propio, otras cargas estructurales, constructivas, sobrecarga, etc.

- a) de ladrillos comunes macizos
- b) de ladrillos huecos portantes (de cemento o cerámico)

ESTRUCTURAS MIXTAS: hay casos que por razones de proyecto se reemplazan los muros portantes por un sistema de columnas y vigas de H^ºA^º.

Paredes, Muros y Tabiques:

Muro. Es una de fábrica capaz de soportar cargas verticales y horizontales, que normalmente está hecho de hormigón armado ó de piedra.

Tabique. Es un elemento constructivo que se realiza para dividir o cerrar un espacio interior, sin función estructural, y su construcción se puede realizar con distintos materiales; ladrillos, placas de yeso, placa de hormigón, madera, paneles prefabricado, etc.

CERRAMIENTOS:

En construcción, se denomina cerramiento a los planos delimitantes del espacio. Los **cerramientos** son los elementos constructivos que cumplen una función esencial, la de preservar los espacios. Son las superficies envolventes que delimitan y acondicionan los espacios.

Clasificación de los cerramientos:

- Por la ubicación, se clasifican en: interiores y exteriores (exterior-interior, exterior-exterior). Y estos, a su vez, se dividen en: superiores, inferiores, laterales.
- Por la forma: planos (horizontales, verticales, inclinados), curvos (simple y doble curvatura).
- Por su comportamiento frente a la luz: opacos, translúcidos, transparentes.
- Por las acciones: estructurales (muros portantes), no estructurales.
- Por la movilidad: fijo, móvil.
- Por el procedimiento constructivo: continuo, discontinuo.

REVOQUES:

Definido como una capa de material que cubre de forma externa al ladrillo cuyo materiales pueden ser variados (mortero, yeso, etc).

Revoque grueso: Es aquel que ocupa la mayor parte del revoque total, es decir, la capa que se encuentra pegada al ladrillo.

Revoque fino: Es aquel realizado sobre el revoque grueso, dándole un aspecto alisado y prolijo.

CONTRAPISO:

Se llaman contrapisos a la construcción que se ejecuta debajo de un piso para conseguir alguno de los siguientes objetivos:

- Soporte estructural del piso cuando se ejecuta sobre terreno natural
- Aislación acústica y térmica
- Alojamiento y protección de canalizaciones eléctricas, desagües, calefacción, etc.
- Capa de nivelación y ajuste de alturas luego de ejecutar estructura.

CARPETAS:

Se materializan con un mortero cuyos componentes y dosificación varía según el destino y función, aplicadas sobre contrapiso, con un espesor que varía.

Clasificación:

- a) Hidrófugas
- b) De nivelación de contrapiso
- c) De terminación

PISOS:

Revestimiento superficial de un solado para conseguir los siguientes objetivos:

- Estética y confort en edificios habitacionales
- Resistencia al desgaste e impacto del tránsito de personas y vehículos
- Resistencias al ataque de productos químicos derramados en industrias

Clasificación de pisos de acuerdo a su forma constructiva:

a) Para ejecutar sobre terreno natural:

- Carpetas de cemento s/ contrapiso
- Pavimentos articulados de hormigón, adoquines
- Pavimentos de hormigón con o sin endurecedor superficial
- Carpetas asfálticas

b) Para asentar con mortero:

- Cerámicos aplicados
- Mosaicos
- Mármoles y granitos
- Lajas y losetas

c) Para realizar en obra:

- Carpetas con endurecedor superficial
- De mármol reconstituido
- Pisos industriales

d) Para pegar sobre carpeta:

- Baldosas de goma
- Revestimientos plástico
- Entablonados
- De madera Parkets
Entarugados
- Alfombras

e) Pisos sobreelevados:

- Pisos técnicos
- De madera
- Pisos flotantes
- Rejillas industriales

ZOCALOS:

Es el encuentro entre el paramento de un muro y el piso.

Finalidad:

- Disimular la imperfección de una junta difícil de ejecutar.
- Proteger la parte inferior de las paredes contra los golpes de los utensilios de limpieza, muebles, etc.

Lo más usado es un zócalo del mismo material del piso, o similar.

REVESTIMIENTOS SOBRE PAREDES:

Las paredes interiores y exteriores mejoran su terminación gracias a los nuevos revestimientos. Hay diversidad y hasta sofisticación hoy disponibles en el mercado para que el **acabado de las superficies** verticales de la casa, tanto sea por adentro como por afuera resulten de alta calidad.



a) Según su función:

- aislantes (hidrófugos, térmicos, acústicos, ignífugos)
- estéticos
- higiénicos

b) Según el material:

- orgánicos
 - origen vegetal (maderas, resinas, fibras, paja, papel, corcho, cañas)
 - origen animal (cueros, fibras, proteínas: plásticos)
- inorgánicos
 - pétreos
 - naturales (mármol, granito, pizarra)
 - artificiales (cerámicos, vidrio, graníticos, calcáreo)
 - metálicos (hierro, acero, cobre, plomo, zinc, estaño, aluminio)
 - químicos (plásticos, PET -poli carbonatos- pinturas, barnises)

CIELORRASOS:

Podemos establecer la siguiente clasificación:

Aplicados: se ejecutan por vía húmeda (de yeso, fino a la cal, simil piedra, revestimiento de mármoles, tejas, azulejos, cerámicos).

Suspendidos: revestimientos de aplicación por vía seca o por vía húmeda:

- de madera
- metálicos (aluminio, acero)
- sintéticos
- vidrio y combinaciones
- placas de yeso
- revocados: yeso, fino a la cal, simil piedra, etc.

INSTALACIONES:



Las instalaciones son el conjunto de redes y equipos fijos que permiten el suministro y operación de los servicios que ayudan a los edificios a cumplir las funciones para las que han sido diseñados.

Las obras de INSTLACIONES más comunes en los edificios son:

OBRAS

- Líquidos agua refrigerada
agua a temperatura ambiente
agua caliente
aguas servidas (cloacales)
aguas pluviales
aguas tratadas p/calefacción y refrigeración
aguas de servicio contra incendios
 - Gases gas combustible
oxígeno
aire comprimido
vacío
vapor
gases médicos
gases contaminantes y contaminados
ventilaciones estáticas y forzadas o mecánicas
 - Electricidad 220 – 380 V
comunicaciones
llamadas
TV por cable
informática
altavoces
buscapersonas
alarmas
telefonía
radios FM
- baja tensión
- Electromecánicas gruas
ascensores
montacargas
escaleras mecánicas
rampas mecánicas
aire acondicionado
aire calefaccionado

d) Patologías edilicias:

La Patología, del griego, estudio o tratado (λογία, logía) del sufrimiento o daño (πάθος, pathos). Es la ciencia que está encargada del estudio de las lesiones en su más amplio sentido, es decir, como procesos o estados anormales debidos a causas conocidas o desconocidas.

La verdad es que la mayor parte de la gente asocia esta palabra a los seres vivos con organismos complejos, es decir animales; pero en realidad en el campo de la construcción es el mejor medio de recuperar las construcciones o proveerlas de una segunda existencia.

No hay que olvidar que las construcciones en un elevado porcentaje están realizadas con materiales que tienen su propio proceso vital, y aunque su apariencia un tanto inerte influya en nuestro pensamiento de que pueden durar más que un ser humano, la realidad es que sólo un pequeño porcentaje de las construcciones, edificaciones, infraestructuras, etc., alcanzan a superar el ciclo vital de un ser humano.

Las diferentes lesiones patológicas habituales en la construcción, se clasifican según su causa o agente causante.

Estas lesiones pueden ser, según su origen:

Lesiones Físicas: causadas por la humedad, la suciedad, la erosión.

Lesiones Mecánicas: sus causas se deben a un factor mecánico grietas, fisuras, deformaciones, desprendimientos y erosión debida a esfuerzos mecánicos.

Lesiones Químicas: previamente a su aparición interviene un proceso químico (oxidación, corrosión, eflorescencias, organismos vivos, etc.)

Conocer las Patologías Constructivas es clave para evitarlas en futuras obras. Según a qué área de la construcción afecten pueden clasificarse como:

- Patologías de los acabados o lesiones menores.
- Patologías de los suelos en las que el comportamiento del suelo puede generar lesiones en el edificio.
- Patología de los elementos estructurales del hormigón que son las debidas a los esfuerzos no controlados.



Para poder diagnosticar correctamente una patología primero se debe conocer cuál es el origen que causa la misma, para poder así encontrar la solución óptima para su reparación.

Las lesiones patológicas deben ser analizadas mediante el diagnóstico de un especialista, ya que es

muy importante un diagnóstico acertado para proceder al tratamiento y la óptima recuperación de la parte afectada.

Así en Construcción podemos establecer 5 estadios de la Patología, o más bien de la forma de tratarla y afrontarla, que son las siguientes:

Inicial o Temprana: la que se presenta como problemas o complicaciones de obra, generalmente inducida por una falta de definición del proyecto, el suministro o disposición de materiales de inferior calidad a la especificada o de su deficiente colocación en obra, y en algunos casos por accidentes o incidentes de obra.

Preventiva: la que busca solucionar inconsistencias de los proyectos, dando una mayor coherencia estructural y contrastando las capacidades estructurales ante las acciones ocasionales que muchas veces son descartadas o menospreciadas en el proyecto como sismos, impactos, explosiones, condiciones locales, aspectos ambientales, etc. También entra en esta categoría las adaptaciones estructurales o de otra índole que permiten a la construcción equipararse a la normativa actual.

Curativa: es probablemente la más reconocida como tal, es la que se aplica ante un defecto, desperfecto y/o detección de ciertos síntomas que evidencian una disfunción básica del edificio. También se asocia con la actividad rehabilitadora que se desarrolla luego de haber realizado el estudio de la patología; en todo caso es la que ocupa el lugar de “acción – reacción” inmediata en este amplio espectro.

Geriátrica: es desde mi punto de vista la más gratificante, ya que es la que propugna la rehabilitación de edificios antiguos, ya sean los referidos como “Patrimonio” o aquellos que representan por su referencia histórica el verdadero acervo cultural de la construcción dentro de nuestra sociedad. Presenta entre otros alicientes el descubrimiento de la mayor variedad de imaginativos detalles constructivos, así como una serie de elementos que por formato, sección o calidad de material, ya no se fabrican y por tanto representan una dificultad añadida.

Forense: es el campo más delicado de la aplicación de los conocimientos patológicos, ya que su función primordial consiste en determinar el origen de un daño provocado generalmente por un fuego, impactos de diversa índole y explosiones (accidentales, negligentes o provocados); en estos casos los daños suelen quedar ocultos y depender de datos a priori difíciles de cuantificar como pueden ser la temperatura máxima alcanzada por un fuego o la determinación del efecto producida por la onda expansiva de una explosión. A las incertidumbres se suma la complejidad de verse avocados al análisis judicial de los estudios desarrollados, teniendo que incrementar la cautela sobre la forma semántica a utilizar en nuestros informes.

2.3 Nociones de funciones profesionales en relación al proyecto y ejecución de la obra.

a) Funciones profesionales:

Dentro de este marco, y en la tarea concreta de la MATERIALIZACIÓN de la OBRA de ARQUITECTURA, el ARQUITECTO deberá cumplir distintas funciones profesionales, conforme las ETAPAS en las que intervenga.

Categorización de las Obras:

Obras de primera categoría: Todas aquellas cuya ejecución presente dificultades constructivas, tales como construcciones de carácter monumental cualquiera sea su uso, tales como: iglesias, bancos, hoteles, hospitales, cines, teatros, panteones, estaciones, pabellones de exposición, casas de lujo, fuentes artísticas, mercados, mataderos, etc. incluyéndose en esta categoría los Edificios de más de dos plantas cualquiera sea su uso o destino.

Obras de segunda categoría: Edificios de hasta dos plantas, siempre que las estructuras no comprendan vigas o losas mayores de 5,50 mts. de luz y galpones o depósitos de hasta 10 mts. de luz, siempre que sus losas y vigas no sean de Hormigón Armado y carezcan de fundaciones especiales o de cualquier otra complicación constructiva o arquitectónica.

ARQUITECTO como PROYECTISTA: (obras de 1ª y 2ª categoría)

REALIZA EL LEGAJO DE PROYECTO que es el resultado de las siguientes etapas previas a la ejecución de la obra:

- 1) Croquis preliminares
- 2) Anteproyecto
- 3) Proyecto

ARQUITECTO como DIRECTOR TÉCNICO: (obras de 1ª categoría)

CONTROLA la fiel interpretación de los planos y la documentación técnica del proyecto, y revisa y extiende los Certificados de la obra en ejecución

ARQUITECTO como REPRESENTANTE TÉCNICO: (obras de 1ª categoría)

ASUME LA RESPONSABILIDAD que implica la ejecución de la obra, cuando la misma es ejecutada por administración directa del propietario, sin intervención de Empresa Constructora

Hemos estado analizando los factores condicionantes y/o posibilitantes de la tarea profesional del arquitecto en orden a la materialización del Hábitat Humano, a través de su expresión más concreta que es la OBRA DE ARQUITECTURA, y hemos mencionado asimismo las principales funciones que podemos cumplir con relación a ello.

b) Nociones de formas de contratación:

El Código Civil no prevé los distintos tipos de contratación usados en este tipo de contratos, pero si, por ejemplo la ley de obras públicas.

Unidad de medida: En este caso, el precio se fija por la medida o por unidades técnicas, por ejemplo kilómetros de camino o metros de mamposterías construidos. Hay que establecer con precisión las formas de medición: en revoques, mampostería de elevación, revestimientos, se aclara si se computa vacíos por llenos y hasta que superficie. En superficie cubierta de Hº, si se computa los huecos de las escaleras, cajas de ascensores, etc. El sistema es recomendable para la contratación de trabajos que incluyan pocos ítems o que

impliquen ítems claramente definidos. Las ventajas del sistema se encuentran en otros aspectos, como la practicidad para contratar ítems no computables con precisión al momento de la adjudicación. El precio final de la obra es indeterminado.

Coste y costas: El coste incluye materiales y mano de obra; y las costas, la utilidad, gastos generales, amortizaciones de equipos (se fija un %) que corresponde al empresario y/o ejecutor. No tiene precio predeterminado (solo una idea global aproximada). Para el Comitente el precio de la obra es su costo real y puede introducir modificaciones. La Empresa/ejecutor, tiene menor riesgo, ya que todos los aumentos de precios son a cargo del propietario. El régimen por coste y costas es recomendable para la contratación de trabajos de refacción o de ampliación y en todos aquellos casos en que, por cualquier razón, no sea posible contar, al momento de la contratación, con una completa y detallada documentación de proyecto. En casos de urgencia, la modalidad permite negociar “las costas” sin documentación de proyecto ni presupuesto. Aunque el comitente asume el riesgo de un precio incierto, puede abreviar plazos de ejecución y aún obtener ventaja económica, siempre que se ejerzan con eficacia los controles a que esta modalidad obliga.

Ajuste alzado: Es la modalidad de contratación, más difundida, utilizada para contratar una construcción en forma completa o para rubros aislados a cargo de distintos contratistas. En ambos casos las características de los contratos son las mismas: un precio predeterminado y total por la ejecución completa de los trabajos. Más que en ningún otro caso, la adopción de esta modalidad requiere contar con una completa y detallada documentación de proyecto. Esta modalidad implica la asunción del máximo riesgo por el contratista y por consiguiente el incremento del coeficiente de pase entre costo y precio y lo obliga a estudiar en profundidad la documentación de proyecto para defender el beneficio previsto por medio de una eficiente coordinación de los trabajos y un óptimo aprovechamiento de los materiales y mano de obra. Ventajas: el Comitente conoce con exactitud el precio de la obra terminada, el tiempo y forma en que debe realizar los pagos. La Empresa, si tiene una eficiente organización, personal competente, acopio de materiales, equipos adecuados y las obras se terminan en los tiempos estipulados, evita riesgos y obtiene mayores beneficios. En épocas de inflación se hace necesario establecer regímenes de variaciones de precios como un medio para actualizar los precios mediante la aplicación de métodos que, deben establecerse según el tipo de obra, rubros que la componen, incidencias de mano de obra, materiales y materiales de importación, gastos financieros, etc.

Ajuste alzado riguroso: La obra se presupuesta sobre un proyecto definitivo, el precio es único y no admite modificaciones, en caso de producirse se debe realizar otros contratos.

Ajuste alzado relativo: Admite modificaciones: en el proyecto, por trabajos imprevistos, por trabajos adicionales.

Subcontratos: El dueño de la obra o LOCATARIO, puede celebrar o suscribir contratos separados con distintas empresas dentro de la misma obra. También es posible que la obra se le haya encargado a una empresa y esta subcontrate por su cuenta los distintos gremios necesarios para terminar la obra encargada.-

Para finalizar, lo invito a realizar la Actividad 1 correspondiente a este módulo.

Actividad 1: La obra de arquitectura –Proyecto y Materialización

La presente actividad tiene por objetivo comprender la obra de arquitectura y el legajo técnico de la misma.

La entrega y presentación será en formato digital considerando los siguientes aspectos:

- a) Documentación Gráfica: en láminas tamaño A3 (297mmx420mm) o similar, con técnica de representación libre.
- b) Documentación Escrita: papel blanco tamaño A4 (210mmx297mm) escrita a mano o tipada en PC.

Para desarrollar la consigna considere los conceptos vertidos en este módulo sobre La obra de arquitectura –Proyecto y Materialización.

Consigna

1) Seleccione una obra de arquitectura, relévela mediante la utilización de planos, planchas catastrales, fotografías, esquemas, etc. Indique a qué tipo de topología edilicia pertenece y analice las envolventes de la misma.

2) Responda las siguientes preguntas:

- a) ¿En qué se diferencia una obra de primera categoría de una de segunda categoría?
- b) ¿Puede el Arquitecto ser Director Técnico y Representante Técnico de la Obra al mismo tiempo? – Justifique su respuesta.
- c) ¿Qué define una patología en una obra?



LA OBRA DE ARQUITECTURA – Valoración

3.1 Nociones de funciones profesionales en relación a la obra ya ejecutada.

Las funciones profesionales desarrolladas por el profesional de la construcción comprenden:

TAREAS PROFESIONALES PREVIAS a la OBRA

a) Proyecto: que implica la ejecución del LEGAJO DE OBRA, en el cual, a través de documentos gráficos y escritos, se concreta y manifiesta una idea arquitectónica, lo cual, es importante reiterarlo en este punto, puede no solamente referirse al diseño de espacios cerrados o edificaciones de diverso tipo, función, destino, forma, y tecnología, sino también a espacios abiertos e incluso a urbanizaciones.



Es de destacar que en estos dos últimos casos, la posibilidad de realizar dichas tareas está restringida a las profesiones con el grado académico que los habilita para ello: Arquitectos e Ingenieros Civiles.

TAREAS PROFESIONALES DURANTE la OBRA

a) Dirección Técnica y/o Representación Técnica: son tareas que se realizan DURANTE la ejecución de una obra, en base al resultado de la tarea de PROYECTO, y tienen gran importancia ya que posibilitan concretar en una realidad material esa idea arquitectónica a que hacíamos referencia.

TAREAS PROFESIONALES POSTERIORES a la OBRA

Una vez concluida la obra de arquitectura, el profesional de la construcción, en función del alcance académico de su título y de las incumbencias establecidas por el Ministerio de Educación de la Nación, puede actuar en una instancia previa e imprescindible para la confección de los Planos de Subdivisión en Propiedad Horizontal si la obra es de este tipo, o para regularizar la situación administrativa y tributaria de una edificación construida sin aprobación previa, o para actualizar la aprobación del proyecto, que por algún motivo fuera modificado durante la etapa de la construcción.

Si la obra relevada, cuyo/s plano/s ha/n sido presentado/s a la Municipalidad para su aprobación, NO CUMPLE con las normativas de Edificación, Uso del Suelo y Planeamiento Urbano, NO se le otorga el CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA.

Debemos señalar también que un PLANO VISADO solamente, puede llegar a ser un serio obstáculo para constituir una hipoteca o una garantía real sobre el inmueble, o incluso para la tramitación y obtención de un crédito hipotecario para una eventual compra, ampliación o refacción, dependiendo la viabilidad de lo indicado de las normativas específicas establecidas como condición por la entidad otorgante del financiamiento.

c) Plano Conforme a Obra: es una modalidad particular de **RELEVAMIENTO** que se aplica a una obra ya construida que cuenta con planos aprobados previamente, y que por motivos ajenos a la administración municipal, tiene cambios en su superficie, funcionalidad, destino o uso, que alteran en forma sustancial el proyecto inicialmente presentado y aprobado.

A este plano, que también refleja la obra construida con precisión, veracidad y exactitud, se lo somete a una nueva verificación en relación a las Ordenanzas de Edificación, Uso del Suelo y Planeamiento Urbano, y si cumple con las normas se produce su aprobación y sobre el mismo se otorga el Certificado de Final de Obra.



3.2 Conceptos y Factores de la obra ejecutada.

a) Conceptos de Calidad:

Calidad: lo resultante de una combinación de características de ingeniería y de fabricación, determinantes del grado de satisfacción que el producto proporcione al consumidor, durante su uso.

Cualidad: Cada uno de los caracteres que distinguen a las personas o cosas, (propiedad- atributo- naturaleza- índole). Cada modo de ser por el cuál una cosa es lo que es y como es.

Característica: aplicase a la cualidad que es distintiva de una cosa o persona (peculiaridad - propio- típico).

Cualidades Características: de todas las cualidades de una cosa o persona, aquellas que le son propias, distintivas, típicas y que sirven para mejor definirla.

Categoría: Cada uno de los grupos en que se puede clasificar una cosa o persona. Importancia o valor de acuerdo con esa clasificación.

Por ser preciso definir el significado de CALIDAD, para que sirva sin ambigüedades como un parámetro útil para el diseño, la organización, conducción y control de las obras, preferimos definir:

Calidad de una cosa: es un grado de la medida en cuanto sus cualidades características se ajustan a los estándares y tolerancias fijados para calificarla.

Calidad en la industria: de la construcción es el encuadramiento de la ejecución de una obra en las tolerancias establecidas por las especificaciones a través de las normas.

La calidad se puede referir a una cosa, (material o compuesto), persona o servicio.

Toda cosa tiene cualidades varias, entre ellas algunas que le son características y que serán las que preferentemente se utilizarán para definirla y encuadrarla en una calificación de su calidad.

Las cualidades características de una cosa deben ser medidas o estimadas y calificadas, para lo cual será preciso establecer especificaciones estándares y tolerancias que conformen una escala de comparación. (Normas).

Normas: son documentos que estipulan las definiciones, las características tecnológicas de los materiales y partes, los requisitos especiales que deben cumplir, para que sus aplicaciones sean satisfactorias, incluyendo los métodos de ensayos para verificarlos.

Existen en la actualidad, varias Instituciones que se abocan a la tarea de normalizar materiales y productos como son: IRAM- IACC – DIN- COPANT. Etc

Elementos Calificables: la obra es un todo heterogéneo formado en un proceso constructivo donde, partiendo de cierta materia prima, que sufre manipuleos, transportes y colocaciones, se materializa el proyecto, conformando cualidades que en esencia son las que la definen y constituyen los objetivos a lograr. Siendo la obra un gran compuesto, algunas de las cualidades que adquiere son generadas como resultado del proceso y otras conferidas por los componentes.



La **CALIDAD** no es otra que la medida en que las cualidades han alcanzado sus estándares.

Los **CONTROLES DE CALIDAD** deberán ser ejercidos sobre **los materiales y mezclas**, luego sobre **las partes** y finalmente sobre **la obra**.

- 1) En construcción unas partes cubren a otras, impidiendo posteriores verificaciones.
- 2) Se encarecería el proceso, por producción defectuosa, al tener que rechazarla una vez que acumulen valor agregado, aportado a través del proceso.

En nuestra industria, conviene escalonar controles a lo largo del proceso para permitir las correcciones a tiempo.

DE LOS MATERIALES: En la construcción interviene una gran cantidad de materiales, de muy diversa procedencia y características. Dada ésta heterogeneidad, conviene tratarlos individualmente al efectuar los controles de calidad que aseguren las cualidades que se esperen de cada uno de ellos.

La calidad es algo intrínseco de un material y no variará de acuerdo a su uso.

Por ejemplo, un ladrillo de primera, sigue siéndolo tanto si está en un muro como si se emplea para construir un piso. Que sirva o no para determinados usos, ni le suma ni le resta calidad.

Dos materiales distintos no son comparables, en cuanto a la calidad se refiere, aun cuando ambos sean de primera.

Si el material no está bien definido o tipificado, si no está normalizado o sus cualidades no son verificables, entonces será imposible determinar su calidad y la aceptación corre por cuenta y riesgo de quién lo recibe.

Todo material tiene su Calidad o Resultado, determinado o no, determinable o no, desde el momento que tiene cualidades y ellas siempre serán susceptibles de una calificación, aunque sea la de "inaceptable".

Existe un factor importante modificable de la calidad, **el tiempo**, durante cuyo transcurso pueden producirse cambios substanciales en las cualidades. Por ello, una vivienda durante su vida útil irá variando su calidad, (aunque quizá no su categoría), lo que se toma en cuenta al calcular su DEPRECIACIÓN.

DE LAS MEZCLAS: Las mezclas son materiales compuestos fabricados generalmente en obra y siempre deben poseer cualidades específicas que adquieren gran importancia, porque las cualidades de las partes con ellas construidas serán función de las mismas.

Siendo que sufren transformaciones físico-químicas irreversibles, se deben asegurar sus características durante el proceso de fabricación y uso. Sus controles están acotados y sus técnicas están descriptas a través de reglamentos, disposiciones y normas.

DE LAS PARTES: Las partes se fabrican o construyen con materiales y mezclas, con intervención de la mano de obra y maquinarias.

Los materiales transfieren o confieren sus cualidades y el proceso constructivo genera a la vez nuevas, que también adquieren las partes, todas las cuales la caracterizan y habilitan para ser utilizadas en diversos lugares y con diferentes funciones en la obra.

Con las partes debemos procurar su calidad, definiendo cualidades como:

- a) Confiabilidad: la parte u obra conserva durante la vida útil esperada todas las cualidades.
- b) Funcionalidad: relacionado con cualidades necesarias, como resistencia, poder aislante, capacidad soporte, etc.
- c) Materiales: verificación de cada uno de los materiales críticos intervinientes en la obra: ladrillos, mezclas, hormigones, mosaicos, etc.
- d) Ejecución: terminaciones, tecnologías, plomo de los muros, horizontalidad de las hiladas, curado adecuado, etc.

DE LA OBRA: Este total, es la depositaria final de la acumulación de cualidades que partiendo de los materiales, le llegan a través de las partes. Se debe citar que de no ejecutarse ensayos y controles a lo largo de la construcción; dichos controles en la Obra terminada implican, en la mayoría de los casos, su destrucción parcial.

En el Proyecto se determinarán las cualidades que deben reunir las obras según su uso y destino. La obra está integrada por Partes y si bien éstas le confieren sus cualidades, al unirse y acoplarse generan características que le resultan propias.

DEL PROYECTO: El cometido principal del proyectista es especificar las exigencias funcionales del producto, que no tanto se refieren al funcionamiento del mismo según su destino, sino a las cualidades que lo caracterizará.

Las **prescripciones funcionales** se aplican a:

- 1- Asegurar el funcionamiento y servicio para el uso propuesto.
- 2- Asegurar una alta confiabilidad.
- 3- Asegurar el logro de todas las cualidades características y niveles de Calidad que se dispongan.

