

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1: Créase, en cumplimiento de la disposición transitoria contenida en el artículo 79 de la ley 10.405, y por aplicación del art. 26 inc. 20) de la misma, el arancel para retribuir el ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, que como Anexo I forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2: Las disposiciones de esta ley sólo se aplican a arquitectos con título expedido por universidad competente o revalidado conforme a las disposiciones que rijan la materia, que se encuentren debidamente matriculados ante el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. No rigen, ni por analogía, para quienes carezcan de tales requisitos.

ARTÍCULO 3: A partir de la entrada en vigencia de la presente, declárase inaplicable a los arquitectos colegiados en el régimen de la ley 10.405 el arancel aprobado por el decreto 6964/65, sus modificatorias, y toda norma dictada en su consecuencia.

ARTÍCULO 4: Mientras continúen comprendidos en el actualmente vigente régimen previsional creado por ley 12.490, los arquitectos matriculados de acuerdo a lo dispuesto por la ley 10.405 efectuarán sus aportes previsionales en igualdad de condiciones con los matriculados de los otros entes de la colegiación a los que alude el artículo 2 de la ley 12.490, conforme a las escalas referenciales comunes a todos ellos, que a tal efecto sancione la asamblea del ente previsional por aplicación de lo dispuesto por el art. 26 inciso b) –segundo párrafo- de esa ley.

ARTÍCULO 5: Agrégase como segundo párrafo al art. 1 de la Ley 10.405, el siguiente texto:

“Las arquitectas y los arquitectos matriculados en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires están obligados a ajustar sus actuaciones profesionales a la Ley 10.405, al presente Código de Ética Profesional, y a los reglamentos sancionados por el Consejo Superior. El plexo normativo así integrado, constituye, para ellos, aquella regulación especial a la que alude el art. 1252 –párrafo final- del CCyCom.

ARTÍCULO 6: Sustitúyese el art. 3 de la Ley 10.405, por el siguiente texto:

“DEFINICIÓN DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO”.

A los fines de la aplicación de este Código, se considera ejercicio profesional, toda actividad técnica, científica, o artística, pública o privada, retribuida mediante honorarios o salarios y no por precio, y ajena tanto al alea de los negocios como al riesgo ínsito en la construcción material de objetos edilicios (art. 1758 C.C. y Com. párr. final), que importe, conforme a las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto, desempeño de tareas tales como las siguientes:

- 1) El ofrecimiento, la contratación y la prestación de servicios que impliquen o requieran los conocimientos del arquitecto en aquello que aquí se define, enunciativamente, como ejercicio profesional.
- 2) El desempeño de cargos, funciones o comisiones, en entidades públicas o privadas, que impliquen o requieran los conocimientos propios del arquitecto.
- 3) La presentación ante las autoridades o reparticiones de cualquier documento, proyecto, plano, estudio o informe pericial, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
- 4) La investigación, experimentación, realización de ensayos y divulgación técnica o científica, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
- 5) La actividad de los empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios, encuadrados en los términos de los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 inciso b), 1758 y concordantes del Código Civil y Comercial, aun cuando fuera desempeñada por arquitectos, no es reputada ejercicio profesional de la Arquitectura sino del comercio, y no se encuentra regida por la Ley 10.405. Pero sí lo está la Representación Técnica de esas actividades conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la misma. A todos los efectos previstos en esta ley y en el arancel profesional, en las obras tanto privadas como públicas, se entiende por Constructor a todo aquel que se obligue a realizar obra material por un precio –incluso, por administración-, o la provea elaborada, sin ningún otro requisito, ni necesidad de contar con título alguno (art. 1251 C.C. y Com.).
- 6) Las normas administrativas a que alude el art. 1277 del CCyCom, para los arquitectos que se desempeñen como Proyectistas, Directores de Obra, y Representantes Técnicos, consisten, esencialmente, en el plexo normativo al que alude la presente ley. Y, de los reglamentos de policía edilicia municipal, únicamente aquellas disposiciones que condicionen directamente al proyecto arquitectónico y/o urbanístico (regulaciones en materia de F.O.S., F.O.T., densidad, aspectos dimensionales, espaciales, materiales,

estructurales, etc.), y en modo alguno aquellas otras que regulan la actuación de los Constructores en el proceso constructivo, por ser los mismos quienes se encuentran a cargo de las obras (medidas de seguridad y protección a linderos y transeúntes, maquinarias y herramientas utilizadas, carteles reglamentarios, acopios y almacenamiento, trabajos en la vía pública, etc.). Debiéndose recordar que la policía edilicia no se extiende a cuestiones deontológicas inherentes al ejercicio profesional, exentas de la competencia municipal y reservada al ente de la colegiación creado por la presente ley, conforme a lo dispuesto por el art. 1 de la presente Ley 10.405.

- 7) De la docencia: El ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, en exceso del objeto del contrato de empleo docente, sea realizando obras intelectuales, o prestando servicios del mismo tipo, sea por encomienda de personas privadas, o de cualquier ente u órgano perteneciente a todos los niveles del Estado (Nacional, Provincial, o Municipal), sea participando en concursos de Arquitectura o Urbanismo, u otras previstas en el presente, queda sujeto al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 10.405 y sujeto a juzgamiento conforme a la presente ley y a la codificación sancionada en su consecuencia, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1 a 4 y 26 inc. 23 de la ley citada; los arts. 75 inc. 30) y 121 de la Constitución Nacional; los arts. 1, 41 y 42 in fine de la Constitución Provincial, y el art. 42 de la Ley 24.521.
- 8) Son considerados supuestos especiales de lo dispuesto por el inciso 7) de este artículo, los servicios de consultoría, asesoría, y asistencias técnicas, prestados por las Universidades a terceros, ya que solo una persona física puede ejercer la Arquitectura. Y, asimismo, cualquier obra intelectual o servicio de la misma índole, prestados a estas, por arquitectos, incluso cuando se encuentren en relación de dependencia con las mismas.
- 9) El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 13) de la Ley 10.405, considera ilegítima la realización de concursos de Arquitectura y Urbanismo, que no cuenten con la fiscalización del ente de la colegiación. Sin perjuicio de ello, desde un principio se establece la afectación a la dignidad profesional del Arquitecto, causada por todo concurso cuyas bases impongan a sus participantes la cesión de sus derechos intelectuales más allá de lo dispuesto por el art. 55 de la Ley de Propiedad Intelectual 11.723 (y siempre y cuando dicha cesión sea únicamente para el concursante vencedor, que resulte adjudicado, y efectivamente premiado, y, asimismo, que dicha cesión únicamente rija para la fase proyectual concursada), en uso abusivo de la disposición contenida en el art. 1807 del

CCyCom., en su juego armónico con los arts. 2, 9 y 10 del mismo cuerpo legal, y los arts. 1 y 16 inc. 6) de la Ley 10.405). Concursos tales son considerados indignos (lo cual el CAPBA podrá hacer público), y la participación en los mismos queda vedada a los matriculados.

10) Tanto en materia de concursos, como en cualquier otra manifestación del ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, únicamente la matriculación en el CAPBA habilita para ejercer la Arquitectura en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires en los términos del art. 247 -1er párr.- del Código Penal, incluidos los establecimientos a los que alude el art. 75 inc. 30 de la Constitución Nacional en ella implantados. El Colegio de Arquitectos podrá suscribir convenios de reciprocidad con los Colegios de otras jurisdicciones conforme al art. 26 inc. 24) de la Ley 10.405.

ARTÍCULO 7: Agrégase como artículo 3 bis de la Ley 10.405, el siguiente texto:

“DEFINICIONES DE LAS PRINCIPALES TAREAS QUE CONSTITUYEN EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO:

A los efectos del ejercicio de la profesión de arquitecto, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario. Dichas definiciones, por provenir de un ente especializado en Arquitectura (arts. 1 y 26 incs. 7) y 22) de la Ley 10.405) prevalecen para los arquitectos, en caso de oposición, sobre cualquiera sancionada por, o a instancias del ente multimatricular creado por Ley 5.140, conforme a la competencia que antiguamente le otorgara el art. 7 inc. f) de esa ley abrogada.

1) Se entiende por informe técnico, al dictamen cuyas conclusiones se encuentren fundamentadas en estudios, cálculos, estudio de antecedentes o registros documentales o digitales, u otros análisis de naturaleza científica, realizados sobre cualquier obra material o inmaterial de Arquitectura y Urbanismo, o servicio intelectual con ellas relacionado. Ya sea en sede judicial o administrativa, como por encomienda extrajudicial. El informe técnico posee las siguientes características salientes: a) puede versar acerca de cualquier materia incluida en las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto –cuestiones económicas, financieras, cómputos, presupuestos, y tasaciones, entre ellas-, pero nunca incluye el proporcionar soluciones de naturaleza proyectual –especialmente, en materia de patologías constructivas-, ni la

supervisión de la implementación de tales soluciones; b) sus conclusiones no pueden encontrarse exclusivamente basadas en consideraciones oculares (si lo estuvieren, se trataría de una mera información, propia de la evacuación de una consulta por escrito, que no califica como informe técnico, realizada en los términos del art. 19 del Tit. I, Dcto. 6964/65); c) no requieren el grado de especialización propio de los servicios de consultoría, ni la profundidad de estudios de estos últimos. Especialmente, los reglados por la Ley 22.460; d) configuran una encomienda autónoma: en ningún supuesto ha de confundérselos con aquellos informes que usualmente acompañan a la medición y confección de planos de obras realizadas en contravención, por requerimiento municipal –salvo pacto en contrario

- 2) Se entiende por Croquis Preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.
- 3) Se entiende por Anteproyecto a la etapa del proyecto arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.
- 4) Se entiende por Proyecto Arquitectónico a la obra intelectual plasmada en el conjunto de elementos gráficos y/o escritos que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione financiamiento, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios Constructores, distintos o no del dueño.
- 5) El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación.

