



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

ACELERACIÓN DE OBRA, PÉRDIDA DE PRODUCTIVIDAD, EVIDENCIAS Y RECLAMACIONES.

783 págs.





Todos los derechos reservados. No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, por ningún medio, ya sea informático, electrónico, mecánico, fotocopia, grabación, o cualquier otro, así como su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso, sin previa autorización por escrito de los titulares de los derechos de propiedad intelectual.

Esta obra se ha elaborado con fines didácticos, por lo que el editor, autor, o cualquier persona relacionada con la misma se exoneran de toda responsabilidad resultante de las actuaciones de cualquier clase realizadas en base a esta obra, así como de cualquier error u omisión que pudiese contener.

Copyright © inmoley.com



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	20
Introducción.....	22
PARTE PRIMERA.....	24
FUNDAMENTOS DE LA RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	24
Capítulo 1: Recuperación de plazo y sobrecostes en contratos de construcción: concepto, utilidad profesional y enfoque internacional	24
1. La recuperación de plazo como problema técnico, contractual y económico	24
a. Diferencia entre retraso, ampliación de plazo, recuperación de plazo y aceleración de obra	24
b. Impacto del retraso en coste, financiación, importe contractual, caja de obra y relación entre promotor, propietario, contratista e inversor	26
c. Necesidad de integrar planificación, medición, gestión contractual y prueba documental desde el inicio del proyecto	29
2. Los sobrecostes de obra como consecuencia de retrasos, interferencias y cambios	31
a. Sobrecostes directos, indirectos, de prolongación, de aceleración y de pérdida de productividad	31
b. Diferencia entre mayor coste ejecutado, coste recuperable y coste contractualmente reclamable	34
c. Relación entre sobrecostes, certificaciones, variaciones, órdenes de cambio y reclamaciones	36
3. La pérdida de productividad como núcleo de la disrupción de obra	39
a. Concepto de pérdida de rendimiento frente a simple aumento de coste	39
b. Causas habituales: cambios de secuencia, accesos restringidos, interferencias, retrabajos y falta de información	41
c. Necesidad de medir horas, recursos, producción real y comparación con rendimientos previstos	44
4. Evidencias y reclamaciones como sistema de recuperación	46
a. La prueba contemporánea como base de toda reclamación sólida	46
b. Registros diarios, planificación actualizada, correspondencia, fotografías, actas, mediciones y órdenes de obra	49
c. Diferencia entre reclamación preventiva, reclamación formal y reclamación en disputa	50
5. Enfoque internacional para España y Latinoamérica	53
a. Adaptación a contratos privados, contratos públicos, concesiones, EPC, diseño y construcción y contratos de obra tradicionales.....	53
b. Utilidad para promotores, propietarios, contratistas, subcontratistas, project managers, quantity surveyors, abogados y peritos	54
c. Criterios comunes aplicables sin depender de una legislación nacional concreta	56
6. Objetivos prácticos de la guía	58
a. Identificar cuándo existe derecho a recuperar plazo, coste o ambos	58
b. Preparar evidencias suficientes para negociar, defender o resolver una reclamación.....	60
c. Incorporar checklists, formularios y modelos técnicos listos para usar	61
Capítulo 2: Terminología internacional aplicada a la recuperación de plazo, sobrecostes, aceleración y pérdida de productividad	64
1. “Delay”, “extension of time” y recuperación de plazo	64



