



Universidad Autónoma de México
Facultad de Arquitectura
Taller Carlos Lazo Barreiro

Reporte profesional para obtener el título de Arquitecta
Presenta: Daniela Victoria Albitres

Gestión de proyectos en interiorismo, CDMX

Sinodales:

Arq. Patricia Lee García

M. Arq. María Teresa Gómez Herrera

Arq. Roberto Moctezuma Torre



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Universidad Autónoma de México
Facultad de Arquitectura
Taller Carlos Lazo Barreiro



Reporte profesional para obtener el título de Arquitecta
Presenta: Daniela Victoria Albitres

Gestión de proyectos en interiorismo, CDMX

Sinodales:

Arq. Patricia Lee García

M. Arq. María Teresa Gómez Herrera

Arq. Roberto Moctezuma Torre



“No hace falta innovar siempre: con hacer una arquitectura responsable que sirva a la gente para vivir mejor es suficiente”.

Tatiana Bilbao

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi alma mater, la UNAM, a la Facultad de Arquitectura por toda la inspiración que recibí en mi etapa estudiantil ya que sin ella no hubiera tenido las herramientas necesarias para despegar profesionalmente fuera de ella.

Agradezco a cada uno de mis asesores por compartir una vez más su conocimiento, así como las palabras de aliento en el momento oportuno para poder concluir este documento.

A mi hijo Emilio, que es el motor de mi perseverancia diaria en todo.

A mis padres y hermano por haberme forjado como la persona que soy actualmente, muchos de mis logros se los debo a ustedes, entre los que incluye este.

A Fernando por llegar a sumar como compañero profesional y de vida.

INDICE

INTRODUCCIÓN	5	Gaya	63
1. HISTORIA DE LA GESTION DE PROYECTOS	6	Descripción de funciones y obras representativas ...	65
2. DEFINICIÓN DE PROYECTO	9	Control Presupuestal y su importancia	66
3. DEFINICIÓN DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS	11	Funciones del control presupuestal	69
Etapas de la gestión de proyectos	16	5. PROYECTO KRISPY KREME	70
Definición de una contratista general	18	Etapa inicio de obra	74
Funciones de una contratista general	19	Etapa de planeación de obra	75
4. EXPERIENCIA LABORAL	20	Etapa de ejecución de obra	84
Cm2	22	Etapa de seguimiento y control	87
Proyecto Privada 14 PH3	28	Etapa de cierre	93
Proyecto Privada 14 Garden	30	CONCLUSIONES	113
Proyecto Cumbres	37	FUENTES DE INFORMACIÓN	114
Braverman Arquitectos	42		
Proyecto Altus 15	46		
Proyecto Privada P404	53		

INTRODUCCIÓN

“Cualquier trabajo de arquitectura que no expresa serenidad es un error.” - Luis Barragán.

La construcción forma parte primordial y principal en el ejercicio de la arquitectura, es la materialización final de una concepción que nació en papel; es todo aquello que exige; antes de hacerse disponer de un proyecto y una planeación predeterminada. Es un espectro tan amplio y complejo que no se puede concebir como una actividad aislada entre colegas arquitectos, es más bien, un equipo multidisciplinario conformado por personal especializado que demanda una serie de recursos materiales, recursos económicos y recursos humanos a lo largo de la vida de un proyecto.

Es de ahí que nace la necesidad de una instancia responsable que ayude a gestionar, administrar, supervisar, solucionar y coordinar de lo general a lo particular el proceso de obra, naciendo de esta forma empresas que fungen como contratistas generales.

La planeación, construcción y puesta en marcha de un proyecto de arquitectura, para edificios nuevos o para intervenciones en inmuebles existentes, son actividades que requieren de una correcta gestión que las integre de manera estratégica, considerando todos los procesos que definen las características de la edificación, como una de las claves para cumplir con las expectativas de los involucrados.

Para abordar con mayor profundidad el tema de la importancia de este tipo de gestión para el control y la calidad en la construcción, es necesario que antes se expliquen los elementos básicos que la integran.

El objetivo de este documento es describir los conceptos básicos, el proceso, las funciones y las lecciones aprendidas en la gestión de proyectos que he obtenido durante mi trayectoria profesional durante ocho años en empresas mexicanas de la construcción en interiores residenciales y corporativos de alto nivel.

Otro objetivo, no menos importante, es lograr que este reporte pueda aportar algo de regreso a la comunidad universitaria que aun se encuentre en formación dándoles a conocer una visión del ámbito laboral interdisciplinario actual en el cual se ejecuta la arquitectura.

01

HISTORIA DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS

Desde hace siglos se han llevado a cabo grandes proyectos. Quizás el primer gran proyecto histórico remonta a la construcción de las famosas pirámides egipcias, el coliseo, la gran muralla china, etc. Estos proyectos fueron hechos en base a «diseños del producto», planos, esquemas, en los cuales nunca se uso como tal el concepto de planeación (recursos humanos, costos, proveedores, calidad, riesgo, etc..), ya que en realidad, lo más cercano al concepto de proyectos, basados en su planeación, tiene su antecedente con la planeación estratégica militar en la época de los romanos y de los japoneses, aun así, dista del concepto actual de proyectos, aunque es cercano a la planeación estratégica.

Según los expertos el origen de la Gestión o Dirección de Proyectos puede situarse a comienzos del siglo XX, considerándose la aparición de los primeros métodos.

Podríamos situar su inicio como disciplina con la aparición del Diagrama de Gantt, en 1917.

La metodología PERT (Program Evaluation and Review Technique) y CPM (Critical Path Method) llegan a mediados de los años cincuenta.

Fue en esta década de 1950, cuando las organizaciones comenzaron a aplicar sistemáticamente las herramientas y técnicas de gestión de proyectos.

No es hasta el 1969 que nace en los EEUU el PMI (Project Management Institute).

Cinco voluntarios fundaron esta organización profesional dedicada a contribuir con el avance de la práctica, ciencia y profesión de administración de proyectos.

En ese mismo año, el Project Management Institute, celebró su primer simposio en Atlanta, Georgia con una asistencia de ochenta y tres personas.

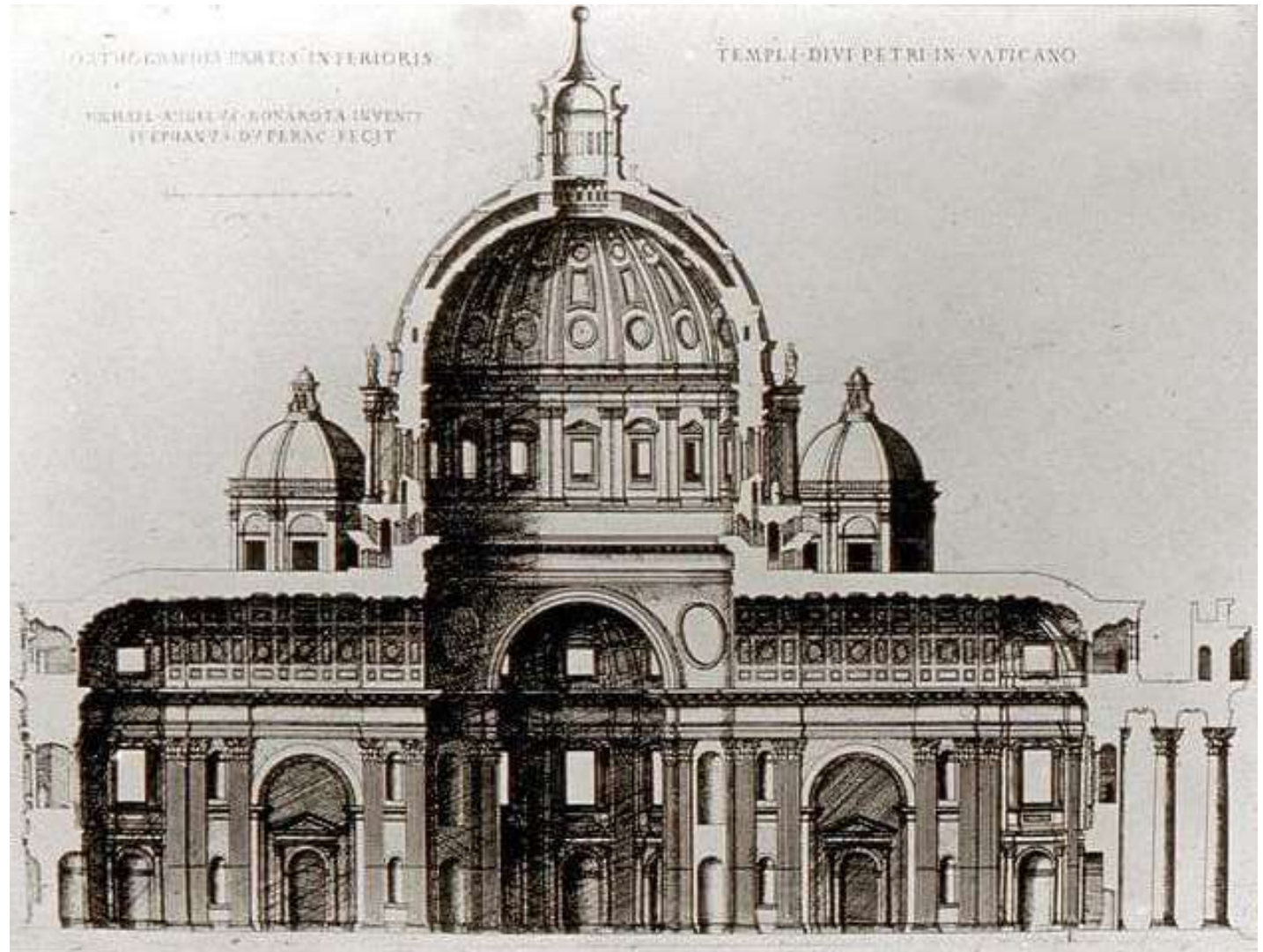
A partir de ahí la organización creció hasta convertirse en la principal organización de gestión de proyectos a nivel mundial.

En 1987 el Project Management Institute publicó la primera edición de la Guía del PMBOK (Project Management Body of Knowledge) que es el estándar actual para la gestión de proyectos y en 1998 se reconoce el PMBOK como estándar a nivel mundial.

La importancia de esta información aplicada al ramo de la arquitectura es porque el Project Management o la gestión de proyectos se ha convertido en los últimos años en una área especializada dentro de las empresas que les permite planear, gestionar y medir la ejecución de proyectos de una manera más eficiente. A través del project management se logran eficiencias operativas y se maximiza el cumplimiento de los cronogramas de trabajo, lo que se traduce en ahorros significativos y cumplimiento de metas dentro de la ejecución de proyectos..

1. ¿Conoces la verdadera historia de la gestión de proyectos? | CEOLEVEL. (2016). 07 marzo del 2016. <https://www.ceolevel.com/conoces-la-verdadera-historia-de-la-gestion-de-proyectos/>

Figura 1.1 Boceto de Miguel Ángel de la Basílica de San Pedro del Vaticano.



02

DEFINICIÓN DE PROYECTO

Un proyecto es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único. La naturaleza temporal de los proyectos indica un principio y un final definidos.
(2)

En pocas palabras, es un conjunto de elementos relacionados de manera lógica, tecnológica y cronológica, que se ejecutan en un periodo determinado, tienen como objetivo resolver un problema, cubrir una necesidad o aprovechar una oportunidad.

En el caso de los proyectos arquitectónicos, el producto es una edificación, o bien otro tipo de intervención espacial que modifica el contexto, siempre con características particulares, específicas e irrepetibles.

Aunque se utilice el término "temporal", esto no significa que el proyecto sea de corta duración. En la práctica, se refiere a que estrictamente debe tener un principio y un final bien definidos.

En el contexto de la arquitectura cuando se habla de un proyecto arquitectónico, comúnmente se hace referencia a un grupo de documentos que forman parte del proyecto ejecutivo (3). Sin embargo, si nos apegáramos a este concepto estaríamos dejando de lado todos los esfuerzos previos y posteriores al diseño - incluida la obra- así como los esfuerzos de soporte, o paralelos que hacen posible y exitosa una intervención del espacio. Por lo tanto para este trabajo, el proyecto arquitectónico será definido como todo lo que debe hacerse a lo largo del ciclo de vida del edificio.

Los proyectos en la industria de la construcción, debido a que ésta se ocupa de generar productos que no se replican –o que al menos nunca se replican bajo las mismas condiciones-, pueden prescindir de metodologías altamente sistematizadas,

sin embargo hay ciertas expectativas comunes con respecto a lo que un proyecto arquitectónico debe resolver a través del producto resultante, así como una serie de necesidades que todas las intervenciones en el espacio deben satisfacer para ser llevadas a cabo.

(2) Project Management Body of Knowledge (PMBOK), Project Management Institute, 2009

(3) El proyecto ejecutivo es el conjunto de todos los documentos técnicos necesarios para ejecutar una obra y que describe detalladamente, a través de planos, la configuración y los elementos que conforman el espacio en el proyecto.

03

DEFINICIÓN DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS

La construcción es una industria que requiere de muchas actividades de diversos tipos e involucra a muchos participantes de diversas disciplinas. Debido al carácter único de cada proyecto y a las amplias posibilidades de especialización (4).

Para la integración de este equipo multidisciplinario, existe el concepto de *Gestión de proyectos*, que es la capacidad de aplicar los conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades del proyecto para cumplir con los requisitos del mismo. Se logra mediante la aplicación e integración adecuada de los 42 procesos de la dirección de proyectos, agrupados lógicamente en cinco grupos de procesos (5).

Estos cinco grupos de procesos son.

1. Iniciación
2. Planificación
3. Ejecución
4. Seguimiento y control
5. Cierre



Figura 3.1 Los cinco procesos de la administración de un proyecto. Fuente: Adaptado de la Guía del Project Management Body of Knowledge, PMBOK Guide (2009)

Dirigir un proyecto por lo general implica:

1. Identificar requisitos y necesidades
2. Planificar y diseñar el proyecto. Abordando diversas necesidades, inquietudes y expectativas de los interesados según se planifica y efectúa el proyecto.
3. Equilibrar las restricciones contrapuestas del proyecto que se relacionen, como:

- El alcance
- La calidad
- El cronograma – programa de obra
- El presupuesto
- Los recursos
- El riesgo
- costos

(4) COOPER, 2005, (5) ©2008 Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos (Guía del PMBOK®) — Cuarta edición

ETAPAS DE LA GESTION DE PROYECTOS

1. Iniciación

Esta es la etapa de definición del proyecto. Incluye la autorización para comenzar o no, además de definir un alcance inicial, que incluye las primeras estimaciones de costes.

Es en este proceso se identifican claramente las necesidades de las partes interesadas en el proyecto, así como se inician los pasos que preceden a la ejecución.

En este punto, debe elaborarse un documento que "oficialice la apertura del proyecto" y contenga información importante, que posteriormente será utilizada en los demás procesos, como un contrato o un documento de intención de contrato, licencias, estudios, entre otros.

2. Planificación

En la planificación, las actividades aumentan y se vuelven más específicas. Es en este subgrupo donde se realizan tareas como:

- a) Elaboración del plan de gestión
- b) Definición del ámbito de aplicación
- c) Recolección de requisitos
- d) Desarrollo de la estructura analítica del proyecto
- e) Definición del calendario y de las actividades de cada etapa
- f) Estimación de la duración de cada actividad
- g) Estimación de costos y definición del presupuesto
- h) Gestión de la calidad y planificación de los recursos disponibles
- i) Planificación de las comunicaciones
- j) Identificación de riesgos, entre otras.

3. Ejecución

Es el inicio de los trabajos, en esta etapa se ejecuta lo que se planificó previamente, coordinando los recursos humanos y materiales, los suministros, la calidad y motivar a los equipos multidisciplinares implicados en el proyecto.

En esta etapa existe el concepto del “*Triángulo de hierro*” que explica la relación que existe entre los recursos que componen la ejecución. Su objetivo principal es equilibrar los tres puntos del triángulo en todo momento para lograr la mayor calidad posible manteniéndose dentro del presupuesto, el plazo y el cumplimiento de las especificaciones del proyecto. No puedes modificar alguno de estos elementos sin que se vean comprometidos los demás, es decir, siempre van a tener una relación inversamente proporcional en el resultado final.

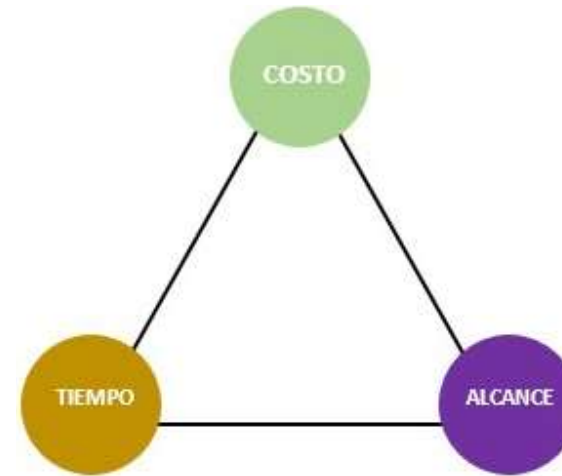


Figura 3.2 El triángulo de hierro de la gestión de proyectos.

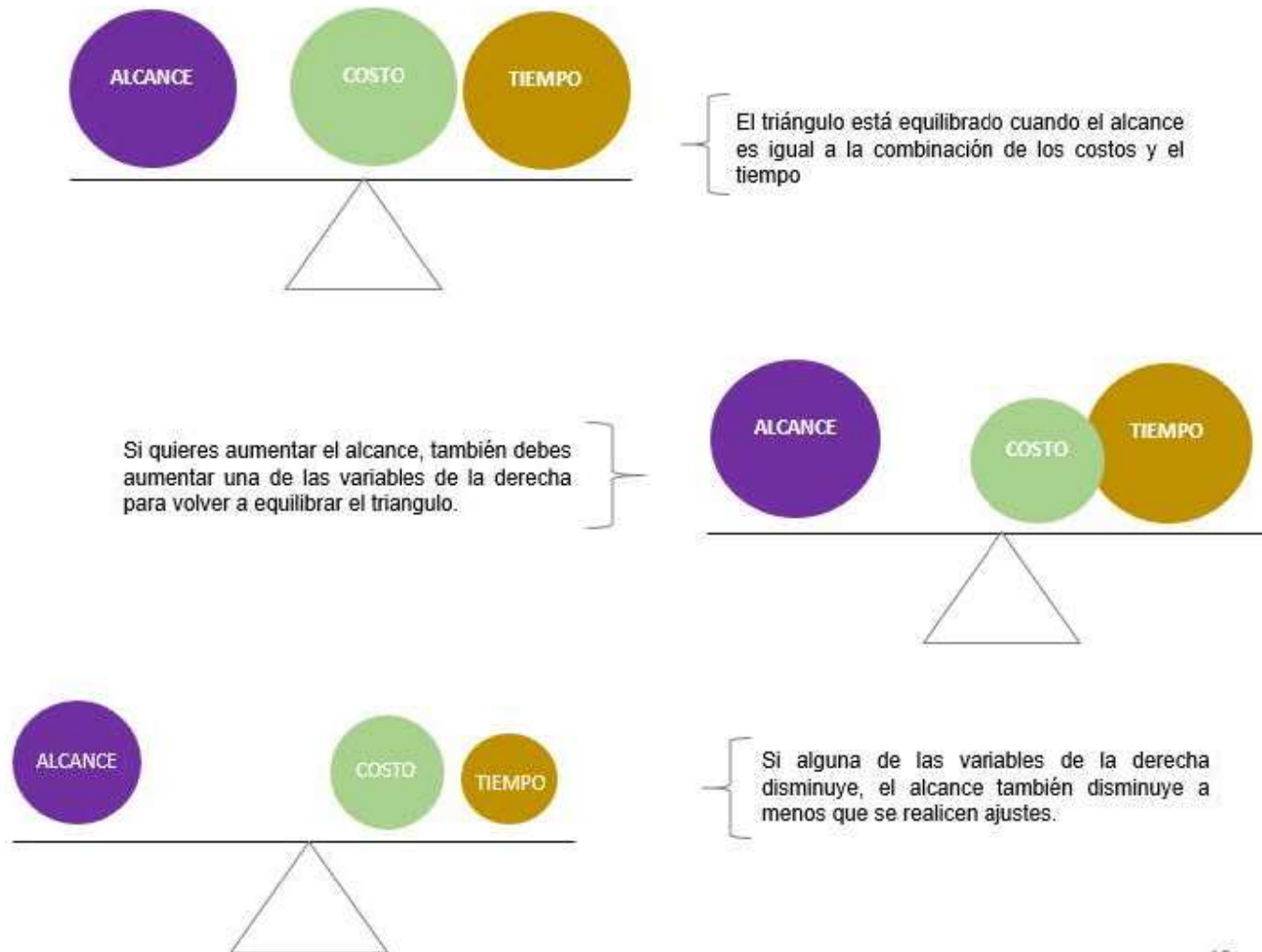


Figura 3. 3 El equilibrio del triángulo de hierro.

4. Seguimiento y control

En este grupo de procesos se encuentran las actividades esenciales para evaluar el rendimiento del proyecto. En este punto es el momento de mostrar de dónde partimos y cuánto nos falta para alcanzar el objetivo fijado.

En esta fase, todavía es posible hacer cambios y establecer protocolos para ello, pero siempre asegurando que no haya variaciones importantes. Este subgrupo incluye procesos como:

- a) Seguimiento de las etapas de trabajo
- b) Control de cambios
- c) Validación y control del alcance
- d) Supervisión de horarios
- e) Control de riesgos
- f) Control de la comunicación
- g) Seguimiento de la contratación
- h) Control de costos
- i) Elaboración de informes de rendimiento, entre otros.

5. Cierre

Se refiere a los productos finales del proyecto en el que se espera que los resultados finales se ajusten a los parámetros y criterios previamente definidos, con la consecución de los objetivos y beneficios previstos. Obteniendo los siguientes resultados:

- a) Aceptación por parte del cliente/usuario final
- b) Consecución de los objetivos empresariales y beneficios esperados
- c) Objetivos del proyecto alcanzados
- d) Validación y organización de los materiales utilizados en el proyecto

“Instintivamente, la mayoría de las personas siguen jugando el juego de ‘veamos quién tiene la culpa’, pero en un proceso verdaderamente integrador, los miembros del equipo tienen que apropiarse colectivamente del problema y darle solución. Se trata de lograr que los equipos funcionen de manera diferente.”

Dave Kievet, Bolt Company

DEFINICIÓN DE CONTRATISTA GENERAL

Una contratista general es el equipo, la empresa encargada de contratar y coordinar a todos los subcontratistas y proveedores que intervendrán en un proceso de construcción, fungiendo como el responsable legal, administrativo y coordinación global de la obra.

Son quienes se comprometen a cumplir con un precio, un tiempo de entrega, una calidad y un servicio determinado con el cliente final, desde la etapa inicial, cuidando que, durante su labor de gestión administrativa y operativa todo fluya en armonía y así alcanzar los resultados esperados.

Lo más común en una estrategia integral de un proyecto es seleccionar al contratista general desde la fase de diseño.

El contratista general desempeña una función fundamental en todo el proceso de construcción por las siguientes razones:

- a) Brinda información respecto a costos y constructividad desde y durante la fase de diseño;
- b) A lo largo de toda la construcción, apoya los valores y objetivos adoptados por el propietario y el equipo.
- c) Colabora con el propietario, el arquitecto diseñador e ingenierías en la solución de problemas de forma integral aminorando los futuros problemas.

Es importante entender que este es uno de los modelos de negocio en los que actualmente se pueden insertar laboralmente los profesionistas del ramo de la arquitectura generando fuentes de trabajo.



Figura 3.1 Fotografía de construcción edificación, Autor y año. Desconocido.

FUNCIONES DE UNA CONTRATISTA GENERAL EN CADA ETAPA DE LA OBRA

1. Iniciación

En la etapa de pre-construcción, el contratista general se encarga de recibir, analizar y aterrizar toda la información generada por los arquitectos e ingenieros calculistas para encuadrarla en un marco de precio y tiempo paramétrico. La importancia de involucrarlos desde esta etapa es porque tienen una mejor noción de los costos y tiempos que conllevan los suministros, las entregas, métodos constructivos.

Si el contratista se involucra desde esta etapa puede realizar valiosas aportaciones que ahorren tiempo y dinero durante la ejecución a manera de que más adelante puedan evitarse órdenes de cambio durante la construcción, que tendrá una relación directa con mantener equilibrada *la ejecución del proyecto*.

2. Planificación

La responsabilidad del contratista general en esta etapa es responder con certeza las principales dudas de un cliente:

¿Cuánto costará? ¿Cuánto tardará? ¿Qué alternativas se tienen para lograr a calidad esperada? ¿Cómo optimizo el presupuesto?

3. Ejecución

Al ser el contratista general el responsable del contrato legal y de todos los subcontratistas y proveedores, el cliente tiene la facilidad de contar con un solo punto de control a lo largo de la

ejecución de la obra. En esta etapa el contratista se encarga de buscar alternativas de cada especificación conforme a las características de cada proyecto, pe; no es lo mismo adecuar el espacio de un hotel, que un data center una oficina o una residencia habitacional.

4. Seguimiento y Control

En esta etapa tiene que garantizarse un monto de inversión seguro y optimizado dentro del margen programado de acuerdo a los requerimientos, expectativas y objetivos originales.

Definir y respetar los tiempos de ejecución de obra, mediante un programa de obra para evitar desfases y por ende sobrecostos. (Triangulo de hierro).

La calidad y ejecución correcta de la obra mediante el trabajo interdisciplinario con proveedores e ingenieros especializados.

Por último, el contratista general debe brindar mayor certeza de inversión al ser quien asume la responsabilidad al 100% a través de fianzas de anticipos, responsabilidad civil, incumplimiento y vicios ocultos entre otras

5. Cierre

En esta última etapa el contratista general debe entregar la obra operando, un cierre administrativo en el que se cumplan los protocolos de cierre, documentación final, seguimiento, garantías y mantenimiento. En este se deben visualizar y mostrar los resultados de la factibilidad final del proyecto a cliente.

04

EXPERIENCIA LABORAL

En este capítulo hago un breve recorrido a modo de listado de las empresas con las que trabaje, así como las obras en las que participe dentro de cada una de ellas y las distintas actividades más representativas que realice dentro de la ejecución de cada proyecto.

También busco compartir las lecciones aprendidas y las distintas problemáticas solucionadas en cada uno de estos proyectos que fueron primordiales dentro de mi crecimiento profesional en los proyectos subsecuentes.

■ **2014 a 2017**

Empresa CM2

■ **2017 a 2019**

Empresa Braverman arquitectos

■ **2019 a 2022**

Gaya

DESCRIPCION DE LA EMPRESA

Cm2

Empresa de servicios de construcción mexicana creada por el Arquitecto Luis Cayuela Gally, actualmente con un mercado de alto nivel en el sector residencial y corporativo de México, con 10 años ofreciendo asesoría integral en las etapas de pre-construcción, construcción y post-construcción, aplicando técnicas y metodologías de Gestión de Construcción que se reflejan en obras con control de tiempo, costo, calidad y servicio de principio a fin fomentando la colaboración entre despachos de arquitectos diseñadores, ingenieros, subcontratistas, proveedores y clientes finales.

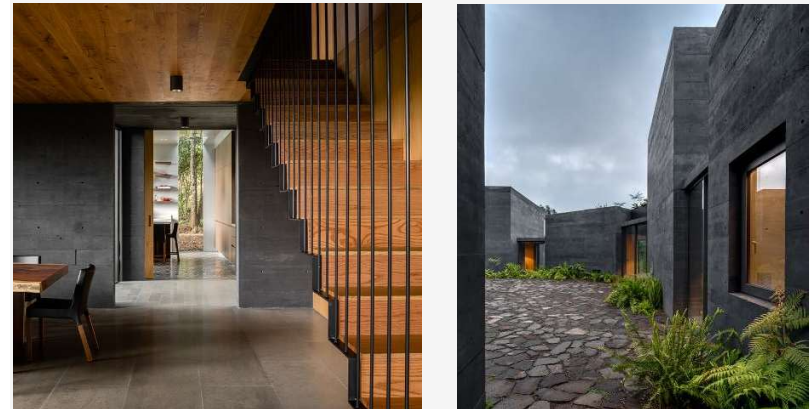


Figura 4.1 Casa Bruma Premio Obras CEMEX 2018 1er Lugar / Categoría Vivienda Residencial. Arquitecto: Fernanda Canales Construcción Cm2, año 2017



Figura 4.2 El Japonez – Oasis / Categoría Comercial. Arquitecto: Cherem Arquitectos / Construcción Cm2, año 2015.



Figura 4.3 La escondida / Categoría Edificación.
Arquitecto: MMX y Taller Leticia Serrano / Construcción Cm2, año 2016.



Figura 4.4 Oficinas Corporativas GVA/ Categoría Corporativo
Arquitecto: Taller Leticia Serrano / Construcción Cm2, año 2017.

“La arquitectura es una transformación de la naturaleza. Probablemente, la arquitectura se originó junto con la agricultura. Cuando el ser humano se volvió sedentario, primero creó la agricultura y sus casas”.

Alberto Kalach

La empresa Cm2 se ubica en Constituyentes cuarenta y uno en la colonia San Miguel Chapultepec, ciudad de México, en un edificio diseñado por el despacho TAX de Alberto Kalach, con la vista principal dirigida a una de las secciones de Chapultepec.

El edificio de siete niveles, un lobby a triple altura, circulaciones verticales al oeste, un roof garden, estructura metálica avejentada, muros de concreto, planta libre para lograr espacios flexibles para cualquier uso de oficinas y diseño bioclimático proyectado con la intención de no integrar sistemas de calefacción ni de aire acondicionado, es la sede de la empresa en la cual laboré durante tres años, en el periodo de Agosto 2014 a Mayo 2017.

Cm2 está formado por una plantilla de arquitectos, ingenieros civiles, cuantificadores, especialistas en precios unitarios, contadores y contactos de ventas, que se subdividía en las siguientes clasificaciones: Edificación, corporativo y residencial.

Me integre al equipo residencial durante el último año de mi carrera de arquitectura, empezando como Auxiliar de residente para un proyecto de interiorismo que se estaba llevando a cabo en ese momento. Haciendo trayectoria más tarde, como líder de proyecto puesto en el que me desarrollé hasta mi salida de la empresa.



Figura 4.5 Torre 41, Categoría: Edificación. Arquitecto: Alberto Kalach, 2014.

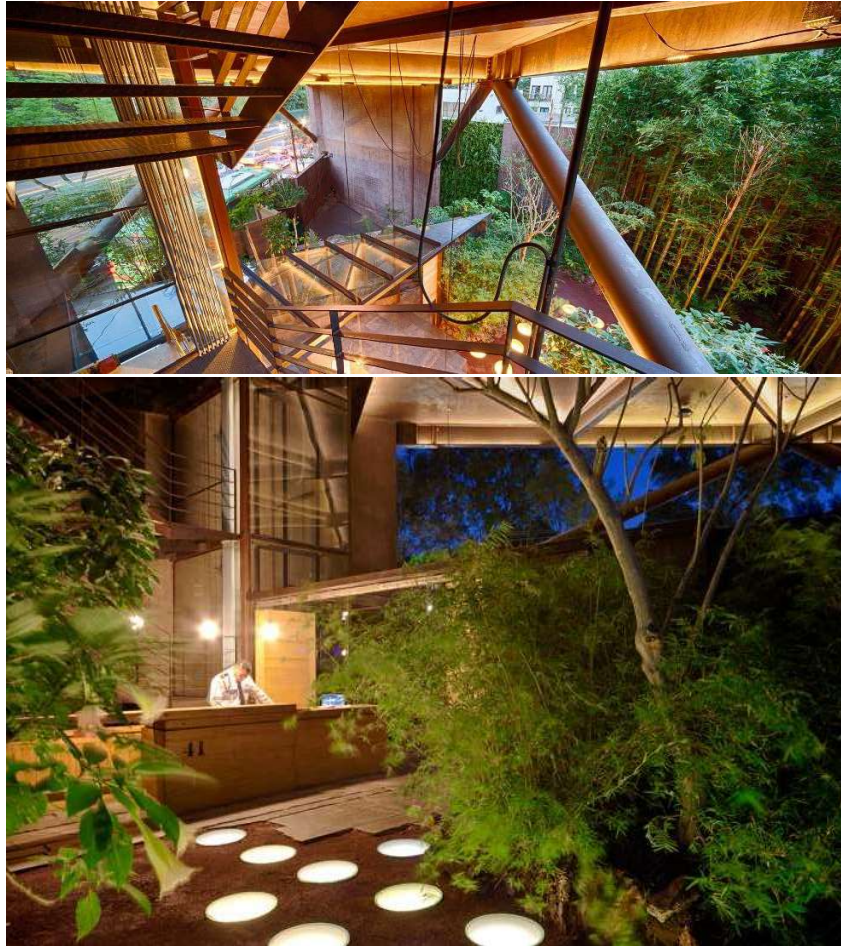


Figura 4.6 Torre 41, Triple altura de vestíbulo, Fotografía: Yoshihiro Koitani

Figura 4.7 Torre 41, Lobby principal y jardín interior, Fotografía: Yoshihiro Koitani

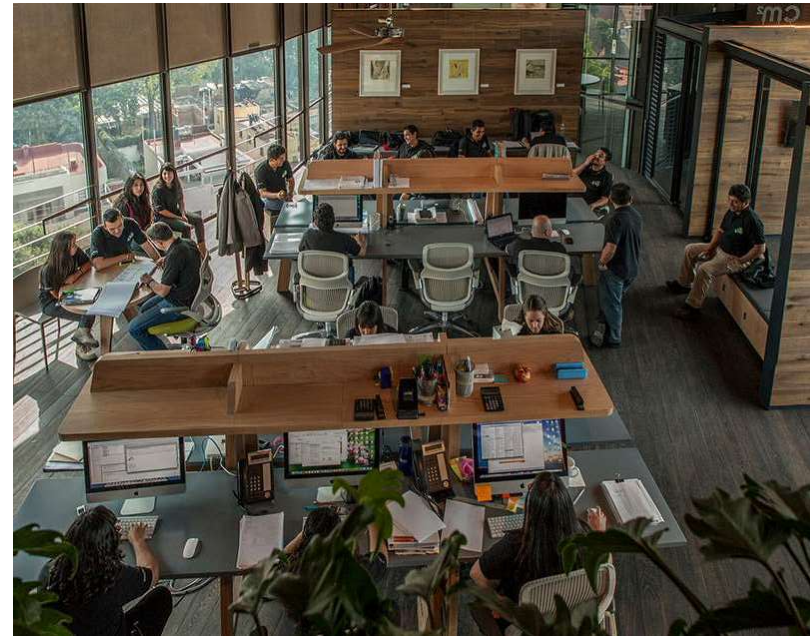


Figura 4.8 Equipo Cm2 en el año 2015.

