

Estrategias para Contratar una Obra de Edificación



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2019/53
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

53.1.- EL CONTRATISTA COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN	1
53.1.1.- DEFINICIÓN	1
53.1.2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES	2
53.1.3.- RESPONSABILIDADES DEL CONSTRUCTOR.....	3
53.1.4.- GARANTIAS	5
53.1.5.- SUBCONTRATACIONES	8
53.2.- FORMACION DEL PRESUPUESTO DE UNA OBRA DE EDIFICACIÓN.....	11
53.2.1.- UNIDADES DE OBRA Y SUS TIPOS	12
53.2.1.1.- UNIDADES DE OBRA POR ADMINISTRACION	13
53.2.1.2.- PARTIDAS ALZADAS.....	13
53.2.2.- MEDICIONES	13
53.2.3.- CRITERIOS DE MEDICION.....	14
53.2.4.- PRECIOS UNITARIOS Y SUS TIPOS	15
53.2.4.1.-PRECIOS DESCOMPUESTOS	15
53.2.4.2.- PRECIOS AUXILIARES	17
53.2.4.3.- PRECIOS CONTRADICTORIOS.....	17
53.3.- PRESUPUESTO DE UNA OBRA.....	18
53.3.1.- CAPITULOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	19
53.3.2.- CAPITULOS DE LAS OBRAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL CIVIL	21
53.3.3.- CAPITULOS DE LAS OBRAS DE EDIFICIOS DE USO TERCIARIO.....	21
53.4.- CONTRATACIONES DIRECTAS REALIZADAS POR EL PROMOTOR	22
53.5.- REVISION TECNICA DEL PROYECTO DE EJECUCION	23
53.5.1.- A EFECTOS DEL SEGURO DECENAL.....	23
53.5.2.- A EFECTOS DE LA SEGURIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PPROYECTO.....	23
53.5.3.- A EFECTOS DEL CIERRE DE MEDICIONES, CRITERIOS DE MEDICION Y UNIDADES DE OBRA	23
53.6.- SISTEMAS DE CONTRATACION POR EL PROMOTOR INMOBILIARIO	25
53.6.1.- LLAVE EN MANO	25
53.6.2.- PRECIO CERRADO A PARTIR DE COTA CERO	26
53.6.2.1.- CONTRATISTA UNICO	26
53.6.2.2.- CONTRATISTA UNICO EXCEPTO EN LOS MUEBLES DE COCINA Y ELECTROFOMESTICOS CUYA CONTRATACION SE RESERBA DIRECTAMENTE EL PROMOTOR.	27
53.6.2.3.- CONTRATISTA PRINCIPAL QUE HA OFERTADO TODOS LOS CAPITULOS DE LA OBRA, PERO EL PROMOTOR SE RESERVA UN PLAZO PARA CONTRATAR DIRECTAMENTE CIERTOS CAPÍTULO DE LA OBRA.	27
53.6.2.4.- VARIANTE RESPECTO DE LA ANTERIOR, PERO ES EL CONTRATISTA QUIEN LOS CONTRATA SIGUIENDO LAS INTRUCCIONES DEL PROMOTOR.....	28
53.6.2.5.- VARIANTE DE LA ANTERIOR PERO EL PROMOTOR SOLO PROPONE LA ADQUISICION DE CIERTOS MATERIALES	28
53.6.3.- MEDICIONES REALES	28
53.7.- SELECCIÓN DE CONTRATISTAS Y PETICION DE OFERTAS.....	29
53.7.1.- SELECCIÓN DE CONTRATISTAS	29
53.7.2.- ENVIO DEL PROYECTO DE EJECUCION Y DE UNA PLICA CIEGA	29
53.8.- ANALISIS DE LAS OFERTAS RECIBIDAS	30
53.8.1.- ANALISIS PRELIMINAR.....	30
53.8.2.- COMPARACION CON LA OFERTA VIRTUAL	31
53.8.3.- ANALISIS DE LAS PROPUESTAS EXTRA-PLICA RECIBIDAS DE LOS CONTRATISTAS.....	31
53.8.4.- SELECCIÓN DE LAS DOS OFERTAS MAS INTERESANTES.....	31
53.9.- NEGOCIACION CON EL CONTRATISTA SELECCIONADO	32

53.9.1.- SUBSACION DE ERRORES Y CIERRE DE MEDICIONES Y SUS CRITERIOS	32
53.9.2.- ACUERDOS CON LAS PROPUESTAS EXTRAPLICA	32
53.9.3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA DEFINITIVO	32
53.9.3.1.- PRESUPUESTO DE CONTRATA	32
53.9.3.2.- PRECIOS DESCOMPUESTOS DE TODAS LAS UNIDADES DE OBRA	33
53.9.3.3.- PRECIOS AUXILIARES	33
53.9.3.4.- COEFICIENTES DE PASO	33
53.9.4.- PREPARACION DEL CONTRATO	33
53.9.4.1.- SEGUROS DEL CONTRATISTA	33
53.9.4.2.- CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE PAGO EN LA SEGURIDAD SOCIAL Y EN LA HACIENDA PUBLICA.....	34
53.9.4.3.- MUESTRAS DE MATERIALES A UTILIZAR EN LA OBRA POR EL CONTRATISTA	34
53.9.4.4.- PETICION DEL PROGRAMA DE EJECUCION DE LAS OBRAS	34

