

# Modelos de factura de honorarios

por Gonzalo García<sup>1</sup>

Copyright © Gonzalo García 2009

Esta obra es propiedad del autor. Está prohibido reproducirla, almacenarla o transmitirla por cualquier medio, incluso parcialmente, en cualquier formato o soporte, sin autorización expresa y escrita, que se puede solicitar a [gonzalog@arqueting.com](mailto:gonzalog@arqueting.com) Están autorizadas las citas con la condición de mencionar el origen.

El autor atiende gratuitamente las consultas que se le hagan por escrito sobre la materia de este artículo dirigiéndolas a la dirección de correo indicada arriba.

Otros artículos sobre esta materia en [www.arqueting.com](http://www.arqueting.com)

## Contenido

<b>El modelo tradicional</b>	<b>1</b>
<b>Factura por PEM con provisión de fondos variable</b>	<b>3</b>
<b>Factura de honorarios en función de los costes</b>	<b>4</b>
<b>Factura de honorarios en función de los costes con detalle de las horas</b>	<b>5</b>
<b>Factura que incluye un modificado</b>	<b>6</b>
<b>Factura de honorarios por metro cuadrado</b>	<b>7</b>

## El modelo tradicional

Los honorarios del arquitecto, calculados como porcentaje del PEM, se basaban en aplicar un porcentaje determinado por contrato al precio de ejecución material que el promotor pagaba al constructor en cada certificación. Los honorarios totales no se conocían hasta el final de la obra, que concluía a estos efectos con un acto administrativo documentado llamado ‘liquidación final de la obra’.

Esta práctica, obligatoria hasta los primeros años del siglo, resultaba enojosa para los clientes, que temían que estimulase al arquitecto a aumentar el PEM de su encargo: cuanto más cara fuese la obra, más ganaba el arquitecto.

La costumbre de largos años utilizando ese sistema lo ha mantenido en uso hasta el final del primer decenio, al menos entre los arquitectos cuyos clientes no fueran profesionales del mercado inmobiliario.

Una factura adecuada para este sistema de honorarios, incluyendo un desglose por fases, sería la siguiente:

---

<sup>1</sup> Gonzalo García es arquitecto por la UP de Barcelona (1969) y PADE por el IESE (1995). Fundó y trabaja en la empresa Soft S.A., autora del programa Presto.

**FACTURA N° 2009/21**

Madrid, 22 de julio de 2009

Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)

PEM	2.351.611,25
Honorarios % s/PEM	11%
Honorarios encargo	258.677,24

<b>fase</b>	<b>% fase- encargo</b>	<b>honorarios por fase</b>	<b>realizado a la fecha</b>	<b>honorarios devengados</b>
est. previos	10%	25.868	100%	25867,72
anteproyecto	15%	38.802	100%	38801,59
proy. básico	20%	51.735	50%	25867,72
proy. ejecución	35%	90.537	0%	0,00
dirección obra	15%	38.802	0%	0,00
liquidación	5%	12.934	0%	0,00
				90.537,03
			Ya facturado	64.669,31
			<b>Asciende la presente factura a</b>	<b>25.867,72</b>
		16%	IVA	4.138,84
		18%	Ret. IRPF	4.656,19
			<b>LIQUIDO A PERCIBIR</b>	<b>25.350,37</b>

A pagar por transferencia a la c/c indicada al pie antes del 22 de agosto de 2009

# Factura por PEM con provisión de fondos variable

El modelo tradicional acepta algunas variantes. Por ejemplo, si el estudio tuviera la forma jurídica de una sociedad, se eliminaría la retención; si se hubiese pactado con la propiedad una provisión de fondos variable (adecuada, por ejemplo, para cubrir el 100% de la siguiente fase), debería hacerse constar, como se ve en el siguiente modelo:

## FACTURA Nº 2010/21

Madrid, 22 de julio de 2009

Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)

