



Decreto 2090 de 1989

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 2090 DE 1989

DECRETO 2090 DE 1989

(Septiembre 13)

"Por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura".

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 39 del Decreto-Ley 222 de 1983, y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad Colombiana de Arquitectos tiene carácter de cuerpo consultivo del gobierno, de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1782 de 1954, ratificado por la Ley 64 de 1978;

Que según sus estatutos, la sociedad mencionada tiene por objeto "agrupar a los arquitectos para fomentar el estudio, desarrollo y difusión de la arquitectura, preservar la ética profesional y orientar las relaciones de los arquitectos con el Estado y con la comunidad a la cual sirven y de los arquitectos entre ellos";

Que la junta directiva de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en su sesión del día 27 de febrero de 1987, aprobó el reglamento de honorarios para trabajos de arquitectura;

Que la misma junta directiva en su reunión del día 16 de diciembre de 1988, aprobó por unanimidad las modificaciones hechas al reglamento en mención;

DECRETA:

ARTÍCULO. 1º- Apruébase el reglamento de honorarios para trabajos de arquitectura adoptado por la junta directiva nacional de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en sus sesiones de los días 27 de febrero de 1987 y 16 de diciembre de 1988, cuyo texto es el siguiente:

Contenido

0. Definiciones generales.

0.1. Obligatoriedad del reglamento.

0.2. Honorario mínimo.

0.3. Trabajos considerados.

0.4. Categorías de los trabajos.

0.4.1. Categoría A.

0.4.2. Categoría B.

0.4.3. Categoría C.

0.4.4. Categoría D.

0.4.5. Categoría E.

- 0.4.6. Categoría F.
- 0.4.7. Categoría G.
- 0.4.8. Categoría H.
- 0.4.9. Categoría I.
- 0.4.10. Proyectos incluidos en "trabajos varios".
- 0.5. Descuentos.
- 0.6. Pólizas de seguros.
- 0.7. Gastos reembolsables.
- 0.8. Estudio de ingeniería.
- 0.9. Costo de la construcción.
 - 0.9.1. Costo base para cobro de las tarifas (CBT).
 - 0.9.2. Costos no incluibles en el cobro de tarifas.
 - 0.9.3. Otros componentes de costos (informativa).
- 0.10. Contratación y forma de pago.
- 0.11. Suspensión de los trabajos.
- 0.12. Consultas a la SCA.
 - 0.12.1. Comisión del ejercicio profesional.
 - 0.12.2. Costo de las consultas.
- 1. Esquema básico, anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónica.
 - 1.1. Descripción de los trabajos.
 - 1.1.1. Esquema básico.
 - 1.1.2. Anteproyecto.
 - 1.1.3. Proyecto.
 - 1.1.4. Supervisión arquitectónica.
 - 1.2. Honorarios.
 - 1.2.1. Honorario básico.
 - 1.2.2. Honorario del esquema básico.
 - 1.2.2.1. Caso del anticipo del anteproyecto.
 - 1.2.2.2. Caso de no elaboración del esquema básico.
 - 1.2.3. Honorario del anteproyecto.
 - 1.2.3.1. Anticipo del proyecto arquitectónico.
 - 1.2.3.2. Modificaciones del anteproyecto honorarios del anteproyecto, proyecto, y supervisión arquitectónica (A P y S).
 - 1.2.4.1. Retención para supervisión arquitectónica.
 - 1.2.4.2. Entregas parciales del proyecto.
 - 1.2.4.3. Modificaciones al proyecto arquitectónico.
 - 1.2.4.4. Caso de no obtención de licencia de construcción.
 - 1.2.4.5. Proyecto de conjunto para construcciones.

- 1.2.4.6. Proyecto para ser repetido en diferentes sitios.
- 1.2.4.7. Diferentes tipos de edificios dentro del mismo proyecto.
- 1.2.4.8. Utilización de un proyecto en época posterior.
- 1.2.5. Honorarios de supervisión arquitectónica.
- 1.3. Suspensión de los trabajos.
- 1.3.1. De anteproyecto y proyecto arquitectónico.
- 1.3.2. De supervisión arquitectónica.
- 1.4. Propiedad intelectual del proyecto arquitectónico.
- 2. Urbanizaciones, anteproyecto y proyecto.
 - 2.1. Descripción de los trabajos.
 - 2.1.1. Anteproyecto.
 - 2.1.2. Proyecto.
 - 2.2. Honorarios.
 - 2.2.1. Urbanizaciones de vivienda.
 - 2.2.2. Otras urbanizaciones.
 - 2.2.3. Urbanizaciones combinadas.
 - 2.2.4. Valor del honorario según la tramitación.
 - 2.2.5. Urbanizaciones en lotes con pendiente.
 - 2.3. Trabajos no incluidos en el diseño de urbanismo.
- 3. Presupuesto.
 - 3.1. Descripción del trabajo.
 - 3.1.1. Fecha del presupuesto.
 - 3.1.2. Capítulos de construcción incluidos.
 - 3.1.3. Presentación del presupuesto.
 - a) Presupuesto por capítulos.
 - b) Análisis unitarios.
 - c) Listado de precios básicos.
 - d) Componentes del presupuesto.
 - 3.1.4. Documentos para elaborar el presupuesto.
 - 3.1.5. Estimativo inicial global.
 - 3.1.6. Otras labores relacionadas con el presupuesto.
 - a) Presupuesto preliminar.
 - b) Costos de alternativas de construcción.
 - c) Cálculos de cantidades de obra de proyectos técnicos.
 - 3.2. Honorario.
 - 3.2.1. Elaboración del presupuesto.
 - 3.2.2. Otras labores relacionadas con el presupuesto.

- a) Presupuesto preliminar.
- b) Alternativas de construcción.
- c) Cantidad de obra de proyectos técnicos.

4. Control de costos.

- 4.1. Descripción del trabajo.
- 4.2. Honorario.
- 4.2.1. Obras por administración delegada.

- 4.2.2. Obras a precios unitarios.

- 4.2.3. Cobro de los honorarios.

5. Programación y control.

- 5.1. Descripción de los trabajos.

- 5.1.1. Programación.

- 5.1.1.1. Programa de actividades previas o de proyectos.

- 5.1.1.2. Programas generales.

- a) Programa general para licitaciones.

- b) Programa general para contratación directa.

- 5.1.1.3. Programa de construcción.

- a) Programa general preliminar.

- b) Programas detallados.

- c) Programas complementarios.

- d) Programa general coordinador.

- 5.1.2. Control de la programación.

- 5.1.2.1. Toma de datos.

- 5.1.2.2. Procesamiento de datos.

- 5.1.2.3. Estudio de rendimientos.

- 5.1.2.4. Reuniones y visitas a la obra.

- 5.1.2.5. Análisis de la marcha de la obra.

- 5.1.2.6. Informes y actualizaciones del programa.

- 5.1.2.7. Programas detallados para períodos cortos.

- 5.2. Honorarios.

- 5.2.1. Programación.

- a) Programa de actividades previas y de proyectos.

- b) Programas generales.

- c) Programa de la construcción.

- 5.2.2 Control de la programación.

6. Interventoría.

6.1. Descripción de los trabajos.

- 6.1.1. Interventoría del proyecto.
 - 6.1.2. Interventoría durante la construcción.
 - 6.1.2.1. Interventoría técnica.
 - 6.1.2.2. Interventoría administrativa.
 - 6.2. Honorarios.
 - 6.2.1. Para intervención de proyectos.
 - 6.2.2. Para intervención de construcción.
 - 6.3. Quienes pueden ejercer la intervención.
 - 6.4. Relaciones entre el interventor y la entidad contratante.
 - 6.5. Relaciones entre el interventor y el constructor.
 - 6.6. Responsabilidad del interventor.
7. Construcción.
- 7.1. Descripción de los trabajos.
 - 7.1.1. Construcción por administración delegada.
 - 7.1.1.1. Obtención de los servicios públicos.
 - 7.1.1.2. Errores en la obra.
 - 7.1.1.3. Pólizas de seguro.
 - 7.1.1.4. Dirección de la obra.
 - 7.1.1.5. Suministro de fondos.
 - 7.1.1.6. Presentación de cuentas.
 - 7.1.1.7. Descuentos.
 - 7.1.1.8. Entrega de la obra.
 - 7.1.2. Construcción a precio global o alzado.
 - 7.1.3. Construcción por precios unitarios.
 - 7.2. Honorarios.
 - 7.2.1. Construcción por administración delegada.
 - 7.2.1.1. Valor de los honorarios.
 - 7.2.1.2. Forma de pago de los honorarios.
 - 7.2.1.3. Retención a los honorarios.
 - 7.2.1.4. Exención de obligaciones.
 - 7.2.1.5. Honorarios desde la intervención.
 - 7.2.1.6. Materiales suministrados por la entidad contratante.
 - 7.2.1.7. Contratación de estudios técnicos.
 - 7.2.1.8. Obras de corta duración.
 - 7.2.1.9. Obras demoradas.
 - 7.2.2. Honorarios para construcción por precio global o alzado.
 - 7.2.3. Honorarios para construcción por precios unitarios.

7.3. Concursos y licitaciones.

8. Trabajos varios.

8.1. Descripción de los trabajos.

8.1.1. Proyecto arquitectónico de obras no medibles en metros cuadrados construidos.

8.1.2. Recibo de planos.

8.1.3. Organización de licitaciones.

8.1.4. Otros trabajos.

8.2. Honorarios.

8.2.1. Costos relacionados directamente con el trabajo.

a) Sueldos y prestaciones del personal asignado al estudio.

b) Transporte y viáticos.

c) Honorarios de otros profesionales.

d) Suministros.

e) Arrendamientos y alquileres.

f) Otros costos.

8.2.2. Costos de la organización propia del arquitecto.

a) Sueldos y prestaciones del personal administrativo de la oficina del arquitecto.

b) Servicios pagados a terceros.

c) Arrendamientos.

d) Dotación y mantenimiento de oficinas.

e) Acarreos y transportes.

f) Gastos legales.

g) Mantenimiento de personal técnico.

8.2.3. Concepto de utilidad.

8.3. Forma de pago.

8.3.1. Sistema del multiplicador.

8.3.2. Suma fija por día o por hora.

8.3.3. Costo total más una suma fija.

9. Gerencia de proyecto.

9.1. Presentación.

9.2. Transcripción de los conceptos y tarifas de la federación de lonjas de propiedad raíz.

Sociedad Colombiana de Arquitectos reglamento de honorarios o definiciones generales.

0. Definiciones generales.

0.1. Obligatoriedad. El presente reglamento es de forzosa aplicación para todos los profesionales afiliados a la Sociedad Colombiana de Arquitectos y para todos los organismos oficiales y semioficiales del Estado colombiano.

0.2. Honorario mínimo. Los honorarios establecidos en este reglamento y su forma de liquidación y pago, son los mínimos que los arquitectos deberán cobrar cuando se refieran a los trabajos de que trata el mismo.

0.3. Trabajos. Los trabajos considerados son los siguientes:

1. Esquema básico, anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónica (A, P y S)

2. Urbanizaciones-anteproyecto y proyecto

3. Presupuesto

4. Control de costos

5. Programación y control de programación

6. Interventoría

7. Construcción

8. Trabajos varios

9. Gerencia de proyectos

0.4. Categorías. Para efecto de la liquidación de honorarios, los trabajos se clasifican en las siguientes categorías.

0.4.1. Categoría "A": Proyectos de construcciones simples con instalaciones mínimas.

Educación: Aulas de clase.

Trabajo: Hangares, galpones y bodegas sin instalaciones especiales.

Transporte: Estacionamientos descubiertos o cubiertos con estructura liviana.

Varios: Campamentos.

0.4.2. Categoría "B": Proyectos de construcciones sencillas.

Educación: Escuelas y colegios sin vivienda y sin instalaciones especiales (aulas típicas en categoría A).

Trabajo: Construcciones comerciales sencillas con repetición de locales sin uso específico; fábricas o talleres cuando el proceso industrial y la localización de las máquinas o equipos no sean factor preponderante en el proyecto.

Transporte: Estacionamientos en edificios o edificios exclusivos para este uso; estaciones de servicio.

Paisajismo: De proyectos que no sean especialmente complejos.

0.4.3. Categoría "C": Proyectos de construcciones complejas.

Vivienda: Edificios donde se repiten las unidades o los pisos que los constituyen, como apartamentos, cuarteles, internados, asilos, albergues infantiles, ancianatos, centros de reposo, centros de reclusión, cárceles, conventos, monasterios.

Educación: Colegios, universidades y centros educativos con instalaciones especializadas diversas como laboratorios, aulas múltiples y gimnasios; salas de exposición, institutos científicos y técnicos.

