

C.02 HONORARIOS PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2020

La ausencia de un honorario mínimo legal ha sido establecida por el Art. 1255 del Código Civil y Comercial, que dispone: "Las Leyes arancelarias no pueden cercenar las facultades de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios". Ello implica un compromiso adicional para arquitectos/as quienes, dentro de un marco de alta competencia, deben evaluar, proponer y defender honorarios que retribuyan adecuadamente prestaciones profesionales del mejor nivel, manteniendo una actitud ética para con los colegas y preservando la dignidad profesional.

No puede negarse la gravitación de las leyes del mercado sobre el detrimento generalizado del honorario en los últimos tiempos: la oferta de servicios profesionales supera ampliamente la capacidad de la demanda, pero es responsabilidad de los arquitectos y arquitectas poner límites a condiciones que atentan contra la calidad de la prestación profesional y la equidad que debe prevalecer en la relación arquitecto/a-comitente.

NOTA PRELIMINAR

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios de los servicios profesionales para adecuarlos a los requerimientos de la práctica profesional en la actualidad. En consecuencia, y sobre la base de las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU, cuyas disposiciones son recomendadas pero no obligatorias.

Los textos de la edición 2018 del MEPAU, así como la 2020, guardan relación con el contenido de dicho documento en lo referente a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, al igual que los dictámenes que emite el Consejo como respuesta a oficios judiciales, consultas de comitentes y matrícula.

DOCUMENTOS DE LA SERIE "A" RELACIONADOS CON ESTE DOCUMENTO

- (A-111) Cartilla de tareas y honorarios recomendados para encargos de proyecto y dirección
- (A-115) Honorarios sugeridos CPAU
- (A-521) Métodos para la formulación del honorario

ÍNDICE

1 HONORARIOS, NORMATIVA VIGENTE Y DOCTRINA DEL CPAU

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO A-115 HONORARIOS SUGERIDOS CPAU
- 1.3 LOS HONORARIOS EN EL MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA
- 1.4 GENERALIDADES SOBRE HONORARIOS QUE APLICAN SOBRE TODOS LOS SERVICIOS PROFESIONALES

2 HONORARIO Y CLIENTE

- 2.1 RECOMENDACIONES PREVIO AL ACUERDO ARQUITECTO/A-COMITENTE
- 2.2 ALTERNATIVAS A OFRECER A LOS DISTINTOS TIPOS DE CLIENTES

3 HONORARIOS POR PROYECTO Y DIRECCIÓN

- 3.1 MÉTODOS PARA LA FORMULACIÓN DEL HONORARIO
- 3.2 VERIFICACIÓN DEL HONORARIO: COSTO DE PRODUCCIÓN DEL SERVICIO PROFESIONAL
- 3.3 HONORARIO Y MONTO DE OBRA. CONCEPTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS
- 3.4 EL MONTO DE OBRA EN LAS DISTINTAS ETAPAS: CÁLCULO Y REAJUSTES

4 HONORARIOS ADICIONALES A PROYECTO Y DIRECCIÓN

- 4.1 EJECUCIÓN DE VARIOS CROQUIS PRELIMINARES O ANTEPROYECTOS
- 4.2 SUPRESIÓN DE ETAPAS DE PROYECTO
- 4.3 CÓMPUTO Y PRESUPUESTO DETALLADOS
- 4.4 FORMA DE CONTRATACIÓN DE LA OBRA
- 4.5 DERECHO DE USO DE CROQUIS PRELIMINAR O ANTEPROYECTO
- 4.6 PLANOS Y TRÁMITES ANTE EL GCABA Y EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS
- 4.7 PLANOS Y TRÁMITES CONFORME A OBRA

5 HONORARIOS E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

- 5.1 MONTO DE OBRA E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
- 5.2 FACTURACIÓN DE HONORARIOS E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

1 HONORARIOS, NORMATIVA VIGENTE Y DOCTRINA DEL CPAU

Los honorarios constituyen la retribución por la creación intelectual, el trabajo material y la responsabilidad profesional por la ejecución de un encargo y deben compensar, además, el tiempo empleado, los gastos directos que se originan para su ejecución y los gastos generales del estudio.

1.1 ANTECEDENTES

Los honorarios para ejercer la profesión en la jurisdicción del CPAU han sido establecidos y reglamentados por los siguientes instrumentos oficiales:

1. El Decreto-Ley 7887/55 ([A-103](#)) define desde el año 1955 los servicios profesionales de la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, y establecía honorarios mínimos de orden público para la Jurisdicción Nacional.

2. El Decreto 2284/91 de desregulación de la economía derogó a partir del año 1991 el orden público de los aranceles al disponer en su Art. 8: "Déjense sin efecto las declaraciones de orden público establecidas en materia de aranceles, escalas o tarifas que fijen honorarios...".

El Consejo, ejerciendo facultades conferidas por los Decretos-Leyes 7887/55 y 6070/58 que lo facultan para aclarar dudas sobre la aplicación del Arancel en materias de su especialidad, emitió en ese mismo año un documento con respecto a los alcances de dicho decreto, donde dictaminaba: "El artículo 8° del Decreto 2284/91 derogó el carácter de orden público que anteriormente normas legales habían reconocido a los aranceles de honorarios. Ello significa que comitentes y profesionales podrán convenir libremente el monto de sus honorarios sin la existencia de una retribución mínima obligatoria. En modo alguno debe entenderse que los aranceles profesionales fueron derogados, ellos mantienen su vigencia, solo que son norma supletoria y no imperativa.

En materia de honorarios el artículo 1197 del Código Civil preveía que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma. Pero, ante la ausencia de convenio de honorarios rige la norma legal del Arancel, pues ésta mantiene vigencia y corresponde su aplicación en forma supletoria".

3. Recientemente, el Art. 1255 del Código Civil y Comercial ha habilitado a arquitectos y arquitectas y sus comitentes a pactar libremente los honorarios, razón por la cual tanto las tarifas fijadas por instrumentos oficiales como las recomendadas por los Consejos o Colegios Profesionales revisten el carácter de "sugeridas".

No obstante, el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios sugeridos para los servicios profesionales que presta nuestra matrícula con el objeto de adecuarlos a las nuevas y mayores exigencias de la práctica profesional. En consecuencia y, sobre la base de las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU, al que se efectúan numerosas referencias en el presente documento.

El contenido del documento A-115, en cuanto a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, es aplicado por el Consejo en sus dictámenes como respuesta a oficios judiciales y a consultas de comitentes y de la matrícula; en él se destaca la condición de honorarios sugeridos debido a la falta de referencias ocasionada por la derogación de las tasas y tarifas sufridas por el Decreto-Ley 7887/55.

