

MATERIA:
ADMINISTRACIÓN GERENCIAL Y ECONOMÍA

Tipos de CONTRATOS

Titular: Ing. Miguel Valentini.
JTP.: Arq. Celina De Cara

Año 2024

CONTRATO

DEFINICIÓN:

Acuerdo de carácter legal, entre dos o más personas, para ejecutar un trabajo o prestar un servicio. Estipula responsabilidades, derechos y obligaciones.

PRINCIPIOS:

- Relación de buena fe.
- Aplicación de condiciones equitativas.
- Aplicación de modalidades que permitan armonía.

CONDICIONES

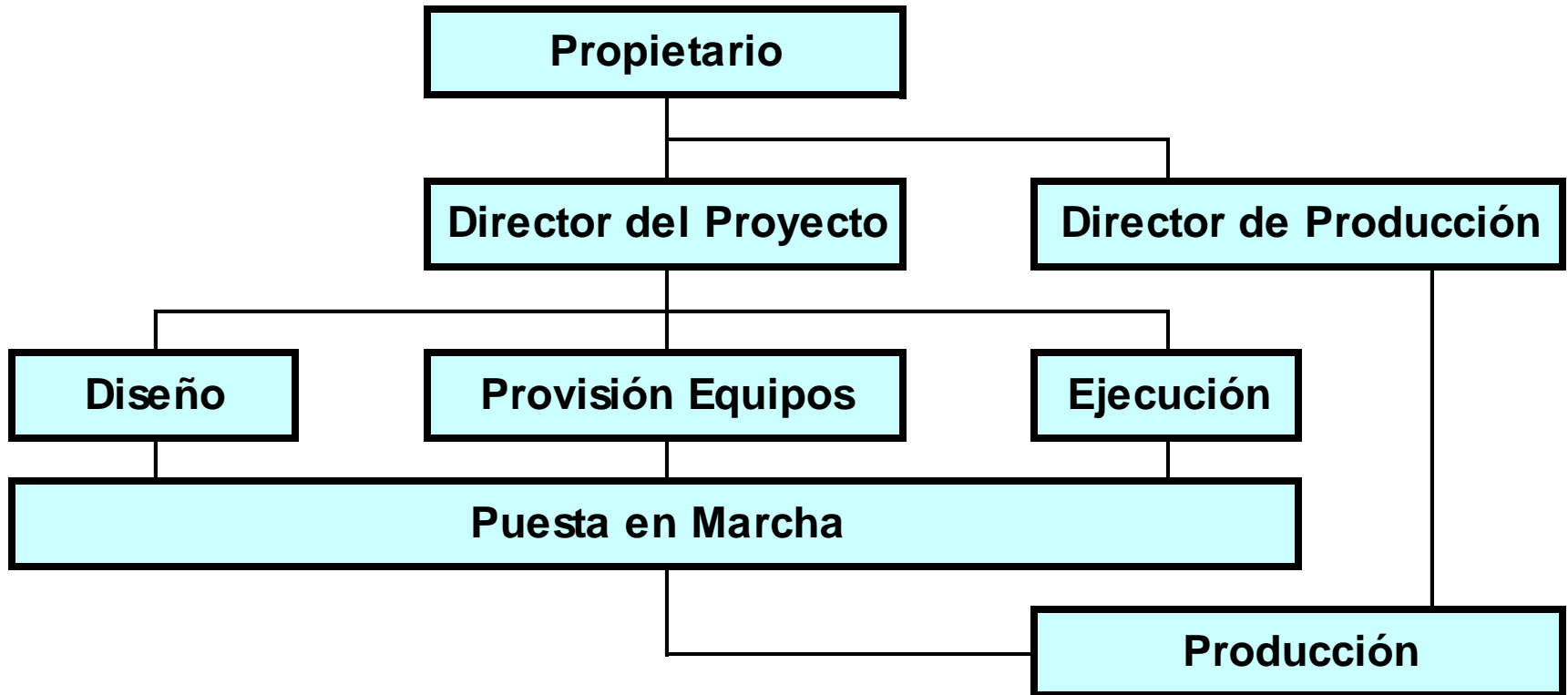
Para que un contrato se llegue a realizar son necesarios ciertos elementos esenciales :

- La ***voluntad (consentimiento)***
- El ***objeto (prestaciòn)***
- La ***finalidad (razòn)***

