

A-521 METODOS PARA LA FORMULACION DEL HONORARIO

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018

Cualquiera que sea el método que se adopte es conveniente que el mismo sea de fácil comprensión para el comitente y de práctica utilización. En este documento se comentan los pros y los contras de los más usuales, entre ellos:

- Honorario según porcentaje del “valor en juego”
- Honorario por m2 de superficie cubierta Honorario
- según monto fijo
- Honorario según un monto fijo por mes Honorario
- por tiempo empleado
- Honorario por tiempo empleado: tarifas más expensas

Honorario según porcentaje del “valor en juego”

Es el método con mayor difusión en nuestro medio y el adoptado por el Arancel de honorarios para la retribución de la mayoría de las prestaciones profesionales. Está directamente relacionado con el “valor en juego” o el “valor de la cosa” y no siempre contempla la complejidad o costo de producción del servicio profesional, especialmente cuando la complejidad del encargo no incide mayormente en el “valor en juego”.

Las principales condiciones que caracterizan este método son:

- la posibilidad de acordar el porcentaje del honorario antes de conocer con exactitud el “valor en juego”
- la posibilidad del ajuste automático del honorario en función de las variaciones que se introduzcan a la envergadura y/o complejidad del encargo, siempre que a esta última corresponda un mayor precio
- la facilidad para la liquidación y facturación de honorarios.

La aplicación de esta modalidad puede ser conveniente para la retribución de los siguientes servicios profesionales:

- proyecto y dirección de obras **(C-07)** / **(C-09)**
- dirección de obras por administración **(C-20)**

- supervisión de proyectos y/o de dirección de obras **(C-18)**
- tasaciones, peritajes **(C-23)**
- representaciones técnicas **(C-21)**

Honorario por m2 de superficie cubierta

Es un método que está directamente relacionado con la envergadura del encargo, pero no así con su complejidad. Antes de proponer un honorario mediante esta modalidad, el arquitecto debe tener una clara idea no solamente de la superficie estimada del encargo sino también de su complejidad, factor, este último, que puede incidir fuertemente en los costos y gastos de producción del encargo y no encontrar compensación en este tipo de retribución.

Las principales condiciones que caracterizan este método son:

- la necesidad de establecer los criterios a aplicar para la medición de superficies
- la posibilidad de acordar el honorario antes de conocer el monto o la superficie del encargo
- la facilidad para ajustar automáticamente el honorario en función de la superficie definitiva del encargo
- la necesidad de acordar alguna disposición para contemplar el reajuste del honorario ante eventuales mayores o más complejos requerimientos por parte del comitente.

La aplicación de esta modalidad puede ser conveniente para la retribución, entre otros, de los siguientes servicios profesionales:

- proyecto y dirección de obras medición
- de obras de arquitectura
- cómputo y presupuesto detallado por rubros e items
- representaciones técnicas.

Honorario por unidad funcional

Es un método aún poco difundido en nuestro medio cuya aplicación puede resultar útil en encargos que presentan elementos o módulos que se repiten dentro de ciertas tipologías y que puede ser aconsejable para arquitectos con experiencia acumulada en encargos similares. Las principales condiciones que caracterizan este método son:

- la posibilidad de acordar el honorario antes de conocer el monto, la superficie e inclusive la cantidad de unidades funcionales del encargo

- la posibilidad de ajustar automáticamente el honorario en función de la envergadura definitiva del encargo.

La aplicación de esta modalidad puede ser conveniente, entre otros casos, para la retribución del proyecto y dirección de:

- hoteles de características muy definidas, donde se adopta la habitación como unidad funcional salas de
- espectáculo, con la butaca como unidad funcional
- escuelas o colegios, con el aula como unidad funcional

Honorario según monto fijo

Esta modalidad resulta del acuerdo entre el arquitecto y su comitente para determinar un monto fijo de honorarios. Antes de fijar el honorario el arquitecto conviene que conozca bien la envergadura, complejidad y costo estimado del encargo y, como en todos los casos, y que defina detalladamente los servicios profesionales que estarán a su cargo. La modalidad se caracteriza por:

- ser muy aceptada por los comitentes a quienes permite conocer desde el primer momento el monto de los honorarios
- originar incertidumbre al arquitecto respecto del rendimiento del honorario ante factores imprevistos que pueden complicar o prolongar el encargo.
- facilitar la liquidación y facturación de honorarios.