a. Traducción práctica de delay como retraso o demora contractual.....	64
b. Diferencia entre retraso crítico, retraso no crítico, retraso concurrente y retraso excusable.....	66
c. Relación entre extensión de plazo, fecha de terminación, hitos y penalizaciones por demora.....	69
2. Acceleration y aceleración de obra	71
a. Aceleración ordenada, acordada, constructiva y voluntaria	71
b. Medios típicos: turnos adicionales, más equipos, mayor mano de obra, solapes de actividades y cambios de secuencia	73
c. Riesgos de ejecutar aceleración sin instrucción, sin presupuesto aprobado o sin reserva de derechos ..	76
3. Disruption y pérdida de productividad.....	77
a. La disrupción como alteración de la forma normal de ejecutar los trabajos	77
b. Diferencia entre retraso de plazo y pérdida de eficiencia productiva	79
c. Indicadores tempranos: caída de rendimiento, esperas, congestión, interferencias y retrabajos	81
4. Loss and expense, prolongation costs y sobrecostos recuperables	82
a. Equivalencia práctica entre loss and expense y pérdida/gasto reclamable	82
b. Costes de prolongación: medios generales, estructura de obra, personal indirecto y gastos financieros.....	84
c. Costes de aceleración: recursos adicionales, primas, turnos, subcontratación urgente y logística extraordinaria.....	86
5. Claims, notices y reclamaciones.....	87
a. Diferencia entre aviso, notificación, reserva de derechos, reclamación preliminar y reclamación detallada	87
b. Importancia de los plazos contractuales y de la trazabilidad de comunicaciones	89
c. Reclamaciones de plazo, reclamaciones de coste y reclamaciones mixtas	90
6. Glosario operativo para contratos internacionales	91
a. Términos anglosajones más usados en construcción internacional.....	91
b. Equivalentes recomendados en español de España y Latinoamérica	93
c. Riesgos de traducciones literales que generan confusión contractual	95
PARTE SEGUNDA.....	97
ESTRUCTURA CONTRACTUAL DE LA RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONSTRUCCIÓN	97
Capítulo 3: Cláusulas contractuales esenciales para recuperar plazo, sobrecostos y pérdida de productividad	97
1. Cláusulas de plazo, hitos y programa contractual	97
a. Fecha de inicio, fecha de terminación, hitos intermedios y entregas parciales	97
b. Valor contractual del programa de obra y de sus actualizaciones	100
c. Consecuencias de programas incompletos, no aprobados o no actualizados	103
2. Cláusulas de variaciones y órdenes de cambio	105
a. Cambios de alcance, diseño, cantidades, especificaciones, métodos y secuencia	105
b. Relación entre variación, plazo adicional, coste adicional y pérdida de productividad	107
c. Necesidad de separar precio directo, prolongación, aceleración y disrupción	110
3. Cláusulas de extensión de plazo	111
a. Eventos que permiten solicitar ampliación de plazo.....	111
b. Requisitos de notificación, causalidad, impacto en camino crítico y mitigación	113
c. Diferencia entre derecho a plazo y derecho a importe adicional.....	115
4. Cláusulas de aceleración y recuperación de plazo	116
a. Aceleración instruida expresamente por el promotor o propietario	116
b. Aceleración constructiva por denegación injustificada de ampliación de plazo.....	118