Las **prescripciones no funcionales** se aplican a:

- 1- Sugerir un método de ejecución apropiado.
- 2- Reducir los costos de construcción.
- 3- Facilitar los procesos constructivos.

La calidad compuesta en el proyecto, reflejará la imagen de las cualidades que se procuren para la obra terminada, en función de su futuro destino.

Los materiales aportan sus cualidades características. La mano de obra y equipos accionan sobre ellos de alguna forma para ejecutar la obra.



DE LOS COSTOS Y TIEMPOS DE EJECUCION: El costo y tiempo de ejecución empleados en la construcción de la obra, no deben jugar para calificar la calidad o los resultados, porque una vez construida, será independiente de ellos.

Por ej.: si una casa tiene una cierta calidad y se produce después de cierto tiempo su venta, su precio no variará necesariamente en función del costo inicial y del tiempo que haya demandado construirla, sino que lo válido será la calificación que a ese momento merezcan sus cualidades características que sirvan de base para la evaluación.

b) Factores de valoración:

DE LA FORMACIÓN DE LA CALIDAD Y RESULTADOS:

Intervienen:

- a) El proyecto (especificaciones, estándares, normas, etc.)
- b) El proceso constructivo que incluye:-
 - Tecnologías (métodos-procedimientos)
 - Materiales
 - Mezclas
 - Mano de Obra
 - Dirección - Equipos
 - Control de Calidad.

El destino de la obra, la vida útil que se le procura y la demanda, determinará el diseño tanto en su forma y tipo, como en los materiales y partes que se utilizarán.

En todo lo que hace ESTRUCTURA DE LA OBRA, MATERIALES Y EJECUCIÓN, es decir todo lo medible o estimable, debemos establecer normas claras y confiables.

CONTROL DE CALIDAD Y RESULTADOS:

Controlar la calidad o el resultado, es dominar todos los factores que obran sobre las cualidades de un producto, a través de su proceso productivo y tiempo de servicio.

Controlar la CALIDAD: “es un conjunto de esfuerzos efectivos, de los diferentes grupos de una organización, para la integración del desarrollo, mantenimiento y superación de la Calidad de un producto, con el fin de hacer posible fabricación y servicio, a satisfacción completa del consumidor y al nivel más económico.”

La calidad de un producto debe elaborarse y mantenerse durante el proceso de fabricación y el servicio que preste a través de su vida útil.

ESPECIFICACIONES DE LA CALIDAD:

La especificación debe definir las características del producto, de tal manera que sea suficiente para informar al organizador del trabajo constructivo, referente a lo que se procura y necesita.

La información ofrecida por las especificaciones puede contener la definición de:

- 1- Lo que es una unidad del producto.
- 2- Detalle sobre las características de la Calidad del producto.
- 3- Método de Fabricación.
- 4- Método de ensayo.
- 5- Criterios para la aceptación y el rechazo.
- 6- Método de empleo.

CONTROL DE PROYECTO:

Las Cualidades, Calidad y Resultado que se procuran para la obra terminada, tienen su origen en el proyecto, para cuya ejecución se deberá observar y aplicar un criterio y metodologías perfectamente definidas.

El proyecto deberá contener claras especificaciones respecto a las cualidades que deben lograrse en todas las fases y etapas de la ejecución, las formas de constatarlas y calificarlas e incluso, los criterios para completar todos los aspectos necesarios que permitan orientar la construcción de tal forma que se logren las cualidades deseadas y la calificación de la Calidad fijada.

Se debe tener en claro que si bien desde el proyecto quedarán fijadas las pautas para la Calidad, será la obra la que llegue a poseer Cualidades de Calidad buena o mala, según las características que se logren, a veces inclusive independientemente del proyecto. Este es un instrumento para que la obra resulte de acuerdo con la concepción del diseño, pero la calidad de la obra se determinará a través de su ejecución.

La Calidad del Proyecto se refiere a la forma y perfección con que se ha ejecutado toda la documentación de la obra.

El proyecto debe señalar, sugerir o imponer si fuera necesario, los sistemas y métodos constructivos que permitan lograr la Calidad deseada y evitar situaciones de riesgos.

La etapa del servicio de la obra deberá ser tomada en cuenta al momento de su proyecto y siempre la calidad deberá estar en función de los Costos consentidos por el Comitente.

La Calidad de un producto se verá afectada en todas las etapas de su proceso de fabricación.

QUE ES LA CONFIABILIDAD:

Se dice que una obra o servicio es confiable, cuando se puede esperar que funcione satisfactoriamente para lo cual fue diseñado y concebido, durante su vida útil o la expectativa lógica.



La confiabilidad del producto como una cualidad determinante de su calidad, sencillamente es la cualidad que da la probabilidad que el producto funcione.

A las tareas del control del proyecto, le siguen en el programa de confiabilidad las tareas del control del producto, que incluye todas las áreas y acciones que puedan afectarlas.

El profesional incluirá, entre las pautas que comúnmente utiliza para el diseño, las necesarias para definir desde el primer paso las características y especificaciones de la calidad que se procura para la obra terminada y durante su vida de servicio.

Esto exigirá un trabajo casi exclusivamente intelectual, en contraste con lo que sucede en otras industrias, donde pueden asegurarse ciertos resultados en base a la construcción de prototipos y ensayos de toda clase.

La falta de inquietud en la fase del proyecto por buscar una calidad definida y económicamente conveniente, ha ocultado la necesidad de poseer ciertos conocimientos prácticos para recién pretender resolver un diseño.

Es por ello que se siguen embutiendo cañerías de Instalaciones, que tienen una vida útil o margen de confiabilidad de diez años, en mamposterías que aún sirven después de los cincuenta, obligando una y otra vez a costosas reparaciones, no solamente del elemento deteriorado o desgastado, sino de todo lo que hay que romper para arreglarlo.

CONTROL DE MATERIALES ADQUIRIDOS:

Denominaremos con ello un control que va desde la gestión de compra de los materiales a utilizar, hasta su acomodamiento en el almacén, pasando por la recepción.

Obras proyectadas con esmero no podrán producir Calidad a menos que los materiales empleados sean satisfactorios.

Las técnicas de "Control de Material adquirido" tienen la misión de asegurar dentro de los niveles de costos más económicos, que el material de la Calidad adecuada, se encuentre disponible para su empleo en la construcción de la obra.

Algunos materiales que se almacenan después de haber pasado la inspección de aceptación, se pueden deteriorar debido a condiciones deficientes del almacenamiento.

Para establecer los procedimientos de control de los materiales se deben tener en cuenta factores como: personal de inspección disponible, facilidad de acceso al servicio de laboratorios propios, privados u oficiales y, el margen de tolerancia para la Calidad que se fijen en las especificaciones del material.

En lo que hace a la confiabilidad, referida a la planeación, evaluación y control de Calidad de los materiales utilizados en obra, se consideran algunas actividades:

- 1- Clarificar con los proveedores, las condiciones, normas y especificaciones fijadas.
- 2- Evaluación de la capacidad del vendedor, para la provisión sin problemas de materiales que se ajusten a las Calidades requeridas.
- 3- Evaluación de los Controles de Calidad utilizados por los productores de materiales, que aseguren los niveles deseados desde el mismo origen de la provisión. Para ello, colaborar con el productor para mejorar la Calidad de sus productos.

CONTROL DE LA MANO DE OBRA:

Es necesario controlar la Calidad de los materiales al momento de ser adquiridos, receptados y almacenados.

Siendo escaso e inoperante el control que pueda ejercerse sobre la obra terminada por sus características, será a través del proceso que procuraremos controlar la Calidad o Resultados.

La mano de obra por sobre la presión que ejerzan sobre ella los inspectores, deberá sentirse motivada, alentada, impulsada a efectuar autocontrol sobre lo que hace, siguiendo, desde luego técnicas adecuadas que le serán en cada caso indicadas.

CONTROL DE EQUIPOS Y HERRAMIENTAS:

Los mejores resultados estarán dados si:

- 1- Nos mantenemos actualizados respecto a los nuevos productos, atento a las posibilidades que brindan, a sus rendimientos, velocidad y costos.
- 2- Empleamos eficientemente los equipos en operaciones para las cuales fueron diseñados.
- 3- Las nuevas máquinas y herramientas están concebidas y diseñadas para permitir una mejor calidad con menores costos y esfuerzos, sólo si se conoce su funcionamiento y condiciones óptimas de aplicación.

CONTROL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO Y DE LA OBRA:

El control del Producto comprende el Control de los Productos en el origen de su producción y durante su aplicación en servicio, de tal manera que toda separación de su calidad con respecto a las especificaciones, se pueda corregir antes que se produzcan partes defectivas y que se pueda conservar el producto en servicio durante su aplicación.

Durante la construcción la mano de obra y equipos accionarán sobre los materiales y compuestos para obtener las Partes y finalmente la Obra. Aquí se desarrollará la Calidad hasta llegar al Resultado final. Es todo un proceso de crecimiento que se debe vigilar.



Muchas son las causas que pueden atentar contra las metas de Calidad trazadas:

- 1- Puede existir un inadecuado uso de los equipos disponibles o del mantenimiento de sus condiciones y capacidades de trabajo.
- 2- Es factible que se hayan producido fallas en la aplicación de los controles anteriores.
- 3- Pueden ser imperfectas las especificaciones técnicas o los datos desarrollados en el proyecto.
- 4- No es difícil que la falla consista en una falla de motivación y comprensión del concepto de Calidad entre el personal interviniente en la obra.
- 5- No suelen ser ajenas las fallas de la inspección y de los autocontroles.
- 6- Puede faltar el apoyo y colaboración de la dirección, perdiendo fuerza todo el sistema de control.

En obra, del Capataz y/o jefe de equipo, depende el éxito del Control.

El jefe de obra debe coordinar los Controles, de los inspectores, para que constituyan un verdadero sistema de Calidad, coherente con los objetivos que se persiguen.

ESTUDIOS ESPECIALES DEL PROCESO:

Las condiciones para el desarrollo, evolución y mantenimiento de la Calidad y Resultados, varían con el tiempo, en función de nuevas metas del avance tecnológico, de las exigencias de la demanda, del cambio y evolución de los métodos constructivos y de las siempre renovadas concepciones de los proyectos.

La industria de la Construcción para marchar a ritmo con las otras industrias deberá:

- 1- Determinar estándares propios.
- 2- Realizar estudios de trabajo. Mejoras de método y productividad.
- 3- Relaciones laborales. Selección, nombramiento, formación y adiestramiento del personal.
- 4- Control de Costos.
- 5- Seguridad e higiene en el trabajo.
- 6- Planificación y programación racional.
- 7- Organización científica del trabajo.
- 8- Control total de la calidad.

- 9- Normalización, estandarización, especialización.
- 10- Racionalización, industrialización.
- 11- Prefabricación parcial y total, liviana y pesada, abierta y cerrada, mecanización, etc.

La Calidad forma una parte importantísima de este entorno de determinantes y condicionantes, sin perder la objetividad, ni la perspectiva general del problema, debemos trabajar sobre ella para redondear un sistema que funcione y pueda ser aplicado al proceso constructivo en el momento oportuno.

PLANIFICACIÓN DE UN CONTROL DE CALIDAD Y RESULTADOS:

El plan de Control no debe confundirse con la Calidad en sí, sólo es un medio. El factor humano interviniente proveerá el espíritu dinamizador que estimule y genere una conciencia agresiva de Calidad. Este espíritu debe arrancar y ser estimulado desde la misma dirección de la obra. Sólo se podrá aspirar al éxito cuando se haya creado una conciencia sobre Calidad, suficientemente fuerte como para mover a un cambio efectivo de actitudes.

BIBLIOGRAFIA: Control de Calidad y Resultados del Ing. Vázquez Cabanillas.

3.3 Valor de la obra de arquitectura.

a) Conceptos de valor a nuevo y valor presente o actual.

FACTORES DE VALORACIÓN de la Obra de Arquitectura VALOR de la Obra de Arquitectura

COSTO y DEPRECIACIÓN

Textos seleccionados, compilados y desarrollados en base a la Obra: **TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS** del Ing. Civil Mario E. Chandías



EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Por el sólo hecho de tener incorporados materiales y trabajo, un edificio es ya un valor.

Cuando al edificio se le incorporan mejoras, el valor del mismo se ve modificado. De la misma manera que la tierra ve afectado su valor por dos tipos de influencias: **INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS**, hay para las construcciones, la doble incidencia de factores que dependen de ellas mismas, y los que les son extraños.

Las influencias **INTRÍNSECAS** corresponden al **ASPECTO MATERIAL Y FUNCIONAL**.

Las influencias **EXTRÍNSECAS**, no son de tan inmediata localización, ya que se manifiestan más que en el edificio mismo, en el **CONJUNTO DE TIERRA-MEJORAS** y se vinculan al complejo de influencias de orden social, político y económico que determinan las necesidades, y con ellas el interés del público.

FACTORES QUE DETERMINAN EL VALOR DE UN EDIFICIO:

Las influencias INTRÍNSECAS o FACTORES INTRÍNSECOS que determinan el valor de un edificio son : LA CALIDAD FÍSICA (aspecto material) y LA CALIDAD FUNCIONAL (aspecto funcional).

CALIDAD FÍSICA: Determinada por:

- a- La calidad de los materiales de Construcción: La nobleza de los materiales empleados, en cuanto se refiera a sus propiedades de resistencia a los esfuerzos mecánicos, a la acción de los agentes atmosféricos y a las condiciones de servicio, como así mismo su aspecto.
La calidad material tiene un efecto directo sobre el valor del edificio porque afecta la vida probable y el valor residual del mismo.
- b- La correcta utilización de los materiales: el valor de una estructura elaborada no reside solamente en la suma de sus componentes materiales, más la suma de los costos de ejecución, sino que puede ser mayor o menor, según que esté en definitiva bien o mal hecha.
- c- La edad y el estado de conservación: Las estructuras regularmente conservadas tienen una mayor duración, reduciéndose al mínimo su desgaste por uso.
Mientras más prolongados sean los beneficios futuros, mayor será el valor presente.
- d- Gastos necesarios para rehabilitar edificios funcionalmente anulados: Los edificios que presentan problemas por destrucción física de algunos de sus Subsistemas principales, deben ser considerados en su carácter de valores negativos.
- e- Valor de demolición de los materiales: Es el aprovechamiento de los mismos, como rezagos.
La compleja estructura de un edificio llega al final de su vida como CONJUNTO, pero individualmente, los materiales constitutivos pueden conservar el mérito necesario para encontrarles nueva aplicación.

CALIDAD FUNCIONAL:

Esta referida a las distintas adaptaciones que puede tener un edificio, en cuanto a su destino, (Uso), un grado diferente de eficacia en su funcionamiento.

El conjunto de elementos que contribuyen a formar la CALIDAD FUNCIONAL son:

- a- El plan de la obra o programa de comodidades que el proyectista ha resuelto, su extensión y capacidad, número de unidades, dimensiones de éstas, etc.
- b- La correcta realización del programa de comodidades, en cuanto a la disposición de las unidades, ventilación e iluminación de locales, accesos bien planteados, calidad de las instalaciones y servicios, etc.
- c- Destino y adaptabilidad: considerar el destino de las construcciones y su adaptabilidad a destinos distintos de los que le dieron origen.

El hecho de que tanto el concepto sobre lo funcional como los deseos y las costumbres de la gente, como así mismo sus necesidades, sean cambiantes, hace que sea también cambiante el grado de adaptabilidad del edificio.

- d- El valor de las mejoras o mantenimiento: las propiedades que se reparan, mejoran o acondicionan a través del tiempo, presentan valores superior a las que permanecen deterioradas.

CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: CONCEPTO. CRITERIOS. CLASIFICACIÓN.

Concepto.

Las Categorías de una edificación pueden determinarse o establecerse de muchas maneras y responder a diversos criterios.

En general tienden a establecer una especie de “ranking” o jerarquización de las construcciones, que constituya una guía y un parámetro de análisis, comparación y evaluación para el Tasador.

Criterios.



Para realizar una Tasación, el criterio o la categorización más utilizada es la que toma en cuenta los materiales y terminaciones (calidad física), y las relaciones entre ambientes (calidad funcional), así como valores referidos al estilo y calidad arquitectónica, méritos estéticos, artísticos o de estilo, etc., los cuales requerirán de la opinión de un especialista en la materia.

Desde este punto de vista, como se trata de una tarea de índole técnica muy específica, compete exclusivamente al profesional perito en el asunto de que se trata, quien sabrá valorar y asesorar debidamente el grado de incidencia de los distintos factores, y cuáles de ellos es pertinente tener en cuenta.

Sin embargo, se pueden establecer una serie de **parámetros indicativos que sirvan de orientación al Tasador** en su tarea, dejando en claro que ante alguna situación muy particular que escape de los alcances de esta categorización, la consulta interdisciplinaria el especialista resulta imprescindible e ineludible.

Debemos destacar sin embargo, que la clasificación y características, admite una gran cantidad de variantes, y posibilidades de análisis y ponderación. El Corredor de Comercio y Martillero Público aplicará su criterio y experiencia personal, tomando como base estos trabajos ya elaborados, o directamente formulará su propia clasificación.

Clasificación.

Cada autor y especialista, cada repartición pública, cada institución privada relacionada con el tema, ha formulado su propia planilla de categorías de edificación. Las diferencias que seguramente se encontrarán entre las mismas pueden ser de escasa importancia o sustanciales, o presentar grandes similitudes. Para dar una base común, hemos considerado conveniente tomar como punto de partida la clasificación básica propuesta por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de Córdoba, reelaborada sobre la base de la experiencia profesional y a la actualidad de las obras de arquitectura, y que ponemos a consideración de los estudiantes.

CATEGORÍAS DE LA EDIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN y CARACTERÍSTICAS

1) EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR INDIVIDUAL

a) **Construcción “de lujo”**

Generalidades:

La principal característica reside en la excelencia y en muchos casos la exclusividad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, el alto grado de especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación, la cantidad y dimensiones de los locales, su distribución y relaciones funcionales, así como su amplitud y comodidad.

En este tipo de edificaciones resulta evidente la falta de restricciones económicas.

Fachada:

Constituye la carta de presentación de una edificación.

En estas construcciones que habitualmente están separadas de los límites físicos del predio, no podemos hablar en rigor de “una fachada”, sino que todas las caras del edificio que dan al exterior son en términos técnicos también fachadas.

Las fachadas pueden o no corresponderse en su estilo con la arquitectura interior de la propiedad, lo cual no necesariamente constituye un factor negativo.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual los parámetros “de lujo” deben adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Un “palacio” o “residencia señorial” con los cánones estéticos del siglo XIX o primera mitad del siglo XX, donde podemos encontrar revoques especiales, revestimientos de mármol, molduras y frisos, pilastras, columnas, balcones, mansardas, balaustradas, etc., no tienen porqué desmerecer los valores de una construcción ultramoderna donde se han empleado materiales como el hormigón visto, el cristal templado, el aluminio y el acero inoxidable, la cual puede ser tan “de lujo” como aquéllas.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “calidad” en grado de excelencia en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

En este aspecto, en cuanto a la distribución de locales se refiere, como principal característica son claras las diferenciaciones funcionales, las que su vez permiten la intercomunicación entre sectores, sin que por este motivo cada uno pierda su independencia como tal.



Existen accesos (principal y de servicio), espacios de distribución, recepción y circulación bien definidos, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas y relacionadas a la vez, así como las dependencias de servicio, las cocheras, galerías, locales técnicos, parques y jardines, espacios para deportes, piscinas, quinchos, asadores, zonas de estar al aire libre, etc.

Desde el punto de vista de su implantación en el terreno, en la mayoría de los casos de gran amplitud, la edificación está generalmente ubicada en la parte central, y/o totalmente separada de los límites del predio.

Locales:

Los locales principales en general son de amplios a muy amplios, proporcionados, bien definidos en su función, con excelentes condiciones de iluminación y ventilación naturales, visuales atractivas hacia el exterior, con detalles estéticos y de confort.

Las zonas o locales de acceso y distribución son a su vez amplios. Las zonas de estar suelen tener áreas diferenciadas para varias posibilidades de uso: estar, juegos, audiovisuales, lectura, etc., generalmente como respuesta a una intensa vida familiar y social.

Locales de otro tipo como bibliotecas, estudios, escritorios, pueden estar presentes, generalmente relacionados con la actividad de alguno de los integrantes de la familia.

Es habitual que tengan posibilidades de expansión y conexión con espacios exteriores como terrazas, jardines, balcones, etc.

El sector de comedor también es de generosas dimensiones y guarda relación con los hábitos sociales de los propietarios. Suele tener, al igual que el área de estar, vinculación directa con espacios exteriores.

Los dormitorios son amplios, incluyendo zonas de estar, lectura, música, etc. Suelen complementarse con áreas de estar íntimo. La mayoría están proyectados en suite, contando con vestidores, antebañó o toilette, baño principal con hidromasaje, sauna, etc.

Los sectores de servicio están formados por antecocina, cocina, despensa, depósito, bodega, gambuza, office, lavadero, área de planchado, tendedero, dormitorios y baños de servicio, etc.

Las cocheras y garajes son amplios, generalmente con capacidad para más de un vehículo, y suelen contar con espacios apropiados para guardado de implementos deportivos, herramientas y equipos de jardinería, etc.

Si bien no se lo considera habitualmente un local por ser descubierto, el espacio exterior también lo es ya que está proyectado arquitectónicamente, con áreas de estar al aire libre, canchas para la práctica de deportes, piscinas, quinchos, asadores, etc., destacándose la forestación, parquización, detalles decorativos como fuentes, estatuas, glorietas, los grupos florales, arbustivos y forestales, especies vegetales exóticas, la iluminación general y decorativa, etc.

Revoques:

Los revoques son generalmente enduidos o de yeso, tanto en muros como en cielorrasos, y los bordes y encuentros están terminados con molduras. Algunos autores y especialistas los incluyen en la clasificación de Revestimientos, entendiendo por tales a todo elemento que recubra un muro en su estado original.

De acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un revoque rústico trabajado artesanalmente y que tenga relación con el resto de la construcción puede ser considerado un revoque de alta calidad, no tanto por su valor material, sino por su integración a un diseño arquitectónico y por la alta calificación de la mano de obra utilizada en su ejecución.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Según el criterio expuesto, considero que son un elemento diferente de los revoques, ya que necesitan tener a los mismos de base para su colocación. Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3. de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de maderas de calidad como el roble, nogal, cedro, mara, haya, caoba, etc., de corcho, de cuero, de fibras naturales como el algodón, el yute, el lino, las sedas, etc., de papeles especiales, de piedras naturales como el mármol, el granito, las lajas, etc., de cerámicas rústicas artesanales, cerámicas esmaltadas, cerámicas especiales, porcelanatos, mayólicas, espejos, y complementos como guardas, bandas y molduras decorativas de madera, yeso, cerámica, etc.,

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de alta calidad (acrílicos, satinados, sedificados, etc.), pinturas plásticas texturables, esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de alta calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), lacas, encerados, plastificados, etc. Estos elementos se analizarán en su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc.

La presencia de murales o pinturas al fresco o de otra técnica de ejecución en muros y cielorrasos son detalles importantes a tener en cuenta en esta categoría.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), de madera con revestimiento de aluminio o viceversa, metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio (anodizado, esmaltado, pintado, etc.), de acero inoxidable (pulido mate o brillante), de cristal templado autoportante, herrería artística (rejas, puertas, portones, etc.), etc.

Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de tablillas plegables, móviles o no, de madera, metálicas o de otros materiales de primera calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, portones y rejas (de abrir, corredizas, plegadizas o levadizas) con control remoto y accionamiento electromecánico o electrónicomecánico, parasoles fijos o móviles, etc.

Los herrajes son de muy buena calidad, de bronce dorado, plateado, pavonado, modelos especiales, cerraduras de alta seguridad con llaves especiales.



Vidrios:

De grandes dimensiones, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, templados, tonalizados, reflectantes, etc.), vitraux, tabiques de bloques y ladrillos de vidrio, luceras en techos, claraboyas, en techos de invernaderos, etc.

Pisos y zócalos:

Maderas de calidad en parquet y entablonados, alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas, goma, linóleo, cerámicas esmaltadas, mármol, granito natural, porcelanatos, mosaicos graníticos, lajas, losetas de cemento texturadas y tonalizadas, bloques cribados de cemento para senderos

peatonales y circulación de automóviles en jardines.

En general los zócalos son del mismo material del piso, pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, destacando las canalizaciones no solamente por paredes y techo, sino también por pisos.

Las bocas de luz, tomas y llaves de múltiples efectos y prestaciones se encuentran presentes, tanto en el interior como en el exterior en gran cantidad, así como circuitos e instalaciones de luces de emergencia.

Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono (con o sin centrales, de uso externo y/o interno), televisión por cable, o por satélite, computación (individual o en red), alarmas y sensores (ópticos, infrarrojos, auditivos, etc.) portero eléctrico (común y con video visor), etc.

Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.) e incluso en algunos casos hasta equipos electrógenos de arranque automático en caso de quedar inactivo el servicio público o externo.

Pueden estar presentes sistemas de sensores de humo, calor y fuego con las respectivas centrales de alarma, separadas o integradas a un sistema central de alarmas que incluya también la seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de primera calidad (PVC, polipropileno sanitario para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.), equipos hidroneumáticos para provisión de agua o tanques elevados con equipos de bombeo, conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc.

Cuenta con artefactos de gran calidad y diseños especiales, generalmente en cerámica de color, hidromasajes, saunas, duchas a presión, grifería y accesorios de alta calidad y modernas prestaciones funcionales (monocomandos, válvulas automáticas en inodoros, etc.), calefones o termotanques de gran capacidad de producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, grandes “zeppelin” o gas natural), y cubren una gran red de artefactos (cocinas con hornos, anafes, hornos de empotrar, calefactores, calefones y termotanques, secarropas, equipos de calefacción por aire, etc.)

Las instalaciones de calefacción (por vapor, agua caliente o aire) y/o aire acondicionado (frío solo o frío / calor) son en general centralizadas, aunque las modernas concepciones tienden a establecerlas por sectores de modo tal que se ponga en funcionamiento sólo el equipo correspondiente con una gran economía en operación y mantenimiento, aunque con un mayor costo inicial de instalación. Cuentan con controles manuales y/o remotos y regulación por termostatos.

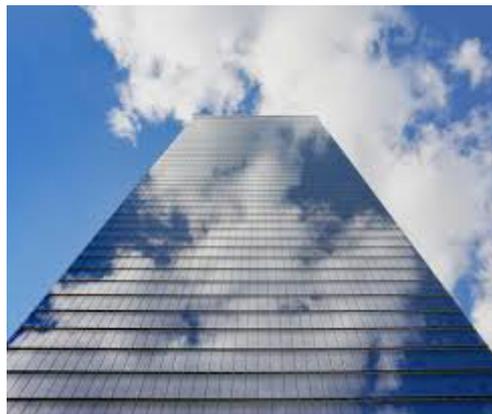
b) **Construcción “muy buena”**

Generalidades:

La principal característica reside en la muy buena calidad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, la especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación, la correcta distribución y adecuadas relaciones funcionales de los locales, así como su amplitud y comodidad.

Fachada:

En esta categoría, también la fachada constituye su carta de presentación.



Estas construcciones pueden o no estar separadas de los límites físicos del predio, en cuyo caso hablaremos de fachadas con relación a las caras de la edificación que no están apoyadas en alguno de los límites del predio. Las fachadas pueden o no corresponderse en su estilo con la arquitectura interior de la propiedad, lo cual no necesariamente constituye un factor negativo.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual la calificación de “muy buena” debe adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Una construcción tradicional e inclusive de estilo, puede ser calificada como de calidad “muy buena”, al igual que una moderna edificación en la que se han utilizado técnicas y materiales de más actualidad.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “muy buena calidad” en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

La distribución de locales tiene como principal característica las diferenciaciones funcionales, las que su vez posibilitan la intercomunicación entre sectores.