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Albañil
- Acero
- Acta de replanteo de la obra
- Acta de recepción de la obra
- Alicatados, Alicatador
- Ayudante
- Barra de acero
- Beneficio Industrial
- Carpintero
- Carpintería Interior, Exterior
- Contratista
- Criterios de Medición
- Dirección Facultativa (FDF)
- Gastos Generales del Contratista (GGC)
- Ferrallista
- Litro
- Mediciones
- Metro Lineal, Metro cuadrado, Metro Cubico
- Obra de Urbanización, de Edificación, de Rehabilitación
- Oficial
- Pared
- Peón
- Pintura
- Precio unitario
- Precio descompuesto
- Precio Auxiliar
- Precio contradictorio
- Presupuesto de Ejecución
- Presupuesto de Ejecución Material (OEM)
- Presupuesto de Contrata (PC)
- Material (PEM)
- Presupuesto de Contrata
- Promotor Inmobiliario
- Solador
- Subcontratista
- Unidad de Obra
- Urbanización exterior
- Tabique
- Urbanización interior a la parcela o solar
- Soladores
- Ventanas
- Vivienda
- Yeso

La contratación de una obra de edificación se inicia con la preparación documental para que un contratista, de entre los seleccionados, pueda ofertar sin riesgo, o, con el menor posible

La documentación se realiza mediante una oferta de contratación, (una plica ciega) con las mediciones de la obra, revisada por expertos para que el contratista ponga sus precios y sin que pueda cambiar mediciones ni texto de las unidades de obra, salvo que el contratista realice, con independencia de su oferta principal, alternativas de ahorro para el promotor

A continuación, viene el análisis de las ofertas recibidas y la elección del contratista adjudicatario y la documentación precisa para firmar el contrato.

En el proceso, el promotor puede establecer las estrategias de sistemas de contratación que se describen en el texto y que, no siempre y en cualquier situación, pueden ser las más adecuadas ya que el objetivo principal del promotor, sobre todo si vende en proyecto antes de iniciar las obras o con las obras iniciadas, pero sin terminar es **CERRAR EN LO POSIBLE EL PRECIO FINAL DE LAS OBRAS.**

53.1.- EL CONTRATISTA COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN

Los contratistas son empresas que se dedican a la ejecución de obras que pueden ser de tres grandes tipologías:

- A) Obras de Infraestructuras, puentes, carreteras, presas, puertos, etc.
- B) Urbanizaciones Urbanas
- C) Edificaciones de todo tipo.

En las promociones inmobiliarias son agentes de la edificación según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)

53.1.1.- DEFINICIÓN

Según el artículo 11,1 de la citada LOE que a continuación transcribimos, la definición es la siguiente:

Artículo 11. El constructor.

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

A los constructores se les conoce también Como **Contratistas**, o Empresa Constructoras cuando tienen personalidad jurídica.

Por lo tanto, es **Contratista** la persona física o jurídica que **asume contractualmente** ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, **el compromiso de ejecutar** la totalidad o parte de **las obras** con sujeción al proyecto y al contrato.

Si ejecuta toda la obra es Contratista Principal y si ejecuta parte de la obra es Subcontratista, que lo dispuesto en la ley citada, puede ser:

- a) Contratado directamente por el promotor
- b) Contratado directamente por el Contratista Principal

En el epígrafe 53.6 veremos cual son estas posibilidades.

Por ultimo, señalemos que **el Sector de la Construcción en España, es mas numeroso que las empresas del Sector Inmobiliario**, a pesar de que con la crisis de 2008 y, como ya dijimos en anterior CPI, las diferencias son muy sensibles, entre ambos sectores, sobre todo desde el punto de vista de la rentabilidad económica (RE), que esta compuesta, recordemos, por dos factores:

RE = Margen de Ventas x Rotación de Activo

Y, el sector de la **construcción se caracteriza por un margen de ventas pequeño y una rotación de activo grande**, mientras que en el sector inmobiliario es al revés.

53.1.2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

Son las siguientes, según el artículo 11.2 de la LOE.

2. Son obligaciones del constructor:

- a) **Ejecutar la obra con sujeción al proyecto**, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, **a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.**

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) **Designar al jefe de obra** que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) **Asignar a la obra los medios humanos y materiales** que su importancia requiera.

e) **Formalizar las subcontrataciones** de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) **Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.**

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) **Suscribir las garantías** previstas en el artículo 19.

Sigue hasta 42 pág.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[Aspectos del Negocio Inmobiliario](#)"
- Blog "[CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF

SINOPSIS. -

Este CPI contiene algunas estrategias, de las más utilizadas para contratar obras, tanto si son de urbanización exterior como si se trata de obras de edificación interior incluidas las de urbanización interior de la parcela privada que es común a un solo bloque de edificación o a varios que forman un complejo inmobiliario.

La contratación de una obra de edificación se inicia con la preparación documental para que un contratista, de entre los seleccionados, pueda ofertar sin riesgo, o, con el menor posible

A continuación, viene el análisis de las ofertas recibidas y la elección del contratista adjudicatario y la documentación precisa para firmar el contrato.

A este objetivo principal se dedica el texto de este CPI, proponiendo estrategia para la contratación, entre las que el promotor debe elegir, valorando los recursos y conocimientos técnicos que el mismo puede abarcar y los de su plantilla, tanto interna como externa.

.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 55.- Relaciones entre responsables de la ejecución y de la comercialización

Cuaderno N.º 59.- El contrato de Obra

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A

CUADERNOS PRÁCTICOS 2019/53 Estrategias Contratar Obra

adernos Practicos