c. Valoración de costes adicionales y necesidad de acuerdo previo	119
5. Cláusulas de sobrecostes, pérdida de productividad y gastos indirectos	121
a. Tratamiento contractual de medios generales, permanencia, gastos de oficina central y financiación	121
b. Costes recuperables frente a costes excluidos o absorbidos por el contratista	122
c. Prueba documental exigible para justificar el importe reclamado.....	124
6. Cláusulas de reclamaciones, resolución de controversias y reserva de derechos	125
a. Procedimiento escalonado de aviso, cuantificación, evaluación y decisión	125
b. Efectos de no notificar, notificar tarde o presentar reclamaciones globales.....	126
c. Arbitraje, peritaje, dispute boards, mediación y negociación estructurada	127
Capítulo 4: Asignación de riesgos de plazo y coste entre promotor, propietario, contratista y subcontratistas	130
1. Riesgos asumidos por el promotor o propietario.....	130
a. Retraso en entrega de terrenos, licencias, información, diseños o aprobaciones.....	130
b. Cambios de alcance, interferencias con terceros y suspensión de trabajos	132
c. Consecuencias sobre plazo, coste, financiación e importe final del contrato	134
2. Riesgos asumidos por el contratista.....	136
a. Errores de planificación, insuficiencia de medios, baja productividad propia y defectos de ejecución	136
b. Retrasos de subcontratistas no excusables y problemas de suministro asumidos.....	138
c. Costes no recuperables por mala gestión interna	140
3. Riesgos compartidos y retrasos concurrentes	141
a. Concurrencia de causas imputables a varias partes.....	141
b. Separación entre impacto en plazo e impacto en coste	143
c. Tratamiento práctico de concurrencia, mitigación y reparto de consecuencias.....	144
4. Riesgos de diseño, información y coordinación	145
a. Diseño incompleto, información tardía, incompatibilidades y órdenes contradictorias	145
b. BIM, coordinación técnica, solicitudes de información y decisiones pendientes	147
c. Impacto en productividad, secuencia de obra y coste final	148
5. Riesgos de mercado, inflación, suministros y mano de obra	149
a. Variación de precios, escasez de materiales y alteración de cadenas de suministro.....	150
b. Diferencia entre riesgo ordinario de mercado y evento contractual compensable.....	151
c. Prueba del nexo entre evento, plazo, coste e importe reclamado.....	152
6. Matriz de riesgos para recuperación de plazo y sobrecostes.....	154
a. Identificación de eventos compensables, excusables y no excusables	154
b. Asignación preventiva de obligaciones de aviso, prueba y mitigación	155
c. Uso de la matriz como herramienta de gestión contractual	157
PARTE TERCERA.....	159
PLANIFICACIÓN, CAMINO CRÍTICO Y EVIDENCIA TÉCNICA DEL PLAZO EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	159
Capítulo 5: Programa base, camino crítico y control de plazo para reclamaciones de recuperación.....	159
1. Programa base contractual.....	159
a. Requisitos mínimos de un programa base defendible	159
b. Actividades, duraciones, enlaces, calendario, recursos y lógica de construcción	163
c. Riesgos de programas meramente comerciales o sin trazabilidad técnica	165



2. Camino crítico y holguras	168
a. Identificación del camino crítico inicial y de caminos críticos cambiantes	168
b. Holgura total, holgura libre y uso contractual de la float.....	170
c. Impacto de retrasos sobre hitos, entregas parciales y fecha final	172
3. Actualizaciones periódicas del programa	174
a. Periodicidad, corte temporal, progreso real y reprogramación	174
b. Relación entre avance físico, certificación económica y planificación	175
c. Errores frecuentes en actualizaciones manipuladas o incompletas	177
4. Programas de recuperación de plazo	178
a. Diferencia entre programa actualizado y programa de recuperación	178
b. Medidas técnicas: resecuenciación, solapes, turnos, frentes adicionales y recursos	180
c. Necesidad de medir impacto en coste, productividad y seguridad.....	181
5. Programas de aceleración	183
a. Estructura de un programa acelerado contractual y técnicamente defendible.....	183
b. Comparación entre programa base, programa actualizado y programa acelerado	184
c. Seguimiento de resultados reales frente a medidas propuestas	186
6. Evidencia de planificación para reclamaciones	187
a. Archivos nativos, PDFs, actas de aprobación, informes de avance y curvas S	187
b. Trazabilidad entre evento, actividad afectada, camino crítico e impacto	188
c. Preparación de anexos de planificación para reclamaciones de plazo.....	190
Capítulo 6: Métodos de análisis de retrasos para recuperar plazo y justificar sobrecostes	193
1. Principios generales del análisis de retrasos.....	193
a. Causalidad, contemporaneidad, proporcionalidad y coherencia documental.....	193
b. Diferencia entre análisis prospectivo y retrospectivo	196
c. Selección del método según contrato, información disponible y fase del proyecto	198
2. Análisis as-planned versus as-built	200
a. Comparación entre programa previsto y ejecución real	200
b. Utilidad en reclamaciones sencillas y limitaciones en proyectos complejos	201
c. Riesgo de no aislar causas reales ni camino crítico dinámico.....	203
3. Impacted as-planned.....	205
a. Inserción de eventos de retraso en el programa base	205
b. Ventajas para análisis prospectivo temprano	206
c. Limitaciones cuando el programa base no refleja la realidad de obra	208
4. Time impact analysis.....	209
a. Evaluación del impacto mediante ventanas temporales y programa actualizado	209
b. Utilidad para eventos contemporáneos y decisiones durante la obra.....	210
c. Requisitos de calidad de datos y actualizaciones fiables	212
5. Windows analysis y collapsed as-built	213
a. División del proyecto en periodos de análisis	213
b. Reconstrucción de retrasos y eliminación hipotética de eventos	215
c. Uso prudente en arbitraje, peritaje y negociación compleja	216
6. Elección del método adecuado	218
a. Matriz comparativa de métodos según complejidad, coste y disponibilidad documental	218
b. Relación entre método de plazo y cuantificación de sobrecostes	220
c. Riesgos de elegir un método técnicamente sofisticado pero contractualmente débil	221



