MotionOps

CONTRACTOR STARTER HUB · DIRIGE TUS PRIMEROS TRABAJOS

Hoja de orden de cambio

Llena una por cada cambio, el mismo día que surge. Sin firma, no se empieza: solo espera el trabajo que cambió, todo lo demás sigue.

Una introducción, no asesoría legal. Algunos estados fijan reglas sobre lo que debe incluir una orden de cambio de mejoras al hogar y cuándo debe firmarse. Revisa las reglas de contratos de tu estado con la junta estatal de licencias o con un abogado especializado en construcción antes de usar este formato.

1. Orden de cambio

N.º DE ORDEN DE CAMBIO (OC-001, OC-002...)

FECHA DE REDACCIÓN

NOMBRE DEL CLIENTE

DIRECCIÓN DEL TRABAJO

CONTRATO ORIGINAL: FECHA

CONTRATO ORIGINAL: MONTO

DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO: EN LENGUAJE CLARO, TAN ESPECÍFICA QUE UN DESCONOCIDO PODRÍA REVISAR EL TRABAJO CONTRA ELLA

Motivo (marca uno; si es una condición oculta, adjunta fotos tomadas antes de tocar nada)

- ☐ Petición del dueño de la casa
- ☐ Condición oculta
- ☐ Excedente del monto asignado
- ☐ Requisito del código o del inspector
- ☐ Cambio en el precio de los materiales, si el contrato lo permite
- ☐ Eliminación: trabajo que se quita, un crédito

Desglose de costos	Monto
Materiales	
Mano de obra: _____ horas x $_____ la hora	
Subcontratistas	
Desecho, limpieza, cambios al permiso, reinspecciones, tarifa administrativa si aplica	
Margen de ganancia sobre costo: _____%	

Desglose de costos	Monto
Monto de la orden de cambio: cargo (+) o crédito (-)	

MONTO DEL CONTRATO ORIGINAL

ÓRDENES DE CAMBIO APROBADAS ANTES DE ESTA

TOTAL REVISADO DEL CONTRATO

IMPACTO EN EL CALENDARIO: DÍAS HÁBILES DE MÁS O DE MENOS (0 SI NO HAY)

NUEVA FECHA DE TERMINACIÓN

TÉRMINOS DE PAGO: CUÁNDO SE PAGA ESTA ORDEN DE CAMBIO Y CÓMO MODIFICA EL CALENDARIO DE PAGOS POR AVANCE

LO DEMÁS QUE TU ESTADO EXIJA EN UNA ORDEN DE CAMBIO (REVISA LAS REGLAS DE TU ESTADO)

Sin firma, no se empieza. Una firma electrónica en el teléfono sirve; un mensaje que dice "ok, adelante" no es una orden de cambio.

CONTRATISTA, AUTORIZADO PARA FIRMAR POR LA EMPRESA, Y FECHA

DUEÑO DE LA CASA, Y FECHA

SEGUNDO PROPIETARIO, SI TU CONTRATO EXIGE A TODOS, Y FECHA

2. Ponle precio antes de redactarla

Usa el mismo margen de ganancia sobre costo que el trabajo original, o uno más alto: los cambios cuestan más de administrar (viajes extra con el proveedor, pedidos pequeños con cargo de entrega, reorganizar la cuadrilla, tu tiempo para redactarla).
Precio de la orden de cambio = (materiales + mano de obra + subcontratistas + desecho) × (1 + margen de ganancia sobre costo)

	Ejemplo	Este cambio
Costo directo: materiales + mano de obra + subcontratistas + desecho	$1,000	
Margen de ganancia sobre costo	25%	
Precio: costo directo × (1 + margen de ganancia sobre costo)	$1,250	
Margen bruto: (precio - costo directo) ÷ precio	20%	

El margen se mide sobre el precio, no sobre el costo; confundirlos es una de las formas más rápidas de cobrar de menos. **No olvides estos costos:**

- [ ] Mano de obra que no planeaste, incluida la demolición y el retrabajo de áreas terminadas
- [ ] Volver a movilizar personal, si un subcontratista tiene que regresar

- [ ] Desecho de materiales y limpieza de lo que se retiró
- [ ] Modificaciones al permiso o reinspecciones por el cambio
- [ ] Tiempo administrativo: una tarifa fija por orden, si tu contrato lo dice
- [ ] Un retraso que recorre otros trabajos
- [ ] Excedente del monto asignado: margen de ganancia sobre costo solo si tu contrato lo dice, más la mano de obra extra de un material más caro

3. Díselo al dueño de la casa

BREVE Y APEGADO A LOS HECHOS, CON UNA OPCIÓN MÁS BARATA

El [azulejo] que elegiste cuesta [$14,000] y tu contrato tiene un monto asignado de [$6,000] para [azulejo]. Con el margen de ganancia sobre costo y unas [12] horas extra por [el patrón], la diferencia es de [$10,220] y suma [tres] días. Ya lo puse por escrito como orden de cambio. Fírmala y [hago el pedido hoy mismo], o te puedo mostrar [dos opciones más cercanas al monto asignado].

Si se niega a firmar: no hagas el trabajo extra. Ofrece una opción de menor costo o deja el alcance como se contrató.

4. Antes de enviarla

- [ ] El alcance es tan específico que un desconocido podría revisar el trabajo contra él
- [ ] El precio incluye el margen de ganancia sobre costo y cualquier mano de obra extra, no solo los materiales
- [ ] Se indica el impacto en el calendario, aunque sea de cero días
- [ ] Se muestra el total revisado del contrato
- [ ] Se adjuntan fotos de las condiciones ocultas
- [ ] Hay una línea de firma para el dueño de la casa, con fecha

5. Ya firmada

- [ ] Pago cobrado, si tus términos lo exigen (sobre todo en materiales de pedido especial)
- [ ] Calendario ajustado; cuadrilla y subcontratistas avisados
- [ ] Pedidos de material nuevo hechos
- [ ] En la siguiente factura de avance, con el total acumulado

6. Registro de órdenes de cambio, uno por trabajo

Revísalo antes de la factura final. En cada factura: Contrato $_____ + órdenes de cambio $_____ = $_____

OC #	Fecha	Descripción	Monto (+/-)	Estado
Ejemplo OC-003	14 oct	Mosaico en vez del azulejo del monto asignado, en la ducha	+$10,220	Firmada