PEM	2.351.611,25
Honorarios % s/PEM	11%
Honorarios encargo	258.677,24

fase	% fase- encargo	honorarios por fase	realizado a la fecha	honorarios devengados
est. previos	10%	25.868	100%	25867,72
anteproyecto	15%	38.802	100%	38801,59
proy. básico	20%	51.735	100%	51735,45
proy. ejecución	35%	90.537	0%	0,00
dirección obra	15%	38.802	0%	0,00
liquidación	5%	12.934	0%	0,00
				116.404,76
		A descontar lo ya facturado		<b>-64.669,31</b>
		Asciende la presente factura a		51.735,45
		A descontar la provisión de fondos recibida		<b>-45.000,00</b>
		Depósito para la nueva provisión de fondos		85.000,00
		Total base		91.735,45
		18%	IVA	16.512,38
		18%	Ret. IRPF	<b>-16.512,38</b>
		<b>LIQUIDO A PERCIBIR</b>		91.735,45

A pagar por transferencia a la c/c indicada al pie antes del 22 de agosto de 2010

La provisión de fondos es un anticipo, por lo que queda afectada por IVA y retención. Aquí se recoge una provisión variable (en cada fase el cliente anticipa un porcentaje del precio previsto para la fase que comienza, que suele ser el 100%), por lo que se devuelve la ya recibida y se toma la siguiente.

# Factura de honorarios en función de los costes

El método más seguro de cálculo de los honorarios se basa en calcular los costes y mayorarlos con el margen adecuado. Por ese camino el arquitecto llega a determinar una cifra de honorarios, su desglose por fases y probablemente las horas de dedicación de cada uno de los componentes del equipo con sus costes correspondientes.

La factura se basa en las dos primeras variables, sin que, habitualmente se declare el detalle de los costes, por lo que bastaría con una factura del tipo:

## FACTURA Nº 2010/21

Madrid, 22 de julio de 2009

Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)  
PEM 2.351.611,25  
Honorarios % s/PEM 11%  
Honorarios encargo 258.677,24

fase	% fase- encargo	honorarios por fase	realizado a la fecha	honorarios devengados
est. previos	10%	25.868	100%	25867,72
anteproyecto	15%	38.802	100%	38801,59
proy. básico	20%	51.735	100%	51735,45
proy. ejecución	35%	90.537	0%	0,00
dirección obra	15%	38.802	0%	0,00
liquidación	5%	12.934	0%	0,00
				116.404,76
			A descontar lo ya facturado	-64.669,31
			Asciende la presente factura a	51.735,45
			A descontar la provisión de fondos recibida	-45.000,00
			Depósito para la nueva provisión de fondos	85.000,00
			Total base	91.735,45
		18%	IVA	16.512,38
		18%	Ret. IRPF	-16.512,38
			LIQUIDO A PERCIBIR	91.735,45

A pagar por transferencia a la c/c indicada al pie antes del 22 de agosto de 2010

# Factura de honorarios en función de los costes con detalle de las horas

Si fuera necesario, se podría informar al cliente del número de horas dedicado a su encargo por cada empleado, su precio y el resultado a facturar:

**FACTURA Nº 2009/21**

Madrid, 22 de julio de 2009

Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)

		horas	tarifa €/h	honorarios devengados
Inés Table	arquitecto	21	200	4200,00
Lara Tонера	arquitecto	11	200	2200,00
Fina Traza	aparejador	39	100	3900,00
Adela Almena	delineante	71	65	4615,00
Aitor Sión	administrativo	12	50	600,00
				0,00
				15.515,00
			Ya facturado	6.400,00
			<b>Asciende la presente factura a</b>	<b>9.115,00</b>
		16%	IVA	1.458,40
		18%	Ret. IRPF	1.640,70
			<b>A pagar</b>	<b>8.932,70</b>

A pagar por transferencia a la c/c indicada al pie antes del 22 de agosto de 2009

La tarifa por hora es la calculada sumando los costes laborales, la tasa de indirectos y la de variables, y mayorando el resultado con el margen operativo del estudio, es decir el precio al que el estudio puede vender esas horas asegurando el beneficio necesario.

La facturación por horas exige que el arquitecto no anticipe al cliente una cifra total de honorarios, ni un número total de horas a dedicar, para no quedarse con el riesgo de ese tope. En la facturación por horas, el cliente asume el riesgo del montante final. Es un sistema muy transparente y puede salirle más barato, pero debe tomar ese riesgo.