DESCRIPCION DE FUNCIONES Y OBRAS REPRESENTATIVAS.

En este periodo comprendido del año 2014 al año 2017, mis dos posiciones en las que me desempeñe fueron las siguientes:

Residente de obra: Aquella persona que se encarga de supervisar, coordinar y verificar todos los trabajos y procesos constructivos dentro de la obra asignada a su cargo, se puede resumir también como “persona que reside - vive en obra”. (8)

Líder de proyecto: Aquella persona que se encarga de gestionar la ejecución de las distintas tareas de un proyecto en conjunto, la diferencia que existe entre un residente y un líder de proyecto es que este mismo es autor o coautor dentro de todas las fases del proyecto. (9)

En este caso particular se refería a la posición que unía realizar la supervisión de procesos constructivos, calidad y seguimiento con subcontratistas y proveedores en sitio, además de llevar el control administrativo del proyecto en conjunto con el gerente de obra.

■ **2014**

Proyecto Privada 14 PH 3

■ **2015**

Proyecto Privada 14 GARDEN

■ **2016**

Proyecto CUMBRES

■ **2017**

Proyecto ELEVIA

(8) (9) Definición de la OBS, Business School, El secreto de los mejores: Formación Project Manager. Guía Virtual

Proyecto Privada 14 PH 3

Arquitecto:

Gómez de Tuddo Arquitectos

Área total construida:

750 m²

Ubicación:

Bosques de las Lomas

Tiempo de Obra:

15 meses

Año termino:

2015

El diseño de la carpintería del departamento tuvo un alto grado de dificultad por el nivel de detalle, de igual forma se requirió de la aplicación de un tratamiento para igualar el color del mármol colocado en los pisos por una reacción del comportamiento del material al ser piedra natural.

El dueño del departamento también era dueño de la Inmobiliaria que desarrolló el conjunto, por lo que el nivel de presión sobre tiempos y calidad fue mucho mayor.



Figura 4.9 Privada 14 PH 3. Vista de Family room y terraza.

Durante este proyecto me desempeñe como auxiliar de residente por mí condición de estudiante de arquitectura, entre las funciones que realice fueron las siguientes:

- a) Conocimiento de los planos ejecutivos
- b) Familiarización de los materiales, acabados y del proceso constructivo
- c) Familiarización de guías mecánicas de cocina, equipos y electrodomésticos.
- d) Elaboración, envío y control de las órdenes del día para juntas, así como levantamiento de la minuta respectiva a los acuerdos tratados.
- e) Resguardo, organización y conservación de documentos importantes para el proyecto
 - Bandera de planos
 - Licencias de Construcción
 - Seguro Social
 - Seguro de responsabilidad civil
- f) Permisos de trabajo ante el administrador del inmueble o condominio.
- g) Seguimiento a las listas de asistencia de personal para corroborar la nómina semanal.
- h) Seguimiento a los suministros solicitados y material de acuerdo a su uso.

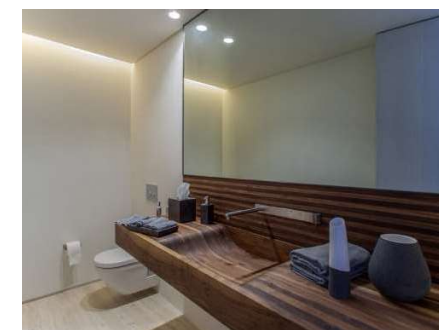
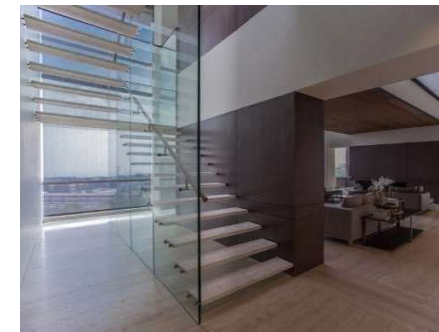


Figura 4.10 derecha superior a izquierda:
Sala, escaleras a nivel habitaciones
Cocina, habitación bebe
Baño principal, baño visitas

Proyecto Privada 14 GARDEN

Arquitecto:
Cherem Arquitectos

Diseño de paisaje:
Entorno

Área total construida:
621 m2 interiores
129 m2 exteriores

Ubicación:
Bosques de las Lomas

Tiempo de Obra:
11 meses

Año:
2015



Figura 4.11 Planta Arquitectónica

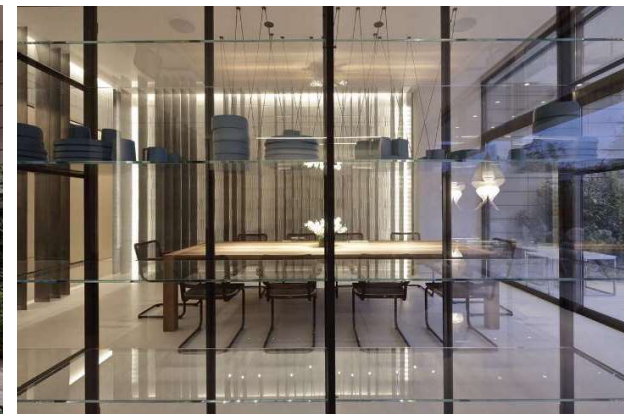


Figura 4.12 Privada 14 GARDEN, Categoría: Interior residencial. Arquitecto: Cherem Arquitectos, Construcción: Cm2, 2015.



Figura 4.13 Privada 14 GARDEN, Categoría: Interior residencial, habitación principal suite. Arquitecto: Cherem Arquitectos, Diseño de iluminación: Artec, Construcción: Cm2, 2015



Figura 4.14 Privada 14 GARDEN, baño vestidor y detalle de puerta corrediza que divide habitación principal.2015.

Uno de los objetivos principales de la ejecución de este proyecto era lograr unificar todas las ideas plasmadas por cada equipo (asignados y elegidos directamente por el cliente) para que durante la ejecución de su obra, se lograra un flujo de trabajo efectivo, organizado y en paralelo a las demás especialidades.

Para lograr este objetivo se coordinaban juntas previas y durante el proyecto entre el arquitecto proyectista (Cherem Arquitectos), equipo de iluminación (Artec), el equipo de paisajismo (Taller Entorno) y la automatización inteligente de audio y video por la empresa mexicana NTX, por lo que la comunicación y la dirección del proceso constructivo en tiempo y forma, fueron los puntos clave para lograr un resultado exitoso.

Dentro de las complejidades técnicas durante la supervisión de la obra, fue el respetar las simetrías de las referencias en todo momento contra los demás materiales (madera, herrería, yeso, concreto) así como lograr una ejecución muy cuidadosa en los muros, ya que todos estaban revestidos por un mármol calizo estriado de exportación italiana en formato de lajas, con un espesor de 1.5 centímetros.

Figura 4.15 Detalle de Mármol Caliza beige, en modulaciones traslapadas de 0.20 x 0.60; 0.20 x 0.90; 0.20 x 1.20, espesor de 1.05 cm.

La idea de usar este material era lograr en conjunto con el diseño de la iluminación y las celosías de placas de acero, un movimiento de sombras en los muros.

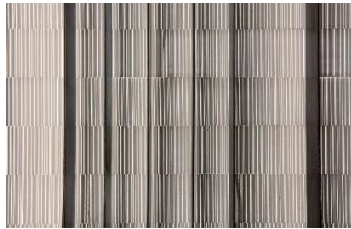




Figura 4.16 Privada 14 GARDEN, Categoría: Interior residencial, Sala comedor. Arquitecto: Cherem Arquitectos, Diseño de iluminación: Artec, Construcción: Cm2, 2015

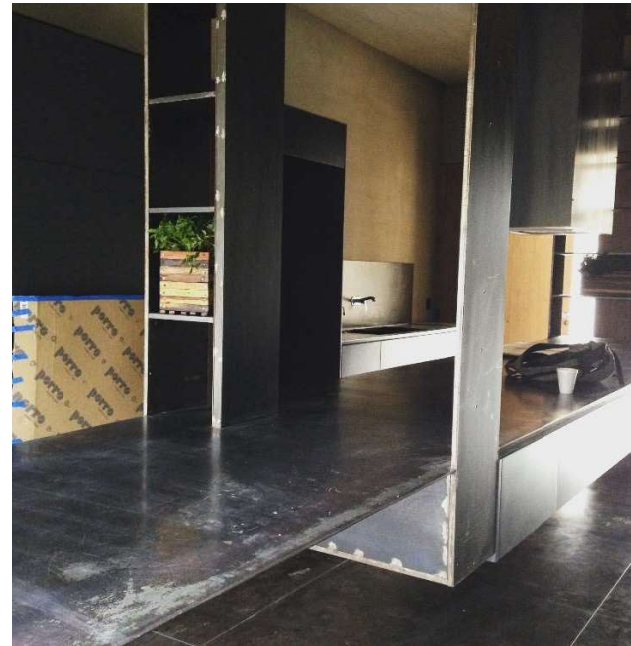


Figura 4.17 Privada 14 GARDEN, Cocina terminada y proceso constructivo durante la ejecución. Noviembre 2014



Figura 4.18 Privada 14 GARDEN, Terraza Exterior Diseño y ejecución: Entorno, Construcción: Cm2, 2015

Proyecto CUMBRES

Arquitecto:
Tatiana Bilbao

Área total construida:
530 m²

Ubicación:
Cumbres de Santa Fe

Tiempo de Obra:
11 meses

Año término:
2016

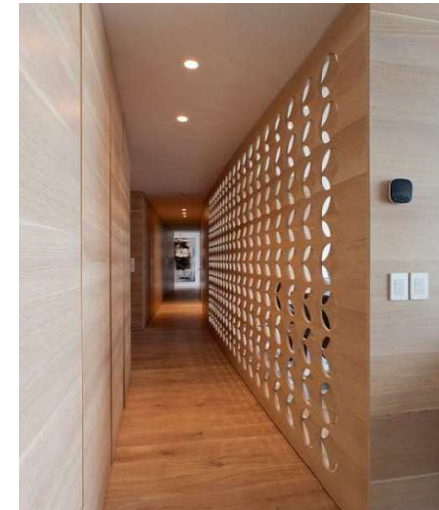
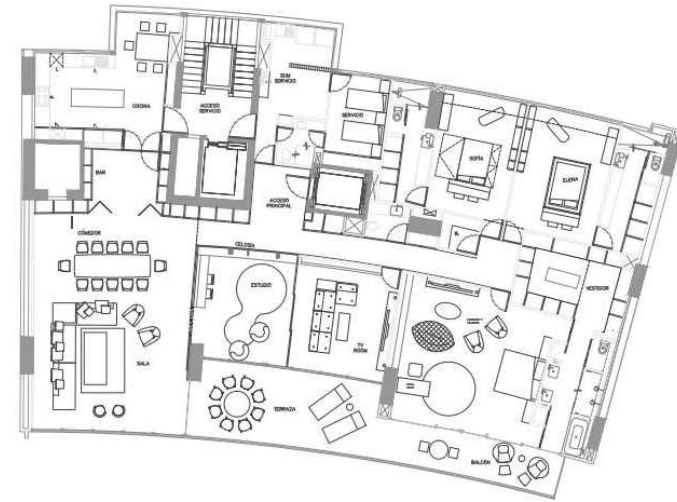


Figura 4.19 Proyecto Cumbres de Santa Fe, Categoría: Residencial, Arquitecto: Tatiana Bilbao, Diseño de iluminación: Luz en Arquitectura, Construcción: Cm2, 2016

En este proyecto diseñado por el Estudio de Tatiana Bilbao, uno de los objetivos era lograr captar la calidez de la familia que habitaría este interior residencial con ayuda de los materiales seleccionados como; la madera de encino europeo, los lienzos limpios de plafones de yeso sellados en tono natural para conservar el tono rustico del proceso de secado del yeso, espacios que se comunicaban o se privatizaban entre sí con puertas corredizas altas.

Una de las dificultades que tuvimos durante la ejecución fue mantener la estabilidad en la celosía de madera debido a la curvatura de la misma planta del edificio, solucionada con anclajes a PTR de herrería de piso a plafón.

Este proyecto se firmó en el esquema de **Contrato de precio máximo garantizado**, que se refiere a un modelo legal, entre cliente y empresa constructora, en donde se establece un límite económico a partir del cual se hace cargo la empresa de gestión asumiendo el riesgo sobre el costo final de la obra, buscando así garantizar al cliente un precio máximo que no podrá ser superado, en caso de lograr ahorros durante la gestión se pueden (o no) negociar la repartición entre ambos lados. (10)

Ventajas de este tipo de contrato:

- Compra anticipada de equipos de largo plazo de entrega
- Disponibilidad de mayor monto anticipo a lo normal
- Solidez del costo previsto
- Reducción del precio por eliminación de riesgos y contingencias
- Transparencias y acuerdo en factores claves como, Contingencia, Riesgo y Beneficio.



Figura 4.20 Proyecto Cumbres de Santa Fe. Etapa de albañilerías, armado de canaletas y malla galvanizada para falso plafón de yeso, aplanado de yeso en muros. Año 2015.

(10) PMBOK Guide | Project Management Institute



Figura 4.21 Proyecto Cumbres de santa Fe, Sala comedor, estudio y family room Arquitecto: Tatiana Bilbao, Diseño de iluminación: Luz en Arquitectura, Construcción: Cm2, 2016.

La reflexión que me dejó este proyecto fue de carácter humanitario, fue entender lo que hay detrás de este tipo de proyectos, que no solo se tratan de acabados, trazos, ingenierías, si no de comprender el lado humano que existe detrás de este tipo de proyectos residenciales, es concientizar que estás trabajando con la inversión, recursos y sueños de una familia, que te están otorgando la confianza para que los materialices en lo que se convertirá en su patrimonio.

La sensación de que cada elemento cumpla con las necesidades del usuario final y que estas se terminen traduciendo en una sonrisa por parte de la familia en cada recorrido después de las juntas semanales, es una de las satisfacciones mas grandes que hacen querer mejorar para el siguiente proyecto y sentirte inspirado de continuar por muy difícil que sea el ámbito de la construcción.



Figura 4.22 Cumbres, Cocina, duela de ingeniería y carpintería de madera de encino europeo.

Figura 4.23 Cumbres, Cava, duela de ingeniería y carpintería de madera de encino europeo, lámparas de acabado cobre, barra de mármol gray



Figura 4.24 Izquierda Estudio y Family, dividido de forma semiprivada por la celosía de madera y puerta corrediza retráctil para darle flexibilidad al espacio según el uso que se le vaya a dar.

Figura 4.25 Sala comedor, muros de aplanado de yeso sellados en tono natural para conservar el tono blanco crudo del material. La altura de 3.00 metros a plafón y la alineación de accesorios de iluminación, bocinas, detectores de humos de acuerdo a referencias muy claras le da una sensación muy limpia en el espacio.

DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Braverman Arquitectos

Liderada actualmente por el arquitecto Daniel Braverman, es un Taller de Arquitectura y Diseño de Interiores corporativos, comerciales y residenciales. Formado por un equipo de profesionales entre Arquitectos, Diseñadores Gráficos, Industriales e Ingenieros, haciendo equipo para crear proyectos Integrales de Arquitectura e Interiores. Una constante dentro de sus diseños son los materiales naturales que otorgan sobriedad y lujo, mezclados con tecnología para estar a tono con el confort y la vanguardia ya que es común que implementen sistemas de automatización en todos sus proyectos.



Figura 4.26 Oficinas y Auditorio Kaluz Categoría Corporativo. Diseño y construcción: Daniel Braverman, año 2017.



Figura 4.27 Oficinas Mexichem Sentura Categoría Corporativo. Diseño y construcción: Daniel Braverman, año 2018.

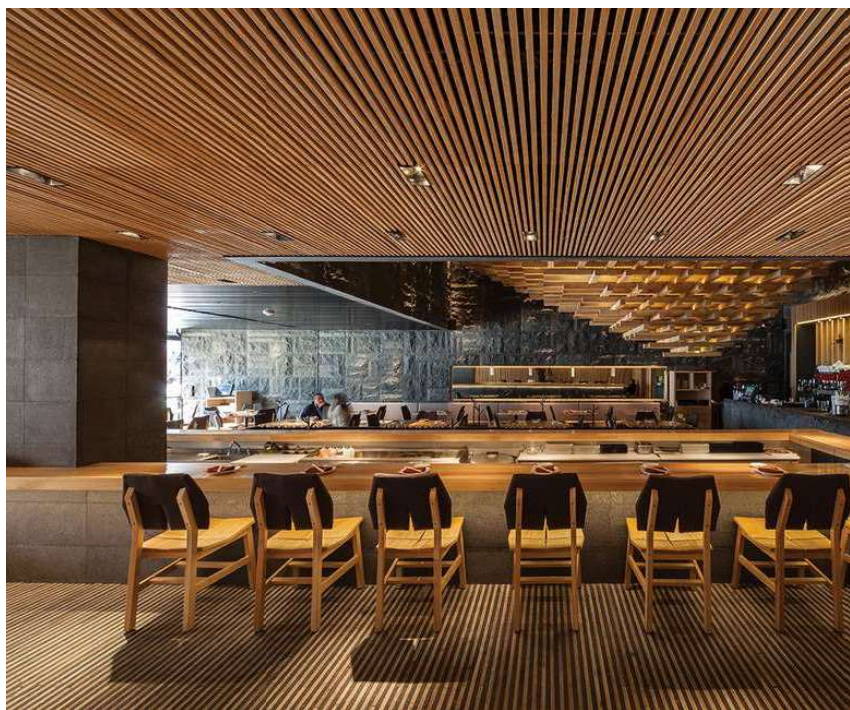


Figura 4.28 Kiga Interlomas / Categoría Comercial. Diseño y construcción: Daniel Braverman y Cherem Arquitectos

El despacho se ubica en el corazón de Santa Fe, dentro de la zona corporativa, han sido Ganadores del Premio Iconos del Diseño de la Revista AD México 2018.

Ganadores del Premio de Interiorismo Mexicano 2014 y 2018 (PRISMA)

Ganadores del Premio Nacional de Interiorismo 2012 y 2013 otorgados por la Asociación Mexicana de Diseño de Interiores (AMDI).

El despacho estaba conformado por, el area de proyectos retail, el area de proyectos corporativos y el area de proyectos residenciales, en las cuales existian personal de obra para cada una.

Todas estas areas compartian un taller de dibujo, un area de costos y un area de compras, de la cual se generaba toda la informacion necesaria para que se realizaran los planos ejecutivos de cada una de los proyectos.

Yo me integre al equipo residencial, y mi periodo laboral fue de mayo 2017 a mayo 2019, con la finalidad principal de supervisar la ejecucion de la remodelacion interior de uno de los clientes mas importantes que tenia el despacho en ese momento.

DESCRIPCION DE FUNCIONES Y OBRAS REPRESENTATIVAS

De acuerdo a la metodología de una gestión de proyectos, la forma en la que me involucraba en cada etapa y con cada área, era de la siguiente manera.

Iniciación.

Se realizaba un proceso de conceptualización de diseño entre cliente y taller de dibujo para que realizara un proyecto ejecutivo, mis funciones en esta etapa era la de asesorar para que el proceso constructivo se viera reflejado correctamente en los planos que se usarían más tarde para ejecución.

Planificación

Se realizaba un presupuesto, un programa general y uno de insumos por otras áreas (costos y compras). Mi función en esta etapa era la de seguimiento y planeación de acuerdo al proceso de obra de los suministros de materiales, acabados y contratación de cada especialidad en tiempo.

Ejecución, seguimiento y cierre.

En estas etapas era la responsable total de inicio a fin de llevar el control de calidad dentro de la ejecución de la obra, supervisión de ingenierías, supervisión de colocación de acabados en sitio, así como de gestionar juntas de trabajo con los subcontratistas de cada especialidad como una de las estrategias para la entrega del proyecto en tiempo y forma.

Era muy común que estos proyectos de interiores se rigieran por un tipo de contrato llamado **“llave en mano”**. Por lo que se

■ **2017**

Proyecto Altus 15

■ **2018**

Proyecto P404

■ **2019**

Proyecto Privee Garden

me involucraba en la coordinación en conjunto con cliente de la llegada de su mudanza, acomodo de muebles y decoración final.

Proyecto ALTUS 15

Arquitecto:
Braverman Arquitectos

Área total construida:
510 m²

Ubicación:
Torre Altus, Pabellón bosques

Tiempo de Obra:
10 meses

Año termino:
2018

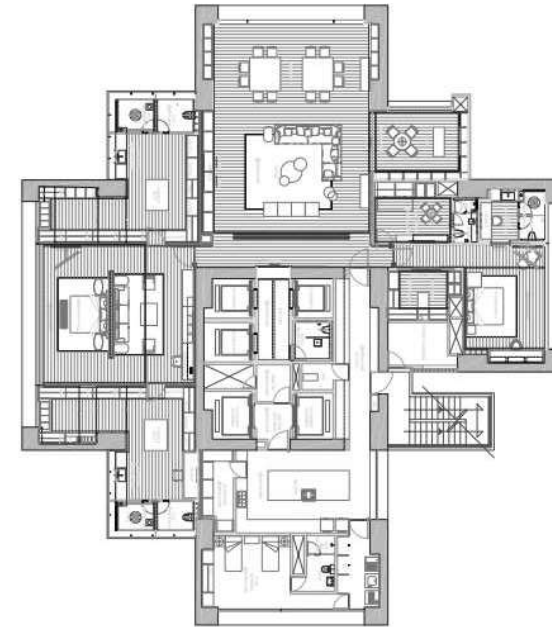


Figura 4.29 Planta arquitectónica Altus



Figura 4.30 Torre Altus, Arquitecto. Augusto Álvarez, año 1998. Es uno de los rascacielos más altos de la ciudad de México.

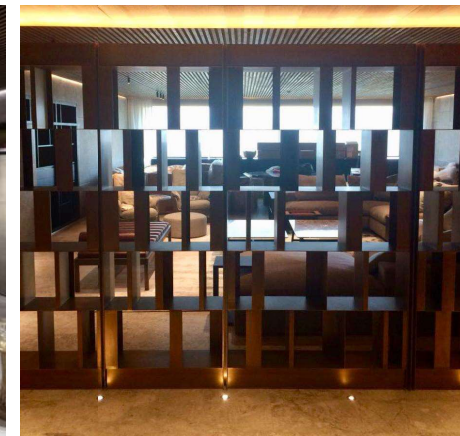


Figura 4.31 – 9.4 Vista interior de sala. Categoría: Residencial, Arquitecto: Braverman, Construcción: Braverman, 2018.



Este departamento era una residencia familiar, conforme los hijos de la familia fueron saliendo del hogar, las áreas que antes existían eran ya demasiadas para la pareja, por lo que uno de los objetivos era rediseñarla de acuerdo a las nuevas necesidades, sin perder de vista la funcionalidad, la modernidad, la elegancia, la atemporalidad y de crear áreas amplias de convivencia para las visitas familiares.

Dentro de esta remodelación se planteó la actualización de todos los equipos de ingeniería de la casa para adaptarse a las nuevas condiciones de mínimo consumo, así como incorporar un sistema inteligente de manejo a control desde el celular para audio, video, cctv, iluminación y de aire acondicionado.

Figura 4.32 Vista interior de sala, cava y celosía de vestíbulo Categoría: Residencial, Arquitecto: Braverman, Construcción: Braverman, 2018

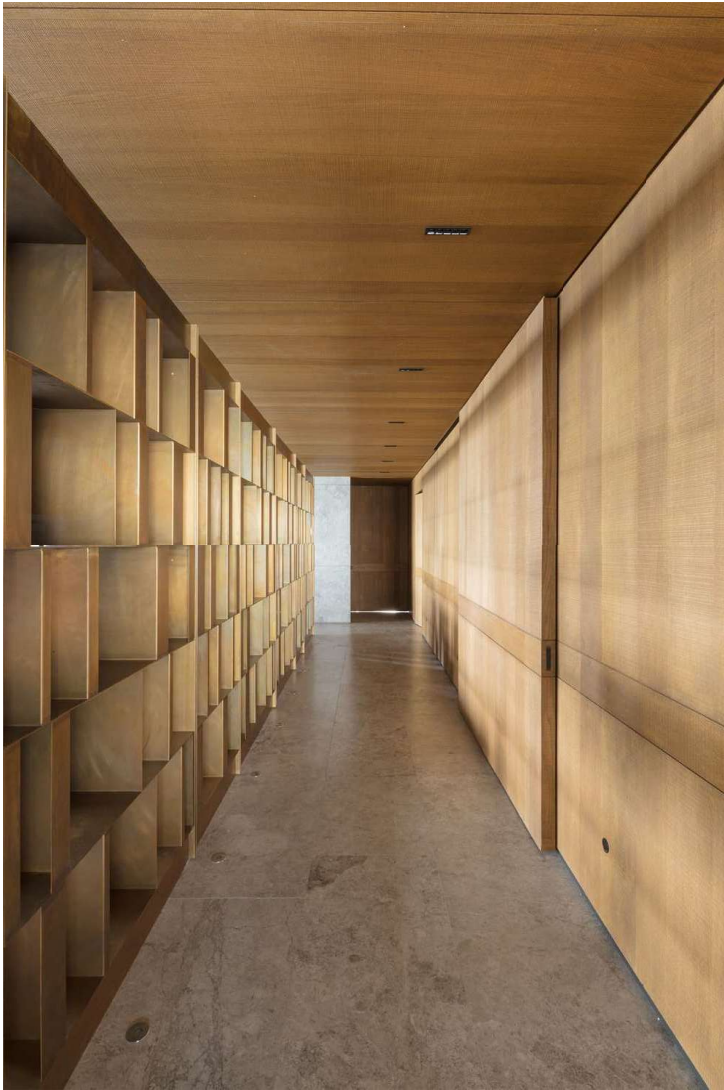


Figura 4.33 Vista antes y después de celosía decorativa de latón, lambrín de Chapa de madera de roble europeo salvaje texturizado barnizado al natural.



Figura 4.34 Vista interior de cava. Las instalaciones de enfriamiento se encontraban ocultas en el interior de los plafones, los registros de las máquinas estaban ocultos dentro de la modulación del plafón de madera. Se supervisó milimétricamente el trazo desde el desplante de muros como en el de la colocación de acabados, ya que las puertas de cristal y los racks para botellas fue una línea de mobiliario de importación italiana, adquirida por el cliente.

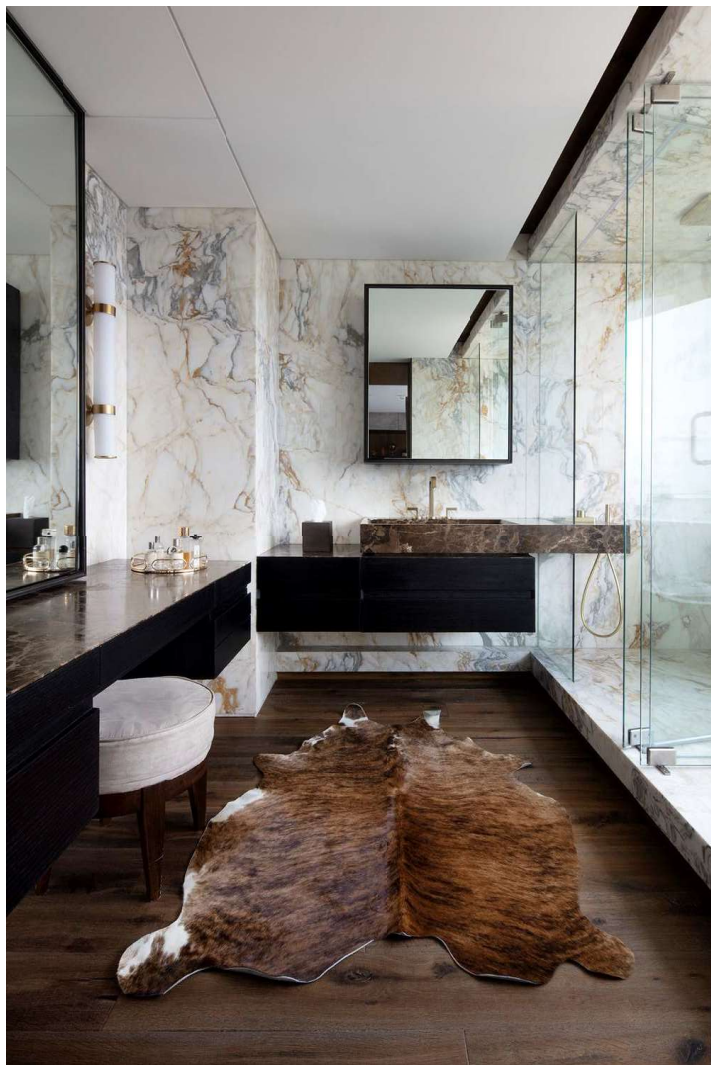


Figura 4.35. Baño de habitación secundaria, Mármol calacatta vena de oro, cubierta de mármol emperador. Durante la colocación del mármol se superviso que las vetas del mármol hicieran match entre sí, así como respetar las referencias entre plafón, muros y piso.



Figura 4.36. Habitación principal.

Muros de marmol tundra gigrio, modulación cuatrapeada, en piezas biseladas de 6 mm y juntas de 1,5 cm. Y entrecalles de remate de muro a piso de marmol



Este proyecto fue muy satisfactorio para mi, pero también muy retador por el tiempo contra reloj, por el nivel de exigencia que teníamos por cliente y por el nivel que teníamos que lograr en la calidad del resultado.

Mi conocimiento en instalaciones aumentó en este proyecto, ya que era indispensable tener claras las dimensiones de los equipos, la organización en las trayectorias de las ingenierías respetando también las normas de seguridad de las mismas sin sacrificar las alturas de los espacios, tener el ingenio y la proactividad de proponer soluciones dentro de obra para lograr este objetivo y consultar en conjunto con el equipo de ingenieros durante reuniones semanales, fue una de las estrategias que apliqué para el éxito de funcionalidad de las mismas, siendo común utilizar los cambios de nivel o entre acabados para ubicar en estos, rejillas de inyección y de retorno de aire acondicionado y / o registros de equipos.

La gratificación más grande en el resultado de esta obra fue haber sido finalistas en el concurso anual 2018 realizado por la revista obras en la categoría de interiores residenciales.

Figura 4.37. Habitación principal. Cabecera de cama de marco perimetral de metal acabado latonado y madera de roble negro azabache.