Trabajo: Edificios de oficinas sin destinación específica, centrales de abastecimiento, plazas de mercado, talleres y plantas industriales específicas donde el proceso industrial y la localización de las máquinas y equipos sea factor preponderante en el proyecto; centros comerciales sin destinación específica.

Varios: Capillas, iglesias y centros parroquiales.

Paisajismo: Para aquellos proyectos cuya importancia y complejidad exigen estudios especiales de arquitectura en este campo, caso en el cual se requiere concepto de la comisión del ejercicio profesional.

0.4.4. Categoría "D": Proyectos de construcciones que se caracterizan por su especial complejidad.

Vivienda: Habitación temporal como hoteles, moteles y paradores.

Trabajo: Edificios administrativos con destinación específica, bancos, cajas de ahorro, aduanas e instalaciones que por su funcionamiento puedan asimilarse a estas instituciones.

Transporte: Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, centrales de transporte y puertos.

Recreación: Teatros, cines, museos, bibliotecas, planetarios, centros de radio y televisión; clubes sociales, culturales y deportivos; estadios, pistas atléticas, piscinas, velódromos e instalaciones deportivas con graderías y dependencias auxiliares; coliseos y canchas deportivas cubiertas.

Salud: Puestos y centros de salud, clínicas y hospitales, consultorios médicos y odontológicos.

0.4.5. Categoría "E": Proyectos de residencias o viviendas unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares.

0.4.6. Categoría "F": Proyectos de construcción en serie.

Se entiende por construcción en serie la repetición de unidades iguales para ser construidas en un mismo globo de terreno de acuerdo con un planteamiento general.

0.4.7. Categoría "G": Proyectos de edificios mixtos.

Se entiende por edificio mixto aquel que consta de diferentes partes dentro de la misma estructura, consideradas en dos o más de las categorías, siempre y cuando ninguna de las partes exceda el 70% del área total, caso en el cual todo el edificio se considerará dentro de la categoría del área mayoritaria para la liquidación de honorarios. Ejemplo de edificio mixto: edificio de apartamentos con locales comerciales en los primeros pisos; edificio de oficinas con sucursal bancaria en los primeros pisos.

0.4.8. Categoría "H": Proyectos de restauración.

Se entiende por restauración un trabajo que tiene como fin preservar y relevar los valores estéticos e históricos de la edificación o monumento y se basa en el respeto de la sustancia de su época y de los documentos auténticos. de allí en adelante, cualquier trabajo complementario o reconocido como indispensable respetará la composición arquitectónica. En los proyectos de restauración deben obedecerse las leyes y normas vigentes sobre defensa y conservación del patrimonio histórico y artístico de la Nación.

0.4.9. Categoría "I": Proyectos de reparaciones, reformas y ampliaciones.

Se entiende por reparación: El arreglo de un inmueble deteriorado u obsoleto, sin aumentar su área construida.

Se entiende por reforma: El cambio o mejoramiento de la distribución o el uso de una edificación, sin aumentar su área construida.

Se entiende por ampliación: El aumento del área de construcción cuando esta se desarrolla sobre la misma estructura (edificación) existente.

0.4.10. Proyectos incluidos en trabajos varios: En algunos tipos de proyectos no es claro o no es posible referirse a metros cuadrados de construcción y por lo tanto el cálculo de honorarios se hará de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

Transporte: Estacionamientos descubiertos.

Recreación: Canchas deportivas al aire libre, sin graderías o instalaciones adicionales, parques, jardines.

Varios: cementerios.

0.5. Descuentos. En los contratos de construcción por administración delegada el arquitecto está obligado a trasladar a la entidad contratante todas las rebajas, descuentos y comisiones que obtenga en la adquisición, renta o recomendación de materiales y equipos necesarios para la obra.

0.6. Pólizas de seguro. Todas las pólizas necesarias para la ejecución de los trabajos (cumplimiento, manejo de anticipo, estabilidad, prestaciones, registro del contrato y cualquier otra similar) serán por cuenta del propietario o de la entidad contratante.

En los contratos de construcción a precio global o precios unitarios, las pólizas de seguro las pagará el arquitecto pero su costo debe quedar previsto dentro del precio total del contrato.

0.7. Gastos reembolsables. Adicionalmente a sus honorarios, al arquitecto deberán reembolsársele todos aquellos gastos que no sean imputables a la operación normal de su propia organización y que efectúe con destino específico al trabajo que la entidad contratante le haya encomendado. Se exceptúan: la construcción a precio global fijo y la construcción a precios unitarios. Todo el personal que ocasione gastos reembolsables será convenido entre el arquitecto y la entidad contratante. Los gastos reembolsables son los siguientes:

a) Viajes y viáticos del arquitecto y de sus empleados y personas a cargo para efectos del proyecto, cuando tengan que trasladarse fuera de su domicilio para cualquier asunto relacionado con el trabajo.

b) Cables, portes y servicio telefónico de larga distancia y otros tipos de telecomunicaciones relacionado con el trabajo.

c) Copias heliográficas, fotografías, maquetas, fotocopias, grabaciones, películas y todo tipo de reproducción de originales.

d) Ensayos de laboratorio y honorarios de especialistas.

e) Honorarios o salarios y prestaciones sociales de todo el personal profesional que sea necesario disponer en el sitio de la obra, de tiempo parcial o permanente; es decir, los residentes de obra con sus auxiliares profesionales de todos los trabajos propios de este reglamento que se ejecuten en la obra. Se aclara que todo el personal no profesional ocupado en trabajos propios del ejercicio profesional del arquitecto, que deba trabajar en el sitio de la obra, forma parte de los costos base de la obra para cobro de tarifas y serán por cuenta de la obra (ver numeral 0.9.1). Para facilitar el manejo administrativo y de contratación, el arquitecto podrá convenir con la entidad contratante que el pago de su personal sea un costo reembolsable.

f) Otros que se ocasionen con motivo de los trabajos ejecutados y que no puedan imputarse a la operación normal de la organización propia del arquitecto.

0.8. Estudios de ingeniería. Son todos los trabajos, estudios o servicios técnicos diferentes a los del arquitecto y necesarios para el trabajo encomendado. Los estudios de ingeniería serán pagados por la entidad contratante y su valor no está comprendido dentro de los honorarios del arquitecto.

0.9. Costo de la construcción. Se entiende por costo de la construcción aquel que está conformado por el conjunto de los materiales, equipos y herramientas de la construcción, equipos fijos propios de la construcción que se ejecuta, impuestos propios de la obra, derechos de conexión de servicios, pólizas de seguros directamente relacionados con la obra o los estudios, honorarios de los estudios y demás labores profesionales propias de la obra y por recursos humanos que se deberán ubicar en el sitio de la obra para poder ejecutarla. Para efectos de este reglamento el costo total de construcción se divide en dos partes: costos base para cobro de tarifas y costos no incluibles en dicha base. La terminología que utilizaremos será la siguiente:

CC-E: Costo total de construcción estimado.

CC-P: Costo total de construcción según el presupuesto.

CC-R: Costo total de construcción real.

CBT-E: Costo base para cobro de tarifas estimado.

CBT-P: Costo base para cobro de tarifas según el presupuesto.

CBT-R: Costo base para cobro de tarifas real.

El costo de construcción puede ser real (según extractos CCR) o estimado (según presupuesto CCE). En este último caso se debe indicar si está dada el valor presente, en pesos constantes o en pesos corrientes. Para la aplicación de este reglamento y el cálculo de los honorarios definidos en él, el costo de la construcción se dividirá en dos partes claramente identificables así:

0.9.1. Costo base para la aplicación de las tarifas (CBT). Corresponde a aquellos costos de la construcción que sirven de base para liquidar los honorarios. Dentro del costo base (CBT) están incluidos los siguientes costos de obra:

- a) Todos los capítulos de construcción, es decir, mano de obra, materiales, equipos, transportes, desperdicios e imprevistos, además los costos de nacionalización, aduana, fletes y demás necesarios para llevar los equipos y materiales hasta la obra.
- b) Gastos generales y de administración de la obra y personal de obra no profesional, de todos los trabajos contemplados en este reglamento, exceptuando los residentes y auxiliares profesionales que se consideran como reembolsables.
- c) Licencia de construcción y derechos de energía, acueducto, alcantarillado y teléfonos.

Como ejemplo de equipos que se incluyen en el costo base para cobro de tarifa tenemos: ascensores, ventiladores, enfriadores, unidades condensadoras, calderas, bombas, subestaciones, pantallería fija, tableros eléctricos, distribuidores telefónicos, ductos, incineradores, compactadores de basura, tanques de almacenamiento, equipos contra incendio, equipos de vigilancia y seguridad, equipos de cocina y lavandería, sistemas de calefacción solar.

Para efecto del cobro de tarifas, los honorarios se referirán, según el caso, a uno de los tres tipos de costo básico para cobro de tarifas que se definieron:

CBT-E (estimado), CBT-P (presupuesto) o CBT-R (Real)

0.9.2. Costos de construcción no incluibles en la base para aplicación de las tarifas: estos costos son:

- a) Los honorarios de los trabajos descritos en este reglamento.
- b) Los honorarios de los estudios de ingeniería.
- c) Gastos reembolsables.
- d) Residentes de obra y auxiliares profesionales.
- e) Pólizas de seguro.
- f) Impuestos y tasas municipales directamente relacionadas con la obra.

0.9.3. Otros componentes de costos en la construcción.

Los siguientes componentes no forman parte del costo de construcción pero se mencionan como información:

- a) Ornamentos y muebles que no hagan parte integrante de la obra.

- b) Impuestos y tasas municipales no relacionadas con la obra como predial y valorizaciones.
- c) Gastos legales: Impuestos de timbre y del contrato, publicaciones y estampillas de cobro de las cuentas.
- d) Terreno.
- e) Costos financieros.
- f) Gerencia del proyecto.
- g) Promoción, venta y propaganda.
- h) Escrituración.
- i) Avalúos y peritazgos.

0.10. Contratación y forma de pago. Para todos los trabajos de este reglamento debe existir una constancia escrita entre el arquitecto y la entidad contratante donde se estipulen las condiciones del contrato y en la cual la entidad contratante acepta los honorarios pactados y los reglamentos de la SCA.

0.11. Suspensión de los trabajos. Cuando fuere necesario suspender la elaboración de estudios o interventoría de éstos, se cobrarán los honorarios correspondientes al trabajo ejecutado. Esta cifra no podrá ser inferior a los costos en que haya incurrido el arquitecto para desarrollar la parte ejecutada más un 25% por concepto de utilidad. En caso de que los trabajos faltantes se reinicien, los honorarios se volverán a liquidar con precios actualizados y se descontará el porcentaje pagado en el momento de la suspensión.

0.12. Consultas a la SCA. La Sociedad Colombiana de Arquitectos absolverá las consultas que sobre el reglamento le presenten a través de la comisión del ejercicio profesional, la cual tendrá autoridad para intervenir en los casos de discrepancia o dada en la aplicación de los reglamentos y de las tarifas.

0.12.1. Funciones de la comisión del ejercicio profesional.

- a) Dar concepto y aclaraciones sobre la responsabilidad y el alcance de los trabajos profesionales según los criterios del reglamento. La comisión dejará historia de estos conceptos y aclaraciones con el objeto de establecer doctrina sobre el ejercicio profesional.
- b) Hacer actualizaciones al reglamento.
- c) Definir criterios de aplicación del reglamento.
- d) Estudiar las tarifas para casos especiales.

0.12.2. Costos de las consultas. La Sociedad Colombiana de Arquitectos cobrará un honorario fijado previamente, de acuerdo al trabajo que la consulta demande. Los arquitectos afiliados a la SCA solamente pagarán los costos que la consulta demande.

1. Esquema básico, anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónica.

1.1. Descripción de los trabajos.

1.1.1. Esquema básico. Corresponde al delineamiento general del proyecto y se elabora sin tener necesariamente el terreno definitivo, el programa y las necesidades precisas de la entidad contratante, sino información obtenida de las conversaciones preliminares, la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.

El esquema básico comprende dibujos esquemáticos a escala, cuya finalidad es indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, identificación de los espacios, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y obras exteriores.

El esquema básico incluirá una o varias alternativas a nivel general que cumplan con los requerimientos principales expresados por la entidad contratante, pero como es una herramienta que sólo se utiliza en la toma de decisiones básicas, solamente se hará cuando no haya información suficiente para elaborar el anteproyecto ni seguridad del sitio o del programa arquitectónico, o en caso de que se elabore simultáneamente el proyecto de urbanización con el esquema básico de los edificios probables del proyecto.

1.1.2. Anteproyecto. Corresponde a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades y fines de la entidad contratante, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante.

El arquitecto estudiará un programa, que aprobado por la entidad contratante, le autoriza a elaborar el anteproyecto. Cuando la elaboración del programa implique trabajos de investigación, consultas, encuestas, asesoría de terceros o recopilación de datos, este trabajo de investigación se cobrará en forma adicional, de acuerdo con lo estipulado en el capítulo 8 "trabajos varios".

