



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE CONTRATO DE OBRA.

**¿CÓMO SE ELABORA UN CONTRATO DE EJECUCIÓN DE
OBRA “LLAVE EN MANO”?**



Índice

PARTE PRIMERA.

El contrato de obra.

Capítulo 1. El contrato de obra.

1. Introducción.

2. Concepto.

3. Las partes

- a. El dueño de la obra.
- b. El contratista
- c. La dirección de la obra
- d. Subcontratista

3. La obra a contratar.

4. El precio

- a. Precio cierto.
- b. Precio alzado
- c. Precios unitarios
- d. Precio por piezas
- e. Precio por administración
- f. Cláusula de revisión

CHECK-LIST

Describe las diferencias y ventajas de las siguientes modalidades: 1) precio cierto, 2) precio alzado (turn key price), 3) precios unitarios, 4) precio por piezas, 5) precio por administración

Desarrolle las previsiones de la cláusula de revisión.

Capítulo 2. Precauciones en el contrato de obra.

1. Precauciones en el contrato de obra.

2. Los sujetos del contrato.

- a. La cooperación del dueño
- b. Director de obra
 - 1. Titulación
 - 2. Atribuciones
- c. Director de la ejecución
 - 1. Titulación
 - 2. Atribuciones
- d. Control de calidad

Capítulo 3. Las fases de la obra.

1. El proyecto de ejecución de obra.

2. Acta de inicio o replanteo

3. Planning de obra

4. Variaciones en costes.

5. Suministro de materiales

6. Mora del contratista

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico: el libro de incidencias. Precaución ante las multas. Modelo.

Capítulo 4. Herramientas de control presupuestario de una obra.

1. Unidades de medición

2. Organización del estado de mediciones.

3. Descripción de las unidades de obra

4. Tipos de mediciones

- a. Mediciones preliminares
- b. Mediciones de gestión
- c. Mediciones de proyecto
- d. Mediciones de ejecución

5. Cuando el presupuesto se enfrenta a la realidad de la obra.

- a. Coste estándar y coste histórico o real
- b. Análisis de las desviaciones

6. El coste en una obra. Materiales

7. El almacenaje de materiales, valoración e imputación a costes.

8. El control del gasto en mano de obra.

- a. Clases de retribución en función de tarea, incentivo, etc.
- b. Control de empleo de mano de obra directa.

9. Subcontratación.

- a. Control de coste en la subcontratación.
- b. Medición de trabajos subcontratados.

10. El beneficio de la obra para el constructor.

- a. Cálculo y control de los costes.
- b. Clasificación de los costes

11. La amortización como coste de obra.

CHECK-LIST

Describe las condiciones en la redacción de una unidad de obra. En especial la Orden de redacción, los capítulos de obra, etc.

Capítulo 5. Situaciones excepcionales.

1. Suspensión de la obra.

2. Modificación de la obra.

- a. Reforma sobrevenida.
- b. Variaciones de medición.
- c. Variaciones por alteración del tamaño de la obra.
- d. Variaciones en las calidades de materiales.
- e. Mejoras de la obra.
- f. Reforma del proyecto.

TALLER DE TRABAJO

El seguro todo riesgo construcción no cubre las obras abandonadas.

Coberturas y garantías

Relación de cláusulas opcionales habituales a incluir como condiciones especiales en el seguro TRC

Riesgos cubiertos.

Riesgos excluidos

TALLER DE TRABAJO

El abandono de la obra por el constructor de conformidad con el promotor.

Abandono voluntario de la obra

TALLER DE TRABAJO

¿Qué debe hacer el promotor cuando el constructor no quiere abandonar la obra?

Constatación del abandono

Acta notarial

Constancia documental de requerimiento por el abandono

Instrucciones técnicas

Notificaciones.

Capítulo 6. Los pagos de la obra.

1. Certificaciones de obra en ejecución

2. Anticipos

3. Mora en el pago

4. Certificaciones de revisión de precio

Capítulo 7. Entrega de la obra.

1. Introducción.

2. Verificación

3. Recepción.

a. Recepciones particulares

b. Formalización

5. Período de garantía.

6. La liquidación. El Pago.

Capítulo 8. La recepción de la obra: la clave del negocio de la promoción inmobiliaria.

1. Introducción.

2. ¿Cómo se regula la recepción de la obra?

3. ¿Qué es la recepción de la obra?

4. Características de la recepción de la obra.

5. Clases de recepción.

- a. Recepción expresa y tácita
- b. Recepción total y parcial

6. ¿Cómo formalizar la recepción de la obra?