Proyecto P404

Arquitecto:
Braverman Arquitectos

Área total construida:
495 m²

Ubicación:
Privada 14, Pabellón bosques

Tiempo de Obra:
10 meses

Año termino:
2019

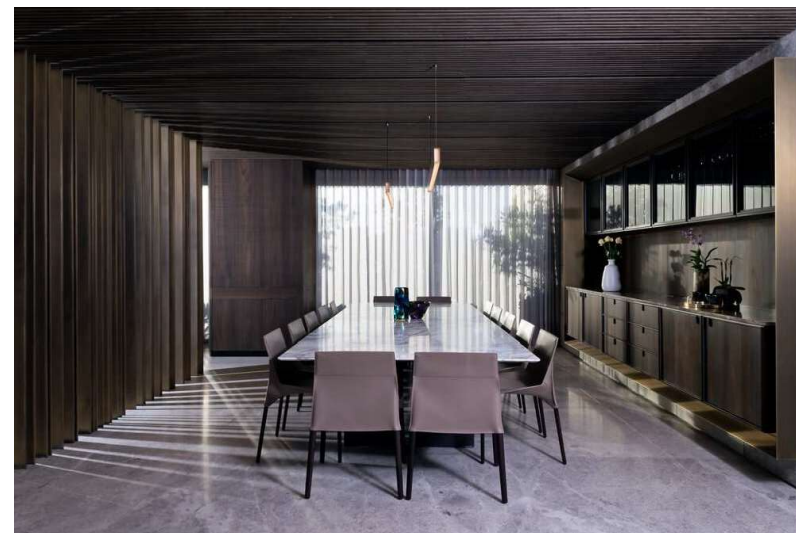
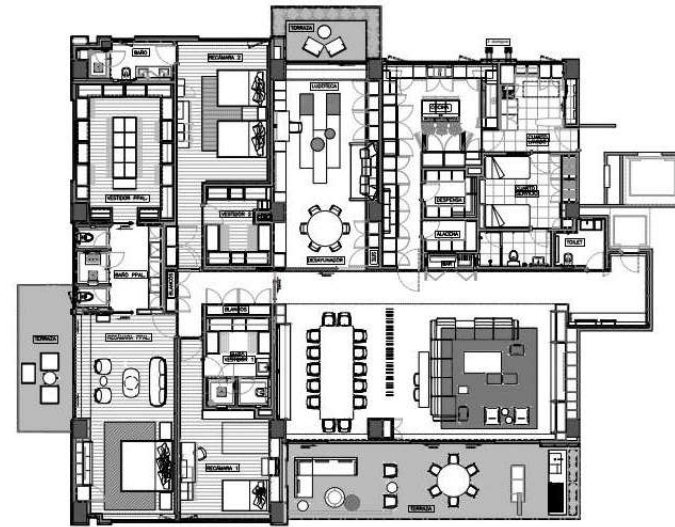


Figura 4.38. Proyecto P404. Vista Sala comedor. . Categoría: Residencial, Arquitecto: Braverman, Construcción: Braverman, 2019

Figura 4.39. Proyecto P404. Vista Vestibulo. Muro de granito Patagonia, Luminarias Henge. Repisa de base placa de acero $\frac{1}{4}$ sostenido por redondos de metal de $\frac{3}{8}$ en tono natural. Zoclos metálicos en tono negro.





Figura 4.40. Proyecto P404. Vista sala comedor, celosía de metal latonado, plafón de tiras de madera enchapado eucalipto ahumado y yeso liso, muros y pisos de mármol Tundra Grigio.



Figura 4.41. Proyecto P404. Vista sala comedor durante el proceso constructivo. Soportes de metal PTR 2" y de pino para recibir acabado de plafón de madera. Armado de canaletas para plafón de yeso. Colocación piso de mármol y muros de bastidores tubulares de zintro galvanizado para recibir mármol Tundra.

Este proyecto fue diseñado para una pareja joven, por lo que mucho de esa identidad fue la directriz para la propuesta de acabados, diseño de áreas y elección de mobiliario en general. Se buscó también plasmar los elementos de lujo, sobriedad, combinados con los materiales naturales y un sistema de tecnología que eran un común en los proyectos del despacho.

Dentro de la gestión de proyectos, existe el **contrato a libro abierto** que es la modalidad en la que el contratista general, gestiona la obra completamente y muestra la contabilidad y los gastos en los que ha incurrido directamente a cliente, que son abonados directamente por el cliente de la obra o por el mismo contratista general, según se acuerde entre ambas partes. El cliente final conoce en todo momento los costos reales, y conoce además el margen que el contratista general añade a esos costos, como gestor de la construcción. (11)

De esta forma, el cliente se asegura un precio muy competitivo, ya que ahorra al menos la cantidad adicional que el contratista añade para contingencias. Una gestión profesional y experta por parte del contratista puede ahorrar mucho dinero al propietario y, en tal sentido, se pueden introducir incentivos para mejorar el precio objetivo de la obra.

Mi función dentro de este convenio, era mantener muy claro el alcance real ejecutado para que se tradujera en un precio real, a través de mi autorización de estimaciones presentadas por los subcontratistas.

(11) PMBOK Guide | Project Management Institute



Figura 4.43 Detalles en la ejecución en sitio de mueble librero, Entrepaños de placas de acero soldadas para posteriormente ser pintadas in situ. Detalle de juntas de mármol biselado en muros.



Figura 4.44. Proyecto P404. Proceso constructivo de celosías, las piezas hechas de placas de acero cold rolled de $\frac{1}{4}$, para posteriormente ser recubiertas del acabado latonado.

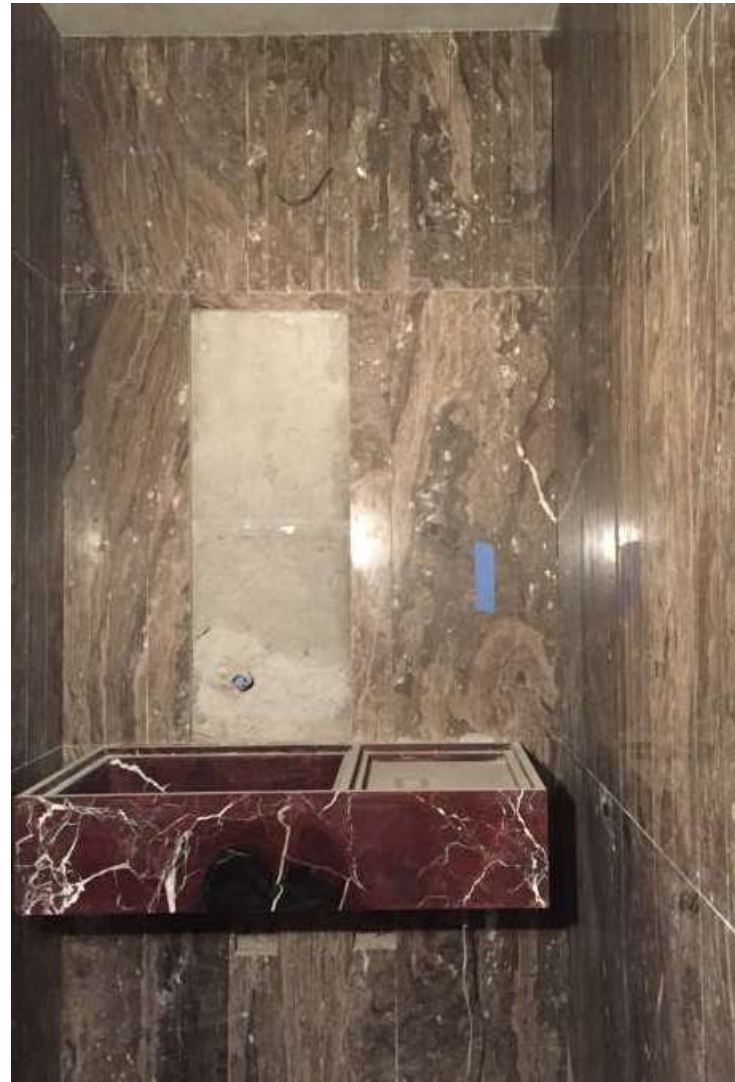


Figura 4.45. Proceso constructivo de baño de visitas. Se cuidaron las líneas del despiece de las modulaciones del cuarzo cappuccino, lavabo de mármol rojo levanto. Antepecho de madera de eucalipto ahumado y espejo de marco de placa de acero de 1/4" hecho en sitio.



Este proyecto lo considero importante dentro de mi trayectoria ya que ha sido uno de los más organizados en los que logre aplicar mis experiencias anteriores logrando agilizar el tiempo de ejecución de la obra, reducir los posibles errores y garantizar una calidad superior a la anterior obra.

Sin embargo, otro elemento importante dentro de la gestión de proyectos, es la relación que se tiene con el cliente final, en este caso particular, se tuvo que trabajar mucho la comunicación de manera que el cliente quedara completamente satisfecho del resultado y que logramos tener una relación estrecha al finalizar la obra.

Punto clave para lograr esto fue mantener una relación interna estable y organizada entre equipo de diseño, equipo de obra, y entre subcontratistas, de manera que le proyectáramos y transmitiéramos seguridad y confianza al cliente, ya que de eso dependía el que pudiéramos trabajar con libertad.

La ejecución de obras no solo se trata de procesos independientes, si no de un equipo formado por muchas subdisciplinas que tiene que ser orquestado de forma eficiente para que funcione y marque de acuerdo a lo planeado originalmente.

Figura 4.46. Vista de Family. Mueble librero de entrepaños de placa de acero de ¼, Soldado y pintado in sitio con pintura auto motiva negra. Puertas de laca semi mate en color gris. Escritorio hecho de cubierta de cuarzo cappuccino.



Figura 4.47 Proceso constructivo de mueble Family Room

DESCRIPCION DE LA EMPRESA

GAYA

Contratista general mexicana dirigida y fundada por Fernando Gutiérrez y Alberto Laris. Con tres millones de m² de espacio construido en Interiores corporativos, residenciales, hotelería, comerciales y más de dos millones de m² en edificación, ejecutados por un equipo de más de 250 profesionales a lo largo de 36 años de trayectoria en la gestión de proyectos. Han Integrado equipos multidisciplinarios con otras empresas nacionales y multinacionales, así como con despachos de arquitectura para supervisar y controlar todos los procesos de construcción desde las etapas tempranas del proyecto. Certificados ante la Asociación Mexicana de Interiorismo Corporativo (AMIC), AENOR y ante la norma CCA – 2020 - 03

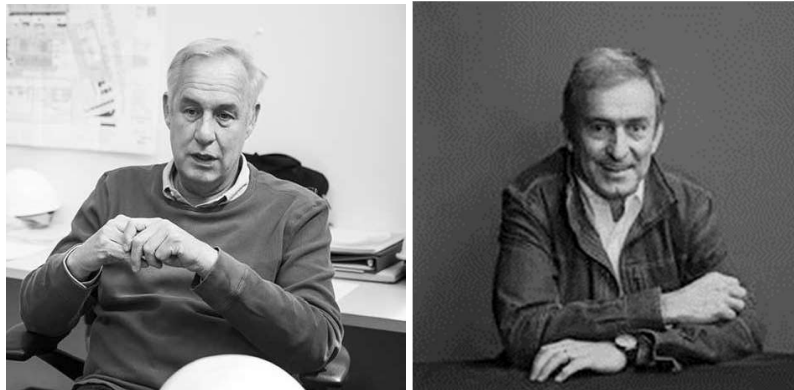


Figura 4.48 Miyana / Categoría Edificación. Arquitecto: Legorreta + Legorreta y Arquitech / Construcción GAYA.

Figura 4.49 Casa Cuervo / Categoría Corporativo. Arquitecto: KMD ARCHITECTS
Construcción GAYA. 2017.



Figura 4.50 El encanto Punta Mita. Categoría. Hotelería, 2017



Figura 4.51 Amara Cancún. Categoría. Hotelería, 2016



Figura 4.52 Amara Ixtapa. Categoría. Hotelería, 2014

DESCRIPCION DE FUNCIONES Y OBRAS REPRESENTATIVAS

La empresa se ubica en el conjunto Park Plaza, dentro de la torre uno en Santa Fe, Ciudad de México. Cuenta con tres millones de metros construidos dentro de la industria de la construcción lo que la posiciona en una empresa solida y consolidada. La plantilla laboral esta organizada en varias subdirecciones: Operaciones, Finanzas, Comercial, Legal y Capital Humano, las cuales son dirigidas por varias subdirecciones. Entre las que laboran varios profesionistas: arquitectos, ingenieros, diseñadores, financieros, mercadólogos, contadores, abogados, ingenieros de sistemas, cada uno con una función especifica dentro del negocio de los interiores corporativos, comerciales, residenciales y de edificación.

Quiero profundizar sobre este periodo laboral que comenzó desde mayo del año 2019 en la posición de **control presupuestal** en interiores corporativos, ya que mis actividades se enfocaron principalmente en la parte administrativa de los proyectos, y este es el **elemento crucial** en el éxito de la gestión de proyectos.

Por lo que a través de la explicación de conceptos básicos busco desarrollar a detalle la aplicación de los mismos sobre un proyecto ejecutado, así como la importancia y relación de cada uno de ellos en cada etapa de la construcción.

2019

Proyecto Globant Piso 14
Proyecto SEKURA

2020

Proyecto Carl Zeiss, Coyoacán
Proyecto Krispy Kreme, Santa Fe

2021

Proyecto Mercado Libre Sede Tamaulipas
Proyecto Mercado Libre Sede Durango
Proyecto Mercado Libre Sede Guanajuato
Proyecto Mercado Libre Sede Oaxaca

2022

Proyecto BBVA Guadalajara
Proyecto Stellantis

EL CONTROL PRESUPUESTAL Y SU IMPORTANCIA EN LA GESTION DE PROYECTOS.

Durante el periodo del 2019 al 2022 desempeño dentro del puesto de:

Control presupuestal. Hace referencia a todas las actividades encaminadas a equilibrar la cuenta de ingresos y egresos de una obra. El control presupuestario se refiere a las actividades, controles y herramientas para mantener un proyecto dentro del presupuesto y en programa, además se debe tener un estricto control de todas sus etapas, mediante el conocimiento de lo que se está obteniendo a cambio del dinero que se está erogando.

El objetivo de esta administración, en un sentido estricto es el de **generar excedentes (ahorros)**, por lo tanto, la tarea principal es crear el ambiente para que los individuos contribuyan al esfuerzo de grupo y logren los objetivos con el menor costo, tiempo, esfuerzo, inconvenientes y materiales posible, de la cual se medirá la efectividad y éxito final de una obra.

Dentro de las responsabilidades se encuentran las siguientes:

Medir.- Determinar el progreso, comparando lo programado contra lo real.

Evaluar.- Determinar e identificar las causas de posibles desviaciones.

Corregir.- Tomar acciones correctivas una vez identificadas las anteriores.



Figura 4.53 Proyecto Sekura 4PMX Categoría. Corporativo, Construcción 2,540 m2. Arquitecto. SpAce Arquitectura. Año. 2019

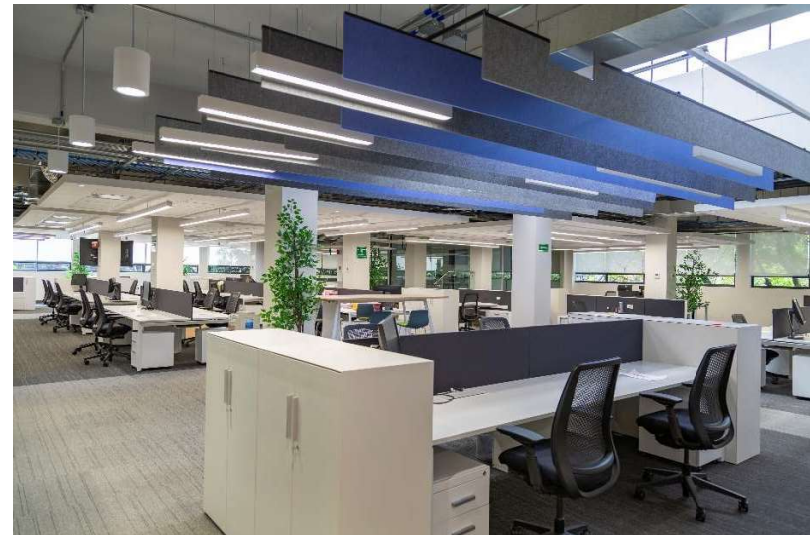
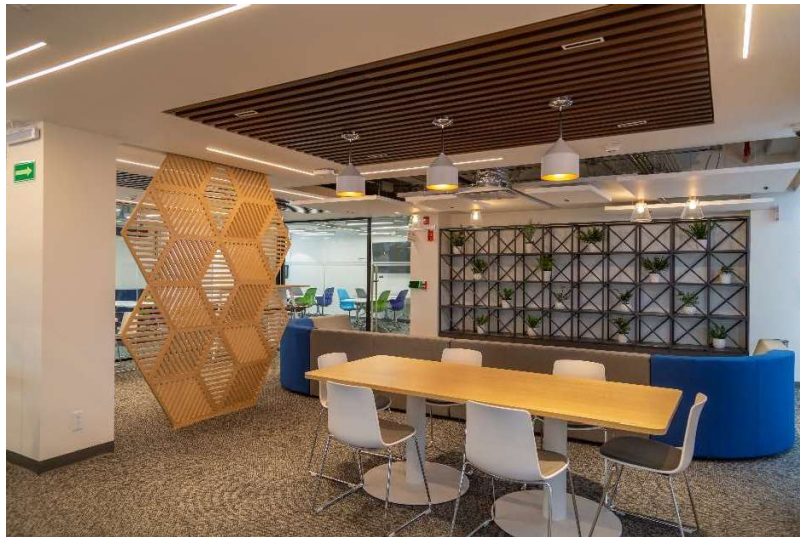


Figura 4.54 Proyecto Carl Zeiss 4PMX Categoría. Corporativo, Construcción 2,540 m2. Arquitecto. SpAce Arquitectura. Año. 2020



Figura 4.55. Proyecto Globant 14. Categoría Corporativo, Arquitecto AEI SPACES. Construcción. 1,921 m2. Año 2019

FUNCIONES DEL CONTROL PRESUPUESTAL EN LA GESTION DE PROYECTOS.

A continuación, se enlistan los conceptos y documentos básicos que maneja el control presupuestal en cada etapa del proyecto aplicados a un proyecto **KRISPY KREME**.

1. Etapa de iniciación.

- Concurso, contrato legal y fianzas.

2. Etapa de planificación.

- Presupuesto base y programa de obra
- Contrataciones y definición de alcance por especialidades
- Cuantificación y calendarización de suministros

3. Etapa de ejecución

- Estimaciones a cliente
- Calendario de erogaciones a cliente.

Revisión y autorización de estimaciones de subcontratistas.

4. Seguimiento y control.

- Ordenes de cambio
- Estados de cuenta a cliente
- Estados de cuenta a subcontratistas
- Cuadro de costo proyección a término

5. Cierre.

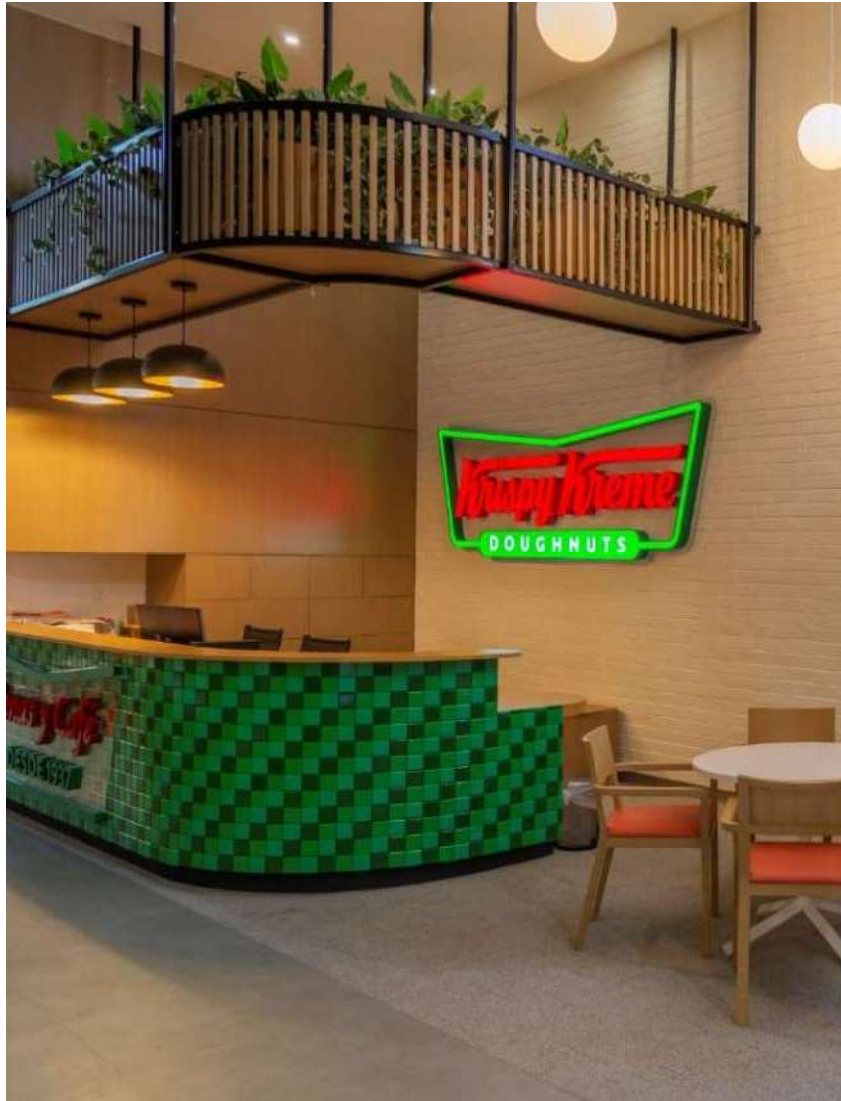
- Cierre administrativo cliente
- Cierre administrativo con subcontratistas
- Cierre administrativo interno.

05

PROYECTO KRISPY KREME



Figura 5.1. Proyecto Krispy Kreme. Categoría Corporativo, Arquitecto AEI SPACES. Construcción, 1,400 m2. Año 2020



Esta obra fue ejecutada durante la pandemia de COVID-19, en el año 2020, por lo que fue todo un reto adaptar la logística, suministros y demás elementos de la ejecución normal de una obra a la complejidad del contexto que estábamos viviendo mundialmente.

Elegí este proyecto porque ejemplificó la importancia de mis funciones y actividades como control presupuestal en la suma de un resultado exitoso para el proyecto, ya que debido a la crisis que se estaba viviendo dentro del sector de la construcción, se debía tener un control preciso de los recursos (humanos y económicos) disponibles para mantener dentro de los márgenes pactados originalmente el proyecto. Una pérdida económica de un proyecto no redituable era un lujo que no podíamos darnos en esos tiempos.

Los elementos que volvieron clave el éxito de este proyecto fue la comunicación asertiva entre todos los involucrados (diseñadores, cliente, subcontratistas, proveedores, equipo interno), planeación detallada de cada trabajo por etapa, conocimiento claro del alcance por ejecutar para delimitar los topes presupuestarios para cada partida, así como la búsqueda de materiales mexicanos que se adaptaran a la imagen corporativa sin afectar los tiempos de ejecución.

Figura 5.2. Recepción principal de oficinas Krispy Kreme. Categoría Corporativo, Arquitecto AEI SPACES. Construcción. 1,400 m2. Año 2020

Arquitecto:
AEI SPACES

Área total construida:
1,400 m²

Ubicación:
Guillermo Camarena, Santa Fe

Tiempo de Obra:
12 semanas

Año termino:
2020

Krispy Kreme es una multinacional de donas con sede en Winston-Salem, Carolina del Norte. El grupo se fundó en 1937, y además de contar con restaurantes en la mayor parte del país, vende sus productos en gasolineras, centros comerciales y súper mercados.

La ejecución de estas oficinas nace de la necesidad de centralizar las sedes pequeñas esparcidas en Santa Fe en una sola ubicación.

Las obras corporativas tienen un tiempo normal de ejecución de 12 a 14 semanas en horarios nocturnos.



Figura 5.3 Proyecto Krispy Kreme. Vista Sala comedor. Categoría: Corporativo, Arquitecto: AEI SPACES, Construcción: GAYA, 2020

ETAPA DE INICIO OBRA KRISPY KREME

En esta etapa se manejan los siguientes conceptos básicos:

Licitación. Es el procedimiento a través del que una empresa privada recibe los presupuestos de otras empresas a manera de concurso, para la comparación entre ellas de forma que se elija una que realizara el servicio final.

Cuando se realizan estos concursos los proyectos no están completamente definidos por lo que se realiza una estimación preliminar a partir del **costo paramétrico**, que es un costo por metro cuadrado de construcción. Se basa en buenos registros históricos de costos de proyectos terminados similares y actualmente plataformas como OPUS, o el modelaje BIM son aliadas en esta labor.

Contrato legal. Es un acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones entre cliente y contratista. En la construcción existen los siguientes: (12)

- Contrato de presupuesto base (unidades de obra y cuadro de precios)
- Contrato a precio alzado o llave en mano
- Contrato por precios unitarios
- Contrato a libro Abierto
- Contrato por administración.

(12) Contratos de construcción de obra.
<http://www.construcostos.mx/paginas/tiposdecontrato.php>

Fianzas. Son documentos mediante los cuales, las empresas constructoras garantizan ante sus clientes, por medio de un tercero, el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Pej: Por buen uso de anticipo. Por garantía de la propuesta. Por vicios ocultos.

Esta obra se ganó en licitación.

Lo rigió un contrato de presupuesto base.

Y las fianzas aplicadas fueron por anticipo y vicios ocultos



Figura 5.4 Proyecto Krispy Kreme. Vista area abierta Categoría: Corporativo, Arquitecto: AEI SPACES, Construcción: GAYA, 2020

ETAPA DE PLANEACION DE OBRA KRISPY KREME

La construcción de un proyecto de interiores corporativos por el tiempo tan cortó en el que se deben ejecutar, hace necesaria una planeación que asegure lograr los objetivos deseados: una construcción de calidad, a un costo razonable. Esta planeación deberá estar apoyada en la interpretación de la información del proyecto arquitectónico. El cual debe expresar en medida de lo posible la mayor cantidad de características: los materiales, los procedimientos constructivos (albañilerías, plafones, muros, pisos, carpinterías), los acabados, y las condiciones mecánicas de funcionamiento, o en su caso las necesidades para que se pueda aterrizar en el desarrollo de ingenierías. A partir de estos se podrán elaborar los instrumentos principales de la planeación: **el programa y el presupuesto**

Programa. En él se establece la duración de cada trabajo en base a un análisis de los procedimientos constructivos, la conveniente asignación de los recursos, su organización y la secuencia de ejecución de los trabajos. En éste se ven plasmadas las decisiones: sobre la fuerza laboral que se aplicará a cada uno de los trabajos por períodos de tiempo determinados, el abastecimiento oportuno de los materiales, y la disponibilidad de equipos necesarios. Previéndose la estrategia de ataque de los frentes de obra y los cambios o movimientos de los diferentes elementos a su interior.

Dentro de la programación se manejan dos métodos:

PERT (Program Evaluation and review Technique), Diagrama Gantt: Es una representación visual de las tareas de un proyecto y las dependencias conectadas a cada una. Puedes usarlo para crear un programa inicial y un cronograma estimado (13)

CPM (Critical Path Method), Ruta crítica: Se refiere a la secuencia más larga o compleja de actividades que deben finalizarse a tiempo de la cual determina completar la totalidad del proyecto, el identificarla tiene la finalidad de priorizar las tareas antecedentes o subsecuentes a la misma. (14)

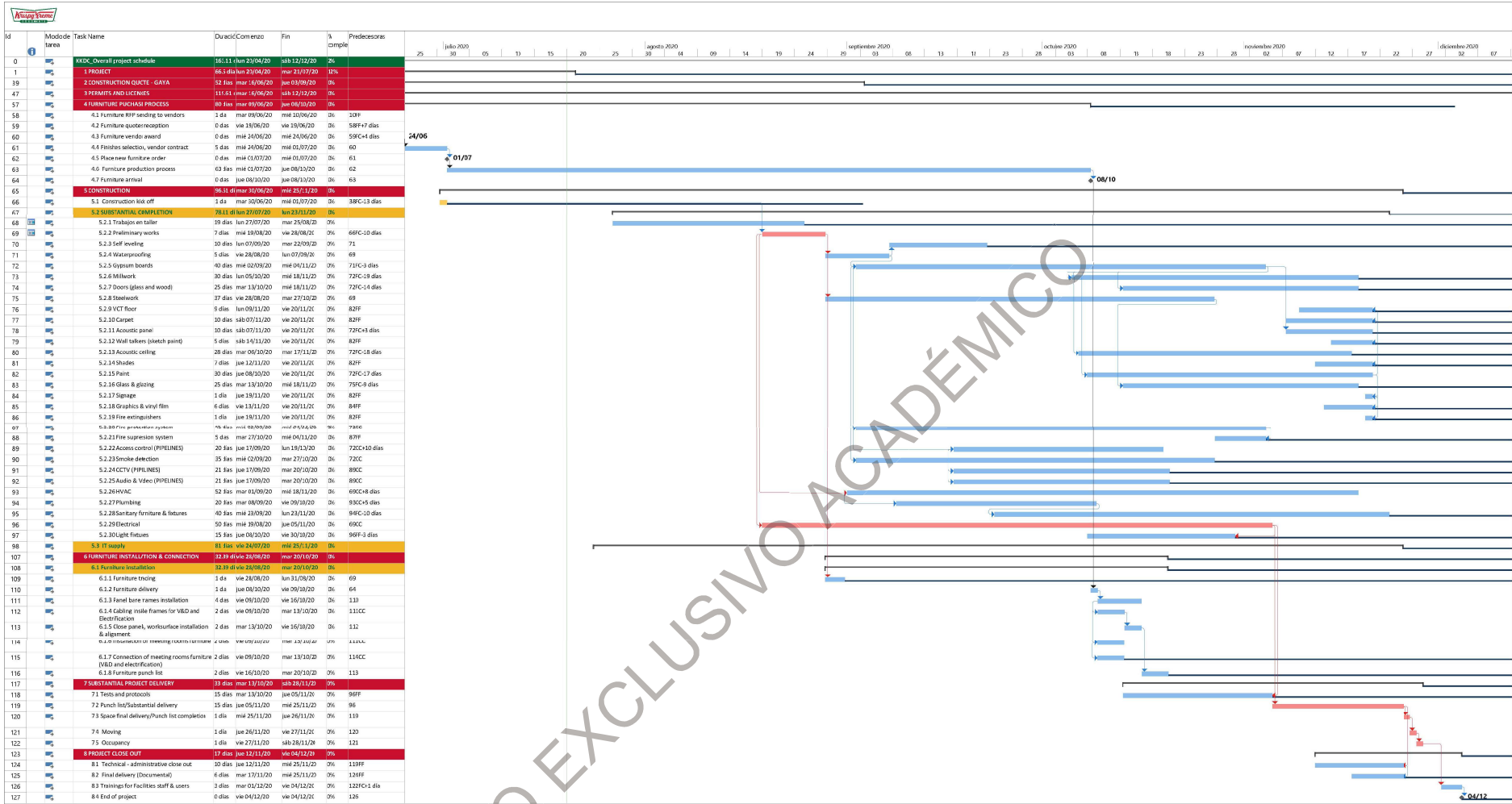
La principal diferencia entre el método PERT y CPM, es el nivel de certeza en torno a la duración de las actividades. La técnica PERT se utiliza para calcular el tiempo necesario para realizar las actividades, mientras que la ruta crítica CPM, se utiliza cuando la duración de la actividad ya ha sido calculada.

En la actualidad los programas pueden tener una combinación de ambas.

Pej. En este proyecto, la carpintería y los equipos de aire acondicionado fueron ruta crítica para el término del proyecto. Al tener muros curvos y equipos de aire acondicionados que involucraban tiempos de aduana durante la contingencia de COVID-19, eran elementos que teníamos que programar de forma adecuada para la conclusión en tiempo del proyecto.

(13) PROGRAMA PERT <https://asana.com/es/resources/pert-chart>

(14) PROGRAMA RUTA CRITICA <https://asana.com/es/resources/critical-path-method>



USO EXCLUSIVO ACADÉMICO

Project: KDC - Overall project s
Date: Jun 20/20

Summary	Inactive Milestone	Duration only	Start only	Internal Milestone	Path Predecessor Summary Task	Critical Split	Manual Progress
Split	Inactive Summary	Manual/Summary Rollup	Finish only	Deadline	Path Predecessor Normal Task	Late	Slack
Milestone	Manual Task	Manual Summary	External Tasks	Path Predecessor Milestone Task	Critical	Progress	

Page 1 of 1

Presupuesto. En éste se desglosan, enumeran y organizan todos los trabajos necesarios para su realización (Partidas). Comprende la cuantificación de las cantidades de trabajo a partir de las dimensiones del proyecto (Unidades) y sus costos directos (Precio unitario) a manera de que se tenga claro el importe y alcance original del cual partirá la obra.

El presupuesto se integra a su vez por:

- a) Costo directo. Todas aquellas erogaciones efectuadas exclusiva y directamente para realizar dicho concepto de trabajo, esto es: materiales, mano de obra y maquinaria. Todos aquellos gastos generales necesarios para la construcción del proyecto.
- b) Costo indirecto. Los gastos generales necesarios para la ejecución de los trabajos no incluidos en los costos directos que realiza el contratista, como gastos en sus oficinas centrales como en la obra, y comprende: gastos

de administración, organización, dirección técnica, vigilancia, supervisión, construcción de instalaciones generales necesarias para realizar conceptos de trabajo, el transporte de maquinaria o equipo de construcción, imprevistos y, en su caso, prestaciones laborales y sociales correspondientes al personal directivo y administrativo. Estos se calculan de acuerdo a una formula.

