

Honorarios Profesionales.

DEFINICIÓN DE HONORARIOS

Las personas jurídicas y la norma arancelaria

“El comitente puede ser cualquier persona real o jurídica”, se establece que “los honorarios constituyen la retribución por el trabajo y la responsabilidad del profesional...”

El art. 3 del Decreto-Ley 6070/58 dispone: “El ejercicio profesional deberá llevarse a cabo mediante la prestación personal de los servicios”.

Consecuentemente, los honorarios establecidos en el Arancel no resultan aplicables, por ejemplo, a una Sociedad Anónima, por cuanto una persona jurídica no está sometida a los derechos y obligaciones que establece la mencionada norma legal. Ocurriría lo contrario, en cambio, con el profesional responsable que actuase dentro de ella o en su representación, o con un estudio de profesionales asociados.

DETERMINACIÓN DE LOS HONORARIOS

Métodos para la formulación del honorario

La desregulación de los honorarios dispuesta por el Decreto 2284/91 facilita el acuerdo de honorarios por otros métodos, distintos de los dispuestos en el Arancel, como, por ejemplo:

- según porcentaje del monto de obra
- por metro cuadrado de superficie cubierta
- por unidad funcional
- según monto fijo
- según monto fijo por mes
- por tiempo empleado: tarifas por unidad de tiempo
- por tiempo empleado: reintegro de costos y gastos más costas

Ninguno de estos métodos es mejor que otro, todos tienen sus ventajas y desventajas y cada uno puede ser el más o el menos apropiado para determinada situación.

Honorarios por tiempo empleado

Con respecto a esta forma de retribución:

1. Arquitecto y comitente, en cualquier caso, pueden convenir honorarios “por tiempo empleado”. Pueden hacerlo: a) por mes, semana, día u hora y b) en función del lugar de ejecución de los trabajos: en obra, en el estudio o cualquier otro lugar, conviniendo en cada caso tarifas y la modalidad de aplicación.

2. Con respecto al honorario por día de trabajo en el terreno, se opina que corresponde el total del monto diario que se convenga, al margen del tiempo realmente insumido.

3. La facturación de honorarios “por tiempo empleado” no significa, la existencia de una relación de dependencia entre las partes, siempre que no sean aplicables otras normas del régimen de empleo o del sistema único de la seguridad social que así lo establezcan.

Honorarios por dirección de obra.

Las tareas, obligaciones y responsabilidades de la DO varían notablemente en función del esquema y de las modalidades de contratación de la obra: no es lo mismo dirigir una obra por ajuste alzado que por coste y costas, con una empresa constructora única o por contratos separados y provisiones por cuenta del comitente o cuando el profesional que ejerce la dirección de obra también tiene a su cargo la administración de la obra.

En el momento de contratar un encargo de proyecto y dirección es usual que no se haya decidido aún la forma de contratación de la obra y en otros casos puede modificarse lo previsto anteriormente. Debe evitarse, dentro de lo posible, la situación de tener que renegociar el honorario previo al comienzo de la obra. Para evitar esta situación se recomienda acordar honorarios por dirección de obra separados de los de proyecto y fijar alternativas para los primeros en función de las variantes más previsibles para la contratación de la obra.

Honorarios complementarios por disminución del ritmo de ejecución de la obra o por su paralización

- la disminución del ritmo de obra o la paralización de la misma afectan al valor de los honorarios del profesional que dirige la obra.
- la disminución del ritmo de obra o la paralización de la misma no significan la total interrupción de las tareas del Director de Obra ni liberan al profesional de la responsabilidad que le compete.
- la merma del honorario y la continuidad de las tareas y responsabilidad deben ser reconocidos por el comitente al profesional Director de Obra siempre que sea ajeno a las circunstancias que dieron origen a aquellos hechos.

Por las razones expuestas, se considera conveniente fijar pautas para estimar un honorario complementario que mantenga el honorario en el nivel previsto, cuando por causa ajena al profesional el honorario convenido queda desvirtuado. Los criterios que se exponen a continuación pueden servir de referencia para la concertación de un acuerdo entre las partes.

1. Cuando el ritmo de la obra disminuye y consecuentemente la certificación no concuerda con los montos previstos en el plan de trabajo, el arquitecto en primer término debería liquidar los honorarios pactados para la dirección de la obra conforme a la certificación real pero, para compensar la pérdida de honorarios que significa la extensión en el tiempo de la misma suma, se estima equitativo que liquide un adicional del 50% del honorario sobre la diferencia entre lo certificado y lo previsto en el plan de inversiones, por concepto de gastos generales de su estudio.

2. Durante el lapso en que una obra se encuentra paralizada por causa ajena al arquitecto se considera equitativo que el arquitecto perciba un honorario mensual equivalente a la tercera parte del monto que resulta de dividir el importe del honorario total convenido por dirección de obra por la cantidad de meses previstos para su ejecución, pues sigue siendo responsable mientras dure su contrato.

