

## **PERITO OFICIAL PRESENTA INFORME**

Señor Juez:

**ROBERTINO ARCILLOSO**, arquitecto, Matrícula N° 225.146 expedida por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, CUIT 23-148594811-9, DNI 148594811, IVA Responsable Monotributo, con domicilio real en Av. Fernández de Enciso N° 4991 Piso 9no, de esta Ciudad, constituyendo domicilio en la Av. De Los Incas N° 67822 de esta Ciudad (ZONA 617), designado perito oficial en los autos caratulados “**MAZACOTE, Teresita c/ SACADA, Nancy Elena c/ Cobro de Honorarios Profesionales**” (Exp. 1669098/2009), a V.S. dice:

Que conforme el art. 473 del CPCCN viene a presentar informe técnico, detallándolo en el orden siguiente:

### **PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS POR LA PARTE ACTORA.**

- 1) **Informe acerca del cálculo de honorarios por proyecto y dirección de obras, en cuanto a cómo deben efectuarse según lineamientos del Decreto-Ley 7887/55, indicando valores de obra a construir de 374,20 m2 a razón de \$ 3121/m2, debiendo practicar el cálculo correspondiente. Asimismo, actualice el mentado cálculo al valor del m2 de obra a la fecha de realización de la pericia.**

**Respuesta:** conforme el **Decreto Ley N° 7887/55** (Arancel de Honorarios Profesionales de Arquitectos, Agrimensores e Ingenieros para la Jurisdicción Nacional) para las tareas de **PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA** (cfr. art. 51 Dec-Ley 7887/55) se aplicará:

- 9% se aplicará hasta un monto de obra de \$ 455.420,00
- 7% se aplicará a partir de dicho monto hasta \$ 4.554.200,00

Del total de honorarios corresponde a la etapa de proyecto el 60%.

En este caso, se trata de una obra de PRIMERA CATEGORIA (obras en general), conforme el art. 48 del Dec-Ley 7887/55.

Tomando costo de metro cuadrado de obra a **\$ 3.121/m2**, -que surge de la edición del día 14-10-08 de **CLARIN ARQUITECTURA-**, y aplicado a 374,20 m2, resulta un costo de obra de \$ 1.167.878,20; de adicionársele el 21% de iva, resulta un monto de **\$ 1.413.132,62**.

La liquidación, en el caso, queda en:

9 % (Porcentual por proyecto y dirección) X \$ 455.420 (monto límite)= \$ 40.987,80  
7 % (Porcentual por proy. y dirección) X \$ 957.712,62 .....= \$ 67.039,88  
Total por proyecto y dirección..... \$ **108.027,68**  
+ IVA 21%.....\$ **22.685,81**

**TOTAL DE HONORARIOS POR  
PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA..... \$ 130.713,49**

Tomando costo de metro cuadrado de obra a \$ **3.749/m2**, -que surge de la edición del día 4-5-10 de **CLARIN ARQUITECTURA-**, y aplicado a 374,20 m2, resulta un costo de obra de \$ 1.402.875,80; de adicionársele el 21% de iva, resulta un monto de \$ **1.697.479,71**.

La liquidación, en el caso, queda en:

9 % (Porcentual por proyecto y dirección) X \$ 455.420 (monto límite)= \$ 40.987,80  
7 % (Porcentual por proy. y dirección) X \$ 1.242.059,71 .....= \$ 86.944,18  
Total por proyecto y dirección..... \$ **127.931,98**  
+ IVA 21%.....\$ **26.865,71**

**TOTAL DE HONORARIOS ACTUALIZADOS  
POR PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA.. \$ 154.797,69**

- 2 - Informe, en un todo conforme al Decreto-Ley 7887/55, acerca del cálculo de honorarios en los casos de interrupción de la tarea encomendada (aplicándose al caso en cuestión, según se indica en el punto III, A – PROYECTO Y DIRECCION), detallando los montos que se hubieran percibido en función de lo ejecutado hasta el momento de la interrupción y el monto que en concepto de indemnización se debe aplicar sobre tareas que habiéndose contratado, no se ejecutaron por decisión unilateral del comitente.

**Respuesta:** La liquidación, en el caso, queda en:

9 % (Porcentual por proyecto y dirección) X \$ 455.420 (monto límite)= \$ 40.987,80  
7 % (Porcentual por proy. y dirección) X \$ 1.242.059,71 .....= \$ 86.944,18  
Total por proyecto y dirección..... \$ **127.931,98**

Del total por proyecto y dirección (\$127.931,98) se discriminan 60% para proyecto de 40% para dirección de obra, resultado:

- 60% para proyecto:..... \$ 76.759,18
- 40% para dirección de obra:..... \$ 51.172,80

Al tenerse un Dirección de obra encargada y no realizada, según el art. 51 inc. 3 del Decreto-Ley 7887/55, corresponde indemnizar con el 20 % de los honorarios totales de dicha tarea.