1.2 INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO HONORARIOS SUGERIDOS CPAU

El documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) está compuesto por 10 capítulos y dos apéndices.

Capítulo 1 - Disposiciones generales

Capítulo 2 - Planificación, territorio y ambiente

Capítulo 3 - Arquitectura

Capítulo 4 - Proyecto y dirección de estructuras e instalaciones

Capítulo 5 - Higiene y seguridad en el trabajo

Capítulo 6 - Demolición de obras

Capítulo 7 - Representaciones técnicas

Capítulo 8 - Gerencia de proyecto/Gerencia de construcciones

Capítulo 9 - Supervisiones/Auditorías

Capítulo 10 - Consultas/Asesoramientos/Estudios/Habilitaciones/Medianería/Peritajes/
Tasaciones/Arbitrajes

Apéndice 1 - Definiciones de los términos utilizados en el Arancel

Apéndice 2 - Funciones y tareas a desempeñar y requisitos a reunir por profesionales que integran equipos

El documento A-115 define y propone honorarios para roles no contemplados en el Decreto-Ley 7887/55:

- Gerencia de proyecto - Gerencia de construcciones
- Supervisión de proyecto - Supervisión dirección de obra
- Auditoría de proyecto - Auditoría de dirección de obra - Profesional en Higiene y Seguridad

Asimismo, define y propone nuevos servicios y tareas profesionales; entre ellos:

- Asesoramientos
- Estudios de impacto ambiental
- Croquis ajustado / documentación licitatoria
- Documentación licitatoria o proyecto ejecutivo
- Dirección ejecutiva
- Proyecto y dirección de obras en relación con planificación y diseño del paisaje
- Proyecto y dirección de obras en relación con diseño de interiores
- Proyecto y dirección de obras de restauración y/o preservación
- Proyecto y dirección de obras de demolición
- Liquidación de derechos de medianería
- Habilitación de locales, comercios e industrias

Las modificaciones más significativas en relación con las tasas o tarifas de honorarios sugeridas con respecto a las que establece el Decreto-Ley 7887/55 son las siguientes:

- Los honorarios por proyecto y dirección de las obras de arquitectura se incrementan para las obras de montos reducidos, se mantienen similares para las de montos intermedios y se reducen para las de montos importantes.

- Se incrementan los honorarios por representaciones técnicas, se disminuyen los honorarios adicionales para las obras de refacción y se suprime el adicional para las de ampliación.
- Los honorarios por servicios y tareas profesionales en relación con el territorio y el ambiente se proponen por la modalidad que se viene practicando últimamente: por tiempo empleado (excepto para proyectos urbanísticos).

1.3 LOS HONORARIOS EN EL MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA

Numerosos documentos del Manual están dedicados al tratamiento de los distintos servicios profesionales que puede brindar el arquitecto. En ellos se incluye el tratamiento particularizado de los honorarios, se efectúan recomendaciones y se resume la doctrina del Consejo al respecto.

A continuación, figura la lista de los apartados que tratan el tema en los documentos respectivos:

- Relación entre servicio profesional y honorario (C-05) **ver punto 3.2**
- Honorarios de la dirección de proyecto (C-07) **ver punto 11** y (C-13) **ver punto 4**
- Honorarios de la dirección de obra (C-09) **ver punto 8**
- Faltas de ética: honorarios exigüos (C-11) **ver punto 2.5**
- Honorarios de especialistas (C-13) **ver punto 4**
- Gerencia de proyectos: honorarios (C-16) **ver punto 1.4**
- Gerencia de construcciones: honorarios (C-16) **ver punto 2.5**
- Comienzo de la práctica profesional: honorarios (C-17) **ver punto 2.11**
- Primeros encargos de proyecto y dirección: rol y honorarios de la dirección de proyecto (C-17) **ver punto 3.4**
- Honorarios y gastos especiales de supervisor/a de proyecto y/o de obra (C-18) **ver punto 3**
- Honorarios y gastos especiales de auditor/a de proyecto y/o de obra (C-19) **ver punto 3**
- Honorarios de la dirección ejecutiva (C-20) **ver punto 2.4**
- Honorarios de la dirección de obra en obras por administración (C-20) **ver punto 4**
- Honorarios de la representación técnica (C-21) **ver punto 1.5**
- Honorarios de profesionales en higiene y seguridad (C-21) **ver punto 2.7**
- Honorarios por peritajes en el ámbito privado (C-23) **ver punto 2.3**
- Honorarios del perito judicial (C-23) **ver punto 2.4**
- Honorarios por tasaciones (C-23) **ver punto 3.7**
- Honorarios por estudio y liquidación de derechos de medianería en el ámbito privado (C-23) **ver punto 4.10**
- Honorarios por estudio y liquidación de derechos de medianería en el ámbito judicial (C-23) **ver punto 4.11**
- Honorarios por arbitraje (C-23) **ver punto 6.4**
- Territorio y ambiente: honorarios por consultas (C-24) **ver punto 9.1**
- Territorio y ambiente: honorarios por asesoramientos, estudios y planes de urbanización (C-24) **ver punto 9.2**
- Territorio y ambiente: honorarios por proyectos de urbanización (C-24) **ver punto 9.3**
- Territorio y ambiente: retribución del profesional en relación de dependencia (C-24) **ver punto 9.4**
- Honorarios por encargos en relación con la planificación y diseño del paisaje (C-25) **ver punto 8**

1.4 GENERALIDADES SOBRE LOS HONORARIOS QUE APLICAN SOBRE TODOS LOS SERVICIOS PROFESIONALES

Los títulos que siguen tratan cuestiones no siempre bien conocidas. Algunas son novedades que figuran en el documento Honorarios sugeridos CPAU, mientras que otras responden a disposiciones del Código Civil y Comercial.

Honorarios por tareas que ofrecen dificultades especiales

Según el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)), son tareas que ofrecen dificultades especiales: a) las que se realizan en un plazo que se aparta de lo normal y razonable, ya sea por su brevedad o por su excesiva prolongación; b) las que se realizan en un lugar que por su ubicación, emplazamiento u otras características dificulta el acceso o la labor profesional; c) los proyectos y obras con estructuras o instalaciones con importante incidencia en el costo total de la obra y los que presentan requerimientos excepcionales a los previstos en este documento. Cuando las “dificultades especiales” se presentan luego de acordar el honorario y por razones ajenas a quien preste el servicio, el/la profesional tiene derecho a percibir un honorario mayor al pactado, que deberá acordarse con quien contrata la tarea.