En esta factura no figura la provisión de fondos, o bien porque no se produjo, o bien porque se pactó un provisión estática, es decir, un anticipo abonado por el cliente al comienzo del encargo, que permanece durante todo su desarrollo, por lo que no se menciona en cada factura. Esa provisión puede calcularse como media de las necesidades de tesorería del encargo, o, lo que es más prudente, como la máxima necesidad de tesorería prevista para él.

## Factura que incluye un modificado

La buena gestión del estudio exige que el arquitecto facture todo su trabajo, no sólo el núcleo, sino también cada tarea adicional. Así, cuando un cliente provoca una modificación al proyecto, el arquitecto debe haberle advertido que el trabajo correspondiente será facturado aparte de los honorarios previstos.

La facturación de un modificado puede recogerse en la siguiente factura ordinaria, de la forma siguiente:

<b>FACTURA Nº 2009/21</b>				
Madrid, 22 de julio de 2009				
Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)				
PEM		2.351.611,25		
Honorarios % s/PEM		11%		
Honorarios encargo		258.677,24		
fase	% fase-encargo	honorarios por fase	realizado a la fecha	honorarios devengados
est. previos	10%	25.868	100%	25867,72
anteproyecto	15%	38.802	100%	38801,59
proy. básico	20%	51.735	50%	25867,72
proy. ejecución	35%	90.537	0%	0,00
dirección obra	15%	38.802	0%	0,00
liquidación	5%	12.934	0%	0,00
				90.537,03
			Ya facturado	64.669,31
		<b>A facturar por trabajo previsto</b>		<b>25.867,72</b>
Modificado 1: nueva ubicación del salón de actos, por horas+gastos, según contrato				
		horas	tarifa €/h	honorarios devengados
Inés Table	arquitecto	15	200	3000,00
Adela Almena	delineante	71	65	4615,00
Aitor Sión	administrativo	2	50	100,00
Reprografía				166,00
Calculista estructuras				1600,00
				9.481,00
			Ya facturado	3.000,00
		<b>A facturar por modificado</b>		<b>6.481,00</b>
<b>Asciende la presente factura a</b>				<b>32.348,72</b>
	16%	IVA		5.175,80
	18%	Ret. IRPF		5.822,77
		<b>A pagar</b>		<b>31.701,75</b>

# Factura de honorarios por metro cuadrado

La elección de un inductor de ingresos diferente de las horas-hombre puede convenir en ocasiones: el nudo estructural calculado, el DIN A4 visado (para informes y peritaciones), la cama hotelera u hospitalaria, etcétera.

El arquitecto pacta con el cliente un cierto precio por unidad del inductor, por lo que, conocido el número de unidades previsto para el encargo, se calcula la cifra total de honorarios y se procede como ya hemos visto:

<b>FACTURA Nº 2010/21</b>				
Madrid, 22 de julio de 2010				
Encargo: Ampliación del IES P. de Sotomayor en Miranda del Castañar (Salamanca)				
Superficie construida		6.250,00 m2		
Honorarios s/sup. cons.		30 €/m2		
Honorarios encargo		187.500,00 €		
<b>fase</b>	<b>% fase-encargo</b>	<b>honorarios por fase</b>	<b>realizado a la fecha</b>	<b>honorarios devengados</b>
est. previos	10%	18.750	100%	18750,00
anteproyecto	15%	28.125	100%	28125,00
proy. básico	20%	37.500	100%	37500,00
proy. ejecución	35%	65.625	0%	0,00
dirección obra	15%	28.125	0%	0,00
liquidación	5%	9.375	0%	0,00
				84.375,00
		A descontar lo ya facturado		-46.875,00
		Asciende la presente factura a		37.500,00
		A descontar la provisión de fondos recibida		-45.000,00
		Depósito para la nueva provisión de fondos		85.000,00
		<b>Total base</b>		<b>77.500,00</b>
		18%	IVA	13.950,00
		18%	Ret. IRPF	-13.950,00
		<b>LIQUIDO A PERCIBIR</b>		<b>77.500,00</b>
A pagar por transferencia a la c/c indicada al pie antes del 22 de agosto de 2010				

La factura corresponde a un arquitecto que cobra a su cliente por metro cuadrado construido. Como en el caso de la factura por horas, el arquitecto no debe comprometerse a una cantidad final, aunque en este caso, el cliente tiene mucho menos riesgo, al conocer de forma bastante aproximada la superficie construida final.