PARTE CUARTA.224

ACELERACIÓN DE OBRA Y PROGRAMAS DE RECUPERACIÓN DE PLAZO224

Capítulo 7: Aceleración de obra en contratos de construcción: causas, modalidades y decisión contractual224

1. Concepto práctico de aceleración de obra.....224

- a. Aceleración como recuperación deliberada de plazo perdido o riesgo de retraso 224
- b. Diferencia entre acelerar, mitigar, resecuenciar y trabajar con mayor intensidad 226
- c. Impacto en coste, seguridad, calidad, productividad y financiación 229

2. Aceleración ordenada por el promotor o propietario231

- a. Instrucción expresa, alcance de la orden y documentación mínima..... 231
- b. Presupuesto de aceleración, reservas de derechos y aprobación del importe..... 233
- c. Seguimiento de resultados y ajustes durante la ejecución 235

3. Aceleración acordada entre las partes237

- a. Pactos de recuperación de plazo y acuerdos de coste 237
- b. Bonificaciones, incentivos, hitos recuperados y reparto de ahorro 238
- c. Riesgos de acuerdos incompletos que no resuelven la pérdida de productividad 240

4. Aceleración constructiva242

- a. Denegación o falta de respuesta ante una solicitud justificada de ampliación de plazo 242
- b. Presión contractual por penalizaciones o fecha obligatoria 244
- c. Prueba necesaria para defender el coste de aceleración no formalmente ordenada 246

5. Aceleración voluntaria del contratista248

- a. Decisión interna para proteger margen, reputación o continuidad contractual 248
- b. Límites a la recuperación de costes si no existe evento compensable 249
- c. Valor estratégico frente a riesgo probatorio 251

6. Decisión de acelerar o no acelerar253

- a. Análisis coste-beneficio de la recuperación de plazo 253
- b. Evaluación de probabilidad de éxito, recursos disponibles y productividad esperada 254
- c. Documento de recomendación técnica para aprobar o rechazar la aceleración 256

Capítulo 8: Medición, valoración y prueba de los costes de aceleración de obra260

1. Identificación de costes directos de aceleración260

- a. Mano de obra adicional, horas extraordinarias, turnos nocturnos y primas 260
- b. Equipos adicionales, maquinaria auxiliar, logística y suministros urgentes 262
- c. Subcontratación adicional y contratación de frentes paralelos 264

2. Costes indirectos de aceleración266

- a. Supervisión, coordinación, seguridad, calidad y administración adicional 266
- b. Incremento de costes de gestión del proyecto y control de producción 268
- c. Impacto sobre financiación, caja de obra e importe de certificaciones 269