Existen accesos (principal y de servicio), espacios de recepción y circulación bien definidos, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas y relacionadas a la vez, así como las dependencias de servicio, guardacoches o garaje, etc.

Desde el punto de vista de su implantación en el terreno que es generalmente amplio, la edificación suele estar ubicada parcialmente separada de los límites del predio.

Locales:

Los locales principales en general son de amplios, proporcionados, funcionales, con muy buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales, posibilidad de visuales hacia el exterior, con detalles estéticos y de confort.

Las zonas o locales de acceso y distribución son a su vez amplios, al igual que las zonas de estar.

Locales de otro tipo como estudios, escritorios, pueden estar presentes, generalmente relacionados con la actividad profesional de alguno de los integrantes de la familia.

El sector de comedor también es de dimensiones acordes con el resto de la edificación.

Los dormitorios son amplios. Suelen complementarse con áreas de estar íntimo. El principal es generalmente en suite, contando con placares, antebañ o toilette, y baño. Los restantes dormitorios cuentan con un baño cada dos habitaciones.

Los sectores de servicio están formados por antecocina, cocina, lavadero, tendadero, dormitorio y baño de servicio.

Las cocheras y garajes permiten el guardado de más de un vehículo.

Si bien no se lo considera habitualmente un local por ser descubierto, el espacio exterior debe ser tenido en cuenta como expansión de los ambientes interiores (visual o real), pudiendo encontrarse quinchos, asadores, etc., detalles de jardinería con grupos florales y arbustivos, iluminación general y decorativa. etc.

Revoques:



Los revoques de los locales principales son generalmente enduídos o de yeso, tanto en muros como en cielorrasos. El resto cuenta con revoques a la cal terminados al fieltro.

Al igual que lo expresado en la categoría anterior, de acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un revoque rústico ejecutado con mano de obra calificada y que tenga relación con el resto

de la construcción puede ser considerado un revoque de calidad, no tanto por su valor material, sino por su integración a un diseño arquitectónico.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3. de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de madera, empapelados, de piedras naturales como las lajas, etc., de cerámicas rústicas, cerámicas esmaltadas, y complementos como guardas, bandas y molduras decorativas de madera, yeso, cerámica, etc., en locales sanitarios principales.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicos, satinados, etc.), esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), etc. Estos elementos se analizarán en su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio anodizado, herrería de calidad (rejas, puertas, portones, etc.), etc.

Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de madera, metálicas o de otros materiales de buena calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, portones y rejas (de abrir, corredizas, plegadizas o levadizas) que pueden contar o no con control remoto y accionamiento manual o electromecánico, parasoles fijos o móviles, etc.

Los herrajes son de bronce, pulido, mate o cromado, las cerraduras especiales y de seguridad.

Vidrios:

De dimensiones normales, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, etc.) en locales principales. En locales especiales pueden tener algún tipo de control solar (espejados, tonalizados, etc.)

Pisos y zócalos:

Maderas de calidad en parquet o alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas en locales principales, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, lajas, losetas de cemento texturadas y tonalizadas, bloques cribados de cemento para senderos peatonales y acceso de automóviles.

En general los zócalos son del mismo material del piso, pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

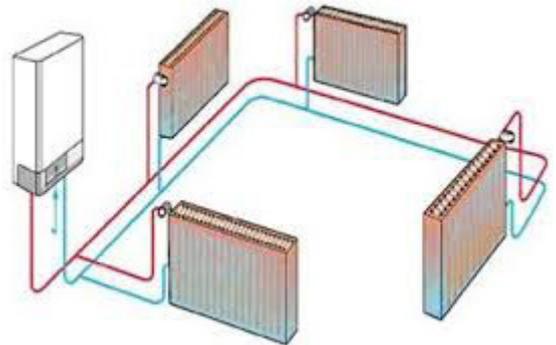
La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves de varios efectos, tanto en el interior como en el exterior en cantidad adecuada y suficiente. Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono, televisión por cable, portero eléctrico, etc.

Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.) o. Pueden estar presentes sistemas de alarma para seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de primera calidad (PVC para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.), tanques elevados con equipos de bombeo, conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc.



Cuenta con artefactos de buena calidad, generalmente en cerámica de color, grifería y accesorios de buena calidad y prestaciones funcionales (monocomandos, etc.), calefones o termotanques de capacidad normal en cuanto a la producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocinas con hornos, calefactores, calefones y termotanques,

La instalación de calefacción es individual, pero no necesariamente instalada en todos los ambientes, generalmente con calefactores de tiro balanceado. El aire acondicionado está presente con equipos individuales sólo en algunos locales principales.

c) **Construcción “buena”**

Generalidades:

La principal característica reside en la buena calidad de los materiales utilizados, la mano de obra normal, la ausencia de detalles especiales de terminación, la correcta distribución de los locales, así como sus dimensiones adecuadas a la respectiva función.

Fachada:

En esta categoría, también la fachada constituye su carta de presentación, aunque con la salvedad de que muchas veces la fachada no suele tener relación de calidad con el interior del inmueble, por lo cual si bien el impacto visual es importante, no es un factor definitorio.

Estas construcciones pueden o no estar separadas de los límites físicos del predio.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “buena calidad” en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría, pero considerando el inmueble como totalidad.

Distribución:

La distribución de locales tiene diferenciaciones funcionales, estando a su vez relacionados entre sí.

Existe un acceso principal y eventualmente un acceso secundario, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas, así como las dependencias de servicio, etc. Puede contar con guardacoches o garaje o sólo con un acceso a tal fin.

Desde el punto de vista de su implantación en el terreno que en general podemos asimilar al lote tipo, la edificación suele estar ubicada entre medianeras, o separada de uno de los límites laterales del predio.

Locales:

Los locales principales en general son de dimensiones normales, y con buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales. En general cuentan con lo que denominaríamos locales “tipo”: estar, comedor, cocina o cocina comedor de diario, lavadero, dormitorios (habitualmente tres, uno en suite) un baño principal y un toilette, habitación y baño de servicio, cochera, etc. La zona de acceso está configurada por un hall o un porch. Las cocheras y garaje permiten el guardado de hasta dos vehículos.

Revoques:

Los revoques de los locales son a la cal terminados al fieltro. En algún local principal podemos encontrar revoques de yeso, molduras y empapelados. Pueden estar presentes muros vistos de ladrillos que aportan su calidad y cualidad al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3 de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de madera, empapelados, de piedras naturales como las lajas, etc., de cerámicas esmaltadas con complementos como guardas decorativas, en locales sanitarios principales. Según la antigüedad de la propiedad, podremos encontrar azulejos y “vicri”, material este último totalmente en desuso en la actualidad.

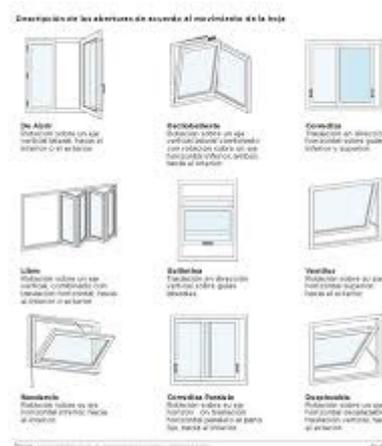
Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicos, satinados, etc.) en los locales principales y pinturas al agua en locales secundarios y/o de servicio. Se emplean asimismo esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates), tonalizados o al natural, etc. en carpinterías de madera y metálica.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, herrería (rejas, puertas, portones, etc.), aluminio en algunos locales, etc.

Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de madera, metálicas o de otros materiales de buena calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, portones y rejas (de abrir, corredizas, plegadizas o levadizas) con accionamiento manual o electromecánico, parasoles fijos o móviles, etc.



Herrajes de calidad sólo en los locales principales. Cerraduras de seguridad o especiales sólo en las puertas que dan al exterior.

Vidrios:

De dimensiones normales, con tratamientos especiales en algunos locales principales (esmerilados, biselados, etc.). En locales especiales pueden tener algún tipo de control solar (espejados, tonalizados, etc.)

Pisos y zócalos:

Parquet, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, lajas, losetas de cemento, mosaicos calcáreos de calidad, pisos de calidad estándar en locales secundarios y de servicio. En general los zócalos son del mismo material del piso.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves, tanto en el interior como en el exterior en cantidad adecuada y suficiente. Pueden existir bocas para servicios de baja tensión: teléfono, portero eléctrico, etc.

Se encuentran sistemas de protección (“tapones”, llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.).

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de buena calidad (PVC para cloacas, polipropileno para agua, etc.), tanques elevados, conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc.

Cuenta con artefactos de buena calidad, en cerámica blanca o de color, grifería y accesorios de buena calidad, calefones o termotanques de capacidad normal en cuanto a la producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocinas con hornos, calefactores, calefones o termotanques).

La instalación de calefacción es individual, pero no necesariamente instalada en todos los ambientes, generalmente con calefactores de tiro balanceado. El aire acondicionado puede estar presente con equipos individuales sólo en algunos locales principales.

d) **Construcción “económica”**

Generalidades:

La principal característica reside en la calidad estándar o económica de los materiales utilizados, la mano de obra normal o de baja capacitación, la ausencia de detalles especiales de terminación, una correcta distribución de los locales, así como sus dimensiones adecuadas a la respectiva función, y en general todas aquellas prestaciones factibles de brindar dentro de un costo MÍNIMO compatible con la seguridad, la higiene y la durabilidad.



Fachada:

No encontramos ningún detalle de terminación especial, siendo comunes los revoques a la cal, terminados al fieltro o salpicados. Pueden darse ladrillos a la vista, revoques “bolseados”, algún revestimiento rústico, etc.

Distribución:

La distribución de locales responde a un criterio de lógica y simplicidad.

La zona de acceso no está diferenciada. Las relaciones funcionales son lógicas y simples. Las condiciones de iluminación y ventilación naturales son las mínimas establecidas por las Ordenanzas.

Estas construcciones están en general entre medianeras, en lotes tipo cuyas medidas suelen ser del orden de los 10 m de frente por 25 ó 30 m de fondo. Muchas veces corresponden a viviendas ejecutadas a través de planes sociales o cooperativas, o por los mismos propietarios.

Locales:

Los locales principales en general son de dimensiones mínimas. En general cuentan con lo que denominaríamos locales “tipo”: estar-comedor, cocina o cocina comedor de diario, lavadero, uno o dos dormitorios, baño, no hay placares, y el lavadero suele estar al exterior, bajo un alero. No hay cocheras.

Revoques:

Los revoques de los locales son a la cal alisados, o bolseados.

Revestimientos:

Encontramos cerámicas estándar o azulejos en baño, cocina y lavadero, hasta la altura mínima que establecen las normativas. En lavadero suele haber en su reemplazo revoque impermeable estucado y pintado.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de calidad económica y/o al agua y/o a la cal. Se emplean asimismo esmaltes sintéticos de terminación brillante en carpinterías de madera y metálica.

Carpinterías:

Estándar o de calidad económica, de madera y metálicas con perfilería metálica o de chapa plegada simple contacto, herrería muy simple, puertas placas, puerta tablero económica en la entrada.

Protecciones postigones y celosías de madera o metálicos.

Herrajes y cerraduras comunes, de seguridad en puerta de entrada.

Vidrios: Comunes, de dimensiones mínimas.

Pisos y zócalos:

Mosaicos calcáreos comunes, graníticos y /o cerámicos de calidad económica. Los zócalos son del mismo material del piso.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves, tanto en el interior como en el exterior en cantidad mínima. No hay bocas de servicios especiales.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de calidad estándar (PVC para cloacas, polipropileno para agua, etc.), tanques elevados, conexión a red cloacal externa o servicio con cámara séptica y pozo absorbente, desagües pluviales directos por libre escurrimiento.

Cuenta con la mínima dotación de artefactos de calidad económica, en cerámica blanca, grifería y accesorios comunes, calefones o termotanques de la capacidad mínima necesaria.

Instalaciones de Gas, Calefacción:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocina con horno, calefactor, calefón o termotanque).

Las instalaciones de calefacción es individual, instalada en el local Estar-comedor, y/o en el pasillo de los dormitorios, generalmente con calefactores de tiro balanceado de capacidad mínima y calidad estándar.

2) EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA COLECTIVA (departamentos)

a) **Construcción “de lujo”**

Generalidades:

Al igual que en viviendas individuales, la principal característica reside en la excelencia y en muchos casos la exclusividad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, el alto grado de especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación, la cantidad y dimensiones de los locales, su distribución y relaciones funcionales, así como su amplitud y comodidad. En este tipo de edificaciones resulta evidente la falta de restricciones económicas.



Fachada:

Constituye la carta de presentación del edificio.

En estas construcciones puede ocurrir que estén separadas de los límites físicos del predio, que esté ubicado en una esquina, que dé al Corazón de Manzana, etc. En cada caso, y conforme las actuales tendencias arquitectónicas, tendremos una fachada. Cuando la construcción está totalmente separada de los límites del predio estamos en presencia de lo que se denomina “edificio en torre”. Esta tipología tiene la gran ventaja de contar con por lo menos cuatro fachadas, permitiendo que en principio, a todos los departamentos se los considere externos, incluso los que no dan propiamente a la vía pública.

Aún los muros medianeros están tratados arquitectónicamente, muchas veces continuando el tratamiento formal, estético y los materiales de las fachadas propiamente dichas. Las fachadas pueden o no corresponderse en su estilo con la arquitectura interior de la propiedad, lo cual no necesariamente constituye un factor negativo.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual los parámetros “de lujo” deben adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Reiterando un concepto ya expresado, un edificio de departamentos con los cánones estéticos del siglo XIX o primera mitad del siglo XX, donde podemos encontrar revoques especiales, revestimientos de mármol, molduras y frisos, pilastras, columnas, balcones, mansardas, balaustradas, etc., no tienen por qué desmerecer los valores de una construcción ultramoderna donde se han empleado materiales como el hormigón visto, el cristal templado, el aluminio y el acero inoxidable, la cual puede ser tan “de lujo” como aquéllas.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “calidad” en grado de excelencia en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

En este aspecto, en cuanto a la distribución de locales se refiere, como principal característica son claras las diferenciaciones funcionales, las que su vez permiten la intercomunicación entre sectores, sin que por este motivo cada uno pierda su independencia como tal.

Existen accesos (principal y de servicio), espacios de distribución, recepción y circulación bien definidos, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas y relacionadas a la vez, así como las dependencias de servicio, terrazas, balcones, etc.

El acceso al edificio es de gran amplitud y con especial tratamiento arquitectónico, pudiendo incluir jardinería de interior, obras de arte, mobiliario de estar, etc.

Locales:

Los locales principales en general son de amplios a muy amplios, proporcionados, bien definidos en su función, con excelentes condiciones de iluminación y ventilación naturales, visuales atractivas hacia el exterior, con detalles estéticos y de confort.

Las zonas o locales de acceso y distribución son a su vez amplios. Las zonas de estar, por su amplitud, admiten varias posibilidades de uso: estar, juegos, audiovisuales, lectura, etc., generalmente como respuesta a una intensa vida familiar y social.

Locales de otro tipo como bibliotecas, estudios, escritorios, pueden estar presentes, generalmente relacionados con la actividad de alguno de los integrantes de la familia.

El sector de comedor también es de generosas dimensiones y guarda relación con los hábitos sociales de los propietarios. Puede tener, al igual que el área de estar, vinculación directa con espacios exteriores.

Los dormitorios son amplios, posibilitando actividades como lectura, música, etc. Suelen complementarse con áreas de estar íntimo. La mayoría están proyectados en suite, contando con vestidores, antebañ o toilette, baño principal con hidromasaje, sauna, etc.

Los sectores de servicio están formados por antecocina, cocina, despensa o depósito, office, lavadero, área de planchado, tendedero, dormitorios y baños de servicio, etc.

Cuentan con cochera, generalmente en subsuelo.

Como parte de las dependencias comunes, el edificio cuenta con vivienda para el portero, salón de reuniones del Consorcio, salón de fiestas, local para la administración, etc.

Si bien no se lo considera habitualmente un local por ser descubierta, el espacio exterior del acceso en planta baja, también está proyectado arquitectónicamente, con áreas de estar, destacándose los grupos florales, arbustivos y forestales, la detalles decorativos, la iluminación general y decorativa, etc.

Revoques:

Los revoques son generalmente enduídos, de yeso o especiales, tanto en muros como en cielorrasos, y los bordes y encuentros están terminados con molduras. De acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un revoque rústico trabajado artesanalmente y que tenga relación con el resto de la construcción puede ser considerado un revoque de alta calidad, no tanto por su valor material,

sino por su integración a un diseño arquitectónico y por la alta calificación de la mano de obra utilizada en su ejecución.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, hormigón visto, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3. de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de maderas de calidad como el roble, nogal, cedro, mara, haya, caoba, etc., de corcho, de cuero, de fibras naturales como el algodón, el yute, el lino, las sedas, etc., de papeles especiales, de piedras naturales como el mármol, el granito, las lajas, etc., de cerámicas rústicas artesanales, cerámicas esmaltadas, cerámicas especiales, porcelanatos, mayólicas, espejos, y complementos como guardas, bandas y molduras decorativas de madera, yeso, cerámica, etc.,

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de alta calidad (acrílicos, satinados, sedificados, etc.), pinturas plásticas texturables, esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de alta calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), lacas, encerados, plastificados, etc. Su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc. se realiza de acuerdo a cada caso.

La presencia de murales o pinturas al fresco o de otra técnica de ejecución en muros y cielorrasos son detalles importantes a tener en cuenta en esta categoría.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), de madera con revestimiento de aluminio o viceversa, metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio (anodizado, esmaltado, pintado, etc.), de acero inoxidable (pulido mate o brillante), de cristal templado autoportante, herrería artística (rejas, puertas, portones, etc.), etc. Placares con interiores completos.

Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de tablillas plegables, móviles o no, de madera, metálicas o de otros materiales de primera calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, con accionamiento manual o electromecánico, parasoles fijos o móviles, etc.

Los herrajes son de muy buena calidad, de bronce dorado, plateado, pavonado, de modelos especiales, cerraduras de alta seguridad con llaves especiales.

Vidrios:



De grandes dimensiones, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, templados, tonalizados, reflectantes, etc.), vitraux, tabiques de bloques y ladrillos de vidrio, etc.

Pisos y zócalos:

Maderas de calidad en parquet y entablonados, alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas, goma, linóleo, cerámicas esmaltadas, mármol, granito natural, porcelanatos, mosaicos graníticos, etc. En general los zócalos son del mismo material del piso, pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, destacando las canalizaciones no solamente por paredes y techo, sino también por pisos.

Las bocas de luz, tomas y llaves de múltiples efectos y prestaciones se encuentran presentes, tanto en el interior como en el exterior en gran cantidad, así como circuitos e instalaciones de luces de emergencia.

Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono (con o sin centrales, de uso externo y/o interno), televisión por cable, o por satélite, computación (individual o en red), alarmas y sensores (ópticos, infrarrojos, auditivos, etc.) portero eléctrico (común y con video visor), etc. Las circulaciones tienen iluminación temporizada. Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.) Pueden estar presentes sistemas de sensores de humo, calor y fuego con las respectivas centrales de alarma, separadas o integradas a un sistema central de alarmas que incluya también la seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de primera calidad (PVC, polipropileno sanitario para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.). El edificio puede contar con equipos hidroneumáticos para provisión de agua o con tanques elevados con equipos de bombeo. Posee conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc. Cuenta con artefactos de gran calidad y diseños especiales, generalmente en cerámica de color, hidromasajes, saunas, duchas a presión, grifería y accesorios de alta calidad y modernas prestaciones funcionales (monocomandos, válvulas automáticas en inodoros, etc.), calefones o termotanques de gran capacidad de producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas natural), y cubren una gran red de artefactos (cocinas con hornos, anafes, hornos de empotrar, calefactores, calefones y termotanques, secarropas, equipos de calefacción por aire, etc.)

Las instalaciones de calefacción (por vapor, agua caliente o aire) y/o aire acondicionado (frío solo o frío / calor) son en general centralizadas, aunque las modernas concepciones tienden a establecerlas por sectores de modo tal que se ponga en funcionamiento sólo el equipo correspondiente con una gran economía en operación y mantenimiento, aunque con un mayor costo inicial de instalación. Cuentan con controles manuales y/o remotos y regulación por termostatos.

Cuenta con ascensores (principal y de servicio).

b) **Construcción “muy buena”**

Generalidades:

Del mismo modo que en las viviendas individuales, la principal característica reside en la muy buena calidad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, la especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación, la correcta distribución y adecuadas relaciones funcionales de los locales, así como su amplitud y comodidad.

Fachada:

En esta categoría, también la fachada constituye su carta de presentación.

Estas construcciones pueden o no estar separadas de los límites físicos del predio, en cuyo caso hablaremos de fachadas con relación a las caras de la edificación que no están apoyadas en alguno de los límites del predio. En estas construcciones puede ocurrir



que estén separadas de los límites físicos del predio, que esté ubicado en una esquina, que dé al Corazón de Manzana, etc. En cada caso, y conforme las actuales tendencias arquitectónicas, tendremos una fachada. Cuando la construcción está totalmente separada de los límites del predio estamos en presencia de lo que se denomina “edificio en torre”. Esta tipología tiene la gran ventaja de contar con por lo menos cuatro fachadas, permitiendo que en principio, a todos los departamentos se los considere externos, incluso los que no dan propiamente a la vía pública.

Aún los muros medianeros están tratados arquitectónicamente, muchas veces continuando el tratamiento formal, estético y los materiales de las fachadas propiamente dichas. Las fachadas pueden o no corresponderse en su estilo con la arquitectura interior de la propiedad, lo cual no necesariamente constituye un factor negativo.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual la calificación de “muy buena” debe adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Una construcción tradicional e inclusive de estilo, puede ser calificada como de calidad “muy buena”, al igual que una moderna edificación en la que se han utilizado técnicas y materiales de más actualidad.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “muy buena calidad” en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

En este aspecto, en cuanto a la distribución de locales se refiere, como principal característica son claras las diferenciaciones funcionales, las que su vez permiten la intercomunicación entre sectores, sin que por este motivo cada uno pierda su independencia como tal.

Existen accesos (principal y de servicio), espacios de distribución, recepción y circulación bien definidos, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas y relacionadas a la vez, así como las dependencias de servicio, terrazas, balcones, etc.

El acceso al edificio es amplio y con tratamiento arquitectónico, pudiendo incluir jardinería de interior, obras de arte, mobiliario de estar, etc.

Locales:

Los locales principales en general son de amplios, proporcionados, funcionales, con muy buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales, posibilidad de visuales hacia el exterior, con detalles estéticos y de confort.

Las zonas o locales de acceso y distribución son a su vez amplios, al igual que las zonas de estar .

Locales de otro tipo como estudios, escritorios, pueden estar presentes, generalmente relacionados con la actividad profesional de alguno de los integrantes de la familia.

El sector de comedor también es de dimensiones acordes con el resto de la edificación.

Los dormitorios son amplios. Suelen complementarse con áreas de estar íntimo. El principal es generalmente en suite, contando con placares, antebañó o toilette, y baño. Los restantes dormitorios cuentan con un baño cada dos habitaciones.

Los sectores de servicio están formados por antecocina, cocina, lavadero, tendedero, dormitorio y baño de servicio.

Cuentan con cochera, generalmente en subsuelo.

Como parte de las dependencias comunes, el edificio cuenta con vivienda para el portero, salón de reuniones del Consorcio, etc.

Si bien no se lo considera habitualmente un local por ser descubierto, el espacio exterior del acceso en planta baja, cuenta con grupos florales, arbustivos y forestales, iluminación general y decorativa, etc.

Revoques:



Los revoques de los locales principales son generalmente enduídos o de yeso, tanto en muros como en cielorrasos. El resto cuenta con revoques a la cal terminados al fieltro.

Al igual que lo expresado en la categoría anterior, de acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un

revoque rústico ejecutado con mano de obra calificada y que tenga relación con el resto de la construcción puede ser considerado un revoque de calidad, no tanto por su valor material, sino por su integración a un diseño arquitectónico.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3. de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de madera, empapelados, de piedras naturales como las lajas, etc., de cerámicas rústicas, cerámicas esmaltadas, y complementos como guardas, bandas y molduras decorativas de madera, yeso, cerámica, etc., en locales sanitarios principales.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicos, satinados, etc.), esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), etc. Su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc. se realiza de acuerdo a cada caso.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio anodizado, herrería de calidad (rejas, puertas, portones, etc.), etc. Placares con interiores completos. Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de madera, metálicas o de otros materiales de buena calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, de accionamiento manual o mecánico, parasoles fijos o móviles, etc. Los herrajes son de bronce, pulido, mate o cromado, las cerraduras especiales y de seguridad.

Vidrios:

Comunes, dobles, triples o vitreas, de dimensiones amplias, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, etc.) en locales principales. En locales especiales pueden tener algún tipo de control solar (espejados, tonalizados, etc.)

Pisos y zócalos:

Maderas de calidad en parquet o alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas en locales principales, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, etc. En general los zócalos son del mismo material del piso, pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves de varios efectos, tanto en el interior como en el exterior en cantidad adecuada y suficiente. Las circulaciones tienen iluminación temporizada. Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono, televisión por cable, portero eléctrico, etc. Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.). Pueden estar presentes sistemas de alarma para seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de primera calidad (PVC, polipropileno sanitario para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.). El edificio puede contar con equipos hidroneumáticos para provisión de agua o con tanques elevados con equipos de bombeo.

Posee conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc. Cuenta con artefactos de muy buena calidad, generalmente en cerámica de color, hidromasajes, grifería y accesorios de alta calidad, calefones o termotanques de gran capacidad de producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocinas con hornos, calefactores, calefones y termotanques,

La instalación de calefacción es individual, pero no necesariamente instalada en todos los ambientes, generalmente con calefactores de tiro balanceado. El aire acondicionado está presente con equipos individuales sólo en algunos locales principales. Cuenta con ascensores (principal y de servicio).

c) **Construcción “buena”**

Generalidades:

La principal característica reside en la buena calidad de los materiales utilizados, la mano de obra normal, la ausencia de detalles especiales de terminación, la correcta distribución de los locales, así como sus dimensiones adecuadas a la respectiva función.

Fachada:

También en esta categoría, como en las anteriores, la fachada constituye su carta de presentación, aunque reiterando la salvedad de que muchas veces la fachada no suele tener relación de calidad con el interior del inmueble, por lo cual si bien el impacto visual es importante, no es un factor definitorio.

Estas construcciones en general están ubicadas en terrenos de menor amplitud, motivo por el cual la mayoría cubre en su totalidad el ancho del lote.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “buena calidad” en todos aquellos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría, pero considerando el inmueble como totalidad.

Distribución:

La distribución de locales tienen diferenciaciones funcionales, estando a su vez relacionados entre sí.

Existe un acceso principal y eventualmente un acceso secundario, las zonas diurnas y las nocturnas están funcionalmente separadas, así como las dependencias de servicio, etc. Puede contar con guardacoches o garaje o sólo con un acceso a tal fin. Desde el punto de vista de su implantación en el terreno que en general podemos asimilar al lote tipo, la edificación suele estar ubicada entre medianeras, o separada de uno de los límites laterales del predio.

