Contratos de Obra

1. Por Administración
2. Por Precio Unitario
3. Por Precio Alzado
4. Por Llave en Mano

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- Es el único sistema que le permite al arquitecto llevar a cabo una obra sin perder su calidad profesional.
- Convirtiéndose este en administrador de los recursos del cliente, a nombre de quien contrata todos los trabajos de la obra.

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- El Arquitecto no asume ningún tipo de riesgo debido a incrementos de precios.
- Ni por el cumplimiento de obligaciones laborales o fiscales.
- Cobra por honorarios por la Prestación de Servicios Profesionales por la Administración de la Obra.

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- Todas las variaciones en precios a favor o en contra recaen en el cliente.
- Por lo que todos los descuentos que se obtengan de los proveedores o contratistas, beneficiarán directamente al cliente.
- Sin que el Arquitecto, tenga derecho de cantidad alguna por este concepto.

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- El cliente paga todos los costos y gastos directos o indirectos derivados de la obra más honorarios del Arquitecto.

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- El cliente entrega al Arquitecto un fondo solvente, con el cual se pagan los gastos de la obra periódicamente.
- Haciendo entrega al cliente de las facturas o comprobantes contra los que se aplicó el gasto.
- Siendo estos pagados por el cliente y el anticipo amortizado, según se reduzca la necesidad de su aplicación

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- Anticipadamente el arquitecto entregará al cliente un programa de pagos por efectuar.

CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACIÓN

- Es recomendable cuando no existe una definición precisa de los trabajos por ejecutar.
- Se recomienda que el cliente cuente con una supervisión que controle la ejecución de los trabajos en cuanto a calidad, tiempo y costo.

Para el arquitecto constructor que trabaja bajo esta modalidad existen dos alternativas:

1. El cliente asume la totalidad de las obligaciones laborales contratando directamente al personal administrado por el Arquitecto.
   - El trabajo del Arquitecto es el de Prestación de servicios profesionales por Administración de Obra.
2. El cliente por intermediación de un coordinador de obra subcontrata todos los trabajos de la obra. EL trabajo del coordinador es el de Prestación de Servicios profesionales por Administración de Obra.

CONTRATACIÓN DE OBRA POR PRECIOS UNITARIOS.

- Recomendado cuando no se conocen con detalle los trabajos por ejecutar.
- Pudiendo existir variaciones en los volúmenes de obra.
- Es una actividad comercial.
- El arquitecto cotiza por unidad y se le paga el producto de multiplicar el precio por unidad, por el volumen de obra ejecutando, en el precio unitario incluyeron los indirectos y utilidad.

Contrato por Precios Unitarios.

- Este se refiere a la cotización a detalle de diseño y construcción(material y mano de obra) agregando los indirectos y honorarios en cada concepto.
- Haciendo incrementos porcentuales de inflación sobre la base de incremento del Índice de Precios que emite el Banco de México o incremento de los salarios mínimos.

– Este procedimiento es el más recomendable para realizar obras de larga duración, como las del Gobierno o Inmobiliarias.

CONTRATACIÓN DE OBRA A PRECIO ALZADO.

- El arquitecto contrata por un valor total la obra a ejecutar y absorbe todas las variaciones de precio de los materiales y de la mano de obra.
- Comprometiéndose a entregar la obra en el tiempo de acuerdo con las especificaciones contratadas.
- Los pagos se efectúan de acuerdo a un programa de avance de obra establecido con anticipación.

CONTRATACIÓN DE OBRA A PRECIO ALZADO.

- El cliente queda liberado del cumplimiento de cualquier tipo de obligación laboral o fiscal.
- Se pueden realizar ajustes por trabajos no incluidos en el presupuesto original, por escalada de precios debidos a la inflación o por la modificación a los volúmenes de obra o cambio de especificaciones solicitadas por el cliente.

CONTRATACIÓN DE OBRA A PRECIO ALZADO.

- El cliente puede contratar adicionalmente una empresa de supervisión.
- Para verificar el cumplimiento de acuerdo a o contratado de la calidad.
- El tiempo y el costo, requiriéndose especificaciones, con descripción del material, forma de colocación y alcance de trabajo muy detallados.