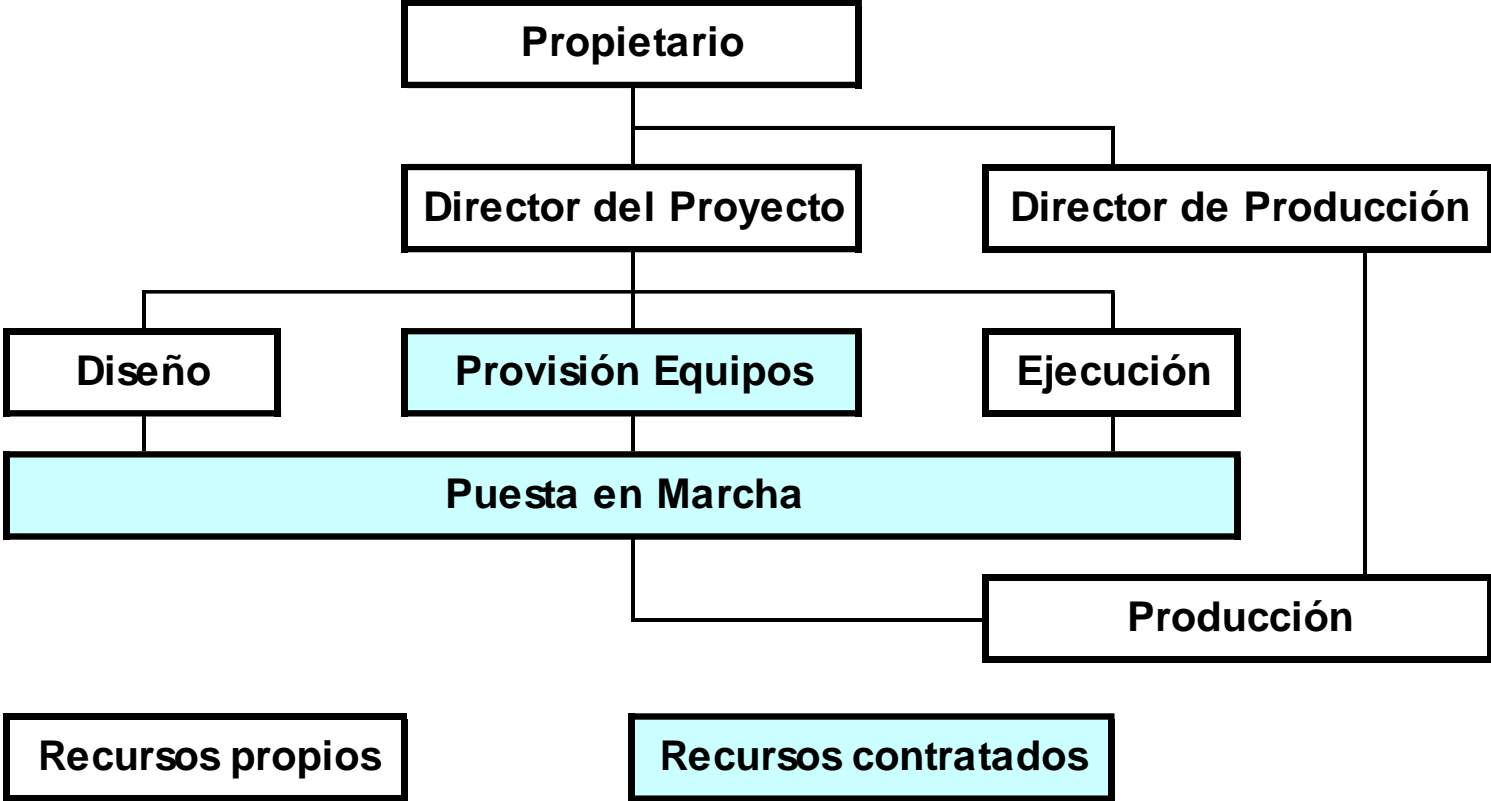
ALCANCE CONTRACTUAL

- *El sistema de ejecución de proyectos que emplee la Empresa, dependerà de la proporción de recursos de ingeniería propios y de recursos contratados que use.*
- *El alcance de la contratación puede variar desde la adquisición de los equipos hasta la totalidad de sus actividades, incluida la operación por un periodo determinado.*