- 6) Se entiende por Dirección de Obra al servicio intelectual (en tanto la actividad no es reproducible, ni susceptible de entrega) enderezada a cumplir la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un Constructor independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar (empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal) su adecuación al proyecto arquitectónico original o válidamente modificado.
- 7) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el inciso 6 de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples constructores independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina “Dirección de Obras por Contratos Separados”, y posee igual naturaleza que el rol descrito en el inciso 6), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la mayor cantidad de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descrito en el inciso 6). La designación de un “Director de Obras por Contratos Separados” no importa la asunción por el profesional a cargo de él, del rol de constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405.
- 8) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el inciso 6) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración (en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario Constructor de su propia obra) se lo denomina, indistintamente, “Dirección de Obras por Administración” o “Dirección Ejecutiva”, y posee igual naturaleza que el rol allí descrito, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la Ley 10.405. Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no hay relación de representación de dos intereses contrapuestos. El de “obra ejecutada por administración” constituye un sistema

organizativo funcional del proceso constructivo, con prescindencia de que el comitente se reserve la administración directa, o la delegue en el profesional director.

- 9) Se entiende por Representación Técnica al servicio intelectual, cuyo desempeño es legalmente obligatorio en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses estrictamente arquitectónicos (es decir, los no empresariales) del Constructor o fabricante de productos para la construcción, por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del Constructor, y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto original o válidamente modificado, e instruyendo para su realización en el sitio de obra al personal de la empresa. No obstante, se entiende que, en el sitio de obra, el Constructor conserva la dirección y el control de las cosas utilizadas por sus dependientes, a los efectos del art. 1758 del CCyCom, como una emanación de su poder de dirección consagrado por los arts. 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, y, consecuentemente, retiene la condición de guardián jurídico, sin que la misma se desplace a su Representante Técnico (art. 1768 CCyCom, párr. final). A los efectos precedentes, se entiende indistintamente por “empresa constructora”, o “constructor”, a cualquier persona física o jurídica que se obligue a realizar obra material, total o parcial, a cambio de un precio, sin ningún otro requisito.
- 10) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos, cada uno de ellos de solamente una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el Dueño y el Constructor), existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al inciso 8) precedente.
- 11) Por análogos motivos a los expuestos en el inciso anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.
- 12) Por imperio de lo dispuesto en el art. 16 párr. final del Dcto. PEN 911/96, y los considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05, existe incompatibilidad absoluta para que un Projectista, Director de Obra, o Representante Técnico, se encargue en el mismo proceso constructivo de la planificación, y contralor de su implementación, de

los aspectos de salud y seguridad en la construcción reglados por las Leyes 19.587 y 24.557.

- 13) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado original o válidamente modificado (es decir, el único objeto de su misión es inspeccionar el objeto edilicio, y no a quienes lo realizan). En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las indicaciones del comitente ni las explicaciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos o financiamiento ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al Comitente en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el Comitente se los ha reservado.
- 14) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito.
- 15) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe en sus incisos 6, 7 y 8, así como la Representación Técnica, y el Proyecto Arquitectónico, se entienden excluidas tanto de la relación jurídica laboral (y, por ende, encuadradas en la disposición contenida en el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250), como de la relación de consumo (y, por ello, encuadradas en el artículo 2 parte final de la Ley 24.240). Concordantemente, y con respecto a todos los roles precitados que los profesionales liberales desempeñan en los procesos constructivos, se entienden de aplicación los artículos 774 inciso a) (el inciso b de dicho dispositivo, solo es aplicable al proyecto), y 1768, todos del Código Civil y Comercial. En su virtud, y por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2 y 1252 -2do párr. y parr. final-, del mismo cuerpo legal, se reputa éticamente reprochable, en los términos de los arts. 14 inc. 9), y

16 - proemio e incs. 2), 3) y 6)-, todos de la Ley 10.405, y concordantes de este Código, y las Resoluciones del Consejo Superior, prometer en su ejercicio la obtención de un resultado, o garantizar de cualquier modo al comitente y/o a terceros, el éxito de su labor, o el resultado de la actividad de los constructores o desarrolladores inmobiliarios, y asumir la situación de guardián jurídico.

- 16) La actividad de los arquitectos que actúan como empresarios dedicados a la construcción de edificios o al desarrollo inmobiliario, quienes se encuentran a cargo de la obra que les fuera encomendada, y encuadrados en el artículo 32 de la ley 22.250; considerados, además, proveedores por los artículos 2- primer párrafo- y 40 de la ley 24.240, y obligados a proveer un resultado eficaz conforme a lo dispuesto por los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 incisos a) y b), y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la Arquitectura abordado por la Ley 10.405. Por ende, y a diferencia de quienes ejercen profesión conforme a la misma, tales actividades se encuentran sujetas a juzgamiento conforme a los procedimientos sancionatorios que tramitan ante los Tribunales de Faltas Municipales, Delegaciones del Ministerio de Trabajo, el IERIC, y otros entes u órganos administrativos similares, y exentas de la competencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
- 17) El desempeño de algunos o todos los roles antes descriptos se entiende referido exclusivamente a los arquitectos colegiados conforme a esta ley, y no versa acerca del ejercicio de ellos por otros profesionales o técnicos que posean incumbencias para desempeñarlos, conforme a otras leyes o reglamentos.
- 18) Resulta inaplicable, en jurisdicción del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, toda doctrina o concepción del ejercicio profesional, emanada de entes de la colegiación de otras jurisdicciones provinciales o de la ciudad de Buenos Aires, que contraríe lo dispuesto en el presente.
- 19) Las tareas y actividades profesionales, y roles en el proceso constructivo o fuera de él, citadas en los incisos precedentes, son meramente enunciativas y no taxativas”.

ARTÍCULO 8: la presente ley reviste carácter de orden público. No obstante, si se interpretase que una norma de mayor jerarquía normativa faculta a apartarse de sus prescripciones mediante pacto en contrario, ante significativas minoraciones se presumirán reunidos los elementos objetivos y subjetivos a los que alude el artículo 332 del Código Civil

y Comercial, y los Jueces deberán examinar el contrato a la luz de lo dispuesto en el segundo y siguientes párrafos de la norma jurídica aludida.

ARTÍCULO 9: modifícase el art. 16 de la Ley 10.405, sustituyéndolo por el siguiente texto:

“Los Arquitectos colegiados conforme a esta ley quedan obligados a la observancia de sus disposiciones, de las normas de ética profesional y sujetos a la potestad disciplinaria del Colegio por las siguientes causas:

- 1) Condena criminal por delito doloso o culposo cometidos con motivo o en ocasión del ejercicio de la profesión, y sancionados con la accesoria de inhabilitación profesional, supuesto en el cual se vedará el ejercicio por el término indicado en la sentencia, sin juzgamiento ético alguno.
- 2) Violación de las disposiciones de esta ley, de su reglamentación, de las Resoluciones del Consejo Superior, o del Código de Ética Profesional.
- 3) Retardo, negligencias frecuentes, ineptitud manifiesta u omisiones en el cumplimiento de las obligaciones legales y deberes profesionales que esta ley impone.
- 4) Infracción manifiesta o encubierta de las normas referentes a aranceles y honorarios, conforme a lo prescripto en el arancel profesional.
- 5) Violación del régimen de incompatibilidad establecido por esta ley. Especialmente, actuando dentro del mismo proceso constructivo como Director de Obra y Representante Técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración del comitente-empresario constructor), o Director de Obra y Contratista total o parcial.
- 6) Prometer la obtención de resultados concretos en su ejercicio profesional, o garantizar de cualquier modo al comitente y a terceros el éxito de su labor o la de terceros.
- 7) Ejercer la profesión durante el período de suspensión de la matrícula.
- 8) Toda acción u omisión que, sin perjuicio de las que surgen de la presente ley, sea tipificada como falta en el Código de Ética Profesional”.

Artículo 10: de forma.

ANEXO I

ARANCEL DE HONORARIOS MÍNIMOS PARA LA RETRIBUCIÓN DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: los honorarios regulados por este arancel constituyen la retribución mínima con la que se interpreta que el arquitecto puede cumplir adecuadamente con los respectivos encargos profesionales. Corresponden a los conocimientos y dedicación aportada por éste y la responsabilidad contraída. La actuación y reconocida especialización del arquitecto, así como el grado de responsabilidad y dedicación comprometida en un determinado trabajo, se consideran justificativos del aumento del honorario mínimo.

A los efectos del control sobre el ejercicio profesional a cargo del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires en oportunidad del visado, el conjunto de pliegos y planos, los informes o estudios y, en general, cualquier documento utilizado como soporte para expresar el producto de la actividad intelectual del arquitecto, que identifique a los sujetos de la relación contractual, la causa y el objeto de la encomienda profesional, y contenga la firma de las partes, será considerado instrumentación escrita suficiente del contrato cuyo objeto es la encomienda que se ha de fiscalizar en los términos del artículo 26 inciso 23) de la Ley 10.405, y no podrá exigirse la exhibición y/o registro de estipulaciones contractuales que pueden ser orales o celebrarse por instrumento privado conforme a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación. Aún con posterioridad al visado colegial, ningún ente público ni privado podrá obligar a un arquitecto a exhibir las estipulaciones contractuales complementarias que convenga con su comitente, ni a formalizarlas por escrito.

Las normas del presente Título se reputan de carácter general, y, consecuentemente, resultan de aplicación a todos los demás Títulos que componen la presente escala arancelaria.

Los honorarios de los arquitectos son considerados obligaciones de valor en los términos del art. 772 1era cláusula del Código Civil y Comercial, poseen naturaleza alimentaria, y resulta aplicable a los mismos lo dispuesto por el art. 552 del CCyCom.

Artículo 2: los honorarios devengados por el ejercicio de la Arquitectura y el Urbanismo son propiedad exclusiva del profesional actuante. Los convenios de cualquier tipo por los que un arquitecto deba compartir honorarios con quien no lo sea, son nulos como si no tuviesen objeto.

Artículo 3: se observarán las siguientes reglas para la remuneración de trabajos realizados por dos o más profesionales con relación a un mismo producto de la práctica arquitectónica o rol en un proceso constructivo:

1) Si dos o más arquitectos actúan separadamente, ya sea por encargo de otros tantos comitentes o de un comitente común, en el desempeño de funciones judiciales, administrativas, o de carácter particular, aun cuando produzcan informes en conjunto, cada uno de ellos percibirá la totalidad del honorario que fija el presente arancel para la tarea que se le encomendó.