CONTRATACIÓN DE OBRA A PRECIO ALZADO.

- También será de utilidad para la negociación de todos los ajustes presupuéstales.
- El Arquitecto en su indirecto incluye todos los gasto de operación y administración, así como su utilidad, la cual está afectada por las leyes del mercado.
- El Arquitecto absorbe las fluctuaciones en el precio de los materiales de todos aquellos insumos que se hayan comprado con los anticipos, los que no se hayan comprado se verán afectados por la escalada de precios.

CONTRATACIÓN DE OBRA A PRECIO ALZADO.

- Los incrementos en el valor de los precios unitarios se aplican mediante el sistema de indización de precios por todos los conceptos de obra no ejecutados y que estén dentro del programa en el momento de la revisión de precios.
- Para cobrar el Arquitecto elabora periódicamente estimaciones de Obra Ejecutada, las cuales paga el cliente amortizado la parte proporcional de los anticipos entregados.

CONTRATACIÓN POR LLAVE EN MANO.

- En este sistema de contratación se le encarga al Arquitecto:
- la realización del proyecto,
- la obtención de los permisos de construcción y
- la ejecución total de la obra incluyendo el montaje de los equipos y mobiliario necesarios para empezar a funcionar de inmediato el inmueble.

CONTRATACIÓN POR LLAVE EN MANO.

- Una vez terminado, se incluyen la contratación de los servicios como:
- agua,
- energía eléctrica y
- Teléfonos.
- Se cobra un precio total presupuestado desde el inicio de los trabajos y no existe ajuste alguno por ningún motivo.

CONTRATACIÓN POR LLAVE EN MANO.

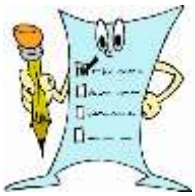
- Se requieren especificaciones sumamente detalladas y una definición muy completa de los alcances del proyecto y de la ejecución de cada uno de los trabajos incluidos en la contratación.
- La totalidad de los riesgos los asume el Arquitecto y se incluyen en el contrato cuantiosas multas por incumplimiento.

TIPO DE ARANCELES Y HONORARIOS DEL ARQUITECTO – CLIENTE

- Proyecto Arquitectónico.
- Los honorarios varían del 1 al 15% del Costo Directo de la Obra, dependiendo del volumen de construcción o del número de veces que se construya el proyecto.
- Subdividiéndose equitativamente de la siguiente manera el Proyecto Arquitectónico:

ACTIVIDADES PRELIMINARES 10%

- Recopilación de información
- Visitas al lugar
- Programa arquitectónico
- Juntas de trabajo con especialistas
- Proposición del trabajo



ETAPAS DE ELABORACIÓN 20%

- El conceptual
- El anteproyecto

DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA 30%

- Memoria descriptiva del proyecto
- Planos arquitectónicos
- Planos con salidas de instalaciones
- Especificaciones generales
- Ante-presupuesto

PLANOS Y DOCUMENTOS EJECUTIVOS 40%

- Planos generales
- Aspectos de ingeniería
- Especificaciones completas
- Memorias básicas para instalaciones

EDIFICACIÓN

- Los honorarios del Arquitecto constructor, quedan insertados en partida constructivas, involucrando el costo directo de cada una de ellas más gastos indirectos, agregados la utilidad del Arquitecto.
- Subdividiendo equivalente de la siguiente manera:

- **ETAPA PRELIMINAR 10%**
  - Estudio de proyecto
  - Planeación de la obra
  - Suscribir compromiso
  - Programación de la obra

- **EJECUCIÓN DE OBRA 80%**
  - Aspectos administrativos
  - Aspectos constructivos

- **TERMINACIÓN DE OBRA 10%**
  - Finiquito
  - Entrega

Tarea

- Elaborar un ejemplo de cada tipo de contrato tomando como ejemplo un cliente.
- Por Administración
- Por Precio Unitario
- Por Precio Alzado
- Por Llave en Mano