3. Costes por pérdida de eficiencia durante la aceleración271

- a. Fatiga, congestión, interferencias, menor rendimiento y retrabajos..... 271
- b. Efecto de turnos extendidos y solapes de actividades..... 273
- c. Separación entre coste directo de acelerar y pérdida de productividad inducida 275

4. Presupuesto de aceleración.....276

- a. Estructura mínima de un presupuesto de recuperación de plazo..... 276
- b. Hipótesis, medios previstos, duración, rendimientos y riesgos 278



c. Condiciones de pago, revisión y liquidación final	280
5. Seguimiento y control de resultados.....	281
a. Indicadores de avance recuperado y coste incurrido.....	281
b. Comparación entre programa acelerado y avance real	283
c. Evidencia semanal para justificar el importe reclamado	285
6. Liquidación de costes de aceleración	286
a. Documentación de recursos, facturas, partes de trabajo y certificaciones	286
b. Conciliación entre coste previsto, coste incurrido y plazo efectivamente recuperado	287
c. Preparación de expediente de cierre de aceleración	289
PARTE QUINTA.	291
PÉRDIDA DE PRODUCTIVIDAD, DISRUPCIÓN Y SOBRECOSTES POR INTERFERENCIAS EN OBRA .291	
Capítulo 9: Pérdida de productividad en construcción: causas, señales de alerta y prueba técnica.....	291
1. Concepto de productividad en obra	291
a. Relación entre recursos empleados, unidades ejecutadas y tiempo consumido.....	291
b. Diferencia entre productividad prevista, productividad real y productividad razonable	293
c. Medición por oficios, partidas, frentes, zonas y periodos	295
2. Causas habituales de pérdida de productividad	296
a. Cambios de diseño, órdenes tardías, falta de información y restricciones de acceso	296
b. Congestión, interferencias entre oficios, cambios de secuencia y resecuenciación	298
c. Retrabajos, trabajos fuera de temporada, fragmentación y esperas	300
3. Señales tempranas de disrupción	301
a. Caída de rendimiento respecto a ratios previstos	301
b. Incremento de horas por unidad ejecutada.....	303
c. Aumento de recursos sin incremento proporcional de producción	304
4. Registro diario de productividad.....	305
a. Partes de mano de obra, maquinaria, producción y condiciones de trabajo.....	305
b. Fotografías, vídeos, incidencias, actas y órdenes de campo	306
c. Integración con mediciones, planificación y certificación	308
5. Separación de causas imputables y no imputables	309
a. Causas propias del contratista frente a causas externas o del promotor	309
b. Concurrencia de eventos y necesidad de análisis por periodos.....	310
c. Descuentos razonables por ineficiencias internas.....	311
6. Informe técnico de pérdida de productividad.....	312
a. Estructura del informe, fuentes de datos y metodología.....	312
b. Cuantificación de horas perdidas, recursos afectados e importe reclamado	314
c. Anexos probatorios y resumen ejecutivo para negociación.....	316
Capítulo 10: Métodos de cuantificación de pérdida de productividad y disrupción	319
1. Método de la milla medida.....	319
a. Comparación entre periodo no afectado y periodo afectado	319
b. Requisitos de homogeneidad de trabajos, recursos y condiciones.....	321
c. Fortalezas y limitaciones probatorias	323
2. Comparación con rendimientos contractuales	324
a. Uso de ratios previstos en oferta, presupuesto o planificación	324