7. Efectos de la recepción de la obra.

8. Plazo para efectuar la recepción.

9. Efectos de la recepción

10. Precauciones.

11. Consejos para firmar el acta de recepción.

- a. Introducción.
- b. Requisitos del acta
- c. Efectos del acta
- d. Plazo
- e. Rechazo de la obra
- f. Tramitación del acta

TALLER DE TRABAJO

La importancia del acto de recepción de las obras.

1. ¿Cómo se realiza la "aceptación lega cuando se termina la obra del edificio?

2. Consecuencias para los agentes de la edificación.

- a. Promotores:
- b. Aseguradoras.
- c. La práctica.
- d. Breve mención a la documentación del edificio. LIBRO DEL EDIFICIO

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo computar la edificabilidad y el retranqueo? ¿Sobre la parcela bruta o la resultante?

TALLER DE TRABAJO.

Aspectos técnicos del abono y recepción de obras.

1. Certificaciones de obra

2. Certificaciones a origen

3. Certificación de acopios

4. Medición de certificaciones

5. Precios contradictorios.

6. Trabajos adicionales no presupuestados.

7. Liquidación de las obras. Recepción de las obras y periodo de garantía.

TALLER DE TRABAJO.

El presupuesto de obra.

1. ¿Qué es el presupuesto de obra?

2. Clases de presupuestos

- a. Presupuesto estimativo
- b. Presupuesto valorativo
- c. Presupuesto valorativo detallado
- d. Presupuesto cerrado

3. Estructura de costes de un presupuesto

- a. Costes directos
- b. Costes indirectos.

Capítulo 9. Conclusión excepcional del contrato.

1. El desistimiento del dueño
2. Muerte del contratista
3. Imposibilidad sobrevenida
4. Incumplimiento del contrato
5. La modificación.
6. La quiebra o suspensión de pagos.

Capítulo 10. Responsabilidades derivadas del contrato de obra.

1. La ruina.
2. La responsabilidad en la LOE.

TALLER DE TRABAJO.

Aspectos doctrinales y jurisprudenciales de la cláusula penal, desistimiento y resolución del contrato de obra.

PARTE SEGUNDA

Financiación y “Project finance” de un contrato llave en mano

Capítulo 11. Financiación y “Project finance” de un contrato llave en mano

1. El “Project Finance”, el proyecto como garantía financiera.
 - a. Proceso de “due diligence”
 - b. Características del “Project Finance”.
2. Fases del “Project Finance” (desde la construcción a la amortización con flujos de caja).
 - a. Fases temporales.
 - b. Fases financieras (cuánto se necesita y cómo se negocia).
3. Contabilización y amortización del Project finance (siempre antes de impuestos).
4. Resolución de conflictos en el “Project Finance”
5. Análisis del riesgo en el “Project finance”.
 - a. Riesgos edificatorios.
 - b. Riesgos de suministro y comercialización.
 - c. El riesgo en el “Project finance” de un contrato llave en mano CON y SIN intervención previa del constructor (FEED).

PARTE TERCERA

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Fiscalidad del contrato de ejecución de obra.

Capítulo 12. Fiscalidad del contrato de ejecución de obra.

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
2. Impuesto sobre Sociedades
3. Impuesto sobre el Valor Añadido
4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
5. Impuesto sobre el Patrimonio
6. Impuesto sobre Actividades Económicas

TALLER DE TRABAJO

El IVA en las certificaciones obra. Emisión de facturas por ejecución de obras.

PARTE CUARTA.

Formularios preliminares en la obra.

1. Modelo de contrato de redacción de proyecto básico y de ejecución

PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE

SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO

TERCERA. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO

CUARTA. DOCUMENTACIÓN FACILITADA AL ARQUITECTO

QUINTA. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

SEXTA. HONORARIOS PROFESIONALES Y FORMA DE PAGO

SÉPTIMA. PLAZO DE CUMPLIMIENTO

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARQUITECTO EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

NOVENA. EXCLUSIONES

DÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

DÉCIMO PRIMERA. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO

DÉCIMO SEGUNDA. DESISTIMIENTO DEL CLIENTE

DÉCIMO TERCERA. CESIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

DÉCIMO CUARTA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

DÉCIMO QUINTA. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

DÉCIMO SEXTA. CLÁUSULA DE CONFORMIDAD

2. Modelo de contrato de arquitecto proyectista redactando en un solo proyecto el proyecto básico y el de ejecución.

3. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto.

Modelo a

Modelo b.

4. Modelo de contrato de arquitecto director de ejecución de obra

5. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto

6. Modelo de contrato con arquitecto técnico.

PARTE QUINTA.

Formularios de ejecución parcial de obra.

1. Modelo de contrato de ejecución parcial de obra.

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.

Segunda.- PRECIO.

Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS,

Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y TRABAJOS ADICIONALES.

Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.