El anteproyecto comprende dibujos a escala, de plantas, cartas y fachadas o perspectivas suficientes para la comprensión arquitectónica, estructural y de instalaciones del edificio, sin incluir planos suficientes para poder ejecutar la obra, ni los estudios de factibilidad económica,

utilidades, renta, alternativas de uso, flujo de caja y financiación; pero sí sobre bases series de su factibilidad.

1.1.3. Proyecto arquitectónico. Será elaborado con base en el anteproyecto aprobado por la entidad contratante y debe contener toda la información necesaria para que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, en armonía con sus exigencias técnicas.

El proyecto arquitectónico no podrá ser elaborado por persona distinta al arquitecto proyectista que haya hecho el respectivo anteproyecto, salvo el caso que el anteproyecto haya sido elaborado directamente por la entidad contratante. en este caso no se descontará al arquitecto el valor del anteproyecto.

El proyecto incluye los siguientes trabajos:

- a) Planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc., a escalas adecuadas.
- b) Planos detallados de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorasos, pisos, etc., sin incluir la elaboración de planos de taller, pero sí su oportuna revisión, aprobación y coordinación.
- Se entiende por planos de taller aquellos que elabora el fabricante para la manufactura del objeto de su contrato.
- c) Esquemas de desagües, iluminación, instalaciones técnicas, como de aire acondicionado y otras similares, que requieren solución arquitectónica, sin incluir los cálculos y planos de ingeniería de las mismas.
- d) Especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- e) Coordinación de planos técnicos entre si, y de éstos con los arquitectónicos, para lograr una total correspondencia de todos los estudios. La labor del arquitecto en este campo es solamente de coordinación.
- f) Tramitación ante las autoridades distritales o municipales para obtener la aprobación del proyecto arquitectónico. Será obligación de la entidad contratante el suministro oportuno de los documentos necesarios y el pago de los derechos e impuestos que se liquiden. El arquitecto no será responsable de los perjuicios causados por cualquier demora en la obtención de dicha aprobación, que no se deba a negligencia suya.
- g) Cuando la entidad contratante exima al arquitecto de alguno de los trabajos indicados, no por ello puede dejar de pasar los honorarios completos.
- h) El arquitecto entregará a la entidad contratante un (1) juego completo de copias de los planos y de los detalles. El costo de copias adicionales o reproducciones serán con cargo a la entidad contratante. Los originales son de propiedad del arquitecto.
- i) En los planos arquitectónicos se deben incluir las obras exteriores necesarias para la operación del edificio o del conjunto de edificios, a saber: peatonales, accesos, jardines (sólo su localización), parqueos, juegos (sólo su localización) y servicios comunales (cuando son exteriores se cobran por aparte). Los estudios de paisajismo se pagan aparte de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

En aquellos casos en que el área de construcción es pequeña comparada con los exteriores (como mataderos, centros comerciales con áreas extensas de juegos y esparcimientos) el arquitecto tendrá derecho a cobrar un honorario adicional por el dueño de exteriores de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

1.1.4. Supervisión arquitectónica. Comprende la vigilancia de los aspectos arquitectónicos de la construcción, cuidando que se respeten sus ideas como proyectista. La supervisión se hará por medio de visitas a la obra todas las veces que a juicio del arquitecto sean necesarias para la buena marcha de la misma; escogencia de colores, acabados especiales y nuevos materiales cuando no sea posible utilizar los especificados; solución de las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones para obtener la correcta interpretación y ejecución del proyecto. El arquitecto tiene únicamente la función de supervisión de su proyecto y no la dirección técnica de la obra. La supervisión arquitectónica se considera parte integral e inseparable del proyecto y por lo tanto no podrá excluirse del contrato de anteproyecto y proyecto arquitectónico, ni podrá ser contratada con arquitecto diferente del autor del proyecto.

Cuando por alguna razón la entidad contratante exima al arquitecto de la supervisión arquitectónica, no por ello puede dejar de pagarle los honorarios correspondientes a éste. En este caso la entidad contratante se compromete a ejecutar la obra de acuerdo al proyecto arquitectónico y a las especificaciones establecidas. En caso de que haya necesidad de reformas importantes, la entidad contratante las consultará con el arquitecto.

1.2. Honorarios.

1.2.1. Honorario básico. Para el cálculo de todos los honorarios incluidos en este capítulo se utiliza el honorario básico, calculado de acuerdo al área construida y al costo base para cobro de tarifas, según presupuesto de la obra CBT-P, definido en el numeral 0.9.1 y de la siguiente manera:

	Área const. (m ²)	% del CBT	Área acum. (m ²)
Primeros	1.000 m ²	7.0%	1.000 m ²
Siguientes	4.000 m ²	5.0%	5.000 m ²

Siguientes	5.000 m ²	4.0%	10.000 m ²
En adelante		3.0%	

Para el cómputo del área construida no se tendrán en cuenta los aleros, ni áreas exteriores.

Para el cálculo de la tarifa de esquema básico y anteproyecto se utilizará el costo base estimado (CBT-E), calculado previamente y de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante; este costo se utilizará también para la liquidación provisional del honorario del proyecto arquitectónico.

Algunas seccionales de la SCA prefieren definir un costo base por metro cuadrado para cada una de las categorías estipuladas en el capítulo 04 del presente reglamento, con el fin de que éste pueda servir de base para la liquidación provisional del honorario. En estos casos será de obligatoria aplicación dicho costo base para la liquidación provisional.

Para el cálculo del honorario definitivo de ante proyecto , proyecto y supervisión arquitectónica, (A P y S) se utilizará el presupuesto base para cobro de tarifas (CBT-P), a la fecha de terminación y entrega del proyecto arquitectónico. Si por fuerza mayor no es posible disponer de dicho presupuesto, se utilizará un dato estimado de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante o de acuerdo con el costo base por metro cuadrado que fije la correspondiente seccional de la SCA o en ausencia del anterior acuerdo, se utilizará el dato o concepto de la comisión del ejercicio profesional de la SCA.

Se aclara que el honorario se causa con el CBT-P (presupuesto) de la época de entrega del proyecto y que en caso de que la construcción del proyecto se realice con posterioridad, no hay reajuste en los honorarios de diseño sino únicamente en el de supervisión.

1.2.2. Honorario del esquema básico. Será el 7% del valor que se calcule como honorario del proyecto arquitectónico. El honorario de esquema básico es independiente del honorario de A P y S y sólo será anticipo del mismo para el caso descrito en 1.2.2.1.

1.2.2.1. Caso de anticipo del anteproyecto. El honorario del esquema básico será considerado como anticipo del honorario del anteproyecto en caso de que se haya hecho para el mismo terreno y programa arquitectónico del anteproyecto y que se haya tenido que pagar por esa etapa para aclarar algunos de los parámetros propios del diseño o para desarrollar el proyecto urbanístico, caso en el cual el arquitecto se pondrá previamente de acuerdo con el cliente sobre la conveniencia de incluir el esquema básico arquitectónico dentro del proyecto urbanístico.

1.2.2.2. Caso de no elaboración del esquema básico. En caso de estar definido el terreno y el programa requerido por la entidad contratante, la etapa de esquema básico se debe incluir en el proceso de anteproyecto y su costo se considera parte del honorario del anteproyecto.

1.2.3. Honorario del anteproyecto. será el 15% del valor que se calcule como honorario del proyecto arquitectónico.

1.2.3.1. Anticipo al proyecto arquitectónico. Si el arquitecto recibe los honorarios del anteproyecto y se le encarga la elaboración del proyecto arquitectónico, dichos honorarios se considerarán como anticipo a los honorarios del proyecto arquitectónico.1.2.3.2. Modificaciones al anteproyecto. Cuando se soliciten modificaciones substanciales al anteproyecto se considerará que se trata de un trabajo nuevo y por lo tanto deberá cobrarse nuevamente el valor del anteproyecto. Se entiende por modificaciones substanciales aquellas que impliquen la modificación de la mayor parte del anteproyecto o que modifiquen substancialmente el programa de áreas y necesidades, por cambio de programa o del terreno, pero no el caso en que el anteproyecto presentado no haya cumplido las condiciones y necesidades del propietario.

1.2.4. Honorarios del anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónico (A P y S).

Categoría "A" el 50% del honorario básico

Categoría "B" el 70% del honorario básico

Categoría "C" el 85% del honorario básico

Categoría "D" el 100% del honorario básico

Categoría "E": el 130% del honorario básico

Categoría "F": se calcula la tarifa para una unidad de acuerdo a la categoría respectiva y los honorarios totales se calcularán de acuerdo a la siguiente tabla:

	Nº Parcial de Unidad	% de tarifa 1 Und.	V/Parcial en % de V/Acum. 1 Und.	en % de Total acumulado 1 Und. unidades
Primera	1	100%	100%	100% 1
Siguientes	4	40%	160%	260% 5
Siguientes	5	30%	150%	410% 10
Siguientes	10	20%	200%	610% 20
Siguientes	30	10%	300%	910% 50
Siguientes	50	7.5%	375%	1.285% 100
Siguientes	200	5.0%	1.000%	2.285% 300
En adelante		4.0 %		

Categoría "G": Se procederá de la siguiente forma:

a) Se dividirá el edificio en las partes que pertenezcan a las diferentes categorías y se calcularán sus presupuestos respectivos, de acuerdo con

sus áreas y costos correspondientes.

b) Se iniciará la liquidación de honorarios tomando la parte del presupuesto superior y liquidándose los honorarios que le corresponda según su categoría.

c) Se continúa la liquidación de la parte, cuyo presupuesto sea inmediatamente inferior, en la categoría que le corresponda, tomando el porcentaje establecido para la cuantía de la inversión desde donde se ha terminado la primera liquidación, y así sucesivamente.

d) Cuando los presupuestos de las diversas partes sean iguales, la liquidación se iniciará con la parte clasificada en la categoría de diseño complejo.

Categorías "H" e "I"

Serán calculados por el arquitecto y sometidos a consideración del comité del ejercicio profesional.

Alternativamente el arquitecto podrá aplicar un 20% adicional al honorario de A P y S, estipulado para la categoría correspondiente, para la categoría "H". (restauraciones). Para la categoría "I" (reparaciones reformas y ampliaciones) el arquitecto podrá aplicar un 10% adicional al honorario de A P y S estipulado para la categoría correspondiente.

1.2.4.1. Retención para supervisión arquitectónica. Del monto de honorarios para proyecto arquitectónico se retiene un 10% que será pagado al arquitecto durante la construcción de la obra y salvo convenio explícito entre el arquitecto y la entidad contratante, el arquitecto tiene derecho a que se le reliquide este 10% utilizando el costo base real de la obra para cobro de tarifas (CBT-real).

1.2.4.2. Entregas parciales. El arquitecto tendrá derecho a que le sean pagados los siguientes porcentajes por las entregas parciales de su trabajo:

a) El 7% a la entrega del esquema básico, en caso de que éste se haya elaborado de acuerdo al caso 1.2.2.1.

b) Completar hasta el 15% a la entrega del anteproyecto.

c) Completar hasta el 45% a la entrega de planos generales suficientes para obtención de licencia.

d) Completar hasta los siguientes porcentajes a la obtención de la licencia de construcción y de acuerdo a la dificultad de la tramitación.

Tramitación de dificultad 1: completar hasta el 60%

Tramitación de dificultad 2: completar hasta el 55%

Tramitación de dificultad 3: completar hasta el 50%

e) Completar hasta los siguientes porcentajes a la entrega de los planos y detalles completos

En ciudades de dificultad 1: 90%

En ciudades de dificultad 2: 85%

En ciudades de dificultad 3: 80%

Se aclara que el honorario por supervisión arquitectónica será el 10% para todos los casos y por lo tanto, el honorario total de A P y S será:

En ciudades de dificultad 1: 100%

En ciudades de dificultad 2: 95%

En ciudades de dificultad 3: 90%

NOTA: Cada seccional de la SCA definirá en forma independiente la categoría de las ciudades que la conforman, de acuerdo a la tramitación necesaria para obtener la licencia de construcción.

1.2.4.3. Modificaciones al proyecto arquitectónico. Salvo errores u omisiones del arquitecto, toda modificación al proyecto arquitectónico se cobrará a la entidad contratante así:

a) Si la modificación no representa un mayor valor en el presupuesto de construcción, el arquitecto cobrará el costo que le implicó la modificación más un 25% por administración.

b) Si la modificación implica un aumento en el valor del presupuesto de construcción, el arquitecto liquidará el nuevo valor del honorario según las características del proyecto modificado y adicionalmente recibirá lo correspondiente al costo que le representó la modificación.

c) Si la modificación implica una rebaja en el presupuesto de construcción: se liquidará el honorario de lo ejecutado hasta el momento de hacer la modificación y se cobrará ésta de acuerdo a lo estipulado en el numeral 1.2.4.3 a) En este caso el honorario final deberá corresponder por lo

menos al honorario del proyecto resultante, más los costos de la modificación con el factor de 1.25, más una cifra que convengan las partes para cubrir el trabajo extra realizado antes de la modificación.

d) De los planos resultantes de la modificación el arquitecto entregará a la entidad contratante un (1) juego de copias por cuenta de la entidad contratante.