- c) Utilidad. Es el importe ganancia a que se tiene derecho por realizar algún trabajo o servicio.
- d) Contingencia. Es el monto que se puede utilizar o no, durante la ejecución de obra por algún evento del que no hayan previsto ni cliente, ni contratista. Si este monto no se utiliza, se regresa íntegro al cliente. (15)

A.1 KRISPY KREME		Ciudad de México, a 24 de Agosto del 2020								
Código	Concepto	Unidad	Cantidad	PU MXN	PU USD	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	USD \$/m²	%
001	Requerimientos generales General conditions									0.29%
001-01	Instalaciones temporales Temporary facilities					\$ 62,659.00	USD \$ -		USD \$1.99/m²	0.29%
001-01-005	Habilitado de alumbrado provisional para obra, incluye: cableado, luminarias, material, mano de obra, equipo y herramienta. Costo por tablero	Pza	2.00	\$ 16,000.00		\$ 32,000.00	USD \$ -	\$ 32,000.00	USD \$1.02	0.15%
001-01-006	Alimentación provisional desde cuarto de tableros a sitio de trabajo, incluye: cableado, material, mano de obra, equipo y herramienta. Costo por caballete	Pza	4.00	\$ 4,656.00		\$ 18,624.00	USD \$ -	\$ 18,624.00	USD \$0.59	0.09%
001-01-007	Protección de puertas metálicas, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	Pza	2.00	\$ 2,000.00		\$ 4,000.00	USD \$ -	\$ 4,000.00	USD \$0.13	0.02%
001-01-011	proteccion con carton plastificado en area de pasillo de servicio en montacargas	m2	250.00	\$ 32.14		\$ 8,035.00	USD \$ -	\$ 8,035.00	USD \$0.26	0.04%
001-02	Instalaciones y equipo arrendado Leased facilities and equipment					\$ -	USD \$ -			

Figura 5.5 Proyecto Krispy Kreme. Elementos indispensables en el desglose de un presupuesto.

(15) CONTROL PRESUPUESTAL.COSTOS DIRECTOS DE OBRA. Mtro. Rubén Vilchis Salazar.

A.I		KRISPY KREME			
ID	Concepto	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	
010-11	Muebles y accesorios de baño Furniture and bathroom accessories	\$ 101,362.30	USD \$ -	\$ 101,362.30	
011					
011-01	Especialidades Specialities				
011-01	Piso falso Raised floor	\$ 226,484.00	USD \$49,109.46	\$ 1,345,197.61	
011-02	Muro móvil Movable Wall	\$ 151,210.84	USD \$ -	\$ 151,210.84	
011-03	Mamparas de baño Bathroom screen	\$ -	USD \$ -	\$ -	
011-04	Señalética Signage	\$ 23,607.54	USD \$ -	\$ 23,607.54	
011-05	Logotipos Logos	\$ 247,730.00	USD \$ -	\$ 247,730.00	
011-06	Branding Branding	\$ -	USD \$ -	\$ -	
011-07	Cocina industrial y electrodomésticos Kitchen and appliances	\$ 209,809.83	USD \$ -	\$ 209,809.83	
011-08	Jardinería interior Indoor gardening	\$ 407,382.12	USD \$ -	\$ 407,382.12	
011-09	Elementos decorativos Decorative elements	\$ -	USD \$ -	\$ -	
A.I		Costo directo Direct Cost	\$ 17,278,720.95	USD \$183,791.51	\$ 21,465,491.46
		Back office (costos administrativos)	\$ 1,192,008.79		\$ 1,192,008.79
		Front offices (staff, gastos de campo, gestion UVIE y CFE)	\$ 1,276,906.06		\$ 1,276,906.06
		Seguros y fianzas	\$ 188,863.51		\$ 188,863.51
		Utilidad	\$858,623.84		\$ 858,623.84
		Contingencia Contingency	\$ 1,727,872.10	USD \$18,379.15	\$ 2,146,549.15
A.I		Total Total	\$ 22,522,995.25	USD \$202,170.66	\$ 27,128,442.81

COSTO DIRECTO

COSTO INDIRECTO

COSTO ANTES DE IMPUESTOS

Figura 5.6 Proyecto Krispy Kreme. Elementos indispensables en el resumen de un presupuesto.

De acuerdo a prácticas de mercado muchas obras suelen comenzar aun sin un presupuesto completo, es decir se usa el presupuesto paramétrico para firmarse junto a una “Carta de Intención”. Que es el documento previo a un contrato formal entre cliente y contratista general. Una vez que se complementa la información del diseño, se debe sustituir ese presupuesto paramétrico por el presupuesto base para que se anexe al contrato final y se convierte en el que rige.

Resumen

KRISPY KREME

Guillermo Camarena s/n, lotes A-4 y A-5, centro de Ciudad "Santa Fe", Delegación Álvaro Obregón México.



sinergia constructiva

Exchange rate	Área
USD \$ 1.00 = MXN \$22.78	1,381.00 m²
Version de presupuesto	003

Ciudad de México, a 16 de Julio del 2020

A.1	KRISPY KREME	Concepto	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	USD \$/m²	%
001	Requerimientos generales General						
001-01	Instalaciones temporales Temporary facilities concreto		54,624.00	USD \$ -	\$	USD\$1,74/m²	0.23%
001-02	Instalaciones y equipo arrendado Leased facilities and equipment		-	USD \$ -	\$		
002	Preliminares y demoliciones Preliminary and demolitions						
002-01	Trabajos preliminares Preliminary works		67,862.34	USD \$ -	\$	USD\$2,16/m²	0.28%
002-02	Demoliciones Demolitions		-	USD \$ -	\$		
002-03	Excavaciones Excavations		-	USD \$ -	\$		
002-04	terceros Earthworks		-	USD \$ -	\$		
003	Obras Civil Civil works						
003-01	Nivelación de uso Earthleveling		-	USD \$ -	\$		
003-02	Concreción Foundation		-	USD \$ -	\$		
003-03	Estructura de concreto Concrete structure		-	USD \$ -	\$		
003-04	Prefabricados de concreto Prefabricate concrete		-	USD \$ -	\$		
004	Albañilería Masonry						
004-01	Albañilería general General masonry		28,551.34	USD \$ -	\$	USD\$0.9/m²	0.12%
004-02	Muros Walls		149,800.37	USD \$ -	\$	USD\$47.25/m²	6.33%
004-03	Aplomados Skimming		-	USD \$ -	\$		
004-04	Firmes Slab		-	USD \$ -	\$		
004-05	Otro civil Instalaciones Civil works instalations		2,070.00	USD \$ -	\$	USD\$0.07/m²	0.01%
005	Estructura metálica Metallic structure						
005-01	Estructura metálica Metallic structure		-	USD \$ -	\$		
005-02	Sopores y refuerzos Supports and reinforcements		731,253.02	USD \$ -	\$	USD\$23.24/m²	3.07%
005-03	Herrera común Common steelwork		35,580.00	USD \$ -	\$	USD\$11.13/m²	0.15%
005-04	Herrera decorativa Decorative metals		654,056.64	USD \$ -	\$	USD\$20.79/m²	2.74%
005-05	Cubiertas metálicas Roofing		-	USD \$ -	\$		
006	Carpintería Millwork						
006-01	Puertas Wooden doors		132,092.45	USD \$ -	\$	USD\$4.20/m²	0.53%
006-02	Mobiliario Wooden furniture		1,486,298.94	USD \$ -	\$	USD\$47.25/m²	6.23%
006-03	Lambines y pladones Finish carpentry		1,687,845.18	USD \$ -	\$	USD\$53.65/m²	7.07%
007	Impresmeabilizantes Waterproofing						
007-01	Concreción Foundation		-	USD \$ -	\$		
007-02	Muros y losas Walls and slabs		3,939.03	USD \$ -	\$	USD\$0.13/m²	0.02%
007-03	Protección térmica Thermal protection		-	USD \$ -	\$		
008	Concreción Glass & cleaing						
008-01	Puertas Glass doors		216,168.42	USD \$ -	\$	USD\$6.87/m²	0.91%
008-02	Concreción Cleaing		540,028.71	USD \$ -	\$	USD\$17.17/m²	2.26%
008-03	Lunas Mirror		-	USD \$ -	\$		
008-04	Fechados Fecode		-	USD \$ -	\$		
009	Tablatura Drywall						
009-01	Muros de tablatura Drywall		550,258.69	USD \$ -	\$	USD\$17.49/m²	2.31%
009-02	Plafones de tablatura Ceiling		535,135.28	USD \$ -	\$	USD\$17.01/m²	2.24%
009-03	Plafones modulares Modular ceiling		15,880.35	USD \$ -	\$	USD\$0.50/m²	0.07%
009-04	Tratamiento acústico Acoustic treatment		108,525.98	USD \$ -	\$	USD\$3.45/m²	0.45%
010	Acabados Finishes						
010-01	Recubrimientos Paredes Stone flooring		-	USD \$ -	\$		
010-02	Cerámicos y porcelanatos Ceramic tile		58,696.04	USD \$ -	\$	USD\$1,87/m²	0.25%
010-03	Pisos y Zócalos vitrificos Vitr and base		3,102.00	USD \$1,019.88	\$	USD\$0.84/m²	0.11%
010-04	Pisos de madera Wood floor		-	USD \$ -	\$		
010-05	Alambros Carpets		34,294.00	USD \$ -	\$	USD\$1,09/m²	0.14%
010-06	Piés epoxicos Epoxy floors		-	USD \$ -	\$		
010-07	Plafones especiales Special soffits		513,851.88	USD \$22,557.15	\$	USD\$16.53/m²	2.15%
010-08	Plinturas y pastas Finishing and pastes		636,317.72	USD \$ -	\$	USD\$20.23/m²	2.67%
010-09	Pedregos y virutas Wallpapers		137,308.56	USD \$6,667.40	\$	USD\$9.19/m²	1.21%
010-10	Perforados y cortinas blinds and curtains		227,741.68	USD \$9,997.44	\$	USD\$1,24/m²	0.95%
010-11	Muebles y accesorios de baño Furniture and bathtoom accessories		58,794.30	USD \$ -	\$	USD\$1,87/m²	0.25%
011	Especialidades Specialties						
011-01	Piso falso Raised floor		172,625.00	USD \$12,401.38	\$	USD\$14.47/m²	1.91%
011-02	Muro móvil Movable wall		103,098.30	USD \$ -	\$	USD\$3.28/m²	0.43%
011-03	Mamparas de baño Bathroom screen		-	USD \$ -	\$		
011-04	Señalética Signage		20,862.54	USD \$ -	\$	USD\$0.66/m²	0.09%
011-05	Logotipos Logos		247,730.00	USD \$ -	\$	USD\$1,87/m²	1.04%
011-06	Branding Branding		-	USD \$ -	\$		
011-07	Cochina industrial y electrodomésticos kitchen and appliances		-	USD \$ -	\$		
011-08	Jardinería interior Indoor gardening		407,382.12	USD \$ -	\$	USD\$12.95/m²	1.71%
011-09	Elementos decorativos Decorative elements		-	USD \$ -	\$		
012	Instalaciones especiales Special installations						

Resumen
KRISPY KREME
 Guillermo Camarena s/n, lotes A-4 y A-5, centro de Ciudad "Santa Fe", Delegación Álvaro Obregón México.



Exchange rate	Area
USD \$ 1.00 = MXN \$22.78	1,331.00 m²
Version de presupuesto	003

Ciudad de México, a 16 de Julio del 2020

A.1	KRISPY KREME	Concepto	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	USD \$/m²	%
01-2-01		Voz y Datos Voice & data	\$ 532,697.97	USD \$18,991.01	\$ 965,313.28	USD\$30.69/m²	4.05%
01-2-02		Fibra optica Optical Fiber	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$6.51/m²	0.86%
01-2-03		Control de Acceso Access control	\$ 43,583.52	USD \$7,071.21	\$ 204,655.60	USD\$6.71/m²	0.88%
01-2-04		CCIV CCIV	\$ 27,220.73	USD \$8,043.96	\$ 210,962.20	USD\$16.13/m²	2.13%
01-2-05		Deteccion de humos y diamric Smoke detection & diamric	\$ 333,471.77	USD \$7,642.59	\$ 507,570.02		
01-2-06		Supresion de incendios en Site Site fire suppression	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-2-07		Control de iluminacion Lighting control	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-2-08		BMS BMS	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-2-09		Audiovisual Audiovisual	\$ -	USD \$ -	\$ -		
013	Instalaciones Mecánicas Mechanical Installations						
01-3-01		Aire acondicionado HVAC	\$ 1,713,184.77	USD \$61,076.11	\$ 3,104,498.47	USD\$98.68/m²	13.01%
01-3-02		Instalacion hidrosanitaria Plumbing	\$ 50,965.18	USD \$ -	\$ 50,965.18	USD\$1.62/m²	0.21%
01-3-03		PCL (pocidores, extintores e hidrantes) Fire sprinklers, extinguishers and hydrants	\$ 725,674.07	USD \$ -	\$ 725,674.07	USD\$23.07/m²	3.04%
01-3-04		Instalacion de Gas Gas installation	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-3-05		Instalacion Pluvial Pluvial installation	\$ -	USD \$ -	\$ -		
014	Instalacion electrica Electrical installation						
01-4-01		Instalacion electrica Electrical installation	\$ 2,200,940.46	USD \$ -	\$ 2,200,940.46	USD\$69.96/m²	9.23%
01-4-02		Alimentadores Feeders	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-4-03		Luminarios Lighting fixtures	\$ -	USD \$6,359.50	\$ 1,557,229.41	USD\$49.50/m²	6.53%
01-4-04		Condicionadores de instalaciones especiales Special installations sites	\$ 327,380.58	USD \$ -	\$ 327,380.58	USD\$10.41/m²	1.37%
01-4-05		Tramites y gestiones Expeditor	\$ -	USD \$ -	\$ -		
015	Equipos Equipment						
01-5-01		Ploma de emergencia Emergency power	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-5-02		UPS o Regulador UPS	\$ -	USD \$8,812.50	\$ 223,528.75	USD\$7.11/m²	0.94%
01-5-03		Subestacion Substation	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-5-04		Equipos de precision Precision equipment	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-5-05		Equipo de bombeo Pumps	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-5-06		Equipos de fuentes y Alcantos Equipment ofountains and pools	\$ -	USD \$ -	\$ -		
01-5-07		Ascensores Elevator	\$ -	USD \$ -	\$ -		
016	Acabos Imperzas y files Carries and cleaning						
01-6-01		Limpieza general Daily Cleaning	\$ 1,427,800.00	USD \$ -	\$ 1,427,800.00	USD\$4.54/m²	0.60%
01-6-02		Limpieza fino Final Cleaning	\$ 76,900.00	USD \$ -	\$ 76,900.00	USD\$5.43/m²	0.32%
01-6-03		Acabos de borsu y cascote Details	\$ 90,900.00	USD \$ -	\$ 90,900.00	USD\$5.89/m²	0.38%
01-6-04		Acabos de materiales Cornes and lifts	\$ 30,600.00	USD \$ -	\$ 30,600.00	USD\$8.07/m²	0.19%
01-6-05		Files Shipping	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017	Obras exteriores Exterior works						
017-01		Otro CIV CIV works	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-02		Equipamiento urbano Urban furniture	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-03		Electrificacion y alumbrado Electrification and lighting	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-04		Jardineria Landscaping	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-05		Pavimentos Paveding	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-06		Agua potable Potable water	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-07		Alcantarillado Sewage	\$ -	USD \$ -	\$ -		
017-08		Sistema de riego Irrigation system	\$ -	USD \$ -	\$ -		
A.1	Costo directo Direct Cost		\$ 15,176,600.36	USD \$233,640.13	\$ 20,498,922.57	USD\$651.60	85.92%
	Back Office (costos administrativos) 		\$ 1,138,328.31	USD \$ -	\$ 1,138,328.31	USD\$36.18	4.77%
	Front Office (staff, gastos de campo, gestion de UVE y CIE) 		\$ 1,219,402.35	USD \$ -	\$ 1,219,402.35	USD\$38.74	5.11%
	Seguros y Finanzas 		\$ 1,803,358.30	USD \$ -	\$ 1,803,358.30	USD\$55.73	0.76%
	Utilidad 		\$ 819,956.90	USD \$ -	\$ 819,956.90	USD\$26.06	3.44%
A.1	Total Total		\$ 20,052,306.25	USD \$237,004.15	\$ 23,856,968.43	\$ 758.35	100.00%
	Utilidad sugerida sobre el Costo Directo Contingency 		\$ 1,517,660.04	USD \$23,344.01	\$ 2,049,892.24	USD\$65.16	

NOTAS:

No se considera dentro de nuestro alcance el suministro y colocacion de la alfombra y piso vinilico.
 La partida de HVAC no incluye renovacion de aire ni equipos especiales 24/7 en site.
 La partida de electrodomesticos se cotiza por separado (no incluido en este presupuesto).
 No se incluye branding.
 Solo se considera el area de oficinas, no se considera area de mecanica (podemos) ni trabajo alguno por falta de informacion.
 El alcance de este presupuesto está basado en la información recibida el día 29 de Junio de 2020 y en la experiencia de GAV A en proyectos similares.
 Los montos presentados no incluyen el 1.6% de IVA, este se incluirá al momento de facturar.
 El costo tiene una vigencia de 30 días, después de ese plazo se re cotizará.

Resumen

KRISPY KREME

Guillermo Camarena s/n, lotes A-4 y A-5, centro de Ciudad "Santa Fe", Delegación Álvaro Obregón México.



sinergia constructiva

Exchange rate	Área
USD \$ 1.00 = MXN \$22.78	1,381.00 m ²
Version de presupuesto	003

Ciudad de México, a 16 de Julio del 2020

A.1	KRISPY KREME	Concepto	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	USD \$/m ²	%	
		No se considera costo de fibra óptica, supresión de incendios en site, control de iluminación, BMS, audiovisud, aire de precisión, subestación, planta de emergencia, ni ruido blanco, climatizadores verticales. Para poder realizar un presupuesto real, hace falta contar con el proyecto ejecutivo completo así como con el desarrollo de las ingenierías correspondientes. No se considera el costo por infraestructura, se deberá analizar según los requerimientos del edificio. No se cotiza mobiliario de oficina de línea. No incluye mudanzas. No se consideran gestiones y/o tramites ante ninguna dependencia o sindicato. Se considera que el costo por el suministro de energía eléctrica y agua potable será cubierto por parte del cliente. No incluye proyecto de estructura, ni cálculo estructural. No incluye firma de peritos. Se considera que existe toma de agua potable y electricidad en cada nivel. Se considera que existe conexión a red de Aguas Negras en cada nivel. Se considera que el arrendador deja todos los puntos de instalaciones en cada nivel. No se consideran trabajos y/o adecuaciones en concreto de fachada, baños existentes, elevadores y núcleos de escaleras. No se considera demolición ni desmontaje de algún elemento del espacio actual. El tipo de cambio que se utiliza para la elaboración del presente documento es únicamente de referencia para este documento. Los pagos que tengan que cubrirse en USD se hacen al tipo de cambio de la fecha en la que sean liquidados						

Susana Martínez
Analista de costos
GAVA

Teniendo en cuenta las aclaraciones anteriores, una de las metodologías más usadas para la elaboración de los presupuestos en la construcción de México son los **precios unitarios**.

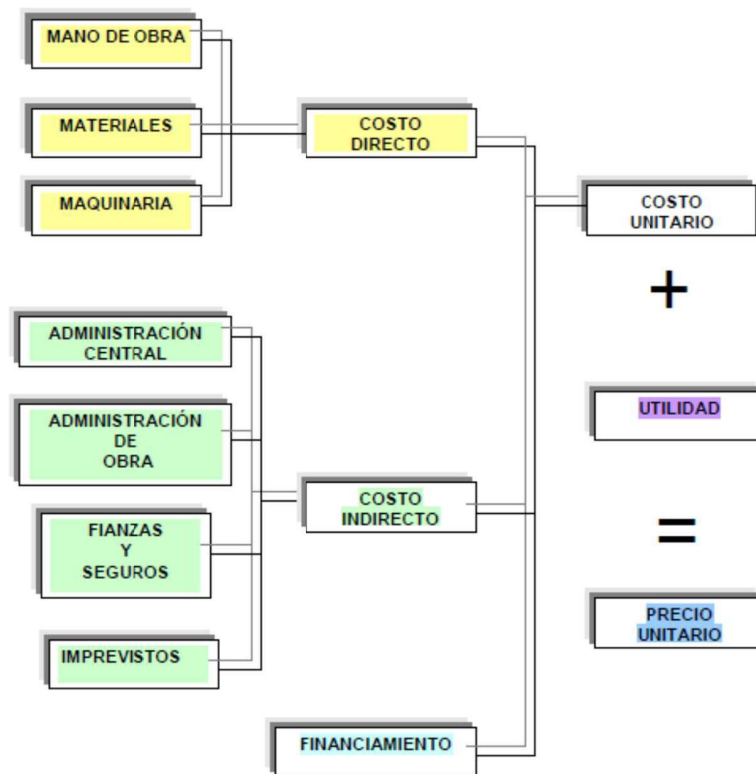


Figura 5.7 Elementos del precio Unitario. Libro. Factores de consistencia de Costos y precios Unitarios del Ing. Ernesto Mendoza Sánchez, Fundación para la enseñanza de la Construcción A.C.

Precio Unitario. Es el importe de la remuneración o pago total que debe cubrirse por unidad de **concepto** terminado y ejecutado conforme al proyecto.

El precio unitario se integra con los **costos directos** correspondientes al **concepto de trabajo**, los **costos indirectos**, el costo por **financiamiento**, el cargo por la **utilidad** del contratista y los **cargos adicionales**.

Concepto de trabajo, es la descripción del conjunto de operaciones manuales y mecánicas que el contratista realiza durante la ejecución de acuerdo. (16)

MATERIALES	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
tablaroca estandar	pza.	0.35	92	32.2
fibra de vidrio termoaislante 3 1/2"	rollo	0.01	1234	12.34
canaleta carga 38mm cal. 22	pza.	0.92	38	34.96
canaleta liston cal. 20	pza.	0.29	30	8.7
colgantes de alambre galvanizado no. 12	kg	0.01	39.76	0.3976
pijas tek	millar	0.68	0.24	0.1632
perfacinta calafateo	rollo	0.05	30	1.5
readimix	lata	0.73	0.93	0.6789
total materiales=				101.4397
subtotal=				79.48
subtotal=				4.5
costo directo =				185.41
indirectos 18% =				1.18
precio unitario =				218.7838 por 1 m2

Figura 5.8 Aplicación del análisis de un precio unitario en un concepto de trabajo.

(16) Precio Unitario en Obra, ¿qué es y cuáles son sus elementos? Francisco Zamora Pareces, 2019.

El desglose del presupuesto ayuda a agrupar los trabajos en **partidas** y de acuerdo a ellas asignar a un contratista adecuado que cumpla con los márgenes de monto, calidad y tiempo necesarios. Subdividiéndolo en diecisiete partidas:

1. Requerimientos Generales
2. Preliminares y demoliciones
3. Obra Civil
4. Albañilerías
5. Estructura metálica
6. Carpintería
7. Impermeabilizante
8. Cancelería
9. Tabla roca
10. Acabados
11. Especialidades
12. Instalaciones especiales
13. Instalaciones Mecánicas
14. Instalación eléctrica
15. Equipos
16. Acarreos limpiezas y fletes
17. Obras Exteriores

Para definir a los contratistas adecuados para los trabajos, se les compartían los planos y los conceptos a ejecutar a varios subcontratistas; de acuerdo a los resultados de sus propuestas se realiza un **cuadro comparativo**, en el cual se analizan los precios, tiempos de ejecución, especificaciones correctas y se elegía al conveniente.

A.I KRISPY KREME	
ID	Concepto
001	Requerimientos generales General conditions
001-01	Instalaciones temporales Temporary facilities
001-02	Instalaciones y equipo arrendado Leased facilities and equipment
002	Preliminares y demoliciones Preliminary and demolitions
002-01	Trabajos preliminares Preliminary works
002-02	Demoliciones Demolitions
002-03	Excavaciones Excavations
002-04	Terracerías Earthworks
003	Obra Civil Civil works
003-01	Nivelación de piso Floor leveling
003-02	Cimentación Foundation
003-03	Estructura de concreto Concrete structure
003-04	Prefabricados de concreto Prefabricate concrete
004	Albañilería Masonry
004-01	Albañilería general General masonry
004-02	Muros Walls
004-03	Aplanados Skimming
004-04	Firmes Slab
004-05	Obra civil instalaciones Civil works installations

Figura 5.9 Subdivisión de partidas del presupuesto base.

TABLA COMPARATIVA DE PROPUESTAS

REFERENCIA

Proyecto:
Paralelo:

HORRY Y KRISHN
LUMINARIAS
07 de noviembre 2019

29.458,29

PRESUPUESTO GASA CONTRATO		INSUMOS EQUIPOS Y SERVICIOS										EDUMON				UNICORP												
PRESUPUESTO BASE												LO QUE NO COTIZO SE PUSO PRECIOS DE INSUMOS																
DESCUENTO 10%		0,1										\$265,124,63				\$710,991,34												
Propuestas / Fecha		01 DE Agosto 2020										01 DE Agosto 2020				01 DE Agosto 2020												
PRESUPUESTO AJUSTADO												4																
AREA ABIERTA												TOTAL				TOTAL												
\$1,557,220.41												\$294,582.92				\$710,991.34				\$643,630.70								
U	CANTIDAD	MN	USD	TODOS MN	%	concepto	U	CANT.	PU MN	PU USD	MN	USD	TODOS MN	concepto	U	CANTIDAD	P.U. \$	MN	concepto	U	CANTIDAD	P.U. \$	MN					
1 CASA				\$0,00													\$294,582,92				\$710,991,34				\$643,630,70			
Describa Partidas				\$0,00													\$294,582,92				\$710,991,34				\$643,630,70			
Luminarios				\$0,00													\$147,291,26				\$555,495,07				\$321,815,25			
Estimado Paramétrico de LUMINACION (010)	M2	411,64		US\$530,912,98	\$0,00		LU402 LEDO C4	PZA	10,20	\$721,25	\$12,862,50	US\$0,00	\$12,862,50	LU402	PZA	10,20	\$786,53	\$14,211,54	LU402	PZA	10,20	\$2,328,39	\$41,928,02					
							LU403	PZA	10,20	\$695,20	\$6,990,20	US\$0,00	\$6,990,20	LU403	PZA	10,20	\$838,94	\$8,388,40	LU403	PZA	10,20	\$933,81	\$9,336,10					
							LU404	PZA	8,20	\$1,129,24	\$6,778,24	US\$0,00	\$6,778,24	LU404	PZA	8,20	\$903,41	\$5,420,46	LU404	PZA	8,20	\$906,24	\$5,432,44					
							LU405	ROLLO	10,20		US\$5485,34	\$0,00	US\$5,765,44	\$0,00	US\$5,765,44	\$163,573,00	LU405	PZA	15,00	\$4,546,08	\$68,194,50							
							LU406	PZA	3,20	US\$5682,60	\$0,00	US\$52,047,80	\$0,00	US\$52,047,80	\$26,206,66	LU406	PZA	3,20	\$8,735,65	\$26,206,66	LU406	PZA	3,20	\$8,735,65	\$26,206,66			
							LU407	PZA	31,20	\$433,20	\$13,419,20	US\$0,00	\$13,419,20	LU407	PZA	31,20	\$470,36	\$14,581,16	LU407	PZA	31,20	\$65,89	\$18,770,39					
							LU409 A	PZA	2,20		US\$5367,24	\$0,00	US\$5,734,48	\$0,00	US\$5,734,48	\$9,021,18	LU409 A	PZA	2,20	\$4,510,59	\$9,021,18	LU409 A	PZA	2,20	\$5,064,09	\$10,128,18		
							LU409 B	PZA	2,20		US\$5367,24	\$0,00	US\$5,734,48	\$0,00	US\$5,734,48	\$9,878,32	LU409 B	PZA	2,20	\$4,539,41	\$9,878,32	LU409 B	PZA	2,20	\$5,064,09	\$10,128,18		
							LU409 C	PZA	1,20		US\$5380,00	\$0,00	US\$630,00	\$0,00	US\$630,00	\$7,258,24	LU409 C	PZA	1,20	\$7,258,24	\$7,258,24	LU409 C	PZA	1,20	\$5,064,09	\$5,064,09		
							LU409 D	PZA	2,20		US\$5367,24	\$0,00	US\$5,734,48	\$0,00	US\$5,734,48	\$9,021,18	LU409 D	PZA	2,20	\$4,510,59	\$9,021,18	LU409 D	PZA	2,20	\$5,064,09	\$10,128,18		
							LU410	PZA	4,20	\$421,20	\$3,287,20	US\$0,00	\$3,287,20	LU410	PZA	4,20	\$2,126,20	\$8,518,80	LU410	PZA	4,20	\$7,46,12	\$2,880,48					
							LU411	PZA	78,20	\$1,331,24	\$103,875,22	US\$0,00	\$103,875,22	LU411	PZA	78,20	\$900,71	\$70,255,38	LU411	PZA	78,20	\$1,376,81	\$107,391,48					
							LU418 ELABORADO	PZA	4,00		\$0,00	US\$0,00	\$0,00	\$0,00	LU418	PZA	4,00	\$2,289,24	\$9,160,96	LU418	PZA	4,00	\$2,289,24	\$9,160,96				
											\$0,00	\$0,00	\$0,00					\$0,00					\$0,00	\$0,00				

Observaciones				
ACCESOS				
VOLUMENES				
EQUIPO Y HERRAMIENTA				
TIEMPO DE EJECUCION				
OPCION DE FALLO GP				

NOTA: Los precios no incluyen IVA

Asintese
Gerente de Proyecto
GASA

Vo. Bo.
Contraloría de Interiores
GASA

Vo. Bo.
Contraloría de Interiores
GASA

Vo. Bo.
Contraloría de Interiores
GASA

Para la contratación de suministros, se realizaban en conjunto con los arquitectos proyectistas sesiones de aprobación de muestras, a manera de que se aprobaran y firmaran por ellos y así garantizar la certeza de que se compraría lo correcto y lo especificado en proyecto. En caso de que alguno de ellos rebasara los costos o los tiempos de importación para su llegada en tiempo, proponíamos opciones homologas al original.

Una vez asignados y acotados los acabados a cada proveedor, se confirmaba el pedido para que comenzaran a correr los tiempos de entrega, se gestionan los pagos y se plasmaba la información en un calendario de suministros que marcaba el margen de tiempo y que se compartía a su vez con los residentes en sitio.



Figura 5.10 Firma de acabados por equipo de obra y equipo de arquitecto proyectista.



KRISPY KREME



SITE

Área	Equipos especificados	Status	Fecha Autorización	Fecha de pedido	Tiempo de entrega estimada	Fecha de entrega estimada	Fecha de entrega real en obra	Tiempo de instalación
INSTALACIÓN ELÉCTRICA								
	UPS de 200 KVA			2020-06-02	5 semanas	14 de Julio de 2020	14 de Julio de 2020	2 semanas
	Transformadores secos de 500 KVA (400 a 220volts)			2020-06-02	6-8 semanas	4 de Agosto de 2020	4 de Agosto de 2020	2 semanas
	Tableros principales			2020-06-02	5 semanas	14 de Julio de 2020	14 de Julio de 2020	2 semanas
	Transferencia automática			2020-06-02	8 semanas	4 de Agosto de 2020	4 de Agosto de 2020	2 semanas
AIRE ACONDICIONADO								
	CARC			2020-05-05	8-10 semanas	21 de Julio de 2020	21 de Julio de 2020	2 semanas
	Chillers				6 a 8 semanas	30 de Junio de 2020	30 de Junio de 2020	2 semanas
	Bombas				6 a 8 semanas	23 de Junio de 2020	23 de Junio de 2020	2 semanas
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS								
	FM 200			2020-05-05	4 semanas	9 de Junio de 2020	9 de Junio de 2020	1 semana
Control de acceso y CCTV								
	Cámaras				6-8 semanas	4 de Agosto de 2020	4 de Agosto de 2020	2 semanas
	Control de acceso				6-8 semanas	4 de Agosto de 2020	4 de Agosto de 2020	2 semanas

ETAPA DE EJECUCION DE OBRA KRISPY KREME

Durante esta etapa la tarea primordial es cobrar a cliente y pagar a subcontratistas lo ejecutado en obra. El documento que se utiliza para este objetivo son las **estimaciones** y el **programa de erogaciones**.

Programa o calendario de erogaciones. Una vez analizado el programa de obra se procede a valorar dichos entregables de acuerdo al presupuesto base, en un periodo determinado, (semanal, quincenal o mensual) lo cual es una representación de la inversión a realizar al ejecutar los trabajos; y es la forma inicial que deberemos de presentar al cliente para cobrar y que dicho documento sea parte del contrato.