3. Los honorarios por dirección de obra que resultan de lo expuesto en 1 y 2 deben considerarse indicativos y son, según criterio del CPAU, los que restituyen al profesional la quita que significa al honorario la extensión de una obra más allá del lapso previsto o su paralización. Ellos pueden variar de acuerdo con provisiones contractuales, la complejidad de la obra, las características especiales que exija su dirección y otras circunstancias de hecho.

OBRAS DE REFACCIÓN Y AMPLIACIÓN

Aclaraciones sobre la aplicación del Arancel

Debe entenderse por refecciones los trabajos que provocan modificaciones de cierta importancia en el edificio existente o los de consolidación y actualización del mismo y en su caso, los derivados directamente de obras de ampliación. Por lo general tales tareas se llevan a cabo en un área preestablecida cuya superficie puede ser determinada con relativa exactitud.

Para el caso de obras de refección y ampliación, la tesis que surge con claridad de este artículo es aquella por la cual la preponderancia -medida en superficie- de la zona de refección sobre la de ampliación determina que el honorario convenido para las primeras sea de aplicación también para las segundas. Se aclara que para que tal condición tenga validez, las obras de refección y las de ampliación deben estar ligadas entre sí, o sea, que se realizarán en un mismo edificio, puesto que carecería de razonabilidad la pretensión de aplicar el honorario adicional a una obra nueva aislada – cualquiera sea su superficie- cuando se efectúa una refección en un sector separado del mismo edificio.

A la finalización de la obra, los honorarios de proyecto y dirección deben ser ajustados a su costo definitivo y a las demás particularidades de la misma. Por tal motivo, en los casos en que durante el transcurso de la obra se modifiquen las superficies correspondientes a refecciones y ampliaciones en grado tal que se altere el encuadre inicial, los honorarios deberán recalcularse de acuerdo con la nueva condición.

Tareas de medición o relevamiento

Las tareas de medición o relevamiento de un edificio existente, cuya refección y/o ampliación han sido encomendadas a un profesional, son diferentes de las de proyecto y dirección de obra. Por lo tanto, se aclara que cuando las primeras sean necesarias para efectuar las segundas, el honorario que corresponda a cada una debe ser calculado por separado, de acuerdo con lo establecido en el Arancel.

DEFINICIÓN DE SERVICIOS

Servicio profesional de Supervisión de Obra

El servicio profesional de "supervisión de obra" es una de las funciones que un profesional puede desempeñar contratado por un comitente que solicita consejo acerca del servicio profesional prestado por otro profesional. El rol no está contemplado en el Arancel y suele darse con cierta frecuencia en la práctica profesional.

Se entiende por supervisión de obra a la función que compete a un profesional que, no ejerciendo la Dirección de Obra, es contratado por el comitente para que le brinde asesoramiento y ejerza determinadas funciones de colaboración y contralor sobre la actuación de una Dirección de Obra, una Gerencia de Construcciones o una Empresa Constructora.

Una supervisión de obra no debe asumir responsabilidades propias del Director de Obra y debe abstenerse de dar órdenes en la obra; su función no es ejecutiva y debe limitarse a asesorar al Director de Obra e informar y asesorar a su comitente.

El profesional supervisor debe desempeñar su rol con pleno conocimiento de los roles ajenos, dentro de un marco caracterizado por el respeto y un elevado comportamiento ético, recomendación que se hace extensiva a los profesionales que deben actuar bajo dicha supervisión.

REPRESENTACIONES TÉCNICAS

DEFINICIÓN DE SERVICIOS

Tareas del profesional responsable de la ejecución de la obra

Toda obra que implique una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones requiere la actuación de un profesional habilitado que se responsabilice de los aspectos técnicos de la misma y desempeñe las funciones dispuestas.

La función del Representante Técnico, según el Arancel "consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones. En consecuencia, deberá preparar los planes de trabajo; supervisar asiduamente la marcha de los mismos, responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas, etc., de estructuras, instalaciones, etc.; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, etc.; coordinar a los distintos subcontratistas y proveedores, etc."

- conducir y controlar en forma permanente los procedimientos de construcción en la obra y obrador y la calidad de los trabajos ejecutados.
- ejercer la coordinación de contratistas y proveedores.
- supervisar y controlar la acción de quien tiene a su cargo la ejecución y mantenimiento de las medidas y precauciones de higiene y seguridad, de acuerdo con las directivas del profesional habilitado en Higiene y Seguridad en el Trabajo,
- hacer cumplir las leyes, decretos, ordenanzas, edictos y reglamentaciones oficiales que rigen en el ámbito de ejecución de los trabajos
- hacer cumplir los códigos, reglamentos y disposiciones de orden técnico vinculados con los trabajos, cuya ejecución será conforme a las reglas del arte.
- firmar los planos municipales como Representante Técnico del constructor.

El listado precedente es genérico y corresponde al profesional, aconsejado por su responsabilidad, decidir en cada caso las tareas que son necesarias, en función de las características del proyecto y de la obra y la oportunidad para su ejecución.