Séptima.- EJECUCIÓN DE TRABAJOS Y PLAZO DE LOS MISMOS.

Octava.- LIBRO DE ÓRDENES.

Novena.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES.

Décima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS.

Undécima.- CERTIFICACIONES DE OBRA.

Duodécima.- TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS.

Decimotercera.- RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Decimocuarta.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.

Decimoquinta.- RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS.

Decimosexta.- PENALIZACIONES.

Decimoséptima.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Decimoctava.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

2. Modelo de contrato de ejecución parcial de obra con contratista principal.

3. Modelo de subcontrata para ejecutar capítulo o unidad de obra

4. Acta de replanteo e inicio de obra

Modelo a.

Modelo b.

Modelo c

5. Modelo de comunicación del constructor al promotor de finalización de la obra

6. Acta de recepción de obra

Modelo a.

Modelo b.

7. Modelo de acta de recepción de obra sin reservas.

8. Modelo de acta de recepción de obra con reservas

Modelo a.

Modelo b

9. Modelo de acta de subsanación de defectos

10. Acta de manifestaciones

11. Notificación por la dirección facultativa al promotor de la terminación de la obra.

PARTE SEXTA.

Formularios de contrato de obra.

1. Contrato básico de ejecución de obra.

Modelo a

Primera.- Objeto.

Segunda.- Precio.

Tercera.- Forma de pago.

Cuarta.- Plazos de entrega.

Quinta.- Cesión.

Sexta.- Obligación de las partes.

Séptima.- Confidencialidad.

Octava.- Garantía.

Novena.- Resolución.

Décima.- Prelación de normas y arbitraje.

Modelo b

2. Formulario BÁSICO de contrato de ejecución "llave en mano".

3. Contrato entre promotor y constructor con pago del precio con una parte fija y otra variable.

4. Modelo de contrato de ejecución de obra por ajuste o precio alzado

5. Modelo de contrato de obra sin aportación de materiales.

6. Contrato de ejecución de Obra con suministro de materiales.

Modelo a

Modelo b.

PARTE SÉPTIMA.

Formulario relevante de contrato de obra llave en mano.

Formulario de modelo relevante pero básico de contrato de ejecución "llave en mano".

1. Consideraciones preliminares.

a. Posesión y acceso a la obra.

b. Terminación, recepción y liquidación de la obra.

INTERVIENEN

EXPONEN

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.

Segunda.- PRECIO.

Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS.

Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES.

Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.

Séptima.- ACTA DE REPLANTEO.

Octava.- EJECUCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE LAS MISMAS.

Novena.- LIBRO DE ORDENES.

Décima.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES.

Undécima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS.

Duodécima.- ACCESO A LA OBRA.

Decimotercera.- LICENCIAS, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS.

Decimocuarta.- CERTIFICACIONES DE OBRA.

Decimoquinta.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Decimosexta.- RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Decimoséptima.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.

Decimooctava.- RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS.

Decimonovena.- PENALIZACIONES.

Vigésima.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Vigésima primera.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

DOCUMENTACIÓN PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA OBRA

PARTE OCTAVA.

Formulario de un modelo muy detallado de contrato de ejecución de obra llave en mano.

INTERVIENEN

MANIFIESTAN

CLÁUSULAS

Sección 1

De la Identidad de los Participantes en la Construcción y de los Documentos que integran el Contrato.

1. IDENTIDAD DE LOS PARTICIPANTES Y SUS FACULTADES. DIRECCIÓN FACULTATIVA. GERENTE DEL

PROYECTO. ENTIDAD DE CONTROL.

2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES Y NORMAS VINCULANTES PARA LAS PARTES. LIBRO DE ORDENES E INCIDENCIAS. ANEXOS.

Libro de ordenes e incidencias.

Listado de anexos.

3. ORDEN DE PRELACIÓN DOCUMENTAL.

Sección 2

Del Objeto del presente Contrato y del Precio

4. OBJETO DEL CONTRATO.

5. PRECIO. VARIACIÓN DE PRECIOS POR MODIFICACIONES DEL PROYECTO. RETENCIONES.

Variación de precios por modificaciones del proyecto.

Retenciones.