2) Cuando dos o más arquitectos actúen conjuntamente por encargo de un comitente común, los honorarios que por este arancel corresponden a uno solo se repartirán por igual entre ellos, adicionando a cada parte el 25 % del total. Esta disposición es válida para los casos en que el comitente así lo requiera, y no corresponde su aplicación cuando la actuación conjunta provenga de la asociación voluntaria de arquitectos.

3) En el supuesto en que un arquitecto especialista realice trabajos para otro arquitecto que no lo sea, corresponderá al primero como honorario el 80 % de lo que fija este arancel, y el principal se reservará para sí, por supervisión, el 20 % restante. Esta disposición no regirá cuando el arquitecto especialista sea contratado directamente por el dueño de la obra, supuesto en que será de aplicación lo dispuesto en el inciso siguiente.

4) En el supuesto en que varios arquitectos deban intervenir en un mismo asunto como especialistas en determinados rubros, cada uno percibirá la totalidad de los honorarios correspondientes a los trabajos de su especialidad.

Artículo 4: a los efectos de la aplicación de lo dispuesto por el artículo precedente, resulta indiferente que las relaciones que allí se describen tengan lugar entre arquitectos, o entre un arquitecto y otros profesionales o técnicos que posean incumbencias reconocidas por autoridad nacional competente para encargarse de la tarea de que se trate.

Artículo 5: los gastos extraordinarios que origina una operación profesional no se incluyen en el honorario y son por cuenta del comitente. Al sólo título ejemplificativo, se consideran tales los siguientes:

- 1) Gastos de movilidad, alojamiento, comida y hospedaje del profesional.
- 2) Remuneración de cualquier personal de apoyo (ya sea este requerido por el comitente o necesario o conveniente de acuerdo a la naturaleza y envergadura de la obra); honorarios por consultas, informes o dictámenes emanados de otros profesionales o técnicos (ya se trate de especialistas de la arquitectura o de alguna de las ramas de la ingeniería y sus correlativas tecnicaturas); remuneración de dibujantes, maquetistas y operadores de sistemas de diseño asistido por computadora, y copias de planos que excedan de un juego.
- 3) Impuestos, tasas, contribuciones, y derechos de toda índole, directamente devengados por la encomienda profesional;
- 4) Gastos de análisis y/o investigaciones tecnológicas, ensayos y/o estudios propios de las ingenierías, de la agrimensura, o de especialidades de la arquitectura y el urbanismo.
- 5) Diseño, gestión y redacción de publicaciones, decretos, modelos, aerofotografías y encuestas; organización de concursos de precios para la oferta de materiales y/o mano de obra.

6) Cualquier clase de desplazamiento fuera de la localidad donde el arquitecto tiene su estudio profesional, a fin de aconsejar al dueño de la obra en lo inherente a la adquisición de materiales o la contratación de mano de obra;

7) Envíos postales, y comunicaciones telefónicas fuera de la localidad;

8) Cartel reglamentario de la obra exigido por autoridad competente;

9) Participación en la promoción de la obra, ya sea realizada mediante su actuación personal, la confección de maquetas computarizadas o no, el diseño de folletos, o de cualquier otra manera.

10) Para todos los incisos precedentes u otros gastos extraordinarios no enunciados en ellos, a falta de una discriminación completa con comprobantes, se presume, salvo prueba en contrario, que los gastos alcanzan un valor igual al 15% del monto total de los honorarios devengados. En todos los casos, el comitente deberá anticipar los gastos necesarios en tiempo oportuno, para posibilitar la realización de la tarea encomendada. Se entenderá que la falta de provisión de esos fondos obstaculiza el adecuado ejercicio profesional del arquitecto, dándole derecho a rescindir el contrato por culpa de su comitente. Si, no obstante, el arquitecto anticipare voluntariamente los fondos necesarios, el comitente deberá reintegrárselos con más los intereses desde el día en que dichos gastos hayan sido efectuados, los que se calcularán a la tasa activa que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires por sus operaciones de descuento a 30 días.

Artículo 6: la remuneración de los arquitectos en relación de dependencia queda regida por las leyes dictadas por el Congreso de la Nación que regulen la materia, o, en su caso, por las propias de la relación de empleo público provincial. No obstante, cualquier desviación del objeto de la relación laboral que se verifique en encomiendas que lo excedan, dará derecho al arquitecto a reclamar sus honorarios y gastos ante los tribunales competentes con arreglo a las disposiciones del presente arancel.

Aún para las relaciones laborales excluidas del ámbito de aplicación de este arancel, sus normas deberán ser ponderadas para justipreciar la adecuada correspondencia entre la

responsabilidad y dedicación comprometida, y la remuneración fijada a los arquitectos, en el supuesto previsto en el artículo 56 de la ley de la Nación 20.744 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 7: los arquitectos que actúen como consultores de su comitente y/o del letrado que lo patrocine o asesore en sede judicial, podrán celebrar pactos de cuota litis por hasta un 15% del resultado que el beneficiario de su trabajo obtenga en el proceso por capital, intereses y cualquier otro concepto. A falta de pacto en contrario, se entiende que acordaron el pago de un 10% de la suma total de esos rubros en concepto de retribución por las tareas del arquitecto encuadradas en el presente artículo.

Los servicios de consultoría contratados con el Estado Nacional quedan regidos por lo dispuesto en la ley 22.460, y subsidiariamente por la presente ley.

En los servicios de asistencias técnicas contratados con el Estado provincial, o con cualquier sujeto de derecho privado, el arquitecto consultor percibirá, como retribución por su dictamen, honorarios equivalentes al 10% de los honorarios que correspondan, por aplicación de los aranceles vigentes, a aquel profesional que haya realizado los croquis preliminares, anteproyectos, proyectos, dirección de obra, informes técnicos, y cualquier otra tarea que constituya el objeto de la consulta.

Artículo 8: el pacto al que alude el artículo 7 es en exceso de, y se entiende sin perjuicio de los honorarios que correspondan por aplicación de las demás disposiciones del presente arancel.

Si en la jurisdicción donde se encuentre radicado el proceso la legislación aplicable o la costumbre forense admitiera a los consultores técnicos, y el arquitecto se presentara, además, en el proceso judicial, los honorarios y gastos regulados a cargo de la otra parte condenada en costas a los que se alude en el artículo 14 de la ley de la Nación 24.432 serán percibidos con independencia del pacto expreso o tácito que ese artículo contempla.

Artículo 9: siempre que exista actuación judicial, los Jueces no podrán dar por terminado ningún juicio, disponer su archivo, aprobar o mandar cumplir transacciones, hacer efectivos los desistimientos, dar por cumplidas las sentencias, ordenar trámites de entrega, adjudicación o transferencias de bienes de cualquier clase que fueren, librar giros para abonar honorarios a los demás profesionales intervinientes, ni devolver exhortos, sin antes haberse pagado los honorarios de los Peritos Arquitectos de conformidad con la regulación practicada, o afianzado su pago con depósito, garantía real o embargo, suficientes a criterio judicial.

Los efectos de este artículo se extienden al supuesto en que aún no mediare regulación de honorarios a favor del perito arquitecto, la que deberá ser realizada de oficio si así ocurriere.

Artículo 10: siempre que exista actuación judicial, el honorario que fija el arancel será aumentado en un 25 %. Esta disposición rige aún para las encomiendas de dictámenes o informes técnicos practicados extrajudicialmente con destino a ser presentados en juicio, o que, no encomendados inicialmente con esa finalidad, lo fueran de hecho posteriormente.

Artículo 11: los honorarios por diferentes encomiendas son acumulativos. Cuando el cumplimiento de un encargo comprenda tareas que importen diferentes encomiendas, ya sea que las mismas estén reguladas en el mismo o en diferentes Títulos del presente arancel, el honorario total será la sumatoria de los parciales que resulten.

Artículo 12: si fuese necesario calcular el importe de un honorario o parte de él, teniendo por base el tiempo empleado en viajes, los días de trabajo en gabinete y los que fueran requeridos por las operaciones en el terreno, se determinarán estos por aplicación de los valores determinados conforme al artículo 21.

Artículo 13: para la determinación de la base regulatoria por los dictámenes practicados por peritos arquitectos en sede judicial, deberá estarse al valor íntegro de la sumatoria de las pretensiones deducidas por todas las partes del proceso, incluida la reconvenición si la hubiere.

A tales fines, el perito arquitecto estará legitimado para pedir, en su caso, la tasación del inmueble u otro bien objeto de su intervención.

A falta de sentencia firme o ejecutoriada, la eventual transacción que concluya el proceso no será oponible a los peritos arquitectos, correspondiendo tomar como base regulatoria la totalidad de las pretensiones deducidas en la demanda y reconvenición. De idéntica manera se resolverá en todo otro supuesto de terminación anormal del proceso.

Para los dictámenes requeridos en diligencias preliminares o pruebas anticipadas, cuando el proceso principal no se iniciare o tardare más de tres meses en iniciarse, contados desde el día en que el arquitecto haya efectuado su última presentación en el proceso, los Jueces deberán

regular los honorarios por la labor pericial en el mínimo que contempla este arancel, apartándose únicamente en caso de la prorrata dispuesta por el artículo 730 del Código Civil y Comercial, o con los requisitos establecidos por el artículo 13 de la ley 24.432.

A falta de una base regulatoria, se utilizará como tal el presupuesto, tasación o valuación incluido en el dictamen, si lo hubiere. Si nada de ello fuese posible, se mandará tasar el inmueble.

Los peritos arquitectos podrán reclamar sus honorarios y aportes por la totalidad de ellos y a cualquiera de las partes, con prescindencia de la condena en costas que hubiese recaído.

Los honorarios regulados judicialmente deberán abonarse dentro de los diez (10) días de quedar firme el auto regulatorio. Operada la mora, el profesional podrá reclamar los honorarios, con más el interés que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires en operaciones de descuento a treinta días (tasa activa). En la cédula de notificación que deberá ser confeccionada por el órgano judicial de actuación deberá transcribirse el presente artículo.