Locales:

Los locales principales en general son de dimensiones normales, y con buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales. En general cuentan con lo que denominaríamos locales "tipo": estar, comedor, cocina o cocina comedor de diario, lavadero, dormitorios (habitualmente tres, uno en suite) un baño principal y un toilette, habitación y baño de servicio, etc. No suelen tener cocheras en el mismo edificio.

Revoques:

Los revoques de los locales son a la cal terminados al fieltro. En algún local principal podemos encontrar revoques de yeso, molduras y empapelados. Pueden estar presentes muros vistos de ladrillos o de otros materiales que aportan su calidad y cualidad al valor estético del conjunto.

Revestimientos:

Pueden ser de origen natural (vegetal, animal o mineral) o de origen artificial (pétreos, metálicos, sintéticos, etc.) remitiéndonos al detalle de materiales indicado en el punto 4.3. de esta Unidad Temática.

Así, podremos encontrar revestimientos de madera, empapelados, de piedras naturales como las lajas, etc., en locales de acceso o principales, de cerámicas esmaltadas con complementos como guardas decorativas en locales sanitarios principales, y azulejos de buena calidad en locales de servicio. Según la antigüedad de la propiedad, podremos encontrar azulejos y "vicri", material este último totalmente en desuso en la actualidad.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicos, satinados, etc.) en los locales principales y pinturas al agua en locales secundarios y/o de servicio. Se emplean asimismo esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates), tonalizados o al natural, etc. en carpinterías de madera y metálica.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, herrería (rejas, puertas, portones, etc.), aluminio en algunos locales, etc. Protecciones exteriores mediante cortinas de enrollar de madera, metálicas o de otros materiales de buena calidad, postigones y celosías de madera o metálicos, parasoles fijos o móviles, etc. Herrajes de calidad sólo en los locales principales. Cerraduras de seguridad o especiales sólo en las puertas de acceso.

Vidrios:

Comunes, de dimensiones normales, con tratamientos especiales en algunos locales principales (esmerilados, biselados, etc.).

Pisos y zócalos:

Parquet, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, lajas, losetas de cemento, mosaicos calcáreos de calidad o cerámicos de calidad estándar en locales secundarios y de servicio. En general los zócalos son del mismo material del piso.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves, tanto en el interior como en el exterior cantidad adecuada y suficiente. Cuenta con bocas para servicios de baja tensión: teléfono, portero eléctrico, etc.

Las circulaciones tienen iluminación temporizada. Se encuentran sistemas de protección ("tapones", llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.).

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de buena calidad (PVC para cloacas, polipropileno para agua, etc.), conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc. El edificio posee cisternas, equipos de bombeo y tanques de reserva elevados. Cuenta con artefactos de buena calidad, en cerámica blanca o de color, grifería y accesorios de buena calidad, calefones o termotanques de capacidad normal en cuanto a la producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocinas con hornos, calefactores, calefones o termotanques). La instalación de calefacción es individual, pero no necesariamente instalada en todos los ambientes, generalmente con calefactores de tiro balanceado. El aire acondicionado puede estar presente con equipos individuales sólo en algunos locales principales.

Cuenta con ascensores.

d) **Construcción "económica"**

Generalidades:

La principal característica reside en la calidad estándar o económica de los materiales utilizados, la mano de obra normal o de baja capacitación, la ausencia de detalles especiales de terminación, una correcta distribución de los locales, así como sus dimensiones adecuadas a la respectiva función, y en general todas aquellas prestaciones factibles de brindar dentro de un costo MÍNIMO compatible con la seguridad, la higiene y la durabilidad.

Fachada:



No encontramos ningún detalle de terminación especial, siendo comunes los revoques a la cal, terminados al fieltro o salpicados. Pueden darse ladrillos a la vista, revoques “bolseados”, algún revestimiento rústico, etc.

Distribución:

La distribución de locales responde a un criterio de lógica y simplicidad. La zona de acceso no está diferenciada.

Las relaciones funcionales son lógicas y simples. Las condiciones de iluminación y ventilación naturales son las mínimas establecidas por las Ordenanzas.

Estas construcciones están en general entre medianeras, y muchas veces corresponden a viviendas ejecutadas a través de planes sociales o cooperativas, o por los mismos propietarios.

Locales:

Los locales principales en general son de dimensiones mínimas. Son lo que denominaríamos locales “tipo”: estar-comedor, cocina o cocina comedor de diario, lavadero, uno o dos dormitorios, baño, lavadero. No hay placares. No cuenta con cocheras ni locales especiales para uso de los copropietarios.

Revoques:

Los revoques de los locales son a la cal alisados, o bolseados.

Revestimientos:

Encontramos cerámicas estándar o azulejos en baño, cocina y lavadero, hasta la altura mínima que establecen las normativas. En lavadero suele haber en su reemplazo revoque impermeable estucado y pintado.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de calidad económica y/o al agua y/o a la cal. Se emplean asimismo esmaltes sintéticos de terminación brillante en carpinterías de madera y metálica.

Carpinterías:

Estándar o de calidad económica, de madera y metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada simple contacto, herrería muy simple, puertas placas, puerta tablero económica en la entrada.

Protecciones exteriores con postigones y celosías de madera o metálicos.

Herrajes y cerraduras comunes, de seguridad en puerta de entrada.

Vidrios:

Comunes, de dimensiones mínimas.

Pisos y zócalos:

Mosaicos calcáreos comunes, graníticos y/o cerámicos de calidad económica. Los zócalos son del mismo material del piso.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves, tanto en el interior como en el exterior en cantidad mínima. No hay bocas de servicios especiales. Las circulaciones tienen iluminación temporizada.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente, ejecutada con materiales de calidad estándar (PVC para cloacas, polipropileno para agua, etc.), tanques elevados, cisternas y equipos de bombeo, conexión a red cloacal externa o servicio con cámaras sépticas y pozos absorbentes, desagües pluviales de techos y de patios.

Cuenta con la mínima dotación de artefactos de calidad económica, en cerámica blanca, grifería y accesorios comunes, calefones o termotanques de la capacidad mínima necesaria.

Instalaciones de Gas, Calefacción y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), y sirven a varios de artefactos (cocina con horno, calefactor, calefón o termotanque. Las instalaciones de calefacción es individual, instalada en el local Estar-comedor, y/o en el pasillo de los dormitorios, generalmente con calefactores de tiro balanceado de capacidad mínima y calidad estándar.

Según la altura del edificio, pueden no tener ascensores (hasta 3 pisos altos).

3) EDIFICIOS DESTINADOS A LOCALES DE NEGOCIOS, ESCRITORIOS y OFICINAS

a) **Construcción “muy buena”**

Generalidades:

La principal característica reside en la muy buena calidad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, la especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación así como su amplitud y comodidad.



Fachada:

En esta categoría, la fachada constituye especialmente su carta de presentación. Incluso en edificios de oficinas de una empresa, la imagen corporativa se trasluce o manifiesta en la arquitectura de su sede.

Estas construcciones pueden o no estar separadas de los límites físicos del predio, en cuyo caso hablaremos de fachadas con relación a las caras de la edificación que no están apoyadas en alguno de los límites del predio. En estas construcciones puede ocurrir que estén separadas de los límites físicos del predio, que esté ubicado en una esquina, que dé al Corazón de Manzana, etc. En cada caso,

y conforme las actuales tendencias arquitectónicas, tendremos una fachada. Cuando la construcción está totalmente separada de los límites del predio estamos en presencia de lo que se denomina “edificio en torre”. Esta tipología tiene la gran ventaja de contar con por lo menos cuatro fachadas, permitiendo que en principio, a todas las unidades se las considere externas, incluso las que no dan propiamente a la vía pública.

Aún los muros medianeros están tratados arquitectónicamente, muchas veces continuando el tratamiento formal, estético y los materiales de las fachadas propiamente dichas. Las fachadas suelen tener un tratamiento arquitectónico que distingue esta tipología edilicia: curtain-wall o muros cortina totalmente de aluminio y vidrio, carpintería totalmente de vidrio o “piel de vidrio”, etc.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual la calificación de “muy buena” debe adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Una construcción tradicional e inclusive de estilo, puede ser calificada como de calidad “muy buena”, al igual que una moderna edificación en la que se han utilizado técnicas y materiales de más actualidad.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “muy buena calidad” en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

Las unidades son amplias, proporcionadas en sus dimensiones, con distribución adecuada y buena accesibilidad desde los sectores de circulación estáticos (escaleras y pasillos) y mecánicos (ascensores).

El acceso al edificio es amplio y con tratamiento arquitectónico, pudiendo incluir jardinería de interior, obras de arte, mobiliario de estar, etc.

Locales:

La funcionalidad de los locales se complementa con muy buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales, posibilidad de visuales hacia el exterior, y detalles estéticos y de confort.

Las zonas de acceso y distribución son a su vez amplias.

Como parte de las dependencias comunes, el edificio cuenta con vivienda para el portero, depósitos, áreas técnicas, etc.

En el caso de los locales, tienen vidrieras a la vía pública o a pasajes o galerías y suelen estar ubicados en planta baja. Las oficinas y escritorios, se ubican en entresijos y/o pisos superiores, con accesos desde la galería comercial, o con accesos diferenciados de ésta. Pueden contar con kitchenette y baño privado, o con sanitarios colectivos en cantidad proporcional al número de usuarios según Ordenanza Municipal N° 9387/95.

Revoques:

Los revoques de los locales principales son generalmente enduados o de yeso, tanto en muros como en cielorrasos. Las zonas de servicios cuentan con revoques a la cal terminados al fieltro.

Al igual que lo expresado en la categoría anterior, de acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un revoque rústico ejecutado con mano de

obra calificada y que tenga relación con el resto de la construcción puede ser considerado un revoque de calidad, no tanto por su valor material, sino por su integración a un diseño arquitectónico.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Suele ser modalidad habitual en los Centros Comerciales (Shoppings) y Galerías, que los locales que se rentan tengan solamente definidos sus límites (frente, laterales, piso y techo), sin ningún tipo de terminación, dejando al locatario en libertad para realizar la ambientación que considere adecuada al rubro de su actividad comercial. Otro tanto suele hacerse con los escritorios y oficinas que en general son un gran espacio que se puede subdividir funcionalmente de acuerdo a las necesidades del ocupante.

Revestimientos:

Los baños internos al local, escritorio u oficina, así como los servicios sanitarios comunes que pueda haber en cada piso, están revestidos con cerámicas esmaltadas, y complementos como guardas decorativas.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicas, satinadas, etc.), esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), etc. Su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc. se realiza de acuerdo a cada caso. Los locales secundarios y auxiliares suelen estar terminados con pinturas al agua.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio anodizado, etc. incluyéndose en algunos casos la tabiquería interior y divisorios de ambientes.

Protecciones exteriores mediante cortinas venecianas o similares o de otros materiales de buena calidad, etc. Los herrajes son de bronce, pulido, mate o cromado, las cerraduras especiales y de seguridad.

Las carpinterías de fachada suelen ser especiales (ver Fachadas)

Vidrios:

Comunes, dobles, triples o vitreas, de dimensiones amplias, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, acanalados, etc.) que posibiliten el control de visuales y brinden privacidad, sobre todo en escritorios y oficinas. En las fachadas pueden tener algún tipo de control solar (espejados, tonalizados, etc.)

Pisos y zócalos:



Maderas de calidad en parquet o alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, granito natural y mármol en accesos, etc. En general los zócalos son del mismo material del piso,

pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves de varios efectos, tanto en el interior como en el exterior en cantidad adecuada y suficiente. En las Galerías y pasajes la iluminación es más abundante y con artefactos especiales. Las circulaciones tienen iluminación temporizada.

Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono, televisión por cable, portero eléctrico, etc. Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.). Pueden estar presentes sistemas de alarma para seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria en kitchenettes, baños privados y sanitarios colectivos incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente (opcional), ejecutada con materiales de primera calidad (PVC, polipropileno sanitario para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.). El edificio puede contar con equipos hidroneumáticos para provisión de agua o con tanques elevados con equipos de bombeo. Posee conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc. Cuenta con artefactos de muy buena calidad, generalmente en cerámica de color, grifería y accesorios de muy buena calidad, calefones o termotanques para producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (gas natural), y sirven a calefactores, anafes, termotanques y calefones.

Las instalaciones de calefacción pueden ser centrales o individuales, generalmente con calefactores de tiro balanceado. Otro tanto ocurre con las instalaciones de aire acondicionado, central o por equipos individuales. Cuenta con ascensores en número, dimensiones y capacidad suficiente.

b) Construcción “buena”

Generalidades:

La principal característica reside en la muy buena calidad de los materiales utilizados, la asistencia profesional en el proyecto y la dirección técnica de la obra, la especialización y experiencia de la mano de obra, la calidad de los detalles de terminación así como su amplitud y comodidad.

Fachada:



En esta categoría, la fachada constituye especialmente su carta de presentación. Incluso en edificios de oficinas de una empresa, la imagen corporativa se trasluce o manifiesta en la arquitectura de su sede.

Estas construcciones pueden o no estar separadas de los límites físicos del predio, en cuyo caso hablaremos de fachadas con relación a las caras de la

edificación que no están apoyadas en alguno de los límites del predio. En estas construcciones puede ocurrir que estén separadas de los límites físicos del predio, que esté ubicado en una esquina, que dé al Corazón de Manzana, etc. En cada caso, y conforme las actuales tendencias arquitectónicas, tendremos una fachada. Cuando la construcción está totalmente separada de los límites del predio estamos en presencia de lo que se denomina “edificio en torre”. Esta tipología tiene la gran ventaja de contar con por lo menos cuatro fachadas, permitiendo que en principio, a todas las unidades se las considere externas, incluso las que no dan propiamente a la vía pública.

Aún los muros medianeros están tratados arquitectónicamente, muchas veces continuando el tratamiento formal, estético y los materiales de las fachadas propiamente dichas. Las fachadas suelen tener un tratamiento arquitectónico que distingue esta tipología edilicia: curtain-wall o muros cortina totalmente de aluminio y vidrio, carpintería totalmente de vidrio o “piel de vidrio”, etc.

Como hemos dicho, la o las fachadas dependen en su ponderación del estilo arquitectónico propuesto por el proyectista, por lo cual la calificación de “muy buena” debe adecuarse a los que corresponden a dicho estilo.

Una construcción tradicional e inclusive de estilo, puede ser calificada como de calidad “muy buena”, al igual que una moderna edificación en la que se han utilizado técnicas y materiales de más actualidad.

En general, e independientemente de los materiales utilizados y de las cualidades de los estilos arquitectónicos o estéticos aplicados, debe primar el criterio de “muy buena calidad” en todos aquéllos aspectos que indicamos al tratar las Generalidades de esta Categoría.

Distribución:

Las unidades son amplias, proporcionadas en sus dimensiones, con distribución adecuada y buena accesibilidad desde los sectores de circulación estáticos (escaleras y pasillos) y mecánicos (ascensores).

El acceso al edificio es amplio y con tratamiento arquitectónico, pudiendo incluir jardinería de interior, obras de arte, mobiliario de estar, etc.

Locales:

La funcionalidad de los locales se complementa con muy buenas condiciones de iluminación y ventilación naturales, posibilidad de visuales hacia el exterior, y detalles estéticos y de confort.

Las zonas de acceso y distribución son a su vez amplias.

Como parte de las dependencias comunes, el edificio cuenta con vivienda para el portero, depósitos, áreas técnicas, etc.

En el caso de los locales, tienen vidrieras a la vía pública o a pasajes o galerías y suelen estar ubicados en planta baja. Las oficinas y escritorios, se ubican en entresijos y/o pisos superiores, con accesos desde la galería comercial, o con accesos diferenciados de ésta. Pueden contar con kitchenette y baño privado, o con sanitarios colectivos en cantidad proporcional al número de usuarios según Ordenanza Municipal N° 9387/95.

Revoques:

Los revoques de los locales principales son generalmente enduados o de yeso, tanto en muros como en cielorrasos. Las zonas de servicios cuentan con revoques a la cal terminados al fieltro.

Al igual que lo expresado en la categoría anterior, de acuerdo al estilo arquitectónico, en muchos casos un revoque rústico ejecutado con mano de obra calificada y que tenga relación con el resto de la construcción puede ser considerado un revoque de calidad, no tanto por su valor material, sino por su integración a un diseño arquitectónico.

Otro tanto puede decirse cuando los revoques están ausentes, como es el caso de muros vistos (de ladrillos, piedra, etc.) y que aportan sus calidades y cualidades al valor estético del conjunto.

Suele ser modalidad habitual en los Centros Comerciales (Shoppings) y Galerías, que los locales que se rentan tengan solamente definidos sus límites (frente, laterales, piso y techo), sin ningún tipo de terminación, dejando al locatario en libertad para realizar la ambientación que considere adecuada al rubro de su actividad comercial. Otro tanto suele hacerse con los escritorios y oficinas que en general son un gran espacio que se puede subdividir funcionalmente de acuerdo a las necesidades del ocupante.

Revestimientos:

Los baños internos al local, escritorio u oficina, así como los servicios sanitarios comunes que pueda haber en cada piso, están revestidos con cerámicas esmaltadas, y complementos como guardas decorativas.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de buena calidad (acrílicas, satinadas, etc.), esmaltes sintéticos de terminación brillante, semimate o mate, barnices de buena calidad (brillantes, semimates, mates, marinos, con filtros UV, tonalizados o al natural, etc.), etc. Su aplicación a muros, cielorrasos, carpinterías, etc. se realiza de acuerdo a cada caso. Los locales secundarios y auxiliares suelen estar terminados con pinturas al agua.

Carpinterías:

De maderas de calidad (cedro, roble, mara, raulí, etc.), metálicas con perfilera metálica o de chapa plegada doble contacto, de aluminio anodizado, etc. incluyéndose en algunos casos la tabiquería interior y divisorios de ambientes.

Protecciones exteriores mediante cortinas venecianas o similares o de otros materiales de buena calidad, etc. Los herrajes son de bronce, pulido, mate o cromado, las cerraduras especiales y de seguridad.

Las carpinterías de fachada suelen ser especiales (ver Fachadas)

Vidrios:

Comunes, dobles, triples o vitreas, de dimensiones amplias, con tratamientos especiales (esmerilados, biselados, acanalados, etc.) que permitan el control de visuales y brinden privacidad, sobre todo en escritorios y oficinas. En las fachadas pueden tener algún tipo de control solar (espejados, tonalizados, etc.)

Pisos y zócalos:

Maderas de calidad en parquet o alfombrados integrales de fibras naturales o sintéticas, cerámicas esmaltadas, mosaicos graníticos, granito natural y mármol en accesos, etc.

En general los zócalos son del mismo material del piso, pero el diseño arquitectónico puede combinar diferentes materiales para lograr un determinado efecto estético. Es el caso de pisos alfombrados o cerámicos con zócalos de madera, etc.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves de varios efectos, tanto en el interior como en el exterior en cantidad adecuada y suficiente. En las Galerías y pasajes la iluminación es más abundante y con artefactos especiales. Las circulaciones tienen iluminación temporizada.

Existen bocas para servicios de baja tensión: teléfono, televisión por cable, portero eléctrico, etc. Se encuentran sistemas de protección (llaves térmicas, disyuntores protectores diferenciales, etc.). Pueden estar presentes sistemas de alarma para seguridad y vigilancia.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria en kitchenettes, baños privados y sanitarios colectivos incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría y caliente (opcional), ejecutada con materiales de primera calidad (PVC, polipropileno sanitario para cloacas, polipropileno termofusión o roscable para agua, etc.).

El edificio puede contar con equipos hidroneumáticos para provisión de agua o con tanques elevados con equipos de bombeo.

Posee conexión a red cloacal externa, red de desagües pluviales interna y externa, etc. Cuenta con artefactos de muy buena calidad, generalmente en cerámica de color, grifería y accesorios de muy buena calidad, calefones o termotanques para producción de agua caliente, etc.

Instalaciones de Gas, Calefacción, Aire Acondicionado y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (gas natural), y sirven a calefactores, anafes, termotanques y calefones. Las instalaciones de calefacción pueden ser centrales o individuales, generalmente con calefactores de tiro balanceado. Otro tanto ocurre con las instalaciones de aire acondicionado, central o por equipos individuales. Cuenta con ascensores en número, dimensiones y capacidad suficiente.

c) **Construcción “económica”**

Generalidades:

La principal característica reside en la calidad estándar o económica de los materiales utilizados, la mano de obra normal o de baja capacitación, la ausencia de detalles de terminación, una correcta distribución de los locales, los cuales tienen dimensiones mínimas adecuadas a la respectiva función, y en general todas aquellas prestaciones factibles de brindar dentro de un costo **MÍNIMO** compatible con la seguridad, la higiene y la durabilidad.

Fachada:

No encontramos ningún detalle de terminación especial, siendo comunes los revoques a la cal, alisados o salpicados. Pueden darse ladrillos a la vista, revoques “bolseados”, algún revestimiento rústico, etc.

Distribución:

La distribución de locales responde a un criterio de lógica y simplicidad. La zona de acceso al edificio está diferenciada, pero no tiene ninguna particularidad que la destaque especialmente. Las relaciones funcionales son lógicas y simples. Las condiciones de iluminación y ventilación naturales son las mínimas establecidas por las Ordenanzas.

Estas construcciones están en general entre medianeras, y en la mayoría de los casos se ha hecho uso hasta el máximo posible de la superficie cubierta total que admiten las Ordenanzas Municipales con el objeto de optimizar (casi diría especulativamente) la relación entre el costo del terreno y el beneficio de la construcción.

Locales:

Los locales en general son de dimensiones mínimas. Las condiciones de iluminación y ventilación son las mínimas permitidas por las normativas. Los servicios sanitarios son de carácter colectivo, ubicados en cada piso o piso de por medio. No cuenta con cocheras ni locales especiales para uso de los copropietarios. Las circulaciones y accesos son los mínimos permitidos. La vivienda del encargado está dentro de la Categoría 2 d.

Revoques:

Los revoques de los locales son a la cal alisados, o bolseados.

Revestimientos:

Encontramos cerámicas estándar o azulejos en baño, cocina y lavadero, hasta la altura mínima que establecen las normativas.

Pinturas:

En general se utilizan pinturas al látex de calidad económica y/o al agua y/o a la cal. Se emplean asimismo esmaltes sintéticos de terminación brillante en carpinterías de madera y metálica.

Carpinterías:

Estándar o de calidad económica, de madera y metálicas con perfilería metálica o de chapa plegada simple contacto, herrería muy simple, puertas placas, puerta tablero económica en la entrada. Protecciones exteriores con postigones y celosías de madera o metálicos, sin protección. Herrajes y cerraduras comunes, de seguridad en puerta de entrada.

Vidrios:

Comunes, de dimensiones mínimas.

Pisos y zócalos:

Mosaicos calcáreos comunes, graníticos y /o cerámicos de calidad económica. Los zócalos son del mismo material del piso.

Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica está embutida en su totalidad, con las canalizaciones por paredes y techo.

Las bocas de luz, tomas y llaves, tanto en el interior como en el exterior en cantidad mínima. No hay bocas de servicios especiales. Las circulaciones tienen iluminación temporizada.

Instalación Sanitaria:

La instalación sanitaria incluye servicios cloacales, de provisión de agua fría, ejecutada con materiales de calidad estándar (PVC para cloacas, polipropileno para agua, etc.), tanques elevados, cisternas y equipos de bombeo, conexión a red cloacal externa, cámaras sépticas y pozos absorbentes, desagües pluviales de techos y de patios.

Los locales sanitarios comunes o colectivos cuentan con la mínima dotación de artefactos de calidad económica, en cerámica blanca, grifería y accesorios comunes.

Instalaciones de Gas, Calefacción y especiales:

Las instalaciones de Gas son embutidas, aprobadas, (para gas licuado en cilindros, o gas natural), generalmente sólo para calefactores (infrarrojos, tiro natural o balanceado).

Según la altura del edificio, pueden no tener ascensores (hasta 3 pisos altos).

4) CATEGORÍAS INTERMEDIAS:

Las categorías intermedias entre las arriba descritas, o los edificios que incluyan unidades funcionales de diferentes usos o destinos, deberán ser objeto de un estudio particular por parte del tasador en cada caso especial que deba evaluar.

5) EDIFICIOS DESTINADOS A DEPÓSITOS, COCHERAS y/o SIMILARES

a) Tinglados y cobertizos (categoría única)



Se trata de construcciones de gran simplicidad en lo técnico y formal, y de reducido costo. Sus estructuras son en general de reticulado metálicos simples en columnas, o de madera, o de hormigón armado.

Las fundaciones son las que determine el cálculo estructural y la resistencia del terreno, pero al tratarse de elementos de reducido peso, los cimientos son de reducidas dimensiones y bajo costo.

La cubierta de techos consta de vigas metálicas reticuladas sobre las que se colocan correas que sirven de soporte a chapas galvanizadas, aluminio, fibrocemento, o PRFV (plástico reforzado con fibra de vidrio), sin aislación térmica.

Las luces o distancias entre columnas no superan los 4,00 m y no poseen ningún tipo de instalación ni locales complementarios. El piso es de firme natural, tierra compactada, enarenado, o contrapiso de Hº pobre (de cascotes) alisado o sin ningún otro tipo de terminación.

b) Galpones

b 1) Construcción SIMPLE:

Se trata de una construcción de una sola planta, con estructura metálica reticulada en columnas, o de madera o de HºAº, bases aisladas, con cerramientos laterales de chapa galvanizada o fibrocemento, sin ningún tipo de terminación (pintura).

La cubierta de techos consta de vigas metálicas reticuladas sobre las que se colocan correas que sirven de soporte a chapas galvanizadas, aluminio, fibrocemento, o PRFV (plástico reforzado con fibra de vidrio), sin aislación térmica.

Las luces o distancias entre columnas son de alrededor de 6,00 m.

El piso es de firme natural, tierra compactada, enarenado, o contrapiso de Hº pobre (de cascotes) alisado o sin ningún otro tipo de terminación.

Posee locales complementarios mínimos: oficina y baño, construidos generalmente en mampostería de bloques de cemento o bloques cerámicos huecos no portantes, en general sin ningún tipo de revoques ni interiores ni exteriores, con una cubierta simple de chapa galvanizada o similar.

La instalación eléctrica es mínima y totalmente externa (no embutida). La carpintería es estándar, económica o de rezago.

La instalación sanitaria es mínima (lavabo, inodoro y ducha) con provisión de agua caliente en la mayoría de los casos con termotanque a leña.

Las cañerías de agua están a la vista, y los desagües cloacales son generalmente derivados a pozo absorbente. Los desagües pluviales son a través de canaletas y caños de chapa galvanizada a la vista.

b 2) Construcción MEJORADA:

Se trata de una construcción de una sola planta, con estructura metálica reticulada en columnas, o de madera o de HºAº, bases aisladas, y cimientos comunes con cerramientos laterales de mampostería, revocados a la cal, o bolseados, o a la vista, terminados con pinturas al agua o a la cal.

La cubierta de techos consta de vigas metálicas reticuladas, o de madera, o de HºAº, sobre las que se colocan correas que sirven de soporte a chapas galvanizadas, aluminio, fibrocemento, o PRFV (plástico reforzado con fibra de vidrio), sin aislación térmica.

Las luces o distancias entre columnas son de alrededor de 10,00 m. El piso es de carpeta de cemento rodillado, sobre contrapiso de Hº pobre (de cascotes).

Posee locales complementarios mínimos: oficinas y baño, construidos generalmente en mampostería de bloques de cemento o bloques cerámicos

huecos portantes, con revoques interiores y exteriores, cubierta con losa de HºAº o viguetas pretensadas y bloques.