EJEMPLO		PERIODOS (SEMANAL, QUINCENAL, MENSUAL)			
ACTIVIDAD	PRESUPUESTO	SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4
PRELIMINARES	\$ 10,000.00	\$10,000.00			
IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 30,000.00	15000	15000		
I. ELECTRICA	\$ 250,000.00	50000	100000	50000	50000
ALBAÑILERIA	\$ 15,000.00	7500	7500		
HERRERÍA	\$ 300,000.00		150000	150000	
CARPINTERÍA	\$ 300,000.00			150000	150000
		\$82,500.00	\$272,500.00	\$350,000.00	\$200,000.00

Figura 5.11 Ejemplo de programa de erogaciones.

La importancia de este programa es que siempre tenemos que ir de acuerdo a las actividades programadas, (**Avance financiero**) no ejecutadas, ya que de esta manera garantizamos que nuestra obra siempre tenga **Saldo en caja** (17) y que el flujo sea constante.

(17) Un **saldo de caja** es la cantidad de dinero disponible en la cuenta del proyecto. Un saldo positivo en la cuenta indica el efectivo disponible para realizar compras, mientras que un saldo negativo muestra un exceso de deudas provocadas en la cuenta. <https://www.cuidatudinero.com/13166636/que-es-el-saldo-de-caja>



CUADRO DE EROGACIONES

TIPO DE CAMBIO 22.78

Anticipo antes del inicio	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Finiquito entrega de carpeta
30.00%	16.25%	16.25%	16.25%	16.25%	5.00%

Monto	\$23,856,968.43	\$7,157,090.53	\$3,876,757.37	\$3,876,757.37	\$3,876,757.37	\$3,876,757.37	\$1,192,848.42
--------------	------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Montos en pesos y sin iva.

A.I	Costo directo Direct Cost	\$ 15,176,600.36	USD \$233,640.13	\$ 20,498,922.57	USD\$651.60	85.92%
	Back Office (costos administrativos)	\$ 1,138,328.31	USD \$ -	\$ 1,138,328.31	USD\$36.18	4.77%
	Front Office (staff, gastos de campo, gestión de UVIE y CFE)	\$ 1,219,402.35	USD \$ -	\$ 1,219,402.35	USD\$38.76	5.11%
	Seguros y Fianzas	\$ 180,358.30	USD \$ -	\$ 180,358.30	USD\$5.73	0.76%
	Utilidad	\$ 819,956.90	USD \$ -	\$ 819,956.90	USD\$26.06	3.44%
A.I	Total Total	\$ 20,052,306.25	USD \$257,004.15	\$ 23,856,968.43	\$ 758.35	100.00%
	Contingencia (sugerida sobre el Costo Directo) Contingency	\$ 1,517,660.04	USD \$23,364.01	\$ 2,049,892.26	USD\$65.16	

Estimación. Es la valuación del avance real ejecutado en un periodo determinado presentada para autorización de pago, en la cual se aplican los precios, valores o porcentajes establecidos de acuerdo a contrato y presupuesto base. Considerando, en su caso, la amortización de los anticipos, las retenciones económicas, las penas convencionales y las deducciones; los elementos de una estimación son:

Amortización de anticipo. Una amortización anticipada es un pago realizado previamente cuyo fin es adelantar total o parcialmente el pago final obligado o previamente contraído y que en cada estimación se “regresa” a manera que quede en ceros.

Retención fondo de garantía. La retención de obra supone una minoración entre un 5% - 10% del costo total de una obra a favor del contratante a modo de garantía por posibles defectos de construcción y otras posibles contingencias recogidas como retrasos en los plazos. Este fondo se puede liberar una vez terminado el periodo de garantía (meses o un año)

Volúmenes y generadores de obra. Es la cuantificación de volumen ejecutado de acuerdo a la unidad y el croquis y/o de ubicación en el que se encuentra ejecutado.

La revisión de una estimación de contratista está confirmada por tres filtros

1. En el primer filtro, el residente es el responsable de dar vbbo. del porcentaje, volumetrías, de los trabajos ejecutados.
 2. En el segundo filtro, el control presupuestal revisa que los precios sean los aceptados en el momento de la contratación del alcance, que los montos de anticipo, retenciones y sumatorias sean correctas para que sea el monto correcto a pagar.
 3. En el tercer filtro, el gerente de obra da su última firma de autorización a pago para transferirlo a otra área. Dando por entendido que los filtros previos son correctos.
-
1. Avance físico: el porcentaje de los trabajos ejecutados y verificados por el residente conforme a la facultad que le confiere la fracción VI del artículo 113 de este Reglamento.

Se adjuntan a continuación dos ejemplos de estimaciones.

- a) Presentada de Gaya a cliente (para cobrar)
- b) Presentada de subcontratista a Gaya.(para pagar)

GLOBANT PISO 14. TORRE CARRACCI
 RESUMEN
 ESTIMACION COSTO DIR + INDIRECTOS

 ESTIMACION 1
 Periodo del 05 de agosto al 18 de octubre 2019

	PESOS	DOLARES	
ESTIMACION GENERAL			
COSTO DIRECTO DE LOS TRABAJOS + M. DE LINEA	\$19,272,119.55	USD\$0.00	
INDIRECTO Y UTILIDAD + IND. MOBILIARIO	\$2,501,868.12	USD\$0.00	
CALCULO DE INGENIERIAS	\$386,468.55	USD\$0.00	
MOBILIARIO DE LINEA	\$1,749,200.09	USD\$0.00	
TOTAL ESTIMACION	\$23,909,656.31	USD\$0.00	16.00%
IMPORTE LIQUIDO	\$3,825,545.01	USD\$0.00	
I.V.A.	\$27,735,201.32	USD\$0.00	
ESTIMACION DE OBRA			
COSTO DIRECTO DE LOS TRABAJOS	\$19,272,119.55	USD\$0.00	
MOBILIARIO DE LINEA	\$1,749,200.09	USD\$0.00	
TOTAL ESTIMACION	\$21,021,319.64	USD\$0.00	16.00%
I.V.A.	\$3,363,411.14	USD\$0.00	
IMPORTE LIQUIDO	\$24,384,730.78	USD\$0.00	
ESTIMACION DE INDIRECTO Y UTILIDAD			
INDIRECTO Y UTILIDAD + IND. MOBILIARIO	\$2,501,868.12	DOLARES	
CALCULO DE INGENIERIAS	\$386,468.55	USD\$0.00	
MORTIZACION DE ANTICIPO DE INDIRECTOS	\$750,560.43	USD\$0.00	30.00%
MORTIZACION DE ANTICIPO DE CALCULO DE INGENIERIAS	\$119,940.57	USD\$0.00	30.00%
RETENCION FONDO DE GARANTIA DE INDIRECTOS	\$125,093.41	USD\$0.00	5.00%
RETENCION FONDO DE GARANTIA DE C. INGENIERIAS	\$19,323.43	USD\$0.00	5.00%
TOTAL ESTIMACION	\$1,877,418.83	USD\$0.00	
I.V.A.	\$300,387.01	USD\$0.00	16.00%
IMPORTE LIQUIDO	\$2,177,805.85	USD\$0.00	
CONTRATO GENERAL			
COSTO DIRECTO DE LOS TRABAJOS + M. DE LINEA	\$36,879,508.14	USD\$0.00	100.00%
INDIRECTO Y UTILIDAD- MOBILIARIO	\$0.00	USD\$0.00	100.00%
CALCULO DE INGENIERIAS	\$4,389,242.31	USD\$0.00	100.00%
TOTAL	\$41,946,765.45	USD\$0.00	
CONTRATO DE OBRA			
MONTO CONTRATADO	\$36,879,508.14	USD\$0.00	100.00%
HASTA ESTIMACION ANTERIOR	\$0.00	USD\$0.00	100.00%
ESTA ESTIMACION 1	\$21,021,319.64	USD\$0.00	100.00%
ACUMULADO	\$21,021,319.64	USD\$0.00	
POR ESTIMAR	\$15,858,188.50	USD\$0.00	43.00%
CONTRATO DE INDIRECTOS			
MONTO CONTRATADO	\$5,067,257.31	USD\$0.00	100.00%
HASTA ESTIMACION ANTERIOR	\$0.00	USD\$0.00	100.00%
ESTA ESTIMACION 1	\$2,888,336.67	USD\$0.00	100.00%
ACUMULADO	\$2,888,336.67	USD\$0.00	
POR ESTIMAR	\$2,178,920.64	USD\$0.00	43.00%
AMORTIZACION ANTICIPO DE INDIRECTOS			
AMORTIZACION	\$1,520,177.19	USD\$0.00	30.00%
HASTA ESTIMACION ANTERIOR	\$0.00	USD\$0.00	100.00%
ESTA ESTIMACION 1	\$866,501.00	USD\$0.00	100.00%
ACUMULADO	\$866,501.00	USD\$0.00	
POR AMORTIZAR	\$653,676.19	USD\$0.00	43.00%
RETENCION FONDO DE GARANTIA DE INDIRECTOS			
RETENCION %	\$253,362.87	USD\$0.00	5.00%
HASTA ESTIMACION ANTERIOR	\$0.00	USD\$0.00	100.00%
ESTA ESTIMACION 1	\$144,416.83	USD\$0.00	100.00%
ACUMULADO	\$144,416.83	USD\$0.00	
POR AMORTIZAR	\$108,946.03	USD\$0.00	43.00%

GLOBAL SYSTEMS OUTSOURCING, S. DE R.L. DE C.V.,

GENSURADO

 MASTER BUILDER, S.A. DE C.V.
 Fernando Landeiros Rico

GLOBAL SYSTEMS OUTSOURCING, S. DE R.L. DE C.V.,


GENSURADO

 MASTER BUILDER, S.A. DE C.V.
 Daniela Victoria Albites

N°	CONCEPTOS	IMPORTE CONTRATO		IMPORTE DE ANTICIPO PESOS	ESTA ESTIMACION PESOS 01	IMPORTE ESTA ESTIMACION 01 PESOS	ACUMULADO A LA FECHA PESOS	IMPORTE ACUMULADO A LA FECHA PESOS	SALDO POR EJECUTAR PESOS	IMPORTE ESTIMACION POR EJECUTAR PESOS
		TOTAL PESOS	TOTAL USD							
001	Requerimientos Generales									
011	Requerimientos Generales									
012	Instalaciones temporales									
013	Instalaciones y equipo arrendado									
002	Preliminares y Demoliciones									
021	Trabajo de demoliciones									
022	Demoliciones									
003	Concreto									
031	Instalacion de piso									
004	Albanileria									
041	Albanileria									
042	Adobes de yeso									
043	Otra civil instalaciones									
005	Herreria									
051	Herreria comun									
052	Herreria ornamental									
053	Estructura metalica									
054	Techumbres de lamina									
006	Capienteria y Laminados									
061	Capienteria en madera									
067	Capienteria en barnices Plasticos									
007	Impresionalizaciones									
071	Impresionalizaciones integrales									
008	Puertas y Cancelas									
082	Puertas y cancelas de madera									
083	Chapas, topes y jaliscores									
084	Puertas de cristal, ventanas y cancelas									
009	Acabados									
091	Muros de albañicaria									
092	Muros de albañicaria									
093	Falso plafon									
094	Elementos plafones									
095	Pisos y zoclos vinlicos									
096	Ceramicas									
097	Pisos de madera									
098	Alumbras									
099	Pinturas y recubrimientos									
010	Especialidades									
102	Electrodomesticos									
104	Muro moval									
102	Mamparas de baño									
104	Muebles y accesorios de baño									
105	Pestanas									
106	Lapiztopes y señalizacion									
011	Equipos									
111	Planta de emergencia									
112	UPS									
113	Equipo audiovisual y canalizacion									
114	Subestacion									
012	Mobiliario									
121	Mobiliario									
013	Construcciones especiales									
131	Piso de bato									
132	CRV de acceso									
133	CRV de acceso									
134	Sistema de deteccion de humos y alarma									
135	Instalaciones contra incendio									
136	Supresion de incendios en site									
137	Intrion y equipos de intercomunicacion									
014	Acabros, edificaciones y fites									
141	Acabros de aluminio									
142	Acabros de metales									
143	Fites									
015	Instalaciones Mecanicas									
151	Aire acondicionado									
152	Refrigeracion									
153	Refrigeracion									
154	Instalacion sanitaria									
155	Instalacion de gas									
156	Instalacion pluvial									
016	Instalaciones Electricas									
161	Instalacion y distribucion									
162	Luminaria									
163	Calculo estudiado									
017	Limpiezas									
171	Limpieza general									
172	Limpieza fina									
018	Materiales									
181	Materiales									
COSTO DE LOS TRABAJOS		\$33,814,736.05	+	\$19,272,119.55	=	\$14,538,616.50	43.00%	\$14,538,616.50	43.00%	\$14,538,616.50
Indirectos y Utilidad		\$4,896,484.43	+	\$2,431,990.11	=	\$2,431,990.11	57.00%	\$2,431,990.11	43.00%	\$1,834,991.31
Calculo de Ingenierias		\$678,015.00	+	\$386,468.55	=	\$386,468.55	57.00%	\$386,468.55	43.00%	\$291,248.45
Mobiliario		\$3,068,722.09	+	\$1,748,200.09	=	\$1,748,200.09	57.00%	\$1,748,200.09	43.00%	\$1,319,672.00
Indirecto de mobiliario		\$1,922,793.88	+	\$69,968.00	=	\$69,968.00	57.00%	\$69,968.00	43.00%	\$52,782.88
Total		\$41,946,765.45	+	\$23,909,656.31	=	\$23,909,656.31	57.00%	\$23,909,656.31	43.00%	\$18,037,109.14



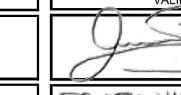

ESTIMACION

CARÁTULA DE ESTIMACIÓN CONTRATISTAS

	CLAVE PROYECTO	0355_INTE_01_B_01_21_STELLANTIS	Estimación Ordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>	% de Anticipo	20.00%
	NOMBRE DEL CONTRATISTA	Dseg, S.A. de C.V.	Estimación Extraordinaria	<input type="checkbox"/>	% de fondo de garantía	10.00%
	ESTIMACIÓN NÚMERO:	01 (Uno) TRABAJOS PRELIMINARES Y DEMOLICIONES SANITARIOS Y VESTIBULOS ELEVADORES (MANO DE OBRA)	Órdenes de cambio	<input type="checkbox"/>	IVA	16.00%
	PERÍODO	21 DE MARZO A 21 DE ABRIL DE 2022	Especificar ODC's:	<input type="checkbox"/>	Fecha	22/04/2022
VALOR DEL CONTRATO	\$	2,284,664.48	Contrato revisado /actualizado	<input checked="" type="checkbox"/>		

RESUMEN DE PRESUPUESTO ORIGINAL		ESTIMACIÓN ACTUAL		ESTIMACIÓN ANTERIOR		ESTIMADO A LA FECHA		SALDO POR PAGAR	
PARTIDA	IMPORTE	PORCENTAJE	IMPORTE	PORCENTAJE	IMPORTE	PORCENTAJE	IMPORTE	PORCENTAJE	IMPORTE
SANITARIOS DE NIVEL 2 AL 13									
PRELIMINARES Y DEMOLICIONES PRELIMINARY	\$ 1,131,072.53	13.66%	\$ 154,496.19	0.00%	\$ -	13.66%	\$ 154,496.19	86.34%	\$ 976,576.34
ACARREOS, LIMPIEZAS Y FLETES CARRIES AND	\$ 189,241.78	17.82%	\$ 33,724.11	0.00%	\$ -	17.82%	\$ 33,724.11	82.18%	\$ 155,517.67
VESTIBULOS DE NIVEL 2 AL 13									
PRELIMINARES Y DEMOLICIONES PRELIMINARY	\$ 690,035.73	8.81%	\$ 60,775.28	0.00%	\$ -	8.81%	\$ 60,775.28	91.19%	\$ 629,260.46
MUROS, TAPIALES, PROTECCIÓN DE PISOS Y	\$ 123,794.55	7.94%	\$ 9,829.02	0.00%	\$ -	7.94%	\$ 9,829.02	92.06%	\$ 113,965.53
ACARREOS, LIMPIEZAS Y FLETES CARRIES AND	\$ 150,519.88	17.26%	\$ 25,979.73	0.00%	\$ -	17.26%	\$ 25,979.73	82.74%	\$ 124,540.16
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 2,284,664.48	ACTUAL	\$ 284,804.33	ANTERIOR	\$ -	A LA FECHA	\$ 284,804.33	POR ESTIMAR	\$ 1,999,860.15

RESUMEN DE CONTRATO							
CONTRATO		ANTICIPO DEL		FONDO DE GARANTIA		SUBTOTAL DE LA ESTIMACIÓN	
			20.00%		10.00%		
PRESUPUESTO ORIGINAL	\$ 2,284,664.48	ANTICIPO	\$ 456,932.90	IMPORTE FONDO:	\$ 228,466.45	IMPORTE :	\$ 284,804.33
ESTIMACIÓN ACTUAL	\$ 284,804.33	AMORTIZACIÓN ACTUAL	\$ 56,960.87	RETENCIÓN ACTUAL	\$ 28,480.43	AMORTIZACIÓN	\$ 56,960.87
ESTIMACIÓN ANTERIOR	\$ -	AMORTIZACIÓN ANTERIOR	\$ -	RETENCIÓN ANTERIOR	\$ -	RETENCIÓN	\$ 28,480.43
ESTIMADO A LA FECHA	\$ 284,804.33	AMORTIZADO A LA FECHA	\$ 56,960.87	RETENCIÓN A LA FECHA	\$ 28,480.43	DEDUCTIVAS	\$ -
POR ESTIMAR	\$ 1,999,860.15	POR AMORTIZAR	\$ 399,972.03	POR RETENER	\$ 199,986.02	SUBTOTAL	\$ 199,363.03
						IVA	\$ 31,898.08
						TOTAL A FACTURAR	\$ 231,261.11

ELABORÓ CONTRATISTA	REVISÓ	VALIDA	VALIDA	VALIDA
				
JOSE MANUEL VENEGAS BECERRA RESIDENTE DE OBRA	NOÉ MARTÍNEZ HERNÁNDEZ RESIDENTE DE OBRA GAYA	DANIELA VICTORIA ALBITRES CONTROL PRESUPUESTAL	CESAR EDUARDO CERVANTES BERSTAIN GERENTE DE PROYECTO GAYA	PATRICIA ARAIZA DUFOO GERENTE DE EXPERIENCIA

NUMERO DE PROYECTO	0355_INTE_01_B_01_21_STELLANTIS
SP	
TAREA	
IMPORTE	

CUERPO DE LA ESTIMACIÓN

	PROYECTO	0355_INTE_01_B_01_21_STELLANTIS	AV. SANTA FE 1240, LOMAS DE SANTA FE, CONTADERO, CUAJIMALPA DE MORELOS, 01219 CIUDAD DE MÉXICO, CDMX	Fecha:	vie 22 abr 2022
	NOMBRE DEL CONTRATISTA	Dseg, S.A. de C.V.			
	ESTIMACIÓN NÚMERO:	01 (Uno) TRABAJOS PRELIMINARES Y DEMOLICIONES: SANITARIOS Y VESTIBULOS ELEVADORES (MANO DE OBRA)			
	PERÍODO	21 DE MARZO A 21 DE ABRIL DE 2022			
VALOR DEL CONTRATO	\$2,284,664.48				

PRESUPUESTO ORIGINAL				ESTIMACIÓN ACTUAL		ESTIMACIÓN ANTERIOR		ESTIMACIÓN ACUMULADA		SALDO POR PAGAR	
PARTIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE	CANTIDAD	IMPORTE	CANTIDAD	IMPORTE	CANTIDAD	IMPORTE	CANTIDAD	IMPORTE
SANITARIOS DE NIVEL 2 AL 13											
PRELIMINARES Y DEMOLICIONES PRELIMINARY AND DEMOLITIONS											
Mano de Obra para los Trabajos de Demolicion Sanitarios de Hombres de mamparas en de marmol divisorias 0,81 X 1,60 mts (Mingitorios), sin recuperacion. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta, equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19. (No incluye Bastidor de Herreria).	33,00	\$ 194,29	\$ 6,411,58	6,00	\$ 1,165,74	0,00	\$ -	6,00	\$ 1,165,74	27,00	\$ 5,245,84
Mano de Obra para los Trabajos de Desmontaje de puertas de inodoros sin recuperacion. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19.	77,00	\$ 161,91	\$ 12,466,96	14,00	\$ 2,266,72	0,00	\$ -	14,00	\$ 2,266,72	63,00	\$ 10,200,24
Mano de Obra para los Trabajos de Desmontaje de muebles sanitarios sin recuperacion. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta , equipo de proteccion, personal y protocolos covid 19.	159,00	\$ 180,49	\$ 28,698,06	22,00	\$ 3,970,80	0,00	\$ -	22,00	\$ 3,970,80	137,00	\$ 24,727,26
Mano de Obra para los Trabajos de Desmontaje de accesorios de baño sin recuperacion. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19.	385,00	\$ 32,38	\$ 12,466,96	70,00	\$ 2,266,72	0,00	\$ -	70,00	\$ 2,266,72	315,00	\$ 10,200,24
Mano de Obra para los Trabajos de Desmontaje de botes de basura de acero inoxidable empotrados en muro sin recuperacion de 0,60 x 1,60. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta, equipo de proteccion, personal y protocolos covid 19.	44,00	\$ 225,61	\$ 9,927,00	8,00	\$ 1,804,91	0,00	\$ -	8,00	\$ 1,804,91	36,00	\$ 8,122,09
Mano de Obra para los Trabajos de Retiro de espejos existentes, considerando una altura de 1,56 m, sin recuperacion. Incluye: mano de obra, equipo y herramienta , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19.	181,28	\$ 97,15	\$ 17,610,48	32,96	\$ 3,201,91	0,00	\$ -	32,96	\$ 3,201,91	148,32	\$ 14,408,57
Mano de Obra para los Trabajos deDesmontaje de cubierta de marmol con ovalin (lavamanos) sin recuperacion y sin retiro de estructura de PTR, Tipo "L" Seccion de variable. El precio unitario incluye : mano de obra, equipo y herramienta, , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19.	66,00	\$ 1,249,27	\$ 82,451,89	12,00	\$ 14,991,25	0,00	\$ -	12,00	\$ 14,991,25	54,00	\$ 67,460,63
Mano de Obra para los Trabajos de Desmontaje de luminarias sin recuperacion. Incluye: desconexión, retiro de soporteria, andamios, tipo perry, mano de obra, equipo y herramienta , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19.	550,00	\$ 111,27	\$ 61,200,94	100,00	\$ 11,127,44	0,00	\$ -	100,00	\$ 11,127,44	450,00	\$ 50,073,49
Mano de Obra para los Trabajos de Retiro de plafón falso existente sin recuperacion. Incluye: mano de obra, andamios tipo Perry, equipo y herramienta, , equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19	1,029,82	\$ 72,60	\$ 74,769,03	173,86	\$ 12,622,93	0,00	\$ -	173,86	\$ 12,622,93	855,96	\$ 62,146,10
Mano de Obra para los Trabajos de Retiro de lambrin ceramico / porcelanato existente sin recuperacion, con espesor de 1cm promedio. Incluye: mano de obra, andamios, equipo y herramienta, equipc de proteccion, personal y protocolos covid 19.	2,020,37	\$ 145,14	\$ 293,246,26	362,30	\$ 52,585,97	0,00	\$ -	362,30	\$ 52,585,97	1,658,07	\$ 240,660,28

USO EXCLUSIVO

FOTOS DE ÁREAS ESTIMADAS


	PROYECTO	0385_INTE_01_B_01_21_STELLANTIS	FECHA	22/04/2022
	NOMBRE DEL CONTRATISTA	Dseg S.A. de C.V.	AV. SANTA FE 1240, LOMAS DE SANTA FE, CONTADERO, CUAJIMALPA DE MORELOS, 01219 CIUDAD DE MÉXICO, CDMX	HOJA 28
	ESTIMACIÓN NÚMERO	01 (Uno) TRABAJOS PRELIMINARES Y DEMOLICIONES:		
	PERIODO	21 DE MARZO A 21 DE ABRIL DE 2022		
	VALOR DEL CONTRATO	\$ 7,784,664.48		

FOTO 1



DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Mano de Obra para los Trabajos de Acarreo horizontal y vertical de basura a nivel PB, Jornada de Lunes a Viernes. El precio unitario incluye : equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19 *Se consideran 1 personas por jornal por un lapso de 6 semanas*

FOTO 2



DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Mano de Obra para los Trabajos de Acarreo horizontal y vertical de basura a nivel PB, Jornada de Lunes a Viernes. El precio unitario incluye : equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19 *Se consideran 1 personas por jornal por un lapso de 6 semanas*

FOTO 3



DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Mano de Obra para los Trabajos de Acarreo horizontal y vertical de basura a nivel PB, Jornada de Lunes a Viernes. El precio unitario incluye : equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19 *Se consideran 1 personas por jornal por un lapso de 6 semanas*

FOTO 4



DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Mano de Obra para los Trabajos de Acarreo horizontal y vertical de basura a nivel PB, Jornada de Lunes a Viernes. El precio unitario incluye : equipo de proteccion , personal y protocolos covid 19 *Se consideran 1 personas por jornal por un lapso de 6 semanas*

Handwritten signatures and initials.

USO EXCLUSIVO

ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE OBRA KRISPY KREME

Aunque el presupuesto es el plan maestro, puede sufrir modificaciones por descuentos o adicionales durante el proceso de ejecución, por lo que el objetivo primordial de esta etapa es determinar e identificar las causas de posibles pérdidas y de presentarse ese caso tomar las acciones correctivas para mantener el proyecto en saldo positivo.

Orden de Cambio de proyecto. Es cualquier modificación al presupuesto base por cambio de proyecto, aumento o deductiva de alcances o solicitud expresa del cliente. Se genera un formato en el que se especifican los conceptos que implican la solicitud nueva, los volúmenes, la ubicación en la que se ejecutara, y el boletín que lo respalda, este debe ser firmado por cliente para confirmar su visto bueno.

El Presupuesto actualizado. Es el resultado de sumar al presupuesto base todas las órdenes de cambio cobrables al cliente que se originen durante la vida del proyecto, una vez autorizados por cliente se tiene que incluir en el monto total a cobrar.

PPTO BASE + ÓRDENES DE CAMBIO = PPTO ACTUALIZADO

El seguimiento de estos movimientos se ven reflejados en

- a) Estado de cuenta a cliente
- b) Resumen de órdenes de cambio

Ambos documentos se entregan periódicamente para revisión y firma conciliatoria entre cliente y contratista.

Del correcto seguimiento de estos puntos, se asegura en una parte importante el éxito administrativo de la obra.

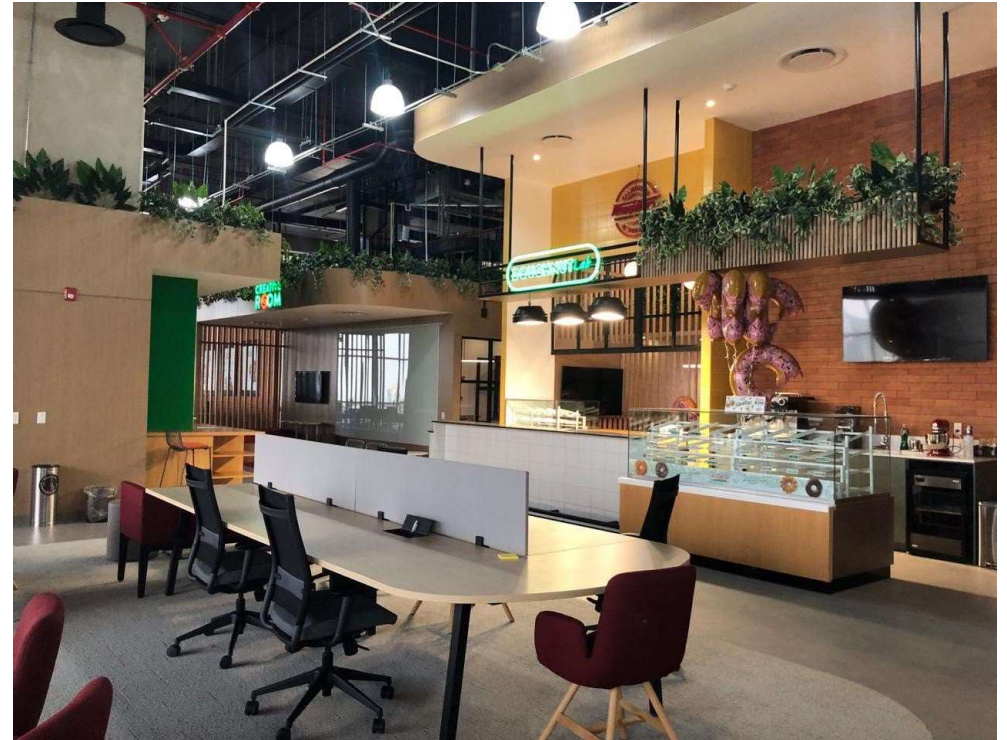


Figura 5.12 Expendio de donas para los trabajadores de la oficina.

ORDEN DE CAMBIO / CHANGE ORDER

ORIGINAL GABA

Proyecto / Project: KRISPY KREME MEXICO
 Cliente / Client: KRISPY KREME SERVICIOS ADMINISTRATIVOS SA DE CV
 Contrato Original / Original contract: ADECUACION DE INTERIORES KRISPY KREI
 Fecha de contrato Original / Date of Original contract: 10 de agosto de 2020
 CONCEPTO / CONCEPT: ADICIONALES

GABA / OC-FORMATO 02

Fecha de solicitud / Date of request: 22 de octubre de 2020
 Fecha / Date: 26 de octubre de 2020
 Página / Page: 1 de 2
 No. Orden de Cambio / Change Order Number: 13 (TRECE)
 SOLICITADO POR / REQUESTED BY: CLIENTE
 No de Proyecto / Project Number: 0315 KRISPY KREME

ACTIVIDADES ADICIONALES A COTIZAR

NO ESTABA CONSIDERADO DE INICIO

DETALLE DE CAMBIOS / DETAIL CHANGES

Concepto / Concept	Unidad / Unit	Cantidad / Quantity	P.U.	PESOS	USD	OBSERVACIONES / COMMENTS
ADICIONALES DIVERSOS						
001.00 ADICIONALES VARIOS	SERV	1.00	\$566,492.50	\$566,492.50		Desglose de conceptos en hoja no. 2.
Importe de esta Orden de Cambio / Amount of this Change Order Indirectos y utilidad / Indirect and usefulness: 16.00% Sub-Total: \$597,131.30 + I.V.A. / VAT: 16% \$105,141.01 + Total a Pagar / Amount to be paid: \$762,272.31 +						

TIPO DE CAMBIO / EXCHANGE RATE:
 Importe de esta Orden de Cambio todo en USD / Amount of this Change Order everything in USD: 1 unit = 22.77 mexan USD\$29,846.85
 La ejecución de Orden de Cambio es AUTOMÁTICA. GABA puede proceder con los trabajos indicados / This Change Order is authorized. GABA can proceed with the specified works
 La solicitud de Orden de Cambio es REQUERIDA. GABA NO puede proceder con los trabajos indicados / This Change Order is not authorized. GABA cannot proceed with the specified works
 La nueva fecha de terminación sustitucional es el día / New date for completion a works shall be due on:

RESUMEN ORDENES DE CAMBIO / CHANGE ORDER RESUME

	PESOS	+	USD
Contrato Original / Original Contract		+	
Ordenes de Cambio Anteriores / Previous Change Orders	\$557,131.30	+	
Esta Orden de Cambio / Current Change Orders	\$57,131.30	+	
Contrato Actualizado / Contract Update	\$105,141.01	+	
I.V.A. / VAT	16%	+	
Contrato Actualizado con IVA / Contract Update + VAT	\$762,272.31	+	

Se presenta información adicional en otra hoja / Information can be found in a separate sheet of paper:
 AUTORIZACIONES / AUTHORIZATION: SI / Yes NO
 CLIENTE / CLIENT: SI / Yes NO
 FIRMAS ADICIONALES / Additional sheets of paper:

(NOMBRE Y CARGO) / (NAME AND POSITION):
 (FECHA) / (DATE):
 (FIRMA) / (SIGNATURE):

GRUPO GABA - Av. Javier Barros Sierra 540, Piso 8, Col. Lomas de Santa Fe, Del Alvaro Obregón, CP. 01210, Santa Fe, México, D.F., 50,90,81.00



CHANGE ORDER 013
ADICIONALES VARIOS



GUILHERMO GONZALEZ CAMARENA 1200, PISO 15 COL. STA
FE, ALVARO OBREGON CDMX.