Artículo 14: si una tarea no se correspondiere estrictamente con las descriptas en este arancel, los honorarios se determinarán por aplicación de los que rijan para los trabajos con los que guarde mayor analogía dentro del mismo. A falta de ello, se recurrirá a leyes arancelarias de la arquitectura vigentes en otras jurisdicciones, siempre que estas hayan sido sancionadas por un poder público.

Artículo 15: para la determinación de honorarios ante la eventualidad de una interrupción del cometido, causada por voluntad o inacción del comitente, los honorarios serán los correspondientes a la totalidad del trabajo realizado, más un valor no menor al 30 % de aquellos trabajos encomendados y no realizados.

Artículo 16: el comitente puede ser cualquier persona física o jurídica, pública o privada. A los fines de los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos, habrá solidaridad pasiva entre quien contrató los servicios del arquitecto y quien los aprovecha o hace empleo útil de los mismos o acrecienta el valor de un bien correspondiente a su dominio.

Artículo 17: en ningún caso se presumirá que el arquitecto ha aceptado un mandato con o sin representación para tramitar en nombre y por cuenta de su comitente la aprobación de sus productos intelectuales ante reparticiones oficiales o concesionarios públicos, o gestionar créditos ante entidades públicas o privadas.

Salvo pacto expreso y por escrito en contrario, se entiende que el arquitecto cumple con la prestación a su cargo haciendo entrega oportuna a su comitente de los distintos documentos que reflejan la tarea encomendada, visados por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, para que el comitente mismo, o un tercero de su orden, gestione los distintos permisos y/o aprobaciones y/o créditos con garantía hipotecaria o no.

Sin perjuicio de lo expuesto, de existir un acto de apoderamiento, aún cuando no se lo instrumentara en la forma precitada, ello dará lugar a un honorario no menor al 5 % de los que correspondan al devengado por los productos intelectuales cuya aprobación se tramite, o que sirvan de base para obtener el permiso de que se trate, o para la gestión del crédito. Y a una compensación de gastos adicional, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

En caso de tramitar el profesional en nombre de su comitente ante más de un ente público o privado, con el mismo o distintos objetos, el adicional precitado se aplicará tantas veces como tramitaciones haya.

El mismo criterio vertido en este artículo será de aplicación si el arquitecto realizara las tramitaciones con base en productos intelectuales elaborados por otro arquitecto u otro profesional o técnico.

Artículo 18: A falta de indicación expresa en contrario, el lugar de pago es el domicilio donde el arquitecto ejerce su profesión.

Artículo 19: la estipulación por la cual se condicione el pago de los honorarios y gastos a la obtención de financiamiento por parte del comitente, o a la aprobación de planos y otros documentos gráficos y escritos por parte de los organismos oficiales; a la venta de unidades por el régimen de pre-horizontalidad; a la constitución de fideicomisos, o a las vicisitudes de cualquier negocio jurídico ajeno al ejercicio de la profesión de arquitecto regulado por este

Código, será nula como si no tuviese objeto, y el arquitecto tendrá derecho a percibir sus honorarios y gastos conforme a lo dispuesto en el presente arancel.

Se establece en esta ley la regla consistente en que el alea de los negocios resulta extraño al ejercicio profesional de la Arquitectura, retribuido por honorarios de naturaleza alimentaria y no por precio.

Artículo 20: La constitución de personas jurídicas con el objeto de propender a la materialización de cualquier emprendimiento arquitectónico o urbanístico, como por ejemplo complejos habitacionales, que encubra la finalidad de frustrar de cualquier manera los derechos de los arquitectos contratados para generar los productos intelectuales inherentes a dichos emprendimientos, será considerado un supuesto de inoponibilidad de la personalidad jurídica en los términos del artículo 54 -segundo párrafo- de la ley general de sociedades 19.550, el artículo 144 del Código Civil y Comercial, o las disposiciones análogas contenidas en otras leyes o reglamentos sancionados por el Estado Nacional para regular a otras personas jurídicas.

Artículo 21: al solo y exclusivo fin de arancelar encomiendas que no pueden ser relacionadas con el costo de la obra sobre la cual se produce la intervención del arquitecto, o complementar lo necesario para los supuestos especiales taxativamente listados en el presente artículo, facúltase al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires a proyectar y sancionar por Resolución de su Consejo Superior una modulación para retribuir las adecuadamente. En ningún otro supuesto el ente de la Colegiación podrá hacer uso de lo dispuesto por este artículo para apartarse del sistema porcentual relacionado con el costo de los objetos edilicios, que surja expresa, implícita o analógicamente de las prescripciones del presente arancel.

Únicamente podrán utilizarse tales módulos para arancelar las siguientes encomiendas:

- 1) Consultas en gabinete, sin informe escrito.
- 2) Consultas en gabinete, con informe escrito.
- 3) En el supuesto del artículo 12.

4) Un honorario que funcione como piso mínimo para cualquier tarea profesional no contemplada expresa ni analógicamente por este arancel, por cada una de ellas individualmente considerada.

5) En los supuestos previstos en el Título VII del presente arancel, la que podrá tener carácter diferencial según la escala de la planificación o intervención urbana o regional. En especial, respecto a lo dispuesto en el artículo 62 incisos 1) y 2).

6) Un honorario que funcione como piso mínimo para cualquier tarea profesional contemplada expresa o implícitamente por este arancel, que prevalecerá sobre el cálculo determinado conforme a las normas que le resulten aplicables, cuando estas arrojaran un valor irrazonable con relación a la importancia y trascendencia de la tarea a realizar.

Artículo 22: el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires aclarará cualquier duda sobre la aplicación del presente arancel, resolverá sobre los supuestos no previstos en él, y estimará los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos, siempre que se lo requiriese en un procedimiento administrativo o en un proceso judicial o arbitral.

Asimismo, podrá, en los supuestos aludidos en el Título VII, determinar los parámetros –no el costo- que se utilizarán para clasificar a una vivienda como de interés social, de categoría media o de categoría superior.

Artículo 23: a los efectos de la aplicación de las alícuotas de honorarios y compensación de gastos especificadas en el presente arancel, se entiende por costo total de la obra la suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los rubros que la integran, determinada al momento del pago de los honorarios del arquitecto, incluyendo tasas, impuestos, derechos, contribuciones, honorarios y gastos de especialistas y, en general, todas las inversiones necesarias para realizarla, comprendiendo las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional. Las únicas exclusiones a lo precedente están representadas por el costo del terreno o, en su caso, de la edificación preexistente a la

intervención del arquitecto que éste no modifique con su actuación, y los honorarios relativos a la encomienda a él efectuada.

Lo antedicho no obsta a la percepción de la plusvalía dispuesta por el artículo 62 inciso 3) de este arancel, y, en general, en el Título VII del mismo, para las obras de urbanismo.

Cuando el comitente provea total o parcialmente materiales o mano de obra, se computarán sus valores basándose en los corrientes en plaza.

Las valores referenciales sancionados por la Caja de Previsión creada por ley 12.490 con el objeto de percibir aportes previsionales, en uso de su competencia dispuesta por el artículo 26 inciso b) –segundo párrafo- de la ley citada, no constituyen costo de obra a los efectos del presente arancel. Lo propio ocurrirá con cualquier otra escala referencial que la ley faculte al Colegio de Arquitectos a establecer para la percepción de sus tasas.

Artículo 24: para los distintos supuestos anormales de interrupción del proceso constructivo, que comienza con la elaboración de las tareas de naturaleza proyectual e idealmente finaliza con la concreción de la obra material, se adoptará el siguiente orden de prelación para determinar el costo de obra sobre el cual aplicar las alícuotas de honorarios:

- a) Sumatoria de la totalidad de las inversiones realizadas (costo final real de la obra).
- b) Sumatoria de las inversiones realizadas hasta el momento de la interrupción (costo parcial real).
- c) Sobre la propuesta adjudicada si se tratase de un contratista único, o la sumatoria de propuestas adjudicadas a los contratistas múltiples. Si una u otras eventualmente no comprendieran la totalidad de los rubros que componen el valor de obra conforme a este artículo, los faltantes serán tasados.
- d) Si la obra no se licitase, según el presupuesto detallado integrante del proyecto, cuando éste lo contuviera.

e) A falta de todos los elementos antes citados, por analogía con modelos estadísticos de suficiente difusión, publicados por revistas, periódicos o institutos especializados en el estudio de costos de obra, adicionando los rubros que tales modelos excluyen.

Artículo 25: los honorarios de los arquitectos se entienden siempre de monto indeterminado pero determinable conforme al presente arancel. Constituyendo los mismos obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero, en los términos del artículo 772 del Código Civil y Comercial, cualquier pago parcial se presume hecho a cuenta de mayor cantidad de honorarios y/o gastos, salvo constancia escrita y expresa en contrario, la que deberá interpretarse restrictivamente.

TÍTULO II

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 26: el presente título arancela las etapas sucesivas del proyecto de una obra de Arquitectura.

Dichas etapas son las siguientes:

- a) Croquis preliminares
- b) Anteproyecto
- c) Proyecto
- d) Proyecto especial.

Las etapas de los incisos a) a c) del proyecto arquitectónico se reputan consecutivas, independientes y necesarias en toda obra. A falta de prueba en contrario, la acreditación de la encomienda de la fase más avanzada hace presumir la realización por el arquitecto de las anteriores, y, respecto a las mismas, la conformidad del comitente con la interpretación por parte del profesional del programa de necesidades que a tales fines aquél suministrara. Del proyecto especial arquitectónico podrá prescindirse cuando el comitente o la municipalidad con jurisdicción sobre la obra no lo requieran expresamente, o cuando la naturaleza, complejidad y envergadura de la obra no lo hagan necesario.

Se entiende que el visado sin observaciones efectuado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires y/o la aprobación por el municipio con jurisdicción sobre la obra hacen presumir la completitud, corrección y adecuación reglamentaria del proyecto arquitectónico general y/o especial.

Artículo 27: los croquis preliminares se remunerarán con el 0,25 % del costo total de la obra.

Artículo 28: el anteproyecto se remunerará con el 1 % del costo total de la obra.

Artículo 29: el proyecto arquitectónico se remunerará con el 4 % del costo total de la obra.