Honorarios por modificaciones

La introducción de modificaciones a las tareas ejecutadas y/o en ejecución, realizadas a solicitud del/de la comitente, generará honorarios adicionales cuando se requiere la reejecución o ejecución de tareas o gestiones adicionales a las previstas o la asunción de nuevas responsabilidades. Con excepción de los correspondientes a anteproyectos o documentaciones de proyecto establecidas en el Art. 3.23 del documento A-115, los honorarios por modificaciones a otros servicios profesionales se calcularán de acuerdo con el tiempo empleado, según lo establecido en el Art. 1.13 del mismo documento.

Compensación por interrupción del encargo

La decisión unilateral del comitente para interrumpir la tarea encomendada es un acto de voluntad que tiene su raíz en el Código Civil y Comercial. Su consecuencia inmediata es el incumplimiento de la obligación contractual que impide a profesionales percibir el honorario esperado. El adicional contemplado por el Art. 1.18 inciso 1 del documento A-115 no es, entonces, ni un honorario ni una retribución por servicios no prestados, sino una compensación por una expectativa de honorario perdido.

El documento A-115 establece el valor de esta compensación en el 25% del honorario que le hubiera correspondido percibir por la parte de los trabajos encomendados y desistidos. De este modo, ha otorgado a arquitectos/as el derecho de cobro de dicha indemnización sin necesidad de acreditar, en una etapa judicial, en qué consistió el daño que le ocasionó la ruptura contractual ni a cuánto ascendió su monto.

El reclamo judicial de un importe superior por daño emergente, lucro cesante o agravio moral siempre es posible, pero tal reclamo encontraría fundamento solo en las disposiciones del Código Civil y Comercial sobre responsabilidad en el caso de incumplimiento de contratos.

Honorarios por prosecución de un encargo

El Art. 1.19 del documento A-115 dispone un recargo del 25% por la prosecución de encargos con el objeto de compensar: **a)** el estudio preliminar que cada profesional debe realizar sobre las tareas ya realizadas y **b)** la mayor responsabilidad por la ejecución de tareas de este tipo.

Se aclara que los honorarios correspondientes a dirección de obra también serán incrementados en un 25% cuando el/la comitente encarga la dirección de una obra con una documentación de proyecto preparada por un/a profesional diferente o en caso de reemplazo de la anterior dirección de obra.

Prescripción de los honorarios

El Art. 2560 del Código Civil y Comercial vigente establece un plazo de prescripción general para el reclamo de obligaciones de cinco años. Este sería el plazo máximo para iniciar el reclamo por pago de honorarios. Se aclara que, en las obras ejecutadas en etapas para un mismo comitente, la fecha a tomar en cuenta para que corra el plazo de prescripción comienza a computarse a partir de la recepción definitiva de la etapa final de la obra.

2 HONORARIOS Y CLIENTE/A

Aunque los textos que siguen están previstos para encargos de proyecto y dirección, la mayor parte también son aplicables a otros tipos de encargos profesionales.

Es conveniente que cuando se inicien conversaciones con un/a nuevo/a cliente/a se parta de varios supuestos:

- Es muy probable que el/la cliente/a confunda los roles del/de la arquitecto/a y del/de la constructor/a.
- Es muy probable que desconozca las distintas etapas que insumirán el proyecto, la contratación y la construcción de la obra, y piense que los tiempos necesarios para su ejecución y aprobación son mucho más breves que los que demandará la realidad.
- Es muy probable que subestime los honorarios que requiere una buena prestación profesional.
- Es casi seguro que ignore que, aparte de los honorarios por proyecto y dirección, deberá pagar otros honorarios y gastos por estudios necesarios y previos a la iniciación de la obra; entre otros: mensura y nivelación del terreno, ensayos y estudios de suelos, ejecución de planos y trámites ante el GCBA, derechos de construcción y, en ciertos casos, estudio de impacto ambiental.
- Es probable que imagine una inversión total bastante inferior a la real, error motivado en parte por los factores ya enunciados, pero muy especialmente por la doble mala apreciación en la que incurre, pues quien contrata los servicios profesionales primeriza: un mal cálculo de la superficie del proyecto a realizar, siempre inferior al real, y la aplicación de un erróneo precio unitario, desactualizado o tomado como referencia de una obra con tipología y/o terminaciones distintas de las que desea.

Desde las primeras conversaciones se debe proporcionar a quien contrata el servicio acabada información sobre todos estos temas, para poder avanzar sin sorpresas y evitar desacuerdos que motivan siempre la pérdida de tiempo y dinero.

2.1 RECOMENDACIONES PREVIO AL ACUERDO ARQUITECTO/A-COMITENTE

En consonancia con lo antedicho, antes de proponer al/a la comitente un honorario por proyecto y dirección se recomienda:

- Presentar una propuesta escrita con el mayor detalle posible, con las prestaciones a su cargo y los honorarios a percibir, destacando la íntima relación que existe entre un correcto honorario y una buena prestación profesional. Este detalle conlleva la intención de evidenciar diferencias en la cantidad y calidad entre los servicios profesionales ofrecidos, si el/la comitente efectúa comparaciones con otras propuestas.
- Aclarar que el honorario se aplica sobre el monto de obra, incluido el IVA facturado por empresas **(C-02) ver punto 5.1**
- Recordar la obligación que reviste la condición "IVA Responsable Inscripto" de facturar este impuesto según la condición IVA del/de la comitente **(C-02) ver punto 5.2**
- Leer el título Negociación de contratos del documento Las relaciones entre arquitecto/a y su comitente **(C-05)**, donde se informa sobre técnicas de negociación que pueden resultarle muy útiles.

Con el objeto de evitar eventuales malos entendidos o situaciones litigiosas, se recomienda que las propuestas y contratos comprendan:

- Los servicios que el/la comitente debe recibir y tiene derecho a exigir.
- Los conceptos incluidos y excluidos dentro del servicio o los servicios profesionales a brindar.
- Los conceptos incluidos dentro del monto de obra sobre los que se aplicará el honorario acordado.
- Los honorarios de proyecto y dirección por separado, por si posteriormente se modifican el criterio o las modalidades de construcción de la obra.
- La aclaración de que los honorarios propuestos son por tareas de ejecución normal, salvo causa imputable al/a la arquitecto/a, caso fortuito o fuerza mayor.
- Los gastos especiales que puede tener que afrontar en caso de que se produzcan.
- La aceptación, sobre la base de equidad, de multas por atrasos en el cumplimiento de los plazos a cargo del/de la arquitecto/a, solamente contra la aceptación de igual penalidad por el/la comitente si se atrasa en los pagos de honorarios.

Se recomienda utilizar alguno de los modelos de contrato editados por el Consejo. En caso contrario y con el objeto de interiorizarse de las disposiciones que el Consejo considera necesarias o convenientes en contratos de proyecto y dirección, se aconseja que previamente se consulte el modelo de contrato A-301 que figura en el documento La contratación de servicios profesionales **(C-22) ver punto 2.1**, acompañado por comentarios y recomendaciones para completar los espacios libres de sus cláusulas.

2.2 CLIENTES/AS

De las experiencias y estudios de campo, podemos decir que existen tipos de clientes/as. Se detallan en el documento Las relaciones entre arquitecto/a y su comitente (C-05) **ver punto 3.2**; entre ellos:

- Clientes/as sin experiencias anteriores.
- Clientes/as con aspiraciones que superan sus recursos.
- Clientes/as corporativos, desarrolladores/as, promotores/as, empresas constructoras, clientes/as para los cuales el honorario prevalece sobre cualquier otra cuestión.

Se debe apelar a las mejores habilidades para establecer con los/las clientes/as bases que sustenten una sólida relación profesional. Un buen camino para ello es proporcionarles completa información sobre cuestiones que desconocen o malinterpretan (C-05) **ver punto 4** y negociar en vez de discutir los temas sobre los que surgen disidencias.

Cuando las explicaciones y negociaciones hacen difícil suponer el logro de acuerdos, y antes de perder a quien contrata el servicio y el encargo en sí mismo, los arquitectos y arquitectas pueden intentar soluciones que se apartan del esquema clásico: ante-proyecto, documentación de proyecto, adjudicación y contratación de la obra. En estos casos, pueden acudir a varias alternativas que suelen reducir los lapsos previos al inicio de la obra y que ante la clientela reducen notablemente sus honorarios y los necesarios para pagar estudios; entre otros, planialtimetría del terreno, ensayos y estudio de suelos, planos y trámites ante el G CABA y empresas de servicios, y estudios de impacto ambiental. Se ha dicho "ante el/la cliente/a" porque honorarios y gastos aparecerán luego prorrateados dentro de los costos de construcción. Las alternativas que se recomiendan para estos casos son las siguientes:

- *Croquis preliminar ajustado, anteproyecto, documentación licitatoria o documentación acordada con el cliente.*

Son documentaciones que no alcanzan a ser proyectos completos, que se realizan en lapsos más cortos, justifican honorarios menores y permiten dar al/a la cliente/a una respuesta aunque sea parcial, aportar una propuesta arquitectónica y generar un honorario como resultado de una práctica profesional encuadrada dentro de la ética.

Esta alternativa puede resultar adecuada cuando quien contrata el servicio es una empresa constructora o para quien aduce contar con una empresa constructora cercana que "se encarga de todo".

- *Anteproyecto y documentación licitatoria*

Son documentaciones que pueden constar de los elementos definidos en Honorarios sugeridos CPAU (A-115) **ver punto 3.9** y suficientes para solicitar cotizaciones a empresas que luego se obligan a completar la documentación de proyecto, encomendar los estudios complementarios, realizar la documentación ejecutiva y construir la obra.

Esta alternativa puede resultar adecuada para clientes corporativos, desarrolladores/as, promotores/as inmobiliarios o empresas constructoras.

- *Bridging*

Esta es una alternativa de la recién mencionada, más recomendable que las anteriores, y se enuncia en el documento El proyecto de las obras (C-07) **ver punto 5.5**. El procedimiento es similar al precedente y lo mejora porque complementa la documentación del concurso de precios o licitación imponiendo al adjudicatario:

- a) la obligación de ejecutar la documentación de proyecto cumpliendo disposiciones que forman parte de la documentación de licitación, como listado de estudios, planos y planillas a realizar y
- b) la aprobación de dicha documentación por parte de quien actúa como comitente, con el asesoramiento de quien es titular de la autoría de la documentación de licitación.

Este procedimiento se propone preservar las calidades e intenciones del anteproyecto, brindando a quien encarga la obra y a quienes hayan realizado el anteproyecto facultades para controlar y, en su caso, rechazar los ajustes, variantes o modificaciones que pueda introducir la empresa en el desarrollo de la documentación de proyecto.

Siguen dos conceptos aplicables a los procedimientos que anteceden:

- En ningún caso, quienes sean autores/as del anteproyecto deben firmar los planos ante el G CABA como proyectista, porque no lo es y porque no debe asumir una responsabilidad que no le corresponde.
- En todos los casos, se recomienda que quien preste el servicio intente su designación para supervisar la dirección de obra, es la mejor manera de preservar el espíritu y las cualidades del proyecto.

3 HONORARIOS POR PROYECTO Y DIRECCIÓN

Este documento aborda, en términos generales, los honorarios en relación con el ejercicio profesional de la arquitectura, pero no puede obviar el tratamiento particularizado con respecto al proyecto y dirección de obra, materia que concita la más numerosa y variada prestación de servicios por parte de la matrícula.

3.1 MÉTODOS PARA LA FORMULACIÓN DEL HONORARIO

Como ya se ha dicho, la desregulación de los honorarios dispuesta por el Decreto 2284/91 y el Código Civil y Comercial vigente permiten el acuerdo de los honorarios al margen de los mínimos estipulados por el Decreto-Ley 7887/55, circunstancia que ha dado lugar a la difusión de ciertas modalidades para acordar honorarios que se apartan de los esquemas arancelarios tradicionales.

Ningún método para formular el honorario es mejor que otro. Todos tienen ventajas y desventajas y cada uno puede ser el mejor o el menos apropiado en función del servicio profesional a prestar y la idiosincrasia de quien contrata el servicio. En ciertos casos, el método puede llegar a ser impuesto por este último, pero lo habitual y lo más justo es que sea resultado de un acuerdo entre las partes.

Cualquiera sea el método o la modalidad que se adopte, es conveniente que sea de fácil comprensión para el/la comitente y de práctica utilización. En el documento Métodos para la aplicación del honorario (A-521) 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.

3.2 VERIFICACIÓN DEL HONORARIO: COSTO DE PRODUCCIÓN DEL SERVICIO PROFESIONAL

Independientemente de cuál sea el método acordado por las partes para la formulación del honorario, se debe asegurar que se cubran los costos y gastos operativos necesarios para brindar un servicio profesional de la mejor calidad en tiempo y forma, y obtener un razonable beneficio u honorario neto.

Para salvaguardar este principio, se recomienda que se realice una comparación con el honorario que surgiría por la aplicación de las disposiciones del documento Honorarios sugeridos CPAU (A-115), tomadas como marco de referencia. Aunque la aplicación de este procedimiento puede no ser una garantía, es una comprobación de que el honorario propuesto puede ser o está cerca de ser correcto.