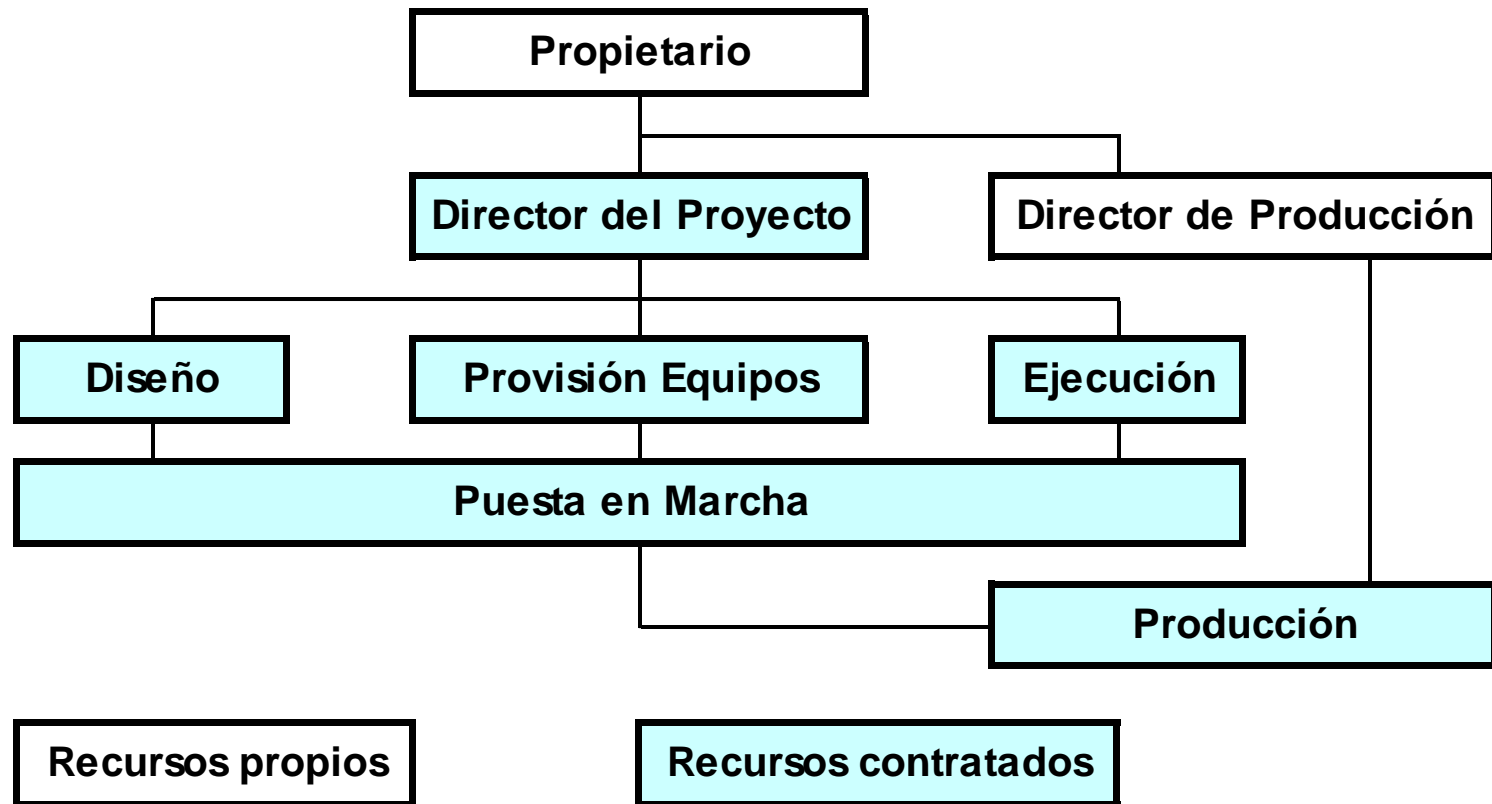
ALCANCE DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL



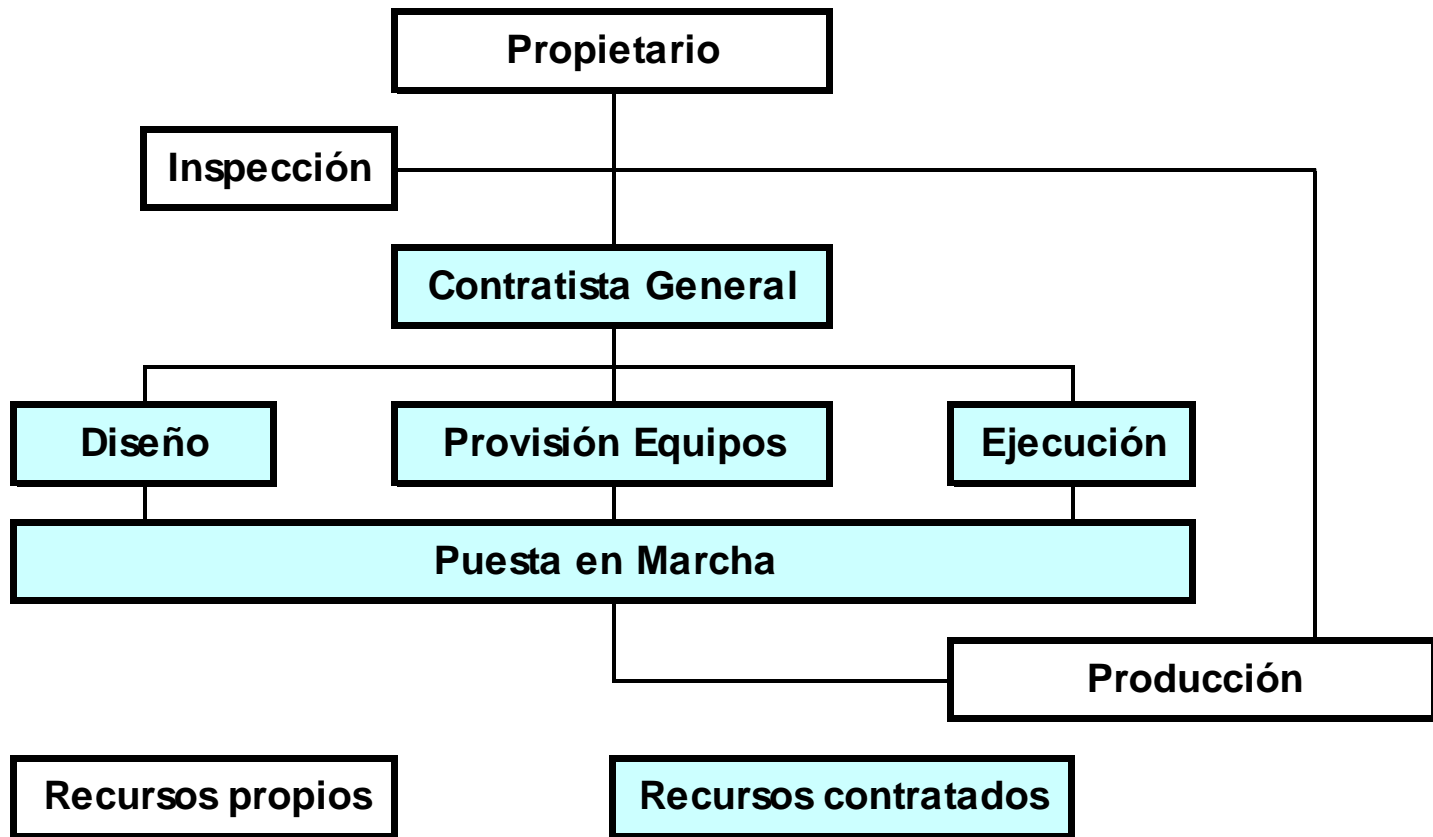
INGENIERÍA PROPIA (In House)