Si se ha contratado Administración de obra encargada y no realizada, siendo que el valor de la obra es de \$ 1.697.479,71 y el porcentaje a cobrar por administración es del 10% del total del

costo de obra (según el art. 52 inc. 3 del Decreto-Ley 7887/55), se tiene que dicho porcentaje se traduce en \$ 169.747,97, y debe obtenerse su 20% como indemnización (según el art. 51 inc. 3 del Decreto-Ley 7887/55).

Gestión y tramitación de todas las tareas y requerimientos necesarios y obligatorios para la presentación y pedido de construcción de una obra nueva, confección de plano municipal de arquitectura, y su presentación ante el GCBA (DGFOC); el porcentaje a aplicar es del 0.3% del costo de obra, dado que estas tareas no se encuentran comprendidas dentro de las labores de proyecto y dirección de obra, y habiendo sido íntegramente realizadas por la profesional deben abonarse (según el art. 58 del Decreto-Ley 7887/55), el monto es de **\$ 5.092,43**.

Por tareas de replanteo de vivienda existente-confección de plano de demolición total, para ser presentado ante el GCBA (DGFOC)- gestión para la obtención del certificado de desratización, y otras, el monto es de **\$ 4.500,00**.

**En el caso de autos, la liquidación resulta:**

Etapa de proyecto completa: 60% de \$ 127.931,98..... **\$ 76.759,18**

Por tareas de: replanteo de vivienda existente-confección de plano de demolición total, para ser presentado ante el GCBA (DGFOC)- gestión para la obtención del certificado de desratización, y otras.....**\$ 4.500,00**

Gestión y tramitación de todas las tareas y requerimientos necesarios y obligatorios para la presentación y pedido de construcción de una obra nueva, confección de plano municipal de arquitectura, y su presentación ante el GCBA (DGFOC) porcentaje a aplicar: 0.3% del costo de obra,.....**\$ 5.092,43**

Por Dirección de obra encargada y no realizada, 20 % de los honorarios totales de dicha tarea; valor de los honorarios por dirección de obra: \$ 51.172,80. ....**\$ 10.234,56**

Por Administración de obra encargada y no realizada: siendo que el valor de la obra es de \$ 1.697.479,71.y el porcentaje a cobrar por administración es del 10% del total del costo de obra, se tiene que dicho porcentaje se traduce en \$ 169.747,97, y debe obtenerse su 20% como indemnización.....**\$ 33.949,59**

<b>Subtotal</b>	<b>\$ 130.535,76</b>
<b>IVA (21%)</b>	<b>\$ 27.412,50</b>
<b>TOTAL DE HONORARIOS</b>	<b>\$ 157948,26</b>
<b>Recibido a cuenta</b>	<b>\$ 7.000,00</b>
<b>RESTAN A COBRAR</b>	<b>\$ 150.948,26</b>
<b>(Monto actualizado)</b>	

**3 - Informe, si conforme el relato detallado en el punto II – HECHOS -con relación a la oposición de la Arq. Mazacote a la contratación de mano de obra inidónea para las tareas inherentes a la obra de la demandada-, la actuación de la profesional se encontraba contemplada en el Decreto 1099/84 (Código de Ética Profesional para Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores), más exactamente en el art. 2.1.1.10, y asimismo, indique si desde el punto de vista ético-profesional, existía otro curso de acción que pudiera haber seguido la Arq. Mazacote.**

**Respuesta:** En el caso de autos, resulta aplicable el art. 2.1.1.10 del Código de Ética Profesional para Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores (Dec. 1099/84), que establece como deber ético para los profesionales: ***“Oponerse como profesional y en carácter de consejero del cliente, comitente o mandante, a las incorrecciones de éste en cuanto atañe a las tareas profesionales que aquel tenga a su cargo, renunciando a la continuación de ellas si no puede impedir que se lleven a cabo.”*** En el caso de una intromisión del cliente en asuntos que requieren consejo de la dirección de obra, nada tiene que continuar haciendo un profesional en la obra, pues, se produciría una desviación de la cadena de mandos, debido a que la empresa constructora debe obedecer ordenes del profesional, y éste es, quien antes de que una empresa comience a trabajar en obra, debe aconsejar o no su contratación. Es de destacar que la base de contratación de una empresa constructora ha de ser su idoneidad técnica, su experiencia en el rubro que se trata y su solvencia material.

#### **PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS POR LA PARTE DEMANDADA RECONVINIENTE.**

- 1) **Si una vez establecidos honorarios, conforme surge del presupuesto obrante en autos con fecha 3 de junio del 2006, por \$ 17.500 por un plazo establecido en el mismo por 60 días, y no haber cumplido con las obligaciones allí asumidas al profesional arquitecto le corresponde percibir lo allí pactado.**

**Respuesta:** Punto no admitido por V.S.

- 2) **Si el profesional arquitecto interviniente en este caso la actora, debió entregar copia a la comitente de la documentación que le hiciera firmar para efectuar cualquier tramite ante autoridad competente.**

**Respuesta:** En principio, sí, aunque muchas veces, ciertas documentaciones son presentadas para formar parte de un expediente municipal, por ejemplo, y no siempre se da copias de la misma, sin que ello implique una falta o irresponsabilidad del profesional.

