

Aseor

Tu consejero patrimonial



EDUCACIÓN FINANCIERA
especializada en soluciones de vivienda
y su financiamiento

SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

12

MI CONTRATO DE OBRA

¿Cómo mantengo el rumbo?



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO	8
¿QUÉ ES UN CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO?	8
¿CUÁNDO SE RECOMIENDA HACER ESTE CONTRATO?	9
¿CON QUIÉN PODEMOS CELEBRAR ESTE CONTRATO?	10
ASPECTOS IMPORTANTES DE ESTE CONTRATO	11
¿QUÉ PODEMOS HACER SI DESPUÉS DE UNOS MESES LA OBRA CONVENIDA NO NOS GUSTA?	12
¿EN QUÉ TENEMOS QUE PONER MUCHA ATENCIÓN?	13
¿QUÉ OBLIGACIONES SE DEBEN CUMPLIR POR AMBAS PARTES?	14
¿QUÉ DEBEMOS REVISAR CUANDO FIRMAMOS UN CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO?	15
EJEMPLO: PARTES DEL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO	15
ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS	17

INTRODUCCIÓN

Este Manual nos ayudará a conocer qué es un contrato de obra y en qué casos se recomienda que lo celebremos. Se pacta cuando una de las partes se compromete a entregar en fecha futura determinada, una construcción o reparación, en donde quien contrata puede acordar que él proporcionará los materiales o bien, el que realice la obra los seleccionará y comprará, de acuerdo a las indicaciones que por escrito se le den.

Esta ejecución diferida de obra, en la mayoría de las ocasiones se plasma en un contrato “de adhesión”, es decir, no tenemos margen a negociar, a quitar o poner cláusulas, sobre todo cuando contratamos con grandes empresas, porque ya tienen claramente establecidas cuáles son las condiciones generales del contrato y no se aceptan cambios. Por eso tenemos que conocer cuál es su estructura y qué cláusulas son las que tenemos que vigilar a detalle, ya que establecen a qué nos comprometemos y qué nos ofrece el contratista.

Como todo contrato, éste tiene ventajas y desventajas, de ahí la importancia de que lo conozcamos y leamos detenidamente este Manual para que podamos identificar sus elementos cuando vayamos realizar obras de construcción, ampliación o remodelación de nuestra vivienda.

¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



➤ Ejercicios o actividades



➤ Ejemplo que nos ayuda a comprender mejor lo que estamos aprendiendo



➤ Poner atención

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

Con las lecturas y ejercicios de este Manual aprenderemos a identificar
• Las características de un contrato de obra a precio alzado.

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO?

Es un contrato que se celebra entre una persona que se obliga a realizar una obra que nosotros le encargamos (modificación o ampliación) bajo nuestras indicaciones y con los materiales que le solicitamos. A cambio de este trabajo, nosotros nos obligamos a pagarle una cantidad de dinero. Se le llama **“a precio alzado”** porque a diferencia del contrato **“a destajo”**, que es acordado a precio unitario, la persona a la que contratamos para ejecutar la obra pone su trabajo, los materiales e incluso asume la dirección técnica y el riesgo de ejecución de la obra, a cambio de un precio contratado en forma integral. Esto quiere decir, que por su experiencia, el que realizará la obra, tan sólo con ver o escuchar lo que queremos, calcula la cantidad que nos va a cobrar y los materiales que se van a requerir.



Es importante que en el contrato que se celebre, se especifique que la obligación de registro en el Seguro Social de los trabajadores que intervendrán en la obra, su participación en algún sindicato, y en general todas las obligaciones de la contratación de los trabajadores (albañiles, pintores, etcétera), estarán a cargo de la persona con quien contratamos, por lo que nosotros no tenemos ninguna relación laboral con estas personas. Lo anterior debe de quedar claramente establecido en el contrato que celebremos.

¿CUÁNDO SE RECOMIENDA HACER ESTE CONTRATO?