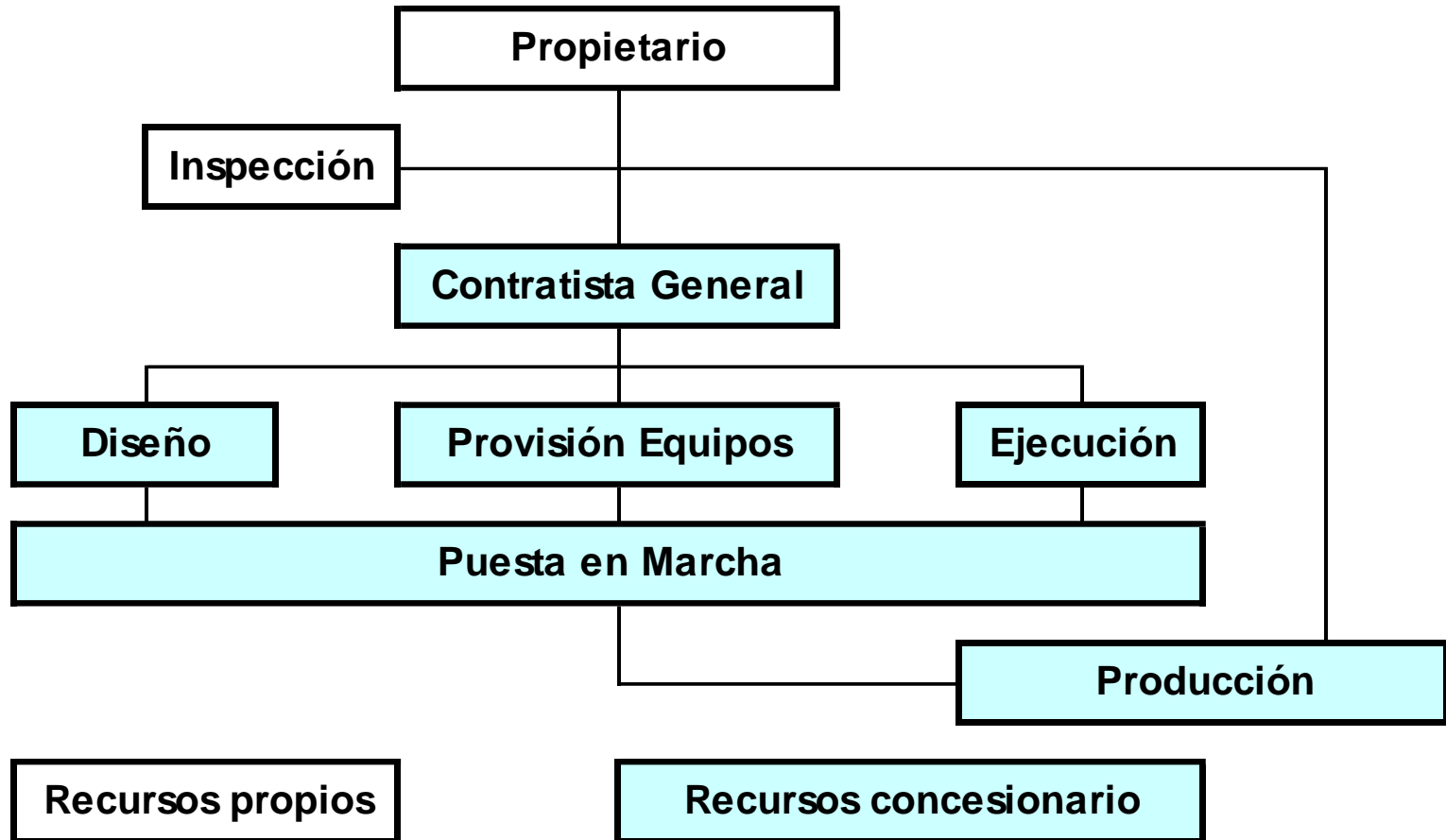
ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS (Project Management)



LLAVE EN MANO (Turn Key)



CONCESIONES

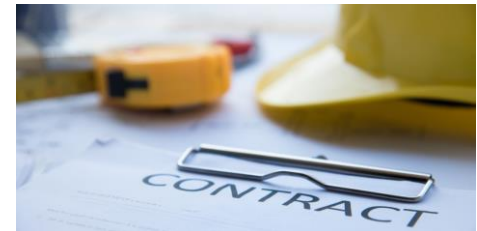


Tipos de CONTRATOS

- SUMA ALZADA (Fixed Price or Lump Sum).



- SUMA DE PRECIOS O PRECIOS UNITARIOS (Unit Price).



- ADMINISTRACIÓN DELEGADA (Cost Reimbursable).

- LLAVE EN MANO (Turnkey).



- CONCESIONES (BOT-- BOO -- BOOT).



CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS

TIPO	DISEÑO	PRECIO	CUBICACIÓN	HONORARIOS BENEFICIOS	RIESGO ECONOMICO
SUMA ALZADA	Propietario	Global fijo	Estimación es definitiva	Incluido en precio global	Contratista
SERIE DE PRECIOS	Propietario	Precios unitarios fijos	Ajustable a la obra real	Incluido en precio unitario	Propietario
ADMINISTRACIÓN DELEGADA	Propietario	Gastaros reembolsables	Ajustable a la obra real	Fijo o % de los gastos	Propietario
LLAVE EN MANO	Constructor	Global fijo	Estimación es definitiva	Incluido en precio global	Contratista
CONCESIÓN	Propietario o Concesionario	Tarifas de la operación	Estimación es definitiva	Incluido en tarifas de la explotación	Concesionario

SUMA ALZADA



PROPIETARIO

- Asegura precio.
- Sencillo control de costo.
- Dificultad para modificar diseños y especificaciones.
- Requiere proyecto bien definido.
- Requiere control de calidad.