- 3) **Si al completar la arquitecta el formulario de "solicitud de registro de encomienda de tareas", como el obrante en autos, debió ser completado en un todo por la citada profesional tanto de un lado como del otro previa la firma de la comitente del frente, y /o bien puede completarla luego de la firma de la interesada, y para el caso si le corresponde una copia a la comitente con firma de la profesional.**

**Respuesta:** Cualquier profesional arquitecto, al momento de llenar, completar y firmar la "solicitud de registro de encomienda de tareas" lo hace en presencia de su cliente. Sí le corresponde una copia a la comitente.

- 4) **Si para establecer los honorarios a percibir, la arquitecta debió establecer en forma concreta y de manera documentada el monto a percibir, plazos, formas de pago a través un contrato entre ambas partes.**

**Respuesta:** Los honorarios están regulados por el Decreto-Ley 7887/55, lo cual hace que aun en el caso de que no exista un contrato escrito, el vínculo obligacional tenga igual vigencia. La existencia de un contrato escrito puede ayudar como ordenador al momento de establecer pagos y plazos, pero de ningún modo es un requisito cuya ausencia nulifica un acuerdo.

- 5) **Si el cálculo de honorarios puede ser efectuado sobre el formulario de "Solicitud de Registro de encomienda de tareas" presentado ante el CPAU, sin intervención del comitente, en tal caso que derecho ampara a este, y si el mismo debió ser notificado con anterioridad para ponerlo en conocimiento del método utilizado para establecer los honorarios.**

**Respuesta:** No se calculan honorarios sobre el formulario de "Solicitud de Registro de encomienda de tareas". El comitente, en todo caso, ante la existencia del Decreto-Ley 7887/55 que regula honorarios profesionales, no está exceptuado de conocer la ley, ya que es principio de que ésta se presume conocida por cualquier habitante de la Nación, con la consiguiente inexcusabilidad de la ignorancia o error de derecho como regla general precisa (conforme arts. 2, 20 y 923 del Código Civil) de la que sólo escapan los supuestos exceptuados por la ley (conforme arts. 784, 858 y 3428 del Código Civil). Y cabe aclarar que el ámbito de la negociación o tratativas entre arquitecto y cliente no constituye una excepción de manera alguna a la regla general.

- 6) **A fin de que efectúe una conclusión técnica sobre la documentación producida por la arquitecta y su estudio, obrantes en estos, para que a través de su saber y entender informe si cumple no solo los requisitos técnicos necesarios sino también las pautas que hacen al buen desarrollo del profesional interviniente ante sus comitentes.**

**Respuesta:** En vista de la documental tenida a la vista y que obra en el expediente, cuyo listado se enumera en el informe de fecha cierta ante el CPAU, este profesional afirma que, habiendo observado ciertas documentaciones de proyecto y carpetas técnicas de arquitectos e ingenieros civiles, se tiene a la vista una documental completa; no pocos profesionales dedican el tiempo necesario a la realización del proyecto, restando por consiguiente, ver en aumento los problemas que se suscitan en las obras cuando no se cuenta con una carpeta técnica debidamente confeccionada. Puede decirse que la documental obrante en autos cumple con lo establecido en el art. 46 del Decreto-Ley 7887/55, en cuanto a contenido de documentación de un proyecto de obra de arquitectura, lo que lleva a concluir que cumple no solo los requisitos técnicos necesarios sobre lo que debe ser una carpeta

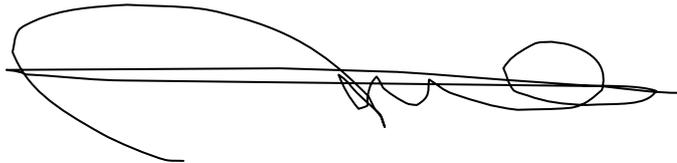
técnica de proyecto y que hace a un buen desarrollo del rol del profesional interviniente ante sus comitentes.

- 7) **Se determine la diferencia del costo estimado sobre el monto de \$ 494.400 a la fecha en concepto de aumento establecido en los materiales a utilizar para el citado proyecto inicial.- Ver documento bajo sigla "A".**

**Respuesta:** Dado el tenor de la documentación que se tiene en el documento objeto de este punto, el suscripto considera que no se halla frente a un presupuesto, debido a que carece de elementos que como tal lo identifiquen. Por otra parte, la pregunta propone determinar un aumento del costo de los materiales, cuando en realidad el construir la obra requiere no solamente de materiales sino además del costo de mano de obra, alquileres de útiles y enseres, subcontratos que sean necesarios, y la utilidad o beneficio (ganancia) de la empresa constructora. Esta pregunta es incompleta, y debido a ello, no puede contestarse, a menos que la demandada reconviniente se sirva ampliarla, incorporando elementos que lleven a que la respuesta sea lo más fidedigna posible.

Habiendo respondido a los puntos de pericia presentados, solicito a V.S. se agregue este informe al expediente, y en momento oportuno de la etapa procesal, se regulen mis honorarios profesionales correspondientes.

Proveer de Conformidad,  
**SERA JUSTICIA**



**ROBERTINO ARCILLOSO**  
ARQUITECTO  
Matricula CPAU N° 225.146