8 de diciembre de 2020

N°	Descripción	U	Cant	P.U.	P.U.USD	Total	TOTALS - TOTALS	
							Tot/Part	Total USD
1 VITRINA DE RECONOCIMIENTOS.- 1 SEMANA								
'001	suministro y colocacion de puertas de cristal templado de 9mm en muebles "vitrimas" de reconocimiento, incluye: suministro, mano de obra, equipo y herramienta.	pza	4.00	\$ 4,967.00		\$ 19,868.00		
2 EXTRACCION EN PANTRY.- TIEMPO DE EJECUCION 2 SEMANAS								
'002	extraccion en zona de pantry. Incluye suministro de materiales, equipos, mano de obra y herramienta.	SERV	1.00	\$ -		\$ -		
3 COJINES EN MUEBLES RIEMPO DE EJECUCION 2 SEMANAS								
'003	suministro y colocacion de cojines en areas diversas conforme a croquis y especificacion dada por el cliente. Incluye: suministro, mano de obra, equipo y herramienta.	Pza	\$ 65.00	\$ -		\$ -		
4 PASAJABLES EN PHONEBOOTH.- TIEMPO DE EJECUCION 1-5 SEM								
'0040	opcion a: suministro y colocacion de pasajables con 2 tomas de corriente en mesas de phonebooths. Incluye suministro, colocacion, equipo y herramienta	pza	8.00	\$ 3,008.00		\$ 24,064.00		
'0041	opcion ab suministro y colocacion de pasajables con 2 tomas de corriente + 1 toma de carga usb en mesas de phonebooths. Incluye suministro, colocacion, equipo y herramienta	pza	8.00	\$ 3,183.00		\$ 25,464.00		
5 CASITA ACUSTICA.- TIEMPO DE EJECUCION 2 SEMANAS								
'0051	opcion a: suministro y colocacion de pasajables con 2 tomas de corriente en mesas de phonebooths. Incluye suministro, colocacion, equipo y herramienta	pza	2.00	\$ 32,780.00		\$ 65,560.00		
6 PERSIANAS MOTORIZADAS.- TIEMPO DE EJECUCION 4 SEMANAS								
'0061	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 1, un motor por lienzo FACHADA COMEDOR	pza	28.00	\$ 9,240.13		\$ 258,723.58		
'0062	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 1, un motor por lienzo FACHADA AREA ABIERTA	pza	30.00	\$ 9,240.13		\$ 277,203.84		
'0063	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 1, un motor por lienzo FACHADA BARRA COLABORATIVA	pza	28.00	\$ 9,240.13		\$ 258,723.58		
Total opcion 1, un motor por lienzo						\$ 794,651.00		
'0064	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 2, un motor por 2 lienzos FACHADA COMEDOR	pza	14.00	\$ 9,240.13		\$ 129,361.79		
'0065	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 2, un motor por 2 lienzos FACHADA AREA ABIERTA	pza	15.00	\$ 9,240.13		\$ 138,601.92		
'0066	suministro e instalacion de motores para automatizar las persianas. Opcion 2, un motor por 2 lienzos FACHADA BARRA COLABORATIVA	pza	14.00	\$ 9,240.13		\$ 129,361.79		
Total opcion 2, un motor por lienzo						\$ 397,325.50		
7 VEGETACION ADICIONAL EN RECEPCION								
'007	VEGETACION ARTIFICIAL EN MAGETA DE 1.00 X 0.20 X 0.50 M. FABRICADO EN MDF DE 6 MM. ACABADO EN LAMINADO METALICO TIPO ALUMINIO PULIDO. INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACION.	pza	1.00	\$ 59,675.00		\$ 59,675.00		
SUBTOTAL						\$566,492.50		
Indirecto // Fee						\$62,314.18		
TOTAL (NO INCLUYE IVA)						\$628,806.68		



Notas: No se incluye el costo de permisos, firmas o trámites.
Solo se incluyen los conceptos enlistados anteriormente
El costo es mas IVA (19%).

Atenidamente

Ma Esther Galvan
Gerente de Proyecto
Grupo GAVA



ESTADO DE CUENTA TRABAJOS
KRISPY KREME

CANCELADA



sinergia constructiva

NUMERO ODC / PPTO BASE	QUIEN SOLICITO	CONCEPTO	JUSTIFICACION	MONTO PRESENTADO PARA EJECUCION		TRABAJOS EJECUTADOS	
				MXN	USD	MXN	USD
ODC 001	KK	Ajuste de ppto conforme a proyecto	se actualizo con la utima version de planos	\$ 382,990.74		\$ 382,990.74	
ODC 002	KK	Deteccion de humos	no cumplia norma	\$ 89,912.22		\$ 89,912.22	USD\$0.00
ODC 003	KK	Firme de concreto en recepcion y demolcion de rampa en site	no incluidos en ppto original	\$ 36,101.65		\$ 36,101.65	
ODC 004	KK	Remplazo total de persianas	por solicitud del cliente se cambiaron las persianas	\$ 148,218.29		\$ 148,218.29	
ODC 005	KK	Contactos normales y regulados adicional	solicitados por el cliente debido a funcionamiento	\$ 87,756.06		\$ 87,756.06	
ODC 006	KK	Interruptor adicional para proteccion UPS general	requerimiento para instalacion y garantia solicitado por el cliente	\$ 19,512.41		\$ 19,512.41	USD\$0.00
ODC 007	KK	Preparaciones para medidor electrico	no existia infraestructura para colocacion del medidor	\$ 88,351.29		\$ 88,351.29	
ODC 008	KK	Instalacion de tierra aislada	necesaria para colocacion de ups	\$ 96,140.68		\$ 96,140.68	USD\$0.00
ODC 009	KK	Cambio de altura en barras	por especificacion de proyecto	\$ 34,529.88		\$ 34,529.88	
ODC 010	KK	Cambio de tono en laminado	por especificacion de proyectista	\$ 5,710.95		\$ 5,710.95	
ODC 011	KK	Retiro de vitrinas de alcance de gaya	por instruccion de krispy salieron del ppto	-\$ 135,975.00		-\$ 135,975.00	
ODC 012	KK	Retiro de electrodomesticos de alcance de gaya	por instruccion de krispy salieron del ppto	-\$ 161,827.47		-\$ 161,827.47	USD\$0.00
ODC 013	KK	Retiro de suministros y puesta en marcha de ups general del alcance de gaya	por tiempo de entrega salio del alcance	-\$ 585,844.19		-\$ 585,844.19	
IMPORTES TOTALES				\$ 105,577.51	USD\$0.00	\$ 105,577.51	USD\$0.00

TOTAL PPTO CLIENTE \$ 105,577.51 USD\$0.00

USO EXCLUSIVO ACQUIDEMCO

ESTADO DE CUENTA GENERAL FACTURACION

Tipo de cambio Informativo

22.78

27 de enero de 2021

No.	CONCEPTO	PESOS S/IVA	DOLARES S/IVA	PESOS S/IVA	TODO PESOS S/IVA
A PRESUPUESTO DE CONTRATO					
1.00	COSTO DIRECTO	\$ 20,498,922.57	USD 0,00	\$20,858,968.43	100%
2.00	INDIRECTO OBRA	\$ 3,358,045.86	+	\$3,358,045.86	100%
3.00	INGENIERIAS	\$0.00	+	\$0.00	100%
4.00	PROYECTO ARQUITECTONICO	\$0.00	+	\$0.00	100%
B ORDENES DE CAMBIO FIRMADAS					
1.00	Desglose de odces de la 1 a la 13 costo directo	\$ 91,015.09	USD 0,00	\$91,015.09	100%
	Indirecto odces	\$ 14,562.42	USD 0,00	\$14,562.42	100%
A+B TOTAL ACTUALIZADO		\$23,962,545.94	USD 0,00	\$23,962,545.94	100.00%
IMPORTE					
C FACTURADO A LA FECHA PRESUPUESTO BASE		\$23,512,760.39	USD 0,00	\$23,512,760.39	99%
Folio Factura ACTUAL					
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53	100,00%	F 1829	
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37	16,44%	F 1862	
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65	18,21%	F 1871	
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60	16,10%	F 1903	
5.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24	17,51%	F 1927	
6.00	Factura de extintores	\$36,900.00	0,15%	F 1991	
6.00	Factura de finiquito de obra	\$412,885.55	1,72%	F 2000	
C TOTAL FACTURADO		\$23,982,545.94	USD 0,00	\$23,982,545.94	100%
E PENDIENTE POR FACTURAR					
F PAGADO CLIENTE A LA FECHA		\$23,512,760.39	USD 0,00	\$23,512,760.39	98,12%
No. Facturas					
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53	29,87%	F 1829	
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37	16,44%	F 1862	
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65	18,21%	F 1871	
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60	16,10%	F 1903	
6.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24	17,51%	F 1927	
G TOTAL PAGADO					
G-E PENDIENTE POR COBRAR DE LO FACTURADO		\$449,785.55	USD 0,00	\$449,785.55	1,88%
PENDIENTE POR FACTURAR DEL TOTAL DE PROYECTO					
		\$23,962,545.94	USD 0,00	\$23,962,545.94	100,00%
				TOTAL PROYECTO	

El otro elemento importante a controlar en esta etapa, son los egresos a subcontratistas. Para calcular esto se genera un estado de cuenta de contratistas contratados y por contratar, en el que desde el día uno de la obra tenemos el entendido de que el límite disponible para cada uno de ellos es el valor asignado a su partida en el presupuesto base de cliente a costo directo.

ACTIVIDAD	PRESUPUESTO	PERIODOS (SEMANAL, QUINCENAL, MENSUAL)			PRESUPUESTO PARTIDAS CONTRATADAS	AHORROS SOBRECOSTOS
		CONTRATISTA 1	CONTRATISTA 2	CONTRATISTA 3		
1 PRELIMINARES	\$ 1,000,000.00					
2 ALBAÑILERIA	\$ 1,500,000.00					
3 I. ELECTRICA	\$ 2,000,000.00	\$ 2,300,000.00	\$ 2,150,000.00	\$ 2,100,000.00	\$ 2,100,000.00	-\$ 100,000.00
4 I HIDROSANITARIA	\$ 3,000,000.00					
5 HERRERÍA	\$ 5,000,000.00	\$ 5,000,000.00	\$ 4,700,000.00	\$ 4,500,000.00	\$ 4,500,000.00	\$ 500,000.00
6 CARPINTERÍA	\$ 1,000,000.00					
TOTAL PRESUPUESTO C.D.	\$ 13,500,000.00				\$ 6,600,000.00	\$ 400,000.00
DE DONDE:						
PARTIDAS CONTRATADAS	\$ 6,600,000.00	50.4%				
PARTIDAS POR CONTRATAR	\$ 6,500,000.00	49.6%				
PRESUPUESTO CONTRATISTAS	\$ 13,100,000.00	100%				
Y POR LO TANTO:						
PROYECCIÓN DE AHORROS/SOBRECOSTOS	\$ 400,000.00					

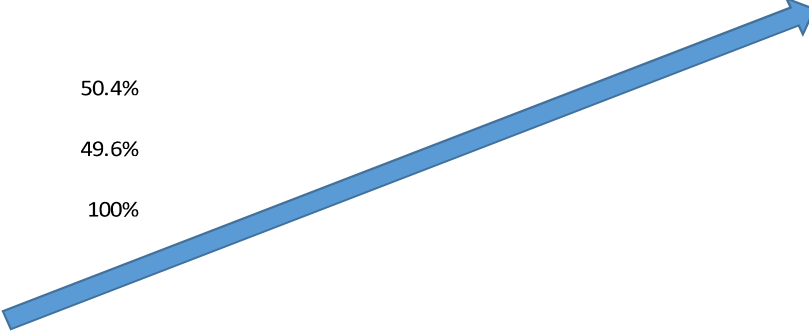


Figura. 11.11 Ejemplo de balanceo de partidas contratadas vs por contratar a manera de que se haga una proyección de ahorros y/o sobrecostos

El resumen de esta información se refleja en un documento llamado **PCAT**. (Proyección de costo a término) En el que se reporta lo disponible (presupuesto base) - lo gastado (contratado) - pendiente por gastar (pendiente por contratar u órdenes de cambio pendientes por aprobar a contratistas) de manera que te de una proyección de tus ahorros o pérdidas totales. Se adjunta

a) Estado de cuenta de proveedor

b) Formato PCAT



BBVA Guadalajara			
Instalado			
Partida	M2	P.U.	Importe
1. Renivelacion de piso falso de la marca TATE.	0	\$ 30.00	\$ -
2.- Instalación de piso falso de la marca TATE.	1,469.31	\$ 180.00	\$ 264,475.80
3.- Instalación de estructura perimetral.	492.88	\$ 150.00	\$ 73,932.00
4.- Instalación de rampas	2	\$ 4,200.00	\$ 8,400.00
5.- Viáticos	0.885	\$ 400,000.00	\$ 354,000.00
6.- Gastos por COVID-19	0	\$ 18,000.00	\$ -
7.- Gastos por seguridad	0	\$ 80,000.00	\$ -
8.- Renta de Montacargas	0	\$ 18,800.00	\$ -
TOTAL INSTALADO			\$ 700,807.80
Adicionales	Tornillos y aperturas		\$ 27,000.00
Adicionales 7 de abril 2022 (Renivelación)	40	\$ 30.00	\$ 1,200.00
TOTAL			\$ 729,007.80
Monto pagado por GAYA	Estimación 17186 - 05/11/2021		\$ 481,572.00
	Estimación 17704 - 23/12/2021		\$ 166,858.20
TOTAL PAGADO			\$ 648,430.20
DIFERENCIA PENDIENTE DE PAGO SIN IVA			\$ 80,577.60

Figura. 11.12 Estado de cuenta de contratista. En este se da a conocer lo contratado originalmente vs lo pendiente por cobrar, así como el saldo pendiente a pagar por parte de la contratista general.

Cliente /Venta			Proveedores /Compra				Compras				Diferencia \$	Dif. %	Diferencial \$	Dif. %				
ID	Partidos	Costo directo pesos	Total ODC Cobertura	Total ODC NO Cobertura	PPFO ACTUAREADO	Proveedor	Controlado Controlista	Total ODC Cobertura Proveedores	Total ODC NO Cobertura Proveedores	PPFO ACTUAREADO CONTRATA	Presentador (ya cobrado)	Por cobrar (estimado)	PCAT	C.M				
001	Requisitos generales General conditions	\$ 3,013,250.84	\$0.00	\$0.00	\$3,013,250.84		\$2,312,895.50	\$0.00	\$0.00	\$2,312,895.50	\$0.00	\$0.00	\$2,312,895.50	\$2,721.00	\$700,355.34	23.25%	###	23.25%
01-0101	Requisitos generales General conditions	\$ 2,713,722.97	\$0.00	\$0.00	\$2,713,722.97		\$2,312,895.50	\$0.00	\$0.00	\$2,312,895.50	\$0.00	\$0.00	\$2,312,895.50	\$2,721.00	\$400,827.47	14.85%	###	14.85%
	Requisitos generales Lobbies	\$ 118,493.47	\$0.00	\$0.00	\$118,493.47	COMERCIALIZADORA EAC	\$2,270,599.50	\$0.00	\$0.00	\$2,270,599.50	\$0.00	\$0.00	\$2,270,599.50	\$2,611.29	\$74,927.47	64.42%	###	180.00%
	Monito de Diente (ASE 01)	\$ 2,955,979.50	\$0.00	\$0.00	\$2,955,979.50	GENSER ARQUITECTO (Base 01)	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$324,480.00	12.33%	###	14.38%
01-0102	Instalaciones temporales Temporary facilities	\$ 299,477.87	\$0.00	\$0.00	\$299,477.87		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
	Instalaciones Temporales - Sanitarias	\$ 299,477.87	\$0.00	\$0.00	\$299,477.87		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$299,477.87	100.00%	###	100.00%
01-0103	Instalaciones y equipo amueblado	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
002	Preliminares y demoliciones Preliminary and demolitions	\$ 2,215,722.41	\$0.00	\$0.00	\$2,215,722.41		\$2,194,482.54	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$3,652.33	\$21,239.87	0.95%	###	0.95%
02-0001	Trabajos preliminares Preliminary works	\$ 121,241.84	\$0.00	\$0.00	\$121,241.84		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$121,241.84	100.00%	###	100.00%
	Trabajos preliminares-Lobbies	\$ 58,110.82	\$0.00	\$0.00	\$58,110.82		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$58,110.82	100.00%	###	100.00%
	Trabajos preliminares -Sanitarios	\$ 63,131.02	\$0.00	\$0.00	\$63,131.02		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$63,131.02	100.00%	###	100.00%
02-0202	Demoliciones Demolitions	\$ 2,094,480.57	\$0.00	\$0.00	\$2,094,480.57		\$2,194,482.54	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$3,652.33	\$18,129.05	0.87%	###	0.87%
	Demoliciones-Lobbies	\$ 837,479.70	\$0.00	\$0.00	\$837,479.70	DSEG	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$0.00	\$0.00	\$2,194,482.54	\$3,652.33	\$1,355,009.26	409.25%	###	71.45%
	Demoliciones-Sanitarias	\$ 1,256,981.07	\$0.00	\$0.00	\$1,256,981.07		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,256,981.07	100.00%	###	100.00%
02-0203	Excavaciones Excavations	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
02-0204	Terrenos Lots/works	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
003	Obras Civil Civil works/Structure	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0001	Nivelación de obra Levelling	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0002	Canalización Foundation	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0003	Estructura de concreto Concrete structure	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0004	Pretaladado de concreto Prestaladado	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0005	Acero Steel	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
03-0006	Concreto Concrete	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
004	Albanileria Masonry	\$ 32,130.00	\$0.00	\$0.00	\$32,130.00		\$4,628,652.85	\$0.00	\$0.00	\$4,628,652.85	\$0.00	\$0.00	\$4,628,652.85	\$5,443.12	\$4,596,509.73	14299.85%	###	14299.85%
04-0001	Albanileria general General masonry	\$ 32,130.00	\$0.00	\$0.00	\$32,130.00	DSEG	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$4,628,652.85	\$0.00	\$0.00	\$4,628,652.85	\$5,443.12	\$4,596,509.73	14299.85%	###	14299.85%
	Albanileria-Sanitarias	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
04-0002	Aplacados de Yeso	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
04-0003	Obras civiles/Instalaciones Civil works installations	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
04-0004	Muro Wall	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
04-0005	Aplacados Skimming	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
04-0006	Pisos Floor	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
005	Estructura metalica Metallic structure	\$ 3,130,540.71	\$0.00	\$0.00	\$3,130,540.71		\$2,048,722.54	\$0.00	\$0.00	\$2,048,722.54	\$0.00	\$0.00	\$2,048,722.54	\$2,483.79	\$1,081,818.15	33.97%	###	33.97%
05-0001	Herrajes correa Corrimon steelwork	\$ 7,229,454.97	\$0.00	\$0.00	\$7,229,454.97		\$2,068,722.56	\$0.00	\$0.00	\$2,068,722.56	\$0.00	\$0.00	\$2,068,722.56	\$2,483.79	\$5,160,732.41	70.96%	###	70.96%
	Herrajes correa-Lobbies	\$ 1,214,466.28	\$0.00	\$0.00	\$1,214,466.28	RAY FALL ROULET MARINI	\$2,068,722.56	\$0.00	\$0.00	\$2,068,722.56	\$0.00	\$0.00	\$2,068,722.56	\$2,483.79	\$1,214,466.28	100.00%	###	100.00%
	Herrajes correa -Sanitarias	\$ 495,442.06	\$0.00	\$0.00	\$495,442.06		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$495,442.06	100.00%	###	100.00%
05-0002	Herrajes decorativos Decorative metal	\$ 290,081.74	\$0.00	\$0.00	\$290,081.74		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$290,081.74	100.00%	###	100.00%
	Herrajes decorativos-Lobbies	\$ 175,356.41	\$0.00	\$0.00	\$175,356.41		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$175,356.41	100.00%	###	100.00%
	Herrajes decorativos -Sanitarias	\$ 205,425.53	\$0.00	\$0.00	\$205,425.53		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$205,425.53	100.00%	###	100.00%
05-0003	Estructura metalica Metallic structure	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
05-0004	Coberturas metalicas Roofing	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
05-0005	Soportes y refuerzos Supports and	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
006	Carpanteria Millwork	\$ 4,181,941.38	\$0.00	\$0.00	\$4,181,941.38		\$2,344,094.47	\$0.00	\$0.00	\$2,344,094.47	\$127,852.40	\$0.00	\$2,344,094.47	\$2,816.81	\$3,837,846.91	91.78%	###	91.78%
06-0001	Carpanteria en Madera Carpanteria en madera-Lobbies	\$ 4,181,941.38	\$0.00	\$0.00	\$4,181,941.38	FLOORING SA CV	\$2,344,094.47	\$0.00	\$0.00	\$2,344,094.47	\$127,852.40	\$0.00	\$2,344,094.47	\$2,816.81	\$3,837,846.91	91.78%	###	91.78%
	Carpanteria en madera-Sanitarias	\$ 348,722.66	\$0.00	\$0.00	\$348,722.66	CARPENTERIA S.A DE C.V.	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$348,722.66	100.00%	###	100.00%
	Carpanteria en madera -Sanitarias	\$ 2,333,162.40	\$0.00	\$0.00	\$2,333,162.40	Wesley Jesus Romero	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,333,162.40	100.00%	###	100.00%
06-0002	Carpanteria en Laminado Laminated	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
06-0003	Madera Estructural	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
06-0004	Puertas Wooden doors	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
06-0005	Muebles Wooden furniture	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
06-0006	Laminados y plafones Finish carpentry	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
007	Impermeabilizantes Waterproofing	\$ 337,302.23	\$0.00	\$0.00	\$337,302.23		\$311,578.86	\$0.00	\$0.00	\$311,578.86	\$366.54	\$0.00	\$311,578.86	\$366.54	\$25,723.37	7.65%	###	7.65%
07-0001	Clasificación Foundation	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
07-0002	Herrajes para muros Walls	\$ 337,302.23	\$0.00	\$0.00	\$337,302.23	CARLOS AR	\$311,578.86	\$0.00	\$0.00	\$311,578.86	\$366.54	\$0.00	\$311,578.86	\$366.54	\$25,723.37	7.65%	###	7.65%
	Impermeabilizante	\$ 337,302.23	\$0.00	\$0.00	\$337,302.23		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$337,302.23	100.00%	###	100.00%
07-0003	Sistemas de notas verdes	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
07-0004	Proteccion termica Thermal protection	\$ -	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	###	###	###
008	Puertas y Canceleria Doors & Glazing	\$ 1,485,910.48	\$0.00	\$0.00	\$1,485,910.48		\$1,399,200.00	\$0.00	\$0.00	\$1,399,								



Proyección de Costo A Termino

CDMX Tipo de cambio M² \$20.28 850.00

Buyout CD Buyout

Fecha: 13/09/2022 31/08/2021

Main data table with columns: ID, Partidos, Costo directo peso, Total ODC Cobrables, Total ODC NO Cobrables, PFTO ACTUADO, Proveedor, Contratado Contratista, Total ODC Cobrables Proveedores, Total ODC NO Cobrables Proveedores, PFTO ACTUADO CONTRATISTA, Per contrato (ya cobrados), Per contrato (estimados), PCAT, C M², Diferencia \$, Dif. encl. %, Dif. encl. \$, Dif. %.

TOTALS row: \$ 89,171,326.77, \$0.00, \$0.00, \$89,171,326.77, \$28,940,344.09, \$0.00, \$0.00, \$28,940,344.09, \$484,763.80, \$462,790.00, \$29,680,097.89, \$24,727.17, \$7,483,226.87, 24.2%, \$7,483,226.87, 24.2%

Porcentajes row: 72.86%, 20%, 77%

ETAPA DE CIERRE DE OBRA KRISPY KREME

La finalización es una de las etapas de más esfuerzo en una obra, que afectan a los derechos y deberes del propietario y del cliente de un proyecto. Cuando un propietario, cliente celebra un contrato, suele querer que el proyecto se entregue después de la **entrega total**. Sin embargo, esto no está garantizado. Aquí es donde entra en juego la **entrega sustancial**.

Entrega sustancial. Se refiere a la entrega de la etapa en la que un proyecto está listo para ser ocupado y utilizado para el propósito previsto. Esto parece sencillo, pero puede ser difícil aplicarlo a proyectos específicos, ya que los proyectos y sus usos previstos varían. En los interiores corporativos es el momento en el que se comienzan a mudar el archivo de sus áreas, a programar accesos de personal, mudanza de mobiliario menor como impresoras, etc. Se realiza un recorrido del cual se creará el “punch list”.

Punch List. Es el listado de pendientes o detalles que se identifican dentro del recorrido de entrega sustancial entre cliente y contratista, con la finalidad de que se ejecuten o mejoren dentro de un periodo de 1 a 2 semanas así como los horarios para concluirlos. Pej. Rayones en la pintura o carpintería, zoclos despegados, colocación de cuadros o logotipos, etc.

Entrega final. Es la entrega del alcance pactado completo y totalmente funcionando. Es decir, ya listo para habitar y funcionar con normalidad.

Estas tres fechas se encuentran dentro de las 12 - 14 semanas programadas desde origen.

La importancia de trabajar en equipo en este periodo se refuerza ya que de la entrega exitosa en obra se traduce en beneficios al momento de un cierre administrativo con cliente.

Pej. Una entrega tardía, puede generar multas no cumplimiento de fechas de contrato y eso afecta directamente la proyección final del proyecto.



Figura 5.14 Trabajos durante la entrega sustancial, para concluir detalles en pintura de plafones.



Figura 5.15 Trabajos durante la entrega sustancial en area abierta.

El cierre administrativo, según Chamoun (18), es el proceso de verificar y documentar los resultados del proyecto para formalizar la aceptación de los entregables del proyecto, por todas las partes implicadas. De igual manera, señala que el objetivo del mismo está orientado a facilitar tanto referencias a futuros proyectos, documentando el presupuesto y programas finales, directorio de contratistas comprometidos, así como las lecciones aprendidas y resultados de rentabilidad del proyecto, así como la efectividad del equipo.

Un cierre administrativo se compone de los siguientes elementos:

- a) Cierre a cliente.
- b) Cierre a contratistas.
- c) Cierre interno.

(18) Chamoun yamal 2002. Administración profesional de proyectos la guía pdf

a) Cierre a cliente

Para estar en posibilidad de cobrar el finiquito de la obra, se realiza una entrega de carpeta con el siguiente contenido:

- Contrato actualizado, presupuesto actualizado, fianzas, Aviso de término de licencias de construcción y/o permisos ante otras instancias, estado de cuenta final.
- Fichas técnicas de acabados
- Fechas técnicas de equipos
- Memorias técnicas de ingenierías, pruebas y
- Carta de garantía
- Planos arquitectónicos y planos asbuilts
- Directorio de proveedores.

El cliente da acto de conformidad total mediante una **Acta de entrega final** de carácter legal.

Se anexa documento de término de la obra Krispy Kreme, en el que se reflejan las fechas de entrega, los montos conciliados por cobrar aceptados por representantes legales de cliente y contratista general.



Figura 5.16 Pruebas de iluminación de logotipos en sitio.

El día **8 de diciembre del 2020**, se dan cita en Calle Guillermo González Camarena Número 1200, Piso 15, Zedec Santa Fe, Alvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México, México, por una parte **MASTER BUILDER, S.A. DE C.V.**, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL CONTRATISTA," representada en este acto por **GENSURADO** y **KRISPY KREME SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por **GENSURADO** como "EL CLIENTE", quienes se reúnen para llevar a cabo la **ENTREGA-RECEPCIÓN FINAL** de los trabajos contratados por "EL CLIENTE" a "EL CONTRATISTA", con los antecedentes y condiciones que a continuación se enuncian:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que con fecha 24 de julio del 2020, "EL CLIENTE" y "EL CONTRATISTA" celebraron el CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO Y TIEMPO DETERMINADO (en adelante referido como "EL CONTRATO"), cuyo objeto principal fue la ejecución de los trabajos de adecuación y remodelación de interiores ("LOS TRABAJOS") de las Oficinas corporativas de "KRISPY KREME" ("LA OBRA"), en el inmueble ubicado en Guillermo González Camarena Número 1200, Piso 15, Zedec Santa Fe, Alvaro Obregón, C.P. 01219, Ciudad de México, México (en adelante "EL INMUEBLE"), con una superficie aproximada de 1,381 m2.

SEGUNDO. Que el día 17 de noviembre del 2020 las Partes llevaron a cabo la Entrega-Recepción Substantial de "La Obra", levantando el "Punch List" o "Lista de Pendientes" con los trabajos menores a ejecutar para la presente entrega.

TERCERO. Que no obstante que en "EL CONTRATO" se estableció diversa fecha para la Entrega-Recepción Final de "LA OBRA", por circunstancias ajenas a Las Partes y como consecuencia de las necesidades propias del proyecto exigieron la ejecución de distintos trabajos adicionales, lo que ha ocasionado que la conclusión de "LOS TRABAJOS" concluya a la fecha de firma de la presente Acta.

Precisados los antecedentes que preceden, Las Partes acuerdan realizar la Entrega Final de "LA OBRA" bajo los siguientes términos:

ENTREGA – RECEPCIÓN FINAL DE "LA OBRA".

Del recorrido, inspección y pruebas realizadas por los representantes autorizados por ambas Partes se aprecia que **la totalidad de "LOS TRABAJOS" se encuentran completamente concluidos a esta fecha**, con los acabados y bajo las especificaciones previstas en "EL CONTRATO" y conforme al proyecto ejecutivo, cambios, adecuaciones e instrucciones recibidas de "EL CLIENTE", incluyendo los trabajos menores consignados en el "Punch List" levantado con motivo de la entrega substancial, recibiendo "EL CLIENTE" "LA OBRA" a satisfacción sin que proceda aplicación de pena convencional alguna, motivo por el cual, "EL CLIENTE" otorga a "EL CONTRATISTA" el finiquito más amplio que en derecho procede por lo que al cumplimiento del contrato se refiere.

▽ MONTO FINAL AUTORIZADO POR LAS PARTES:

Conforme a la revisión y conciliación de los conceptos y partidas, aplicación de Órdenes de Cambio (aditivas y deductivas), así como la cuantificación de obra ordinaria, extraordinaria y/o adicional ejecutada por "EL CONTRATISTA" a la fecha de firma de la presente Acta, deberá tenerse como precio total de "LOS TRABAJOS" ejecutados por "EL CONTRATISTA" y autorizados por "EL CLIENTE", las cantidades totales de **MXN \$23'962,545.96 (VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 96/100 M.N.) más Impuesto al Valor Agregado.**

Las Partes están de acuerdo en que a la fecha de firma de la presente acta se encuentran diversas cantidades pendientes de facturación y pago, por lo que desde este momento disponen que cualquier monto que llegare

LOGO CENSURADO

ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN FINAL
OFICINAS CORPORATIVAS KRISPY KREME

a facturarse con posterioridad a la suscripción de la presente Acta, ya sea que se trate de facturación entre "EL CLIENTE" y "EL CONTRATISTA" o entre este último y sus proveedores, respecto de los trabajos correspondientes a "LA OBRA", formará parte integrante del monto final conciliado que se señala párrafos arriba, siempre que la facturación correspondiente derive de y/o se relacione con "EL CONTRATO".

La cantidad global conciliada, así como los montos facturados, pendientes de facturar, cubiertos y pendientes de cubrir, se encuentran precisados en el estado de cuenta adjunto a este documento como ANEXO A – "ESTADO DE CUENTA", mismo que ha sido debidamente conciliado y autorizado por ambas partes, quienes en este acto manifiestan conformidad con el contenido correspondiente al referido estado de cuenta.

▽ FECHAS FINALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE "LA OBRA":

Las Partes reconocen y aceptan que, con independencia de lo establecido en "EL CONTRATO", los trabajos de construcción de "LA OBRA" se iniciaron y entregaron en las siguientes fechas:

<i>Inicio:</i>	27 de julio del 2020
<i>Entrega-Recepción Substancial</i>	17 de noviembre del 2020
<i>Entrega-Recepción Final:</i>	8 de diciembre del 2020

▽ SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.

Las Partes reconocen y aceptan que la superficie total construida, fue de 1,381 m2.

Leído y enteradas Las Partes del alcance y valor del presente documento y por no contener error, omisión, dolo, mala fe, o cualquier vicio en el consentimiento de las Partes; lo firman de absoluta conformidad por duplicado, en la Ciudad de México, el 8 de diciembre del 2020.

"EL CLIENTE"
KRISPY KREME SERVICIOS

GENSURADO

GENSURADO

"EL CONTRATISTA"
MASTER BUILDER

GENSURADO

GENSURADO

LOGO CENSURADO

ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN FINAL
OFICINAS CORPORATIVAS KRISPY KREME

ANEXO "A"
"ESTADO DE CUENTA"
Entrega-Recepción Final

El presente anexo forma parte integrante del acta de Entrega-Recepción Final de los trabajos de adecuación y remodelación de interiores de las oficinas corporativas de "KRISPY KREME", ubicadas en el inmueble sito en Guillermo González Camarena Número 1200, Piso 15, Zedec Santa Fe, Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. México. y que constituyen el objeto del Contrato de Obra a Precio Alzado y Tiempo Determinado de fecha 24 de julio del 2020, suscrito por KRISPY KREME SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.A. DE C.V., y MASTER BUILDER, S.A. DE C.V.