Artículo 30: el proyecto especial arquitectónico se remunerará con el 2 % del costo total de la obra

Artículo 31: suplementos de las tareas proyectuales previstas en el presente capítulo:

1) Cuando por la complejidad y magnitud de la obra intervengan, (contratados por el mismo comitente, y junto con el arquitecto que ha recibido la encomienda para realizar el proyecto arquitectónico) profesionales de cualquier rama de la ingeniería, de cualquier tecnicatura, o aún otros arquitectos especialistas que colaboren en la concreción del mismo, el proyectista percibirá, por sus tareas de coordinación y/o supervisión del equipo, un adicional del 20 % de los honorarios y gastos correspondientes a la encomienda que a él se le efectuara y que continuará regida por lo dispuesto en los artículos 26 a 30, en su caso, de este arancel, independientemente de los que correspondan a los demás intervinientes según las escalas arancelarias de aplicación a sus respectivas profesiones. En caso de oposición, esta regla especial prevalece sobre la contenida en el artículo 3.

2) Se entiende que los honorarios de los especialistas de otras profesiones no sufrirán merma alguna por lo dispuesto en el presente artículo, así como que su intervención no podrá ser invocada para disminuir los honorarios del arquitecto encargado del proyecto arquitectónico.

3) Los honorarios por obras de refacción o remodelación se calcularán conforme a la alícuota correspondiente a la o las encomiendas profesionales de que se trate, más un adicional del 50% de los mismos.

4) Si no se encargara el proyecto al arquitecto autor del anteproyecto, los honorarios resultantes según el artículo 28 serán incrementados en un 25%. Sin perjuicio de ello, la encomienda aislada del anteproyecto no se presume y será de interpretación restrictiva, debiendo ser expresa. A falta de tal estipulación, se entenderá que se ha encomendado el anteproyecto como principio de ejecución del contrato de proyecto arquitectónico.

5) Si concurrieran varios de los supuestos previstos en este artículo, los suplementos por ellos previstos serán computados separadamente y serán acumulados a los efectos de la determinación del honorario final devengado.

Artículo 32: cuando para una misma obra el comitente encargara a un arquitecto varios croquis preliminares, anteproyectos o proyectos, con distintas ideas básicas, se cobrará separadamente cada uno de ellos, sin distinción entre aquel producto que seleccione el comitente y los que él deseche.

La compensación de gastos correspondientes a cada croquis preliminar, anteproyecto o proyecto no sufrirá reducción alguna en los supuestos previstos en este artículo, debiéndose abonar la totalidad en todos los casos.

Ejemplificativamente, se entenderá que cualquiera de las etapas proyectuales aranceladas en el presente Título posee distintas ideas básicas cuando contuviera algún elemento o característica de importancia tratado en forma diferencial y con aplicación de soluciones esencialmente diversas, como por ejemplo:

- a) Partido arquitectónico o zonificación.
- b) Tipo de cubierta.
- c) Diseño y/o sistema estructural adoptado.
- d) Volumetría.
- e) Funcionamiento.
- f) Superficie mayor o menor en por lo menos un 20%

Artículo 33: por toda modificación pedida o consentida por el comitente, que implique una variación del proyecto aprobado por el municipio con jurisdicción sobre la obra (si se tratase de obras que requieren permiso municipal para su ejecución) corresponde un honorario adicional, el que se determinará aplicando las alícuotas de honorarios al costo de obra que surja de las modificaciones en cuestión, las que serán tratadas arancelariamente como un nuevo proyecto parcial independiente del originalmente encomendado, aplicándose los artículos 29 y 31, si correspondiere, de la presente escala.

Si las modificaciones al proyecto fueran realizadas por el arquitecto director de obra, será este profesional a quien corresponda percibir los honorarios a que alude el párrafo anterior.

El profesional de la arquitectura que introduzca las modificaciones al proyecto aprobado será quien deberá confeccionar un plano conforme a obra, cuya remuneración será independiente de la regulada en los dos párrafos anteriores y se calculará conforme al artículo 55 incisos a) y b).

Artículo 34: el pago de honorarios por cualquiera de las encomiendas de naturaleza proyectual aranceladas en el presente Título II da derecho al comitente a utilizarlo para ejecutar la obra una sola vez y exclusivamente para la implantación tenida en vista al contratar, no pudiendo éste ceder su derecho sobre la obra intelectual a terceros salvo pacto expreso y por escrito en contrario.

Para poder repetirla, utilizarla en un lote diferente, o cederla a terceros, el comitente deberá satisfacer la totalidad de los honorarios nuevamente.

En el supuesto en que se realizaran las repeticiones o la cesión sin la conformidad expresa del autor, ello dará derecho al arquitecto a reclamar en concepto de indemnización el doble de los honorarios mínimos regulados en este arancel, sin perjuicio de cualquier otra acción legal que por derecho corresponda. En tal caso, cedente y cesionario resultarán solidariamente responsables frente al arquitecto.

Al único efecto de lo dispuesto por este artículo, se entiende que mediará repetición de la obra toda vez que el nuevo objeto edilicio, aún no guardando exacta identidad con la original, sea reconocible en sus grandes directrices, como por ejemplo volumetría, implantación, funcionamiento, tecnología, sistema estructural, partido arquitectónico, idea rectora y zonificación. Se reputa indiferente que la repetición se practique sobre una obra material o

sobre cualquier fase proyectual, y que el autor de la repetición sea el comitente original o cualquier otra persona física o jurídica, incluso otro profesional o técnico.

Artículo 35: en el caso en que por un pacto especial se convenga que una obra concebida desde el inicio como prototípica e indiferente de su localización concreta está destinada a ser repetida, los honorarios se liquidarán en la siguiente forma: por el prototipo se abonarán los honorarios totales; y a partir de la primera repetición del prototipo se aplicará la siguiente tabla:

CASOS DE VIVIENDAS AISLADAS EN PLANTA BAJA

Número de unidades	Coficiente unidades	Número de unidades	Coficiente unidades	Número de unidades	Coficiente unidades
1	1,0	10	3,35	100	11,22
2	1,55	20	5,19	200	17,39
3	1,95	30	6,53	300	21,88
4	2,3	40	7,7	400	25,81
5	2,6	50	8,71	500	29,17
6	2,85	60	9,54	600	31,98
7	3,05	70	10,22	700	34,22
8	3,2	80	10,72	800	35,90
9	3,3	90	11,05	900	37,03

El coeficiente por cantidad intermedia se calculará por interpolación lineal. La repetición por rebatimiento de la planta se incluye en la sumatoria.

En cualquiera de los supuestos previstos en el presente artículo la reducción sólo es aplicable al proyecto, y nunca a otras encomiendas como la dirección de obras en cualquiera de sus modalidades, o la representación técnica.

A los efectos prescriptos en este artículo, no se considerará prototípica la repetición de elementos dentro de una misma obra, como por ejemplo las distintas plantas de un edificio desarrollado verticalmente en forma de prisma y creado para ser subdividido por el régimen de propiedad horizontal, o las viviendas aisladas insertas en un complejo habitacional, o la simetría especular en la planta o en la alzada de cualquier objeto. En estos supuestos, o en otros semejantes, será reputada unidad proyectual el edificio, el complejo o el objeto íntegro, respectivamente, y no sus partes componentes individualmente consideradas.

Artículo 36: cuando se trate de mobiliario, stands para exposiciones, o decoración interior o exterior de edificios de cualquier clase, los honorarios por las distintas etapas proyectuales determinados conforme al presente capítulo serán duplicados.

TÍTULO III

DIRECCIÓN DE OBRA

Artículo 37: el presente título arancela tres modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra, las que guardan estricta relación con el sistema de ejecución adoptado por el comitente para el proceso constructivo donde dicho rol sea desempeñado, a saber:

1) OBRA EJECUTADA POR UN CONTRATISTA ÚNICO: la actuación de un “Director de Obra” –sin otro aditamento en el nombre del rol- tendrá lugar en procesos constructivos a cargo de un contratista diferente del dueño de la obra y a cargo de su guarda, debidamente representado técnicamente conforme al artículo 46 de la presente escala, que se encargue de realizar la totalidad de la obra, siendo indiferente que se provean o no los materiales.

Cuando el tercero contratista prometa al dueño realizar la obra “llave en mano”, la actuación del Director de Obra, en ese contexto, se considerará comprendida en el presente inciso.

Si el contratista único fuese simultáneamente el dueño de la obra, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3) de este artículo.

2) OBRA EJECUTADA POR EL SISTEMA DE CONTRATOS SEPARADOS: es aquella en que los contratistas a cargo de los trabajos son múltiples en lugar de actuar un único empresario, teniendo la guarda de la obra el que se encuentre actuando en la etapa pertinente si estas fueran sucesivas, o el que estuviere a cargo de los trabajos de mayor envergadura si actuaran simultáneamente. La contratación de un arquitecto para desempeñar el rol de “Director de Obra por Contratos Separados” no suple la necesidad y obligatoriedad de actuación en el proceso constructivo de los Representantes Técnicos de cada contratista que conducirán la obra a cargo de cada uno de sus representados.

3) OBRA EJECUTADA POR EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN: son aquellas donde el dueño revista simultáneamente la calidad de empresario constructor de la misma, teniendo la guarda de ella. El profesional a cargo del rol de “Director de Obra por Administración”, además de inspeccionar los trabajos una vez realizados (como en los incisos anteriores) debe, además, conducirla como lo haría un Representante Técnico.

4) En ninguna de las modalidades del rol de Director de Obra, ejercido en cualquiera de los sistemas de ejecución a los que alude este artículo, se entenderá que la guarda de la obra se desplaza desde la o las empresas constructoras (incluyendo al dueño de la obra si este se desempeñase como tal) hacia el arquitecto Director de Obra, ni aún mediando el pago de cualquiera de los suplementos legislados en el artículo 43 del presente cuerpo legal. Resultando en todos los casos de aplicación lo dispuesto en el artículo 1768 del Código Civil y Comercial, párrafo final.

5) A los efectos de lo dispuesto en este artículo, quedan equiparados los procesos constructivos de obras nuevas con los de demolición de obras existentes.