Cuando queremos realizar mejoras o ampliaciones en nuestra casa, siempre y cuando ésta ya sea propia, porque si estamos rentando, cualquier mejora que hagamos es propiedad del casero. Sin embargo, es posible que realicemos obras de mejora o mantenimiento en la casa o departamento que estamos rentando. En este supuesto debemos tener la autorización por escrito del casero y debemos estar conscientes de que todas las obras que se realicen son en beneficio de la vivienda y no podemos pedir pago alguno salvo que lo acordemos previamente con el casero. Generalmente cuando dejamos de rentar el casero te beneficia otorgándote un mes de renta, por ejemplo, a cambio de las obras realizadas, pero esto último no es obligatorio.

Si la casa es nuestra, siempre que la obra exceda de \$100 de acuerdo a lo que establece el Código Civil Federal, el contrato debemos de hacerlo por escrito, para que queden claros los siguientes puntos:

1. Lo que queremos modificar o agregar a nuestra casa.
2. Qué materiales se utilizarán (calidad).
3. En qué fecha deberá de concluirse la obra.

Algunas de las ventajas y desventajas del contrato de obra a precio alzado son:

VENTAJAS

- El precio pactado no puede modificarse salvo que tú cambies las especificaciones (quieres utilizar materiales más caros o de mejor calidad).
- Quien realiza la obra debe ser especialista y tener experiencia en la compra de materiales, calidad y especificaciones de la obra, y a eso se compromete en el contrato.
- En el propio contrato se puede establecer el periodo de garantía de la obra, durante el cual, el contratista deberá responder respecto a los defectos que aparezcan en la obra con posterioridad.
- Si la obra no es de tu entera satisfacción, conforme a lo establecido en el contrato, puedes pedir el pago de daños y perjuicios o incluso la destrucción de la obra mal hecha.

DESVENTAJAS

- Generalmente las personas o empresas con que se suscriben estos contratos, nos proponen un contrato "de adhesión", por lo tanto no podemos modificar el clausulado.
- Si en el contrato no especificas claramente y a detalle las características de la obra y la calidad de los materiales, la obra puede ser distinta a lo que tú querías.
- Una vez que has recibido y pagado la obra, estás aceptando las condiciones en que te la entregan, por eso tienes que revisar cuidadosamente que la obra cumpla con lo especificado en el contrato.

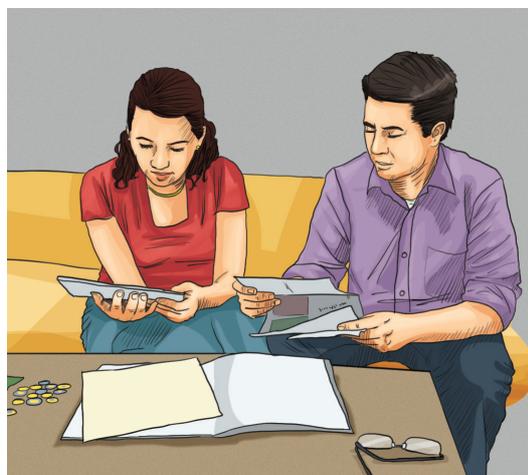
¿CON QUIÉN PODEMOS CELEBRAR ESTE CONTRATO?

Podemos contratar con una empresa.

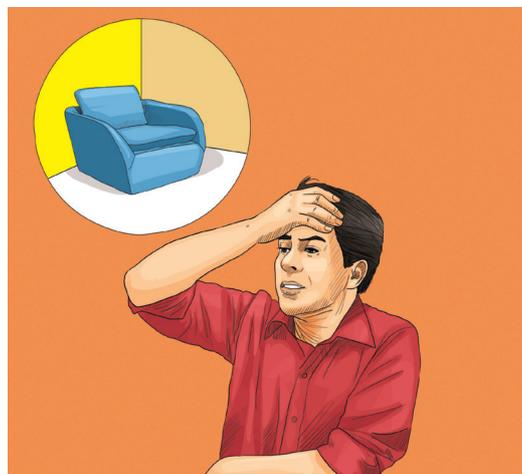


Ejemplo

Un supermercado de materiales para construcción nos ofrecerá un contrato que nosotros no podemos modificar en sus cláusulas, lo tenemos que aceptar como nos lo dan. Por ello, es muy importante revisar **el precio, la fecha de entrega de la obra, la calidad de los materiales y los detalles sobre lo que consistirá la obra.**