CONTRATISTA

- Se beneficia directamente con los ahorros por optimización de la gestión.
- Libertad para administrar la obra .
- Asume mayores riesgos.

SERIE DE PRECIOS



PROPIETARIO

- Asume el riesgo de la variación en la cantidad de obra.
- Controles precisos de obra física (cantidad y calidad).
- Flexibilidad para manejar las variaciones de obra.

CONTRATISTA

- Tiene libertad para planificar sus métodos y recursos.
- Mayores utilidades con mas eficiencia.
- Es compensado por los aumentos de obra .

ADMINISTRACIÓN DELEGADA



PROPIETARIO

- Puede iniciar la obra sin tener diseños acabados.
- Flexibilidad para hacer cambios.
- Fuerte control de calidad y de eficiencia de la construcción.
- Incertidumbre en el precio final .

CONTRATISTA

- No tiene responsabilidad en el costo final.
- Tiene asegurados sus honorarios.
- Salvo por su propia responsabilidad profesional, no tiene incentivo económico por aumento de eficiencia.

LLAVE EN MANO



PROPIETARIO

- Debe definir con precisión el producto que desea recibir.
- Rigidez para hacer cambios.
- Se asegura el precio.
- Exige gran confianza en el contratista.
- Control riguroso de los programas de trabajo y de resultados de pruebas.

CONTRATISTA

- Asume todos los riesgos.
- Independencia para manejar métodos y recursos.
- Mayores utilidades con más eficiencia.
- Enorme responsabilidad profesional.

BOT – BOO -BOOT



BOT

CONCESIONARIO

- Construye proyecto convenido con el dueño.
- Asume el riesgo de la construcción.
- Entrega al dueño un ingreso o un servicio periódico y convenido.
- Transfiere la obra al término del período contractual.
- Asume el riesgo del negocio.

BOOT

CONCESIONARIO

- Se asocia con el dueño para construir un proyecto.
- Asume el riesgo de la construcción.
- Opera la obra para la Sociedad por un honorario convenido.
- Reparten las utilidades de acuerdo a su participación.
- Al término del plazo, vende su participación al dueño.
- Comparten el riesgo del negocio.

NUEVOS TIPOS DE CONTRATOS

Las principales razones son:

- El tamaño actual de los proyectos exige una capacidad de gestión que excede las que requieren las empresas.
- La velocidad de cambio de la tecnología dificulta que las empresas puedan redactar especificaciones que contemplen los niveles técnicos del momento.
- El monto de las inversiones recomienda a las instituciones financieras preferir los compromisos firmes en cuanto a precio y plazo del proyecto.
- El costo actual del dinero hace indispensable disminuir el plazo de los proyectos. La responsabilidad de diseño , provisión y construcción en una sola mano facilita este proceso.

NUEVOS TIPOS DE CONTRATOS

- **Construction Management (CM@RISK)**: se contrata solamente el diseño
- **Design – Buil (DB)** : se contrata diseño y construcción.
- **Enngineering-Procurement-Construction (EPC)** : servicios de ingeniería – materiales y equipos - construcción
- **Enngineering-Procurement-Construction Management (EPCM)** : servicios de ingeniería – materiales y equipos – construcción y administración

ELECCIÓN DEL TIPO DE CONTRATO

ASPECTOS A CONSIDERAR:

- Políticas del dueño.
- Mercado de contratistas.
- Capacidad técnica del dueño.
- Análisis de riesgos.
- Características del proyecto (tecnología, tamaño, ubicación, etc.).
- Costo total.

TIPO DE CONTRATO SEGÚN ANTECEDENTES DISPONIBLES

Cantidad de antecedentes	Tipo de contrato			
	Suma Alzada	Serie de Precios	Administración Delegada	Llave en Mano
Completos	SI			
Incompletos		SI		
Deficientes				
Diseños civiles			SI	
Equipos				SI

ELECCIÓN DEL NÚMERO DE CONTRATOS

- Objetivos de la empresa.
- Experiencia en el manejo de proyectos.
- Características físicas de la obra.
- Especialidades.
- Ventajas de un contrato con financiamiento.
- Tamaño de las firmas contratistas y capacidad de control del mandante.
- Minimizar costos del propietario.