

ACUERDO INTERCOLEGIADO DE ARANCELES PARA DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA DEL EL CENTRO HISTÓRICO DE DURANGO

Comisiones de Patrimonio CAD, CAVG, CICI, CICED

En este documento presentamos el resultado de un esfuerzo colectivo por fijar unos aranceles mínimos para el desempeño profesional de los DRO-H. En la primera parte nos enfocamos en el cobro por asumir la responsabilidad como Director Responsable de Obra al intervenir en el Centro Histórico de Durango o cualquier monumento histórico en el municipio. En la segunda, planteamos los cobros que se harán por las visitas de obra. Mientras que en la tercera enunciamos los honorarios por los trámites que se realizan ante la autoridades que emiten las licencias de obra (INAH y DMDU), así como los dictámenes que puede requerir Protección civil.

1. SERVICIOS COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA PARA EL CENTRO HISTÓRICO (DRO-H)

Para abordar los aranceles mínimos que se deberán cobrar por asumir la responsabilidad como DRO-H, decidimos establecer una serie de criterios que nos permitan evaluar tanto la dificultad de la intervención, como el valor o importancia del inmueble a intervenir. Para ello presentamos las siguientes tablas:

En la Tabla 1 se enuncian **criterios** para evaluar la dificultad y/o responsabilidad que puede implicar la firma y supervisión como DRO en la intervención de un inmueble ubicado en el Centro Histórico o algún monumento histórico fuera de ella.

A cada **criterio** se le asigna un **valor**, que deberá irse sumando para obtener una puntuación con la que referirse a la **TABLA DE FACTORES** (ver Tabla 2), donde se especifican los rangos y el factor por el que multiplicar el arancel base (el acordado por los colegios para los DRO-A, anexo al final de este documento).

TABLA 1. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

	Criterio		Valor
	I. Ubicación	Zona de ampliación/transición	1
		Zona de monumentos	2
		Zona núcleo/patrimonio de la humanidad	3
Tipo de edificación	II. Obra nueva	Sin colindancia con monumento histórico	1
		Con colindancia con monumento histórico	2
	III. Inmueble histórico	De contexto	1
		De valor	2
		De alto valor arquitectónico	3
	IV. Inmueble artístico	INBAL	3
Tipo de intervención	IV. Estructural	Básica	1

		Media	2
		Compleja	3
	V. Reparación menor	Anuncios / Pintura	1
		Mantenimiento preventivo	1
		Aplanados / Pisos	2
	VI. Instalaciones	Básica	1
		Media	2
		Compleja	3
	VII. Demolición	Básica	1
		Media	2
		Compleja	3
	VIII. Alturas	Hasta 6 m	1
		De 6 a 12 m	2
		De más de 12 m	3

Analizando las posibilidades se observa que **la menor puntuación que se puede obtener es de 5 puntos** (*Zona de ampliación / Obra nueva Sin colindancia con M. H. / Estructura Básica / Instalaciones básicas / Altura de 6m o menos*), mientras que **la máxima es de 19** (*Zona núcleo / Con colindancia con M. H. / De alto valor arquitectónico / Estructura Compleja / Reparaciones de aplanados, pisos / Instalaciones Complejas / Alturas de más de 12m*), lo que nos deja **un rango de 15 puntuaciones posibles**.

En la Tabla 2 se distribuyen los rangos y los correspondientes factores con los que se modificará el arancel base (el de DRO-A). Se proponen 5 rangos que implican unos factores de 1.1 hasta 2.

TABLA 2. DE RANGOS Y FACTORES

Puntuación	Rango	Factor
5	Bajo	1.1
6		
7		
8	Medio bajo	1.25
9		
10		
11	Medio	1.5
12		
13		

14	Medio alto	1.75
15		
16		
17	Alto	2
18		
19		

Se propone 1.1 como el **factor** más bajo (un 10% extra al arancel base), porque, aunque sea una obra nueva - con materiales y sistemas constructivos hoy convencionales (concreto armado y muros de carga) y sin colindancia con algún edificio histórico-, el diseñar, construir o supervisar en el Centro Histórico, siempre implica la necesidad de conocer las especificidades de la zona y su normativa, es decir, una mayor formación profesional.