b. Riesgos de ofertas agresivas o rendimientos no realistas	326
c. Ajustes por condiciones reales y cambios de alcance	328
3. Comparación con estándares internos o históricos.....	329
a. Uso de bases de datos propias de producción	329
b. Necesidad de justificar comparabilidad entre proyectos.....	330
c. Aplicación prudente en contratos internacionales.....	332
4. Análisis por unidades de obra.....	334
a. Desglose de productividad por partidas, zonas y periodos	334
b. Medición de horas por unidad ejecutada	335
c. Identificación de desviaciones significativas	337
5. Análisis por recursos y horas improductivas.....	338
a. Clasificación de esperas, interferencias, retrabajos y desplazamientos improductivos	338
b. Valoración de mano de obra, equipos y subcontratistas afectados	340
c. Conversión de horas improductivas en importe reclamable.....	341
6. Selección del método de cuantificación	343
a. Matriz de elección según calidad de datos, complejidad y fase del proyecto	343
b. Combinación de métodos para reforzar la reclamación	344
c. Presentación clara para promotor, propietario, perito, mediador o tribunal arbitral	346
PARTE SEXTA.	349
SOBRECOSTES, COSTES DE PROLONGACIÓN, FINANCIACIÓN E IMPORTE RECLAMABLE	349
Capítulo 11: Costes de prolongación por retrasos y ampliaciones de plazo en contratos de construcción	349
1. Concepto de coste de prolongación	349
a. Costes derivados de permanecer más tiempo en obra	349
b. Diferencia entre prolongación compensable y prolongación no recuperable	351
c. Relación con la ampliación de plazo y la evitación de penalizaciones.....	353
2. Medios generales de obra	355
a. Personal técnico, casetas, instalaciones, vigilancia, suministros y servicios	355
b. Costes temporales asociados a la permanencia adicional	356
c. Prueba mediante contratos, facturas, nóminas, imputaciones y partes internos.....	358
3. Costes indirectos y estructura empresarial.....	359
a. Gastos generales de oficina central y soporte corporativo	359
b. Métodos de imputación y límites de recuperación	361
c. Riesgos de duplicidad con márgenes, gastos generales ya incluidos o precios unitarios.....	362
4. Costes financieros	364
a. Mayor necesidad de financiación por retraso en cobros o prolongación de obra.....	364
b. Intereses, avales, garantías, seguros y costes de mantenimiento financiero	366
c. Prueba del tipo de interés, base de cálculo e importe reclamado	367
5. Costes de subcontratistas y proveedores	369
a. Reclamaciones de subcontratistas por prolongación, esperas o pérdida de productividad	369
b. Back-to-back contractual y traslado de reclamaciones.....	370
c. Control de admisibilidad antes de incluir importes en la reclamación principal	372
6. Liquidación de costes de prolongación.....	373
a. Periodo compensable, conceptos admitidos y exclusiones	373
b. Cuadro de cálculo con soporte documental.....	374



c. Informe final de importe reclamable por prolongación	377
---	-----

Capítulo 12: Reclamaciones económicas por sobrecostos, variaciones, disrupción y aceleración

.....	379
-------	------------

1. Estructura de la reclamación económica	379
a. Hechos, base contractual, nexo causal, cuantificación y evidencias	379
b. Separación por conceptos: variaciones, prolongación, aceleración, disrupción y financiación.....	381
c. Resumen ejecutivo del importe total reclamado	383
2. Variaciones y órdenes de cambio	385
a. Valoración de trabajos adicionales, omitidos o modificados	385
b. Relación entre variación directa y efectos indirectos en plazo y productividad	387
c. Evitación de doble reclamación	389
3. Sobrecostos por disrupción	390
a. Conversión de pérdida de productividad en importe económico	390
b. Diferenciación entre horas adicionales, menor rendimiento y recursos improductivos	392
c. Justificación por periodos y partidas afectadas.....	394
4. Sobrecostos por aceleración	395
a. Costes directos e indirectos derivados de medidas de recuperación	395
b. Aceleración ordenada, acordada o constructiva.....	397
c. Prueba de necesidad, razonabilidad y resultado	398
5. Sobrecostos por suspensión o interrupción.....	399
a. Paralización parcial o total de la obra	399
b. Costes de stand-by, desmovilización, remobilización y protección de trabajos	401
c. Impacto en plazo, importe y financiación.....	402
6. Presentación económica de la reclamación.....	404
a. Cuadros de cálculo, anexos, facturas y soportes.....	404
b. Conciliación con contabilidad, certificaciones y presupuesto.....	405
c. Preparación para auditoría, peritaje o negociación	407

