



INTERACCIÓN
CONSULTORA

COSTOS DE OBRA

TEMARIO DEL CURSO

Unidad 3

Valores de cierre. Impuestos, seguros, generales (casas centrales – gastos de estructura). Riesgos, tipos, formas de valorizarlos y beneficio. Ejemplo y carga de datos

Carga: 2 hs

COSTOS DE CIERRE

Los costos de cierre son aquellos costos que forman parte del precio del contrato y a su vez su valor depende del precio.

COSTOS DE CIERRE. TIPOS

A. Seguros:

- Seguro All Risk: se denomina de esta manera a las pólizas a todo riesgo, que actúan como cobertura para asegurar todo tipo de peligros y riesgos en una obra o proyecto.
- Responsabilidad Civil: Este seguro nos protege de daños que se causen a terceros de una forma involuntaria.



COSTOS DE CIERRE. TIPOS

B. Garantías:

- Garantía de cumplimiento de contrato: es la garantía que debe presentar el adjudicatario de un contrato para garantizar la ejecución en tiempo y forma de la obra contratada.
- Garantía de Anticipo Financiero: a menudo el contratista recibe por parte del comitente anticipos de dinero para solventar gastos como traslados de equipos, planos y/o comprar materiales. Esta cobertura es la garantía que el contratista presenta para garantizar la correcta aplicación de ese anticipo.
- Fondo de Reparación: una vez que los trabajos se encuentran en ejecución por lo general el contratista presenta certificados del avance de obra para ir cobrando los trabajos realizados. De cada uno de esos pagos el comitente retiene un 5% en concepto de fondo de reparación para cubrir la responsabilidad del contratista por vicios o defectos ocultos de los trabajos ejecutados. Esta garantía permite al contratista disponer de dichas retenciones.



COSTOS DE CIERRE. TIPOS

c. Impuestos

- Ingresos Brutos: es el impuesto que corresponde a las actividades autónomas, actos u operaciones que consiste en la aplicación de un porcentaje sobre la facturación de un negocio independientemente de su ganancia.
- Impuesto al cheque: es el impuesto a los créditos y débitos en cuentas bancarias en general. De acuerdo a la Ley de Competitividad N° 25.413
- Sellado de contrato: con este impuesto están gravados todos los actos, contratos u operaciones de carácter oneroso. Los contratos están gravados por el impuesto a los sellos, el cual será pagado 50 % por cada una de las partes intervinientes.



COSTOS DE CIERRE. TIPOS

- D. Pérdida por fórmula de reajuste:** Se considera pérdida por fórmula de reajuste, a la pérdida de dinero que se tiene por el no reajuste de precios en la primera parte del incremento en los contratos por ajuste por saltos.

- D. Gastos financieros:** Se consideran gastos financieros, los que el proyecto debe afrontar como consecuencia del uso de capitales puestos a su disposición por terceras personas.

- E. Casa central:** Se llama gastos de Casa Central a los gastos de estructura, gastos generales y salarios de la Casa Matriz de la Empresa que funciona para dar soporte y apoyo a los diferentes proyectos de la misma. Dicho porcentaje que se aplica como costo de cierre, es el que se obtiene de los gastos de estructura de la Empresa y la facturación total en un período de tiempo. Dicho porcentaje varía de acuerdo al tamaño de la Empresa, generalmente ronda en un 4% a 5%.



COSTOS DE CIERRE. TIPOS

- F. **Riesgo:** En todo proyecto existe el riesgo de que los objetivos propuestos no se cumplan. Los tipos de riesgo pueden ser:
 - Riesgos financieros: aquellos que se relacionan con la financiación del proyecto en su totalidad o en alguna de sus etapas.
 - Riesgos de disponibilidad de recursos: cuando el material (humano o técnico) del que se dispone no es suficiente o no es el adecuado.
 - Riesgos directivos: se refiere a cambios en la dirección del proyecto o, incluso, a las capacidades de quienes están al frente del mismo.
 - Riesgos contractuales: todo aquello que afecte las condiciones en las que se firman los acuerdos que sustentan la ejecución del proyecto.
 - Riesgos laborales: hablan de las condiciones laborales de quienes intervienen en el proyecto y del impacto que pueden tener situaciones como huelgas o paros.



COSTOS DE CIERRE. TIPOS

A la hora de realizar el presupuesto del proyecto a ejecutar se pueden tener:

- Diferencias de rendimientos en función de las bases utilizadas.
- Diferencias de costos en las bases de equipos.
- Mayores costos por inflación.
- Diferencias cambiarias por devaluación de la moneda.

Por lo tanto, es que se prevé un porcentaje del precio por este concepto, que es adecuado realizar un análisis estadístico del asunto.

Es obvio mencionar que hay parámetros que escapan a cualquier análisis y que pueden ser objeto de innumerables análisis sin datos tangibles, tales como altos sucesos inflacionarios, devaluaciones globales de la moneda, crisis internacionales como las vividas.

COSTOS DE CIERRE. TIPOS

- G. Beneficio:** Ganancia que se espera obtener por la ejecución del proyecto. Es un porcentaje del precio de venta.



COSTOS DE CIERRE

Obra Resumen	FECHA:		
	PLAZO (meses)		
COMPONENTES		\$	%
TOTAL COSTO DIRECTO		1.000.000,00	
Total COSTO INDIRECTO		205.000,00	
TOTAL COSTO INDUSTRIAL		1.205.000,00	
Costos de Cierre	%		
Garantía cumplimiento contrato (10%)	0,0500%	\$ 794,75	
Garantía anticipo	0,1250%	\$ 1.986,88	
Sustitución Fondo de Reparación (10%)	0,0250%	\$ 397,38	
Seguro All Risk y R. Civil (Equipos aparte)	0,1400%	\$ 2.225,30	
Impuestos Nacionales: Ingresos Brutos	3,4500%	\$ 54.837,75	
Impuesto al Cheque	1,2000%	\$ 19.074,00	
Impuesto Municipal	1,0000%	\$ 15.895,00	
Sellado del contrato	0,5000%	\$ 7.947,50	
Gastos Financieros	1,2000%	\$ 19.074,00	
Perdida por fórmula de Reajuste	2,5000%	\$ 39.737,50	
Casa Central	4,0000%	\$ 63.580,00	
Riesgo	2,0000%	\$ 31.790,00	
Beneficio	8,0000%	\$ 127.160,01	
Sub Total	24,190%	384.500	
Coefficiente	1,31909		
PRECIO VENTA NETO SIN IVA		1.589.500	
Impuesto al valor Agregado IVA	21%	333.795	
PRECIO VENTA CON IVA		1.923.295	