Secuencia de uso:

En la Tabla 1 se hace la sumatoria de los valores que correspondan al proyecto. Con esa puntuación vamos a la Tabla 2, donde se ubica el rango y el factor correspondiente. Se pasa entonces a la tabla de aranceles para DRO-A (ver anexo), ubicando en ella el número de metros cuadrados (**se han de incluir en la sumatoria los m² de planta y de fachadas**) y el costo asignado, multiplicando este último por el factor obtenido en la TABLA 2. De esta manera obtendremos el costo del arancel de DRO-H.

2. VISITAS DE OBRA

En el tema de las **visitas de obra** (mínimo dos por semana, según indica el reglamento), se decidió separar las visitas diurnas y las nocturnas (de 8pm a 8am, según reglamento) o dominicales, con un valor base de 1,000 pesos para la diurna y 2,000 pesos para la nocturna o dominical.

Además, se definió aumentar un porcentaje correspondiente al riesgo que pueda implicar la visita. Se imagina el riesgo alto como la necesidad de subir a grandes alturas, adentrarse en túneles/aljibes antiguos o entre muros y/o cubiertas con riesgo de derrumbes.

TABLA 3. FACTOR DE RIESGO EN VISITAS

Riesgo	Factor
Bajo. Planta baja.	1
Medio. Primer nivel.	1.5
Alto. De segundo nivel hacia arriba.	2

3. TRÁMITES Y DICTÁMENES

TRÁMITES

Por realizar el trámite de una licencia de construcción frente a Desarrollo Urbano, se acordó un costo de: **\$5,000.00 pesos por cada licencia**, más **\$50.00 pesos por cada m² en obras mayores de 50 m²**. Este costo es independiente de la supervisión.

Para proponer este costo se tomó en cuenta: la responsabilidad asumida, el tiempo invertido, costos de transporte a dependencias y manejo de la plataforma donde se ingresan los trámites.

Los requisitos para tramitar una licencia de construcción en Desarrollo Urbano son:

- 1 Permiso de INAH o dictamen de no-monumentalidad del sitio.
- 2 Memoria de cálculo
- 3 Proyecto ejecutivo en dwg
- 4 Dictamen de protección civil
- 5 Memoria descriptiva de demolición (DRO-H)
- 6 Memoria descriptiva del inmueble y fotos (DRO-H)
- 7 Recibo de pago del impuesto predial
- 8 Escritura
- 9 Uso de suelo
- 10 Carta responsiva (DRO-H)
- 11 Contrato de servicios profesionales (DRO-H)
- 12 Factibilidad o cto. de agua amd

De estos documentos, el cliente deberá entregar al DRO-H: 2, 3, 4, 7, 8, 9 y 12, mientras que los restantes serán responsabilidad del DRO-H. Si el cliente desea que se realice un proyecto, una memoria de cálculo o algún otro documento de los requeridos, se cobrarán aparte.

Las impresiones requeridas para el trámite no están incluidas en el cobro del trámite. Son responsabilidad del cliente. Así como la bitácora que deberá tenerse en obra.

DICTÁMENES

En este punto nos referimos a los “Dictámenes Estructurales” que suele requerir Protección Civil para autorizar el funcionamiento de negocios, escuelas o espacios similares. Aclarando que son resultado de una inspección visual, sin incluir cálculos estructurales o pruebas físicas.

Para este tipo de dictámenes se propone un **costo de 25 pesos / m²**.

TODOS LOS COSTOS INCLUIDOS EN ESTE DOCUMENTO, TANTO LOS DE LA FIRMA COMO LOS DE LAS VISITAS, TRÁMITES Y DICTÁMENES, SERÁN LOS MÍNIMOS A COBRAR COMO DRO-H.

ANEXO

Aranceles de DRO-A. para 2025

M ²		% UMA / m ²	costo	
Desde	Hasta		Desde	Hasta
51	75	0.55	\$3,173.58	\$4,667.03
76	83		\$4,700.00	
84	125	0.5	\$4,751.88	\$7,071.25
126	139		\$7,100.00	
140	200	0.45	\$7,127.82	\$10,182.60
201	225		\$10,200.00	
226	300	0.4	\$10,227.86	\$13,576.80
301	343		\$13,600.00	
344	500	0.35	\$13,622.06	\$19,799.50
501	584		\$19,800.00	
585	750	0.3	\$19,856.07	\$25,456.50
751	901		\$25,500.00	
902	1000	0.25	\$25,513.07	\$28,285.00