1.2.4.4. Caso de demora o de no obtención de la licencia de construcción. En caso de que la demora o no obtención de la licencia de construcción se deba a causas no imputables al arquitecto, éste tendrá derecho a solicitar la cancelación de sus honorarios de acuerdo con los porcentajes establecidos en este reglamento.

En caso de que el arquitecto viva en otra ciudad y por lo tanto no tenga facilidad para tramitar directamente la licencia de construcción y si entre las partes se conviene que sea la entidad contratante la que se encargue de tramitarla y obtenerla, la parte correspondiente a tramitación de licencia se descontará de los honorarios de A P y S. En las ciudades de complejidad uno para la tramitación de proyectos al responsable del trámite será siempre el arquitecto y no podrá delegar esta responsabilidad en la entidad contratante.

1.2.4.5. Proyecto de conjunto para construcciones en serie. Los honorarios para proyectos de construcciones en serie no incluyen el proyecto urbanístico general ni la tramitación de la urbanización ante las autoridades respectivas, pero sí incluye la distribución de las unidades repetidas dentro de los lotes del proyecto urbanístico y la localización de vías de acceso secundarias y parqueaderos.

Se entiende como unidad el bloque o edificio con servicios propios como acceso y punto fijo, el cual se repite en el conjunto.

1.2.4.6. Proyecto para ser repetido en diferentes sitios. Cuando se elabore un proyecto para ser repetido en diferentes sitios, el arquitecto cobrará su honorario de acuerdo a la categoría F, más los costos que representan los planos diferentes para adaptación y localización en los diferentes sitios.

La supervisión arquitectónica se liquidará y cobrará independientemente para cada caso según se indica en su sección respectiva.

1.2.4.7. Diferentes tipos de edificios dentro del mismo proyecto. Cuando existan varios tipos de edificios o de bloques de vivienda en el mismo proyecto, se liquidarán los honorarios aplicándolos independientemente para cada tipo o bloque, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la variedad de tipos o bloques de vivienda sea determinante del programa aprobado por la entidad contratante, o se haga evidentemente necesaria por su forma, dimensiones, topografía, óptima utilización o reglamentaciones distritales o municipales del terreno.

b) Que los tipos o bloques de vivienda sean realmente diferentes y exijan por lo tanto planos diferentes de cada uno.

c) En caso de que haya duda a este respecto, se aconseja consultar con la comisión del ejercicio profesional de la SCA.

1.2.4.8. Utilización de un proyecto en época posterior. Cuando un proyecto se repita en época posterior, los honorarios de A P y S se calcularán con precios actuales y se continua el cobro de acuerdo a la categoría F para series.

1.2.5. Honorarios de supervisión arquitectónica. Será el 10% del valor que se calcule como honorario para el proyecto arquitectónico, pero utilizando para esta liquidación el real para cobro de tarifa (CBT-real). Estos honorarios serán pagados proporcionalmente al avance de la obra; en caso de que la construcción no se ejecute, estos honorarios no se pagarán.

1.3. Suspensión de los trabajos.

1.3.1. De anteproyecto y proyecto arquitectónico. Cuando fuere necesario suspender la elaboración de anteproyecto o del proyecto, se cobrará un porcentaje de los honorarios equivalente al trabajo ejecutado. En todo caso, esta suma tendrá que ser como mínima, suficiente para cubrir los gastos directos e indirectos del proyecto, y los compromisos que el arquitecto haya adquirido para su desarrollo, más un 25% adicional. En este caso, los planos parciales elaborados no podrán ser utilizados para la ejecución parcial o total de la obra. Si la elaboración de los planos arquitectónicos estuvo suspendida más de un año, el arquitecto tendrá derecho a que la parte faltante de su trabajo sea liquidada de acuerdo al costo base según presupuesto (CBT-P) en el momento de la reiniciación.

1.3.2. De supervisión arquitectónica. En caso de suspensión temporal o definitiva de la construcción, la entidad contratante deberá liquidar y pagar los honorarios y gastos reembolsables causados hasta el momento de la suspensión. En caso de reiniciación del honorario faltante se liquidará de acuerdo al CBT-real actualizado a la reiniciación.

1.4. Propiedad intelectual del proyecto arquitectónico.

El anteproyecto y proyecto arquitectónico son de propiedad intelectual del arquitecto, y, por consiguiente, solamente pueden usarse en la construcción del edificio para el cual fueron elaborados. Ninguna persona podrá desarrollar anteproyectos ni cambiar proyectos, so pena de violar las disposiciones de la Ley 23 de 1982, sobre derechos de autor, excepto en el caso que el anteproyecto haya sido elaborado directamente por la entidad contratante. No se podrán utilizar anteproyectos y proyectos en obras diferentes a aquellas para las cuales fueron contratados.

2. Urbanizaciones - anteproyecto y proyecto.

2.1. Descripción de los trabajos.

2.1.1. Anteproyecto. Consiste en la elaboración de los siguientes trabajos:

- a) Consulta ante las autoridades municipales sobre las normas vigentes.
- b) Trazado horizontal de las vías y cálculo preliminar de las pendientes.
- c) Loteo general con áreas.
- d) Localización de zonas verdes y cesiones comunales institucionales y municipales.
- e) Recomendaciones sobre áreas, densidades e índices de construcción.

NOTA: todos los planos de la urbanización se hacen sobre planos topográficos y de área suministrados por el propietario u ordenados por el arquitecto por cuenta del propietario.

2.1.2. Proyecto. Comprende la elaboración de los siguientes trabajos:

- a) Plano de localización de la urbanización.
- b) Plano de loteo debidamente acotado.
- c) Localización y determinación de cesiones comunales, institucionales y municipales.
- d) Estudio de zonas verdes, plazas, y senderos peatonales sin incluir en estos los estudios en detalles del paisajismo ni del mobiliario urbano, los cuales están contemplados en el capítulo 8 de este reglamento.
- e) Estudio de detalles de vías, diseño geométrico, secciones transversales, perfiles (sacados del plano topográfico), esquinas, cruces, parqueaderos.
- f) Normas para la urbanización y aplicación de normas especiales cuando las haya.
- g) Cuadro de áreas de: lotes, zonas verdes, vías, retrocesos especiales, cuadros de densidad e índices.
- h) Estudio y diseño del mobiliario urbano, a nivel de esquema básico y de acuerdo a las normas de la entidad competente.
- i) Tramitación de la resolución de aprobación ante las autoridades competentes.
- j) En los casos de urbanismo para los conjuntos cerrados, el proyecto debe contemplar las vías de acceso, vías interiores, juegos, parqueaderos y jardines, de acuerdo a las normas de la entidad competente.

2.2. Honorarios.

2.2.1. Para urbanizaciones de vivienda.

En todos los casos el honorario de urbanismo se cobrará provisionalmente con un dato provisional (CBT-E estimado) y luego se hará la liquidación definitiva con el dato del presupuesto (CBT-P) de la época de la entrega del proyecto.

- a) Calcular el 8% del costo estimado de las obras de urbanismo para una (1) unidad de vivienda, cifra que corresponde al honorario base del proyecto urbanístico por unidad de vivienda (HB/UN).
- b) Estimado el número de viviendas que se pueden construir en el terreno, por medio de la siguiente tabla se calcula el factor por el cual se debe multiplicar el honorario base de una unidad (HB/UN) para obtener el valor del honorario.

Unidades	# Parcial Vivienda	# Tarifa de 1 Und.	Factor parcial	Factor Acum.	T/Acum.
Primeras	10	100%	10	10	10
Siguientes	40	75%	30	40	50
Siguientes	50	50%	25	65	100
Siguientes	100	25%	25	90	200
Siguientes	300	15%	45	135	500
En adelante el		10%			

2.2.2. Para otras urbanizaciones. El honorario será el 10% del valor estimado de las obras de urbanismo.

2.2.3. Urbanizaciones combinadas. Se dividirá el terreno en cada tipo de urbanización y se calculará separadamente cada honorario.

2.2.4. Valor total del honorario según la complejidad de la tramitación. El arquitecto tendrá derecho a que le sean pagados los siguientes porcentajes a las entregas parciales de su trabajo:

- a) El 75% a la entrega de los estudios completos.

b) Completar hasta los siguientes porcentajes a la obtención de la resolución de acuerdo a la complejidad de la tramitación:

Tramitación de complejidad 1 el 100%

Tramitación de complejidad 2 el 90%

Tramitación de complejidad 3 el 80%

2.2.5. Para urbanizaciones con pendiente.

a) Para lotes planos y hasta un 2% de pendiente se conserva el honorario definido.

b) Para lotes con pendientes entre 2% y 10%, el honorario se incrementará en un 15%.

c) Para lotes con pendientes entre 10% y 20%, el honorario se incrementará en un 20%.

d) Para lotes con pendientes mayores de 20% el honorario se incrementará un 30%.

2.3. Trabajos no incluidos en el diseño de urbanismo. Los honorarios de urbanismo no incluyen:

a) Los trabajos de diseño de las redes de servicios públicos.

b) Los trabajos topográficos.

c) Elaboración de planes piloto o reguladores.

d) Planes de desarrollo regional o metropolitano.

e) Planes de renovación urbana o remodelación de sectores.

f) Serán por cuenta del propietario los costos de: consulta previa, reparto de servicio, plano topográfico, fotoreducciones y tramitaciones municipales.

g) Los planos detallados y definitivos del mobiliario urbano, tratamiento de pisos, jardinería, arborización, señalizaciones están dentro del proyecto de paisajismo y se cobrarán de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

h) Si el diseño de la urbanización se complementa con el esquema básico de las edificaciones que lo componen, el esquema básico se cobrará de acuerdo a lo descrito en el 1.1.1 y 1.2.2.

3. Presupuesto.

3.1. Descripción del trabajo.

El trabajo de preparación del presupuesto tiene por objeto ofrecer la información suficiente para conocer el costo estimado de la construcción según lo definido en el numeral 0.9.

3.1.1. Fecha del presupuesto. El presupuesto se elabora con los precios de la fecha en que se hace el estimativo la cual se debe indicar en el trabajo.

En caso de que se hagan proyecciones de costos en el tiempo, también se deben indicar.

3.1.2. Capítulos de construcción. Se deben incluir todos los costos de construcción definidos como costos base para cobro de tarifas CBT en el numeral 0.9.1, más los no incluidos en dicha base y definidos en el numeral 0.9.2.

3.1.3. Presentación del presupuesto. La presentación del presupuesto debe incluir las siguientes secciones:

a) Presupuesto por capítulos: Los costos de la obra se presentarán divididos en capítulos, de acuerdo al sistema de construcción, contratación y programación o a instrucciones especiales de la entidad contratante, con la indicación de los ítems correspondientes a cada capítulo, sus unidades de medida, cantidades de obra, precios unitarios, valor total del ítem y valor total del capítulo.

b) Análisis unitarios: Los análisis unitarios deben incluir indicaciones de cantidades y costo de los materiales, transportes, desperdicios, rendimientos, costos de mano de obra y toda clase de incidencias que afecten el precio unitario analizado.

c) Listado de precios básicos: El presupuesto debe incluir la lista de precios básicos de materiales y salarios utilizados. Los precios básicos deben incluirse dentro de los análisis unitarios y presentarse como anexo.

d) Componentes del presupuesto: El arquitecto está obligado a presentar el desglose del presupuesto con las cantidades y precios totales de sus componentes, divididos en materiales, mano de obra, subcontratos, equipos y gastos generales.

3.1.4. Documentos requeridos para la elaboración del presupuesto. Para la elaboración del presupuesto, la entidad contratante entregará al arquitecto los siguientes documentos:

- a) Proyecto arquitectónico.
- b) Especificaciones de materiales.
- c) Proyectos técnicos con sus cantidades de obra.

3.1.5. Estimativo inicial global. Si la entidad contratante lo considera apropiado a sus necesidades, y mientras se elabora el trabajo del presupuesto, el arquitecto le entregará un estimativo inicial global, calculado con base en el área de construcción, después de descomponer el proyecto en los distintos sectores que pueden tener costo diferente por M2; adicionalmente, entregará dicho estimativo, por capítulos de obra, utilizando índices o porcentajes derivados de su experiencia y conocimiento del proyecto.