Los pisos son de mosaicos calcáreos o de cemento alisado. En los locales sanitarios se ejecuta revoque impermeable estucado.

La instalación eléctrica es mínima y totalmente externa (no embutida).

La carpintería es estándar, económica, terminada con esmalte sintético.

La instalación sanitaria es mínima (lavabos, inodoros y duchas) con provisión de agua caliente en la mayoría de los casos con termotanque a leña.

Las cañerías de agua están a la vista, y los desagües cloacales son generalmente derivados a pozo absorbente. Los desagües pluviales son a través de canaletas y caños de chapa galvanizada a la vista.

b) Construcción BUENA:

Se trata de una construcción de una sola planta, con planta alta o entrepiso, con estructura metálica reticulada en columnas, o de HºAº, bases aisladas y cimientos comunes, con cerramientos laterales de mampostería, revocados a la cal, o bolseados, o a la vista, terminados con pinturas al agua o látex económico, o con placas premoldeadas.

La cubierta de techos consta de vigas metálicas reticuladas, o de madera, o de HºAº, sobre las que se colocan correas que sirven de soporte a chapas galvanizadas, aluminio, fibrocemento, o PRFV (plástico reforzado con fibra de vidrio), con aislación térmica.

Las luces o distancias entre columnas son superiores a 10,00 m. El piso es de carpeta de cemento rodillado, sobre contrapiso de Hº pobre (de cascotes) o de mosaicos calcáreos, o de losetas de Hº vibrado.

Posee locales complementarios generalmente ubicados en planta alta o entrepiso: depósitos, oficinas y baños, construidos generalmente en mampostería de bloques de cemento o bloques cerámicos huecos portantes, con revoques interiores y exteriores, cubierta con losa de HºAº o viguetas pretensadas y bloques.

Los pisos son de mosaicos calcáreos, o cerámica sin esmaltar. En los locales sanitarios se ejecuta revoque impermeable estucado o azulejos económicos.

La instalación eléctrica es normal, generalmente embutida.

La carpintería es estándar de buena calidad, generalmente metálica, terminada con esmalte sintético.

La instalación sanitaria es normal (lavabos, inodoros y duchas), con artefactos de cerámica blanca y grifería estándar cromada, con provisión de agua caliente en la mayoría de los casos con termotanque a gas. Las cañerías de agua están embutidas, y los desagües cloacales son generalmente derivados a pozo absorbente o a red urbana. Los desagües pluviales son a través de canaletas y caños de chapa galvanizada a la vista.

Cumple con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

c) Cocheras

c 1) Construcción ECONÓMICA:

Se trata de una construcción en planta baja o en varias plantas, con estructura independiente de HºAº (fundaciones, columnas, vigas y losas), o de perfiles metálica (fundaciones de HºAº, columnas, vigas y entrepisos metálicos). La cubierta de la última planta tiene aislación hídrica y térmica.

Los cerramientos son de tabiquería no portante con bloques cerámicos huecos o de cemento, en general sin revocar, con o sin pintura al agua.

Los espacios de estacionamiento y las circulaciones deben cumplir con las medidas mínimas exigidas por las normas legales vigentes.

Las circulaciones vehiculares se realizan por rampas y las peatonales por escaleras fijas. El piso es de Hº rodillado en sector de cocheras, y de Hº ranurado en rampas.

En el caso de entrepisos metálicos, el piso es de chapas de acero gofradas (con rugosidades o protuberancias superficiales para evitar deslizamientos).

En los locales complementarios los pisos son de mosaicos calcáreos. Los baños tienen azulejos comunes y artefactos estándar color blanco. Las griferías son comunes cromadas. Debe contar con señalización y matafuegos.

La carpintería es estándar, generalmente metálica, pintada con esmalte sintético. Cumple condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

La instalación eléctrica, en caso de estructura de HºAº, es embutida. En caso de estructura metálica es a la vista con cajas y cañerías de acero. Posee luces de emergencia.

La instalación sanitaria es la mínima exigida por las Ordenanzas Municipales, al igual que el local de control.

c 2) Construcción BUENA:

Se trata de una construcción en planta baja o en varias plantas, con estructura independiente de HºAº (fundaciones, columnas, vigas y losas), o de perfiles metálica (fundaciones de HºAº, columnas, vigas y entrepisos metálicos), o con estructuras prefabricadas. La cubierta de la última planta tiene aislación hídrica y térmica. Las fachadas tienen tratamiento arquitectónico.

Los cerramientos son de tabiquería no portante con bloques cerámicos huecos o de cemento, en general sin revocar, o con placas premoldeadas, con o sin pintura al agua.

Las circulaciones vehiculares se realizan por rampas o por montacargas, y las peatonales por escaleras fijas y ascensores.

El piso es de Hº rodillado en sector de cocheras, y de Hº ranurado en rampas.

En el caso de entrepisos metálicos, el piso es de chapas de acero gofradas (con rugosidades o protuberancias superficiales para evitar deslizamientos). En los locales complementarios los pisos son de baldosas cerámicas o mosaicos graníticos.

Los locales sanitarios tienen revestimientos de cerámicas esmaltadas.

Los espacios de estacionamiento y las circulaciones deben cumplir con las medidas mínimas exigidas por las normas legales vigentes.

Debe tener señalizaciones fijas y luminosas reglamentarias, y medios de lucha contra el fuego (matafuegos, etc.). Tiene barreras mecánicas o manuales, y control de acceso y egreso personal o por ticket o por tarjeta magnética.

Deben contar obligatoriamente con seguro, y un mínimo de 100 plazas, así como tener un ancho mínimo de frente, para que se autorice su funcionamiento en la ciudad de Córdoba

La carpintería es estándar de buena calidad, generalmente de madera y metálica, pintada con esmalte sintético. Cumple condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

La instalación eléctrica, en caso de estructura de H^ºA^º, es embutida. En caso de estructura metálica es a la vista con cajas y cañerías de acero. Posee luces de emergencia, y espejos parabólicos en rampas.

La Instalación sanitaria cumple con las exigencias de las Ordenanzas Municipales, al igual que el local de control.

EDAD. VIDA ÚTIL. ESTADO DE CONSERVACIÓN. CONCEPTOS. VALOR A NUEVO. VALOR DE DEMOLICIÓN.

Edad. Concepto.

La EDAD se puede definir como la antigüedad de un bien, y representa el tiempo transcurrido desde su creación, fabricación, producción, construcción, etc., hasta el momento presente. Se expresa en unidades de tiempo: años, días, etc. La EDAD constituye uno de los parámetros utilizados en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA de los bienes inmuebles (edificios), conforme el criterio de Ross Heidecke.



Vida útil. Concepto.

La VIDA ÚTIL, DURACIÓN o VIDA PROBABLE, constituye un concepto aproximativo a la duración total de un bien. Se puede estimar por comparación con bienes similares con una vida útil verificada. Se expresa en unidades de tiempo: años, días, etc.

Tiene una relación directa con el grado de mantenimiento y conservación del bien de que se trate, y con problemas de orden físico (averías, decrepitud) o de orden funcional (inadecuación, obsolescencia, anulación) que la construcción pueda presentar.

La VIDA ÚTIL es otro de los factores que el criterio de Ross Heidecke aplica en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA.

Los siguientes son valores indicativos de VIDA ÚTIL propuestos por el Ing. Dante Guerrero, los que deberán ser aplicados según el criterio y la experiencia de cada tasador.

- a) Viviendas colectivas comunes: 60 años
- b) Departamento con servicios centrales: 50 años
- c) Viviendas individuales de una planta: 70 años
- d) Depósitos / garajes: 75 años

Estos valores se refieren al edificio en su conjunto. Si se tuvieran que considerar partes del mismo los valores serían en general menores.

- a) Instalación eléctrica: no más de 40 años
- b) Instalación sanitaria: no más de 30 años
- c) Instalaciones de aire acondicionado: no más de 25 años
- d) Muros medianeros: entre 90 y 100 años

Estado de conservación. Concepto.

El ESTADO DE CONSERVACIÓN, concepto que va muy unido al mantenimiento de una construcción es un factor que incide notablemente en la vida útil del mismo, y muchas veces hace relegar a segundo plano la edad avanzada del bien como uno de los principales elementos que inciden negativamente en la Tasación.

Existen en el mundo, y en nuestro propio país muchísimos y notables ejemplos de construcciones civiles y religiosas que merced a su excelente calidad constructiva y adecuado mantenimiento y conservación se han mantenido hasta nuestros días en su plenitud para conocimiento y gratificación de las actuales generaciones.

Vayan como ejemplos: el Teatro del Libertador General San Martín y la Casa Central del Banco Provincia de Córdoba que han superado largamente los 100 años de edad. La Catedral de Córdoba, las Estancias Jesuíticas, El Colegio de Monserrat, el edificio del Rectorado y Claustros de la Universidad de Córdoba, el Cabildo Histórico, la Casa del Marqués de Sobremonte, el Oratorio del Obispo Mercadillo, la Capilla de Santa Ana, la Iglesia de San Roque, y muchos otros cuya construcción data de la época de la colonia, y cuyas edades superan los 300 ó 400 años.

Lamentablemente también tenemos en nuestro medio la situación opuesta: construcciones recientes o muy recientes, que por la baja calidad constructiva y de los materiales, y por la inexistente y/o inadecuada conservación y mantenimiento presentan serios daños de orden físico que inciden de manera directa y grave en el orden funcional. Es el caso de viviendas construidas al amparo de Planes Sociales o de viviendas populares, cuyos resultados constructivos no guardan ninguna relación con los costos de cada una de ellas, apareciendo la sospecha de que con el objetivo de obtener un mayor margen de beneficio se ha disminuido la calidad de los materiales y/o de la mano de obra, situación tolerada o no controlada culposamente por los organismos públicos a los que les compete el control de las obras, y por los que tienen la grave responsabilidad de resguardar el uso provechoso y eficiente de los dineros públicos.

El ESTADO DE CONSERVACIÓN, junto con la Edad y la Vida Útil conforman los tres parámetros utilizados en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA de una construcción, conforme el criterio de Ross Heidecke.

Debemos aquí reiterar que cuando un inmueble está edificado, la **Depreciación Física** es de aplicación exclusiva **a las mejoras**. El terreno no se deprecia en términos físicos ya que no es razonable ni factible asignarle edad, vida útil o estado de conservación.

Valor a nuevo.

El VALOR A NUEVO, o según el Ing. Dante Guerrero el VALOR FÍSICO DE REPOSICIÓN, corresponde al monto de dinero que habría que desembolsar hoy si se quisiera construir una edificación igual que la que estamos tasando.

Para poder determinar el Valor a nuevo de un edificio ya construido, se deberá realizar el Cómputo Métrico y el Presupuesto de la totalidad de las tareas ejecutadas, recurriendo a profesionales de la construcción los cuales están técnicamente capacitados para realizarlos.

El VALOR A NUEVO expresa también el valor material neto de un edificio al momento de su terminación. En términos concretos expresa el total de dinero gastado en su construcción, circunstancia de fácil verificación por parte del Tasador.

En ningún caso se incluye el terreno.

Lo habitual es determinar el valor a nuevo (por m² cubierto) del edificio y multiplicar dicho valor por la superficie cubierta total del mismo.

Existen en plaza publicaciones especializadas y algunas Instituciones (Cámara Argentina de la Construcción, Centro de Ingenieros, Centro de Constructores, etc.) que elaboran periódicamente análisis de costos de edificios tipo, estableciendo el valor del m² en cada caso, y que pueden resultar un importante dato de referencia para la Tasación.

Lo habitual es determinar el valor a nuevo (por m² cubierto) del edificio y multiplicar dicho valor por la superficie cubierta total del mismo, pero hay otros métodos que también pueden resultar de utilidad a criterio del tasador, y cuyo detalle veremos a continuación.

MÉTODOS USUALES para determinar el VALOR A NUEVO:

Existen diversos métodos y procedimientos para determinar el VALOR A NUEVO de una construcción, que en algunos casos requieren de la consulta interdisciplinaria con profesionales relacionados con la construcción, o en todo caso, de una importante experiencia y conocimientos previos por parte del tasador:

- a) Por Cómputo y Presupuesto: Este procedimiento consiste en computar (del latín "computare", medir) todos y cada uno de los ítemes del edificio a tasar (fundaciones, estructura, mampostería, revoques, pisos y contrapisos, carpintería, instalaciones, cubierta de techos, etc.) y aplicar a cada uno de ellos los precios unitarios respectivos. De la suma de los valores a nuevo de cada ítem resultará como resultado el Valor a Nuevo total del edificio.

Este método es el más exacto, pero resulta muy laborioso y requiere, como ya se dijo, especiales conocimientos y mucha experiencia profesional en el campo de las construcciones, debiéndose recurrir generalmente al asesoramiento de profesionales especializados (arquitectos, ingenieros, etc.)

Se aconseja su aplicación en casos de avalúos especiales como por ejemplo, edificios industriales, obras y servicios públicos, etc.

Cuando se trata de aplicarlo a viviendas individuales o a edificios de departamentos, será de mucha utilidad recurrir a publicaciones de organismos especializados (oficiales o privados) tales como la Dirección de Arquitectura, la Dirección de Vivienda, la Cámara Argentina de la Construcción, entidades profesionales, Universidades, etc.

Estas entidades determinan periódicamente los valores de los distintos rubros e ítemes de las obras de arquitectura y de ingeniería y los componentes desagregados de dichos valores, y también, como ya se dijo, el valor unitario del m2 de cada tipo de construcción.

- b) Método comparativo, o por costos unitarios experimentales (Ing. Dante Guerrero), o por valor actual del m2 de superficie cubierta: es el más aplicado por su practicidad, sencillez y comodidad. Su confiabilidad está basada fundamentalmente en la fuente de origen de la información del precio del m2 de construcción.

Se debe tener en cuenta que este valor del m2 es valor a nuevo o de reposición, por lo cual el valor TOTAL A NUEVO se obtiene multiplicando el mismo (\$/m2) por la superficie cubierta del edificio.

- c) Método por actualización del valor de origen: Se aplica en aquellos casos en que resulta dificultoso o casi imposible encuadrar la construcción a tasar dentro de alguna de las categorías típicas de edificios, y consiste en partir del costo de la construcción al momento de su terminación y actualizar dicho valor con índices que determinen el aumento registrado en el tiempo.

Tal es el caso de plantas industriales, construcciones portuarias, obras públicas y de infraestructura de servicios, etc.

VARIACIÓN POR NÚMEROS ÍNDICE:

Las fluctuaciones del valor de los signos monetarios hacen necesaria la utilización de procedimientos que permitan estimar con un aceptable grado de certeza ese cambio de valor relativo.



El Método de los Números Índice es un procedimiento cuya aplicación se ha generalizado cuando se trata de establecer variaciones de valores entre dos fechas determinadas.

Así, tenemos índices que se refieren al Costo de la Construcción, Costo de Materiales, Costo de Mano de Obra, Costo de Vida, Precios al Consumidor, etc. y que son publicados los Organismos oficiales de Estadísticas y Censos de distintas jurisdicciones, y por entidades privadas (Cámara de la Construcción, etc.)

La aplicación del denominado ÍNDICE DE PRECIOS, que publica mensualmente el INDEC, para distintas jurisdicciones y con diferentes enfoques (mayorista, minorista, etc.) permite, mediante una sencilla fórmula, establecer la variación porcentual del valor adquisitivo de la moneda entre dos fechas dadas.

Para aplicarla, los datos que se deben conocer son:

- a) el VALOR HISTÓRICO del bien
- b) el índice BASE (el que corresponde a la fecha cierta del Valor Histórico)
- c) el índice ACTUAL (el del mes de la Tasación)

$$\% \text{ de variación} = \frac{\text{ÍNDICE ACTUAL} - \text{ÍNDICE BÁSICO}}{\text{ÍNDICE BÁSICO}} \times 100$$

MÉTODO SINCRÓNICO y MÉTODO ASINCRÓNICO de actualización por Números Índices:

Como habitualmente los Números Índices son publicados aproximadamente entre 15 y 20 días posteriores al mes correspondiente, si quisiéramos realizar una actualización durante la primera quincena, es probable que no contemos con los Índices ACTUALES porque aún no fueron publicados.

Para obviar esta situación es que se utiliza habitualmente lo que se denomina **MÉTODO ASINCRÓNICO** de actualización por Números Índices.

Este procedimiento consiste en adoptar el Número Índice del MES ANTERIOR al de la tasación, y para que la relación de variación no se altere, adoptar como Índice Básico el del MES ANTERIOR a la fecha cierta del Valor Histórico.

Si contáramos con los índices publicados a la fecha de tasación, usaremos el método **SINCRÓNICO** que consiste en adoptar como Índice Actual el Número Índice del MES de la tasación, y como Índice Básico el del MES de la fecha cierta del Valor Histórico.

EJEMPLO Nº 1:

Debemos tasar una propiedad cuyo VALOR HISTÓRICO hemos determinado en función de la Escritura traslativa de dominio, suscripta el 05 de Noviembre de 1980, por un monto de \$ 35.000,00.

Hemos comprometido fijar el valor de la Tasación al mes de Marzo del 2003, y deberemos entregar nuestro Informe al comitente durante la primera semana del mes de Abril del mismo año.

Usando el **método asincrónico**, los Números Índices a aplicar serán los siguientes:

- a) ÍNDICE BASE: OCTUBRE de 1980 (mes anterior a la fecha de la Escritura)
- b) ÍNDICE ACTUAL: FEBRERO del 2003 (mes anterior a la fecha de Tasación)

Por el contrario, si a la fecha de tasación ya contamos con los índices correspondientes a la misma, se utilizará el **MÉTODO SINCRÓNICO**, que aplica los índices del mes.

Usando el **método sincrónico**, los Números Índices a aplicar serán los siguientes:

- a) ÍNDICE BASE: NOVIEMBRE de 1980 (el de la fecha de la Escritura)
- b) ÍNDICE ACTUAL: MARZO del 2003 (el de la fecha de Tasación)

Debemos hacer notar que puede darse tanto la situación de una variación en más (inflación) o de una variación en menos (deflación), por lo cual al valor total de origen deberemos en el primer caso adicionar o sumar el aumento producido y en el segundo restar la disminución verificada, habiendo obtenido el VALOR A NUEVO por actualización del valor original.

En todos los métodos referidos, al VALOR A NUEVO determinado, se le deberá realizar la correspondiente depreciación, según el procedimiento que veremos más adelante.

Luego de la depreciación, el monto obtenido corresponderá al VALOR ACTUAL o VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO.

Valor de demolición.

El VALOR DE DEMOLICIÓN o VALOR RESIDUAL es el valor que se asigna a los materiales de demolición de un edificio que ha sufrido una depreciación total (pérdida de valor), ya sea por causas físicas (desgaste, deterioro o decrepitud) y/o por causas funcionales (insuficiencia o ineptitud, obsolescencia).

Este concepto se aplica en los casos de depreciación total, que implica la imposibilidad técnica de recuperación de lo construido, y/o la inconveniencia económica de hacerlo, sobre todo comparando esa inversión con el costo de una construcción totalmente nueva.

El Valor de Demolición o valor residual dependerá de la factibilidad de recuperación de materiales para su utilización posterior.



Vigas de madera, pisos de parquet y entablonados, carpinterías, artefactos, chapas para techos, el plomo de cañerías, rejas, barandas de escaleras y balcones, tejas y pizarras para techos, etc., son ejemplos de materiales de demolición que se comercializan posteriormente en corralones, cada uno por separado y generalmente a valores monetarios que no tenían o que no se les asignaba cuando estaban en la edificación original, y que ahora implican una erogación de mayor monto.

Evidentemente que motivaciones particulares resultantes de las actuales corrientes arquitectónicas que tienden a valorizar los elementos de calidad de edificios del pasado y/o a la restauración y/o reciclado de dichas construcciones, modifican sustancialmente las condiciones del mercado en términos de oferta y demanda, aumentando los precios de estos elementos y/o materiales.

En este sentido, debemos señalar que en general, la utilización de materiales y elementos de calidad productos de la demolición de edificaciones, puede estar relacionada con una determinada formación educativa, mentalidad cultural y posición social, pero la razón fundamental radica en la mayoría de los casos en el alto poder adquisitivo de estos sectores sociales.

No así en el caso de materiales llamados comúnmente “usados” que se consiguen a menor precio que uno similar nuevo, y representan una solución para sectores de menores ingresos.

Sin perjuicio de ello, algunos edificios de valor histórico o estético relevante pueden justificar esa mayor inversión, pero como los réditos no serán necesariamente económicos, es casi siempre el Estado quien toma a su cargo la erogación considerando los beneficios sociales o generales de tal acción. Para dar un ejemplo concreto y reciente, sería el caso de la recuperación, restauración y puesta en valor a cargo de la Municipalidad de Córdoba, de la Cripta Jesuítica del Noviciado Viejo, ubicada en el subsuelo, en la intersección de Av. Colón y calle Rivera Indarte, o la recuperación a cargo de una Fundación privada, del Salón De Profundis, ubicado en calle Ituzaingó casi esquina Corrientes.

b) Depreciación física y funcional. Criterios de Depreciación.

DEPRECIACIÓN. CONCEPTO. CRITERIOS. TABLAS USUALES. VALOR ACTUAL.

Concepto.



Según la Real Academia Española, Depreciación es la disminución del valor o precio de una cosa, ya sea con relación al que antes tenía, o comparándola con otras de su especie o clase.

DEPRECIAR es entonces la acción o acciones que se deben realizar para analizar, evaluar y ponderar los factores o causales de la pérdida de precio o la

disminución del valor de un bien, y para traducir dicha pérdida o disminución en términos generalmente monetarios o económicos.

Otra forma de expresar el concepto sería decir que es la inevitable pérdida de valor de un bien, que se incrementa en el tiempo, a pesar de los gastos de conservación y mantenimiento.

Expresado en términos matemáticos diríamos que:

$$V_d \text{ ó } V_{nd} = V_n - D$$

V_d ó V_{nd} : Valor Depreciado ó Valor a Nuevo Depreciado
 V_n : Valor a Nuevo o Valor Depreciable
D: Depreciación

Criterios.

A través del tiempo, distintos autores y especialistas han propuesto diversos criterios para encarar el estudio de la DEPRECIACIÓN. Todos en general hacen hincapié en las CAUSALES de dicha Depreciación, y en función de ello podemos indicar las siguientes:

1) Causas de depreciación FÍSICA

a) por averías o desgaste:

Las averías pueden producirse por accidentes y/o fallas progresivas, por mala conservación, siniestros (inundaciones, incendios, sismos, etc.) El desgaste se produce por el uso y el funcionamiento.

b) por deterioro o decrepitud:

El deterioro puede producirse aún sin funcionamiento, pudiendo deberse también al uso, a roturas, y aumenta con la edad del bien. Cuando el deterioro es debido a la acción del tiempo se denomina Decrepitud.

Los elementos dinámicos de un edificio, como por ejemplo las instalaciones, son los que habitualmente registran más aceleradamente el desgaste y el deterioro.

2) Causas de depreciación FUNCIONAL

a) por inadecuación, insuficiencia o ineptitud:

Los errores funcionales, las incorrectas condiciones de iluminación y ventilación, instalaciones defectuosas y/o incompletas en sus materiales y/o funcionamiento, etc., configuran estas causales.

b) por obsolescencia:

Se produce fundamentalmente por la desactualización técnica, tecnológica, funcional, etc., de un equipo, material, elemento, instalación, artefacto, etc., en tal medida que deba ser indefectiblemente reemplazado por otro que cumpla, con mayor eficiencia y eficacia técnica, y con menores costos de instalación, operación y mantenimiento, la misma o más funciones que el anterior.

El Ing. Dante Guerrero nos dice que la obsolescencia se produce “... cuando la fabricación, invención, sistema de producción o nuevos conceptos de planeamiento, han cambiado y mejorado los resultados.”

La obsolescencia es un aspecto de mucha importancia a considerar por el Tasador, atento que en una edificación hay componentes que manifiestan más rápidamente la depreciación física. En general podemos decir que las instalaciones de todo tipo, por su continuo desarrollo y progreso técnico y tecnológico acusan más rápidamente la obsolescencia y requieren su reemplazo al término de su vida útil por nuevos elementos que los han superado en calidad material y cualidades funcionales.

Esto no ocurre habitualmente con los elementos constructivos básicos como estructuras resistentes, muros, etc., que por sus características propias son más permanentes y de mayor duración en sus prestaciones.

También podemos señalar la obsolescencia funcional en la distribución de ambientes, y en los tipos de ambientes que no responden en cantidad y calidad a las nuevas necesidades y requerimientos que plantea la vida moderna.

c) por anulación:

Este tipo de causal se refiere a la imposibilidad de un edificio o parte de él, por motivos de diverso origen, de prestar el servicio funcional para el cual el edificio fue proyectado y construido, por ejemplo, por cambio de destino del mismo.

Piénsese en la Casa de Gobierno de Córdoba, originalmente proyectada para Asilo de Ancianos, en la antigua Cárcel de Encausados, cuyo destino original era Hospital para Indigentes, o en el Hotel Plaza, devenido en Residencia Geriátrica del PAMI.

La DEPRECIACIÓN FUNCIONAL implica el manejo de parámetros no mensurables o medibles a los cuales no se les pueden aplicar fórmulas matemáticas. Por ello, su valoración en función de una Tasación dependerá del criterio con que el Tasador realice el análisis, valoración y ponderación de dichas variables.

Con relación a los BIENES TANGIBLES, pueden darse:

3) **Causas CONTINGENTES de depreciación que están representadas por:**

- a) **accidentes** (negligencia, fuego, rayos, viento, precipitaciones, temperatura, etc.), por deficiente mantenimiento o situaciones ajenas al inmueble en sí, imputables a insuficiencias, fallas y/o deficiencias de los servicios públicos;
- b) **daños** causados por obstrucciones, contaminaciones, parasitosis;
- c) **escasa o nula provisión** de agua, gas, electricidad, etc.

Con relación a los BIENES INTANGIBLES, o sea los que no tienen materialidad, la depreciación está directamente relacionada con aspectos legales del dominio de los bienes (conflictos entre propietarios, imposibilidad o grave dificultad de transferencia por problemas sucesorios, etc.), por limitación de los mismos a un lapso determinado de tiempo (por Ej. derechos de autor), por perención o término de los derechos (por abandono), etc.

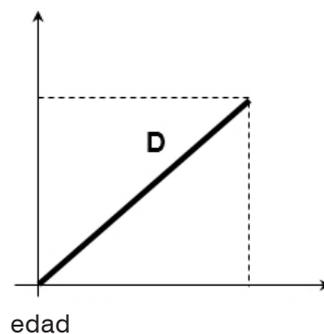
MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN:

Dentro del estudio y determinación de las causales de Depreciación, se han propuesto varios métodos de los cuales los más utilizados son los siguientes:

1) MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA:

Este método parte y se basa en el supuesto de que la depreciación es constante y está en función directa de la edad. Dicho de otro modo, a mayor edad, mayor depreciación. En un diagrama de ejes cartesianos, la representación de la Depreciación es una línea recta.

Depreciación



$$D = \frac{e}{V_p} \times V_n$$

↓

$$D = \frac{e}{V_p} \times (V_R - V_r)$$

e: Edad

V_p : Vida útil o duración o vida probable

V_n : Valor a Nuevo o Valor Depreciable

V_R : Valor de Reposición

V_r : Valor Residual

D: Depreciación

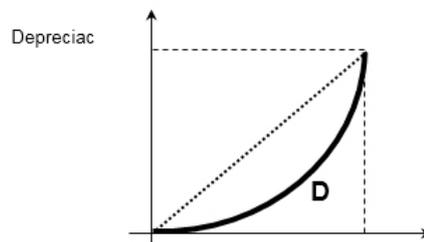
Durante mucho tiempo este fue el método usado casi con exclusividad, pero en la actualidad todos los autores están de acuerdo en que la Depreciación no es una función de primer grado de la edad del inmueble.