La aplicación de esta modalidad puede ser propicia para la retribución de varios servicios profesionales, entre ellos:

- consultas
- estudios técnicos, de factibilidad, del sitio, de impacto ambiental
- liquidación de medianerías
- peritajes y tasaciones en el ámbito privado arbitrajes
- habilitación de locales

La aplicación de este método no es recomendable para el proyecto y dirección de obras, salvo que el arquitecto tenga experiencia adquirida en proyectos y obras con características muy parecidas y con similares obligaciones y responsabilidades de su parte.

Honorario según un monto fijo por mes

La retribución del profesional en base a un honorario fijo por lapsos periódicos, generalmente por mes y sin la previa fijación de un plazo predeterminado, es una modalidad aplicable a tareas con plazos de ejecución inciertos, cuando su cumplimiento no depende de la voluntad del arquitecto ni del comitente y a cuya finalización se acuerda dar por concluido el encargo.

Se insiste en el concepto de plazo incierto o abierto porque si el encargo se estableciese por un plazo determinado, la retribución se transformaría en un monto fijo de honorario, con la diferencia de que el pago se realizaría en cuotas.

La aplicación del método puede resultar conveniente en los siguientes casos:

- asesoramientos
- dirección de obras y representaciones técnicas en obras con plazos inciertos de ejecución supervisión de
- dirección de obra con plazos inciertos de ejecución

Esta forma de retribución no implica relación de dependencia siempre que no resulten aplicables normas específicas del régimen de empleo o del sistema de seguridad social que así lo establezcan.

Honorario por tiempo empleado según Arancel

El artículo 3 del Arancel establece: “En caso de no existir base sobre la cual determinar los honorarios, ellos podrán estimarse por analogía con los estipulados en los diversos capítulos del Arancel, o bien establecerse teniendo en cuenta el tiempo empleado”.

En este punto caben los siguientes comentarios:

- arquitecto y comitente pueden convenir tarifas por tiempo empleado por mes, semana, día u hora, según el lugar de ejecución de los trabajos, ya sea en el estudio, en obra o cualquier otro lugar y en función de la envergadura, complejidad y/o duración del encargo.
- el día de trabajo fuera de la jurisdicción del domicilio del arquitecto debe considerarse “jornada laboral completa”.

- las tarifas acordadas, salvo expreso acuerdo en contrario, convendría que incluyeran los gastos directos y los gastos generales de estudio, pero no los gastos especiales que el artículo 60 del Arancel y la doctrina del Consejo disponen que sean pagados por el comitente.
- los valores que figuran en la tabla del artículo 3 del Arancel, incluyendo su actualización, deben ser considerados solo como una referencia
- la facturación de honorarios bajo esta modalidad no significa, según opinión del Consejo, 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.

Se aconseja recurrir a esta modalidad solamente para encargos de poca envergadura, de rápida ejecución y preferentemente, que pueden cumplirse con la sola participación del profesional titular del encargo, p.ej:

- consultas, estudios y asesoramientos habilitación de
- locales

Para la retribución de encargos que requieren la participación de distintos profesionales y/o que revisten cierta envergadura, complejidad o duración, se recomienda la formulación del honorario según los criterios que se exponen en el apartado que sigue.

Honorario por tiempo empleado: tarifas más expensas

Bajo esta modalidad se acuerdan tarifas más expensas por unidad de tiempo, en función de las categorías del personal profesional, técnico y auxiliar asignado en forma directa a la ejecución del encargo. Es aplicable para encargos de mediana y mayor envergadura que requieren la participación de equipos de profesionales y especialistas, como por ejemplo sucede en los siguientes casos:

- estudios de factibilidad
- estudios urbanísticos, planes de urbanización, planes de ordenamiento territorial
- evaluación de impacto ambiental, auditoría ambiental, determinación de pasivo ambiental, planes de ordenamiento ambiental
- estudios y proyectos cuyos alcances y dificultades resulta difícil prever en el momento del encargo o que recurren a procedimientos o técnicas novedosas o sobre los cuales no existe suficiente experiencia