3.1.6. Otras labores relacionadas con el presupuesto. Durante la ejecución del proyecto arquitectónico, proyectos técnicos y con anterioridad a la definición completa de las características de la obra, la entidad contratante podrá solicitar al arquitecto su asesoría para la definición de la obra. Estas asesorías independientes a la elaboración del presupuesto, pero relacionadas con él son las siguientes:

a) Presupuesto preliminar: Consiste en la elaboración de un estimado inicial de costos con la información del anteproyecto o de los planos generales, motivo por el cual las cantidades de obra que se calculan son aproximadas o tentativas, las especificaciones de obra son asumidas y pueden cambiar, los planos técnicos no se han elaborado o sólo están en bosquejos iniciales y de los análisis unitarios sólo se elabora la parte importante, a juicio del arquitecto.

b) Costos de alternativas de construcción: Consiste en una asesoría especial en costos para evaluar alternativas de construcción, alternativas de materiales y especificaciones para llegar a un costo que la entidad contratante considere adecuado a sus necesidades.

c) Cálculo de cantidades de obra de proyectos técnicos: Consiste en el cálculo de las cantidades de obra de los proyectos estructurales, eléctricos, hidráulicos y sanitarios, mecánicos, etc.

3.2. Honorario.

3.2.1. Elaboración del presupuesto. Será el 10% del valor de los honorarios de A P y S, liquidadas de acuerdo al costo básico de presupuesto para cobro de tarifas (CBT-P). Inicialmente se hará una liquidación provisional con el dato CBT-E (estimado) y luego se hace la liquidación definitiva del honorario con el CBT-P (presupuesto).

3.2.2. Honorario de otras labores relacionadas con el presupuesto.

a) Presupuesto preliminar: Será el 2.5% del honorario liquidado para A P y S.

b) Alternativas de construcción: Se cobrará de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

c) Cantidades de obras técnicas: Se cobrarán como un porcentaje del honorario del presupuesto definitivo.

- Cementación y estructuras:	5%
- Eléctricas, TV, sonido, teléfonos:	5%
- Hidráulicas y sanitarias:	5%
- Mecánicas:	5%

NOTA: Estas cantidades de obra se cobrarán aparte en caso de que no sean suministradas por el propietario con los proyectos técnicos.

4. Control de costos.

4.1. Descripción del trabajo. con base en el presupuesto de la obra y mediante la continua confrontación de éste con las cantidades de obra, los precios básicos, las compras, contratos, rendimientos de mano de obra y análisis de los demás factores que inciden en los costos, se procura mantener una información más real y actualizada para permitirle a la entidad contratante tener la visualización oportuna durante el proceso de la obra sobre los costos finales previstos, las variaciones que se produzcan a los estimativos iniciales, una idea de las razones por las cuales se producen estas variaciones y de las medidas correctivas que se puedan tomar. El control de costos incluye además la actualización periódica de los flujos de fondos.

En las obras por administración delegada, la entidad contratante debe suministrar al arquitecto la información necesaria para llevar a cabo su trabajo, o sea:

- Obras adicionales y disminución de éstas
- Modificaciones de las cantidades de obra
- Modificaciones de las especificaciones
- Información sobre contratación y compras (cantidades, especificaciones y precios)
- Movimiento del almacén con destinación

Esta información será suministrada por la entidad contratante, el constructor o el interventor.

4.2. Honorario.

4.2.1. Obras por administración delegada. Será el 0.9% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real), más los gastos reembolsables.

4.2.2. Obras a precios unitarios. Será el 0.45% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real), más los gastos reembolsables. En estas obras se reduce la tarifa por no requerirse control sobre almacén, contratos y precios que maneja el contratista. Si la entidad contratante es un constructor que desarrolla una obra contratada a precios unitarios, el control de costos se asimila al caso de obras por administración delegada.

4.2.3. Cobro de los honorarios. El honorario se cobrará periódicamente en el transcurso de la obra, de acuerdo al convenio entre el arquitecto y la entidad contratante.

5. Programación y control.

5.1. Descripción de los trabajos.

5.1.1. Programación. El trabajo de programación consiste en establecer la secuencia de los tiempos y recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y su construcción. Establece un marco de referencia con base en la metodología, de secuencias, tiempos e interrelaciones para desarrollar el conjunto y cada una de las actividades que componen la etapa de estudios o la etapa de construcción. Indica las responsabilidades de los distintos grupos de trabajo y los recursos humanos, económicos, de materiales, equipos y herramientas requeridos para poder cumplir las metas pre establecidas. La asesoría en programación se aplica a nivel del proyecto, a nivel general y para la construcción.

5.1.1.1. Programa de actividades previas o de proyectos. Es un programa de pasos previos a la obra o a un proyecto y consiste en una asesoría a la entidad contratante para el desarrollo cronológico de los diversos trabajos en el proceso del proyecto, señalando sus interrelaciones, intervención de especialistas, etapas de coordinación, etapa de licencias y permisos, confrontaciones y ajustes, licitaciones y compras importantes, fechas de iniciación de obras preliminares y programa general de la obra resaltando sus etapas importantes.

Adicionalmente, se hace la estimación del personal y recursos técnicos necesarios y el flujo de fondos requerido con base en la información de costos y presupuesto suministrados por la entidad contratante.

La presentación normal de este programa será en red es o en barras, a juicio del arquitecto, con la indicación de la ruta crítica.

5.1.1.2. Programas generales. se utilizan normalmente cuando la entidad contratante necesita entregar un marco de referencia para licitaciones o para contratación directa.

a) Programa general para licitaciones: En este caso el programa general preliminar tiene por objeto presentar a los licitantes un esquema general de un posible proceso constructivo, con el fin de que tengan una visión más clara de la obra y puedan proponer tiempos sobre este programa o alternativas diferentes. Esto le permite a la entidad contratante tener una visión de conjunto sobre el proceso constructivo y un estimativo general de los tiempos para efectos de la calificación de la licitación. A los licitantes les permite ver con más claridad el proyecto y les evita en muchos casos un trabajo costoso (sic) y de análisis del proyecto.

Una presentación normal para este programa general preliminar para licitaciones puede ser una red sin tiempos para los licitantes y una idea general del tiempo normal para la entidad contratante.

b) Programa general para contratación directa: en este caso el objeto del programa general preliminar es el de ofrecer una visión de conjunto a la entidad contratante y a los posibles contratistas sobre el desarrollo general de la obra. Presenta un estimativo preliminar de tiempo total y de los tiempos parciales fija las principales relaciones entre los distintos grupos de trabajo, por ejemplo: excavaciones, estructuras, instalaciones varias, obras exteriores.

5.1.1.3. Programa de construcción. Corresponde al programa detallado con la secuencia y la información para la construcción de la obra y estará compuesto por lo menos, de la siguiente información:

a) Programa general preliminar: Que contiene la idea general de la construcción y el plazo estimado para la ejecución de las distintas etapas de la obra.

b) Programas detallados de:

- Obras preliminares: excavaciones y cimentación

- Estructuras

- Instalaciones varias

- Acabados húmedos varios

- Acabados secos varios

- Obras exteriores

c) Programas complementarios de:

- Personal
- Fondos
- Materiales
- Subcontratos, compras, suministros y consumos
- Equipos
- Importaciones (cuando las haya)
- Trámites para solicitud e instalación de servicios públicos

Los programas complementarios se refieren principalmente a los recursos que se deben suministrar para la ejecución normal de la obra.

d) Programa general coordinador definitivo: Reemplaza al programa general que ha servido de guía para la elaboración de los programas detallados y cuyo objeto es presentar el conjunto de la obra y coordinarla con los subcontratos, compras y demás actividades de tipo administrativo, financiero y técnico.

Su presentación es similar al programa general preliminar, ya sea en redes o en barras.

La programación deberá llevar indicada la ruta crítica.

5.1.2. Control de la programación. comprende la vigilancia continua del avance de los distintos procesos, tiempo y recursos, con el objeto de garantizar en lo posible que se cumplan las metas trazadas en los programas y para que se tomen las medidas correctivas del caso cuando sea necesario.

El control de programación incluye:

5.1.2.1. Toma de datos. Su objeto es mantener la información constante y precisa sobre la situación de la obra. Para esto se requiere la presencia de personal auxiliar en la obra, cuyo costo corre por cuenta de la misma. Su calificación depende del grado de complejidad de la obra sobre lo cual se pondrán de acuerdo la entidad contratante y el programador.

Además, se debe tomar información sobre los hechos que afecten la programación y el ritmo de los trabajos, tales como la lluvia, la escasez de materiales, los daños que se produzcan en los equipos o la falta de los mismos, dificultades en la realización de la obra, etc.

5.1.2.2. Procesamiento de datos. Los datos obtenidos en la obra se deben analizar para proceder a agrupar la información pertinente a cada una de las actividades de la obra misma y a identificar las causas que pudieron influir en el rendimiento de dichas actividades.

5.1.2.3. Estudios de rendimientos. Conociendo las cantidades de obra ejecutada en cada actividad importante y las horas trabajadas en cada una de éstas, se podrá proceder a detallar el rendimiento de las distintas cuadrillas y equipos en el desarrollo de la obra.

El análisis de los rendimientos es de gran utilidad para el estudio de las causas por las cuales la programación puede sufrir modificaciones o para detectar aquellas actividades susceptibles de estudiar cuidadosamente, con el fin de reducir los costos.

5.1.2.4. Reuniones y visitas a la obra. Durante el desarrollo de la obra, se deben efectuar reuniones en el sitio de la misma, con la frecuencia que considere el arquitecto programador y la entidad contratante, con los diferentes proyectistas, técnicos, interventores y contratistas que a juicio del programador encargado del control de la obra deben participar en ella. Igualmente, se debe mantener contacto continuo con el constructor y con los distintos subcontratistas y proveedores, con el objeto de completar la información y ofrecer a éstos las explicaciones necesarias para el cumplimiento de los programas.

El programador encargado de la obra hará las visitas que considere necesarias para el buen desarrollo de sus trabajos.

5.1.2.5. Análisis de la marcha de la obra. Con toda la información obtenida, se procederá a hacer un análisis minucioso de la marcha de la obra, su relación con el programa, las causas de atraso o adelanto y las recomendaciones para mejorar la productividad en las actividades que no estén funcionando normalmente o conservar la ventaja en algunos que estén marchando mejor de lo esperado.

5.1.2.6. Informes y actualizaciones del programa. Periódicamente, se pasará un informe por escrito, el cual al menos contendrá: análisis del estado de la obra; estudio de rendimientos; comentarios sobre el avance de la obra; recomendaciones para mejorar la marcha de la obra, y actividades importantes que se deben desarrollar en el período siguiente.

Se debe llevar en la obra un libro especial de control para programación . Se podrá enviar también a cada subcontratista un resumen del informe, el cual contenga los aspectos pertinentes a su subcontrato.

Cuando la obra lo requiera, el programador deberá ejecutar los ajustes del caso ya que el programa en ningún momento se debe interpretar en una forma rígida sino como una guía, para la ejecución de la obra.

5.1.2.7. Programas detallados para periodos cortos. Como consecuencia de las labores de control descritas en los numerales anteriores, el

programador a cargo del control de la obra, elaborará con la ayuda de los residentes, programas periódicos (semanales quincenales, o mensuales) para fijar objetivos precisos a corto plazo con la participación del personal de la obra. Estos programas deben reflejar las medidas correctivas y estar acompañados de la información correspondiente sobre recursos (personal, compras y suministros).

5.2. Honorarios.

5.2.1. Programación.

a) Programa de actividades previas y de proyectos: Será el 2% de los honorarios correspondientes al A P y S, es independiente de los honorarios del programa de construcción y no se consideran como anticipo del mismo.

b) Programas generales: Estos programas se cobrarán de acuerdo al capítulo 8 "trabajos varios".

c) Programa de construcción: Los honorarios serán el 10% de los honorarios correspondientes al proyecto y supervisión arquitectónica, liquidados con el CBT- presupuesto; para la categoría "E" (residencias unifamiliares y bifamiliares) será del 15% del mismo valor.

5.2.2. Control de la programación: Los honorarios de control de programación serán el 0.8% del costo base real, para cobro de tarifas (CBT-real) y se cobrarán en forma periódica, de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante.

6. Interventoría.

6.1. Descripción de los trabajos. Se entiende por interventoría el servicio prestado por un profesional o persona jurídica especializada, para el control de la ejecución del proyecto arquitectónico o de la construcción. El interventor es el representante de la entidad contratante durante todas las etapas del proyecto: planos, etapa previa, ejecución y liquidación. Las labores de interventoría son:

6.1.1. Interventoría del proyecto. Consiste en una asesoría a la entidad contratante durante la etapa de diseño y estudios del proyecto para garantizarle que los planos interpreten la voluntad del cliente, cumplan con sus requisitos dentro de su disponibilidad de recursos y estén debidamente coordinados y completos para la ejecución de la obra.

La coordinación del proyecto es responsabilidad del arquitecto que elabora el proyecto arquitectónico. El interventor hará una labor de revisión y asesoría a la coordinación.

El interventor además, vigilará el cumplimiento de las actividades previas, control de pólizas, control a los contratos de estudios técnicos y de ingeniería y control sobre trámites municipales. El interventor podrá hacer revisar los estudios y proyectos técnicos por especialistas y el costo de esta revisión será por cuenta del propietario.

6.1.2. Interventoría durante la construcción. El servicio de interventoría durante la construcción comprende las funciones técnicas y administrativas, funciones complementarias e inseparables durante la obra, por lo cual ambas deben ser realizadas por la misma persona o entidad.

6.1.2.1. Interventoría técnica. En la interventoría técnica la función del interventor se encamina a velar por el correcto desarrollo de los planos y por el cumplimiento de las normas de calidad, seguridad y economía adecuadas a la obra. En cumplimiento de sus funciones el interventor exigiría al constructor cuando sea necesario, la realización de ensayos y pruebas. De todos los trabajos autorizados el interventor deberá dejar constancia escrita.

Deberá llevar además un control a las especificaciones de materiales, a las pruebas de las instalaciones y a la puesta en marcha de los equipos. Para el cabal cumplimiento de sus funciones y si la complejidad del problema así lo justifica, el interventor solicitará a la entidad contratante la contratación de especialistas que lo asesoren en su función técnica.

Los controles a los cuales se hace referencia no relevan al constructor de su responsabilidad de llevarlos con el detalle y precisión que exijan las normas de calidad y los estudios técnicos de la obra. El interventor, por lo tanto, vigilará que el constructor cumpla las normas de control y llevará los controles adicionales que considere oportunos.

Cuando sea necesario completar o introducir modificaciones al proyecto, el interventor solicitará al arquitecto proyectista la elaboración de los planos y de las especificaciones pendientes y cuidará de que en todo momento el constructor disponga de los documentos de trabajo actualizados.

6.1.2.2. Interventoría administrativa. el interventor velará por el cumplimiento del contrato del constructor y supervisará el avance de la obra para lograr que ella se desarrolle según el programa y el presupuesto previamente aprobados. Vigilará además el cumplimiento de las pólizas de garantía, los pagos de prestaciones sociales, pagos de carácter fiscal a los organismos nacionales y municipales y demás obligaciones contractuales y legales.

El interventor autorizará las entregas de dineros al constructor y revisará los gastos que éste haga a fin de que los dineros sean invertidos en la forma más eficiente; autorizará la contratación de los diferentes capítulos de obra y supervisará la administración de los subcontratos. El interventor aprobará el pago de las cuentas a subcontratistas, trabajadores o proveedores, según las normas establecidas en los contratos y a las disposiciones que ordene la ley. El interventor supervisará el almacén de la obra y exigirá al constructor los inventarios, libros y comprobantes que permitan un adecuado control.

El interventor revisará y aprobará los extractos contables periódicos que presente el constructor con el objeto de verificar el paso correcto de las sumas a cargo de la obra.

En las obras contratadas por el sistema de precios unitarios o precio alzado, el interventor verificará que la obra ejecutada, su calidad y su cantidad corresponda a lo establecido en los planos, especificaciones y contrato de construcción. Recibida una determinada obra, el interventor autorizará la cuenta de cobro respectiva. Verificará que la obra ejecutada corresponda proporcionalmente a los dineros entregados al contratista, dentro de los términos estipulados en el contrato. El interventor estudiará y autorizará las cantidades de obra, analizará y acordará con el constructor los precios de los ítems no pactados en el contrato; estudiará y propondrá a la entidad contratante las fórmulas de reajustes cuando éstas no estén pactadas y aprobará los reajustes que surjan en el transcurso del contrato. La interventoría no incluye el control de costos.

6.2. Honorarios.

6.2.1. Para interventoría de proyectos. Será el 15% de los honorarios del proyecto y supervisión arquitectónica, liquidados con el CBT-Presupuesto.

6.2.2. Para interventoría de construcción.

a) Para las categorías A, B, C, D, F, G será el 2.5% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real).

b) Para las categorías E, H, I, será el 4.0% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real).

c) Los honorarios de interventoría se pagarán periódicamente de acuerdo al avance de obra o de acuerdo al convenio entre el arquitecto y la entidad contratante.

6.3. Quienes pueden ejercer la interventoría. De acuerdo con la ley, la interventoría sólo puede ser ejercida por arquitectos o ingenieros especializados, debidamente titulados y matriculados y con experiencia no menor de tres años, en su propio nombre o en el de las sociedades o compañías en donde presten sus servicios como socios o como empleados y comprometen su responsabilidad técnica.

6.4. Relaciones entre el interventor y la entidad contratante. El interventor es el delegado de la entidad contratante ante todas las personas o entidades que intervienen en el proyecto y la construcción. De acuerdo con lo anterior, la entidad contratante sólo podrá intervenir en la obra por el conducto regular del interventor. Si no lo hace así, releva al interventor del cumplimiento de sus funciones y de la responsabilidad correspondiente en las partes de la obra afectadas o modificadas por tal intervención irregular, sin que ello pueda implicar disminución alguna de los honorarios pactados.

6.5. Relaciones entre el interventor y el constructor. El interventor mantendrá una relación directa con el constructor para dar su opinión y sugerencias sobre la forma en que se adelante la obra. Corresponde al constructor ejercer la dirección total de la obra dentro de las normas establecidas en el contrato de construcción. El interventor sólo podrá dar órdenes al constructor o a su representante y no a sus empleados o a los subcontratistas y deberá dejar constancia escrita de todas las órdenes impartidas y de todos los actos que no considere adecuados para la buena marcha de la obra. Además, el interventor podrá ordenar labores parciales por escrito al constructor o a su representante, cuando considere que no se están cumpliendo los planos y especificaciones aprobados.

6.6. Responsabilidad del interventor. La responsabilidad del interventor de acuerdo con el artículo 122 del Decreto Ley 222 de 1983 es: "A más de las sanciones penales a que hubiere lugar, la sociedad o persona natural que ejerciere una interventoría será civilmente responsable de los perjuicios originados en el mal desempeño de sus funciones, sin que ello exima de la responsabilidad que por el mismo concepto pueda responder al contratista ejecutor de la obra".

7. Construcción.

7.1. Descripción de los trabajos. Se entiende por construcción la realización de los trabajos correspondientes a la ejecución de la obra de acuerdo con el proyecto arquitectónico, estudios de ingeniería, especificaciones y planos técnicos. La obligación del arquitecto a este respecto comprende los siguientes puntos:

a) Dirección técnica de la construcción.

b) Explicación de los planos a los operarios y a los subcontratistas.

c) Compra de materiales, herramientas y alquiler de equipo.

d) Celebración de subcontratos.

e) Consecución, selección, dirección y pago del personal de la obra.

f) Rendición periódica de cuentas, según el tipo de contrato.

g) El cumplimiento de todas aquellas actividades necesarias para la completa terminación de los trabajos que se le hayan encomendado, incluyendo las obligaciones fiscales y parafiscales propias de la construcción.

h) Deberá entregar a la entidad contratante la construcción y un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción, dentro del cual estén incluidos los planos arquitectónicos actualizados, los de instalaciones y los de ingeniería.

Las modalidades de construcción son las siguientes:

7.1.1. Construcción por administración delegada. En este caso el arquitecto obra como representante o delegado de la entidad contratante y todos los gastos de la obra se hacen por cuenta y riesgo de este último.

El arquitecto deberá pagar a nombre y cuenta de la entidad contratante todos los gastos de obra definidos como presupuesto de construcción, sin incluir los gastos legales, financieros, gerencia, promoción y ventas, escrituración, propaganda y avalúos que no se consideran incluidos en el presupuesto de la obra. Sobre este punto se aclara que los pagos de otros honorarios, gastos reembolsables de otros asesores, licencias y tasas municipales, el arquitecto sólo está comprometido a pagarlas de los fondos sometidos a su responsabilidad por autorización expresa de la entidad contratante, pero no está responsabilizado a controlar y estar pendiente de la oportuna contratación y pago de dichos gastos.

7.1.1.1. Obtención de los servicios públicos. La obtención de los servicios públicos es de su responsabilidad y sobre su costo cobrará honorarios de construcción. Si la obtención de los servicios públicos no es posible por causas ajenas al control del arquitecto, éste quedará liberado de su obligación.

7.1.1.2. Errores en la obra. Los errores en la obra imputables al constructor serán corregidos y pagados por cuenta del constructor.

7.1.1.3. Pólizas de seguro. En este tipo de contrato todas las pólizas de seguro, registro del contrato y de garantía exigidas al arquitecto, serán pagadas por la entidad contratante.

7.1.1.4. Dirección de la obra. Es obligación del arquitecto asumir las funciones directivas y administrativas de la construcción y pagar por su cuenta los gastos del mantenimiento de su organización.

7.1.1.5. Suministro de fondos. La entidad contratante deberá proveer al arquitecto de los fondos para la construcción o de un mecanismo de pago convenido previamente, que permita al arquitecto atender, exclusivamente, los pagos de la construcción.

7.1.1.6. Presentación de cuentas. El arquitecto debe rendir cuentas periódicas a la entidad contratante acompañadas de los comprobantes de pago y facturas debidamente canceladas.

7.1.1.7. Descuentos. Todos los descuentos y comisiones en la adquisición de materiales o en subcontratos serán a favor de la entidad contratante. Sin embargo con el fin de estimular el esfuerzo por la reducción de costos, el propietario y el arquitecto constructor podrán acordar un presupuesto de obra base, al cual se le apliquen los índices de variación durante el curso de la obra mes a mes, tomados de alguna entidad especializada en el cálculo de dichos índices. En caso de que al final de la obra el arquitecto constructor logre reducir el costo de la obra al estimado en el presupuesto más (o menos) el valor resultante de aplicar el índice mes a mes a la inversión real de obra, tendrá derecho al honorario correspondiente a la economía resultante más un 10% de la misma por concepto de bonificación.

7.1.1.8. Entrega de la obra. El arquitecto entregará la obra a la entidad contratante en correcta operación y además, proveerá y organizará, por cuenta de la entidad contratante, la organización necesaria para hacer el mantenimiento y reparaciones normales inherentes a una obra nueva durante el plazo obligatorio previsto por la ley.

7.1.2. Construcción a precio global o alzado. Se entiende por construcción a precio global o alzado, aquella en la que el arquitecto se obliga a realizar por una suma total fija, determinada obra, asumiendo todos los riesgos del costo de la misma.

Las condiciones en que debe realizarse la obra por precio global o alzado, y su forma de pagos, deberán determinarse en el respectivo contrato. Al calcularse el valor de la obra por precio global o alzado, el contratista deberá incluir el valor de sus honorarios lo mismo que el valor de las pólizas de seguros, garantías, imprevistos y demás requisitos que la entidad contratante exija, además de todos los gastos indirectos que sean necesarios considerar en cada obra.

En este tipo de contrato el arquitecto no tiene ninguna obligación de rendir cuentas a la entidad contratante; el arquitecto sólo recibirá el monto determinado en el contrato, sin tener derecho a otros reajustes diferentes a los que se hayan previsto en el contrato, y de acuerdo con los artículos pertinentes del Código Civil.

7.1.3. Construcción por precios unitarios. Se entiende por construcción por precios unitarios, aquella en la que se determinan los precios de cada ítem de la obra que deben ejecutarse, independientemente de su volumen o cantidad. En este tipo de contrato el arquitecto asume la responsabilidad del costo de los precios unitarios pactados, pero no del volumen o cantidad que requiera la construcción.

Además de los costos correspondientes a los de materiales, mano de obra, transportes, equipo y herramientas, dentro de los precios unitarios estipulados en el contrato, deberán incluirse los honorarios del arquitecto y demás incidencias en el costo de la obra en forma de porcentaje sobre cada precio unitario o con su valor específico, tales como gastos indirectos, pólizas de garantías, e imprevistos.

Estos honorarios e incidencias podrán también incorporarse como porcentaje en un capítulo separado de las cuentas y se pagarán de acuerdo con el costo real de la obra y los reajustes efectuados durante la misma sobre liquidaciones parciales que se efectúen. Se entiende por costo real de la obra en este tipo de contrato, para efecto del cálculo de los honorarios y demás incidencias, el resultado de multiplicar los precios unitarios pactados en el contrato por los volúmenes o cantidades de aquellos que se hayan realmente ejecutado en la construcción.

Se agregará además el costo real de los trabajos realizados que no se hayan pactado por precios unitarios. Estos contratos tendrán derecho a los reajustes de precios pactados en el contrato respectivo.

7.2. Honorarios de construcción.

7.2.1. Construcción por administración delegada.

7.2.1.1. Valor de los honorarios.

a) Para las categorías de la A hasta la G inclusive serán el 10% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real).

b) Para la categoría H, proyectos de restauración será el 17% del costo base real (CBT-real).

c) Para la categoría I, proyectos de reparaciones reformas y ampliaciones, será el 14% del costo base real (CBT-real).

7.2.1.2. Forma de pago de los honorarios. Los honorarios correspondientes a la construcción por administración delegada se cobrarán, salvo otro convenio, proporcionalmente a los cortes periódicos de cuentas y de avance de obra.

7.2.1.3. Retención a los honorarios. Del valor de los honorarios se retendrá una partida para la entrega final de la obra y se considerará como una garantía hasta la entrega final y la obtención de las pólizas establecidas en el contrato.

7.2.1.4. Exención de obligaciones. Si la entidad contratante exime al arquitecto de alguna de las obligaciones enunciadas en este reglamento, deberá pagar los honorarios completos.

7.2.1.5. Honorarios desde la intervención. El arquitecto tendrá derecho a que se le liquiden y paguen honorarios sobre la obra realizada desde el comienzo de su intervención y hasta el cumplimiento de su encargo, según el tipo de contrato que se haya celebrado.

7.2.1.6. Materiales suministrados por la entidad contratante. Los materiales, equipos o elementos componentes del costo base de tarifas, aunque hayan sido contratados o pagados por separado por la entidad contratante, formarán parte de dicho costo a valor comercial para efecto de la liquidación de los honorarios.

7.2.1.7. Contratación de estudios técnicos. En aquellos casos en que la entidad contratante autorice al constructor para contratar estudios técnicos o de ingeniería, éste recibirá honorarios de construcción sobre el valor de dichos trabajos.

7.2.1.8. Obras de corta duración. Para obras con duración de menos de 6 meses se permite congelar la tarifa de acuerdo con el costo base del presupuesto para cobro de tarifa o con base en un precio estimado previamente y de común acuerdo entre las partes o en su defecto el dato de la comisión del ejercicio profesional de la SCA o con base a los valores dados por la seccional de la SCA.

7.2.1.9. Obras demoradas. Para las obras que puedan sufrir demoras o lentitud de inversión no imputables al arquitecto y que por lo tanto están fuera de las condiciones normales para las cuales están hechas estas tarifas, se aconseja dejar previsto en el contrato una revisión de los honorarios, sujeta al concepto de la comisión del ejercicio profesional.

7.2.2. Honorarios para construcción por precio global o alzado. El arquitecto tendrá derecho a incluir en el presupuesto de precio global una partida correspondiente a honorarios de por lo menos el 10% del costo base de los trabajos.

7.2.3. Honorarios para construcción por precios unitarios. El arquitecto tendrá derecho a incluir en los precios unitarios una partida correspondiente a honorarios de por lo menos el 10% del costo base de los trabajos.

7.3. Concursos y licitaciones.

Los arquitectos afiliados a la SCA sólo podrán participar en licitaciones de construcción cuando éstas se ciñan a los reglamentos de la SCA.

8. Trabajos varios.

8.1. Descripción de los trabajos. Son aquellos trabajos en los cuales no son aplicables los otros honorarios establecidos en este reglamento. En los casos que haya tarifa estipulada se debe aplicar dicha tarifa. Estos trabajos son los siguientes:

8.1.1. Proyecto arquitectónico de obras no medibles en metro cuadrados. En algunos tipos de construcción no es claro referirse a metros cuadrados y por lo tanto el cálculo de honorarios se hará de acuerdo a este capítulo:

- Transporte: Parqueaderos descubiertos (cuando no forman parte del proyecto urbanístico).

- Recreación: Canchas deportivas al aire libre sin graderías o instalaciones adicionales, parques, jardines.

- Varios: Cementerios, paisajismo.

8.1.2. Recibo de planos. Cuando la entidad contratante requiera el servicio de recibo y revisión de planos, el arquitecto recibirá y revisará que el proyecto arquitectónico, los planos de ingeniería, las especificaciones y demás estudios técnicos estén completos y que estén cumplidos los compromisos de los asesores con la entidad contratante.

8.1.3. Organización de la licitación. El arquitecto organizará la licitación pública o privada cuyo objeto sea la selección del constructor, teniendo en cuenta lo determinado por la ley en lo referente a registro, clasificación y calificación de los proponentes y las alternativas de contratación para cada etapa de la obra. También analizará las propuestas recibidas y rendirá el correspondiente informe a la entidad contratante.

8.1.4. Otros trabajos. Planes de desarrollo urbanístico asesorías, estudios y consultorías no definidas en este reglamento, estudios de factibilidad, peritazgos, maquetas, perspectivas, diseño de interiores, evaluación de proyectos, investigaciones.

8.2. Honorarios. El arquitecto tendrá derecho a cobrar una suma tal que le permita cubrir los costos del trabajo, sus costos de operación y obtener una utilidad.

8.2.1. Costos relacionados directamente con el trabajo.

a) Sueldos y prestaciones sociales del personal asignado al estudio:

- Arquitecto (con inclusión de los socios que trabajan en forma directa en el estudio)
- Otros profesionales
- Asistentes de arquitectura
- Dibujantes
- Topógrafos
- Personal de campo, referido a la oficinas especiales y exclusivas del contrato o las organizaciones en el terreno para el desarrollo del mismo.
- Administrador
- Contador
- Almacenista
- Personal de secretaría
- Celadores
- Cadeneros
- Peones
- Personal ocasional

b) Transportes y viáticos: Viajes y viáticos necesarios para todo el personal que labore directamente en el estudio.

c) Honorarios de otros profesionales: Incluye los servicios profesionales cancelados por honorarios, tales como abogados, ingenieros, economistas, contadores, laboratorista, técnicos especiales en determinada rama, etc., claramente imputables al costo del contrato, no cubiertos en los otros capítulos.

d) Suministros: Suministros de fotografías, mapas, informes, restituciones, datos hidrológicos o de otro orden, asignables al estudio, la producción de planos aplicables al proyecto; dotación de equipos y útiles de oficina; gastos de cafetería; mantenimiento y operación del equipo asignado al estudio; dentro de este equipo deben incluirse los vehículos, los aparatos de medición y demás instrumental técnico usado directamente en el proyecto.

e) Arrendamientos y alquileres: Arrendamientos y alquileres de las instalaciones que se dediquen exclusivamente al contrato y el alquiler de equipo y elementos necesarios para el estudio.

f) Otros costos: Dentro de otros costos que se consideran relacionados directamente con el trabajo están: edición de informes, pliegos de cargo y especificaciones, gastos de ocupación de vías, daños a terceros con ocasión de los estudios, consultas especiales, llamadas de larga distancia, pólizas de seguro y de garantía, permisos, regalías.

8.2.2 Costos de la organización propia del arquitecto: Corresponde a gastos de la organización que tiene que ser mantenida en todo momento, para poder ofrecer al cliente la disponibilidad del servicio.

En tanto que los costos directos del estudio son reembolsables por el cliente mediante la certificación de su pago, los costos de la organización propia del arquitecto aplicables al estudio, no son claramente identificables, por lo tanto, su porcentaje de participación en los costos del estudio serán determinados por el arquitecto e incluidos en el índice o porcentaje de cobro, de común acuerdo con la entidad contratante.

Los principales conceptos por costos de la organización propia del arquitecto pueden clasificarse así:

a) Sueldos y prestaciones del personal administrativo no asignado específicamente al estudio:

- Gerencia
- Administración general
- Secretaría
- Personal de mecanografía
- Otro personal administrativo
- Contadores
- Porteros
- Choferes
- Celadores
- Mensajeros
- Aseadores
- Servicios pagados a terceros
- Arrendamientos
- Dotación, operación y mantenimiento de las oficinas principales
- Acarreos y transportes
- Gastos bancarios, legales y seguros, intereses y comisiones, timbre y papel sellado
- Mantenimiento de personal técnico

Se refieren estos costos a todo lo relacionado con la nómina de empleados que en forma regular y permanente trabaja en la firma y por cuyos servicios se logra que el arquitecto tenga la disponibilidad y capacidad para acometer los trabajos de consultoría en el momento en que son requeridos. Dentro de este concepto se incluyen también las prestaciones sociales del personal anotado.

b) Servicios pagados a terceros para el funcionamiento regular de la oficina: Se refiere a los pagos efectuados por asesorías permanentes, tales como la legal o de auditoría y que se consideran como un gasto general de la oficina, los honorarios cubiertos por fuera del Seguro Social, a médicos con ocasión de contratación de personal o casos similares.

c) Arrendamientos: Sumas causadas por arrendamientos de las oficinas principales desde donde opera la sede de la firma, o de una ampliación de su espacio.

d) Dotación y mantenimiento de oficinas: Dotación, operación y mantenimiento de las oficinas principales. Gastos de comunicaciones, útiles de oficina y papelería, elementos de dibujo, conservación de muebles y enseres y depreciación.

e) Acarreos y transporte: Operación y mantenimiento de los vehículos destinados al servicio general de la firma, seguros y depreciación de los mismos.

f) Gastos legales: Gastos bancarios, legales y seguros, intereses y comisiones, timbre y papel sellado, etc.

g) Mantenimiento de personal técnico: Teniendo en cuenta que las oficinas de arquitectos no está ocupadas en toda su capacidad a lo largo del año y en consideración a que tienen que mantener este personal en forma permanente, se hace necesario en la fijación de honorarios, que se estudie un factor de ocupación en forma que absorba este costo indirecto.

8.2.3. Concepto de utilidad. Después de relacionar los costos atribuibles a la elaboración del trabajo, debe quedar muy claro que la utilidad es:

Valor de los servicios

Menos: Costos relacionados directamente con el trabajo

Menos: Costos de la organización propia del arquitecto igual a utilidad

8.3. Forma de pago. El valor de los servicios se pactará mediante alguna de las formas de pago que se relacionan a continuación y debe ser reconocida y aceptada por el arquitecto y la entidad contratante y en su liquidación se incluirá la cifra acordada como utilidad para el arquitecto.

8.3.1. Sistema del multiplicador. Este sistema se usa para trabajos en donde no es posible conocer anticipadamente la cantidad de trabajo por desarrollar. Los costos afectados por el multiplicador serán únicamente los sueldos o salarios del personal vinculado directamente al trabajo; todos los otros costos serán considerados como reembolsables y sólo estarán afectados por un porcentaje variable entre el 10% y el 20% para

cubrir gastos de administración.

En este sistema se debe llevar un pormenorizado registro de los diferentes costos y su definición.

Los sueldos de los socios, en el caso de que se trate de una firma, también deben ser imputados al contrato cuando presten servicios técnicos o de asesoría claramente identificables en el contrato respectivo. El multiplicador que se aplica a los costos de los sueldos del personal vinculado al proyecto tiene por objeto cubrir:

- Los salarios y prestaciones sociales del personal dedicado al proyecto
- Los costos de la organización propia del arquitecto
- La utilidad del arquitecto a la firma

Cada una de las partidas componentes de dicho multiplicador deben quedar convenidas y aceptadas entre las partes contratantes.

El valor del multiplicador dependerá de las características del estudio, pero sus límites normales están entre 2.5 y 3.5.

Los trabajos del multiplicador alrededor de 2.5, son normalmente, los que requieren un personal numeroso durante varios años. Los trabajos con multiplicador alrededor de 3.0, son, normalmente, los que requieren poco personal durante pocos meses.

Los trabajos con multiplicador alrededor de 3.5, son normalmente, los que requieren pocos días de trabajo y gran especialidad, para la solución de un problema específico.

8.3.2. Suma fija por día o por horas. Este sistema se utiliza para trabajos de asesoría personal, donde no es posible conocer anticipadamente la cantidad de trabajo por desarrollar. Todos los otros costos que ocasione el trabajo, diferentes al tiempo del profesional, serán pagados por la entidad contratante, y en caso de que sean pagados por el arquitecto, tendrá derecho a cobrar en el reembolso un porcentaje para gastos de administración.

El arquitecto tendrá derecho a incluir como costos para el cálculo de la tarifa por día o por hora, los siguientes:

- Su salario con las respectivas prestaciones sociales
- Los costos de su propia organización y
- La utilidad

Para el cálculo de la tarifa por día hábil se calculará el costo mensual y se dividirá por el número de días hábiles de acuerdo con el Código Laboral colombiano.

Para el cálculo de la tarifa por hora hábil, se calculará el costo por día y se dividirá por el número de horas hábiles, de acuerdo a lo establecido por el Código Laboral Colombiano.

8.3.3. Costo total más una suma fija. Este sistema se utiliza para trabajos en que es posible determinar con anticipación la cantidad de trabajo que se va a ejecutar y su duración.

El arquitecto tendrá derecho a incluir como costos:

- a) Los salarios y prestaciones sociales del personal dedicado al proyecto
- b) Todos los otros costos del proyecto diferentes de salarios, y
- c) Los costos de la organización propia del arquitecto

La suma fija que se cobrará como utilidad será convenida de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante y se estimará como una partida global o como un porcentaje de los costos, de acuerdo con el tiempo del contrato, su magnitud y sus requerimientos técnicos.

9. Gerencia de proyecto.

9.1. Presentación. En vista de que con alguna frecuencia el arquitecto desarrolla una serie de labores relacionadas con la promoción y con la administración de proyectos los cuales no están considerados en este reglamento pero que sí son complementarias a las labores propias de esta profesión, la SCA ha resuelto, para este fin, acoger los conceptos y tarifas que para tal efecto tiene la federación de lonjas de propiedad raíz. Debido a que el alcance de la gerencia del proyecto es muy amplio y a que con frecuencia estas labores son desarrolladas por diversos profesionales, el honorario se podrá desagregar en forma proporcional a la labor ejecutada por cada uno de ellos. Se recomienda consulta con la federación de lonjas o con la comisión del ejercicio profesional de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

9.2. Transcribimos a continuación los mencionados conceptos y tarifas, gerencia de proyectos.

Definición: Es la gestión de dirección, administración y control de los intereses de una persona o grupo de personas para la iniciación y el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Actividades a desarrollar: La labor de gerencia de un proyecto inmobiliario involucra aspectos de índole administrativo, legal, ética comercial y económica-financiera, de conformidad con las políticas, acuerdos y decisiones de los propietarios.

Gestiones de índole administrativo

- Definir la carta de organización y organigrama bajo el cual ha de operar el proyecto.
- Conformar los distintos órganos de dirección del proyecto y efectuar la coordinación de todos y cada uno de ellos; entre los más comunes e importantes se encuentran: comité preoperativo o de diseño, comité de construcción, comité técnico, etc.
- Designar, dirigir y contratar profesionales que intervendrán en el proyecto: arquitecto, programador, interventor, constructor, etc.
- Definir claramente las políticas, procedimientos, normas y atribuciones de cada persona que intervenga en el desarrollo del proyecto.
- Definir conjuntamente con el propietario y el interventor los procedimientos a seguir para la apertura de licitaciones y las adjudicaciones de contratos.
- Brindar asesoría al constructor para la ejecución de los trámites de importación y nacionalización de equipos y materiales en caso de requerirse.
- Definir las políticas para el manejo de riesgos o contratación de los respectivos seguros.
- Supervisar la contabilidad velando por su óptima actualización y mantenimiento de acuerdo a las normas generalmente aceptadas, a las disposiciones legales, a las exigencias establecidas por las diversas normas y a los parámetros fijados por los propietarios.
- Definir conjuntamente con el propietario la política tributaria bajo la cual se va a desarrollar el proyecto con ajuste a las normas legales vigentes.
- Administrar la correspondencia y archivo del proyecto.
- Suministrar los recursos humanos y técnicos que se requieran para el desarrollo de la gerencia.
- Suministrar la sede donde se ha de desarrollar dicha gerencia.
- Representar el proyecto en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera.
- Rendir informes periódicos ante los organismos competentes y/o propietario(s) sobre el estado general del proyecto y sobre el desarrollo de las actividades y gestiones a la gerencia encomendados.

Gestiones de índole legal

- Dirigir y controlar las gestiones legales tendientes a cumplir con las disposiciones que llegaren a afectar el proyecto.
- Efectuar los registros, inscripciones e informes que se deban presentar ante las distintas autoridades o entidades del orden nacional, departamental o municipal.
- Gestionar ante los respectivos catastros municipales los avalúos y desenglobes requeridos.
- Elaborar todos los documentos proforma requeridos para el perfeccionamiento de las ventas y entregas tales como: minutas de promesa de compraventa, minutas de compraventa, actas de entrega material, contratos de mera tenencia. Así mismo todos los contratos, pagarés, y en general, los documentos legales que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- Contratar y asesorar en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal y coadyuvar en todas las gestiones necesarias para lograr su aprobación.
- Ejecutar o supervisar todos los documentos o trámites jurídicos necesarios para desarrollar el proyecto, tales como: englobes, desenglobes, reloteos, hipotecas, cesión de pagos, servidumbres, etc.
- Elaborar todos los documentos de carácter legal necesarios para obtener los permisos de funcionamiento de los inmuebles experimentales, modelos y el permiso de ventas.

Gestiones de índole técnico

- Definir claramente al iniciarse la obra los objetivos que en ella se pretendan alcanzar en términos de tiempos, costos y calidad.
- Participar permanentemente en los comités preoperativos, de diseño y de construcción a través de personal calificado de tal manera que los diseños, especificaciones y demás aspectos aprobados respondan plenamente a las recomendaciones emanadas de la parte comercial, buscando lograr los rendimientos consignados en el estudio de factibilidad.
- En compañía con el interventor, efectuar la evaluación de las diferentes cotizaciones presentadas.

- Analizar y actuar en la forma que considere más conveniente sobre los informes periódicos presentados por la interventoría, construcción y por el control de avance de la programación.
- Aprobar los diseños arquitectónicos, especificaciones, plazas de ejecución y costos del proyecto.
- Supervisar periódicamente la ejecución presupuestal de acuerdo con los parámetros previamente definidos y adoptar los correctivos que se estimen convenientes en caso de hallar distorsiones.
- Controlar permanentemente el avance de todos los trámites desde el otorgamiento de la licencia provisional de construcción hasta el otorgamiento de la licencia definitiva y conexión de servicios públicos.
- Propender, por el estricto cumplimiento de todas las normas que en materia de urbanización y construcción rigen en la ciudad.

Gestiones de índole comercial

De acuerdo con las conclusiones obtenidas de las investigaciones de mercado efectuada en el desarrollo de la promoción del proyecto o de las recomendaciones efectuadas por el promotor en caso de no haberse efectuado dicha investigación siempre y cuando no estuvieren desactualizados, deberá procederse así:

- Dirigir al grupo de arquitectos e ingenieros que estuvieren efectuando los diseños en orden a que estos últimos respondan realmente a los parámetros definidos.
- Establecer las especificaciones definitivas que se consideren más convenientes dada su aceptabilidad en el mercado pero siempre dentro de los costos presupuestados.
- Definir la magnitud de las etapas del proyecto en términos de la cantidad de inmuebles y su localización.
- Elegir el nombre comercial y el logo simbólico que se le ha de asignar al proyecto.
- Definir de común acuerdo con el propietario el precio y condiciones de pago de los inmuebles que han de venderse en concordancia con los parámetros establecidos en el estudio de factibilidad y de acuerdo con la situación del mercado.
- Preparar y definir el presupuesto y programa publicitario.

Gestiones de índole financiera y económica

- Implementar la estructura de financiamiento del proyecto y someterla a la aprobación del (los) propietario(s).
- Adelantar las gestiones financieras en orden a obtener los recursos necesarios para atender el desarrollo de las obras, debiéndose tramitar las respectivas solicitudes de crédito ante las diferentes instituciones financieras.
- Administrar y controlar los fondos y cuentas de la sociedad de acuerdo a las políticas establecidas.
- Actualizar periódicamente los estudios de factibilidad económica y elaborar los flujos de fondos esperados del proyecto.
- Controlar permanentemente el presupuesto de costos, gastos e inversiones.

Alcance de las responsabilidades

Estará determinado por el cabal cumplimiento de todas las actividades y gestiones contempladas en el numeral anterior, entendiéndose que la labor de la gerencia está enfocada a proveer los medios y no es responsabilidad de ésta garantizar los resultados.

Se aclara expresamente que al efectuar las gestiones de índole financiero no implica en forma alguna que la gerencia del proyecto debe responsabilizarse por la oportuna obtención de los recursos y por lo tanto, de no llegar a obtenerlos no estará en ningún caso obligado el agente a proveer con sus recursos los fondos requeridos para el desarrollo del proyecto.

En igual forma y con miras a hacer claridad sobre el alcance de la gestión gerencial deberá tenerse en cuenta que ella se efectúa una vez se hubiere realizado la promoción del proyecto, es decir una vez se hubiere logrado el consenso de voluntades, para llevar a cabo su desarrollo; dicha gestión gerencial, tendrá pues como base fundamental de apoyo el estudio de factibilidad económica y comercial entregado al momento de haberse promovido el proyecto.

Al concluir las gestiones de promoción, el proyecto deberá tener determinado amplia y detalladamente todas las especificaciones y características de lo que conforman. Será por tanto responsabilidad exclusiva de la gerencia dirigir el equipo proyectista en el campo de arquitectura e ingeniería para obtener el diseño del proyecto promovido.

Lo anterior significa que la contratación anticipada del servicio de gerencia no suplanta en forma alguna la configuración de la labor de promoción.

Período de ejecución

En el evento de que el gerente fuere la misma entidad o persona que hubiere realizado la promoción del proyecto, el inicio de la gestión gerencial se determina al momento de concluir la promoción del proyecto.

En caso de que el gerente no fuera la misma entidad o persona que hubiere realizado la promoción, la actividad gerencial se inicia desde el momento en el cual le fue asignado por mandato su ejecución.

Se considera terminada la labor de gerencia seis (6) meses después de haber finalizado la construcción del proyecto: meses estos que se contarán a partir de la fecha del acta de entrega material del primer inmueble de la última etapa. Se entiende ésta como la duración total del proyecto, siempre y cuando no haya interrupciones en la ejecución del mismo, entre las diferentes etapas. Por lo tanto cuando se dé este evento, es decir, cuando hayan interrupciones en la ejecución de cada etapa o cuando transcurran lapsos de tiempo en que no haya ejecución de construcciones de ninguna etapa, será la comprendida entre el tiempo de construcción de la misma y seis meses más, sin que el tiempo de duración total sobrepase el tiempo previsto para ejercer esta labor en el estudio final de factibilidad del proyecto. Las gestiones que se deberán efectuar a partir de dicha fecha no serán actividades que se consideren propiamente como de gerencia de un proyecto inmobiliario sino más bien como las propias de la gerencia de una sociedad o de los trámites necesarios para finiquitar el proyecto. Estos honorarios serán el valor de los costos de la labor de gerencia más un 10% sobre dicho costo por cada mes o fracción.

Tarifas mínimas - causación y cobro

Los honorarios de gerencia serán el 2.5% del valor de las ventas reales; que se pagarán en tantas cuotas mensuales como se estime va a durar la labor de gerencia.

Cuando el proyecto no se vende al público o sea adquirido directamente por sus propietarios los honorarios de gerencia de 2.5% se causarán sobre el valor comercial del inmueble objeto del proyecto.

En el evento en que el proyecto se interrumpa o tenga una duración mayor, por causas ajenas a la gerencia, a la prevista en la última prefactibilidad, los honorarios serán, durante ese período, el valor de los costos de la labor de gerencia más un 10% sobre dicho costo por cada mes o fracción que dure la interrupción o esa mayor duración.

Si el o los propietarios deciden no realizar la construcción por causas ajenas a la gerencia, habrá lugar al pago parcial de honorarios, que se pagarán como honorarios de gerencia y que se calcularán sobre el presupuesto general de ventas del proyecto total, debidamente proyectado que estuviese vigente al momento de decidir la suspensión; el monto de los mismos será equivalente a tantas cuotas mensuales como mesas hayan transcurrido entre la fecha de la firma del contrato de gerencia y la adoptada para la suspensión; estos honorarios se causarán y pagarán al momento de notificarse a la gerencia la suspensión.

Gastos reembolsables de gerencia

- Costos notariales, rentas, registros de escrituras
- Costos que representen las declaraciones de loteo, y la constitución de hipotecas
- Costos de seguros contratados
- Costos de litigios judiciales y cobros judiciales, cuando haya lugar a ello
- Costos de viajes
- Costos bancario.
- Costos de promoción y publicidad por cualquier medio
- Costos de vallas, apartamento modelo (dotación, mantenimiento personal de atención y vigilancia)
- Costos de honorarios de asesores especializados
- Reglamento de copropiedad
- Constitución, liquidación, transformación o cesión de cuotas de sociedad
- Costos de afiliaciones, impuestos, contribuciones suscripciones a publicaciones especializadas
- Todos los costos imputables directamente al proyecto tales como: director de proyecto, tramitador, papelería, fotocopias, etc.
- Declaración de renta, requerimientos, etc.
- Otros costos imputables que acepten o determinen las partes dentro del contrato que sean definidas de común acuerdo entre la gerencia y el o los inversionistas
- Otros costos imputables que acepten o determinen las partes dentro del contrato que sean definidas de común acuerdo entre la gerencia y el o los inversionistas

ARTÍCULO. 2º- El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E., a 13 de septiembre de 1989.

VIRGILIO BARCO

La Ministra de Obras Públicas y Transporte

Luz Priscila Ceballos Ordoñez

NOTA: Publicado en el Diario Oficial de septiembre 13 de 1989.

Fecha y hora de creación: 2026-01-20 22:12:44