También podemos celebrar este contrato con el mejor albañil de la colonia, el carpintero o el plomero, pero en cualquier caso debemos celebrar un contrato, para que todo quede por escrito y no haya dudas en lo que nosotros queremos y lo que él entiende que debe de hacer.



ASPECTOS IMPORTANTES DE ESTE CONTRATO

La persona con la que contratamos la obra no puede pedirle a otra persona que en su nombre lo haga y si lo hiciera, quien tiene que darnos la cara y responder por la obra es con quien contratamos.

Es importante que en el contrato se pongan de acuerdo:

- a)**Cuál será el monto que se pagará para empezar a trabajar.
- b)** Conforme avanza la obra, cuánto y en qué fechas se irá pagando hasta terminar de pagar.
- c)** Si la persona con la que contratamos muere, ya no estamos obligados a terminar de pagar porque este contrato lo celebramos con la persona que tenía el conocimiento y la experiencia, por lo que estamos en la libertad de buscar a otra persona sin tener alguna responsabilidad. Sin embargo si contratamos a una empresa, nuestra obligación subsiste con dicha entidad.
- d)** El trámite y pago de licencias de construcción que debe de otorgar la Delegación Política o el Municipio, según corresponda, debe tramitarlas la empresa o persona con la que contratamos, pero debemos pactar quién cubrirá los gastos. Si nosotros contratamos con un prestador como puede ser el albañil o pintor de la colonia, los permisos y licencias correrán a cargo de nosotros. Este es un punto importante que debemos considerar para que quede plasmado en el contrato, a fin de evitar malos entendidos y gastos no previstos.
- e)** Si la propiedad forma parte de una unidad habitacional o de un condominio, es importante que verifiquemos si está permitido realizar la obra, edificación o modificación que pretendemos, porque es posible que esa obra afecte muros de carga u otros elementos esenciales de la edificación, y por tanto podemos poner en riesgo no sólo nuestra vivienda, sino incluso la de los vecinos y ellos tienen el derecho a oponerse e incluso a solicitar a las autoridades la destrucción de la obra. Lo anterior con fundamento en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles aplicable a cada entidad federativa y a los Reglamentos de Construcción estatales y/o municipales.

¿QUÉ PODEMOS HACER SI DESPUÉS DE UNOS MESES LA OBRA CONVENIDA NO NOS GUSTA?

Es frecuente que por el uso y ocupación del nuevo espacio que se construyó se identifiquen problemas por un mal trabajo.



Por ejemplo:

Goteras

Cuarteaduras en las paredes

 Ejemplo

A todo esto se les llama **vicios ocultos**, y la persona con la que se contrató la obra está obligado a responder hasta 10 años después de que nos la entregó, de acuerdo a lo que establece el Código Civil Federal.

Es importante que en el contrato se establezca, de manera clara, lo que nosotros queremos y que la persona con la que estamos contratando entienda y acepte lo que pedimos.



¿EN QUÉ TENEMOS QUE PONER MUCHA ATENCIÓN?

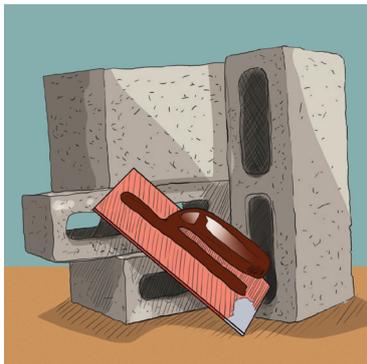


Atención



La obra tiene que ajustarse a las reglas y leyes de la colonia y de la delegación.