Artículo 38: la “Dirección de Obra” (artículo 37 inciso 1) se remunerará con el 3 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 39: la “Dirección de obra por Contratos Separados” (artículo 37 inciso 2) se remunerará con el 6 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 40:

1) El profesional a cargo de la Dirección de Obra en cualquiera de los procesos constructivos sistematizados conforme a los supuestos de los artículos 37 incisos 1) y 2), 38 y 39, no asume las funciones de conducción propias del o los representantes técnicos, ni aun cuando estos no se encontraren designados por los contratistas o empresas constructoras que obligatoriamente deben contar con ellos. Se entiende que la falta de designación de representantes técnicos por los contratistas intervinientes, y el consentimiento de ello por el comitente, dificulta la actuación del director de obra y podría frustrar el desempeño de su rol.

2) Las funciones inherentes a la Representación Técnica se reputan incompatibles con las propias de cualquier modalidad de Dirección de Obras, excepto para el supuesto del artículo 37 inciso 3).

3) La remuneración prevista en los artículos 38 y 39 corresponde a los supuestos en que el dueño de la obra no otorgue al arquitecto, y el o los contratistas lo acepten expresamente, amplios poderes, por ejemplo para sancionar las inconductas de los contratistas, ordenar demoliciones, vedar el acceso de obreros que se encuentren en situación antirreglamentaria, y, en general, de actuar como mandatario del comitente. Es decir, los honorarios a los que aluden los dispositivos citados en los artículos 38 y 39 corresponden a una actuación profesional en el marco de un contrato bilateral comitente-contratista, entendiéndose que el dueño de la obra y el o los contratistas dirimirán por sí sus controversias, resultando el profesional ajeno al vínculo contractual celebrado entre ellos, y limitando su actuación a la inspección de obra y la verificación de la adecuación de ella al proyecto aprobado, informando al dueño respecto a las circunstancias fácticas relevantes.

Artículo 41: la “Dirección de Obra por Administración” (artículo 37 inciso 3) se remunerará con el 9 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 42: cuando se trate de mobiliario, stands para exposiciones, o decoración interior o exterior de cualquier clase, los honorarios determinados conforme al presente Título III serán duplicados.

Artículo 43: se prevén los siguientes suplementos de honorarios, para las distintas modalidades de dirección:

1) Cuando al arquitecto se le encargara la dirección de una obra proyectada por otro profesional o técnico, en cualquiera de los sistemas de ejecución a los que alude el artículo 37: 50% sobre el honorario determinado conforme al artículo 38.

2) Cuando la obra se ejecutase por el sistema de administración previsto en el artículo 37 inciso 3), y el arquitecto realice, además, la fiscalización de esa administración: 50 % sobre el honorario dispuesto por el artículo 41. Este suplemento requiere la prueba por escrito del acto de apoderamiento y de su extensión.

3) Cuando los trabajos se ejecutasen por el sistema de administración previsto en el artículo 37 inciso 3), y el arquitecto tome también a su cargo –como apoderado- la administración directa, siendo de su cargo y responsabilidad, en nombre del comitente, la contratación, el contralor y liquidación de personal obrero, las adquisiciones de materiales y la adjudicación de los subcontratos: 100% sobre el honorario dispuesto por el artículo 41 de esta escala. Este suplemento engloba al dispuesto por el inciso anterior, y requerirá la prueba por escrito del acto de apoderamiento y de su extensión.

4) En supuestos de actuación de co-directores de obra en cualquiera de sus modalidades, se aplicará al arquitecto lo dispuesto por el artículo 3 del Título I de la presente escala, aún cuando el otro director no fuese arquitecto.

5) Si, contrariamente a lo dispuesto en el artículo 40 inciso 3), el dueño otorgara por escrito al arquitecto los poderes allí descriptos en una obra ejecutada por un contratista único o por varios, pero en cualquier supuesto distintos del dueño, conforme se define en el artículo 37 incisos 1) y 2), se abonará al arquitecto un suplemento de honorarios del 70 % respecto a aquellos que se prevén en los artículos 37 y 38, según fuere el sistema de ejecución adoptado. Es decir, la aplicabilidad del suplemento previsto en este inciso está condicionada a que la obra no sea ejecutada por el sistema de administración al que se alude en el artículo 37 inciso 3) de la escala arancelaria (supuesto este en el que resultaría de aplicación el suplemento dispuesto en el inciso 3) de este artículo).

6) Si concurrieran varios de los supuestos previstos en los incisos anteriores de este artículo, los suplementos por ellos previstos serán computados separadamente y se adicionarán a los efectos de la determinación total de los honorarios y gastos devengados.

Artículo 44: cuando el arquitecto fuera contratado para desempeñar determinada modalidad de Dirección de Obra conforme al artículo 37, y, por cambio de los sistemas de ejecución allí descriptos, la modalidad efectivamente desempeñada se correspondiera con otra mejor remunerada conforme a este arancel, los honorarios serán adecuados a los que correspondan a esta última, con más la aplicación de los suplementos previstos en el artículo 43 si correspondiere.

Esta disposición regirá siempre que el arquitecto así lo consintiera, y nunca si éste decidiera rescindir su contrato ante la modificación en el sistema de ejecución originalmente previsto, supuesto en que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 15 y 24 del arancel.

Artículo 45: el arquitecto Director de Obra, en cualquiera de sus modalidades descriptas por el artículo 37, percibirá sus honorarios y gastos en forma proporcional al avance de obra durante la marcha del proceso constructivo, conforme surja de cada certificado si se hubiere estipulado realizarlos, o de las mediciones que él mismo practique a tal efecto si aquellos faltasen, las que podrá comunicar a su comitente y, si lo hiciere, se harán exigibles si éste no las objetase dentro de los diez (10) días corridos contados desde su recepción.

En cualquier caso los pagos al arquitecto tendrán lugar al menos una vez por mes, mientras la obra se encuentre en marcha.

Si la obra se paralizase o suspendiese en su ejecución por más de seis (6) meses; se produjera la caducidad del permiso de construcción; el dueño vendiese o cediese el inmueble a cualquier título de manera en que la prestación se hiciera física o legalmente imposible, o en supuestos análogos, regirá lo dispuesto por los artículos 15 y 24 de este arancel.

TÍTULO IV

REPRESENTACIÓN TÉCNICA

Artículo 46: los Representantes Técnicos de contratistas (ya sean estos empresarios encargados de la construcción in situ, o del montaje o instalación en obra de productos prefabricados por ellos o adquiridos a terceros fabricantes, y ya sea que actúen aquellos en obras públicas o privadas) percibirán, por cada una de aquellas contrataciones de su representada en las que ellos desempeñen su función, un honorario igual al 6 % del costo de la obra encargada a la empresa.

Siempre que en los instrumentos contractuales o en la publicidad efectuada de cualquier forma se aludiera al “jefe de obra” o denominaciones similares, para referirse a la función realizada por un arquitecto en el proceso constructivo que se compadezca con las descriptas en este Título, se entenderá que se alude al Representante Técnico remunerado conforme a este artículo.

Artículo 47: los Representantes Técnicos de empresas dedicadas a la fabricación de equipos, máquinas y materiales de construcción o para la industria de la construcción, que sólo supervisen su fabricación sin hacerlo con su uso concreto en obra, ni instruyendo en ella para tal uso, percibirán en concepto de honorarios el 1 % del costo de cada uno de los equipos, máquinas y materiales fabricados bajo su supervisión.

Si el arquitecto, además, representase a la empresa en un contrato de suministro, corresponderá al Representante Técnico, sin perjuicio del honorario al que alude el párrafo anterior, un adicional del 1 % del monto del contrato administrativo celebrado por su representada.

En cualquiera de los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, si el arquitecto actuase, además, como Representante Técnico de la empresa en contratos que tengan por objeto la implantación con carácter permanente en un sitio de obra de los productos suministrados o fabricados, de tal suerte que se conviertan en inmuebles por accesión o adherencia, además de la remuneración por cualquiera de las tareas previstas en este artículo corresponderá la dispuesta por el artículo 46.

Artículo 48: cuando, por haber desistido de presentar oferta la contratista a la que él representa, o por no haber sido adjudicada, el Representante Técnico se limite en su actuación al estudio de los planos y pliegos de bases y condiciones y demás estudios previos para una licitación o concurso de precios, ya se trate de obra pública o privada, o de suministros, los honorarios devengados por esta encomienda ascenderán, en orden de prelación:

- 1) Al 0,5 % del presupuesto oficial o del monto del contrato adjudicado a la empresa seleccionada si la hubiera, el que resulte mayor;
- 2) A falta de ello, al 0,5 % del promedio del precio ofrecido por las empresas no adjudicadas.
- 3) A falta de todo otro parámetro, resolverá el Juez sumariamente.

La tarea descrita en este artículo se reputa independiente y arancelada por separado de las aludidas en los artículos 46 y 47.

TITULO V

INFORMES, DICTÁMENES, TASACIONES, VALUACIONES Y PLANIFICACIONES

Artículo 49: Cuando un dictamen pericial, tasación, valuación, o encomienda análoga, sea de mero valor informativo, el honorario se calculará teniendo en consideración el tiempo empleado y la complejidad de la tarea requerida, no pudiendo resultar inferior al 1% del valor de reposición a nuevo del objeto examinado, determinado en la forma establecida por el artículo 56 para las mediciones si se tratase de inmuebles. Al sólo título ejemplificativo, se reputa comprendido en este artículo cualquier informe confeccionado con base exclusiva en la apreciación surgida de una inspección ocular del objeto.

A ningún dictamen, tasación o valuación practicado en sede administrativa o judicial, conforme a las respectivas normas procedimentales o procesales, o que se realice a los efectos dispuestos en el artículo 1053 inciso a) del Código Civil y Comercial, resultará aplicable lo dispuesto en este artículo.