"EL CONTRATISTA" y "EL CLIENTE" manifiestan su conformidad con el contenido del anexo correspondiente a la presente portada.

"EL CLIENTE"
KRISPY KREME SERVICIOS
GENSURADO

EDUARDO JAVIER CAMARINO
GENSURADO

"EL CONTRATISTA"
MASTER BUILDER
GENSURADO

GENSURADO



Ubicación: KRISPY KREME

ESTADO DE CUENTA GENERAL FACTURACION

Tipo de cambio Informativo

22.78

27 de January de 2021

No.	CONCEPTO	PESOS SIVA	DOLARES SIVA	PESOS SIVA	TODO PESOS SIVA
A PRESUPUESTO DE CONTRATO					
1.00	COSTO DIRECTO	\$ 23,856,968.43	USD 0.00	\$23,856,968.43	100% \$10,752,511.67
2.00	INDIRECTO OBRA	\$ 20,498,922.57	+	\$20,498,922.57	
3.00	INGENIERIAS	\$ 3,358,045.86	+	\$3,358,045.86	
4.00	PROYECTO ARQUITECTONICO	\$ 0.00	+	\$0.00	
B ORDENES DE CAMBIO FIRMADAS		\$105,577.51	+	USD 0.00	\$105,577.51
1.00	Desglose de odcs de la 1 a la 13 costo directo	\$ 91,015.09	+	USD 0.00	\$91,015.09
	Indirecto odcs	\$ 14,562.42	+	USD 0.00	\$14,562.42
A+B TOTAL ACTUALIZADO		\$23,962,545.94	+	USD 0.00	\$23,962,545.94
					100.44% \$10,752,511.67
C FACTURADO A LA FECHA PRESUPUESTO BASE					
		\$23,512,760.39	+	USD 0.00	\$23,512,760.39
					99% Folio Factura ACTUAL
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53		\$7,157,090.53	100.00% F 1029
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37		\$3,938,993.37	16.44% F 1802
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65		\$4,363,192.65	18.21% F 1871
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60		\$3,857,153.60	16.10% F 1903
5.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24		\$4,196,330.24	17.51% F 1927
6.00	Factura de extintores	\$36,900.00		\$36,900.00	0.15% F 1991
6.00	Factura de fidejucio de obra	\$412,895.55		\$412,895.55	1.72% F 2000
C TOTAL FACTURADO		\$23,962,545.94	+	USD 0.00	\$23,962,545.94
					100%
E PENDIENTE POR FACTURAR					
		\$0.00	+	USD 0.00	\$0.00
					0%
F PAGADO CLIENTE A LA FECHA					
		\$23,512,760.39	+	USD 0.00	\$23,512,760.39
					98.12% No. Facturas
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53		\$7,157,090.53	29.87% F 1029
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37		\$3,938,993.37	16.44% F 1802
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65		\$4,363,192.65	18.21% F 1871
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60		\$3,857,153.60	16.10% F 1903
6.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24		\$4,196,330.24	17.51% F 1927
G TOTAL ACABADO		\$23,512,760.39	+	USD 0.00	\$23,512,760.39
					98.12%
G-E PENDIENTE POR COBRAR DE LO FACTURADO					
		\$49,785.55	+	USD 0.00	\$49,785.55
					1.88%
PENDIENTE POR FACTURAR DEL TOTAL DE PROYECTO					
		\$0.00	+	USD 0.00	\$0.00
					0.00%
TOTAL PROYECTO		\$23,962,545.94	+	USD 0.00	\$23,962,545.94
					100.00% TOTAL PROYECTO

COPIA

COPIA

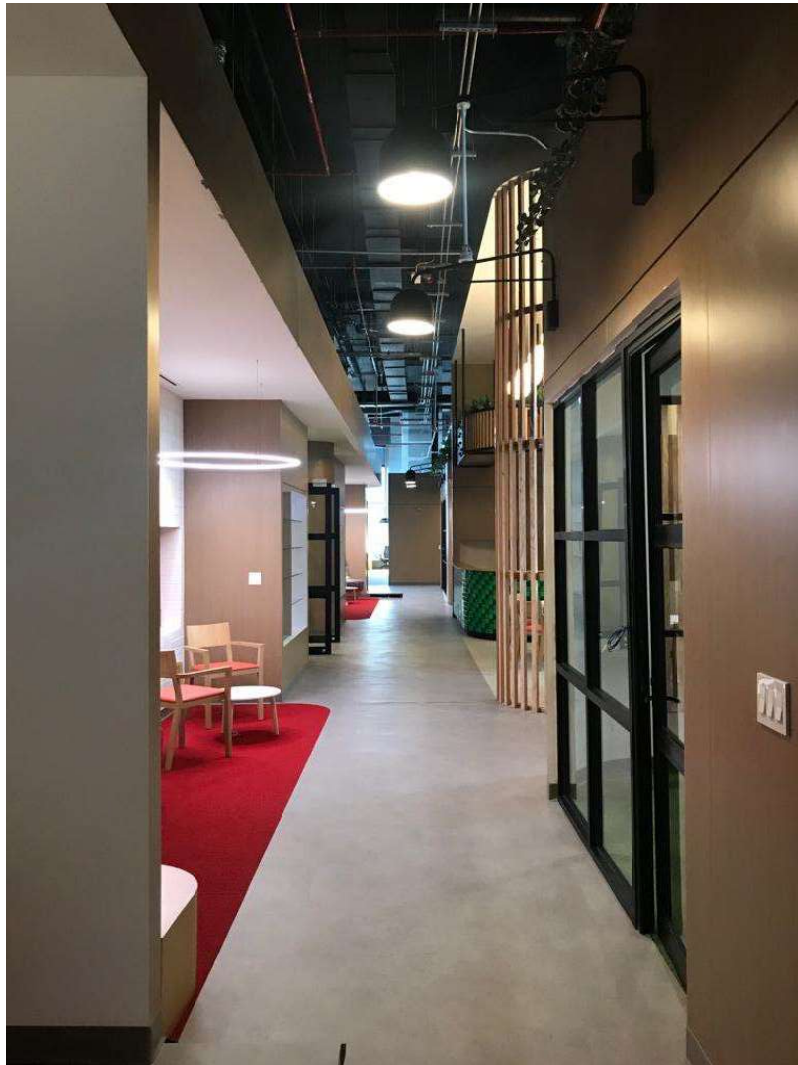


Figura 5.17 Fotografía durante recorrido de entrega final.

b) Cierre a contratistas y proveedores

Para tener un cierre con proveedores, previamente se debe de tener el monto de cliente completamente cerrado, así como el monto proyectado de ahorro (PCAT).

Ya que conforme a esa proyección se determina cuál es tu rango de negociación con cada subcontratista, de manera que logres obtener un excedente mayor al proyectado (ahorro) o bien mantenerlo dentro de lo previsto anteriormente, el objetivo es garantizar no numero negativo en tu ejecución de obra.

Para esta revisión se le pide mediante una reunión presencial entre: gerente de obra, control presupuestal y el contratista los siguientes documentos:

- Estado de cuenta global
- Presupuestos de órdenes de cambio aceptadas
- Presupuestos de órdenes de cambio pendientes.
- Estimaciones de obra con generadores de lo real ejecutado firmadas de vbbo por el equipo de obra.

El cumplimiento y claridad en cada uno de estos requisitos juega a favor o en contra del contratista en su negociación.

El resultado de esta conciliación se refleja en una hoja de cierre, que se firma en ese momento como parte de una conformidad legal que soporta el monto final a saldar por parte de la constructora.

Se anexa ejemplo de **Hoja de cierre interno a subcontratistas.**

Nombre del Proveedor: IMTESI SA DE CV

Descripción de trabajos: Tablaroca y pintura
 Fecha de contrato: 31 de agosto de 2020
 Monto del contrato MN: **\$356,813.50**

PPTO BASE

PESOS

DOLARES

PPTO ADICIONALES

1 Tablaroca y pintura. Mano obra

\$356,813.50

Adicionales 1 Caseta acustica.Mano obra

\$22,276.71

A.- Monto contratado + adicionales:

\$ 379,090.21

USD 0.00

INICIO REAL	31 de agosto de 2020
TERMINO SEGÚN CONTRATO	9 de noviembre de 2020
TERMINO REAL	18 de diciembre de 2020

DEDUCTIVAS CONCEPTOS SIN IVA

		PESOS	DOLARES
Seguridad e higiene	2% prorrateable	\$ -	USD 0.00
Limpieza		\$ 5,946.89	USD 0.00
Alumbrado provisional		\$ -	USD 0.00
Daros a terceros	Reposicion de pantalla de tejido, cubierta de mesa area abierta a ESPACIO IM	\$ 1,176.22	USD 0.00
Sanitarios Provisionales		\$ -	USD 0.00
Proteccion de Areas (Plástico y carton)		\$ -	USD 0.00
Disel		\$ -	USD 0.00
Topografía		\$ -	USD 0.00
Retiro de Cascajo		\$ -	USD 0.00
Vigilancia		\$ -	USD 0.00
Diferencia por ajuste en estimaciones (Monto no ejecutado Ppto Base y ODC)		\$ -	USD 0.00
Multas (Entrega tardia)		\$ -	USD 0.00
B.- Deductivas		\$ 7,123.11	USD 0.00

B.- Deductivas

\$ 7,123.11

USD 0.00

Descripción	No. de Factura	Nº de SP	Importe MNX	Importe USD
MANO OBRA	Solicitud Cheque 14962	Estimacion 10084	71,362.70	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 15343	Estimacion 10359	27,269.79	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 15649	Estimacion 10552	26,065.71	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 15836	Estimacion 10732	31,776.40	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 15973	Estimacion 10820	30,376.09	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 15958	Solicitud Cheque 10918	36,908.02	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 16242	Estimacion 11093	45,904.80	
MANO OBRA	Solicitud Cheque 16603	Estimacion 11292	18,204.21	
*Montos sin IVA			Total Facturado	\$ 287,867.72
			Total Pagado	\$ -

RESUMEN

Nombre de proveedor: IMTESI SA DE CV

Fecha de contrato : 31 de agosto de 2020

Monto contratado + adicionales: \$ 379,090.21 USD 0.00

Total pagado \$ 287,867.72 USD 0.00

Total Facturado \$ 287,867.72 USD 0.00

No ejecutado: \$ - USD 0.00

Deductivas: \$ 7,123.11 USD 0.00

Monto final conciliado: \$ 371,967.10 USD 0.00

Por facturar \$ 84,099.38 USD 0.00

Retención 10%* \$ - USD 0.00

*Nota: El pago del finiquito se hará una vez entregado el Satc correspondiente al cierre de obra

CONVENIO MODIFICATORIO

Fecha de inicio: 31 de agosto de 2020

Fecha de terminación: 9 de noviembre de 2020

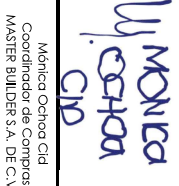
Monto de convenio: \$ 371,967.10 USD 0.00

CIERRE ECONÓMICO

Fecha de cierre: 05/02/2021

Nombre y firma de conformidad:


 Daniel Galván Zarza
 Gerente de Proyecto
 MASTER BUILDER S.A. DE C.V.


 MÓNICA OCHOA CID
 Coordinador de Compras
 MASTER BUILDER S.A. DE C.V.

Daniela Victoria Abitres
 Control Presupuestal
 MASTER BUILDER S.A. DE C.V.


 Subcontratista
 IMTESI SA DE CV

Nombre del Proveedor:

IMTESI SA DE CV

Descripción de trabajos: Tablaroca y pintura

Fecha de contrato: 31 de agosto de 2020
Monto del contrato MN: **\$1,248,847.25**

PPTO BASE

PESOS

DOLARES

1 Tablaroca y pintura. Suministro

\$1,248,847.25

PPTO ADICIONALES

Adicionales 1 Caseta acustica.Suministro

\$89,106.83

A.- Monto contratado + adicionales:

\$ 1,337,954.08

USD 0.00

INICIO REAL	31 de agosto de 2020
TERMINO SEGÚN CONTRATO	9 de noviembre de 2020
TERMINO REAL	18 de diciembre de 2020

DEDUCTIVAS CONCEPTOS SIN IVA

		PESOS	DOLARES
Seguridad e higiene			
Limpieza	2% prorrateable	\$ -	USD 0.00
Alumbrado provisional		\$ 5,946.89	USD 0.00
Dafos a terceros		\$ -	USD 0.00
Sanitarios Provisionales	Reposicion de pantalla de tejido, cubierta de mesa area abierta a ESPACIO IM	\$ 1,176.22	USD 0.00
Proteccion de Areas (Plástico y carton)		\$ -	USD 0.00
Disel		\$ -	USD 0.00
Topografía		\$ -	USD 0.00
Retiro de Cascajo		\$ -	USD 0.00
Vigilancia		\$ -	USD 0.00
Diferencia por ajuste en estimaciones (Monto no ejecutado Ppto Base y ODC)		\$ -	USD 0.00
Multas (Entrega tardia)		\$ -	USD 0.00
B.- Deductivas		7,123.11	USD 0.00
Suma (A-B) total de pptos.		\$ 1,330,830.97	USD 0.00

Descripción	No. de Factura	Nº de SP	Importe MNX	Importe USD
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 14963	Estimacion 10066	249,769.47	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 15345	Estimacion 10368	95,444.17	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 15648	Estimacion 10551	91,229.99	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 15835	Estimacion 10731	111,217.42	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 15825	Estimacion 10804	106,316.33	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 15959	Solicitud Cheque 10917	129,178.07	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 16241	Estimacion 11092	160,666.77	
SUMINISTRO	Solicitud Cheque 16600	Estimacion 11291	63,714.75	
*Montos sin IVA			Total Facturado	\$ 1,007,536.97
			Total Pagado	\$ 1,007,536.97

RESUMEN

IMTESI SA DE CV

Fecha de contrato : 31 de agosto de 2020
Monto contratado + adicionales: \$ 1,337,954.08 USD 0.00
Total pagado \$ 1,007,536.97 USD 0.00
Total Facturado \$ 1,007,536.97 USD 0.00
No ejecutado: \$ - USD 0.00
Deductivas: \$ 7,123.11 USD 0.00
Monto final conciliado: \$ 1,330,830.97 USD 0.00
Por facturar \$ 323,294.00 USD 0.00
Retención 10%* \$

CONVENIO MODIFICATORIO

*Nota: El pago del finiquito se hará una vez entregado el Satc correspondiente al cierre de obra

Fecha de inicio: 31 de agosto de 2020
Fecha de terminación: 9 de noviembre de 2020
Monto de convenio: \$ 1,330,830.97 USD 0.00

CIERRE ECONOMICO

Fecha de cierre: 05/02/2021
Nombre y firma de conformidad:

[Firma]
Estimada Ivona Zapata
Gerente de Proyecto
MASTER BUILDER S.A. DE C.V.

[Firma]
MONICA
W. CORTAZA
CPD
Mónica Ochoa Cid
Coordinador de Compras
MASTER BUILDER S.A. DE C.V.

Daniela Victoria Abitres
Control Presupuestal
MASTER BUILDER S.A. DE C.V.

[Firma]
Subgerente
IMTESI SA DE CV

c) Cierre interno

Es el resumen de los procesos de cierres anteriores en un solo documento que demuestra el **resultado total y real de la gestión del proyecto**.

Los elementos que lo conforman son los siguientes

1. Monto de presupuesto actualizado conciliado.
2. Monto de indirectos actualizados
3. Monto total de presupuesto actualizado (debe coincidir con estado de cuenta a cliente final)
4. Montos de cierres de contratistas por partida
5. Monto gastado de indirectos durante la obra
6. Monto total conciliado a pagar a contratistas y proveedores (es la suma de cada hoja de cierre)
7. Balance de lo ganado contra lo gastado.

	1			4						
COSTO DE LOS TRABAJOS	\$15,267,615.45 +	USD\$233,640.13	\$20,589,937.66	\$12,844,936.39 +	USD\$104,865.17	\$15,233,764.97	\$5,356,172.70	74%	\$11,038.96/m²	100%
COSTO DE LOS TRABAJOS Importe en dólares	USD\$1,037,198.84			USD\$668,734.20			USD\$235,126.11			
Proyecto Ingenierias y arquitectonico	\$0.00 +	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00 +	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	
Total en dólares	USD\$0.00			USD\$0.00			USD\$0.00			
14% Indirectos y Utilidad	\$3,372,608.28 +	USD\$0.00	\$3,372,608.28	\$1,315,870.32 +	USD\$0.00	\$1,315,870.32	\$2,056,737.96		\$953.53/m²	
Indirectos y Utilidad Importe en dólares	USD\$177,505.70			USD\$57,764.28			USD\$90,287.00			
TOTAL Construccion + Proyecto	\$18,640,223.73 +	USD\$233,640.13	\$23,962,545.94	\$14,160,806.71 +	USD\$104,865.17	\$16,549,835.29	\$7,412,910.65	31%	\$5,371.67/m²	
GRAN TOTAL en dólares	USD\$1,214,704.54			USD\$850,170.79			USD\$388,110.51			

Figura 5.18 Elementos para la lectura del cuadro de cierre.

Por lo que concluimos lo siguiente:

\$20,589,937.66 Monto de presupuesto actualizado a CD

+

\$3,372,608.28 Monto de indirecto actualizado

=

\$23,962,545.94 Monto total cobrado a cliente.

1

COSTO DE LOS TRABAJOS	\$15,267,615.45	+	USD\$233,640.13	\$20,589,937.66
COSTO DE LOS TRABAJOS importe en dólares	USD\$1,037,198.84			
Proyecto Ingenierias y arquitectonico	\$0.00	+	USD\$0.00	\$0.00
Total en dólares	USD\$0.00			
14% Indirectos y Utilidad	\$3,372,608.28	+	USD\$0.00	\$3,372,608.28
Indirectos y Utilidad importe en dólares	USD\$177,505.70			
TOTAL Construccion + Proyecto	\$18,640,223.73	+	USD\$233,640.13	\$23,962,545.94
GRAN TOTAL en dólares	USD\$1,214,704.54			

2

3

\$15,233,764.97 Monto conciliado de cierres subcontratistas a CD

+

\$1,315,870.32 Monto del indirecto utilizado para y por la gestión de la obra

=

\$16,549,635.29 Monto total de egreso de la obra.

4

\$12,844,936.39	+	USD\$104,865.17	\$15,233,764.97
USD\$668,734.20			
\$0.00	+	USD\$0.00	\$0.00
USD\$0.00			
\$1,315,870.32	+	USD\$0.00	\$1,315,870.32
USD\$57,764.28			
\$14,160,806.71	+	USD\$104,865.17	\$16,549,635.29
USD\$850,170.79			

5

6

Se realiza un balance entre los montos anteriores

COSTO DE LOS TRABAJOS	\$15,267,615.45 +	USD\$233,640.13	\$20,589,937.66	\$12,844,936.39 +	USD\$104,865.17	\$15,233,764.97	\$5,356,172.70	74%	\$11,038.96/m ²	100%
COSTO DE LOS TRABAJOS importe en dólares	USD\$1,037,198.84			USD\$668,734.20			USD\$235,126.11			
Proyecto Ingenierias y arquitectonico	\$0.00 +	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00 +	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m ²	
Total en dólares	USD\$0.00			USD\$0.00			USD\$0.00			
14% Indirectos y Utilidad	\$3,372,608.28 +	USD\$0.00	\$3,372,608.28	\$1,315,870.32 +	USD\$0.00	\$1,315,870.32	\$2,056,737.96		\$953.53/m ²	
Indirectos y Utilidad importe en dólares	USD\$177,505.70			USD\$57,764.28			USD\$90,287.00			
TOTAL Construccion + Proyecto	\$18,640,223.73 +	USD\$233,640.13	\$23,962,545.94	\$14,160,806.71 +	USD\$104,865.17	\$16,549,635.29	\$7,412,910.65	31%	\$5,371.67/m ²	
GRAN TOTAL en dólares	USD\$1,214,704.54			USD\$850,170.79			USD\$388,110.51			

$$\$20,589,937.66 - \$15,233,764.97 = \$5,356,172.70$$

+

$$\$3,372,608.28 - \$1,315,870.32 = \$2,056,737.96$$

\$7,412,910.65 Monto total de ahorro logrado

Lo que refleja que nuestro margen de venta fue del 30.9% global, es decir logramos aumentar la proyección inicial del proyecto. Por lo que el resultado de la gestión de este proyecto se considera **EXITOSO**.

MARGEN DE VENTA GAYA	
FACTURADO VENDIDO	\$ 23,962,545.94
COSTO DIRECTO	\$16,549,635.29
MARGEN VENTA GAYA	\$ 7,412,910.65
	30.9%

**Se adjunta el cuadro de cierre completo.

Fecha de Inicio: 17 de agosto de 2020



Obra: KRISPY KREME MEXICO

Fecha de Termino: 17 de noviembre 2020

Fecha de Cierre: 14 de diciembre de 2020

Ubicación: Guillermo gonzalez camarena 1200 piso 15

Tipo de cambio USD \$ 1.00 = MXP \$22.78

Área 1,380.00

Indirecto 16.00%

PRESUPUESTO DE CIERRE CON EL CLIENTE				PRESUPUESTO DE CIERRE CON CONTRATISTAS				Cliente vs Subcontratistas		En relación a subcontratistas	
Partida	CONCEPTO	\$	USD \$	Total en \$	\$	USD \$	\$	var. en \$	%	\$/m²	%
001	Requerimientos Generales	\$54,624.00	USD\$0.00	\$54,624.00	\$64,560.30	USD\$0.00	\$64,560.30	-\$9,936.30	118%	\$46.78/m²	0.42%
011	Requerimientos Generales			\$0.00	\$64,560.30		\$64,560.30	-\$64,560.30	#¡DIV/0!	\$46.78/m²	0.42%
012	Instalaciones temporales	\$54,624.00		\$54,624.00	\$0.00		\$0.00	\$54,624.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
013	Instalaciones y equipo arrendado			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
002	Preliminares y Demoliciones	\$67,862.34	USD\$0.00	\$67,862.34	\$25,000.00	USD\$0.00	\$25,000.00	\$42,862.34	37%	\$18.12/m²	0.16%
021	Trabajos preliminares	\$67,862.34		\$67,862.34	\$25,000.00		\$25,000.00	\$42,862.34	37%	\$18.12/m²	0.16%
022	Demoliciones			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#¡DIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
023	Excavaciones						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
024	Rellenos y movimientos de tierras						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
003	Concreto	\$91,015.09	USD\$0.00	\$91,015.09	\$0.00	USD\$0.00	\$0.00	\$91,015.09	0%	\$0.00/m²	0.00%
031	Nivelación de piso	\$91,015.09		\$91,015.09			\$0.00	\$91,015.09	0%	\$0.00/m²	0.00%
032	Cimentación						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
033	Estructura						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
034	Prefabricados de concreto						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
004	Albañilería	\$30,621.34	USD\$0.00	\$30,621.34	\$373,812.24	USD\$0.00	\$373,812.24	-\$343,190.90	1221%	\$270.88/m²	2.45%
041	Albañilería	\$28,551.34		\$28,551.34	\$373,812.24		\$373,812.24	-\$345,260.90	1309%	\$270.88/m²	2.45%
042	Aplanados de yeso			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
043	Obra civil instalaciones	\$2,070.00		\$2,070.00			\$0.00	\$2,070.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
005	Herrería	\$1,420,889.66	USD\$0.00	\$1,420,889.66	\$704,414.86	USD\$0.00	\$704,414.86	\$716,474.80	50%	\$510.45/m²	4.62%
051	Herrería común	\$766,833.02		\$766,833.02	\$704,414.86		\$704,414.86	\$62,418.16	92%	\$510.45/m²	4.62%
052	Herrería ornamental	\$654,056.64		\$654,056.64			\$0.00	\$654,056.64	0%	\$0.00/m²	0.00%
053	Estructura metálica						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
054	Techumbres de lámina						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
006	Carpintería y Laminados	\$3,174,144.12	USD\$0.00	\$3,174,144.12	\$2,984,286.83	USD\$0.00	\$2,984,286.83	\$189,857.29	94%	\$2,162.53/m²	19.59%
061	Carpintería en madera			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
062	Carpintería en laminados plásticos	\$3,174,144.12		\$3,174,144.12	\$2,984,286.83		\$2,984,286.83	\$189,857.29	94%	\$2,162.53/m²	19.59%
063	Estructura de madera						\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
007	Impermeabilizaciones	\$3,939.03	USD\$0.00	\$3,939.03	\$1,587.60	USD\$0.00	\$1,587.60	\$2,351.43	40%	\$1.15/m²	0.01%
071	Impermeabilizaciones de membrana	\$3,939.03		\$3,939.03	\$1,587.60		\$1,587.60	\$2,351.43		\$1.15/m²	0.01%
072	Impermeabilizantes integrales			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#¡DIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
008	Puertas y Canceles	\$888,289.59	USD\$0.00	\$888,289.59	\$856,072.06	USD\$0.00	\$856,072.06	\$32,217.53	96%	\$620.34/m²	5.62%
081	Marcos y puertas de madera	\$132,092.45		\$132,092.45			\$0.00	\$132,092.45	0%	\$0.00/m²	0.00%
082	Marcos y puertas de metal			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
083	Chapas, topes y jaladeras			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
084	Puertas de cristal, ventanas y cancelas	\$756,197.13		\$756,197.13	\$856,072.06		\$856,072.06	-\$99,874.93	113%	\$620.34/m²	5.62%
009	Acabados	\$2,229,318.98	USD\$30,244.43	\$2,918,287.09	\$1,352,197.02	USD\$0.00	\$1,352,197.02	\$1,566,090.07	46%	\$979.85/m²	8.88%
091	Muros de tablaroca	\$700,059.06		\$700,059.06	\$937,040.86		\$937,040.86	-\$236,981.80	134%	\$679.02/m²	6.15%
092	Tratamiento acústico	\$108,525.98		\$108,525.98			\$0.00	\$108,525.98	0%	\$0.00/m²	0.00%
093	Falso plafón	\$551,015.62	USD\$22,557.15	\$1,064,867.50	\$374,816.34		\$374,816.34	\$690,051.16	35%	\$271.61/m²	2.46%
094	Elementos pétreos			\$0.00			\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%

095	Pisos y zoclos vinílicos	\$3,102.00	USD\$1,019.88	\$26,334.87	\$34,500.00	\$34,500.00	\$34,500.00	-\$8,165.13	131%	\$25.00/m²	0.23%
096	Cerámicos	\$58,696.04		\$58,696.04	\$5,839.82	\$5,839.82	\$5,839.82	\$52,856.22	10%	\$4.23/m²	0.04%
097	Pisos de madera	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
098	Alfombras	\$34,294.00		\$34,294.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$34,294.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
099	Pinturas y recubrimientos	\$773,626.28	USD\$6,667.40	\$925,509.65	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$925,509.65	0%	\$0.00/m²	0.00%
010	Especialidades	\$430,485.14	USD\$9,997.44	\$658,226.83	\$695,336.57	USD\$0.00	\$695,336.57	-\$37,109.74	106%	\$503.87/m²	4.56%
101	Pantallas de proyección	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
102	Muro móvil	\$103,098.30		\$103,098.30	\$90,647.00	\$90,647.00	\$90,647.00	\$12,451.30	88%	\$65.69/m²	0.60%
103	Mamparas de baño	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
104	Muebles y accesorios de baño	\$58,794.30		\$58,794.30	\$139,652.85	\$139,652.85	\$139,652.85	-\$80,858.55	238%	\$101.20/m²	0.92%
105	Persianas	\$0.00	USD\$9,997.44	\$227,741.68	\$344,630.00	\$344,630.00	\$344,630.00	-\$116,888.32	151%	\$249.73/m²	2.26%
106	Logotipos y Señalización	\$268,592.54		\$268,592.54	\$120,406.72	\$120,406.72	\$120,406.72	\$148,185.82		\$87.25/m²	0.79%
011	Equipos	\$0.00	USD\$9,812.50	\$223,528.75	\$0.00	USD\$0.00	\$0.00	\$223,528.75	0%	\$0.00/m²	0.00%
111	Planta de emergencia	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
112	UPS o Regulador	\$0.00	USD\$9,812.50	\$223,528.75	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$223,528.75	0%	\$0.00/m²	0.00%
113	Audiovisual	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
114	Enseres y accesorios domésticos	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
115	Subestación	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
116	Elevadores	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
117	Equipo de bombeo	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
012	Mobiliario	\$0.00	USD\$192.15	\$2,830.00	\$2,830.00	USD\$192.15	\$7,207.18	-\$7,207.18	#jDIV/0!	\$5.22/m²	0.05%
121	Mobiliario	\$0.00		\$2,830.00	\$2,830.00	USD\$192.15	\$7,207.18	-\$7,207.18		\$5.22/m²	0.05%
013	Construcciones especiales	\$1,303,075.09	USD\$35,159.14	\$2,104,000.33	\$1,581,637.84	USD\$30,027.44	\$2,265,662.92	-\$161,662.60	108%	\$1,641.78/m²	14.87%
131	Piso falso	\$172,625.00	USD\$12,401.38	\$455,128.44	\$165,799.01	USD\$30,027.44	\$849,824.09	-\$394,695.66	187%	\$615.81/m²	5.58%
132	Control de Acceso	\$43,583.52	USD\$7,071.21	\$204,665.60	\$0.00	\$0.00	\$204,665.60	\$0.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
133	CCTV	\$27,720.73	USD\$8,043.96	\$210,962.20	\$0.00	\$0.00	\$210,962.20	\$0.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
134	Sistema de detección de humos y alarma	\$333,471.77	USD\$7,642.59	\$507,570.02	\$707,919.42	\$707,919.42	\$707,919.42	-\$200,349.40	139%	\$512.99/m²	4.65%
135	Instalaciones contra incendio	\$725,674.07		\$725,674.07	\$707,919.42	\$707,919.42	\$707,919.42	\$17,754.66	98%	\$512.99/m²	4.65%
136	Supresión de incendios en site	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
137	Interfón y equipos de intercomunicación	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
014	Acarreos, elevaciones y fletes	\$121,500.00	USD\$0.00	\$121,500.00	\$0.00	USD\$0.00	\$0.00	\$121,500.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
141	Acarreos de basura y cascajo	\$121,500.00		\$121,500.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$121,500.00	0%	\$0.00/m²	0.00%
142	Acarreos de materiales	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
143	Fletes	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
015	Instalaciones Mecánicas	\$1,764,149.95	USD\$61,076.11	\$3,155,463.65	\$1,232,036.60	USD\$73,935.33	\$2,916,283.42	\$239,180.23	92%	\$2,113.25/m²	19.14%
151	Aire Acondicionado	\$1,713,184.77	USD\$61,076.11	\$3,104,498.47	\$1,179,161.15	USD\$73,935.33	\$2,863,407.97	\$241,090.50	92%	\$2,074.93/m²	18.80%
152	Aire Acondicionado - Equipos dedicados	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
153	Instalación hidráulica	\$25,482.59		\$25,482.59	\$52,875.45	\$52,875.45	\$52,875.45	-\$27,392.86	207%	\$38.32/m²	0.35%
154	Instalación sanitaria	\$25,482.59		\$25,482.59	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$25,482.59	0%	\$0.00/m²	0.00%
155	Instalación de gas	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%
156	Instalación pluvial	\$0.00		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	0.00%

016	Instalación Eléctrica	\$3,061,019.00	USD\$87,350.51	\$5,050,863.73	\$2,692,812.15	USD\$710.25	\$2,708,991.65	\$2,341,872.09	54%	\$1,963.04/m²	17.78%
161	Transmisión y distribución	\$2,528,321.04		\$2,528,321.04	\$2,118,099.86		\$2,118,099.86	\$410,221.18	84%	\$1,534.85/m²	13.90%
162	Luminarias		USD\$68,359.50	\$1,657,229.41	\$574,712.29	USD\$710.25	\$590,891.79	\$966,337.63	38%	\$428.18/m²	3.88%
163	Cableado estructurado	\$532,697.97	USD\$18,991.01	\$965,313.28			\$0.00	\$965,313.28	0%	\$0.00/m²	0.00%
017	Limpiezas	\$219,300.00	USD\$0.00	\$219,300.00	\$278,352.32	USD\$0.00	\$278,352.32	-\$59,052.32	127%	\$201.70/m²	1.83%
171	Limpieza general	\$219,300.00		\$219,300.00	\$278,352.32		\$278,352.32	-\$59,052.32	127%	\$201.70/m²	1.83%
172	Limpieza fina			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
018	Obras exteriores	\$407,382.12	USD\$0.00	\$407,382.12	\$0.00	USD\$0.00	\$0.00	\$407,382.12	0%	\$0.00/m²	0.00%
181	Obra civil de obras exteriores			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
182	Equipamiento urbano			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
183	Electrificación y alumbrado			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
184	Jardinería	\$407,382.12		\$407,382.12			\$0.00	\$407,382.12	0%	\$0.00/m²	0.00%
185	Pavimentos			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
186	Agua potable			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%
187	Alcantarillado			\$0.00			\$0.00	\$0.00	#jDIV/0!	\$0.00/m²	0.00%