Sería aún más recomendable que se prevean y estimen los costos y gastos necesarios para la producción y cumplimiento del encargo. A tal efecto, se deberían tener en cuenta variados conceptos y los diversos ítems que los pueden integrar; a título de ejemplo, estos figuran en los listados que siguen con carácter enunciativo, no taxativo ni excluyente:

Retribución del personal afectado directamente al cumplimiento del encargo

- Honorarios y retribuciones de arquitectos y arquitectas, profesionales, dibujantes, operadores de dibujo asistido y personal técnico y administrativo.
- Sueldos y cargas sociales de arquitectos y arquitectas, profesionales, dibujantes, operadores de dibujo asistido y personal técnico y administrativo en relación de dependencia.
- Honorarios de especialistas asesores/as y/o consultores/as.

Gastos directos necesarios para el cumplimiento del encargo

- Son los que inciden directamente en la ejecución de los trabajos y que, salvo acuerdo en contrario, están a cargo del/de la arquitecto/a. Los principales suelen ser:
- Copias de planos, fotocopias, ploteos, impresiones, encuadernaciones, carpetas, compaginación de documentaciones.
- Fotografías, maquetas y renders de estudio.
- En trabajos a realizar fuera de la jurisdicción del Consejo: aportes a las Cajas de Previsión Provinciales y/o a los Colegios Profesionales Provinciales.
- Movilidad.
- Otros gastos directos específicos para el cumplimiento del encargo.

Gastos indirectos o gastos generales

Son los que existen independientemente de los originados por el encargo. Corresponden al/a la arquitecto/a y los principales suelen ser:

- Amortización o alquiler del estudio, expensas.
- Amortización del equipamiento doméstico: mobiliario, artefactos de iluminación, central.
- Equipamiento de telefonía, fax, celulares, radio, equipos de aire acondicionado.
- Amortización del equipamiento informático, hardware, software.
- Impuesto inmobiliario, tasas de CABA, AySA.
- Matrículas, cuotas sociales, aportes previsionales de titulares del estudio.
- Sueldos y cargas sociales del personal profesional, técnico y administrativo en relación de dependencia no afectado directamente al encargo.
- Asesoramiento legal, contable e impositivo.
- Servicios de electricidad, gas, agua y cloacas, teléfonos, celulares, internet, limpieza, cafetería, papelería.
- Útiles y materiales de dibujo y oficina, insumos informáticos.
- Libros y publicaciones, suscripciones, movilidad.
- Gastos bancarios.
- Seguros por robo, incendio, accidentes personales / seguro de responsabilidad profesional.

Carga impositiva

Según los casos: impuesto a las ganancias, a los ingresos brutos, a los bienes personales, a la renta presunta, IVA, monotributo, a los créditos y débitos bancarios.

Reserva para contingencias

Este concepto debe guardar relación con la envergadura, complejidad e interrogantes que puede presentar el cumplimiento del encargo y suele cuantificarse mediante la aplicación de un porcentaje sobre el total de los costos y gastos anteriores. Se sugiere que no sea inferior al 5%.

Beneficio esperado

Este concepto responde exclusivamente a la voluntad del/de la arquitecto/a, quien para ponderarlo deberá contemplar la importancia y el desafío o promoción profesional que puede implicar el cumplimiento del encargo; el grado de interés que puede tener quien contrate el encargo de contar con los servicios del estudio por su acreditada especialización, prestigio o reconocimiento público; el interés profesional por conquistar o conservar a su cliente/a; la carga de trabajo existente en ese momento en el estudio y, por supuesto, la competencia y la condición del mercado.

La evaluación de tres conceptos –gastos generales, reserva por contingencia y beneficio esperado– deberían llevar al/a la arquitecto/a a ponderarlos con sensatez y a tener en cuenta que, en caso de afrontar una negociación, son los únicos conceptos que deberían comportarse como variable de ajuste. Ver Negociación de contratos ([C-05](#)) **ver punto 6**.

El documento Planilla-ejemplo para la estimación del costo de producción de un proyecto ([A-433](#)) presenta un ejemplo aplicado a la ejecución del proyecto de una obra de arquitectura.

3.3 HONORARIO Y MONTO DE OBRA. CONCEPTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS

El Art. 1.12 del documento A-115 establece que el monto de obra es el costo al término del trabajo profesional o al de su interrupción, en su caso, y comprende todos los gastos necesarios para realizarla; entre otros: mano de obra, materiales e insumos –incluso los suministrados por el propietario a precio de mercado–, servicios, gastos generales, beneficio empresario y gravámenes directos. El impuesto al valor agregado, englobado o discriminado, comprendido en las facturas de empresas, contratistas y proveedores, integra en todos los casos el monto de obra.

El Consejo recibe consultas con respecto a inclusión o exclusión de ciertos conceptos dentro del monto de obra. Para aclarar las disposiciones del Art. 1.12 del documento Honorarios sugeridos CPAU, se reproducen a continuación los dictámenes aclaratorios más significativos.

Conceptos incluidos en el monto de obra

A los efectos del cálculo de honorarios, el monto de obra incluye todos los gastos necesarios para realizarla: los derechos de cualquier índole que perciban las autoridades y empresas nacionales, provinciales, municipales, mixtas o privadas; las certificaciones y facturaciones de empresas, contratistas, subcontratistas y proveedores, incluyendo en todos los casos gastos generales, beneficios e impuesto al valor agregado, por concepto de materiales, mano de obra o servicios, adicionales, acopios, horas extra, variaciones de costos, seguros y alquileres de equipos, andamios o instalaciones especiales para la obra; el costo de los insumos, materiales, equipo y mano de obra provistos por quien contrata el encargo, valuados a precio del mercado. Se aclara que también forman parte del monto de obra:

- Medianería. El valor de compra de un muro medianero, sin la aplicación de depreciación por antigüedad y estado, es el sustituto del valor de la construcción de la pared que le correspondería pagar a quien contrata la obra; por consiguiente, se trata de un gasto necesario que integra el monto de la obra. Se aclara que, si quien se encarga de practicar la liquidación de medianería es también quien ejerce la dirección de la obra, le corresponderán además los honorarios por los servicios profesionales dispuestos en el Art. 10.6 del documento A-115.

Redes de servicios e infraestructura. Constituyen monto de obra:

- Las redes internas del predio para energía, agua, cloacas, desagües, gas, pavimentos y similares que vinculan a distintos edificios, pabellones o partes del proyecto entre sí y con las redes exteriores al terreno, siempre que constituyan parte del encargo a cargo del/de la profesional.
- Los costos de construcción de cámaras para la transformación de energía, reducción de gas, tanques elevados, tanques cisterna, construcciones para plantas depuradoras de efluentes y construcciones con destinos similares que integran el proyecto.
- Derechos de construcción y derechos de conexión. Dada su condición de gastos necesarios para realizar la obra, integran el monto de obra los derechos de construcción que percibe el GCABA y los derechos de conexión a las redes de servicios públicos.