Artículo 50: se entiende, además, que un dictamen no encuadra en lo dispuesto en el artículo precedente, correspondiendo en cambio la retribución prevista en el artículo 51, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se requiera la respuesta fundada a un cuestionario, ya sea por disposición legal o reglamentaria, estipulación contractual, u orden judicial.
- b) Que la opinión del arquitecto no se base exclusivamente en una inspección ocular. Lo cual tendrá lugar cuando deban, además, analizarse elementos tales como documentos privados, expedientes administrativos o judiciales; estudios especializados realizados por laboratorios u otros profesionales independientes, o el resultado de ensayos destructivos.
- c) Que, si hubiera valuaciones o tasaciones, éstas no fuesen meramente estimativas, requiriéndose cálculos y/o presupuestos. La utilización del método de comparación con otros objetos edilicios hace encuadrar a la encomienda en este inciso, y determina la inaplicabilidad a ella de lo dispuesto por el artículo 49.
- d) Que se tratare de operaciones discutidas con otros peritos, o fiscalizadas por ellos, ya fuere judicial o extrajudicialmente.
- e) Que se pidiese dictamen, en sede administrativa o judicial, requiriéndose diagnóstico acerca de causas de patologías edilicias y posible terapéutica aplicable y/o sus costos estimados de reparación.
- f) Que se requiriere dictamen, en sede administrativa o judicial, relativo a aspectos organizacionales, económico-financieros, legales y laborales inherentes a cualquier rol que pueda desempeñar un arquitecto en su ejercicio profesional, o sobre cualquier aspecto relativo

a los roles que caben a los distintos agentes intervinientes en los procesos constructivos de las obras de arquitectura y urbanismo.

Artículo 51: todo dictamen, tasación o valuación a que se aluda expresa o implícitamente en el presente capítulo que no encuadre en lo dispuesto en el artículo 49, devengará un honorario que será calculado conforme a los siguientes parámetros:

a) En general, el 2,5% del valor determinado conforme se establece en el artículo 56 para las mediciones.

b) Cuando se reunieran dos o más de las circunstancias enumeradas en los apartados a) a f) del artículo anterior, la alícuota a aplicar será del 3,5 % del valor precitado. Aún cuando no se reunieran tales requisitos, ese será el honorario correspondiente a un informe de evaluación de impacto ambiental (limitado al contenido de las incumbencias del arquitecto, y sin perjuicio de los que correspondan a los demás especialistas que conformen el equipo multidisciplinario).

c) Si se tratase de dictámenes practicados en sede judicial con base en nombramientos de oficio, con un mínimo del 5% al 8% de la base regulatoria obtenida según el artículo 13 del presente arancel, ponderados de acuerdo a la importancia, trascendencia y complejidad de la tarea realizada, sujeta a apreciación judicial, y sin perjuicio del tope porcentual y la prorrata dispuestos por el artículo 730 del Código Civil y Comercial. Debiendo los Jueces fundar, mediante los cálculos pertinentes que permitan apreciar la prorrata, el apartamiento de los parámetros aquí enunciados, bajo sanción de nulidad conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la ley 24.432.

El mismo arancelamiento corresponderá si el dictamen fuere encomendado a los efectos dispuestos en el artículo 1053 inciso a) del Código Civil y Comercial,

d) Si, en cualquiera de los supuestos abarcados por los tres incisos precedentes, fuese necesario medir el terreno o hacer el levantamiento de lo edificado para determinar superficie cubierta o practicar cómputos métricos, o confeccionar presupuestos de obras nuevas, remodelaciones o refacciones de las existentes, se agregará al honorario que surja por aplicación de las normas de este Título el que corresponda por la medición efectuada, conforme a lo dispuesto en el Título VI.

e) A los efectos descriptos en el inciso c) de este artículo será objeto de especial consideración, al momento de la regulación, que el perito, dentro del plazo previsto para solicitar anticipo para gastos, hubiera prevenido a las partes y al Juez acerca del valor al que pueden llegar los honorarios de acuerdo con el cuestionario que se le exige contestar.

f) Los servicios de consultoría se entienden comprendidos en las disposiciones de este Título, sin perjuicio de los honorarios que surjan por aplicación de los artículos 7 y 8 del Título I, los que deberán adicionarse a los determinados por aplicación del presente.

Artículo 52: se consideran especialmente comprendidas en las disposiciones del artículo 50 las siguientes encomiendas:

a) Las planificaciones de programas de adecuación a las leyes y reglamentos que regulan las medidas a adoptarse en el marco del régimen de salud y seguridad en la construcción, para las obras a construirse, conforme a la ley 19.587 y el decreto 911/96;

b) Ídem anterior, con referencia al régimen de seguridad e higiene en el trabajo aplicable a edificios construidos, conforme al decreto 351/79.

Artículo 53: en los supuestos de los cuatro artículos precedentes, cuando además del dictamen se encomendase la inspección, posterior a su emisión, de la implementación concreta de las medidas recomendadas por el arquitecto, en el edificio construido, a construir o a demoler, el honorario allí previsto se incrementará en un 40%.

Artículo 54: lo dispuesto en los artículos 49 a 53 de este Título se aplicará al supuesto en que el arquitecto sea contratado para participar en la búsqueda y selección, tasación, valuación y, en general, asesorar de cualquier manera al comitente en lo atinente a la adquisición de lotes de terreno aptos para construir sobre ellos, o edificios con miras a ampliarlos, refaccionarlos, remodelarlos, redecorarlos, o aún demolerlos en su totalidad. Los honorarios así devengados serán independientes de aquellos que correspondan a la intervención proyectual arquitectónica, la dirección de obra, o cualquier encomienda posterior sobre esos mismos inmuebles regida por otros Títulos del presente arancel.

En caso de que la intervención profesional descrita en el presente artículo se realice con relación a varios inmuebles, las tasas de honorarios se aplicarán de la siguiente manera:

a) 100% sobre aquél sobre el cual efectivamente se adquiriera el dominio o cualquier derecho real o personal que proporcione el uso y goce de la cosa;

b) 20% sobre cada uno de los que se descarten.

TÍTULO VI

MEDICIONES

Artículo 55: las tareas a que se refiere el presente Título son:

a) La medición de construcciones existentes y confección de planos destinados a su empadronamiento municipal o a ser presentados ante cualquier repartición pública, se retribuye con un honorario del 1,5 % del costo de la construcción efectivamente medida. No obstante, la cantidad de honorarios y la compensación de gastos así determinada no podrá resultar inferior al 0,5% del costo de la totalidad (incluyendo los sectores no medidos por el arquitecto) del objeto edilicio preexistente, adoptándose el que resulte mayor. Esta modalidad de medición deberá ser acompañada por un informe técnico elaborado conforme a los artículos 49 a 53, según sea la profundidad de estudio que para los mismos requiriesen las reglamentaciones municipales vigentes en cada jurisdicción, el que será remunerado por separado de la encomienda arancelada en este Título.

b) A los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entiende por obra efectivamente medida no solamente aquella que se declara ante un municipio para su empadronamiento, registración o regularización, sino también la superficie cubierta o semicubierta que, aún obrante en planos aprobados o registrados con anterioridad, deba sin embargo el arquitecto

medir para informar a la administración o a cualquier otro ente las diferencias cuantitativas y cualitativas que se detectaran entre lo documentado y lo realmente construido.

c) La medición de construcciones existentes sin confección de planos, realizada para determinar superficies cubiertas, preparar cómputos y presupuestos, o con cualquier otra finalidad, se retribuye con un honorario del 0,25 % del valor de la construcción medida. Esta retribución se entiende con prescindencia de la que corresponda por la realización de tales cómputos y presupuestos, si estos también se encomendaran, la que queda regida por lo dispuesto en los artículos 49 a 53.

d) Las tipificadas en los incisos anteriores son tareas independientes tanto entre sí como de otras encomiendas profesionales descritas en otros Títulos de este arancel, y por lo tanto serán retribuidas por separado.

Artículo 56: en todos los supuestos previstos en el artículo anterior, el valor sobre el que deberán ser aplicadas las alícuotas de honorarios se determinará conforme al siguiente orden de prelación:

- 1) El costo de reposición a nuevo del objeto edilicio, sin depreciación.
- 2) El valor fiscal del inmueble, incrementado en un 50%, siempre que el mismo refleje todas las mejoras introducidas al mismo conforme a las leyes 10.397 y 10.707 de la Provincia de Buenos Aires. Si así no fuera, el arquitecto podrá requerir que sea revaluada la totalidad del inmueble, incorporando las mejoras omitidas en la declaración al fisco.

TÍTULO VII

PLANIFICACIÓN Y URBANISMO

Artículo 57: los servicios profesionales que describe y arancela el presente Título se encuadran en una, en varias, o en la totalidad de las siguientes encomiendas:

- 1) Estudios urbanísticos
- 2) Estudios e investigaciones sobre planeamiento
- 3) Anteproyectos de ordenamiento
- 4) Proyectos generales de planificación urbana y regional

Artículo 58: estudios urbanísticos.

Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:

- 1) El estudio de condiciones de uso, ocupación y desarrollo del suelo, el espacio territorial, urbano y regional, para cualquier obra privada o pública, comprendiendo la asignación funcional de terrenos, la evaluación del impacto ambiental, las condiciones de accesibilidad y las necesidades urbanísticas concurrentes.

2) Los esquemas de ordenamiento urbano para orientar el mejoramiento de un centro poblado a través de la distribución espacial de sus diversos componentes.

3) El estudio de los problemas técnicos, sociales, económico-financieros, legales y administrativos que plantea su ejecución.

Artículo 59: estudios e investigaciones sobre planeamiento.

Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:

1) Los estudios referidos a la elaboración y dirección de planes integrales, territoriales, ambientales, de ordenamiento urbano, rural y regional.

2) La preparación de los trabajos de relevamiento de la información física, socioeconómica y ambiental, relacionada con los trabajos de planificación.

3) Los estudios referidos a todo o parte de un nucleamiento rural, de un pueblo, de una ciudad o sector de ella, incluyendo, fuera de los aspectos físicos, los aspectos sociales, económicos, políticos y jurídicos, con el propósito básico de definir los lineamientos directrices para dirigir, regular y controlar el crecimiento urbano o rural de cualquier tipo.

4) Los estudios necesarios para definir políticas y su forma de implementación en materia de infraestructuras, viviendas, salud, social y de servicios, y demás equipamientos con sus prioridades, etapas y costos estimados de ejecución.

5) Las investigaciones tendientes a determinar la factibilidad de todo tipo de planeamiento.

