

PRESUPUESTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES EN PROYECTOS

1. - Introducción:

La confección de un presupuesto, así sea de honorarios profesionales implica el empleo de horas-hombres, por lo tanto, ello causa gastos al profesional, lo cual debe reconocer el cliente.

2. - Generalidades:

Para obtener un presupuesto de honorarios, el cliente debe suministrar los recaudos correspondientes que variarán según sea el tipo de proyecto.

La orden de confeccionar un presupuesto de honorarios no constituye compromiso alguno de parte del cliente, salvo lo establecido en el punto 1.

Basándose en lo suministrado por el cliente, el profesional elaborará un esquema de anteproyecto, un presupuesto estimado y sobre la base de ello, aplicará el porcentaje establecido en el Manual de Contratación para fijar el monto de sus honorarios.

El precio en sí, por la mera confección del honorario será proporcional al número de horas-hombres utilizadas o previstas para dicha confección.

3. - Urbanización:

Este es un proyecto complejo, dado que, además del arquitecto se requiere el concurso de otros profesionales, a saber, ingeniero electricista, ingeniero sanitario, ingeniero de vialidad, etc.

En lo referente a la visita al sitio, los gastos de movilidad correrán por cuenta del cliente, como también los gastos de alojamiento y comida.

El cliente-propietario puede suministrar la topografía del terreno a urbanizar o encomendársela al arquitecto, aunque lo más recomendable es lo primero.

Basándose en las variables urbanas que suministra la ingeniería y las preferencias del cliente, el profesional elaborará un esquema del anteproyecto a fin de determinar la cuantía de los honorarios correspondientes y le pasará factura al cliente por las horas- hombres invertidas en esa actividad (ver punto 1).

Quienquiera que sea el ejecutor del anteproyecto, una vez que la autoridad municipal lo apruebe, el arquitecto podrá solicitar cotización de honorarios en las diferentes especialidades. En todo caso, los estudios de suelo necesarios, serán por cuenta del cliente.

3.1. - Instalaciones sanitarias:

Para este presupuesto de honorarios el cliente deberá proveer un anteproyecto de urbanismo, debidamente aprobado, consistente en planta, perfiles o en su defecto cotas de la topografía modificada, constancia de la existencia de servicios públicos, ubicación en planta, y profundidad de las conexiones a servicios existentes y otras.

Con estos recaudos, el especialista elaborará un trazado y dimensionamiento tentativos, para de ahí ejecutar el correspondiente ante presupuesto de obra y con la aplicación de los porcentajes obtendrá el precio del honorario de su proyecto.

En el mismo informe, facturará el honorario relativo a su trabajo en proporción a las horas-hombres gastadas en confeccionarlo. En caso de adjudicársele el trabajo, le hará el descuento correspondiente de lo pagado por el cliente.

Los gastos de movilidad para la visita al sitio y el alojamiento, si fuere necesario, serán por cuenta del cliente. En este caso, el cliente o su representante puede ser el arquitecto-urbanista al cual se le haya encomendado el proyecto de la urbanización.

3.2. - Instalaciones eléctricas y telefónicas:

En este caso el cliente suministrará:

1 – Anteproyecto de urbanismo (memoria descriptiva, planos de planta, características de las edificaciones previstas, viviendas unifamiliares, edificios residenciales, cantidad d apartamentos, discriminando cantidad de dormitorios por unidad, ídem de edificios comerciales y públicos).

Constancia de factibilidad de servicios públicos.

4. - Edificaciones:

4.1. - Recaudos a solicitar al cliente:

Variables urbanas que el propietario puede solicitar a la Ingeniería Municipal, Croquis de la parcela con dimensiones y linderos. Si el terreno es regular (no plano) levantamiento topográfico con curvas de nivel, ensayo de suelo en la oportunidad adecuada, Título de propiedad (discutir).

4.2. - Elaboración de la oferta de honorarios:

Con la información arriba expuesta y las preferencias del propietario, el arquitecto ejecutará un precálculo de las áreas netas de los diferentes locales (apartamento, oficina, comercio, etc.) y sin necesidad de elaborar esquemas gráficos determinará las áreas totales en metros cuadrados. Basándose en experiencia anterior e información de revistas especializadas obtendrá un estimado del costo de la construcción. Aplicando el porcentaje del Manual de Contratación determinará los honorarios totales del proyecto.

4.3. - Basándose en su nivel P y el número de horas empleadas pasará la factura correspondiente al cliente.

Según la complejidad del proyecto y el contenido de las variables urbanas, el arquitecto debe pre-establecer la cantidad de horas que necesitará para el fin indicado.

Instalaciones sanitarias-Información necesaria

Vivienda uni – o bifamiliar

1 – Área de la parcela

2 – Área de construcción

3 – Cantidad de plantas

4 – Cantidad de salas sanitarias (incl. cocinas y lavadero)

5 – Si no hay servicio de cloacas, profundidad del nivel freático

6 - Preferencia por distribución de agua: a) por gravedad desde estanque elevado, b) sistema hidroneumático, c) servicio directo

Edificio residencial

1 – Planos de arquitectura

2 – Factibilidad de servicios

Del examen de los planos se comprueba la cantidad de sala sanitarias y la cantidad total de planos que necesitará el proyecto de esas instalaciones.

Se confeccionará el presupuesto de honorarios, y se cobrará por la revisión de la arquitectura sanitaria en base a horas-hombres.