COSTO DE LOS TRABAJOS		\$15,267,615.45	+	USD\$233,640.13	\$20,589,937.66	\$12,844,936.39	+	USD\$104,865.17	\$15,233,764.97	\$5,356,172.70	74%	\$11,038.96/m²	100%
COSTO DE LOS TRABAJOS Importe en dólares		USD\$1,037,198.84		USD\$668,734.20		USD\$235,126.11							
Proyecto Ingenierías y arquitectónico		\$0.00	+	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00	+	USD\$0.00	\$0.00	\$0.00		\$0.00/m²	
Total en dólares		USD\$0.00		USD\$0.00		USD\$0.00		USD\$0.00		USD\$0.00			
14%	Indirectos y Utilidad	\$3,372,608.28	+	USD\$0.00	\$3,372,608.28	\$1,315,870.32	+	USD\$0.00	\$1,315,870.32	\$2,056,737.96		\$953.53/m²	
Indirectos y Utilidad Importe en dólares		USD\$177,505.70		USD\$57,764.28		USD\$90,287.00							
TOTAL Construcción + Proyecto		\$18,640,223.73	+	USD\$233,640.13	\$23,962,545.94	\$14,160,806.71	+	USD\$104,865.17	\$16,549,635.29	\$7,412,910.65	31%	\$5,371.67/m²	
GRAN TOTAL en dólares		USD\$1,214,704.54		USD\$850,170.79		USD\$388,110.51							

MARGEN DE VENTA GAYA	
FACTURADO VENDIDO	\$ 23,962,545.94
COSTO DIRECTO	\$16,549,635.29
MARGEN VENTA GAYA	\$ 7,412,910.65
	30.9%

DECLARA CELULA:

Gerente:

Nombre del Gerente
Ma Esther Galvan Zarazua

Control Presupuestal:

Nombre del Residente de Control Presupuestal
Daniela Victoria Albitres

RATIFICA DIRECCION OPERATIVA:

Gerente Experiencia con clientes

Nombre del Gerente Operativo
Juan Israel Martinez Lopez

Director Operativo de Área:

Nombre del Director General
Angel Maldonado Salgado

STATUS CIERRES PROVEEDORES

FECHA 27-ene-21
 PROYECTO KASPY KENIE
 TC (Informativo) \$ 22.78
 Importes pendientes de cierre (provisionados),
 Firmados por compras
 Firmados operaciones

PTO DISPONIBLE COSTO DIRECTO
 MKN USD
 IMPORTE DE CIERRE CLIENTE CONTRATO (ppro sin indirecto) \$ 20,498,923.57 USD 0.00
 IMPORTE DE ADICIONALES (ppro sin indirecto) \$ 91,015.09 USD 0.00
 PROYECTO ARQUITECTONICO \$ - USD 0.00
 TOTAL \$ 20,589,937.66 USD 0.00 \$ 20,589,937.66

PROVEEDOR	ESPECIALIDAD	IMPORTE CIERRE MKN	IMPORTE CIERRE USD	FECHA DE CONCLUICION	REVISION COMPRAS	ODCS POSTERIORES AL CIERRE (se modifica)	Presupuestos adicionales fallantes en su hoja de cierre
1	Aguilar Cervero Carlos	Imprema/impresion	\$ 1,587.60	USD 0.00	08-dic-20	OK	NO
2	Buño interiorismo	Carpinteria	\$ 1,466,620.69	USD 0.00	08-dic-20	PEND	NO
3	Comercializadora FAC	carton, plastico	\$ 28,378.00	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
4	Consultores Juridicos MAVA	gestoria art 62	\$ 25,000.00	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
5	Cubrepak	carton, plastico	\$ 36,482.30	USD 0.00	09-dic-20	PEND	NO
6	Distribucion Inter ceramic	ceramicos	\$ 5,839.82	USD 0.00	09-dic-20	PEND	NO
7	DSGN MGMT	canceleria	\$ 776,072.06	USD 0.00	21-ene-21	PEND	NO
8	Estructuras metalicas aljuso	herreria	\$ 199,726.04	USD 0.00	14-dic-20	OK	NO
9	Fabiola Elizabeth Mena	Muebles sanitarios	\$ 78,613.20	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
10	Garitas en recorte	Señalización	\$ 120,406.72	USD 0.00	21-ene-21	PEND	NO
11	Grupo IFE	Instalacion Electrica	\$ 2,118,099.86	USD 0.00	21-ene-21	PEND	NO
12	HMK	Limpiezas	\$ 278,353.32	USD 0.00	21-ene-21	PEND	NO
13	I monterrat	Aire acondicionado	\$ 1,179,161.15	USD 73,935.33	21-ene-21	PEND	NO
14	Intesi	Tableros y pintura	\$ 1,874,081.72	USD 0.00	09-dic-20	PEND	NO
15	Ischim	Proteccion vs incendio	\$ 1,415,838.83	USD 0.00	09-dic-20	PEND	NO
16	Jacobo Levy	persianas	\$ 344,630.00	USD 0.00	08-ene-21	PEND	NO
17	Javier Saavedra	herreria	\$ 504,688.82	USD 0.00	08-ene-21	PEND	NO
18	Mobtek	Carpinteria	\$ 518,401.62	USD 0.00	09-dic-20	PEND	NO
19	Muebles para baño	Muebles sanitarios	\$ 52,554.10	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
20	Muro movil de madera sa de cv	muro movil	\$ 90,647.00	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
21	resim jassan	alfombra tipo pasto	\$ 34,500.00	USD 0.00	09-dic-20	OK	NO
22	Nos prende lo que hacemos	luminarias	\$ 561,098.23	USD 0.00	03-dic-20	OK	NO
23	Mapa seguridad sa de cv	suministro piso falso	\$ 15,696.00	USD 30,027.44	03-dic-20	PEND	NO
24	Pablo moon rosas y cia	mo piso falso	\$ 150,103.01	USD 0.00	03-dic-20	OK	NO
25	R3s	albanileria	\$ 373,812.24	USD 0.00	07-dic-20	OK	NO
26	Roman martinez ramirez	hidrosanitarias	\$ 52,875.48	USD 0.00	04-dic-20	PEND	NO
27	va studio	Carpinteria	\$ 999,264.52	USD 0.00	07-dic-20	PEND	NO
28	edumon	luminarias	\$ 13,614.06	USD 710.25	PEND	PEND	NO
29	gimbel meekana	futbolito	\$ 8,485.55	USD 0.00	PEND	PEND	NO
30	espacio IM	daños en cubiertas muebles	\$ 2,830.00	USD 192.15	PEND	PEND	NO
31	administracion	crisal de conedor	\$ 80,000.00	USD 0.00	PEND	PEND	NO
Importes Proveedores		\$ 13,407,160.91	USD 104,865.17	\$ 15,795,989.48			
Diferencia		\$ 7,182,776.75	USD 0.00	\$ 4,793,948.18			

durante la realizacion de trabajos se estrello un cristal del conedor, este debiera cambiarse.

SE SUMARAN DOS LUMINARIAS DE EMERGENCIA





Ubicación: KRISPY KREME

ESTADO DE CUENTA GENERAL FACTURACION

Tipo de cambio informativo

22/78

27 de enero de 2021

No.	CONCEPTO	PESOS SIVA	DOLARES SIVA	PESOS SIVA	TODO PESOS SIVA
A	PRESUPUESTO DE CONTRATO	\$23,856,988.43	USD 0.00	\$23,856,988.43	100%
1.00	COSTO DIRECTO	\$ 20,498,922.57	+	\$20,498,922.57	
2.00	INDIRECTO OBRA	\$ 3,358,045.86	+	\$3,358,045.86	
3.00	INGENIERIAS		+	\$0.00	
4.00	PROYECTO ARQUITECTONICO		+	\$0.00	
B	ORDENES DE CAMBIO FIRMADAS	\$105,577.51	+	USD 0.00	0%
1.00	Despise de odcs de la 1 a la 13 costo directo	\$ 91,015.09	+	USD 0.00	\$91,015.09
	Indirecto odcs	\$ 14,562.42	+	USD 0.00	\$14,562.42
A+B	TOTAL ACTUALIZADO	\$23,962,545.94	+	USD 0.00	\$23,962,545.94
				USD 0.00	100.44%
					\$10,752,511.67
C	FACTURADO A LA FECHA PRESUPUESTO BASE	\$23,512,760.39	+	IMPORTE USD 0.00	\$23,512,760.39
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53			\$7,157,090.53
					100.00%
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37			\$3,938,993.37
					16.44%
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65			\$4,363,192.65
					18.21%
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60			\$3,857,153.60
					16.10%
5.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24			\$4,196,330.24
					17.51%
6.00	Factura de extintores	\$36,900.00			\$36,900.00
					0.15%
6.00	Factura de fíniquito de obra	\$412,885.55			\$412,885.55
					1.72%
C	TOTAL FACTURADO	\$23,962,545.94	+	USD 0.00	\$23,962,545.94
					100%
E	PENDIENTE POR FACTURAR	\$1.00	+	USD 0.00	\$1.00
					0%
F	PAGADO CLIENTE A LA FECHA	\$23,512,760.39	+	USD 0.00	\$23,512,760.39
1.00	Estimacion Anticipo	\$7,157,090.53			\$7,157,090.53
					29.87%
2.00	Estimacion 1, Anticipo 30%	\$3,938,993.37			\$3,938,993.37
					16.44%
3.00	Estimacion 2, 20% avance obra	\$4,363,192.65			\$4,363,192.65
					18.21%
4.00	Estimacion 3, 10% avance obra	\$3,857,153.60			\$3,857,153.60
					16.10%
6.00	Estimacion 4, 5% avance obra	\$4,196,330.24			\$4,196,330.24
					17.51%
G	TOTAL PAGADO	\$23,512,760.39	+	USD 0.00	\$23,512,760.39
					98.12%
G - E	PENDIENTE POR COBRAR DE LO FACTURADO	\$449,785.55	+	USD 0.00	\$449,785.55
					1.88%
	PENDIENTE POR FACTURAR DEL TOTAL DE PROYECTO	\$1.00		USD 0.00	\$1.00
					0.00%
		\$23,962,545.94		USD 0.00	\$23,962,545.94
					100.00%
					TOTAL PROYECTO

Resumen

KRISPY KREME

Guillermo Camarena s/n, Jales A-4 y A-5, centro de Ciudad "Santa Fe", Delegación Álvaro Obregón México.

Exchange rate	Área
USD \$ 1.00 = MXP \$22.78	1,381.00 m²
Versión de presupuesto	003

Ciudad de México, 016 de Julio del 2020

AI ID	Concepto	Importe MXN	Importe USD	Total MXN	USD \$/m²	%
001	Requerimientos generales General conditions					
001-01	Instalaciones temporales Temporary facilities	\$ 54,624.00	USD \$ -	\$ 54,624.00	USD\$1,74/m²	0.27%
001-02	Instalaciones y equipo arrendado Leased facilities and equipment	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
002	Preliminares y demoliciones Preliminary and demolitions					
002-01	Trajos preliminares Preliminary works	\$ 67,862.34	USD \$ -	\$ 67,862.34	USD\$2.16/m²	0.33%
002-02	Demoliciones Demolitions	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
002-03	Excavaciones Excavations	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
002-04	Tercerías Earthworks	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
003	Obra Civil Civil works					
003-01	Nivelación de piso Floor leveling	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
003-02	Cimentación Foundation	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
003-03	Estructura de concreto Concrete structure	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
003-04	Predisfructados de concreto Predabricated concrete	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
004	Albanilería Masonry					
004-01	Albanilería general General masonry	\$ 28,551.34	USD \$ -	\$ 28,551.34	USD\$0.91/m²	0.14%
004-02	Muros Walls	\$ 149,800.37	USD \$ -	\$ 149,800.37	USD\$4.76/m²	0.73%
004-03	Aplanchados Slabbing	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
004-04	Firmes Slab	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
004-05	Obra civil instalaciones Civil works installations	\$ 2,070.00	USD \$ -	\$ 2,070.00	USD\$0.07/m²	0.01%
005	Estructura metálica Metallic structure					
005-01	Estructura metálica Metallic structure	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
005-02	Soportes y refuerzos Supports and reinforcements	\$ 731,253.02	USD \$ -	\$ 731,253.02	USD\$23.24/m²	3.57%
005-03	Herrera común Common steelwork	\$ 35,580.00	USD \$ -	\$ 35,580.00	USD\$1.13/m²	0.11%
005-04	Herrera decorativa Decorative metals	\$ 654,056.64	USD \$ -	\$ 654,056.64	USD\$20.79/m²	3.19%
005-05	Cubiertas metálicas Roofing	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
006	Carpintería Millwork					
006-01	Puertas Wooden doors	\$ 132,092.45	USD \$ -	\$ 132,092.45	USD\$4.20/m²	0.64%
006-02	Mobiliario Wooden furniture	\$ 1,486,298.94	USD \$ -	\$ 1,486,298.94	USD\$47.25/m²	7.25%
006-03	Lambrines y Plafones Finish carpentry	\$ 1,687,845.18	USD \$ -	\$ 1,687,845.18	USD\$53.45/m²	8.23%
007	Imprescindibles Teleproofing					
007-01	Cimentación Foundation	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
007-02	Muros y bases Walls/basements	\$ 3,939.03	USD \$ -	\$ 3,939.03	USD\$0.13/m²	0.02%
007-03	Protección térmica Thermal protection	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
008	Cancelería Glass & Glazing					
008-01	Puertas Glass doors	\$ 216,168.42	USD \$ -	\$ 216,168.42	USD\$6.87/m²	1.05%
008-02	Cancelería Glazing	\$ 540,028.71	USD \$ -	\$ 540,028.71	USD\$17.17/m²	2.63%
008-03	Lunas Mirrors	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
008-04	Fachados Facade	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
009	Tablerosa Drywall					
009-01	Muros de tablerosa Drywall	\$ 550,258.69	USD \$ -	\$ 550,258.69	USD\$17.49/m²	2.68%
009-02	Plafones de tablerosa Ceiling	\$ 535,135.28	USD \$ -	\$ 535,135.28	USD\$17.01/m²	2.61%
009-03	Plafones modulares Modular ceiling	\$ 15,880.35	USD \$ -	\$ 15,880.35	USD\$0.50/m²	0.08%
009-04	Tratamiento acústico Acoustic treatment	\$ 108,525.98	USD \$ -	\$ 108,525.98	USD\$3.45/m²	0.53%
010	Acabados Finishes					
010-01	Rebujamientos Petros Stone flooring	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
010-02	Cerámicos y porcelanatos Ceramic tile	\$ 58,696.04	USD \$ -	\$ 58,696.04	USD\$1.87/m²	0.29%
010-03	Pisos y zócalos vitólicos VCT and base	\$ 3,102.00	USD \$1,019.88	\$ 26,334.87	USD\$0.84/m²	0.13%
010-04	Pisos de madera Wood floor	\$ -	USD \$ -	\$ -	USD\$0.00/m²	0.00%
010-05	Alambros Carrels	\$ 34,294.00	USD \$ -	\$ 34,294.00	USD\$1.09/m²	0.17%

010-06	Pisos epoxicos Epoxy floors	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
010-07	Platones especiales Special soffits	\$	-	USD \$2,571.15	\$	513,851.88	USD\$1,653/m²	2.51%
010-08	Pinturas y pastas Painting and pastes	\$	636,317.72	USD \$ -	\$	636,317.72	USD\$30.23/m²	3.10%
010-09	Telas, topes y viniles Wallpapers	\$	137,308.56	USD \$6,667.40	\$	289,191.93	USD\$9.19/m²	1.41%
010-10	Perforas y cortinas Blinds and curtains	\$	-	USD \$9,997.44	\$	227,741.68	USD\$7.24/m²	1.11%
010-11	Muebles y accesorios de baño Furniture and bathroom accessories	\$	58,794.30	USD \$ -	\$	58,794.30	USD\$1.87/m²	0.29%
011 Especialidades Specialties								
011-01	Piso falso Raised floor	\$	172,625.00	USD \$12,401.38	\$	455,128.44	USD\$14.47/m²	2.22%
011-02	Muro móvil Movable wall	\$	103,098.30	USD \$ -	\$	103,098.30	USD\$3.28/m²	0.50%
011-03	Mamparas de baño Bathroom screen	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
011-04	Serieférica Singsce	\$	20,862.54	USD \$ -	\$	20,862.54	USD\$0.66/m²	0.10%
011-05	Logotipos Logos	\$	247,730.00	USD \$ -	\$	247,730.00	USD\$7.87/m²	1.21%
011-06	Branding Branding	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
011-07	Cocina Industrial y electrodomesticos Kitchen and appliances	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
011-08	Jardineria interior Indoor gardening	\$	407,382.12	USD \$ -	\$	407,382.12	USD\$12.95/m²	1.99%
011-09	Elementos decorativos Decorative elements	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
012 Instalaciones especiales Special installations								
012-01	Voz y Datos Voice & data	\$	532,697.97	USD \$18,991.01	\$	965,313.28	USD\$30.68/m²	4.71%
012-02	Fibra optica Optical fiber	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
012-03	Control de Acceso Access control	\$	43,583.52	USD \$7,071.21	\$	204,665.60	USD\$6.51/m²	1.03%
012-04	CCTV CCTV	\$	27,720.73	USD \$8,043.96	\$	210,962.20	USD\$6.71/m²	1.03%
012-05	Deteccion de humos y dlarne Smoke detection & alarm	\$	333,471.77	USD \$7,642.99	\$	507,570.02	USD\$16.13/m²	2.48%
012-06	Supresion de incendios en Site Site fire suppression	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
012-07	Control de Iluminacion Lighting control	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
012-08	BMS BMS	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
012-09	Audiovisual Audiovisual	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
013 Instalaciones Mecánicas Mechanical installations								
013-01	Aire acondicionado HVAC	\$	1,713,184.77	USD \$61,076.11	\$	3,104,498.47	USD\$98.68/m²	15.14%
013-02	Instalacion hidrosanitaria Plumbing	\$	50,965.18	USD \$ -	\$	50,965.18	USD\$1.62/m²	0.25%
013-03	PCI (coodadores, exhortos e hidrantes) FRS (sprinklers, extinguishers and hydrants)	\$	725,674.07	USD \$ -	\$	725,674.07	USD\$23.07/m²	3.54%
013-04	Instalacion de Gas Gas installation	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
013-05	Instalacion Fluvial Fluvial installation	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
014 Instalación eléctrica Electrical installation								
014-01	Instalación eléctrica Electrical installation	\$	2,200,940.46	USD \$ -	\$	2,200,940.46	USD\$69.96/m²	10.74%
014-02	Alimentadores Feeders	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
014-03	Luminarios Lighting fixtures	\$	-	USD \$68,599.50	\$	1,557,229.41	USD\$49.50/m²	7.60%
014-04	Canalizaciones de instalaciones especiales Special installations pipes	\$	327,380.58	USD \$ -	\$	327,380.58	USD\$10.41/m²	1.60%
014-05	Tranites y gestoras Expediter	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015 Equipos Equipment								
015-01	Planta de emergencia Emergency power	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015-02	UPS o Regulador UPS	\$	-	USD \$9,812.50	\$	223,528.75	USD\$7.11/m²	1.09%
015-03	Subestacion Substation	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015-04	Equipos de precision Precision equipment	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015-05	Equipo de bombeo pumps	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015-06	Equipos de Fuentes y Albarcas Equipment of fountains and pools	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
015-07	Elevador Elevator	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
016 Accesos, limpiezas y filetes Carries and cleaning								
016-01	Limpieza general Daily Cleaning	\$	142,800.00	USD \$ -	\$	142,800.00	USD\$4.54/m²	0.70%
016-02	Limpieza fina Final Cleaning	\$	76,500.00	USD \$ -	\$	76,500.00	USD\$2.43/m²	0.37%
016-03	Acresos de basura y cascote Debris.	\$	90,900.00	USD \$ -	\$	90,900.00	USD\$2.89/m²	0.44%
016-04	Acresos de maderas Carries and lifts	\$	30,600.00	USD \$ -	\$	30,600.00	USD\$0.97/m²	0.15%
016-05	Filetes Shipping	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017 Obras exteriores Exterior works								
017-01	Obra Civil Civil works	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-02	Equipamiento urbano Urban furniture	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-03	Electrificacion y alumbrado Electrification and lighting	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-04	Jardineria Landscapce	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-05	Pavimentos Roadway	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-06	Agua potable Hidraulic infrastructure	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%
017-07	Alcanarillado Sewage	\$	-	USD \$ -	\$	-	USD\$0.00/m²	0.00%

017-08	Sistema de riego Irrigation system	\$	-	USD \$	-	USD \$	-	USD\$0.00/m ²	0.00%
AI	Costo directo Direct Cost	\$	15,176,600.36	USD \$233,640.13	\$	20,498,922.57	USD\$651.60	100.00%	
	BACK OFFICE	\$	1,138,328.31		\$	1,138,328.31	USD\$34.18	0.00%	
	FRONT OFFICE	\$	1,219,402.35		\$	1,219,402.35	USD\$38.76	0.00%	
	SEGUIROS Y FIANZAS	\$	180,358.30		\$	180,358.30	USD\$5.73	0.00%	
	Indirecto y utilidad General conditions & Fee	\$	819,926.90		\$	819,926.90	USD\$24.06		
AI	Total Total	\$	18,534,646.22	USD \$233,640.13	\$	23,856,948.43	USD\$758.35		

USO EXCLUSIVO ACADÉMICO



ESTADO DE CUENTA TRABAJOS
KRISPY KREME

CANCELADA



sinergia constructiva

NUMERO ODC / PPTO BASE	QUIEN SOLICITO	CONCEPTO	JUSTIFICACION	MONTO PRESENTADO PARA EJECUCION		TRABAJOS EJECUTADOS	
				MXN	USD	MXN	USD
ODC 001	KK	Ajuste de ppto conforme a proyecto	se actualizo con la ultima version de planos	\$ 382,990.74		\$ 382,990.74	
ODC 002	KK	Deteccion de humos	no cumplia norma	\$ 89,912.22		\$ 89,912.22	USD\$0.00
ODC 003	KK	Firme de concreto en recepcion y demolcion de rampa en site	no incluidos en ppto original	\$ 36,101.65		\$ 36,101.65	
ODC 004	KK	Remplazo total de persianas	por solicitud del cliente se cambiaron las persianas	\$ 148,218.29		\$ 148,218.29	
ODC 005	KK	Contactos normales y regulados adicional	solicitados por el cliente debido a funcionamiento	\$ 87,756.06		\$ 87,756.06	
ODC 006	KK	Interruptor adicional para proteccion UPS general	requerimiento para instalacion y garantia solicitado por el cliente	\$ 19,512.41		\$ 19,512.41	USD\$0.00
ODC 007	KK	Preparaciones para medidor electrico	no existia infraestructura para colocacion del medidor	\$ 88,351.29		\$ 88,351.29	
ODC 008	KK	Instalacion de tierra aislada	necesaria para colocacion de ups	\$ 96,140.68		\$ 96,140.68	USD\$0.00
ODC 009	KK	Cambio de altura en barras	por especificacion de proyecto	\$ 34,529.88		\$ 34,529.88	
ODC 010	KK	Cambio de tono en laminado	por especificacion de proyectista	\$ 5,710.95		\$ 5,710.95	
ODC 011	KK	Retiro de vitrinas de alcance de gaya	por instruccion de krispy salieron del ppto	-\$ 135,975.00		-\$ 135,975.00	
ODC 012	KK	Retiro de electrodomesticos de alcance de gaya	por instruccion de krispy salieron del ppto	-\$ 161,827.47		-\$ 161,827.47	USD\$0.00
ODC 013	KK	Retiro de suministros y puesta en marcha de ups general del alcance de gaya	por tiempo de entrega salio del alcance	-\$ 585,844.19		-\$ 585,844.19	
IMPORTES TOTALES				\$ 105,577.51	USD\$0.00	\$ 105,577.51	USD\$0.00

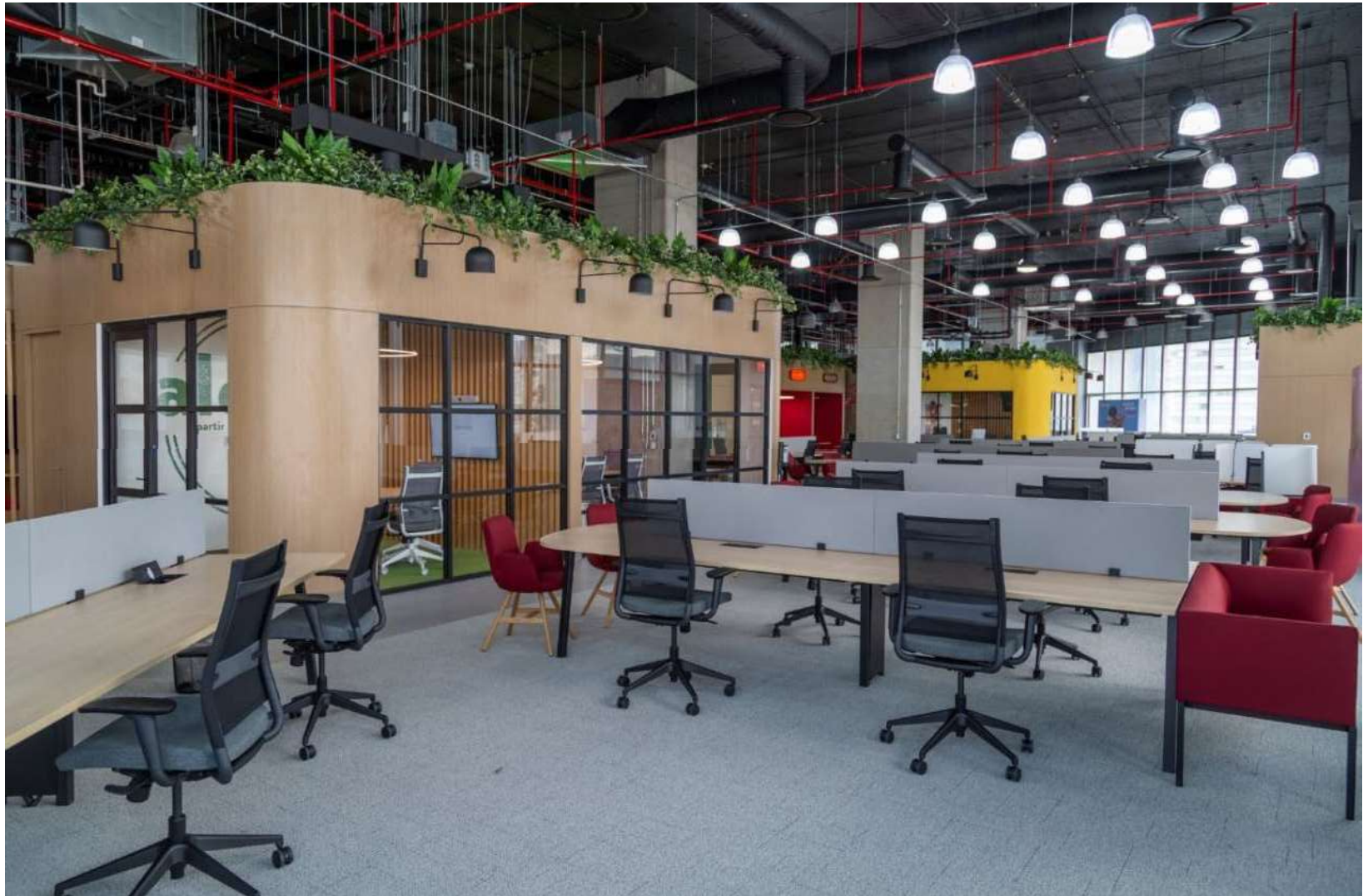
TOTAL PPTO CLIENTE \$ 105,577.51 USD\$0.00

USO EXCLUSIVO ACQUIDEMCO









CONCLUSIONES

Este planteamiento de proceso durante ocho años de experiencia en la gestión de proyectos de interiorismo, me ha sensibilizado en la importancia de la organización metódica, de atender y escuchar las necesidades de los usuarios, de la importancia de observar las características específicas de cada proyecto y cada sitio, de la importancia del liderazgo y de hacer sinergias con los equipos involucrados en cada proyecto.

Generando un control propio en la aplicación de la metodología de la gestión de proyectos en todas las etapas que la conforman.

La combinación y la retroalimentación que he obtenido en cada equipo al que he pertenecido y con el que me he involucrado, ha logrado ampliar mis áreas de conocimiento y a su vez identificar y trabajar en mis áreas de oportunidad.

Esta trayectoria a través de estos proyectos me ha servido para entender que no solo se trata de un trabajo que ejecutar, si no, que es la ilusión, el esfuerzo, de alguien (particular o grupo) invertida en un nuevo espacio que busca superar la experiencia previa de los espacios que anteriormente habitaban.

Con respecto a lo anteriormente expresado, se debe tener en consideración que una planeación de esta naturaleza resulta una labor que requiere un considerable esfuerzo. Un trabajo así demanda la participación varios técnicos altamente capacitados para obtener la información organizada en forma adecuada, antes de iniciar la obra. Como ventaja se tendrá que la obra podrá ser dirigida con los menores contratiempos y su supervisión se hará con mayor efectividad.

Desde luego, éste no es un método novedoso, en el pasado se ha intentado y llevado con éxito en varias ocasiones, aun cuando no se tenga suficiente información al respecto.

Actualmente con el desarrollo de la informática digital es posible manejar los datos organizándolos de la forma más conveniente. Los programas comerciales de costos y control de obra como los programas de ERP, aplicaciones de programación de tareas, ofrecen resultados con relativa semejanza a lo que aquí se ha expuesto, no obstante, siempre va a ser necesario que los involucrados en realizar esta labor experimenten en su propia práctica, a fin de perfeccionar los procesos.

Pero lo más importante es difundir entre la comunidad involucrada los métodos empleados y los resultados obtenidos para el constante crecimiento.

Los estudios del PMI (Project Management Institute) han demostrado que la agilidad se ha triplicado en los últimos años.

En los próximos años la especialización en gestión de proyectos va a experimentar un importante auge y crecimiento y se estabilizará y consolidará en aquellas regiones donde aún no ha penetrado con suficiente fuerza, México entre uno de ellos.

Por lo que concluyó que cada proyecto es especial y que mi mejor proyecto siempre será el que sigue.

FUENTES DE INFORMACION

1. GUÍA DE LOS FUNDAMENTOS PARA LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS (GUÍA DEL PMBOK®) Cuarta Edición
https://www.sadamweb.com.ar/news/2016_08Agosto/Guia_Fundamentos_para_la_Direccion_de_Proyectos-4ta_Edicion.pdf?PMBOX=http://www.sadamweb.com.ar/news/2016_08Agosto/Guia_Fundam
2. La gerencia de proyectos y la administración de proyectos
Dra. Aurora Poo Rubio, 2005.
https://administracionytecnologiaparaeldisenio.azc.uam.mx/publicaciones/dra_poo/admin_proyecto/LA_GERENCIA_DE_PROYECTOS_Y_LA_ADMINISTRA.pdf
3. MODELO INTEGRAL DE GESTIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS SOSTENIBLES EN MÉXICO
https://repositorio.tec.mx/bitstream/handle/11285/570501/DocsTec_11435.pdf?sequen
4. El triángulo de Hierro
<https://asana.com/es/resources/project-management-triangle>
5. Orientación para contratistas generales
<http://www.cec.org/files/idd/files/es/general-contractors.pdf>
6. PROJECT MANAGEMENT Y ARQUITECTURA. UNA BUENA SALIDA LABORAL
https://www.coachingarquitectos.com/project-management-arquitectura/#Relacion_entre_Project_Management_y_arquitectura_en_el_mercado
7. La construcción en México
<https://artsandculture.google.com/story/historia-de-la-construccion-en-mexico/mgLykniWg2pBIQ?hl=es-419>
8. Ingeniería y Arquitectura. 70 años a través del Arte
<https://www.arquired.com.mx/actividades-culturales/ingenieria-arquitectura-70-anos/>
9. Ingeniería y Arquitectura, una exposición que repasa 70 años de arte en el Dolores Olmedo
<https://www.admagazine.com/agenda/ingenieria-y-arquitectura-70-anos-de-arte-exposicion-en-el-museo-dolores-olmedo-20191113-6153-articulos>
10. La modernidad arquitectónica en México, una mirada a través del arte y los medios impresos
https://oa.upm.es/21350/1/ANA_FERNANDA_CANALES_GONZALEZ.pdf
11. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÉXICO Dra. Aurora Poo Rubio, 2003.
https://administracionytecnologiaparaeldisenio.azc.uam.mx/publicaciones/2003/6_2003.pdf
12. PROGRAMA PERT <https://asana.com/es/resources/pert-chart>
13. PROGRAMA RUTA CRITICA
<https://asana.com/es/resources/critical-path-method>
14. METODO DE PLANEACION DE PROYECTOS
<https://es.slideshare.net/guesta87c07/mtodo-cpm?related=1>
15. TIPOS DE CONTRATO
<http://www.construcostos.mx/paginas/tiposdecontrato.php>