La experiencia basada en la observación metódica de casos, permite afirmar que la depreciación es reducida al comienzo de la vida útil del bien, se incrementa con la edad y se acelera al acercarse al final de su duración o vida probable.

2) MÉTODO DE LA PARÁBOLA:

El Arqto Jorge Kuentzle estudió esta situación y formuló una ecuación en la cual se contempla el incremento de la depreciación, en forma progresiva y a medida que transcurre el tiempo.

En un diagrama de ejes cartesianos, la representación de la Depreciación es una parábola de segundo grado cuyos valores coinciden con el criterio de la línea recta al comienzo y al final de la vida probable, pero acusa valores menores durante el tramo medio de la vida útil del bien.



$$D = \frac{e^2}{V_p^2} \times (V_R - V_I)$$

edad

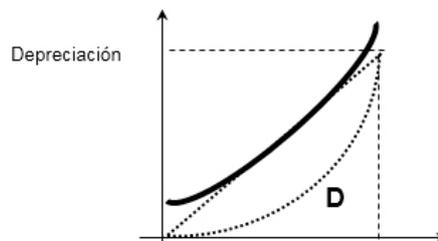
Esta ecuación da valores de la depreciación, suaves al principio, agudizándose luego y haciéndose notablemente pronunciados hacia el final.

Las referencias son las mismas del Criterio de la línea recta.

3) CRITERIO DE ROSS

El criterio formulado por Ross, consiste en tratar de establecer una conjunción o unión entre el método de la Línea Recta y el método de la Parábola planteado por el Arqto Kuentzle.

El resultado es una expresión que es la media aritmética o el promedio de los valores dados por los métodos antes referidos.



$$D = \frac{1}{2} \left[\frac{e}{V_p} + \frac{e^2}{V_p^2} \right] (V_R - V_I)$$

edad

Como podremos apreciar, los tres métodos o criterios expuestos tienen su base o fundamento en calcular la Depreciación tomando como factores de la misma, a la edad del bien y a la vida útil, vida probable o duración estimada del mismo.

Si analizamos detenidamente los conceptos expuestos, en especial lo referido a la Conservación y Mantenimiento y a Criterios o Causas de Depreciación, resulta evidente que los dos factores expuestos resultan todavía insuficientes al momento de determinar el VALOR DEPRECIADO del bien.

La experiencia nos dice que en los mercados de bienes y en particular en el mercado inmobiliario, el **estado del bien** influye notablemente en la fijación del valor venal del mismo.

No podemos ponderar de la misma manera a un edificio o a un departamento que haya tenido un correcto y adecuado mantenimiento, que a uno similar o incluso idéntico, que no lo haya tenido.

4) CRITERIO DE HEIDECKE:

El concepto de ESTADO DE CONSERVACIÓN que Heidecke introduce en el cálculo de las Depreciaciones, no hace sino incorporar los parámetros que corresponden al MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, para su estudio y análisis en conjunto con la EDAD y la VIDA ÚTIL.

A tales efectos establece normativamente cinco posibles estados básicos entre los cuales por interpolaciones es posible definir porcentajes de depreciación intermedios:

ESTADO Nº 1: Nuevo o muy bueno Depreciación: 0,00 %

ESTADO Nº 1,5: Entre nuevo y regular

ESTADO Nº 2: Regular, con conservación normal Depreciación: 2,52 %

ESTADO Nº 2,5: Entre regular y reparaciones sencillas

ESTADO Nº 3: Necesitado de reparaciones sencillas Depreciación: 18,10 %

ESTADO Nº 3,5: Entre reparaciones sencillas e importantes

ESTADO Nº 4: Necesitado de reparaciones importantes Depreciación: 52,60 %

ESTADO Nº 4,5: Entre reparaciones importantes y sin valor

ESTADO 5: Estado de Demolición o sin valor Depreciación: 100,00 %

Tablas usuales.

El criterio expuesto por Heidecke aunado matemáticamente a la fórmula de Ross, permite encontrar el coeficiente de depreciación en función del porcentaje de vida útil transcurrido (la relación entre edad y vida probable o duración multiplicado por 100).

Para facilitar la tarea de la determinación de la Depreciación, todos los cálculos han sido desarrollados e incluidos en una tabla de doble entrada llamada **TABLA DE ROSS-HEIDECKE**, que permite llegar en forma directa al **coeficiente K**. Esta Tabla es de uso habitual por los Tasadores.

Valor actual o Valor depreciado.

El VALOR ACTUAL o VALOR DEPRECIADO, tal como lo explicamos precedentemente, resulta de restar al Valor de Reposición el Valor Residual, obteniendo el Valor a Nuevo o Valor Depreciable y a este resultado afectarlo del Coeficiente K referido al Estado de Conservación.

Para la aplicación del Método o Criterio de Ross-Heidecke, como una manera ordenada y sistemática de trabajo, sugerimos la siguiente secuencia de etapas:

- 1) Búsqueda de antecedentes de la propiedad a tasar que nos permitan verificar su antigüedad con certeza o con el mayor grado de aproximación posible (Planos aprobados por la Municipalidad, Certificado de Final de Obra Municipal, fecha de conexión de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua, cloacas, registro de superficie cubierta edificada en la Dirección de Catastro, fecha de aprobación de Planos de Subdivisión en P.H., etc.), tratando de confrontar varios documentos ante la posibilidad cierta de que los datos cronológicos contenidos en los mismos no coincidan entre sí.
- 2) Establecer o calcular la vida útil, vida probable o duración del edificio, por ejemplo, aplicando el criterio expuesto por el Ing. Dante Guerrero
- 3) Calcular la edad en porcentaje de duración, o vida útil transcurrida expresada en %.

$$\frac{e}{V_p} \times 100 = \text{Edad en Porcentaje de duración}$$

e: Edad

V_p: Vida útil o duración o vida probable

4) De acuerdo a la inspección, observación, análisis y ponderación del estado de conservación del inmueble, categorizarlo de acuerdo a los cinco estados básicos y sus intermedios establecidos según el Criterio de Ross-Heidecke.

5) Entrar a la Tabla de Ross-Heidecke por la columna de la izquierda con la edad en % de duración y por el encabezamiento con el estado de conservación.

En la intersección de fila y columna encontraremos el valor del Coeficiente K que deberemos aplicar. Si la edad en % de duración calculada no estuviera como valor en la tabla, se aconseja realizar interpolaciones en aras de una mayor precisión.

6) Determinar el valor de reposición o valor a nuevo (por m²) del inmueble por alguno de los métodos referidos en la página 15.

7) Se aplica a este valor del m² (Valor a Nuevo o Valor Depreciable), el coeficiente K, y al monto obtenido (Depreciación) se lo resta del mismo, obteniendo como resultado el Valor Depreciado o Valor a Nuevo Depreciado.

$$V_n - D = V_d \text{ ó } V_{nd}$$

8) Multiplicamos este valor del m² por la superficie total del edificio y obtendremos el VALOR DEPRECIADO DEL MISMO.

Para finalizar, lo invito a realizar la Actividad 1 correspondiente a este módulo.

Actividad 1: La obra de arquitectura – Valoración

Objetivos: Comprender la función profesional en la obra ejecutada. El valor de la Obra.

Presentación: En formato digital

a) Documentación Escrita: papel blanco tamaño A4 (210mmx297mm) escrita a mano o tipada en PC.

Realización: Trabajo individual

Aprobación: Según Reglamentación vigente.

Bibliografía: Guía de Estudio suministrada (Unidad N° 3 - La obra de arquitectura –Valoración).

Desarrollo:

- 1) Realice un cuadro Comparativo entre:
 - Tareas Profesionales Previas a la Obra
 - Tareas Profesionales Durante la Obra
 - Tareas Profesionales Posteriores a la Obra

- 2) Explique la utilidad de los siguientes conceptos:
 - Edad
 - Vida Útil
 - Estado de conservación
 - Valor a Nuevo
 - Valor de Demolición



LAS URBANIZACIONES

4.1 Formas de Crecimiento Urbano:

Existen diversas formas de crecimiento urbano, pero básicamente se dividen en dos tipologías estructurales que surgen como resultado de dos operaciones:

a) Procesos reconocidos por el planeamiento urbano:

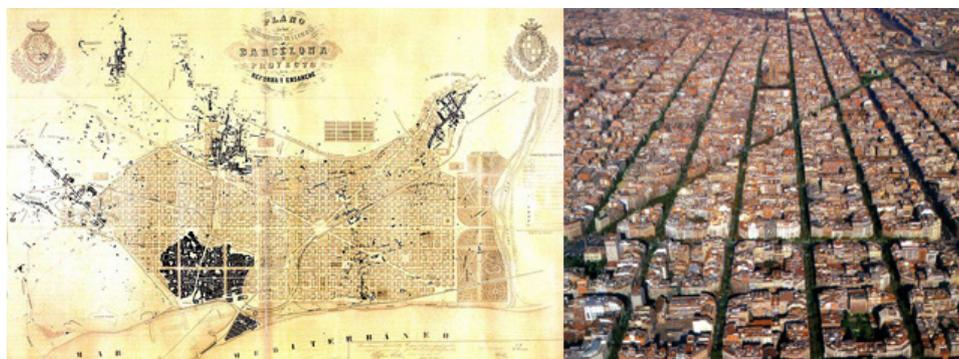
-Ensanche: es la forma más convencional del crecimiento de la ciudad moderna. Se caracteriza por su doble carácter unitario, (actuación pública inicial que define la actuación), y fraccionario, (actuaciones privadas que se ajustan a la ordenación). Los principios teóricos del ensanche se pueden dividir en cuatro:

Tipo edificatorio complejo: que admite un uso más diverso que la casa urbana tradicional siendo la repetición tipo su forma de construcción.

Ordenación en malla o cuadrícula: uso de modelos geométricos de ocupación del suelo que permiten la idea de repetición y permiten una parcelación adecuada a la gestión fraccionaria de la edificación.

Idea de Ciudad Nueva: la burguesía como nueva clase dominante precisa un modelo de ciudad nueva, diferenciada de la antigua, en la que se reflejen todos los cambios sociales, económicos, tecnológicos y científicos.

Capacidad de transformación: a diferencia de otros modelos de crecimiento que crean límites en las ciudades, el ensanche tiene un papel cambiante en la ciudad transformándose permanentemente.



ENSANCHE

-Crecimiento suburbano: se trata de una forma de crecimiento urbano basado en la conexión directa con la infraestructura, a partir de la que se dispone un sistema de parcelación con acceso mínimo. Es la adaptación de la vivienda rural

a la ciudad y es llevada a cabo a través del tipo edificatorio conocido como vivienda suburbana, que se adapta a la evolución de requerimientos del sistema productivo. El proceso de crecimiento característico puede venir expresado por la secuencia “urbanización – parcelación – edificación”. Es decir, que en un primer estadio se produce la urbanización como definición del sistema.

Como variante de este tipo de crecimiento está la casa patio, en la que el uso compacto de la parcela y su similar relación con la infraestructura dotan al conjunto de similitud con los crecimientos suburbanos. También es la adaptación de la vivienda rural a la ciudad actual.

-Polígono: surgen como consecuencia del aumento de la demanda de vivienda en suelo barato (descentralizado, periferismo) pero relacionado a su vez con la infraestructura comarcal. La definición material del polígono es su unitariedad basado en proyectos, actuaciones y gestiones unitarias dando como consecuencia un crecimiento urbano por paquetes cerrados, bordes discontinuos, segregación y monotonía interior. Otra de sus características es su densificación, siendo elevada y creando así desorden ambiental y subequipamiento. Los polígonos urbanos también se relacionan con la gestión capitalista de la vivienda obrera, siendo su antecedente la fase paternalista (colonias industriales...)



POLIGONOS CERRADOS

-Ciudad-jardín: se trata de una forma de crecimiento urbano que consiste en la urbanización y parcelación de suelo rustico en la que la principal característica común es el asilamiento de la edificación en relación con los linderos de la parcela. Su proceso de crecimiento sería “urbanización – parcelación – edificación”.

b) Procesos no reconocidos por el planeamiento

-Urbanización marginal: es una forma de crecimiento urbano que se produce fuera de los mecanismos establecidos en la ciudad, a través de la autoconstrucción de las viviendas por sus propios usuarios, en unas parcelaciones marginales previamente realizadas. Se trata de viviendas ilegales, económicas, inacabadas y sin servicios. El proceso de crecimiento es “parcelación – edificación”. A través de la paulatina construcción de las viviendas (denominadas coreas) se irá constituyendo el barrio que el futuro intentara introducir los elementos básicos de urbanización y aproximarse a otras formas de desarrollo urbano.

-Barracas: en las que no existe esquema urbanístico ni parcelación y en donde el elemento fundamental es la propia edificación de las barracas.

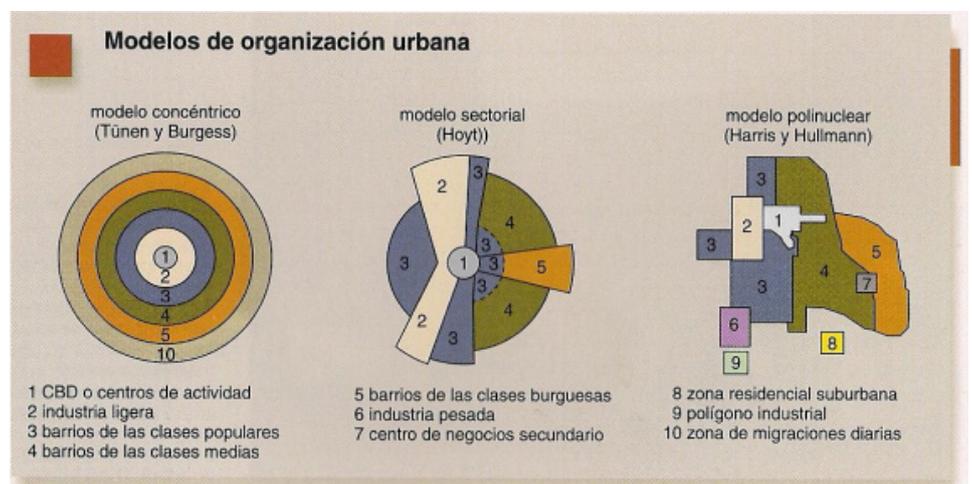


URBANIZACIÓN MARGINAL Y BARRACAS

4.2 Estructura Urbana

¿Qué es la Estructura Urbana?

Es una organización interna de una ciudad a partir de áreas homogéneas que se manifiestan en el paisaje urbano, en las funciones y en el plano de la ciudad. Esta zonificación esta compuesta, en el caso de ciudades antiguas, de sucesivas zonas habitualmente agregadas en forma concéntrica a partir de un núcleo de emplazamiento fundador de la ciudad.



El término surge de la palabra en latín “structura” que se deriva del verbo “struere” que significa construir. Se puede considerar que estructura significa el orden tanto externo como interno de un “todo” constituido por elementos que se relacionen entre sí.

La estructura urbana hace referencia a la organización que adoptan los elementos constitutivos de la ciudad en un momento determinado de tiempo.

Como sus principales características podemos encontrar que esta formada por un conjunto de partes y componentes unidos, que se conoce como ciudad. Esta constituida por sistemas y subsistemas de relaciones que determinan la organización de esta y su crecimiento.

Las actividades cotidianas y las relaciones con estas actividades constituyen un sistema urbano, de esta manera se pueden identificar subconjuntos determinados de actividades y relaciones, ya que interesa identificar estos subconjuntos porque son las estructuras características del sistema.

Los elementos constitutivos de la estructura urbana según una primera clasificación pueden agruparse en medio natural y medio construido, en el cual están los elementos urbanos y que constituyen en la razón de nuestra existencia. Los componentes que incluyen el medio natural caracterizan al espacio físico que posibilita una construcción y organización de la ciudad. Los elementos constituyentes de el medio natural son: Relieve y morfología del terreno, tipos de suelo, cursos de agua, tipo de vegetación, clima y micro climas, características ambientales y paisajísticas.

4.3 Definiciones utilizadas en Urbanismo:

Estas son citas textuales de sus autores, tal como se explicita al término de cada concepto, con el objetivo de que pueda profundizarse en el caso de ser necesario, de manera ágil y a través de una documentación que está al alcance del alumno.

No, pretende ser un diccionario ni un compendio de definiciones acabado en sí mismo, el contenido se irá incrementando con el agregado de conceptos que permitan una actualización permanente de los mismos.

Área Protegida: zona administrada a través de regímenes jurídicos especiales, que se crea para conservar a perpetuidad una muestra representativa de los ecosistemas y sus procesos ecológicos esenciales. Suponen un conjunto de acciones tendientes a preservar, mantener y recuperar la biodiversidad y diversidad abiótica, sin soslayar valores escénicos, con el fin de garantizar su persistencia a perpetuidad para beneficio de las generaciones presentes y futuras. Según la Unión Internacional de Conservación de la Naturaleza, son áreas protegidas: a) Reserva científica / reserva natural estricta; b) Parque Nacional; c) Monumento o hito natural; d) Reserva natural manejada o dirigida; e) Paisaje protegido; f) Reserva de recursos naturales; g) Área biótica natural y h) Área de manejo de usos múltiples. (Diccionario de Arquitectura en la Argentina, Jorge F. Lienur y Fernando Aliata, Ed. Clarín Arquitectura, 2004)

Área Urbana: es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producciones compatibles. La subárea urbanizada abarca el o los sectores



del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. La subárea semiurbanizada comprende el o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. Las áreas

complementarias son los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o sus partes constitutivas, y a otros usos específicos. (Capítulo II, Art. 6º de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires, 1977)

Autarquía: es un modo de descentralización eminentemente administrativa y consiste en la facultad de autodeterminarse; por medio de la ley se crea una persona jurídica con la capacidad para cumplir sus fines e independencia funcional que permite un menor control del ente superior, pero que de ninguna manera significa la pérdida total del control. La autarquía la da la ley, una norma de menor grado jerárquico que la Constitución. El ente autárquico puede dejar de existir una vez que ha cumplido sus fines o por voluntad del legislador. Puede tener uno a varios objetivos pero son específicos, de los que no puede salirse y las normas que dicta solamente son obligatorias para aquel que está vinculado directamente con él (ver Autonomía) (Planeamiento del Desarrollo Urbano, Dr. Alberto Zarza Mensaque, Córdoba, 1981)

Autonomía: es una potestad de tipo político que faculta al ente autónomo a dictarse sus propias instituciones, a regirse por ellas, a crear su fuente de recursos, a elegir sus propias autoridades y a tener ámbito de competencia propia, condicionado a la Constitución Nacional, quien en definitiva es la que da la autonomía. El ente autónomo una vez creado no puede desaparecer y tiene una pluralidad de objetivos a cumplir que no se agotan nunca: Las normas que dicta el ente autónomo son obligatorias para todos; es independiente en la medida que actúe dentro de sus propias potestades. Sus autoridades son de origen electivo y no solamente tienen funciones administrativas sino también legislativas (ver Autarquía) (Planeamiento del Desarrollo Urbano, Dr. Alberto Zarza Mensaque, Córdoba, 1981)

Barrio Cerrado: es todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento; podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural) (Decreto 27 de Barrios Cerrados, Provincia de Buenos Aires, 1998)

Carta de Atenas: declaración de objetivos que los integrantes del CIAM (Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna) se comprometieron a promover en sus respectivos países durante un crucero en barco desde Marsella hasta Atenas y regreso. Las principales propuestas pueden resumirse en diez puntos: a) la ciudad debe ser estudiada en el conjunto de su región de influencia. Un plan regional reemplazará al simple plan municipal. El límite de la aglomeración estará en función de su radio de acción económica; b) la distribución de todo suelo útil debe ser reglamentada para equilibrar las necesidades vitales del individuo en armonía con las necesidades colectivas, indicando en tal sentido, que el interés privado debe subordinarse al colectivo; c) la ciudad debe permitir al hombre satisfacer sus necesidades esenciales y responder a cuatro puntos: habitar, trabajar, cultivar el cuerpo y el espíritu y circular; d) define al urbanismo como una ciencia de tres dimensiones haciendo intervenir la altura para dar solución a las circulaciones modernas y a los esparcimientos, por el aprovechamiento de los espacios libres; e) propone la separación de las



circulaciones de peatones y de vehículos, clasificando por velocidades y caudal las vías de estos últimos; f) las zonas de vegetación deben aislar a las autopistas de gran circulación, separándolas de las localizaciones básicas; g) las viviendas se colocarán separadas por grandes distancias entre sí, liberando al suelo en forma de grandes áreas verdes; h) cada barrio tendrá espacios verdes para juegos y deportes de los niños, adolescentes y adultos y esas superficies verdes contendrán jardines de infantes, escuelas, centros, juveniles, etc.; i) las distancias entre los centros de trabajo y las viviendas se reducirán al mínimo mientras que los sectores manufactureros se independizarán de los distritos residenciales separados entre sí por zonas verdes; j) destaca que el punto de partida del urbanismo es la “célula de habitación” (una vivienda) así como su inserción en un grupo formado por una “unidad de habitación” (monobloque) de dimensión eficaz; k) plantea que el “barrio cívico”, consagrado a la administración privada o pública, quede asegurado de buenas comunicaciones con los barrios de habitación, con las industrias y los artesanos. (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civilidad, 1995)

Ciudad: es todo asentamiento humano dotado de ciertas funciones económicas y culturales y que supera un cierto umbral de población. No existe un acuerdo internacional sobre cuáles deben ser las funciones que confieren rango de ciudad ni uniformidad sobre su tamaño en población. Así, las Naciones Unidas en un estudio sobre la urbanización mundial llamó ciudad a los asentamientos mayores de 30.000 habitantes; en algunos países los censos llaman ciudades a partir de 20.000 habitantes e incluso los 10.000 (Sistema de ciudades y ordenación del territorio, Luis Racionero, Alianza Editorial, 1981)

Club de Campo: o complejo recreativo residencial, es un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y que debe reunir las siguientes características básicas: a) estar localizado en un área no urbana; b) una parte del mismo debe estar equipado para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza; c) la parte restante estará acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio y d) el área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado pero podrán reemplazarse unas actividades por otras y tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas. (Capítulo V, Art. 64º de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires, 1977)

Código de Planeamiento: entendiéndolo por Código al conjunto de leyes o disposiciones promulgadas por el poder público, es el cuerpo específico que reúne el conjunto de normas territoriales que permiten ordenar y encauzar en forma legal, la actividad pública y privada conforme a lo establecido en un plan director o de desarrollo. Básicamente fija las disposiciones que rigen en materia de uso del suelo por zona, densidad, características del tejido urbano, subdivisión de la tierra y tipos y características de la red vial. Normalmente el Código consta de las siguientes partes: a) Generalidades; b) Definiciones; c) Zonificación; d) Red Vial; e) Normas de Renovación urbana y f) Protección patrimonial y preservación urbana. (Ficha Nº 5 del Taller, Legislación para el Planeamiento Físico, Miguel A. Vigliocco, 2001)

Comunidad: es todo grupo de personas viviendo en determinado territorio y en relativa proximidad y que llevan a cabo ciertas actividades, con tradiciones y usos relativamente comunes y ordinariamente bajo una ley común. Es una integración de seres humanos, constituida en determinada área geográfica y con un cierto grado de unidad en relación a algunos importantes aspectos de la vida.

(Teoría de la ciudad, Gabriel Alomar, IEAL, 1980) Conservación: es el conjunto de intervenciones físicas y/o químicas aplicadas sobre los objetos muebles o inmuebles que integran el Patrimonio Histórico, a fin de garantizar su estabilidad en el entorno del ecosistema en que se encuentran ubicados, almacenados o expuestos. (Ficha N° 9 del Taller, Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Diana B. Maggi, 2004)

C.O.U.T. (Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial): es el órgano de participación sectorial especializada, que asiste a la Municipalidad de La Plata en el desempeño de la función pública urbanística y de ordenación territorial, con arreglo a lo dispuesto en la Ordenanza n° 8733. Constituye una Comisión Interna Ejecutiva de asesoramiento e interpretación de la Ordenanza local de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo y está integrada por dos miembros en representación del Concejo Deliberante, uno en representación del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires – Distrito V-, uno en representación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires –Distrito I - y dos en representación del Departamento Ejecutivo. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000).