Se estima una cantidad que oscila entre dos y tres horas a razón de 25.000 Bs/h. En caso de contratar con el profesional que confeccionó este presupuesto de honorarios, esta suma le será reconocida al cliente.

Instalaciones eléctricas y telefónicas – Información necesaria

Vivienda uni- o bifamiliar

1 – Area de la parcela

2 – Area de construcción

3 – Cantidad de plantas

4 – Cantidad de salas y sus áreas para calcular la iluminación

5 – Ambientes que necesiten ventilación mecánica (áreas y usos)

6 – Punto de conexión de las acometidas eléctricas y telefónicas.

Edificio residencial

1 – Planos de arquitectura

2 – Factibilidad de servicios

3 – Cargas necesarias para los sistemas de instalaciones hidráulicas y mecánicas (bombas hidráulicas, ventilación y ascensores)

4 – Memoria descriptiva del anteproyecto. Del examen de los planos se determinará la cantidad total de planos que necesitará el proyecto de esas instalaciones

REVISIÓN DE PROYECTOS

Para la revisión de proyectos se propuso en una oportunidad una tasa del 30 % del honorario de la confección lo cual pareció exagerado. Para el caso de un acuerdo con la Ingeniería municipal para certificar a proyectistas a continuación se listan los documentos del proyecto a fin de revisar que el proyecto esté completo, ya que para por el momento no disponemos de personal para la revisión técnica en sí del proyecto.

En edificios

Anteproyecto

Memoria descriptiva (cuando sea necesario)

Planos: Ubicación, fachadas, plantas, cortes

Variables urbanas suministradas por la Ingeniería Municipal

Proyecto

Mismos planos y memorias del anteproyecto

Detalles arquitectónicos: puertas, ventanas, barandas, pasamanos, etc. Cuadros de acabados de los diferentes ambientes.

Estructuras

.....

Instalaciones sanitarias

Planos: ubicación, plantas para agua potable y desagües

Esquemas verticales de agua potable y desagües. Bajante de basura

Detalles de baños 1:20 con isometrías. Estanques de almacenamiento. Sala de bombas. Cálculos hidráulicos.

Instalaciones eléctricas

.....

Instalaciones mecánicas

.....

Documentos adicionales para licitar

Especificaciones generales y particulares (Alcance y medición) Cómputo métrico.

SOLICITUD DE ASESORAMIENTO

Yo, _____ C.I: _____ solicito asesoramiento sobre honorarios del proyecto para la construcción en mi parcela cuyas variables urbanas y demás información se anexan.

Cantidad total de m2 de construcción permisibles

Local	Cantidad Area Subtotal
<input type="checkbox"/> Apartamentos de un (1) dormitorio.	-----
<input type="checkbox"/> Apartamentos de dos (2) dormitorios.	-----
<input type="checkbox"/> Apartamentos de tres (3) dormitorios.	-----
<input type="checkbox"/> Pent – House.	-----
<input type="checkbox"/> Oficina.	-----
<input type="checkbox"/> Comercio.	-----
<input type="checkbox"/> Estacionamiento.	-----
Area Total en (Mts)2	-----

- Calidad
- Económica.
 - Media.
 - Lujosa.

Por este asesoramiento me comprometo a cancelar la suma de _____
_____ correspondiente a _____ horas – profesional para un
consultor nivel P.

Conforme Propietario

Consultor

Nota: Es entendido que en caso de adjudicar el proyecto al presente consultor, estos honorarios serán descontados del honorario total del proyecto.

ELEMENTOS INTEGRANTES DE UN PROYECTO

1. - Obligatorias a fin de gestionar en aprobación:

% de honorarios

a.- Memoria descriptiva.

b.- Planos (planta, corte o perfil, fachada, detalles).

c.- Cálculos estructurales, hidráulicos, eléctricos, etc.

d.- Estudio de suelos. (1)

2. - Imprescindibles para solicitar presupuestos:

a.- Cómputo métrico. (2)

b.- Especificaciones. (3)

c.- Norma de construcción. (4)

Total

100 %

Notas

(1) A cargo del propietario.

(2) Según norma COVENIN, si es para una obra pública.

(3) Complementa lo indicado en planos y lo integran: Alcance, Estructura del análisis de precio y Medición.

(4) Por omisión se puede referir a las normas oficiales, pero si hay una norma diferente a la oficial debe indicarse en el contrato.

La razón de indicar los porcentajes sobre el honorario total, es que si el propietario no está en condiciones económicas de costear el honorario del proyecto completo, se obviarán los elementos mencionados en el punto 2, puesto que las Ingenierías Municipales no lo exigen, pero sí lo exigen las entidades financiadoras.

UTILIZACIÓN REPETIDA DE UN SERVICIO PROFESIONAL

En los casos que los servicios profesionales contemplan trabajos repetitivos sustancialmente idénticos, tales como instalaciones, plantas, subestaciones, edificios, equipos, etc. en los que un mismo juego de planos o documentos se usan para desarrollar unidades idénticas, es posible reducir la parte de la compensación básica aplicable a las unidades consideradas separadamente.

Si bien el esfuerzo invertido para diseñar unidades repetitivas no es proporcional al número de unidades la responsabilidad y el uso de la propiedad intelectual del profesional consultor incrementa en proporción al número de aquellas.

En el caso de estas instalaciones repetitivas, se puede utilizar en siguiente gráfico:



