

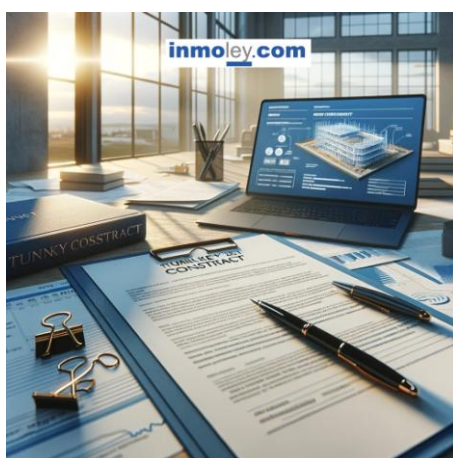


# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE CONTRATO DE OBRA**

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

## **FORMULARIOS**

Este documento está diseñado para adaptarse a diversos contextos internacionales, omitiendo referencias específicas a normativas locales y asegurando que las obligaciones y derechos de las partes sean claras y universales.





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>16</b>
<b>Preámbulo</b>	<b>17</b>
<b>Introducción</b>	<b>19</b>
<b>¿Qué es un contrato llave en mano?</b>	<b>19</b>
VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL CONTRATO DE OBRA LLAVE EN MANO	19
Ventajas	19
Inconvenientes	20
LAS CLAVES DEL CONTRATO DE OBRA LLAVE EN MANO	21
<b>PRELIMINAR</b>	<b>23</b>
<b>El contrato de obra llave en mano en 12 preguntas y respuestas.</b>	<b>23</b>
<b>1. ¿Es recomendable un contrato llave en mano para construir viviendas?</b>	<b>23</b>
a. ¿Qué significa construcción llave en mano?	23
b. Cuando no se sabe nada de construcción	24
c. Garantía de seguridad y profesionalidad	24
d. Los compromisos del constructor en el contrato llave en mano	25
<b>2. ¿Por qué debe tenerse mucho cuidado con el precio final del llave en mano?</b>	<b>25</b>
a. Precio fijo	25
b. El truco de la cláusula camuflada de revisión de precios.	26
c. No es un contrato flexible: cualquier cambio sale caro.	26
d. No olvide exigir la cédula de habitabilidad	27
<b>3. ¿Es la primera vez que va a construir? No lo dude, contrato llaven en mano.</b>	<b>27</b>
a. Ayudarle a llevar su proyecto desde el concepto hasta la entrega de las llaves (de ahí el nombre 'llave en mano').	27
b. ¿Cómo funciona la ruta llave en mano?	27
c. Diseño y construcción: las 3 rutas principales	28
Sólo estructura	28
Cerramiento	28
d. Llave en mano	28
<b>4. ¿Cuáles son los beneficios clave de un diseño y una construcción llave en mano?</b>	<b>28</b>
<b>5. ¿Cuándo merece la pena un contrato llave en mano en lugar de un contrato de diseño y construcción?</b>	<b>29</b>
a. Si no necesita un consultor independiente para el diseño, llave en mano.	29
b. Las ventajas de un proyecto llave en mano	30
c. Los inconvenientes del contrato de obra llave en mano.	30
Mayor coste	30
Posible picaresca del contratista	31
d. Falta de control de la obra	31
e. Ventajas del contrato de diseño y construcción	31
f. Desventajas del contrato de diseño y construcción	32
<b>6. ¿Qué es un contrato de obra llave en mano (turnkey contract)?</b>	<b>32</b>
a. Definición de contrato llave en mano.	32
b. Contenido del contrato llave en mano	32
c. Diferencias con otros contratos de construcción	33
Contrato a medición cerrada	33
Contrato a medición abierta	33
Contrato a libros abiertos o por administración	33
Contrato por lotes	34
<b>7. ¿Cuáles son las características de un contrato de obra llave en mano?</b>	<b>34</b>



a. Características	35
b. Obligaciones del cliente	35
c. Obligaciones del contratista	35
d. Traspaso del riesgo al contratista	35
<b>8. ¿Pueden imponerse los subcontratistas en el contrato de obra llave en mano?</b>	<b>36</b>
<b>9. ¿Un contrato de obra llave en mano es un contrato EPC?</b>	<b>36</b>
La diferencia entre EPC y contrato llave en mano	36
<b>10. ¿Cuáles son las ventajas de un contrato llave en mano en la construcción de obras industriales?</b>	<b>37</b>
a. La garantía de seguridad y profesionalidad	37
b. Un único interlocutor: el contratista.	37
c. Precio fijo	37
d. Plazo fijo	38
e. Seguimiento de obra en caso de financiación condicionada por certificaciones parciales de obra.	38
<b>11. ¿Cuáles son las cláusulas esenciales de un contrato llave en mano?</b>	<b>39</b>
a. Diseño de proyecto	39
b. Suelo para la obra	39
c. Plazo de ejecución	39
d. Precio y forma de pago	40
e. Garantías de cumplimiento	40
f. La ley que rige el contrato	40
<b>12. ¿Cómo redactar un contrato de ejecución "llave en mano".</b>	<b>41</b>
Objeto del contrato.	41
Prohibidas variaciones de dimensiones ni de calidad de la obra	41
Documentación integrante del contrato de obra llave en mano.	41
Precio.	42
Mediciones unitarias y unidades de obra.	42
Prohibición de revisión de precios.	43
Arquitecto.	43
Modificaciones al proyecto y obras adicionales.	43
Estudio de Seguridad y Salud en la obra	43
Acta de replanteo.	43
Ejecución de obras y plazo de las mismas.	44
Libro de órdenes.	44
Personal y medios auxiliares.	44
Materiales, equipos y suministros.	45
Acceso a la obra.	45
Gastos por licencias de obra e impuestos de construcción.	45
Certificaciones de obra.	46
Terminación de las obras.	46
Recepción de la obra.	47
Liquidación de la obra.	47
Responsabilidad y garantías. Seguros.	47
Penalizaciones.	48
Resolución del contrato.	48
Documentación para la puesta a disposición de la obra	49
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>51</b>
<b>El contrato de obra</b>	<b>51</b>
<b>Capítulo 1: El contrato de obra</b>	<b>51</b>
<b>1. Introducción</b>	<b>51</b>
<b>2. Concepto</b>	<b>52</b>
<b>3. Las partes</b>	<b>53</b>



a. El dueño de la obra _____	53
b. El contratista _____	54
<b>4. La obra a contratar _____</b>	<b>54</b>
<b>5. El precio _____</b>	<b>55</b>
a. Precio alzado _____	56
b. Precios unitarios _____	56
c. Precio por piezas _____	56
d. Precio por administración _____	56
e. Cláusula de revisión _____	57
<b>Capítulo 2: Tipos de contratos de obra _____</b>	<b>58</b>
<b>1. Contrato llave en mano _____</b>	<b>58</b>
Características del contrato llave en mano _____	58
Aplicaciones y ventajas _____	58
<b>2. Contrato a medición cerrada _____</b>	<b>59</b>
Características del contrato a medición cerrada _____	59
Aplicaciones y ventajas _____	60
<b>3. Contrato a medición abierta _____</b>	<b>61</b>
Características del contrato a medición abierta _____	61
Aplicaciones y ventajas _____	61
<b>4. Contrato a libros abiertos o por administración _____</b>	<b>62</b>
Características del contrato a libros abiertos _____	62
<b>5. Contrato por lotes _____</b>	<b>63</b>
Características del contrato por lotes _____	63
Aplicaciones y ventajas _____	64
<b>6. Contrato llave en mano _____</b>	<b>65</b>
Características del contrato llave en mano _____	65
Aplicaciones y ventajas _____	65
<b>7. Contrato por administración _____</b>	<b>66</b>
Características del contrato por administración _____	66
Aplicaciones y ventajas _____	66
<b>Capítulo 3: Las partes _____</b>	<b>68</b>
<b>1. El dueño de la obra (propietario o promotor) _____</b>	<b>68</b>
<b>2. El contratista _____</b>	<b>69</b>
Características del contratista _____	69
Roles y responsabilidades _____	70
<b>3. La dirección de la obra _____</b>	<b>71</b>
Características de la dirección de la obra _____	71
Roles y responsabilidades _____	71
<b>4. Subcontratista _____</b>	<b>72</b>
Características del subcontratista _____	72
Roles y responsabilidades _____	73
<b>Capítulo 4: La obra a contratar _____</b>	<b>75</b>
<b>1. Definición y clasificación de la obra _____</b>	<b>75</b>
Determinación de la obra _____	75
<b>2. Requisitos del proyecto _____</b>	<b>77</b>
<b>3. La importancia de un buen proyecto _____</b>	<b>78</b>
<b>4. El precio _____</b>	<b>80</b>
a. Precio cierto _____	80



Precio fijo o alzado _____	81
Precios unitarios _____	81
Precio por administración _____	81
b. Cláusulas de revisión de precios _____	81
c. Sistemas de pago _____	82
<b>5. La obra a contratar: detalles y especificaciones _____</b>	<b>82</b>
Definición de la obra _____	83
Especificaciones técnicas _____	83
Planificación y cronograma _____	84
Control y supervisión _____	84
Garantías y seguros _____	85
<b>6. Las partes y su responsabilidad _____</b>	<b>85</b>
El dueño de la obra (propietario o promotor) _____	85
El contratista _____	86
El subcontratista _____	86
La dirección de obra _____	87
<b>7. Documentación y trámites necesarios _____</b>	<b>88</b>
Documentación previa _____	88
Documentación durante la ejecución _____	89
Documentación final _____	90
<b>8. Cláusulas especiales del contrato de obra _____</b>	<b>91</b>
Cláusulas de penalización por retrasos _____	91
Cláusulas de revisión de precios _____	91
Cláusulas de garantías y seguros _____	91
Cláusulas de modificación de la obra _____	92
Cláusulas de resolución de disputas _____	92
Cláusulas de subcontratación _____	92
Cláusulas de seguridad y salud _____	92
Cláusulas de confidencialidad _____	93
<b>9. Consideraciones finales y mejores prácticas _____</b>	<b>93</b>
Importancia de una planificación detallada _____	93
Gestión de riesgos _____	94
Comunicación efectiva _____	94
Control de calidad _____	94
Cumplimiento normativo _____	95
Gestión financiera _____	95
Entrega y cierre del proyecto _____	95
<b>Capítulo 5: Precauciones en el Contrato de Obra _____</b>	<b>97</b>
<b>1. Concepto y Naturaleza del Contrato de Obra _____</b>	<b>97</b>
Pasos Preliminares y Selección del Contratista _____	97
Perfeccionamiento del Contrato de obra _____	98
Cláusulas Fundamentales del Contrato de obra _____	98
<b>2. Los Sujetos del Contrato de obra _____</b>	<b>99</b>
Dueño de la Obra (propietario o promotor) _____	99
Director de Obra _____	100
Director de la Ejecución _____	101
<b>3. Control de Calidad _____</b>	<b>103</b>
Entidades de Control de Calidad _____	103
Laboratorios de Ensayos _____	103
Responsabilidades del Promotor y del Constructor _____	104
Obligaciones de los Suministradores de Productos _____	104
<b>4. Responsabilidades del Contratista _____</b>	<b>105</b>
Planificación y Gestión de Recursos _____	105
Ejecución de la Obra _____	105



Relación con el Cliente _____	106
Seguridad y Salud Laboral _____	106
<b>5. Entrega y Liquidación de la Obra _____</b>	<b>106</b>
<b>6. Garantías y Responsabilidades Posteriores a la Entrega de la Obra _____</b>	<b>107</b>
Tipos de Garantías _____	107
Plazos de Garantía _____	108
Responsabilidades del Contratista Durante el Periodo de Garantía _____	108
Procedimientos para la Ejecución de Garantías _____	108
<b>7. Mecanismos de Resolución de Conflictos _____</b>	<b>109</b>
<b>8. Proceso de Recepción y Liquidación de la Obra _____</b>	<b>111</b>
Recepción Provisional de la Obra _____	111
Corrección de Defectos _____	112
Recepción Definitiva de la Obra _____	112
Liquidación Final _____	112
Documentación Final de la Obra _____	112
<b>9. Causas de Resolución del Contrato _____</b>	<b>113</b>
Incumplimiento de Obligaciones Contractuales _____	114
Procedimiento de Resolución por Incumplimiento _____	114
Causas Fortuitas o de Fuerza Mayor _____	114
Mutuo Acuerdo _____	115
Otras Causas Específicas _____	115
<b>10. Cláusulas de penalización y Bonificaciones _____</b>	<b>116</b>
Cláusulas de penalización _____	116
Bonificaciones _____	117
Combinación de Cláusulas de penalización y Bonificaciones _____	117
<b>11. Plan de Control de Calidad y Plan de Seguridad y Salud _____</b>	<b>118</b>
Plan de Control de Calidad _____	118
Plan de Seguridad y Salud _____	119
<b>12. Procedimientos para la Suspensión de las Obras _____</b>	<b>121</b>
Causas de Suspensión de las Obras _____	121
Procedimientos para la Suspensión de las Obras _____	121
Implicaciones Contractuales de la Suspensión _____	122
<b>13. Recepción y Liquidación Finales de la Obra _____</b>	<b>123</b>
Recepción Final de la Obra _____	123
Subsanación de Defectos Menores _____	124
Liquidación Final de la Obra _____	124
Documentación Final de la Obra _____	124
<b>14. Plan de Mantenimiento de la Obra _____</b>	<b>126</b>
Objetivos del Plan de Mantenimiento _____	126
Componentes del Plan de Mantenimiento _____	126
Actividades de Mantenimiento Correctivo _____	127
Planificación y Programación del Mantenimiento _____	127
Registro y Documentación _____	127
<b>Capítulo 6: Las fases de la Obra _____</b>	<b>129</b>
<b>1. El Proyecto de Ejecución de Obra _____</b>	<b>129</b>
Documentación del Proyecto de Ejecución de Obra _____	129
Memoria del Proyecto _____	129
Planos _____	130
Pliego de Prescripciones Técnicas _____	130
Presupuesto _____	130
Estudio de Seguridad y Salud _____	131
Estudio Geotécnico _____	132
Planos del Proyecto _____	134



<b>2. Acta de inicio o replanteo</b>	<b>137</b>
El Acta de Inicio o Replanteo	139
<b>3. Planning de obra</b>	<b>141</b>
El Plan de Obra y su Importancia	141
Seguimiento y Control del Plan de Obra	144
Modificaciones y Ajustes del Plan de Obra	147
Procedimiento para Implementar Modificaciones	148
<b>4. Variaciones en costes</b>	<b>150</b>
Ejecución a Riesgo y Ventura	150
Gestión de Riesgos en la Ejecución de la Obra	150
Estrategias para Mitigar Variaciones de Costes	152
Herramientas de Control de Costes	154
Herramientas de Control de Costes	155
<b>5. Suministro de materiales</b>	<b>157</b>
Modalidades de Suministro de Materiales	157
Implicaciones Contractuales	158
Control de Calidad en el Suministro de Materiales	159
Impacto del Control de Calidad	161
Gestión de Almacenamiento y Logística de Materiales	162
Principios de Gestión Logística	163
<b>6. Mora del contratista</b>	<b>165</b>
Definición y Causas de la Mora del Contratista	165
Consecuencias de la Mora del Contratista	166
Estrategias para Mitigar la Mora del Contratista	167
Estrategias de Comunicación y Coordinación	168
Estrategias de Mitigación de Riesgos	168
Penalizaciones y Recompensas por Cumplimiento de Plazos	169
Recompensas por Cumplimiento y Adelanto de Plazos	170
Implementación de Penalizaciones y Recompensas	171
Impacto de Penalizaciones y Recompensas	172
<b>Capítulo 7: Herramientas de control presupuestario de una obra</b>	<b>173</b>
<b>1. Unidades de medición</b>	<b>173</b>
Medición lineal	173
Medición por superficie	174
Medición por volumen	174
Mediciones específicas	175
Medición por peso	176
Partidas alzadas	176
<b>2. Organización del estado de mediciones</b>	<b>176</b>
Organización del estado de mediciones	178
<b>3. Descripción de las unidades de obra</b>	<b>178</b>
<b>4. Tipos de mediciones</b>	<b>180</b>
Mediciones preliminares	180
Mediciones de gestión	182
Mediciones de proyecto	183
Mediciones de ejecución	185
<b>Capítulo 8. Suspensión de la Obra</b>	<b>187</b>
<b>1. La Suspensión de la Obra</b>	<b>187</b>
Causas de la Suspensión de la Obra	187
Procedimiento para la Suspensión de la Obra	188
Consecuencias de la Suspensión de la Obra	189
<b>2. Modificación de la Obra</b>	<b>190</b>





Reforma Sobrevenida _____	190
Gestión de las Reformas Sobrevenidas _____	191
<b>3. Suspensión y Reanudación de la Obra _____</b>	<b>193</b>
Causas de la Suspensión de la Obra _____	193
Procedimiento para la Suspensión de la Obra _____	193
Procedimiento para la Reanudación de la Obra _____	195
<b>4. Modificación del Contrato de Obra _____</b>	<b>197</b>
Concepto y Relevancia de la Modificación del Contrato de Obra _____	197
Naturaleza de las Modificaciones Contractuales _____	197
Procedimiento para la Modificación del Contrato de Obra _____	199
<b>5. Situaciones Excepcionales _____</b>	<b>200</b>
Causas de la Suspensión en Situaciones Excepcionales _____	201
Procedimiento para la Suspensión en Situaciones Excepcionales _____	201
Modificación del Proyecto en Situaciones Excepcionales _____	203
Procedimiento para la Modificación del Proyecto en Situaciones Excepcionales _____	204
Resolución de Conflictos en Situaciones Excepcionales _____	206
<b>Capítulo 9: Los pagos de la obra _____</b>	<b>208</b>
<b>1. Las Certificaciones de Obra en Ejecución _____</b>	<b>208</b>
Ejecución y Documentación de Medición _____	210
<b>2. Los anticipos _____</b>	<b>211</b>
Procedimientos de Solicitud y Aprobación de Anticipos _____	213
Procedimiento de Aprobación _____	214
Monitoreo y Liquidación de Anticipos _____	215
Liquidación de Anticipos _____	215
<b>3. Mora en el pago _____</b>	<b>216</b>
Aplicaciones y Procedimientos _____	217
<b>4. Las Certificaciones de Revisión de Precio _____</b>	<b>218</b>
Procedimientos de Certificación _____	219
<b>Capítulo 10. Entrega de la obra _____</b>	<b>221</b>
<b>1. Introducción a la Entrega de la obra _____</b>	<b>221</b>
Entrega de la obra _____	221
Verificación _____	222
Recepción _____	223
Período de Garantía _____	224
La Liquidación. El Pago _____	224
<b>2. Entrega de la obra _____</b>	<b>225</b>
<b>3. Verificación _____</b>	<b>227</b>
<b>4. Recepción _____</b>	<b>228</b>
Recepciones particulares. _____	230
La formalización de la recepción de una obra _____	232
<b>5. Período de Garantía _____</b>	<b>234</b>
<b>6. La Liquidación y el Pago _____</b>	<b>236</b>
<b>7. Efectos de la Recepción de la Obra _____</b>	<b>237</b>
Inicio de las Responsabilidades del Constructor _____	238
Transferencia de Riesgos _____	238
Inicio del Plazo de Garantía _____	238
Pago del Precio de la Obra _____	238
Garantías y Seguros _____	238
Documentación y Legalización _____	238
<b>8. Plazo para Efectuar la Recepción _____</b>	<b>240</b>





Plazo General de Recepción	240
Recepción Tácita	240
Acuerdos Contractuales Específicos	240
Recepción Parcial	240
Notificación Fehaciente	241
<b>9. Efectos de la Recepción de la Obra</b>	<b>242</b>
Liberación de Responsabilidades Provisionales del Constructor	242
Inicio de los Plazos de Garantía	242
Transferencia de Riesgos	242
Obligación de Pago	243
Activación de Garantías y Seguros	243
Documentación y Legalización	243
<b>Capítulo 11. Conclusión excepcional del contrato de obra.</b>	<b>245</b>
1. El desistimiento del dueño	245
2. Muerte del contratista	246
3. Imposibilidad sobrevenida	248
4. Incumplimiento del contrato	249
5. La modificación	250
6. La quiebra o suspensión de pagos (insolvencia provisional).	252
<b>Capítulo 12: La Ruina y su efecto en el contrato de obra.</b>	<b>255</b>
1. La Vigencia de la Responsabilidad en la Construcción	255
2. Responsabilidad por Ruina	257
Interpretación Judicial y Conceptos Clave	257
Tipos de Responsabilidad	258
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>260</b>
Formularios preliminares en la obra.	260
<b>Contrato de Suministro de Materiales de Obra</b>	<b>260</b>
1. Objeto del Contrato	260
2. Obligaciones del Proveedor	261
3. Precios	261
4. Condiciones de Pago	261
5. Plazo de Ejecución	262
6. Ejecución del Suministro	262
7. Garantía del Proveedor	263
8. Fianza	263
9. Penalizaciones por Retrasos	263
10. Impuestos	263
11. Seguimiento y Control	264
12. Resolución del Contrato	264
<b>PARTE TERCERA.</b>	<b>265</b>
<b>Formularios de ejecución parcial de obra.</b>	<b>265</b>
<b>1. Modelo de contrato de ejecución parcial de obra</b>	<b>265</b>
Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.	267
Segunda.- PRECIO.	268
Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS.	268
Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.	268
Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y TRABAJOS ADICIONALES.	269
Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.	269
Séptima.- EJECUCIÓN DE TRABAJOS Y PLAZO DE LOS MISMOS.	270
Octava.- LIBRO DE ÓRDENES.	271



Novena.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES. _____	271
Décima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS. _____	272
Undécima.- CERTIFICACIONES DE OBRA. _____	273
Duodécima.- TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS. _____	273
Decimotercera.- RECEPCIÓN DE LA OBRA. _____	274
Decimocuarta.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA. _____	274
Decimoquinta.- RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS. _____	275
Decimosexta.- PENALIZACIONES. _____	276
Decimoséptima.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. _____	276
Decimoctava.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA. _____	277
<b>2. Contrato de ejecución parcial de obra (contratista principal) _____</b>	<b>278</b>
Primera. OBJETO DEL CONTRATO _____	279
Segunda. PRECIO _____	280
Tercera. INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS _____	281
Cuarta. DIRECCIÓN FACULTATIVA _____	281
Quinta. MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES _____	282
Sexta. SEGURIDAD Y SALUD _____	282
Séptima. ACTA DE REPLANTEO O DE COMIENZO DE LAS OBRAS _____	283
Octava. EJECUCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE LAS MISMAS _____	283
Novena. LIBRO DE ÓRDENES _____	284
Décima. PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES _____	284
Undécima. MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS _____	285
Duodécima. ACCESO A LA OBRA _____	286
Decimotercera. LICENCIAS, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS _____	286
Decimocuarta. CERTIFICACIONES DE OBRA _____	287
Decimoquinta. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS _____	287
Decimosexta. RECEPCIÓN DE LA OBRA _____	288
Decimoséptima. LIQUIDACIÓN DE LA OBRA _____	288
Decimoctava. RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS _____	289
Decimonovena. PENALIZACIONES _____	290
Vigésima. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO _____	290
Vigésima primera. CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA _____	291
ANEXO (X) _____	292
DOCUMENTACIÓN PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA OBRA _____	292
<b>3. Contrato de Subcontrata para la Ejecución de Capítulo o Unidad de Obra _____</b>	<b>293</b>
PRIMERA.- CONSENTIMIENTO _____	293
SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO _____	293
TERCERA.- PLAZO _____	294
CUARTA.- CONCEPTOS INCLUIDOS EN EL PRECIO _____	294
QUINTA.- ENCARGADO DE OBRA _____	294
SEXTA.- RESPONSABILIDAD Y COBERTURA _____	294
SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN POR LA CONTRATA _____	295
OCTAVA.- RESOLUCIÓN POR LA SUBCONTRATA _____	295
NOVENA.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	296
<b>4. Acta de replanteo e inicio de obra _____</b>	<b>297</b>
<b>5. Acta de recepción de obra _____</b>	<b>299</b>
<b>6. Acta de recepción de obra con reservas _____</b>	<b>301</b>
<b>7. Acta de subsanación de defectos _____</b>	<b>303</b>
<b>8. Acta de manifestaciones de entrega y recepción de edificio terminado _____</b>	<b>304</b>
<b>9. Modelo de notificación por la dirección facultativa al promotor de la terminación de la obra _____</b>	<b>306</b>
<b>10. Modelo de comunicación del constructor al promotor de finalización de la obra _____</b>	<b>308</b>
<b>11. Modelo de acta de recepción de obra sin reservas _____</b>	<b>309</b>
<b>12. Modelo de acta de recepción de obra con reservas _____</b>	<b>311</b>



<b>13. Modelo de acta de subsanación de defectos</b>	<b>313</b>
<b>14. Acta de manifestaciones en autoconstrucción</b>	<b>314</b>
<b>15. Modelo de notificación por la dirección facultativa al promotor de la terminación de la obra</b>	<b>316</b>
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>318</b>
<b>Formularios de contrato de obra.</b>	<b>318</b>
<b>1. Contrato de Ejecución de Obra Inmobiliaria</b>	<b>318</b>
Primera.- Objeto.	318
Segunda.- Precio.	319
Tercera.- Forma de Pago.	319
Cuarta.- Plazos de Entrega.	319
Quinta.- Cesión.	319
Sexta.- Obligaciones de las Partes.	319
Séptima.- Confidencialidad.	320
Octava.- Garantía.	320
Novena.- Resolución.	320
Décima.- Prelación de Normas y Arbitraje.	321
<b>2. Modelo de contrato de ejecución de obra llave en mano</b>	<b>322</b>
Primera.- OBJETO DEL CONTRATO.	323
Segunda.- PRECIO.	324
Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS.	324
Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.	325
Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES.	325
Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD.	326
Séptima.- ACTA DE REPLANTEO.	327
Octava.- EJECUCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE LAS MISMAS.	327
Novena.- LIBRO DE ÓRDENES.	328
Décima.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES.	328
Undécima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS.	329
Duodécima.- ACCESO A LA OBRA.	329
Decimotercera.- LICENCIAS, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS.	330
Decimocuarta.- CERTIFICACIONES DE OBRA.	330
Decimoquinta.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.	331
Decimosexta.- RECEPCIÓN DE LA OBRA.	331
Decimoséptima.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.	332
Decimooctava.- RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS.	332
Decimonovena.- PENALIZACIONES.	333
Vigésima.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.	333
Vigésima primera.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.	335
ANEXO. DOCUMENTACIÓN PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA OBRA	335
<b>3. Contrato entre promotor y constructor con pago del precio con una parte fija y otra variable</b>	<b>337</b>
<b>4. Contrato de ejecución de obra por ajuste o precio alzado</b>	<b>342</b>
<b>5. Contrato de Obra sin Aportación de Materiales</b>	<b>346</b>
Primera. Objeto y plan de la obra	348
Segunda. Dirección facultativa	348
Tercera. Responsables	348
Cuarta. Oficina	349
Quinta. Precio	349
Sexta. Pago del precio	350
Séptima. Modificaciones	350
Octava. Garantía	350
Novena. Calidad de la obra	350
Décima. Visitas	351



Undécima. Plazo de ejecución _____	351
Duodécima. Penalización para el caso de retraso _____	352
Decimotercera. Laboratorio _____	352
Decimocuarta. Subcontratación _____	352
Decimoquinta. Personal _____	352
Decimosexta. Seguro _____	352
Decimoséptima. Otras obligaciones del Contratista _____	353
Decimooctava. Finalización de la obra _____	353
Decimonovena. Terminación y resolución del contrato _____	353
Vigésima. Gastos del contrato _____	354
Vigésimo primera. Sometimiento a arbitraje _____	354
Vigésimo segunda. Normativa aplicable al contrato _____	354
Vigésimo tercera. Elevación a documento público _____	354
<b>6. Contrato de ejecución de obra con suministro de materiales _____</b>	<b>355</b>
PRIMERO. Objeto del Contrato _____	356
SEGUNDO. Precio _____	356
TERCERO. Maquinaria y Útiles _____	356
CUARTO. Inicio de los Trabajos _____	356
QUINTO. Plazo de Ejecución y Penalizaciones _____	356
SEXTO. Pagos y Certificaciones _____	357
SÉPTIMO. Recepción Provisional y Garantías _____	357
OCTAVO. Garantía _____	358
NOVENO. Aval Bancario _____	358
DÉCIMO. Responsabilidad por Vicios Ocultos _____	359
UNDÉCIMO. Daños a Terceros _____	359
DUODÉCIMO. Seguridad e Higiene _____	359
DECIMOTERCERO. Cumplimiento de Obligaciones Legales _____	359
DECIMOCUARTO. Conformidad con el Proyecto _____	359
DECIMOQUINTO. Responsable del Contratista _____	360
DECIMOSEXTO. Personal _____	360
DECIMOSÉPTIMO. Modificaciones de la Obra _____	360
DECIMOCTAVO. Ensayos de Materiales _____	360
DECIMONOVENO. Pruebas de Carga _____	360
VIGÉSIMO. Explotación Publicitaria _____	360
VIGÉSIMO PRIMERO. Extinción del Contrato _____	361
VIGÉSIMO SEGUNDO. Extinción Unilateral por LA PROMOTORA _____	361
VIGÉSIMO TERCERO. Arbitraje _____	361
Cláusula Adicional de Revisión de Precio _____	362
<b>7. Contrato de ejecución de obra con suministro de materiales _____</b>	<b>363</b>
Primera. Objeto _____	364
Segunda. Suministro de Materiales _____	365
Tercera. Plazo de Ejecución _____	365
Cuarta. Mano de Obra _____	365
Quinta. Precio y Forma de Pago _____	365
Sexta. Entrega de la Obra _____	365
Séptima. Cláusula Penal _____	366
Octava. Subcontratación _____	366
Novena. Terminación y Resolución del Contrato _____	366
Décima. Gastos del Contrato _____	366
Undécima. Sometimiento a Arbitraje _____	367
Duodécima. Normativa Aplicable al Contrato _____	367
Decimotercera. Elevación a Documento Público _____	367
Cláusula Adicional de Revisión de Precio _____	367
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>368</b>
<b>Formulario relevante de contrato de obra llave en mano. _____</b>	<b>368</b>
<b>Contrato de ejecución de obra "llave en mano" _____</b>	<b>368</b>
Primera.- OBJETO DEL CONTRATO. _____	369



Segunda.- PRECIO. _____	370
Tercera.- INADMISIÓN DE REVISIÓN DE PRECIOS. _____	371
Cuarta.- DIRECCIÓN FACULTATIVA. _____	371
Quinta.- MODIFICACIONES AL PROYECTO Y OBRAS ADICIONALES. _____	372
Sexta.- SEGURIDAD Y SALUD. _____	372
Séptima.- ACTA DE REPLANTEO. _____	373
Octava.- EJECUCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE LAS MISMAS. _____	373
Novena.- LIBRO DE ÓRDENES. _____	374
Décima.- PERSONAL Y MEDIOS AUXILIARES. _____	374
Undécima.- MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS. _____	375
Duodécima.- ACCESO A LA OBRA. _____	376
Decimotercera.- LICENCIAS, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS. _____	376
Decimocuarta.- CERTIFICACIONES DE OBRA. _____	377
Decimosexta.- RECEPCIÓN DE LA OBRA. _____	378
Decimoséptima.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA. _____	378
Decimooctava.- RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS. _____	379
Decimonovena.- PENALIZACIONES. _____	380
Vigésima.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. _____	380
Vigésima primera.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA. _____	381
ANEXO. DOCUMENTACIÓN PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA OBRA _____	381

## **PARTE SEXTA. \_\_\_\_\_ 383**

### **Formulario de un modelo muy detallado de contrato de ejecución de obra llave en mano. \_\_\_\_\_ 383**

Sección 1 _____	385
De la Identidad de los Participantes en la Construcción y de los Documentos que integran el Contrato. _____	385
1. IDENTIDAD DE LOS PARTICIPANTES Y SUS FACULTADES. DIRECCIÓN FACULTATIVA. GERENTE DEL PROYECTO. ENTIDAD DE CONTROL. _____	385
2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES Y NORMAS VINCULANTES PARA LAS PARTES. LIBRO DE ORDENES E INCIDENCIAS. ANEXOS. _____	386
3. ORDEN DE PRELACIÓN DOCUMENTAL. _____	388
Sección 2 _____	388
Del Objeto del presente Contrato y del Precio _____	388
4. OBJETO DEL CONTRATO. _____	388
5. PRECIO. VARIACIÓN DE PRECIOS POR MODIFICACIONES DEL PROYECTO. RETENCIONES. _____	389
6. FORMA DE PAGO - CERTIFICACIONES DE OBRA _____	393
7. RETRASO EN LOS PAGOS _____	394
8. LIQUIDACIÓN FINAL DEL PRECIO _____	395
Sección 3 _____	395
De las Obligaciones Asumidas por el Constructor _____	395
9. PLAZO DE EJECUCIÓN. ENTREGA DE DOCUMENTOS TRAS LA FIRMA DEL CONTRATO _____	395
10. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR _____	397
11. RIESGO DE LA OBRA _____	400
12. OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN _____	400
Sección 4 _____	400
De la Construcción de la Obra _____	400
13. COORDINACIÓN DE LA OBRA _____	400
14. INSTRUCCIONES IMPARTIDAS POR EL PROPIETARIO _____	400
15. CALIDAD DE LOS MATERIALES _____	401
16. CALIDAD DE LAS OBRAS _____	402
17. COMPROBACIONES _____	403
18. VISITAS _____	403
Sección 5 _____	404
De la Organización de la Obra _____	404
19. REPRESENTANTE EN LA OBRA _____	404
20. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO _____	404



21. COMPROBACIÓN	405
22. INSTALACIÓN DE LA OBRA	405
23. REUNIONES EN LA OBRA	406
24. RETRASOS. FORMALIZACIÓN DE LOS MISMOS	407
25. PENALIZACIONES POR RETRASOS	408
<b>Sección 6</b>	<b>409</b>
<b>De la Recepción y Toma de Posesión de la Obra</b>	<b>409</b>
26. RECEPCIÓN DE LA OBRA	409
27. RECEPCIÓN PROVISIONAL	409
28. RECEPCIÓN DEFINITIVA	411
<b>Sección 7</b>	<b>412</b>
<b>Seguros</b>	<b>412</b>
29. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	412
30. SEGURO RELATIVO A LA GARANTÍA TRIENAL	412
31. SEGURO DE TODO RIESGO DE LA OBRA	413
32. JUSTIFICACIÓN DEL PAGO DE LAS PRIMAS DE LOS SEGUROS	414
33. SUPUESTOS DE EXTINCIÓN CONTRACTUAL	414
35. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONSTRUCTOR	415
36. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROPIETARIO	415
37. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN	416
<b>Sección 9</b>	<b>418</b>
<b>De las Disposiciones Finales</b>	<b>418</b>
38. LEY APLICABLE	418
39. CLÁUSULA COMPROMISORIA	418
40. ACUERDOS ANTERIORES	419
41. RENUNCIA	419
42. IMPUESTOS Y GASTOS	419
43. COMUNICACIONES. DIRECCIONES	420
44. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	420

## **PARTE SÉPTIMA. 421**

<b>Formulario de un modelo de contrato de obra "llave en mano" de un centro comercial.</b>	<b>421</b>
Primera. Objeto del Contrato	422
Segunda. Aclaraciones al Proyecto	424
Tercera. Dirección Facultativa	425
Cuarta. Presupuesto de la Obra	425
Quinta. Fijación de Precio de partidas adicionales	427
Sexta. Representación de la PROMOTORA	427
Séptima. Aumento o disminución Presupuesto	428
Octava. Plazo de Ejecución	428
Novena. Aportaciones de las partes	430
Décima. Acopios	430
Undécima. Medios Auxiliares	431
Duodécima. Libro de Órdenes e Incidencias	431
Décimo tercera. Certificaciones de Obra y Aval	432
Décimo cuarta. Cesión o Subcontratación	433
Décimo quinta. Personal	434
Décimo sexta. Seguridad y Salud	435
Décimo séptima. Garantías y Fianzas	435
Décimo octava. Daños a personas o cosas, seguros	436
Décimo novena. Impuestos y gravámenes	437
Vigésima. Permisos, Autorizaciones y Licencias	437
Vigésimo primera. Hallazgos, afloramientos y alumbramientos	437
Vigésimo segunda. Vigilancia	438
Vigésimo tercera. Resolución del Contrato	438
Vigésimo quinta. Conclusión y recepción de la obra	440
Vigésimo sexta. Plazo de Garantía	441
Vigésimo séptima. Conclusión del Contrato	441



Vigésimo octava. Liquidación _____	442
Vigésimo novena. Sujeción a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Legislación Urbanística _____	442
Trigésimo primera. Jurisdicción _____	443

**PARTE OCTAVA. \_\_\_\_\_ 444**

**Formularios de actuaciones ante la paralización de obras. \_\_\_\_\_ 444**

**1. Actuaciones ante la paralización de obras \_\_\_\_\_ 444**

**2. Acta de Paralización de Obra por Decisión del Promotor (con contratista/s) \_\_\_\_\_ 446**

**3. Acta de paralización de obra por abandono del contratista \_\_\_\_\_ 449**



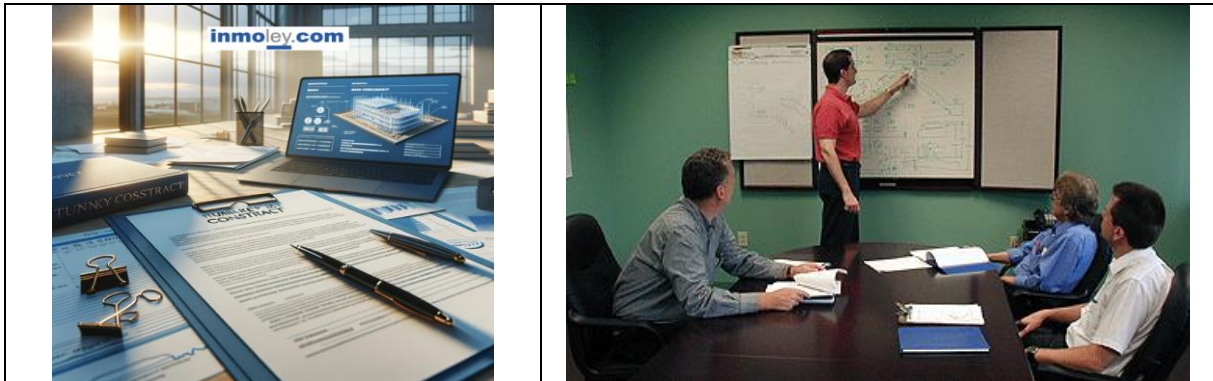


## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- Definición de contrato de obra "llave en mano".
- Estructura del contrato de ejecución de obra.
- Documentación necesaria para la elaboración del contrato.
- Cláusulas esenciales del contrato de obra.
- Responsabilidades del contratista.
- Responsabilidades del propietario.
- Plazos y cronogramas de ejecución.
- Condiciones de pago y financiación.
- Garantías y seguros requeridos.
- Gestión de modificaciones y cambios en el proyecto.
- Resolución de conflictos y arbitraje.
- Formularios y plantillas estándar.

## Preámbulo



### ¿Cómo se Elabora un Contrato de Ejecución de Obra "Llave en Mano"?

En el dinámico y complejo mundo de la construcción, contar con un contrato de ejecución de obra "llave en mano" es fundamental para garantizar que los proyectos se realicen con la máxima eficiencia y profesionalidad. Este tipo de contrato ofrece un enfoque integral, desde la conceptualización hasta la entrega final, asegurando que todas las responsabilidades y obligaciones estén claramente definidas.

#### Desafíos Actuales

La construcción de una vivienda o cualquier otra estructura implica numerosos desafíos. Desde la selección de materiales hasta la coordinación de múltiples equipos, cada etapa del proceso debe gestionarse meticulosamente. Sin un contrato bien estructurado, los proyectos corren el riesgo de enfrentarse a sobrecostos, retrasos y disputas. El contrato "llave en mano" proporciona un marco claro para superar estos desafíos, garantizando un precio fijo y un plazo definido.

#### Importancia del Contrato de Obra "Llave en Mano"

El contrato "llave en mano" es crucial para aquellos que buscan una solución integral en la construcción. Este tipo de contrato se encarga de todo el proceso, desde el diseño inicial hasta la entrega de las llaves, eliminando la necesidad de contratar múltiples proveedores y facilitando una gestión centralizada del proyecto. Además, transfiere el riesgo al contratista, quien se responsabiliza de cumplir con el presupuesto y el cronograma establecidos.



## Ventajas de la Educación en Contratos de Obra "Llave en Mano"

### Estrategias Innovadoras y Efectivas:

- Aprender a elaborar y gestionar contratos de obra "llave en mano" permite implementar estrategias innovadoras que optimizan todos los aspectos del proyecto, desde la planificación hasta la ejecución.

### Control de Costes y Calidad:

- Un conocimiento profundo de estos contratos ayuda a mantener un control estricto sobre los costes y la calidad, asegurando que el proyecto se complete dentro del presupuesto y con los estándares esperados.

### Gestión de Riesgos:

- La formación en este ámbito proporciona las herramientas necesarias para identificar, evaluar y mitigar riesgos, minimizando cualquier impacto negativo en el proyecto.

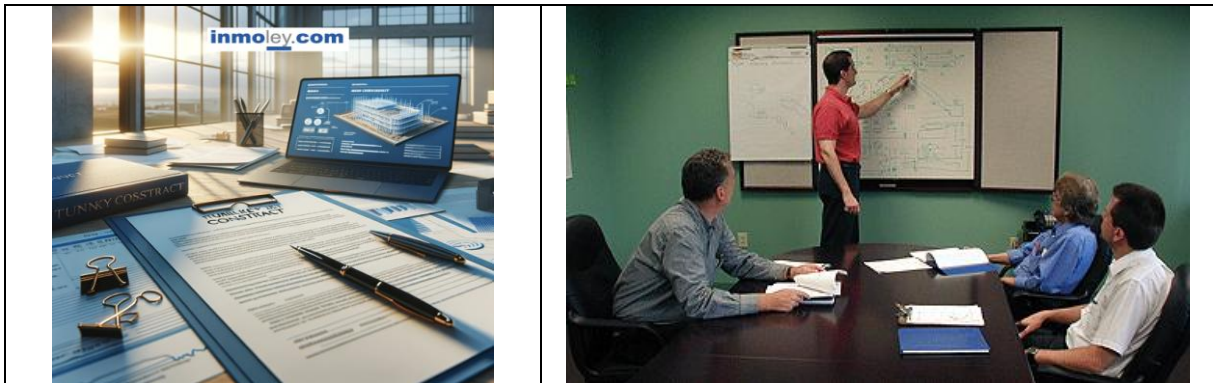
### Comunicación y Documentación:

Un contrato bien estructurado facilita la comunicación y la documentación a lo largo de todas las fases del proyecto, asegurando una coordinación efectiva entre todas las partes involucradas.

Invertir en una guía práctica sobre contratos de obra "llave en mano" es una decisión estratégica que ofrece numerosos beneficios. No solo proporciona una comprensión detallada de cómo estructurar y gestionar estos contratos, sino que también asegura que todos los aspectos legales y financieros se manejen con la máxima eficacia. Adquirir conocimientos avanzados en este campo es esencial para cualquier profesional de la construcción que aspire a gestionar proyectos de manera eficiente y profesional.

El contrato de ejecución de obra "llave en mano" es una herramienta poderosa que garantiza la claridad y la seguridad en la gestión de proyectos de construcción. Al definir todas las responsabilidades y compromisos desde el inicio, este tipo de contrato permite una ejecución fluida y sin contratiempos. Mantenerse actualizado con las últimas tendencias y estrategias en este campo es esencial para cualquier profesional que desee destacar en la industria de la construcción. Invertir en una guía práctica sobre este tipo de contratos no solo mejora las competencias profesionales, sino que también asegura el éxito y la eficiencia de los proyectos.

## Introducción



## ¿Qué es un contrato llave en mano?

El concepto básico es que en un contrato "llave en mano" el contratista deberá proporcionar los trabajos listos para su uso al precio acordado y en una fecha fija.

En el derecho internacional hay dos formas de llegar a lo mismo: la entrega de la obra. En la solución EPC, el promotor proporcionará el proyecto básico a un contratista y este último realizará la obra conforme al diseño básico recibido. Sin embargo, en el contrato llave en mano (Turnkey Contract), el promotor solo proporcionará ciertas especificaciones técnicas del proyecto y es responsabilidad del contratista preparar el diseño básico y detallado del proyecto.

## VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL CONTRATO DE OBRA LLAVE EN MANO

### Ventajas

Los contratos llave en mano reducen la carga de administrar o supervisar proyectos por los promotores inmobiliarios. Esto se debe a que el contrato asigna la responsabilidad de todo el proyecto al contratista que se adjudicó el contrato.

Por lo tanto, simplemente hay que esperar para recibir las llaves de un edificio utilizable al final del plazo acordado.

El contratista seleccionado para ejecutar un proyecto de construcción llave en mano es responsable de ejecutar la construcción (y a veces de diseñarla). En consecuencia, el contratista puede comenzar a contratar subcontratistas y proveedores de materiales. Esta adquisición temprana de materiales y subcontratistas hace posible que el proyecto se complete antes porque no se perderá tiempo en el proceso de adquisición.



Aparentemente habrá un "coste más bajo" al integrar "todos" los elementos bajo un solo proveedor. Los proyectos llave en mano también suponen ahorros de costes para el promotor porque éste solo es responsable de la suma global acordada durante las negociaciones del contrato. Cualquier aumento en los costes, como los aumentos en los precios de los materiales, están cubiertos por el contratista.

Definitivamente, la principal ventaja de este servicio es la tranquilidad del promotor cuando traspasa la responsabilidad total del proyecto a "solo un contratista".

## **Inconvenientes**

Participación limitada del promotor. El promotor tendrá una capacidad limitada para participar en las diversas actividades asociadas con su proyecto. Por ejemplo, es posible que no tenga voz en la selección de los subcontratistas que ofrecerán diferentes servicios durante el proyecto. Esto puede negarle la oportunidad de seleccionar los proveedores de servicios que prefiera.

Además, al asignar la responsabilidad total del proyecto, el propietario cede todos los derechos para interferir y controlar el proyecto, y cuestiones como la topología, las especificaciones, los materiales y equipos que deben emplearse, etc.

Los contratistas llave en mano pueden generar presupuestos de proyectos que son más caros. Esto se debe a que esos presupuestos se presentan antes de que se finalicen los diseños del proyecto y a que pueden tener presupuestos más altos para cubrir cualquier aumento impredecible en los requisitos presupuestarios, como los aumentos de precios debido a la inflación.

Por lo tanto, puede terminarse pagando mucho más al contratista llave en mano de lo que se hubiera pagado en otro tipo de contrato de obra en el que se tiene más participación en la ejecución del proyecto.

La mayor responsabilidad asumida por el contratista (único proveedor del promotor), irónicamente, es la que causa la mayoría de las desventajas en el contrato de obra llave en mano.

Como se asume un coste mayor debido al mayor riesgo que conlleva la responsabilidad total, la forma típica de contrarrestar el mayor riesgo es aumentando el precio.

Un riesgo que hay que vigilar en el contrato es que hay proveedores que, después de ganar el contrato, buscan formas de ahorrar durante la implementación (tomando para sí los posibles ahorros porque el precio ya se ha cerrado), así que ejecutan diseños detallados por debajo de los estándares definidos y usan materiales de baja calidad respecto a las especificaciones técnicas aceptadas.





En este caso, se vuelve vital contar con un proceso de recepción de obra por parte de un técnico calificado completamente independiente del contratista, para minimizar y eliminar esta eventual desventaja.

## LAS CLAVES DEL CONTRATO DE OBRA LLAVE EN MANO

La obligación principal del contratista es cumplir con la fecha de finalización o, si la instalación se realiza por etapas, las fechas de finalización sucesivas.

El precio para proyectos llave en mano normalmente es una suma global. Si bien es concebible expresar precios en un contrato llave en mano en forma de precios unitarios que sirven para la valoración de variaciones, reembolso de costes y también para pagos progresivos. Cuando las obras son importantes, el contrato prevé pagos parciales.

En el caso de contratos llave en mano a tanto alzado, apenas es posible fijar los pagos progresivos con referencia a la medida de cantidades. Así que los pagos parciales en estos contratos normalmente se realizan sobre la base de hitos como fechas de realización de pedidos a proveedores, logro de ciertas etapas en obra, etc.

En cuanto a las garantías de desempeño, es obligación del contratista cumplir con estas garantías. Ya sea por la incapacidad del contratista para ejecutar la obra, por defectos en el diseño aprobado o por variaciones ordenadas por el promotor, el contratista no queda eximido de esta obligación a menos que se haya acordado una exoneración expresamente o por implicación. Las garantías de desempeño asumidas por el contratista se basan en ciertos supuestos con respecto a la calidad de las materias primas utilizadas y ciertos condicionantes tales como condiciones climáticas, disponibilidad y regularidad de suministros, etc.

La ley que rige el contrato determina los derechos y obligaciones contractuales de las partes, su interpretación y validez. El principio de autonomía de las partes, reconocido para la mayoría de los tipos de contratos, también se aplica a los contratos llave en mano. En consecuencia, las partes son libres de elegir la ley que rigen sus obligaciones contractuales, sujetas a ciertas restricciones relacionadas con ciertos temas de los contratos (por ejemplo, propiedad intelectual) o para ciertos aspectos de la transacción (por ejemplo, normas sobre intereses).

La ley aplicable a los procedimientos de solución de conflictos normalmente es la ley de jurisdicción o procedimiento de arbitraje en el lugar donde se lleva a cabo el proyecto. Se determina independientemente. En algunos casos puede ser la ley de un país diferente de aquel cuya ley rige el contrato en sí.

En conclusión, un modelo de contrato llave en mano debe basarse en un equilibrio de los derechos y obligaciones entre el promotor y el contratista, y una



---

asignación de riesgo de equilibrio. Además, el contrato debe proporcionar una estructura clara y compacta que facilite su administración.



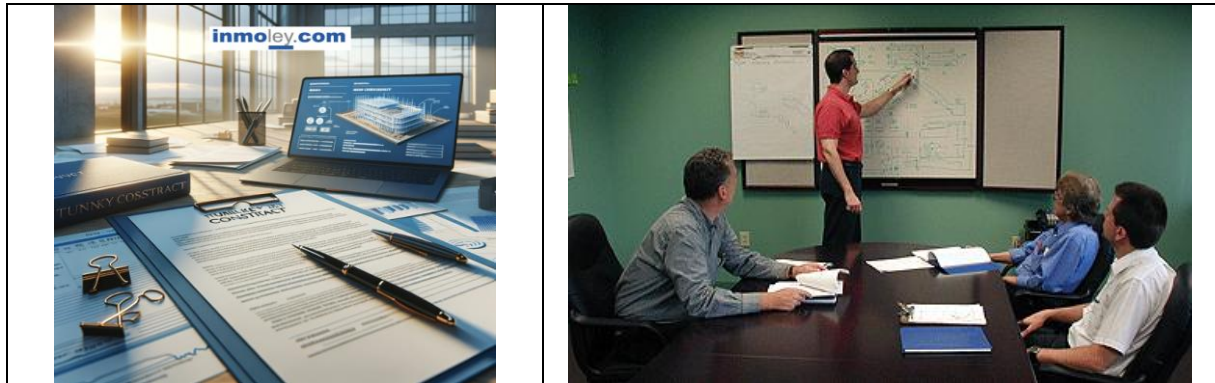
Estas cuestiones se analizan de un modo práctico y profesional en la guía práctica del contrato de obra. ¿Cómo se elabora un contrato de ejecución de obra "llave en mano"?





## PRELIMINAR

*El contrato de obra llave en mano en 12 preguntas y respuestas.*



**1. ¿Es recomendable un contrato llave en mano para construir viviendas?**

**a. ¿Qué significa construcción llave en mano?**