Demografía: es la ciencia que se dedica al estudio de las poblaciones humanas a través de un análisis estadístico. Se ocupa en particular de averiguar a) el número y la distribución de la población en un área determinada; b) los cambios

numéricos, tanto de la cantidad como de la distribución de la población a través del tiempo y c) los principales factores a que se deben esos cambios. Puede agruparse su estudio en dos grandes categorías: Estructura de la población, es decir como está conformada, para lo cual deben analizarse los Factores Estáticos (Composición por sexo, edades, familiar, residencia; Población Económicamente Activa (PEA) y Densidad) y los Factores Dinámicos (Mortalidad, Natalidad y Fecundidad y Migraciones) y Proyecciones de Población que permiten efectuar un cálculo del número de habitantes actuales o futuros que viven en un lugar y pueden estudiarse a través de dos métodos generales: a) Modelos simples de proyección de población (Lineal, Exponencial, Exponencial modificado, Curva de Gompertz o logística, Método comparativo de razones y Modelos de proyección de población por componentes) y b) Modelos por Componentes (incremento natural y migraciones) (Ficha N° 4 del Taller, Demografía para el Planeamiento Físico, Miguel A. Vigliocco y Raúl H. Meda, 2000)

Densidad: es la relación entre una variable y la unidad de superficie, por ejemplo, la densidad de población y la de edificación, toman en cuenta el número de habitantes por manzana o hectárea y el número de edificios por la misma unidad, respectivamente. Asimismo la Densidad Bruta es la que incluye la totalidad de la planta urbana incluidas calles y parcelas vacantes y la Densidad Neta es la que incluye solamente las parcelas en la unidad de superficie, excluyendo la vía pública (Ficha N° 2 del Taller, Análisis Físico de un Área Urbana, Elba L. Rodríguez y Omar R. Yantorno, 2002)

Desarrollo Sostenible: modelo de crecimiento económico global que satisface las necesidades actuales de la humanidad sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades. Este modelo quedó consagrado con la publicación del documento Estrategia Mundial para la Conservación con la intención de concienciar a la humanidad de que la búsqueda

del desarrollo económico debe tener en cuenta lo limitado de los recursos y de la capacidad de los ecosistemas (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y de los Recursos Naturales, 1980)

Descentralización: es un proceso de carácter global que supone por una parte el reconocimiento de la existencia de un sujeto – una sociedad o colectividad de base territorial - capaz de asumir la gestión de intereses colectivos y dotado a la vez de personalidad socio-cultural y político-administrativa, y por otra parte la transferencia a este sujeto de un conjunto de competencias y recursos (financieros, humanos, materiales) que ahora no tiene y que podrá gestionar autónomamente en el marco de la legislación vigente (Organización y Descentralización Municipal, J. Borja et.al. Ed. Eudeba, 1987)

Diagnóstico: constituye la conclusión del análisis, su síntesis esclarecedora y es la etapa clave del proceso de planeamiento ya que en él se dan cita tanto el resumen de todas las etapas anteriores cuanto el anticipo, en lo esencial, de las siguientes que no son sino su desarrollo lógico y consecuente. El diagnóstico debe ser intencionado no sólo la mera descripción de los hechos relevados por el análisis, sino que es preciso agregar a los mismos la explicación de sus causas originantes constituyendo por lo tanto una interpretación de la realidad que lleva en sí misma los gérmenes de las posibles soluciones a encarar (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Ecología: rama de la biología, definida inicialmente por Ernst Haeckel como “suma de todas las relaciones amigables o antagónicas de un animal o de una planta con su medio orgánico o inorgánico, incluidos los demás seres vivos; el conjunto de todas las relaciones complejas consideradas por Darwin como las condiciones de lucha por la vida”. Actualmente está focalizada en el concepto de ecosistema, unidad funcional consistente en la interacción de organismos y en todos los aspectos del ambiente en un área específica, de modo que implica tanto los componentes abióticos como los bióticos, entre los que se incluye el hombre. La ecología urbana es una disciplina de reciente formación, que se estructuró entre 1960 y 1970 con aportes de la ecología biológica, la economía, la sociología, la demografía, el urbanismo, etc. (Diccionario de Arquitectura en la Argentina, Jorge F. Lienur y Fernando Aliata, Ed. Clarín Arquitectura, 2004)

Economía: es la ciencia que trata del comportamiento humano como una relación entre fines y recursos escasos que poseen utilidad alternativa. Los fines son la satisfacción de las necesidades con que se enfrenta cualquier comunidad, algunas generales como la necesidad de alimentación, vestido y vivienda y otras más específicas como las necesidades de educación, salud, confort, recreación, etc. Los recursos escasos son el suelo y el trabajo humano que extrae las materias primas del primero y las transforma en bienes útiles para satisfacer las necesidades del hombre. Por su parte la Economía Urbana trata de la interdependencia entre producción y consumo, en este caso dentro del ámbito de una ciudad o aglomeración urbana determinada. (Ficha Nº 3 del Taller, Elementos de Economía Urbana, Miguel A. Vigliocco, 2000)

Equipamiento Comunitario: es el conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad o región como tales, en lo que respecta a: abastecimiento, sanidad, cultura, gobierno y administración, defensa y seguridad, esparcimiento, etc. Los rubros que integran el equipamiento pueden agruparse de la siguiente manera: a) Comercio y servicios: comercio minorista (básico y complementario) y servicios comerciales y personales (básico y complementario); b) Educación: pre-escolar, primaria y secundaria (o EGB y Polimodal); c) Sanidad: unidades periféricas y centros de internación; d) Recreación: espacios verdes-libres y equipamiento deportivo-recreativo; e) Socio-Cultural: guardería, centro comunitario, bibliotecas, cines y otras amenidades

y culto; f) Gobierno y administración: comunicaciones, administración pública, finanzas y administración privada y seguridad (Equipamiento Comunitario-Estándares para áreas urbanas, Elba L. Rodríguez, Ed. Civildad, 1990)

Esquema Director Año 2000 del AMBA: es un estudio técnico efectuado por la Oficina Regional de Desarrollo Área Metropolitana entre los años 1967 y 1969 y representa una tentativa de ordenar este espacio de la región bonaerense, considerado en su conjunto, para lo cual se efectúan cinco proposiciones básicas: a) ejes preferenciales de urbanización; b) desarrollo del área central de actividades terciarias; c) reestructuración del suburbio; d) integración regional del Delta y e) esquema de movilidad para el transporte regional. (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Espacio Público: se entiende por espacio público la red de espacios conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de:

a) aportar los canales de comunicación interurbana e intraurbana, estableciendo la relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la ciudad; b) articulador del tejido urbano y proveedor de diversidad del paisaje urbano; c) facilitador del tendido de redes



de servicios de infraestructura urbana y d) espacio de actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida urbana. Conforman el espacio público urbano, las áreas de esparcimiento, recreación pública y de encuentro social, las vías vehiculares y peatonales, y todos los elementos que en ellos se ubiquen. (Código del Espacio Público de La Plata, 2004)

Espacio Urbano: todo tipo de espacio intermedio entre edificios, tanto si se trata de áreas urbanas como rurales. La definición geométrica de este espacio depende de la diversa disposición de las fachadas de las casas; sólo a través de una lectura de sus características geométricas y cualidades estéticas, puede accederse a la conciencia experimental del espacio exterior en tanto que espacio urbano. La plaza y la calle son los dos elementos básicos; aquella es la primera creación humana de un espacio urbano y resulta de la agrupación de casas alrededor de un espacio libre en tanto la calle es el resultado del crecimiento en superficie de una localidad después de haber rodeado densamente la plaza central con casas. La calle organiza la distribución de terrenos y comunica cada una de las parcelas, creando, un ambiente de tráfico y rapidez mientras que la plaza, debido a su amplitud, predispone a detenerse. (El Espacio urbano, Rob Krier, Ed. Gustavo Gili, 1981)

Espacios Verdes: son los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental. Constituyen un espacio libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana, destinado a la recreación, deporte, contemplación y esparcimiento para todos los habitantes. Pueden establecerse las siguientes tipologías de espacios verdes: a) Parque: espacio verde público preferentemente rodeado de calles, de más de 4 ha. de superficie que incluye actividades planificadas y espontáneas destinadas a la recreación, la cultura, el deporte, que ameritan equipamientos a

tal fin y asumen un rol específico en la estructura urbana; b) Plaza: espacio verde público preferentemente rodeado de calles de hasta 4 ha. de superficie, con un uso intenso a partir de demandas barriales o de centralidad, dotado en algunos casos de contenido cívico, que asume un papel de articulador del tejido urbano y que pueden, conforme su escala y rol en la estructura urbana, incluir algún tipo de equipamiento; c) Jardín: espacio verde público, en general de dimensiones reducidas y dispuesto de modo perimetral a los edificios fundacionales, como rasgo identificador del trazado fundacional, con alto contenido cívico monumental y d) Rambla: espacio verde central longitudinal, dotado de arbolado urbano, que aporta al paisaje urbano la continuidad del elemento verde a modo de paseo y que funcionalmente separa los carriles vehiculares. (Código del Espacio Público de La Plata, 2004)

Estructura Urbana: es el soporte de la ciudad y su representación, pero no como si fuera una fotografía donde pueden apreciarse los detalles y hechos circunstanciales, sino una síntesis donde aparecen aquellas actividades, espacios y relaciones que tienen una cierta perdurabilidad en el tiempo. Está conformada por elementos físicos pero que no se agota en lo meramente constructivo, sino que se trata de espacios sociales en los cuales se alberga la misma vida humana. Es un conjunto de elementos urbanísticos y arquitectónicos del pasado que aún tienen una presencia concreta en el presente y han de condicionar el futuro. Los elementos componentes de la Estructura Urbana son: el suelo, el uso del suelo, las interrelaciones y los conflictos y tendencias. (Estructura Urbana y Uso del Suelo, Miguel A. Vigliocco y Raúl H. Meda, ed. Civildad 1991)

Evaluación: etapa donde se completa el proceso de planeamiento; es la tarea crítica por medio de la cual se determina si los objetivos estipulados fueron o no conseguidos y en caso negativo saber los motivos. Comprende no solamente el seguimiento de los resultados concretos en la ejecución de los proyectos y medidas propuestas por el plan, sino también la valoración del cumplimiento de los pasos o fases internas del propio proceso de planeamiento y de la actuación de los planificadores (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Evaluación de Impacto Ambiental: es un proceso de análisis para identificar relaciones causa-efecto, predecir cuanti-cualitativamente, valorar o interpretar y prevenir el impacto ambiental de una acción o acciones provenientes de la ejecución de un proyecto en el caso en que éste se ejecute, a fin de contribuir a la toma de decisiones, basada en procedimientos explicitados legalmente sobre las incidencias ambientales de un proyecto (Evaluación de Impacto Ambiental, Héctor Echechuri et.al, Ed. Espacio, 2002)



Factores de Ocupación: son indicadores urbanísticos que permiten determinar los volúmenes edificables; se denomina Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela y Factor de Ocupación Total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. (Capítulo II, Art. 42º de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires, 1977)

Implementación: etapa del proceso de planeamiento que consiste en la tarea de concreción en la práctica de las acciones y proyectos propuestos por el plan, y presenta dos aspectos: a) Discusión y decisión, donde participa un número de personas relacionadas entre sí por distintas jerarquías que cumplen diferentes funciones tanto a nivel político como administrativo, y b) Ejecución

que es el proceso por el cual se concretan las metas del plan y que requiere de tres aspectos fundamentales y vinculados entre sí: organización, financiación y legislación. (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Infraestructura Urbana: es un conjunto de sistemas de apoyo a los espacios adaptados, integrados por instalaciones, conductos, cañerías, redes y elementos que configuran un tejido en parte aéreo, en parte subterráneo y en parte ideal. Las redes de infraestructura presentan cierta rigidez estructural que condiciona el desarrollo urbano. Según sus características, puede hablarse de: a) los servicios de infraestructura que están conformados por el tendido de redes de diverso tipo, que conducen los fluidos hasta los distintos espacios adaptados y b) las plantas de producción que están constituidas por el conjunto de locales y oficinas que actúan como “fuentes” de los fluidos. (Estructura Urbana y Uso del Suelo, Miguel A. Vigliocco y Raúl H. Meda, ed. Civildad 1991)

Investigación: etapa del proceso de planeamiento donde la acción adquiere eficiencia a través del conocimiento objetivo de la realidad; abarca dos aspectos íntimamente vinculados: a) recolección de datos: deben estar ordenados con un criterio que, en términos generales, responden a tres etapas: fijar los alcances de la investigación; formular hipótesis a verificar y seleccionar la técnica más conveniente. Sus principales métodos son la encuesta (recolección temporaria realizada en un momento dado y que permite obtener una visión estática de la realidad) y el registro (recolección permanente y sistemática de datos) y b) análisis: puede entenderse como la descomposición de un todo en partes con el objeto de estudiarlas separadamente, ver sus relaciones recíprocas y con el conjunto; se realiza en dos formas complementarias: estadístico (comprende la utilización de todas las técnicas proporcionadas por la Estadística, p.ej.: registro, tabulación, índices) y específico (plantea el problema básico de la medición que se efectúa a través de la elección de estándares, p.ej.: patrones de localización, inventario de densidades, de baldíos, identificación de áreas de renovación urbana) (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Ley 8912: rige el ordenamiento del territorio de la Provincia de Buenos Aires y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y sus objetivos

fundamentales son: a) asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente; b) la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos ya producidos; c) la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura,



equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente; d) la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico; e) la implantación de mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos; f) posibilitar la participación de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial y g) propiciar y estimular la

generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales. (Título I: Objetivos y Principios, Capítulo Único, Arts. 1º y 2º Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires, 1977)

Mobiliario Urbano: es todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios. Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que se indiquen desde el Municipio y en ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000)

Municipio: es una entidad de naturaleza política que abarca también la administración de los intereses y servicios públicos locales, que debe estar subordinada a aquella. Es una institución social, formada por la vecindad de habitantes que tienen necesidades comunes que no pueden ser plena y eficientemente cumplidas o satisfechas por ellos mismos. Se presenta como la primera forma social, por el desarrollo y convivencia de las familias dentro de un espacio más o menos extenso. (La Autonomía Municipal, Salvador Dana Montañó, Instituto de Derecho Municipal y Urbanismo de La Plata, 1982)

Nomenclador de Distritos: consiste en definir la designación de cada uno de los distritos en que se ha zonificado una ciudad. Así podemos: a) designar a cada distrito con una letra mayúscula que expresa el uso dominante permitido, por ejemplo: R significa un distrito preponderantemente residencial; I: industrial; C: comercial; M: mixto industrial-residencial; V: vial, etc.; b) un número cardinal que expresa una condición particular en el tejido urbano, como tipo de subdivisión, retiros, alturas de edificación, etc., que es similar en los diferentes distritos. De esta manera, la letra mayúscula y el número cardinal son los que definen el carácter de un distrito y dan origen a su denominación. Por ejemplo: R1 y R4: residencial de alta densidad y residencial de baja densidad, respectivamente, R5: residencial de tipo parque y c) en algunos casos suele agregarse una letra minúscula destinada a señalar diversos grados de tolerancia y restricciones en los demás usos que acompañan y complementan al uso principal en el distrito como por ejemplo: la designación R1a o R4a indican un uso residencial más exclusivo, es decir, más fuertemente caracterizado que los de R1b o R4b. A su vez, el R1b es “más puro” que el R1c, por cuanto en éste último, se permite la coexistencia de una mayor variedad de usos complementarios no residenciales (Ficha Nº 5 del Taller, Legislación para el Planeamiento Físico, Miguel A. Vigliocco, 2001)

Objetivos (Determinación de): es la primera etapa del proceso de planeamiento y puede definirse a un objetivo como la imagen de un estado de cosas futuro que interesa obtener y hacia cuyo logro se orienta la acción; es alcanzable en el tiempo ya que es posible y se dispone o puede disponerse de los medios apropiados a su logro. Sólo existe definición de un objetivo una vez que se ha fijado el sujeto de la acción, se ha cuantificado la meta y se ha establecido un plazo para alcanzarla. Pueden clasificarse: a) por la importancia relativa de los objetivos en intrínsecos (aquellos que se buscan por sí mismos) e instrumentales (se buscan porque conducen a los intrínsecos y se subordinan a ellos) y b) por la vinculación de los objetivos entre sí que pueden distinguirse entre aquellos que son complementarios (la obtención de uno de ellos exige, por lo menos, la obtención de una cierta proporción del otro); competitivos perseguir uno

de ellos requiere sacrificar al otro en alguna medida) o incompatibles entre sí (la obtención de uno de ellos envuelve el sacrificio del otro) (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad,1995)

Participación: es reconocida como uno de los grandes objetivos del estado democrático, tanto a nivel político, como económico, social o cultural. Es un método de gobierno, una forma de hacer política en el Estado y en el conjunto de la sociedad. Es una interacción entre la unidad y la pluralidad, es decir que siempre se participa orientando la acción de varios hacia una unidad superior. Se participa en algo, por algo y para algo, y se trata de lograr aquello que el hombre por sí solo no puede alcanzar, no existiendo la participación sin una finalidad concreta. Son tres los elementos indispensables para que exista la participación: a) una pluralidad de sujetos que participan: el individuo actuando por sí solo tiene mayores dificultades para acceder a que sus peticiones sean escuchadas. Pese a que en los últimos años, especialmente a través de los medios de comunicación masiva, las cartas de lectores o la participación en programas televisivos, han permitido a los ciudadanos llegar a plantear sus problemas, propuestas o inquietudes, la asociación cívica parece marcar el camino correcto para fortalecer cualquier planteo que pueda formularse con medianas posibilidades de éxito; b) una unidad distinta y superior a ellos: el ciudadano debe saber que siempre hay una instancia superior a quien reclamar, plantear sus necesidades o simplemente ser escuchado para obtener una respuesta, más allá de la solución y c) un fin común: la participación de varios persigue un fin que individualmente no se podría obtener; no puede entenderse la participación sin una finalidad concreta. (Ficha Nº 6 del Taller, Participación Comunitaria: una apuesta al futuro, Omar R. Yantorno, 2004)



Patrimonio: es todo lo que puede ayudar a una comunidad a mantener su identidad, a identificarse con ella en el doble y profundo sentido de continuidad de una cultura común y de construcción de esa cultura. Puede ser un gran monumento, una calle, un área, un paisaje, una ciudad y hasta un territorio. El Patrimonio de una comunidad se puede clasificar en dos grandes grupos según la Convención de la UNESCO de 1972: Patrimonio Cultural: a) los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; b) los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia y c) los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Patrimonio Natural: a) los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas o por grupos de esas formaciones que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico; b) las formaciones geológicas y fisiográficas y las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies animal y vegetal amenazadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico y c) los lugares naturales o las zonas naturales estrictamente delimitadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia, de la conservación o de la belleza natural. (Ficha Nº 9 del Taller, Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Diana B. Maggi, 2004)

Plan: es la cuarta etapa del proceso de planeamiento donde se distinguen dos aspectos imprescindibles: el proyecto o idea que quiere llevarse a cabo y que se expresa comúnmente mediante las técnicas corrientes de representación: mapas, esquemas, gráficos, planos, escritos, etc. y el conjunto armónico de medios aptos para arribar al proyecto, partiendo de la situación actual y que incluyen: una estimación de los costes necesarios, los elementos legales que regularán las acciones públicas y privadas y en general, el conjunto de programas detallados y los procedimientos específicos de acción. (Urbanización y Planeamiento, Miguel A. Vigliocco, Ed. Civildad, 1995)

Plan de Ordenamiento: es el instrumento de organización física del territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a escala provincial o por iniciativa municipal. (Ficha Nº 5 del Taller, Legislación para el Planeamiento Físico, Miguel A. Vigliocco, 2001)

Planeamiento: es un método racional para la adopción de decisiones sociales, que permite la aplicación del conocimiento científico, al logro de metas específicas orientadas al bien común; es un método para escoger entre alternativas que, por comprometer a la sociedad, se vincula directamente con lo político, suponiendo para ser efectivo, la posesión de una clara idea sobre el hombre y la sociedad, de la cual se derive una filosofía social. Según su enfoque podemos clasificarlo en a) Planeamiento Sectorial que es el que se especializa en la toma de decisiones relativas a las actividades predominando indicadores tales como: tasas de crecimiento, demanda, oferta, etc.; b) Planeamiento Físico o Territorial al que le compete el sector más o menos amplio de la vida de las personas que se vincula con el uso del suelo y más concretamente, con la adecuación de cada espacio adaptado en relación a los restantes con los que interacciona frecuentemente y c) Planeamiento Global que es la integración de los aspectos territoriales y sectoriales. (Planeamiento y Gobierno Local, Miguel A. Vigliocco, Ed. Universidad Católica de La Plata, 2004)

Planificación Estratégica: es un proceso creativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, establece un sistema continuo de toma de decisiones que comporta riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento sobre los resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso. Gran parte de estos conceptos proceden de la planificación empresarial, debido al paralelismo existente entre el sistema empresa y el sistema ciudad. (Planificación Estratégica de Ciudades, José M. Fernández Güell, Gustavo Gili, 1997)

Plan Urbano Ambiental (de la Ciudad de Buenos Aires): instrumento técnicopolítico de gobierno para la identificación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de Buenos Aires en diferentes horizontes temporales y cuyos objetivos son: a) mejorar la calidad de vida de la población; b) promover un desarrollo más equilibrado y equitativo de la ciudad; c) generar oportunidades de consenso y compromiso institucionalizando mecanismos de concertación de políticas urbanas con los distintos sectores de la sociedad; d) promover y hacer más eficientes, en términos sociales, ambientales, urbanísticos y económicos, las inversiones, tanto del estado como del sector privado; e) instrumentar una eficiente coordinación entre las áreas gubernamentales de la ciudad y el resto de las jurisdicciones de la región metropolitana, tendiente a una gestión de carácter integral; f) tender a que todos los habitantes de la ciudad tengan acceso a disponer de aire, agua y alimentos, química y bacteriológicamente seguros, a circular y habitar en áreas libres de residuos, de contaminación visual, sonora y ambientalmente sanas, y al uso y goce de espacios verdes abiertos; g) preservar el patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental. (Lineamientos Estratégicos del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires, Documento Preliminar, 1999)



Preservación: implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000)

Reciclaje: constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000)

Región: espacio geográfico delimitado por una o varias características que le confieren unidad; estas características varían de acuerdo con los distintos conceptos que se toman en cuenta para la definición, que pueden consistir en la uniformidad de sus caracteres morfológicos o funcionales; en las relaciones que se manifiestan entre sus partes o en el hecho de que su estructura total responda a un programa determinado. Entonces podemos hablar de a) Región homogénea que es un espacio continuo en el que cada una de sus partes presenta características lo más próximas posibles a las demás; b) Región polarizada que es un espacio heterogéneo cuya característica unificadora consiste en que sus diversas partes son complementarias y mantienen entre sí mayor intercambio de bienes y servicios que con las regiones vecinas y c) Región-plan o de planeamiento que está basada en el hecho de que la ciencia contemporánea no se limita a explicar los fenómenos existentes sino que también es capaz de crear nuevos hechos que permiten alcanzar, de la manera más eficiente, objetivos preestablecidos. (Diccionario de Urbanismo, Carlos A. Petroni y Rosa Kratz de Kenigsberg, Ed. Cesarini Hnos, 1966)

Rehabilitación: comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000)

Renovación: comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva. (Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, 2000)



Restauración: es el conjunto de operaciones y tratamientos, dirigidos fundamentalmente a recomponer la unidad de los objetos, muebles o inmuebles, a partir de su posible y mayor o menor estado fragmentario, y reconstituyendo las partes ausentes, conforme a respetuosos criterios, garantizando igualmente la estabilidad de la pieza y de los productos empleados en su

restitución, en el entorno y condiciones en que se encuentre. La restauración comprende exclusivamente las cuatro operaciones básicas reconocidas en la Carta de Venecia, es decir: la integración, la reintegración, la liberación y la consolidación. (Ficha Nº 9 del Taller, Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Diana B. Maggi, 2004)

Suelo: es el primer sustento o soporte de las actividades y sus relaciones y podemos definirlo como el conjunto o suma integrada de recursos naturales disponibles; a los efectos de delinear una Estructura Urbana, pueden destacarse: a) las barreras naturales, conformadas por los grandes accidentes geográficos; b) las áreas inaptas, que imponen restricciones al desarrollo urbano, siendo las más comunes las áreas inundables y c) las áreas con muy buena aptitud agrícola. (Estructura Urbana y Uso del Suelo, Miguel A. Vigliocco y Raúl H. Meda, Ed. Civildad 1991)

Tejido: expresa el grado de concentración o dispersión de la población y está dado por la relación en que se encuentran, en planta, los volúmenes construidos y los espacios libres que constituyen la ciudad. El tejido urbano se caracteriza por la variedad y concentración de funciones, por una mediana o alta compacidad de edificación y por el ritmo intenso, propio de las actividades secundarias y terciarias, en tanto el tejido suburbano presenta una trama más abierta por la preponderancia de espacios libres, el predominio de la función residencial, tendencia a la monotonía, densidades bajas y un ritmo vital más lento (circulación de gente y vehículos). Desde un punto de vista morfológico, un tejido puede ser compacto cuando presenta contigüidad en los edificios y predominio de los volúmenes construidos sobre los espacios libres y abierto o disperso cuando existe separación entre los edificios y predominio de los espacios libres sobre los volúmenes construidos (Diccionario de Urbanismo, Carlos A. Petroni y Rosa Kratz de Kenigsberg, Ed. Cesarini Hnos, 1966)

Tribunales de Apelación: es una institución prevista en algunos Códigos de Planeamiento, integrada por representantes municipales y de fuerzas vivas de una comunidad tales como asociaciones profesionales, entidades vecinales, universidades, etc. Es un mecanismo que permite flexibilizar las reglamentaciones del Código al punto de evitar una severidad indebida y reducir el litigio a un mínimo coherente con la preservación de la normativa esencial y el espíritu del Plano Director. En estos Tribunales se presentan casos que, aún no siendo estrictamente conformes a las reglamentaciones, por sus características individuales, son merecedores de un análisis particularizado (Ficha Nº 5 del Taller, Legislación para el Planeamiento Físico, Miguel A. Vigliocco, 2001)

Urbanismo: es una ciencia que se atiene al conocimiento de las cosas, estudia metódicamente los hechos, investiga las causas primarias y luego, después de un trabajo riguroso de análisis, trata en síntesis sucesivas de determinar si no leyes, al menos principios rectores. Sobre esta base puede erigirse un arte



aplicado que pasa a la acción, a la creación de síntesis nuevas, materializando por un juego de llenos y vacíos los volúmenes donde se albergan los grupos sociales; pero la aplicación de este arte después del análisis científico implica una disyuntiva: elección de componentes urbanos que deben cuidarse, modificarse, crearse, o elección de las aplicaciones posibles. Esa disyuntiva implica la determinación de los valores humanos; es por esencia, una filosofía. (El Urbanismo, Gastón Bardet, Eudeba, 1974)

Uso del Suelo: es el resultado concreto del proceso de localización de las funciones humanas sobre el suelo o lo que es lo mismo, la localización de las actividades “dentro de sitios” y sus equipamientos respectivos, pudiéndose clasificar los principales usos de la tierra en: a) áreas residenciales; b) área central y distritos comerciales; c) áreas industriales y d) equipamientos puntuales o grandes equipamientos. (Estructura Urbana y Uso del Suelo, Miguel A. Vigliocco y Raúl H. Meda, Ed. Civildad 1991)

Zonificación (según usos): se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas. La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas (Capítulo III, Art. 78º y 79º de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires, 1977)

4.4 Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial

Conjuntos inmobiliarios

1. Introducción.

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), redactado por la comisión de reformas designada por decreto 191/2011, incorpora nuevos derechos reales en su art. 1887 (correspondiente al 2503 CC) (2) que, entre otras novedades, incluye los denominados “conjuntos inmobiliarios” y el “cementerio privado”. Por motivos de espacio nos ocuparemos de estas dos figuras.



2. Los conjuntos inmobiliarios El Título VI del Libro IV, que contiene a los arts. 2073 a 2086 del CCyC regula la situación jurídica de los conjuntos inmobiliarios.

Con esta denominación se alude, en el art. 2073, a una serie de emprendimientos tales como:

“... los 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 aquéllos que contemplan usos mixtos ...”.

2.1 Reseña histórica Haremos una breve reseña de estos agrupamientos, para entender la necesidad de su inclusión, como derecho real, en el CCyC.

La explosión demográfica, así como la escasez y alto valor de los inmuebles en las grandes ciudades y zonas aledañas, la búsqueda de seguridad, de más contacto con la naturaleza y aún aspiraciones de mayor nivel social, entre otras motivaciones, provocaron nuevas formas de aprovechamiento común de las cosas inmuebles, para satisfacer necesidades tanto habitacionales, como recreativas, comerciales e industriales.

Estos conjuntos, actualmente, son una realidad insoslayable en todo el territorio nacional, pero carecen de una regulación a nivel federal y han preocupado a la doctrina en busca de su encuadre jurídico, dentro del esquema de los derechos patrimoniales. Así se los ha identificado como “nuevas formas de propiedad”, como sinónimo de derecho real y aun de derecho patrimonial y no de dominio (3).

La existencia de un derecho real significa para los protagonistas de cualquiera de estas nuevas figuras, una mayor seguridad, por su oponibilidad erga omnes y la relación directa e inmediata del titular con la cosa.

El principal problema que encuentra esta opción es la vigencia del principio del “número cerrado”, u orden público, que gobierna la creación de derechos reales, lo que implica que solo se admitan los previstos por la ley, con su estatuto correspondiente. Ninguna de estas figuras se ajusta estrictamente a ninguno de los derechos reales conocidos.

Estas urbanizaciones encuentran su origen en la zona norte de la provincia de Buenos Aires,(4) pero en la actualidad puede verificarse su existencia en la mayoría del territorio argentino, con legislación provincial específica en varias provincias.

Los llamados “clubes de campo” (country club), los barrios cerrados, los clubes náuticos y otras modalidades más complejas, que se desarrollan fundamentalmente desde la década del 80, son agrupamientos que combinan, de algún modo, el dominio, con su carácter exclusivo (art. 2508 CC), y el condominio sobre ciertos espacios, aunque sin alcanzar un perfil definitivo que permita su tipificación dentro del numerus clausus (5).