Artículo 60: anteproyectos de ordenamiento

Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:

1) A los “planes piloto” o “pre-planes”, previos al plan regulador, comprendiendo como mínimo el informe analítico y el correspondiente esquema de ordenamiento.

2) Los trabajos referentes a los aspectos físicos del planeamiento, delimitando en un territorio determinado zonas para fines industriales, áreas rurales, residenciales, sociales o culturales, estableciendo al mismo tiempo un sistema racional y orgánico de transporte, comunicaciones, servicios públicos, dando normas de desarrollo urbanístico y armonizando los diferentes intereses con las exigencias del bienestar humano.

3) Las subdivisiones especiales, con sus aperturas de calles y nuevos trazados urbanos, comprendiendo la recopilación de toda la información previa y un acabado estudio del terreno a subdividir con la confección de los planos correspondientes que incluyen la subdivisión propuesta, perfiles de calles existentes y sus posibles modificaciones, listados de sitios o lotes con sus respectivas superficies y antecedentes dominiales del predio.

4) Los modelos de crecimiento que sientan las bases primarias de un futuro plan regulador.

Artículo 61: proyectos generales de planificación urbana y regional.

Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:

- 1) Los planes directores o planes de desarrollo que incluyan el expediente urbano o regional, el plan regulador y el informe final.
- 2) Cualquier otra expresión espacial totalizadora de la planificación que sea suficiente, de acuerdo con la legislación y reglamentación local, para la puesta en marcha y promoción del plan

Artículo 62: bases de cálculo para el honorario total:

A los efectos de establecer la remuneración mínima por los servicios profesionales descriptos en este título, se establecen las siguientes bases de cálculo.

El honorario total estará integrado por la suma de los siguientes guarismos:

- 1) Una cantidad de módulos, determinados conforme al artículo 21 de este arancel, por cada habitante existente o previsto para el área de intervención urbana, regional o rural.
- 2) Una cantidad de módulos, determinados conforme al artículo 21 de este arancel, por cada hectárea o unidad de superficie menor existente o prevista para el área de intervención urbana, regional o rural.
- 3) 1% sobre el mayor valor adquirido o previsto para las tierras a partir de la resolución urbana, regional o rural adoptada.
- 4) 0,5 % sobre el costo estimativo de las obras de infraestructura, aún las implantadas en áreas rurales, e incluso cuando su proyecto edilicio corresponda a especialidades de la ingeniería, que se implanten en la resolución urbanística adoptada por el arquitecto.
- 5) 0,5 % sobre el costo estimativo de las obras de edificación públicas y privadas, en idénticos supuestos a los del inciso anterior.

Artículo 63: se adoptan los siguientes criterios generales para la determinación de los costos estimativos sobre los cuales se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior:

- 1) Como criterio prevaleciente, se dispone que a los efectos de la determinación de cada módulo conforme a los incisos 1) y 2) del artículo 62, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 21 de este arancel.

Por el contrario, para estimar los costos de los edificios, el mobiliario urbano y las obras de infraestructura, entre otros (quedando incluidas también las obras de cualquier índole que deban ser objeto de proyecto por parte de profesionales de cualquier rama de la ingeniería, o sus correlativas tecnicaturas) en los supuestos de los incisos 3) a 5) del artículo 62, se aplicará lo dispuesto por los artículos 23 a 25 del presente arancel.

- 2) Como criterios subsidiarios, para ser aplicados únicamente cuando no resulte posible estimar los costos de acuerdo a la preceptiva del artículo 23 por falta de datos suficientes, se establecen los siguientes parámetros:

a) Se entenderá que el costo de la infraestructura urbana o rural no podrá representar una incidencia menor al 18% del costo total estimado de las obras de edificación públicas y privadas de cualquier tipo y especialidad, destinadas a asentarse sobre la planificación realizada.

b) Si se tratase de un conjunto de viviendas integrantes de un complejo habitacional declarado de interés social por autoridad competente, el costo de las edificaciones y del mobiliario urbano será estimado considerándose a tales fines un promedio de quince metros cuadrados cubiertos (15 m²) por habitante, una ocupación por lote no menor a cuatro (4) habitantes, y el costo de una vivienda de sesenta (60) metros cuadrados de superficie cubierta por cada lote. Los edificios comunitarios previstos serán estimados aplicándoles un costo por m² como si se tratara de viviendas de categoría media. La sumatoria de todo lo expuesto precedentemente se incrementará mediante la aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a).

c) En los supuestos de clubes de campo, barrios cerrados y otros análogos, no podrán considerarse como base para las estimaciones pertinentes guarismos inferiores a los siguientes: la implantación de una superficie cubierta de sesenta metros cuadrados (60 m²) por lote, la habitación de cuatro (4) habitantes por lote, y el costo que corresponda a una vivienda de categoría superior de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²) por lote. Los edificios administrativos, comunitarios o de cualquier otro tipo previstos, serán computados considerando su superficie cubierta como si se tratara del costo por metro cuadrado de una vivienda de categoría superior. La superficie descubierta comunitaria donde se haya planificado la implantación de mobiliario de cualquier tipo, piscinas, canchas de golf y/o para la práctica de cualquier otro deporte, etc., será estimada a razón del costo que corresponda a una vivienda de categoría superior de 240 m² de superficie cubierta por cada hectárea. A la sumatoria a la que se arribe por aplicación de todo lo expuesto se la incrementará mediante la aplicación del sub inciso a).

d) En los supuestos especiales de planificación de cementerios parqueados o no, parques industriales, y cualquier otro que excluya por su naturaleza la implantación de viviendas, se considerará a los mismos, al sólo efecto de su arancelamiento, como si se estuviera ante el planeamiento de un conjunto de viviendas.

e) Para los cementerios se computará un (1) habitante por nicho y una vivienda de categoría media de 100 m² por cada diez (10) nichos ubicados sobre el nivel del terreno, y un (1) habitante por nicho y una vivienda de categoría media de 50 m² por cada veinte (20) nichos subterráneos ubicados en espacios parqueados. Para estimar el costo de los edificios de cualquier tipo (administrativos, religiosos, etc.) se aplicará a su superficie el costo por m² que corresponda a una vivienda de categoría superior. A la sumatoria a la que se arribe se la incrementará por aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a) del inciso 2) de este artículo.

f) Para los parques industriales, se computarán diez (10) habitantes por cada lote destinado a un asentamiento industrial, más una superficie cubierta por lote igual al 60 % de la superficie del lote, multiplicada por el costo por m² que corresponda a categoría media. Para estimar el costo de los edificios de cualquier tipo (administrativos, de seguridad, etc.) previstos, se aplicará a su superficie el costo por m² que corresponda a una vivienda de categoría media. A la sumatoria a la que se arribe se la incrementará por aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a) del inciso 2) de este artículo.

Artículo 64: sobre la base de los costos acumulados de acuerdo al sistema de los artículos 62 y 63 incisos 1) y 2), se establece la siguiente subdivisión de honorarios:

- 1) Estudios urbanísticos: 20% del honorario total
- 2) Estudios e investigaciones sobre planeamiento: 30% del honorario total
- 3) Anteproyecto de ordenamiento: 50% del honorario total
- 4) Proyectos generales de planificación urbana y regional: 100% del honorario total.

Artículo 65: el proyecto arquitectónico en cualquiera de sus fases, la dirección de las obras en cualquiera de sus modalidades, y la representación técnica de todos y cada uno de los contratistas o empresarios constructores, proveedores, o instaladores de los componentes específicos del equipo urbano y/o de las obras de arquitectura en general destinadas a asentarse sobre la intervención urbanística de que se trate, no se encuentran comprendidos en las encomiendas que regula este Título, y se arancelarán conforme a lo dispuesto en los Títulos II a IV de este arancel.

Idéntico criterio rige con relación a cualquier otra tarea regulada por los Títulos V y VI.

Artículo 66: salvo pacto en contrario y encargo remunerado independientemente, ninguna de las encomiendas reguladas en el presente Título incluye la tramitación y gestión de su aprobación, por las autoridades oficiales, de las pre factibilidades, factibilidades ni convalidaciones técnicas, así como tampoco la preparación de documentación para gestionar créditos ante entidades públicas o privadas, ni, en general, ninguna actuación en nombre y representación del comitente, quedando de cuenta y cargo de este último realizarlas por sí mismo o por quien él designe al efecto.

En caso de tener lugar el encargo descrito en el párrafo anterior, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.

La compensación de gastos queda regida por el precepto que con carácter general estatuye el artículo 5 del presente arancel.

Artículo 67: si se produjera la bifurcación entre distintos profesionales de cualquiera de las encomiendas urbanísticas aranceladas en el artículo 64, como por ejemplo si no se encargare al autor del anteproyecto el proyecto, el arquitecto a quien se hubiera encomendado la fase de menor profundidad de estudio y definición percibirá, además del honorario devengado, un suplemento del 15% de la encomienda total (es decir, 15% del 100%) en carácter de indemnización. Y el arquitecto a quien se le encargue la fase posterior, los honorarios pertinentes más un suplemento igual al anterior como retribución por las dificultades interpretativas que genera la necesidad de planificar la evolución de una obra intelectual de ajena autoría.

TÍTULO VIII

CONCURSOS DE OBRAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Artículo 68: el presente Título regula los honorarios que corresponde percibir a los arquitectos en el marco de los concursos de Arquitectura y Urbanismo. Con tal objeto, se adopta con carácter obligatorio para ser aplicado a los mismos el Reglamento que sancionará el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, contemplando lo dispuesto al respecto por el Código de Ética sancionado ad referendum por el citado órgano del ente de la colegiación mediante Resolución del Consejo Superior 50/20, que fuera refrendado por la Asamblea Anual Ordinaria del 11-12-21.

Si un concurso fuera convocado sin apego a los reglamentos cuya observancia establece este artículo, se entenderá que el comitente ha formulado una oferta de contrato a cada arquitecto en forma independiente, dándoles derecho a quienes la hubiesen aceptado a reclamar sus honorarios devengados y compensación de gastos por aplicación del presente arancel.

- NOTA: texto refundido y actualizado tras la sanción del Código Civil y Comercial, y del Código de Ética Profesional, por la Asesoría Legal a cargo del Dr. y Arq. Sergio O. Bertone