Conceptos excluidos en el monto de obra

A los efectos del cálculo de honorarios, no se considerará incluido en el monto de obra: el costo del terreno, los honorarios del/de la arquitecto/a, peritos/as o consultores/as y las remuneraciones de representantes, inspectores/as, sobrestantes o apuntadores/as de obra. Tampoco forman parte del monto de obra:

- Redes de servicios e infraestructura:
- Los equipos que albergan las cámaras o construcciones de redes internas del predio para energía, agua, cloacas, desagües, gas provistos por empresas de servicios o por terceras personas.
- Las prolongaciones fuera del terreno de redes de energía, agua, desagües, cloacas, gas y similares, ejecutadas por las compañías suministradoras o por terceras personas.
- Penalidades a constructores. Los honorarios no pueden sufrir disminución alguna cuando quien encarga la obra aplica multas a quien se encarga de la construcción por demora en la entrega de la obra o por cualquier otro motivo. Toda reducción del monto de obra que se produzca a raíz de cargos, multas o cualquier otra penalidad no debe ser tenida en cuenta para disminuir los honorarios del/de la arquitecto/a, pues en tal caso se estaría aplicando una penalidad al/a la profesional sin que en su contrato exista base que dé apoyo para tal circunstancia. El concepto de la multa a contratistas es compensatorio del perjuicio que quien encarga la obra sufre por la demora en recibir el objeto de la locación.
- Gastos especiales. Los gastos especiales a los que se refiere el Art. 1.16 del documento A-115 y los que puedan ser comprendidos por analogía no integran el monto de obra y no corresponde la facturación de honorarios sobre ellos.
- Gastos financieros. No encuadran dentro del monto de obra, entendiendo por ello los intereses de los préstamos que puedan ser necesarios para la "operación financiera" en una obra y los intereses que por demora en el pago de los certificados pueda pagar quien contrata el servicio a contratistas. Admitir lo contrario sería extender el concepto de "monto de obra" más allá de los límites estrictamente técnicos: la incidencia de los gastos financieros en el monto de la obra no puede influir en el honorario profesional, pues este gasto no surge de una mejora o ampliación de la obra ni de un aumento en el precio de los materiales y/o jornales necesarios para realizarla.

3.4 EL MONTO DE OBRA EN LAS DISTINTAS ETAPAS: CÁLCULO Y REAJUSTES

En los puntos que siguen se tratan los casos que se pueden presentar para calcular el "monto de obra":

1) El monto de obra a adoptar a los efectos del cálculo de honorarios en encargos de proyecto y dirección será el último conocido entre los siguientes:

- a) Monto estimado según contrato.
- b) Monto tentativo según croquis preliminar.
- c) Monto del presupuesto global estimativo según anteproyecto.

- d) Monto del presupuesto desagregado por rubros de la documentación de proyecto.
- e) Monto del presupuesto detallado por rubros e ítems, si lo hay.
- f) Monto de la propuesta más baja entre las que cumplen todos los requerimientos de licitación realizada sobre la base de la documentación de proyecto.
- g) Monto del contrato de construcción.
- h) Monto de la más reciente certificación de la dirección de obra.
- i) Monto del certificado final con el monto total y definitivo de la obra.

2) El monto de obra a adoptar a los efectos del cálculo de honorarios en encargos de proyecto solamente será el último de los conocidos entre los puntos a) y e) anteriores.

3) El monto de obra a adoptar a los efectos del cálculo de honorarios en caso de interrupción del encargo por desistimiento del/de la comitente será el último de los conocidos entre los puntos a) y h) citados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1.18 del documento A-115.

En todos los casos, los pagos parciales se deben considerar como pagos a cuenta de un total que recién podrá ajustarse cuando se conozca el "monto de obra". Si quien realizó el encargo efectúa anticipos o pagos parciales, al momento de pagar el saldo de honorarios se deben actualizar los pagos realizados anteriormente.

Ajuste de honorarios por proyecto acordados por un monto fijo

Los honorarios por proyecto acordados por un monto fijo se devengan al tiempo de la aprobación de la documentación por quien realiza el encargo y, una vez abonado, el pago tiene la fuerza cancelatoria que extingue la obligación. Es inadmisibles la pretensión de su reajuste bajo el pretexto del mayor valor que haya adquirido el proyecto o la obra posteriormente, salvo que este sea resultado de ajustes, ampliaciones o modificaciones del proyecto ejecutadas por el/la comitente.

En ningún caso los honorarios por proyecto sufrirán deducciones o reajuste en menos, tanto que la obra sea reducida en su superficie o por cualquier otro tipo de economía.

Ajuste de honorarios por proyecto acordados por un porcentaje del monto de obra

Los honorarios por proyecto acordados por un porcentaje del monto de obra se devengan al tiempo de la aprobación de la documentación por quien contrata el servicio y se recalculan sobre el "monto de obra" conocido a ese momento, tal como está expresado en el punto "Determinación del monto de obra antes/después del comienzo de la obra". Nada obsta para que se realice el ajuste en alguna de dichas etapas y se aclara que en épocas inflacionarias corresponde deducir los honorarios percibidos anteriormente debidamente actualizados para evitar un detrimento de los intereses del/de la comitente.

Ajuste de los honorarios por dirección de obra

Estos honorarios no sufrirán reajuste cuando se liquidan simultáneamente con los certificados de obra.

4 HONORARIOS ADICIONALES A PROYECTO Y DIRECCIÓN. GASTOS ESPECIALES

Cuando corresponda, se sumarán a los honorarios acordados por proyecto y dirección los vinculados con los siguientes conceptos:

- Ejecución de varios croquis preliminares o anteproyectos, cómputo y presupuesto detallados según la forma de contratación de la obra.
- Derecho de uso de croquis preliminar o anteproyecto.
- Planos y trámites ante el G CABA y empresas prestatarias de servicios públicos.
- Planos y trámites conforme a obra.
- Trabajos por administración ([A-115](#)) **ver punto 3.17**
- Dirección ejecutiva ([A-115](#)) **ver punto 3.16**
- Obras de refacción y ampliación ([A-115](#)) **ver punto 3.18**
- Obras de restauración y/o preservación ([A-115](#)) **ver punto 3.19**
- Obras de demolición ([A-115](#)) **ver punto 5.2**
- Mediciones ([A-115](#)) **ver punto 3.21**
- Liquidación de derechos de medianería ([A-115](#)) **ver punto 10.6**
- Habilitación de locales, comercios e industrias ([A-115](#)) **ver punto 10.5**
- Modificaciones a encargos de proyecto y dirección ([A-115](#)) **ver punto 3.23**

Cuando corresponda, se agregarán a los honorarios acordados por proyecto y dirección los gastos especiales según lo dispuesto en el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 1.16**, que los define así: “No están comprendidos en los honorarios y deberán ser abonados por quien encarga el servicio profesional los gastos especiales que en ciertas oportunidades origina el ejercicio profesional. Los gastos especiales y los que puedan ser comprendidos por analogía no integran el monto de obra y no corresponde la facturación de honorarios sobre ellos”.