6. FORMA DE PAGO - CERTIFICACIONES DE OBRA

7. RETRASO EN LOS PAGOS

8. LIQUIDACIÓN FINAL DEL PRECIO

Sección 3ª

De las Obligaciones Asumidas por el constructor

9. PLAZO DE EJECUCIÓN. ENTREGA DE DOCUMENTOS TRAS LA FIRMA DEL CONTRATO

10. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR

11. RIESGO DE LA OBRA

12. OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

Sección 4

De la Construcción de la obra

13. COORDINACIÓN DE LA OBRA

14. INSTRUCCIONES IMPARTIDAS POR EL PROPIETARIO.

15. CALIDAD DE LOS MATERIALES

16. CALIDAD DE LAS OBRAS.

17. COMPROBACIONES

18. VISITAS

Sección 5

De la Organización de la Obra

19. REPRESENTANTE EN LA OBRA

20. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

21. COMPROBACIÓN

22. INSTALACIÓN DE LA OBRA

23. REUNIONES EN LA OBRA

24. RETRASOS. FORMALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

25. PENALIZACIONES POR RETRASOS

Sección 6

De la Recepción y Toma de Posesión de la obra

26. RECEPCIÓN DE LA OBRA

27. RECEPCIÓN PROVISIONAL

28. RECEPCIÓN DEFINITIVA

Sección 7

Seguros.

29. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

- 30. SEGURO RELATIVO A LA GARANTÍA TRIENAL.
- 31. SEGURO DE TODO RIESGO DE LA OBRA
- 32. JUSTIFICACIÓN DEL PAGO DE LAS PRIMAS DE LOS SEGUROS.

Sección 8

De la Extinción del Contrato

- 33. SUPUESTOS DE EXTINCIÓN CONTRACTUAL
- 34. EL DESISTIMIENTO DEL PROPIETARIO.
- 35. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONSTRUCTOR
- 36. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROPIETARIO.
- 37. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN

Sección 9

De las Disposiciones Finales

- 38. LEY APLICABLE
- 39. CLÁUSULA COMPROMISORIA.
- 40. ACUERDOS ANTERIORES
- 41. RENUNCIA
- 42. IMPUESTOS Y GASTOS
- 43. COMUNICACIONES. DIRECCIONES.
- 44. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

PARTE NOVENA.

Formulario de un modelo de contrato de obra "llave en mano" de un centro comercial.

CONTRATO DE OBRA PARA EL CENTRO DE OCIO

REUNIDOS

EXPONEN

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto del Contrato.

Listado de anexos.

- ANEXO 1º
- ANEXO 2º
- ANEXO 3º
- ANEXO 4º
- ANEXO 5º

Segunda.- Aclaraciones al Proyecto.

Tercera.- Dirección Facultativa.

Cuarta.- Presupuesto de la Obra.

Quinta.- Fijación de Precio de partidas adicionales.

Sexta.- Representación de la PROMOTORA.

Séptima.- Aumento o disminución Presupuesto.

Octava.- Plazo de Ejecución.

Novena.- Aportaciones de las partes.

Décima.- Acopios.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Undécima.-Medios Auxiliares.

Duodécima.- Libro de Ordenes e Incidencias.

Décimo tercera.- Certificaciones de Obra y Aval.

Décimo cuarta.- Cesión o Subcontratación.

Décimo quinta.- Personal.

Décimo sexta.- Seguridad y Salud.

Décimo séptima.- Garantías y Fianzas.

Décimo octava.- Daños a personas o cosas, seguros.

Décimo novena.- Impuestos y gravámenes.

Vigésima.- Permisos, Autorizaciones y Licencias.

Vigésimo primera.- Hallazgos, afloramientos y alumbramientos.

Vigésimo segunda.- Vigilancia.

Vigésimo tercera.- Resolución del Contrato.

Vigésimo cuarta.- Efectos de la Resolución.

Vigésimo quinta.- Conclusión y recepción de la obra.

Vigésimo sexta.- Plazo de Garantía.

Vigésimo séptima.- Conclusión del Contrato.

Vigésimo octava.- Liquidación.

Vigésimo novena.- Sujeción a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Legislación Urbanística.

Trigésima.- Domicilios a efectos de notificaciones.

Trigésimo primera.- Jurisdicción.

PARTE DÉCIMA.

Formulario de actuaciones ante la paralización de obras.

1. Actuaciones ante la paralización de obras.

2. Actas de Paralización de Obra (con y sin contratistas).

3. Acta de paralización de obra por abandono del contratista

ANEXO 1

Esquemas procedimentales de la Dirección de ejecución de obras.

Trámites de visado obligatorio y otros.

Apertura de Expediente.

Trámites adicionales durante la obra.

Cierre de Expediente. Certificado Final de Obra.

ANEXO 2

Contrato de ejecución de obras relacionado con un concurso de ejecución de obras de urbanización.

ANEXO 3

**Contrato para la ejecución de la obra de viviendas de promoción pública, garajes y trasteros.
Sistema precio cerrado.**

ANEXO 4

**Pliego de condiciones reguladoras para concurso de construcción de viviendas VPO por lotes.
(Presupuestos y plazos de ejecución en función de los lotes).**

PARTE PRIMERA.

El contrato de obra.

Capítulo 1. El contrato de obra.



1. Introducción.