Si le pedimos al albañil que realice una modificación que no está autorizada, la obra tendrá que destruirse.



En general, los materiales que se utilicen deben ser de calidad, pero también se puede acordar utilizar materiales más finos y caros.

Si nos ofrecen una obra a precio muy bajo a cambio de que los materiales sean de mala calidad, esto no nos conviene, porque puede ser peligroso y a la larga nos saldrá más caro.



Cualquier modificación en la obra que se contrató debe ponerse por escrito, especificando la modificación de fecha de entrega y características de la construcción, así como el costo, si es que la modificación implica pagar más.

¿QUÉ OBLIGACIONES DEBEN CUMPLIR POR AMBAS PARTES?

Con este contrato, no hay necesidad de discutir o contrariarnos, porque todas las obligaciones deben aparecer claramente establecidas en el contrato para cada una de las partes.

Obligaciones de quien realiza la obra son:

- Está obligado a cumplir con todo lo que establece la ley (permisos, licencias). Incluso si por la obra se daña la casa de un vecino, el que realizó la obra es el que tiene que pagar porque la obra la ejecutó quien contratamos, y él debe responder.
- Garantizar la calidad de los materiales y de la obra.
- Entregar el trabajo en las condiciones y la fecha acordada y funcionando completamente.
- Dejar escrito en el contrato que si no se respetan las fechas nos pagarán una cantidad de dinero denominada **“pena convencional”**.

Las obligaciones que tenemos como dueños de la obra:

- Pagar puntualmente el precio acordado.
- Si el pago lo hicimos poco a poco hasta cubrir el monto total, debemos señalar claramente en el contrato los montos y fechas en que nos comprometemos a entregarlos, y en cada entrega se nos debe otorgar un recibo.
- Si una vez comenzada la obra, cambiamos de opinión, tendremos la obligación de pagar la totalidad de la mano de obra como si se hubiera concluido, además de los materiales y los gastos que se hayan realizado hasta ese momento.

¿QUÉ DEBEMOS REVISAR CUANDO FIRMEMOS UN CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO?

Siempre que vayamos a firmar un contrato debemos fijarnos muy bien en el tipo de contrato. Esto lo podemos identificar al principio del documento, porque siempre aparece ahí el nombre. No es lo mismo un contrato de obra a precio alzado como es el que estamos explicando en este Manual a los que se mencionan en los otros Manuales, como puede ser el de compraventa o el de arrendamiento. En cada uno hay obligaciones diferentes y se generan derechos distintos, por tanto debemos elegir el que se ajuste a nuestras necesidades y a nuestra capacidad de pago.

En un contrato de obra, siempre debemos leer todas las letras, hasta las más pequeñas, y preguntar hasta que nos quede muy claro todo lo que dice.

En el siguiente cuadro, encontraremos las partes del contrato para que sepamos a qué nos comprometemos, es decir, cuáles serán las reglas del juego y con quién estamos celebrando este contrato.



Vamos a revisar las partes de un contrato de obra a precio alzado para que lo entendamos mejor.

 Ejemplo

PARTES DEL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

I. DECLARACIONES.

Aquí encontraremos quiénes son los que van a contratar. Esta parte incluye los datos de quien realizará la obra, su nombre completo, domicilio, y la constancia de que cuenta con los conocimientos necesarios y en caso de que sea una empresa, el nombre del representante de la misma.

Es decir, aquí encontramos los datos de los que están contratando, dónde se les puede localizar y quiénes son.

Es muy importante que especifiquemos en forma clara las características de la obra, los materiales y el costo.

Cuando contratemos con un albañil o pintor de la colonia, es muy importante que conozcamos su domicilio, para que podamos exigir el cumplimiento de lo pactado. Si no sabemos claramente con quién estamos contratando y qué domicilio tiene, no podemos ejercer ninguna acción en contra de él, en caso de que incumpla.