El mismo artículo incluye un listado de los gastos especiales que con mayor frecuencia se originan en obras de arquitectura e ingeniería. Existen dos tipos de gastos especiales que merecen una mención especial:

- Planos y trámites ante el G CABA y empresas prestatarias de servicios públicos ([C-02](#)) **ver punto 4.7.**
- Planos conforme a obra.

Comentarios según los puntos precedentes.

4.1 EJECUCIÓN DE VARIOS CROQUIS PRELIMINARES O ANTEPROYECTOS

Se tiene derecho a percibir honorarios por la ejecución de más de un croquis preliminar o anteproyecto para una misma obra en los siguientes casos:

- Únicamente si se originan por pedido expreso del comitente que está en conocimiento de que motivan honorarios adicionales.
- Siempre que cada nuevo croquis preliminar o anteproyecto implique una “distinta idea básica”, entendiéndose por ello que resultan de distintas bases o requerimientos programáticos; condición no exigible, en cambio, por la ejecución de modificaciones a la documentación proyecto.

4.2 SUPRESIÓN DE ETAPAS DE PROYECTO

Dado que en ocasiones el/la arquitecto/a puede presentar a su comitente la documentación de proyecto o alguna de sus etapas saltando etapas previas, resulta conveniente efectuar las siguientes aclaraciones:

- Salvo que exista un acuerdo anterior, no resulta obligatoria la presentación de más de un croquis preliminar o anteproyecto, puesto que el documento A-115 no dispone la obligatoriedad de su ejecución como etapas previas de la documentación de proyecto.
- El hecho de presentar un anteproyecto o la documentación de proyecto obviando etapas anteriores no es motivo para la disminución del honorario convenido.
- No obstante, y salvo acuerdo expreso en contrario, se desaconseja saltar estas etapas y en especial la de anteproyecto, ya que avanzar unilateralmente hasta la confección de la documentación de proyecto puede originar gastos irre recuperables y la pérdida de tiempo a ambas partes del contrato.
- El cumplimiento de las etapas permite la facturación de honorarios de forma sencilla.

4.3 CÓMPUTO Y PRESUPUESTO DETALLADOS

En caso de que quien contrata el servicio profesional requiera un presupuesto con mayor detalle y aproximación que el cómputo y presupuesto desagregado por rubros –integrante de la documentación de proyecto–, se aconseja efectuar un cómputo y presupuesto detallado por rubros e ítems, trabajo que permite alcanzar mayor exactitud. Se recuerda que, salvo que este tipo de presupuesto sea una obligación contractual, es una tarea cuya ejecución origina un honorario adicional. ([A-115](#)) **ver punto 3.22.**

4.4 FORMA DE CONTRATACIÓN DE LA OBRA

Las tareas, obligaciones y responsabilidades de la dirección de obra varían notablemente en función del esquema y de las modalidades de contratación de la obra, y así lo reconoce el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 3.15**: no es lo mismo dirigir una obra por ajuste alzado que por coste y costas, con una empresa constructora, por contratos separados, por administración o tener a cargo la dirección ejecutiva.

En el momento de acordar los honorarios por proyecto y dirección, es usual que no se conozca aún la forma de contratación de la obra y, en algunos casos, puede modificarse lo acordado anteriormente. Para evitar la situación de tener que renegociar el honorario previo al comienzo de la obra, se recomienda: a) acordar honorarios por dirección de obra separados de los de proyecto y b) fijar alternativas para los honorarios por dirección de obra en función de las variantes más previsibles para la contratación de la obra.

4.5 DERECHO DE USO DE CROQUIS PRELIMINAR, ANTEPROYECTO Y DOCUMENTACIÓN DE PROYECTO

Con respecto a honorarios y derecho de uso de croquis preliminar o anteproyectos, referidos en el Art. 1.18 del documento A-115, se aclara:

Adicional por uso de anteproyecto

- Quien encarga el servicio no tiene la obligación de abonar el adicional dispuesto cuando no acepta ni utiliza, total o parcialmente, el objeto del encargo.
- Cuando el/la autor/a del anteproyecto acepta ceder “el uso”, ya sea percibiendo el honorario adicional o por cesión gratuita, quien ha encargado el servicio adquiere la posibilidad del uso, inmediato o futuro.
- El adicional por uso de anteproyecto no rige para el caso de Anteproyecto Avanzado, o también llamado Documentación Licitatoria, que se define en el Art. 3.9 Inc.5 del Honorario sugerido CPAU. Una vez abonada esta etapa el/la comitente adquiere el derecho de uso sin pago adicional alguno. El mismo criterio rige para la documentación que supera la incluida en la definición de anteproyecto del Art. 3.9 del citado documento, aun sin llegar a conformar en su totalidad un anteproyecto avanzado o documentación licitatoria.

Derecho de uso y venta del terreno

El/la arquitecto/a tiene derecho a percibir el honorario adicional por derecho de uso dispuesto en el Art. 1.18 del documento A-115 en caso de que el/la comitente los entregue a quien compre el terreno. El/la comitente debe abonar el adicional, ya sea porque dichos planos tuvieron un uso que valorizó el terreno o porque quien lo compró puede utilizarlos para su propio beneficio. A tales efectos se recomienda establecer una disposición contractual o advertir oportuna y fehacientemente al/a la comitente la obligatoriedad de cumplir este requerimiento en caso de advertir su intención de venta.

Uso de la documentación de proyecto

En caso de que un comitente haya pagado los honorarios por proyecto, este queda de su propiedad de forma tal que puede proceder a su uso sin que por ello deba aplicar el Art. 1.18 del documento A-115, que se reserva únicamente para las situaciones en que se ha pagado croquis preliminar o anteproyecto. Sin embargo, cabe señalar que el citado pago permite ejecutar la obra una sola vez, y se adquiere el derecho de uso del proyecto pero no la propiedad intelectual, que siempre pertenecerá a su autor/a.

4.6 PLANOS Y TRÁMITES ANTE EL G CABA Y EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

El dibujo de los planos y las tramitaciones para cumplir las disposiciones del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires no es una obligación del/de la arquitecto/a, salvo convenio expreso con el/la comitente. En cambio, sí es obligación suministrar los planos, planillas y demás elementos con la información requerida para la ejecución de estas tareas por la persona que designa el/la comitente, asegurando su concordancia con la normativa del Código de Edificación, el Código Urbanístico y las normas que correspondan al caso.

