



Nombre de alumno: Alcázar Pinto Jessica Damaris

Nombre del profesor: ING. Carlos Alejandro Barrios Ochoa.

Nombre del trabajo: Investigación.

Materia: COSTOS Y PRESUPUESTOS I.

ARQUITECTURA QUINTO.

INTRODUCCION:

Para esta cuarta unidad y para finalizar esta materia, tomaremos en cuenta dos temas, el primero que es contrato a precio unitario y contratos a llave en mano, pero si puntualizamos desde un principio y caemos un breve análisis encontramos que, el arquitecto independiente, que se inicia dentro del trabajo profesional, requiere establecer formalmente con el potencial cliente, la prestación de sus servicios y para poder realizarlo necesita de un instrumento legal que proteja a ambas partes de algún incumplimiento. Un posible instrumento de este tipo puede ser un contrato o convenio de prestación de servicios, en el que se precisen y detallen derechos y responsabilidades.

DESARROLLO.

PRECIOS UNITARIOS.

En los contratos a precios unitarios el importe de la remuneración o pago total que debe cubrirse al contratista es por unidad de concepto terminado y ejecutado conforme al proyecto, especificaciones de construcción y normas de calidad. Es decir, existe un catálogo de conceptos, que es un documento que integra la descripción, la unidad de medida, la cantidad y el costo de cada precio unitario que sumados nos dan el costo total o presupuesto de la obra. Dicho de otro modo, es como, descomponer la obra en pequeñas fracciones y cada fracción tiene un valor, cuando se construye una fracción o grupo de fracciones se le pagan al contratista ejecutor, cuando se construya la totalidad de las fracciones se tendrá la obra completa.

Si un contrato de construcción se pactó a precios unitarios, los componentes del precio unitario no pueden disgregarse con el fin de pagarse por separado, pues estas acciones irían en contra de lo pactado por voluntad de las partes. Disgregar es separar o desunir los elementos que forman el conjunto de componentes del precio unitario. Por lo tanto, no puede cobrarse ni pagarse solo el costo directo o solo los costos indirectos en un contrato de este tipo, se cobra y se paga por concepto de obra terminada, es decir, se cobran y se pagan todos los componentes del o los 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.
- 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.

LLAVE EN MANO.

Este tipo de contrato, también conocido como **proyecto llave en mano**, consta de un documento en que se acuerda con el contratista sus obligaciones y su responsabilidad ante la construcción de una obra.

Esencialmente, el principal objetivo de este tipo de proyecto es delegar al contratista todas las actividades relacionadas con el proyecto, desde su inicio

hasta el final, evitando, de este modo, que el cliente se ocupe de los trámites y de las tareas referentes a su puesta en marcha.

Dicho en otras palabras, el contrato llave en mano determina cuáles trámites y acciones relacionados con la realización de un proyecto quedan a cargo del contratista definiendo, para ello, un precio integral, así como un plazo de tiempo para la entrega de la obra.

En lo que se refiere al precio, el pago se realiza por etapas de acuerdo con las entregas parciales. Por lo general, se paga un monto a carácter de anticipo y luego, se entregan valores acordes con las certificaciones de entrega hasta llegar al monto total.

Se denomina llave en mano a aquellas obras de ingeniería donde ingenieros y constructores son la misma entidad, dejando pues en solo dos el número de agentes, siendo el promotor y el agente los que intervienen en dicha obra.

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.



- 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. 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.