Los primeros conjuntos se localizaron en áreas rurales, motivo por el que se llamaron “Clubes de Campo”. Estos estaban constituidos por importantes y extensas áreas verdes y de recreación con calles de vinculación interna. Tiempo después, aparecieron los llamados “Barrios Cerrados”, emprendimientos preponderantemente residenciales, con o sin áreas recreativas, pero con calles o vías de circulación interna privadas. Luego se han desarrollado



los llamados “Clubes de Campo de Chacras” y/o “Barrios Cerrados de Chacras”, que son parcelas de gran extensión y superficie -de 1, 2, o 3 hectáreas cada una-, para permitir como destino, además del residencial, introducirse en la idea de “campo propio”, con posibilidad comunitaria y recreativa. Recientemente, surgen los gigantescos conglomerados de más de 400 hectáreas, que suelen llamarse “Pueblos Privados” y/o “Ciudades”, y han aparecido también los “Barrios Parque Náuticos” y/o “Barrios Cerrados Náuticos”, modalidad urbanística en contacto con el río y con las ventajas de tener su casa, su coche y su amarra para la embarcación deportiva(6).

Los parques industriales y los centros de compras tienen elementos comunes con los emprendimientos mencionados y sólo se distinguen por el destino, industrial en el primero y comercial en el segundo (7).

Estas agrupaciones difieren en su identificación o nombre, conforme el objeto social y/o finalidad a las cuales se hallen confinados: clubes de campo -predominante actividad deportiva-, barrios cerrados -mayor cantidad de residentes permanentes-, clubes de chacras -situados a distancias mucho mayores respecto de las ciudades, lotes de mayores dimensiones-, clubes náuticos, ciudades cerradas o mega emprendimientos (8). En la doctrina han merecido numerosas denominaciones (9). El CCyC los denomina “conjuntos inmobiliarios”, manteniendo lo previsto en el Proyecto de 1998.

2.2 Características:

El club de campo es un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo las viviendas de uso transitorio o permanente y debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible(10).

También se ha definido al “complejo urbanístico” o “urbanización especial”, como el sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real, con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes(11).

Estas urbanizaciones presentan las siguientes características básicas:

- Varias y/o numerosas parcelas independientes con destino a la construcción de la vivienda -transitoria o permanente-.
- Una o más parcelas destinadas a vías de comunicación interna, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales, para brindar confort, amenidad y disfrute a los moradores del sector residencial.
- El complejo que se forma debe constituir, necesariamente, un todo inescindible, en forma tal que los que sean propietarios y poseedores por cualquier título de parcelas en el sector residencial tengan derechos de propiedad, copropiedad y/u otros derechos reales, sobre las parcelas que se conocen como comunes, y que al enajenar o disponer por cualquier título su parcela residencial, queden comprendidos automáticamente en esa enajenación sus derechos sobre la parte común en forma inseparable. En consecuencia, no podrían ejercerse actos de disposición sobre las áreas comunes en forma independiente de la disposición de las parcelas residenciales o por el contrario, configuran derechos reales (12).

La nota de inseparabilidad de las áreas de vivienda y deportiva, cultural y social que caracteriza al club de campo, implica que los titulares de las viviendas tengan la facultad -inherente a dicha titularidad- de hacer uso de las instalaciones deportivas, culturales y sociales y a que la transmisión del derecho sobre las viviendas conlleva indefectiblemente la de esta facultad (13) Otra nota específica de los clubes de campo es que, mientras que el uso de la vivienda es exclusivo de su titular, el de las instalaciones y servicios recreativos es compartido con los demás titulares de las viviendas que integran el complejo -y, en todo caso, con los grupos familiares respectivos e inclusive con los ocupantes transitorios o los invitados de los titulares-, aunque también es posible que se distinga entre “socios del club” y propietarios de parcelas.

2.3 Régimen jurídico.

El principal problema que presentan los “conjuntos inmobiliarios” es que no existe una norma específica en el orden nacional que contemple los diversos aspectos que presentan y la normativa local no resuelve totalmente los diversos conflictos que se suscitan en su seno.

Estos complejos tienen diversas modalidades de organización, que van desde alguna figura de derechos reales -combinaciones de dominio y condominio, dominio revocable, servidumbres prediales recíprocas, usufructo y propiedad horizontal-, a configuraciones en base a derechos personales.

Es el Congreso Nacional el facultado para sancionar el régimen general, sobre todo si se pretende ubicarlos en el ámbito de los derechos reales, por tratarse de derechos patrimoniales (art. 75, inc. 12 CN). Las normas que, en ejercicio de su poder de policía (arg. art. 2611 CC), sancionen las provincias, no pueden

rebalsar las facultades propias del Congreso Nacional, avanzando sobre la organización jurídica que debe adoptar el club de campo (14).

La jurisprudencia destacó que:

“... la característica principal de los clubes de campo es que dentro de un espacio delimitado, coexisten parcelas de vivienda de propiedad individual y bienes y servicios comunes para uso y beneficio de aquellas parcelas. El ‘country’ club o club de campo es un todo y una unidad con límites precisos en el que los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual y que por lo tanto aquéllos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de los lotes de propiedad individual” (15).

Se han presentado proyectos de ley con el objeto de regular en particular estas urbanizaciones (16).

En este contexto de anomia los denominados clubes de campo -en sentido lato- se han organizado tanto sobre la base de conferir a quienes ingresan al sistema un derecho personal, como un derecho real, o una combinación de ambos. Efectuaremos una breve reseña de estas posiciones para concluir relatando como resuelve el tema el nuevo texto normativo.

2.3.1. Como derecho personal.

Algunos conjuntos han adoptado la estructura de asociaciones (art. 33, inc. 3, apart. 1 CC) o de sociedades, tanto civiles como comerciales. El problema que se presenta con la figura de la sociedad civil es que el art. 1648 CC exige el fin de lucro, elemento ausente en estos casos. De allí que se considere más conveniente la figura de una sociedad comercial (arg. art. 1º, ley 19.550) (17).

Entre los tipos societarios que brinda la ley, el más utilizando es el de la sociedad anónima, (18) plasmándose los detalles de la organización especial requerida por los clubes de campo, tales como lo relativo a las expensas por mantenimiento y mejora de los servicios, que no pueden figurar en el estatuto (19) y que autoriza el art. 167, ley 19.550(20). También se ha recurrido a la figura de la sociedad cooperativa, aunque en este caso se presenta la dificultad referente a la transmisión de las acciones, que son nominativas (art. 24, inc. 3, ley 20.337)(21).

En el caso “Mapuche” (22) se sostuvo que “... la naturaleza jurídica de los denominados clubes de campo, resulta ser simple o mero recurso o mecanismo técnico de medios y formas con los cuales se da satisfacción a los fines perseguidos, que por ser asociativos, concluyen en la figura legal de la sociedad...”, y se descartó la procedencia del Régimen de Propiedad Horizontal, como del condominio.

2.3.2. Como derecho real.

El problema en este caso es determinar si resulta posible encasillar los derechos de los integrantes del club de campo en alguno de los derechos reales admitidos -sobre cosa propia o ajena- o bien, atento las especiales características que reviste la realidad de los clubes de campo, debe concluirse en que resulta necesaria una legislación propia que la regule como derecho real autónomo. Si bien esta es la propuesta del CCyC, la doctrina ha propiciado diversas soluciones.

2.3.2.1. Dominio.

Este derecho real, cuando es reconocido a los titulares de los lotes construidos o a construirse, no resulta suficiente para abarcar la compleja realidad que configuran los clubes de campo -con la unión inescindible del área residencial con la recreativa-. Los dueños de los lotes aparecerán así aislados y no integrando un complejo -cuando, en realidad, la verdadera situación es distinta-. En cuanto a las instalaciones y servicios a utilizar comunitariamente, tendrían que ser puestos en cabeza de una sociedad integrada por los dueños de lotes que, como integrantes del club de campo, revestirían una doble calidad: propietarios del lote y socios de la sociedad propietaria de las instalaciones de uso compartido y responsable de la prestación de los servicios a los lotes.

La vinculación de ambos sectores -lotes individuales con instalaciones de la sociedad, con la nota de inescindibilidad que hemos apuntado- se suele implementar a través de servidumbres,(23) aunque la solución no parecería adecuada respecto de la prestación de los servicios a favor de las parcelas individuales -las servidumbres no pueden consistir en un hacer para el nudo propietario- y su legitimidad es dudosa en lo que se refiere al uso de las áreas recreativas, porque esta servidumbre de uso, que debería ser perpetua, es semejante al derecho real de usufructo, que no puede ser perpetuo (24).

2.3.2.2. Dominio revocable.

Mediante este encuadre, los organizadores del sistema -llamados promotores o desarrollistas- constituirían u otorgarían un dominio a favor de los titulares de los lotes, sujeto a condición resolutoria -art. 2668 CC-, la que se consumaría en caso de incumplimiento o inobservancia de las normas jurídicas y urbanísticas adoptadas.

Esta estructuración no resulta conveniente para el titular del lote, puesto que su derecho nunca sería pleno ni perpetuo y quedaría, en definitiva, sujeto al poder del constituyente (25).

2.3.3.3. Dominio y condominio.

Aunque jurídicamente es viable que el condominio recayera sobre la totalidad del "country", de modo que todos sus integrantes fueran condóminos de la totalidad, constituiría un sistema nada práctico, por la facultad de pedir la partición en cualquier tiempo (art. 2692 CC); el ius prohibendi que asiste a cada condómino y el pesado sistema de administración regulado por los arts. 2699y ss., CC (26).

Por ello se recurre a una combinación de los derechos de dominio -sobre los lotes- y de condominio -sobre las áreas de esparcimiento-.

Además de la dificultad para vincular ambos derechos de la manera que lo exigen las particulares características de los clubes de campo, las objeciones se centran en la poca agilidad de la administración -arts. 2699 y siguientes CC-; el derecho de abandono para liberarse del pago de gastos que asiste al condómino -art. 2685 CC-; la facultad de disponer de su parte indivisa y la posibilidad de que sea ejecutada por sus



acreedores, lo que convertiría al adquirente en condómino del área recreativa, sin ser titular de lote alguno. La principal objeción radica en la perdurabilidad que debe revestir el sistema, lo que choca con el derecho de pedir la partición en cualquier tiempo que compete al condómino -art. 2692, CC-, no siendo suficiente lo dispuesto en el art. 2715, ya que basta la oposición de cualquier condómino para impedir la renovación del pacto de indivisión, que no puede superar los cinco años y, en cuanto a la nocividad de la partición -art. 2715, últ. párr. CC-, parece dudoso que pueda considerársela subsistente durante toda la vida del "country" -porque la partición siempre resultaría perjudicial para los condóminos en la hipótesis- cuando el Código autoriza sólo a "demorar" la división, pero no a posponerla para siempre (27) Como forma de superar estos inconvenientes se ha recurrido a la figura del art. 2710 y ss. CC, que es el condominio de indivisión forzosa sobre las cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios.

2.3.3.4. Usufructo, uso y habitación.

En este caso, permaneciendo la nuda propiedad en cabeza del empresario organizador del club, los derechos concedidos a los titulares de los lotes tendrían una duración máxima o se extinguiría con la muerte del usufructuario, si es persona física y a los veinte años, si es persona de existencia ideal -art. 2920 CC, aplicable al uso y a la habitación, según el art. 2969-. A dicho inconveniente habría que agregar el problema de los servicios que se prestan en los clubes de campo a los integrantes, ya que es sabido que el nudo propietario, como tal, no puede cargar con obligaciones de hacer que resulten activa o pasivamente oponibles erga omnes -solo podrían hacerlo a título de derechos creditorios-.

2.3.3.5. Propiedad horizontal.

Es una de las modalidades más utilizadas, aunque presenta serias inconsistencias.



Parte de la doctrina considera que resultaría la figura más adecuada,(28) porque soluciona los problemas de la indivisión forzosa de las partes privativas y comunes -art. 3, ley 13.512- y de las vías de circulación interna del club de campo o del barrio cerrado (29) que, de recurrirse a otras figuras, deberían transitar por complicados trámites de cesión de calles a la municipalidad por parte de los integrantes del "country" (30) y posterior convenio con ésta para posibilitar el cerramiento (31) Son conocidas las objeciones a esta solución, en especial la dificultad que presenta el art. 2º, ley 13.512, que define como necesariamente común al terreno, teniendo como presupuesto un edificio único. En el caso de estos complejos inmobiliarios, el lote -que se pretende sea una suerte de unidad funcional- no soporta ninguna construcción común, pero se asienta sobre el terreno del complejo, que aplicando estrictamente la norma citada debería ser parte común y por otro lado, el derecho de propiedad horizontal debe recaer sobre una unidad funcional de un inmueble "edificado" (32).

El obstáculo reside en que los titulares de los lotes no serían titulares individuales de las parcelas y más aún en el caso de tratarse de lotes no construidos,(33) porque entonces no podría hablarse de unidad funcional de un inmueble edificado, sino de una “unidad funcional a construir”, con lo que el derecho real vendría a tener un objeto futuro, lo que no es viable legalmente (34).

Por ello se ha dicho que, en tanto subsista la impropia e inadecuada utilización del régimen de propiedad horizontal para regular barrios privados, cada propietario de unidad funcional, por serlo, adhiere a un régimen estatutario conocido y publicitario, emergente del reglamento de copropiedad otorgado en función de la ley 13.512, y que esa adhesión conlleva la aceptación, el consentimiento necesario, para que todos y cada uno de los propietarios actúen respecto de partes determinadas, material y jurídicamente como propietarios exclusivos, es decir, como titulares de dominio respecto de tales partes determinadas. De otra forma, una interpretación excesivamente apegada a la literalidad de las normas conduciría a entender que, en principio, cuanto constituye o está en terreno definido en los planos como unidad funcional es, en realidad, de propiedad común. Si esto es así, la responsabilidad por todas las consecuencias emergentes de su utilización o aprovechamiento o por los eventuales riesgos y contingencias resultantes de ellos sería coparticipada in solidum por toda la comunidad, en una suerte de propiedad comunitaria ajena a nuestros hábitos y a nuestro derecho (35) Una de las grandes dificultades en estos emprendimientos consiste en garantizar los medios para mantener en buen estado no solo los bordes perimetrales y las vías de tránsito interiores, sino un conjunto de servicios de utilidad común, lo que requiere organizar una administración que atienda las erogaciones que el mantenimiento de estos servicios demanda y, consiguientemente, recaude las contribuciones o expensas correspondientes, de modo similar a lo que acontece en la propiedad horizontal.

Cuando se ha discutido la procedencia del cobro de expensas u otros gastos comunes, cualquiera sea la estructura que haya adoptado el club de campo, lo cierto es que se ha hecho lugar al reclamo de la administración (36).

En tal sentido, se ha resuelto que tratándose del cobro del crédito por expensas comunes no debe extremarse el análisis del título, ya que la regular percepción de aquellas es fundamental para el normal funcionamiento del sistema.

2.3.3.6. Servidumbre.

El régimen vigente en la provincia de Buenos Aires, de alguna manera ha tomado partido por esta solución, al disponer el decreto reglamentario 8404/1986 que:

“... a los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64 inc. b) del dec. ley 8912/1977, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente”.

Colman Lerner, uno de los autores que más ha estudiado estas urbanizaciones es franco partidario de la tesis de las “servidumbres prediales recíprocas”,(37) y sostiene que resulta posible un encuadre legal por el que se establezca una servidumbre predial sobre todos los inmuebles destinados a áreas comunes y calles de circulación interna como “fundo sirviente”:

- Para asegurar a perpetuidad: que estos referidos inmuebles no puedan ser subdivididos y deban conservarse en el estado existente al momento de la constitución a la servidumbre más las mejoras autorizadas (38) - Para asegurar a perpetuidad que las construcciones e infraestructura común recreativa, deportiva y/o social no pueda ser modificada ni destruida.

- Para asegurar el uso de los inmuebles afectados a áreas comunes que brindan "utilidad real" a favor de los moradores de las parcelas con destino residencial "fundos dominantes".

- También se puede asegurar a perpetuidad la abstención de edificar en contravención con un código de edificación preestablecido sobre las parcelas residenciales, en este caso "fundos sirvientes" a favor de las parcelas comunes y del resto de las parcelas residenciales como "fundos dominantes".

- Esta configuración legal concluye en constituir al complejo inmobiliario en un todo inescindible, por cuanto no sería posible enajenar por cualquier título una parcela residencial, "fundo dominante", sin que le comprenda su derecho real sobre las áreas comunes "fundo sirviente" (39).

2.3.3.7. Derecho real autónomo.

Frente a las dificultades que provoca pretender encuadrar el sistema en alguna de las figuras existentes, se propone su regulación como derecho real autónomo, estructurado en forma similar al de propiedad horizontal, con regímenes particulares de sanciones disciplinarias para el caso de violaciones al reglamento o a la ley por parte de los copropietarios; de obras nuevas y mejoras en partes comunes; y también con la previsión de un régimen más elástico de asambleas (40).

Esta es la opción que ha seguido el CCyC, cuyos detalles comentaremos más adelante. Simplemente, adelantamos que se ubica a este derecho real como aquellos que se ejercen sobre cosa total o parcialmente propia (art. 1888, CCyC).

2.4 Legislación provincial.

Sin un ordenamiento nacional que regule el régimen jurídico de estas urbanizaciones, las provincias, en ejercicio del poder de policía urbanística que les asiste, han ido legislando a fin de brindar un marco legal a estos complejos que crecen día a día, ya que están comprometidos tanto los intereses públicos -especialmente los de la comunidad donde aquellos se asientan- como los de los particulares que adquieren derechos a su respecto (41).

Aunque no sea motivo de este trabajo, mencionaremos las normas que se han ocupado del tema.

En provincia de Buenos Aires: ley 8912 (de Ordenamiento territorial y uso del suelo (art. 64); decreto reglamentario 9404/1986, que se ocupa específicamente de los llamados "clubes de campo"; decreto 27/1998 referido a los llamados "barrios cerrados"; decreto 974/2004 dirigido especialmente a las urbanizaciones privadas que adoptaron o adopten en el futuro la forma de clubes de campo o de barrios cerrados, subdivididos bajo el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de que se admita su aplicación al resto de las unidades afectadas a él, toda vez que ello sea legalmente posible; disposición 349/2005, de la Dirección Provincial de Catastro Territorial; decreto 1727/2002, por el que se les transfiere a las Municipalidades la facultad de aprobar urbanizaciones comprensivas de clubes de campo y barrios cerrados, y crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, donde se deben inscribir los clubes de

campo y los barrios cerrados que hayan obtenido la Convalidación Técnica Final (Factibilidad), requiriéndose esta inscripción como requisito previo indispensable para proceder a la comercialización de las unidades que compongan cada emprendimiento (42).

En Neuquén, el decreto 313/1982, sigue pautas similares. En Río Negro, la ley 1563 incorpora como emprendimientos urbanísticos a los que "... tengan por objeto la creación de clubes de campo, villas transitorias, inmuebles regidos por el sistema de condominio y tiempo compartido". También podemos mencionar en Santa Fe, el decreto 1717/1983; en Mendoza, la ley 4341; en San Juan, el Parcelamiento de Propiedad Individual, de la Dirección General de Geodesia y Catastro; en Córdoba, la resolución 31/1998 que remite a la ley 13.512, en Salta, la ley 5602; en Corrientes, la ley 5405/1999, etc.

2.5 Barrios cerrados. Nociones.

En los últimos tiempos, han aparecido otros emprendimientos que guardan un cierto parentesco con los clubes de campo, también destinados al mejor y más económico aprovechamiento de los inmuebles y, asimismo, a satisfacer la necesidad de una vida más sana, tranquila y segura -que cada día sienten con mayor fuerza los sufridos habitantes de los agitados conglomerados ciudadanos-. Tales son los denominados "barrios cerrados".



La Provincia de Buenos Aires ha procedido a su regulación en ejercicio del poder de policía urbanística que le asiste, aun cuando las normas pertinentes resolución 74/1997 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo, Ministerio de Obras y Servicios Públicos y decreto 27/1998 incursionan también en el ámbito de la caracterización jurídica de aquellos. Así, este decreto, dice en su art. 1º, que: "Se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico

destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento" (43). Y el art. 10, del mismo decreto, establece que "... los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el art. 52 del decreto ley 8912/1977 (44) 49, u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el decreto 9404/84" (45).

2.6 El Proyecto de 1998.

En el Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial de 1998 se dijo que "... para los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, se piensa que la propiedad horizontal, con las adecuaciones pertinentes, es el marco más apropiado para su desenvolvimiento" y que:

"La modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que pueden existir unidades de propiedad privativa sobre el terreno, pues es de máxima transparencia que en la ley vigente 13.512 el terreno es necesariamente común de todos los

consorcistas, lo que debió obstar a la pretensión de aplicarla a estos conjuntos. Las demás adecuaciones previstas son ineludibles para la funcionalidad de estas propiedades especiales”.

En su libro Quinto, Título VII, dedicado a las “Propiedades especiales”, establecía en su art. 2029 (Conjuntos inmobiliarios) que “Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal”.

Es decir, que a pesar de enumerar entre los derechos reales a las “propiedades especiales” (art. 1821 inc. e), dejaba librado a la voluntad de los integrantes definir cuál sería el régimen legal, lo que constituye una excepción al sistema cerrado que caracteriza a los derechos reales, aceptando que estos conjuntos inmobiliarios, como hemos reseñado, presentan una realidad harto heterogénea.

Al admitir la posibilidad de adscribir los clubes de campo al régimen de la propiedad horizontal, se previó en el art. 2617 (46) específicamente que:

“En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan al régimen de la propiedad horizontal sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido con sus accesiones. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole”.

2.7 Código Civil y Comercial de la Nación.

2.7.1. Características y flexibilización del orden público Como anticipamos, el CCyC opta por considerar a los emprendimientos que hemos reseñado, como un nuevo derecho real, autónomo, cuyas características enumera en el art. 2074:

“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

Analizaremos sucintamente cada uno de estos elementos, que conforme a la tipicidad propia de los derechos reales, debería estar presente en un “conjunto inmobiliario” para revestir tal carácter, sin perjuicio de aclarar que esta circunstancia debe conjugarse con lo previsto en el art. 2075, párr. 2 del CCyC, que dice: “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal (...) con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”.

En nuestra opinión, tanto el Anteproyecto, como el Proyecto remitido por el PEN contenía una norma que podía considerarse una flexibilización del “número cerrado”, ya que el tercer párrafo del mismo artículo admitía que “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”, continuando así la línea del Proyecto de 1998, que hemos citado previamente.

Este texto -en nuestra opinión- reconocía que el cambio de estructura jurídica en muchos emprendimientos inmobiliarios pre-existentes a la reforma podría ocasionar numerosas dificultades, y ello justificaba dejar abierta una alternativa para aquellos casos en los que no fuera posible o fuera muy complejo ajustarse a los criterios del nuevo derecho real “conjuntos inmobiliarios”.

Esta disposición fue modificada en el tratamiento en el Senado y sustituida por el siguiente texto: “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.” Independientemente de nuestro desacuerdo con esta modificación, es cierto que así se respeta el orden público en materia de derechos reales, aun cuando las consecuencias económicas que ello pueda acarrear resulten una pesada carga y no se haya establecido plazo para que esta adecuación se produzca.

2.7.2. Partes comunes y cerramiento.

Con técnica similar a la que se emplea para la Propiedad Horizontal, el art. 2076 establece que se consideran:

“necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad y administración que regula el emprendimiento”.

Por defecto, “las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes”.

Aunque el cerramiento merece una disposición especial: “Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad” (art. 2079, CCyC), (47) entendemos que constituye una parte del inmueble necesariamente común. Cumple una doble finalidad, dado que no sólo abarca el aspecto de la delimitación física del inmueble, sino también el control de acceso al mismo (48).

El estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, aunque sólo es mencionado en el art. 2074 entendemos que se deduce de la condición de partes necesariamente comunes.

2.7.3. Partes privativas.

En cuanto a las “partes privativas” el art. 2077 dispone que la unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta. De esta manera se supera la limitación que mencionábamos con respecto a la ley 13.512.

En el mismo sentido que en el derecho real de propiedad horizontal, se establece que “Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

2.7.4. Reglamento.

Sobre el “Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento” no hay una norma específica, pero debe entenderse que hay una remisión al art. 2056 del CCyC, que se ocupa de las disposiciones que debe contener el reglamento en la propiedad horizontal, pues no debe olvidarse que el derecho real de conjuntos inmobiliarios es una “propiedad horizontal especial”.

El art. 2082 autoriza a que el reglamento del conjunto inmobiliario establezca condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

El art. 2083 convalida los regímenes de invitados y admisión de usuarios no propietarios, al disponer que el reglamento puede 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. En tal sentido, se dice que “el uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

2.7.5. Límites y restricciones.

En materia de “Limitaciones y restricciones a los derechos particulares” el CCyC contiene varias limitaciones al ejercicio de este nuevo derecho, de acuerdo a lo que actualmente ocurre en la mayoría de estos emprendimientos. Así, el art. 2078 establece que:

“Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos”.

A su vez, el art. 2080 indica que:

“De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario”.

Por otro lado, el art. 2084 autoriza a que:

“Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento”.

Finalmente, el art. 2085 autoriza a que en el reglamento de propiedad y administración se prevean limitaciones para la transmisión de unidades, siempre que no impliquen impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario. Se puede establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

2.7.6. Régimen disciplinario.

El art. 2086 se ocupa del “Régimen disciplinario”, tema que generó conflictos que llegaron a la justicia, al establecer que “Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad y administración, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento”.

2.7.7. Gastos y contribuciones.

Particular importancia tiene el art. 2081 sobre la “Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes”, que resuelve el problema de las llamadas “expensas” y otros gastos comunes en estos emprendimientos, que como dijimos, la jurisprudencia había considerado exigibles por vía ejecutiva, en la mayoría de los casos. La propuesta es que:

“Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares”.

2.7.8. Persona jurídica.

Sobre la “entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas”, entendemos que debe aplicarse lo establecido en el art. 2044, que dice:

“El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario”.

Por otro lado, el art. 148 del CCyC, incluye entre las personas jurídicas privadas al consorcio de propiedad horizontal. Esto no implica desconocer que existen emprendimientos en los que la administración la desempeña una persona jurídica distinta -generalmente la asociación civil fundadora, o el “club”.

Para finalizar, lo invito a realizar la Actividad 1 correspondiente a este módulo.

Actividad 1: Las Urbanizaciones

Objetivos: Comprender el termino de Estructura Urbana y los utilizados en Urbanismo. Interpretar los nuevos derechos en el Código Civil y Comercial.

Presentación: En formato digital

a) Documentación Gráfica: en láminas tamaño A3 (297mmx420mm) o similar, con técnica de representación libre.

b) Documentación Escrita: papel blanco tamaño A4 (210mmx297mm) escrita a mano o tipada en PC.

Realización: Trabajo individual

Aprobación: Según Reglamentación vigente.

Bibliografía: Guía de Estudio suministrada (Unidad Nº 4 – Las Urbanizaciones).

Desarrollo:

1) En un plano de un barrio indique: Espacio Verde - Espacio Público – Espacio Urbano – Mobiliario Urbano – Equipamiento Comunitario y todo elemento que a su entender sea parte de –Urbanismo.

2) Realice un mapa conceptual de las formas de Crecimiento Urbano.

3) Responda las siguientes preguntas sobre Código Civil y Comercial:

- ¿Cuáles son las características básicas de los nuevos conjuntos inmobiliarios?
- La ley 13.512 reglamenta la copropiedad ¿Qué responsabilidad tiene cada propietario dentro de los conjuntos inmobiliarios?

evaluación

La versión impresa no incluye las actividades obligatorias. Las mismas se encuentran disponibles directamente en plataforma.