II. CLÁUSULAS.

En este apartado se establecen las reglas tanto para el que realizará la obra como las obligaciones que tendremos como dueños de la obra: todas las normas, condiciones y detalles de lo que queremos que se haga, cómo queremos que se haga y cuándo queremos que lo entreguen.

De igual forma en este apartado podemos establecer los “castigos” para cualquiera de las partes, si es que alguien no cumple lo pactado, en forma de una “pena convencional”.

III. DOMICILIO DEL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE.

Aquí van los domicilios completos y al detalle de quien hará la obra y quien la ordenó. Debes pedir un comprobante de que efectivamente ése es el domicilio (credencial del IFE, declaración de impuestos al S.A.T. (Hacienda), etc.

Es importante que se establezca que en caso de que llegue a surgir un mal entendido, en qué instancia se resolverá el problema. Por ejemplo, si la empresa o la persona que hará la obra tiene su domicilio en el Estado de México y nosotros en el Distrito Federal, debemos establecer siempre que el conflicto se resolverá en los Tribunales de donde nosotros habitemos para que sea más fácil y no nos genere grandes desplazamientos o gastos.

IV. ÁREA DE FIRMAS

Es importante que ambas partes firmen el contrato y además que lo firmen dos testigos. Nosotros debemos quedarnos con un original del contrato y el contratado con otro.

ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS



Ejercicio

José celebró un contrato que no sabe cómo se llama y tendrá que pagar \$1,000.00 a la quincena para que le dejen su casa muy bonita en muy poco tiempo. La obra la realizará el albañil de la colonia que todos conocemos, que lleva por nombre Don Chema. En realidad nadie sabe donde vive, pero siempre se la pasa en la colonia haciendo reparaciones a las casas de todos los vecinos.

1. ¿Qué errores puede cometer José cuando converse con Don Chema para explicarle la obra que quiere? Escribe 3 errores.

2. Señala 3 obligaciones del que realizará la obra.

3. Señala 2 obligaciones de quien contrata la obra.

4. El que realiza la obra, ¿por cuánto tiempo debe responder por los desperfectos después de haber entregado la obra?.

A José le notificó hoy la autoridad que la barda que mandó construir debe ahora mandarla tirar, porque no cumplió con los requisitos que establece la ley. José ya revisó las disposiciones jurídicas y efectivamente está prohibido construir con las características que mandó a hacer su barda. ¿Todos los gastos que se generen por esto, a cargo de quién correrán? ¿Por qué?.

Antes de firmar un contrato de obra a precio alzado, es indispensable que tengamos muy bien definida la construcción, modificación o ampliación a realizar, conforme a nuestras necesidades, posibilidades y las disposiciones de ley. También, es recomendable que siempre leamos la totalidad del contrato, tomemos el debido tiempo para entender el clausulado. Si no encuentras las cláusulas en que se indican especificaciones de la obra, monto total de la operación, intereses y penas convencionales que se vayan a generar, o cualquier otra duda que te surja, pide que te las muestren dentro del contrato, y si no están presentes pide que se incluyan. Incluso, si no entiendes alguna parte del contrato, acude con alguien de tu confianza o bien consulta las instituciones que aparecen en tu Manual 15, ellos te orientarán de manera gratuita. Si no estás de acuerdo con alguna de las partes del contrato, NO LO FIRMES. NADIE TE PUEDE OBLIGAR A HACERLO.

Cuando nos entreguen la obra, debemos revisar que todo esté funcionando de acuerdo a lo convenido y, en caso de que no sea así, debemos exigir que se cumpla con lo pactado. Si requerimos una modificación a lo convenido durante la obra o tras su finalización, el costo de realizar los cambios correrá por nuestra cuenta.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, algunos aspectos importantes de otros contratos relacionados con soluciones de vivienda y las instituciones a las que podemos acudir para preguntar o para proteger nuestros intereses.



Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL