

Córdoba, 19 de febrero de 1997.

## **Resolución Nº 325/268**

## **Viviendas Sistemizadas**

### **Visto:**

La necesidad de interpretar el artículo 81 del Decreto Ley 1332 a la luz de nuevas condiciones tecnológicas, económicas, jurídicas y de mercado, derivadas de la producción de viviendas sistemizadas por medio de empresas productoras y facilitar el registro de sus prototipos para su posterior repetición y/o adaptación.

### **Y Considerando:**

1.- Que la tarea de Proyecto requiere de una extensa y pormenorizada documentación técnica de la obra, materializada en la concreción de un "verdadero manual" de componentes y armado.

2.- Que el pliego de especificaciones correspondiente reconoce la definición exacta y precisa de materiales, componentes y partes.

3.- Que el proyectista debe producir la coordinación modular de insumos y partes integrantes de la vivienda que provienen de diferentes proveedores.

4.- Que el diseño de las instalaciones en planta o en obra, constituyen un proyecto en sí mismo.

5.- Que la tarea de Proyecto requiere desde la gestación de la idea hasta la materialización de la documentación técnica, una importante cantidad de ajustes y retroalimentaciones del diseño.

6.- Que se reconoce como comitente del arquitecto a la empresa comercializadora de los prototipos.

7.- Que dichos prototipos podrán ser repetidos y/o adaptados por el mismo proyectista o por otro, lo que supone la cesión del derecho de uso y/o adaptación del prototipo por parte del Proyectista.

8.- Que teniendo en cuenta que el honorario profesional es la justa retribución por la tarea realizada y la responsabilidad puesta en juego, es propósito del Colegio de Arquitectos establecer una mecánica retributiva que, evidentemente, no está contemplada en el artículo 81, ya que el mismo establece la mecánica de prototipo, repetición y adaptación en relación a la ejecución de planes de vivienda en un mismo terreno y contempla como compensador del honorario de prototipo la vinculación de las repeticiones a cargo del mismo proyectista, no siendo éste el caso que nos ocupa actualmente.

### **Por ello, la Junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba**

#### **R E S U E L V E:**

**Art. 1º)-** Se establece la figura de **PROYECTISTA PRINCIPAL** para el arquitecto que desarrolla el proyecto de prototipos.

**Art. 2º)-** Dicha tarea se registrará conjuntamente entre el Proyectista Principal y su comitente, la empresa comercializadora de los prototipos, a través de la documentación técnica necesaria y suficiente que permita su utilización para materializar el Proyecto sin diferencia respecto del prototipo, salvo los casos de adaptaciones menores que puedan realizarse.

**Art. 3º)-** El honorario mínimo por la tarea del Proyectista Principal será de cuatro (4) veces el mínimo de Proyecto y detalles según artículo 78, calculado sobre el costo de obra.

**Art. 4º)-** Se deberá cumplimentar con la presentación de los siguientes elementos mínimos:

<b>PLANO O DOCUMENTACIÓN</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
Planta General	Escala 1:50. Indicación de cotas, niveles, etc.
Cortes	
Vistas	
Techos	Escala 1:50. Indicación técnica de desagües pluviales.
Estructura	Escala 1:50
Detalles Estructurales	Escala 1:20
Instalaciones sanitarias y gas y detalles constructivos	Escala 1:50 y 1:20
Instalaciones eléctricas y detalles de tableros y toma a tierra	Escala 1:50 y 1:20.
Carpintería	Escala 1:50 y 1:5. En caso de no usar carpintería estándar
Planilla de locales	
Pliego de especificaciones técnicas	
Pliego de condiciones del sistema	
Acta de cesión de derecho de uso y/o adaptación de proyecto prototipo.	
Contrato por el proyecto prototipo	
Comprobantes de depósitos.	

**Art. 5º)-** Será obligatorio en los carteles de obra, la consignación de nombre y matrícula del Proyectista Principal.

**Art. 6º)-** Se establece la figura del **PROYECTISTA ADAPTADOR** para el caso del arquitecto que deba adaptar el Proyecto del Prototipo a las condiciones propias del lugar de emplazamiento de la vivienda y a los requisitos planteados por las administraciones locales.

**Art. 7º)-** En caso de localizaciones individuales, siempre se registrará la adaptación del prototipo. En los casos de planes de viviendas, se registrará la adaptación del prototipo y las repeticiones de éste que se produzcan.

**Art. 8º)-** Los honorarios para estos registros se establecen en :

<b>TAREA</b>	<b>COMITENTE</b>	<b>HONORARIO</b>
Proyecto, Repetición y/o Adaptación	Empresa Comercializadora Propietario con	* Repetición: 10% del art. 78 + 0,3% del monto de obra con un mínimo de un

	autorización de empresa comercializadora.	día de terreno y un día de gabinete. * Repetición y Adaptación: 20% del art. 78 + 0,3% del monto de obra con un mínimo de un día de gabinete y un día de terreno.
Dirección Técnica o Conducción Técnica	a)- Propietario en caso de obra por administración b)- Empresa Comercializadora en caso de ejecución por contrato	Arancel vigente.
Representación Técnica	Empresa subcontratista con profesional rep. técnico.	80% del art. 116.

**(hoja 3 - Res. 325/268)**

**Art. 9º)-** Si el comprador de la vivienda realiza la obra por administración, deberá registrar la tarea de Dirección o Conducción Técnica a cargo de un profesional habilitado. Los honorarios de las figuras intervinientes se liquidarán conforme a resoluciones vigentes .

**Art. 10º)-** Si la obra es adquirida a la empresa que comercializa el sistema con ejecución incluida, se designará al Director o Conductor Técnico de la obra y la empresa constructora que la realice, designará a su Representante Técnico. Los honorarios de las figuras intervinientes se liquidarán conforme a resoluciones vigentes.

**Art. 11º)-** El registro de estas tareas deberá comprender, como mínimo y obligatoriamente la presentación de la documentación que se detalla:

**PLANO O DOCUMENTACIÓN  
OBSERVACIONES**

Municipal	Escala 1:100. Sujeto a las normas de cada Municipio.
Fundaciones	Escala 1:50
Instalaciones	Escala 1:50
Pliego de especificaciones técnicas de la Adaptación	
Pliego de condiciones de la Adaptación.	
Contrato por el Proyecto de Adaptación	
Contrato por la Dirección o Conducción Técnica	
Contrato por la Representación Técnica	Este elemento se presentará en función de lo expresado anteriormente.
Libro de Obra	
Comprobantes de Depósitos	

**Art. 12º)-** Comuníquese a las Regionales de esta Institución, dése a la más amplia difusión y archívese.-