Acuerdos previos y expensas

Esta modalidad requiere un acuerdo previo entre el arquitecto y su comitente con respecto a varias cuestiones. Bajo este sistema las tarifas horarias para las distintas categorías de personal llevan incorporado las “expensas”, “multiplicador”, “mark-up” u “overhead” por concepto de gastos directos, gastos indirectos o gastos generales y beneficio u honorario neto. En consecuencia, arquitecto y comitente deben acordar previamente, por lo menos los siguientes conceptos:

- categorización, honorarios y retribuciones del personal profesional, técnico y administrativo afectado directamente a la ejecución del encargo, expensas incluidas
- fijación de los gastos directos para la ejecución del encargo que estarán a cargo del arquitecto por estar incluidos dentro de las expensas (2.3)
- fijación, cuando así se convenga, de los gastos reintegrables que serán objeto de reembolso por no estar incluidos dentro de las expensas
- aclaración de que los gastos especiales que puedan originarse para el cumplimiento del encargo serán por cuenta del comitente, según lo estipulado por el art 60 del arancel y la doctrina del Consejo.
- aclaración de que los gastos indirectos o gastos generales correrán por cuenta del arquitecto (2.3)
- aclaración, en el caso de arquitectos que revisten la condición IVA Responsable inscripto, de que el arquitecto facturará IVA sobre sus honorarios, desagregado o englobado de acuerdo con la condición IVA que revista el comitente (4.2)
- fijación de los procedimientos para liquidar honorarios y retribuciones, gastos reintegrables y gastos especiales si los hay, rendimiento de liquidaciones, comprobantes a presentar y similares.

Tarifas

Como ya se ha expresado, dentro de la modalidad “tarifas más expensas” las tarifas incluyen dos componentes: a) la retribución asignada real por unidad de tiempo de los profesionales, técnicos y personal auxiliar afectado directamente a la ejecución del encargo según sus respectivas categorías y b) las expensas que afectarán a las retribuciones reales para compensar los gastos directos y gastos generales y retribuir el beneficio esperado.

Las categorías y sus respectivas tarifas pueden variar de acuerdo con el tipo de encargo, la experiencia o especialidad de los profesionales participantes y las funciones y responsabilidades que asumirán dentro del equipo.

Una de las formas posibles de categorización puede ser la que figura a continuación, aclarando que las

designaciones y roles que se mencionan son de uso habitual y se adecuan en términos generales a las funciones dentro de equipos de profesionales que participan en encargos de cierta envergadura y complejidad:

- Profesional titular: responsable del encargo
- Profesional senior: coordinadores, especialistas, jefes o responsables de área Profesional junior: proyectistas, operadores de diseño asistido

También es conveniente establecer las categorías y tarifas del personal no profesional, técnico y administrativo afectado directamente a la ejecución de los trabajos objeto del encargo: dibujantes, inspectores, administrativos, etc

El comitente

La práctica de esta modalidad requiere una gran confianza por parte del comitente, quien no obstante tiene el derecho de requerir al arquitecto información, justificación y comprobantes de los gastos reintegrables y especiales incurridos, requerirle información sobre el avance en el cumplimiento del encargo, la presentación de liquidaciones detalladas e inclusive la aceptación de auditorías. **(C-19)**

Es usual que el comitente solicite una estimación previa del monto total por la retribución del encargo, honorarios, gastos reintegrables y especiales, estimación no siempre fácil de ponderar.

Cuando el comitente solicita una estimación de este tipo, el arquitecto puede suponer que a partir de ella el comitente podrá proponer que el monto total estimado sea establecido como: a) monto total que podrá variar (más/menos) en un porcentaje a convenir, b) como monto máximo o c) como monto fijo.

Si el arquitecto acepta alguna de estas variantes, u otras similares, deberá aceptar también que los análisis y cálculos previos se verán reducidos a un mero antecedente, de cuya exactitud dependerá el resultado positivo o negativo de la retribución del encargo.

Más que una estimación para el comitente, al arquitecto le conviene preparar, aun en casos en que el comitente no lo requiera, un presupuesto para su conocimiento, con los costos y gastos que requerirá el cumplimiento del encargo en el que deberá contemplar, además de los honorarios y gastos del equipo, los gastos directos y generales de su estudio, la carga impositiva, el beneficio u honorario neto esperado, sin olvidar una previsión para contemplar contingencias e imprevistos, en función de la envergadura y complejidad del encargo. (2.2)