Tampoco es obligación del/de la arquitecto/a el dibujo de los planos conforme a obra y las tramitaciones para obtener el certificado final. Al respecto, se le recomienda especificar en los pliegos de condiciones de los contratos de construcción las obligaciones de constructores y/o de contratistas para que se hagan cargo de las presentaciones y tramitaciones correspondientes a las obras o rubros a su cargo.

Lo que antecede es aplicable por igual al dibujo de planos y tramitaciones ante otras dependencias de CABA, empresas prestatarias de servicios públicos, otras autoridades de aplicación y entidades crediticias.

Cuando el/la arquitecto/a acepta tomar a su cargo estas tareas, se debe tener en cuenta que el Art. 1.16 del documento A-115 las incluye como “gastos especiales” a ser abonados por quien contrata el servicio, por no estar comprendida dentro de los honorarios de proyecto y dirección.

4.7 PLANOS Y TRÁMITES CONFORME A OBRA

- Hay tres tipos de planos conforme a obra:

- Los planos y trámites ante el G CABA.
- Los planos y trámites ante empresas prestadoras de servicios públicos.
- Los planos conforme a obra para uso la persona que encarga la obra.

El Consejo opina que, salvo acuerdo expreso en contrario, no es obligación del/de la arquitecto/a la ejecución ni las tramitaciones que resulten necesarias de esos planos y documentaciones, las que corresponden a quienes son responsables por la ejecución de los distintos rubros o a su representación técnica. Por tal razón, todos los pliegos de condiciones editados por el Consejo, documentos A-201 al A-205, A-211 y A-212, incluyen un capítulo denominado “Documentaciones y trámites”, con disposiciones que obligan a constructores/as y/o contratistas a asumir dichas responsabilidades.

5 HONORARIOS E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El impuesto al valor agregado vigente desde 1975 grava, por una parte, los costos de construcción, y por la otra, los honorarios que perciben los/las profesionales que ante la AFIP revisten la condición de “responsable inscripto”. Esto da lugar a dos cuestiones distintas que se tratan en los apartados que siguen.

5.1 MONTO DE OBRA E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El documento A-115 dispone: “El impuesto al valor agregado, englobado o discriminado, comprendido en las facturas de empresas, contratista y proveedores, integra en todos los casos el monto de obra”. El IVA es un gasto necesario para realizar una obra y así lo dictaminó la Junta Central de Consejos Profesionales, que en su Resolución del 11/12/79 consideró el IVA sobre los costos de construcción como monto de obra. En consecuencia, el IVA que puede figurar englobado o discriminado en las facturas de contratistas y proveedores integra en todos los casos el monto de obra, y sobre este corresponde que se calculen los honorarios, de acuerdo con el documento A-115 y la doctrina de la Junta Central de Consejos Profesionales, que también es la doctrina del Consejo.

Profesionales de la contabilidad y algunos fallos judiciales suelen no compartir este criterio, razón por la cual se aconseja, antes de proponer el honorario, aclarar con el/la comitente que el IVA integrará el monto de obra. Dado que la desregulación del honorario permite el acuerdo libre entre las partes (libertad que puede extenderse al método para su formulación y para la determinación de los conceptos que integran el monto de obra), se aconseja a arquitectos y arquitectas que, en caso de fuerte oposición a este criterio por parte de quien contrata el servicio, lo tenga en cuenta para la propuesta del honorario, puesto que el monto de obra se verá reducido aproximadamente en un 20%.

5.2 FACTURACIÓN DE HONORARIOS E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

La ley y sus reglamentaciones gravan las locaciones y prestaciones de servicios, y dado que las imposiciones vinculadas con las actividades profesionales han sido y pueden ser objeto de modificaciones, se recomienda efectuar la consulta al Consejo en caso de duda.

El Consejo cuenta con informes elaborados por su Asesoría Contable e Impositiva que se adecuan a la normativa oficial vigente. Esta debe ser cumplida por la matrícula en la facturación de sus honorarios, especialmente en lo que se refiere a:

- La categoría o condición que pueden revestir las partes contratantes (profesional-comitente) frente al IVA.
- La alícuota del impuesto a aplicar.

El documento *Obligaciones previsionales e impositivas de profesionales en la jurisdicción del CPAU* A-511 brinda información actualizada a la fecha de su edición sobre estas cuestiones y las alternativas que existen para la facturación de honorarios en función de las distintas condiciones frente al IVA que pueden revestir las partes contratantes.

El IVA debe aplicarse en cada factura, su monto resultará de la aplicación de la alícuota vigente y estará englobado dentro del honorario, o figurará discriminado, dependiendo de la condición IVA de quien contrata el servicio. Los/as arquitectos/as que revisten la condición de Contribuyente Régimen Simplificado, Responsable Monotributo o monotributista están exentos/as de pagar este impuesto y de cumplir las tramitaciones a que obliga este tributo.

Es importante que antes de convenir los honorarios el/la arquitecto/a, se comunique a su comitente su condición frente al impuesto y se acuerden los detalles, para prever, por lo menos, las siguientes situaciones:

- Si se es “responsable IVA” y la condición de quien encarga la obra requiere que el IVA se facture englobado dentro del honorario, el/la arquitecto/a necesita tenerlo en cuenta antes de acordar su monto o porcentaje, pues será responsable de pagar el impuesto. En este caso, conviene que en el contrato figure una disposición que establezca, por ejemplo, que “el honorario es de xxx pesos o del tanto por ciento, incluido el impuesto al valor agregado que corresponda”.
- Si se es “responsable IVA” y la condición de quien encarga el servicio requiere que el IVA se facture desagregado o por fuera del honorario, el contrato debe aclararlo; por ejemplo, mediante la expresión “el honorario es de xxx pesos o del tanto por ciento, más el impuesto al valor agregado que corresponda”.
- Si la condición del/de la arquitecto/a al momento de la firma del contrato es “Responsable monotributo”, el contrato debe establecer quién se hará cargo del IVA si durante el cumplimiento del encargo el/la arquitecto/a pasa a ser “responsable IVA” y debe incluir el impuesto en sus facturas de honorarios.

Cuando se adoptan las previsiones del caso, el IVA no actúa en detrimento del honorario, pues la obligación fiscal consiste en adicionar a cada factura de honorarios el monto IVA correspondiente y, en calidad de agente de percepción, depositar luego dicho monto o su saldo remanente, una vez debitados los montos IVA de las compras y gastos computables, que se realizaron durante el mismo lapso fiscal.