PARTE SÉPTIMA.....409

NOTIFICACIONES, EVIDENCIAS Y GESTIÓN DOCUMENTAL DE RECLAMACIONES409

Capítulo 13: Notificaciones contractuales y reserva de derechos para recuperar plazo y sobrecostos.....409

1. Función de la notificación contractual	409
a. Activar derechos de plazo, coste o ambos	409
b. Informar al promotor, propietario o administrador del contrato	411
c. Evitar pérdida de derechos por silencio, retraso o falta de formalidad	412
2. Notificación inicial de evento	414
a. Identificación del hecho, fecha, contrato, actividad afectada y posible impacto	414
b. Reserva expresa de derechos sobre plazo, coste, financiación e importe final	415
c. Documentos mínimos que deben acompañar al aviso	417
3. Notificación de impacto en plazo.....	418
a. Relación con programa base, programa actualizado y camino crítico	418
b. Plazo estimado afectado y necesidad de análisis posterior	420
c. Actualización periódica del impacto	421
4. Notificación de impacto económico.....	422



a. Identificación preliminar de sobrecostes y pérdida de productividad	422
b. Costes directos, indirectos, de aceleración, prolongación y financiación	424
c. Advertencia de que el importe será cuantificado cuando exista información suficiente	425
5. Reclamación detallada	427
a. Estructura formal, hechos, base contractual, análisis y cuantificación	427
b. Anexos de planificación, coste, productividad y correspondencia	428
c. Plazos de presentación y actualización	430
6. Seguimiento de notificaciones y reclamaciones	431
a. Registro maestro de avisos, respuestas y vencimientos	431
b. Control de reservas de derechos y documentación pendiente	433
c. Uso del registro como herramienta de negociación y defensa	434
Capítulo 14: Evidencias contemporáneas en obra para defender plazo, sobrecostes y pérdida de productividad.....	437
1. Principio de contemporaneidad.....	437
a. Valor de los registros generados durante la obra	437
b. Riesgo de reconstrucciones tardías sin soporte documental.....	438
c. Disciplina documental como herramienta de gestión preventiva	440
2. Registros diarios de obra	441
a. Mano de obra, maquinaria, producción, condiciones meteorológicas e incidencias	441
b. Actividades afectadas, frentes disponibles y restricciones	442
c. Firma, validación y conservación	444
3. Actas, correspondencia y comunicaciones	445
a. Reuniones de obra, instrucciones, solicitudes de información y aprobaciones.....	445
b. Correos electrónicos, cartas, plataformas digitales y comunicaciones formales.....	447
c. Coherencia entre actas, planificación y reclamaciones	448
4. Evidencia gráfica y técnica	449
a. Fotografías, vídeos, drones, informes de inspección y croquis	449
b. Identificación de fecha, ubicación, actividad y evento	451
c. Organización de evidencias por evento y por partida afectada	452
5. Evidencia económica.....	454
a. Facturas, albaranes, nóminas, partes de horas, contratos y pedidos	454
b. Imputación contable al evento reclamado.....	455
c. Conciliación con presupuesto, certificación y flujo de caja	456
6. Expediente probatorio de reclamación	458
a. Índice documental, matriz de evidencias y trazabilidad	458
b. Relación entre documento, hecho probado e importe reclamado.....	459
c. Preparación del expediente para negociación, auditoría, peritaje o arbitraje.....	461
PARTE OCTAVA.....	463
GESTIÓN DIGITAL, BIM, CDE Y CONTROL DE DATOS PARA RECLAMACIONES DE PLAZO Y SOBRECOSTES.....	463
Capítulo 15: Gestión digital de evidencias, BIM y entorno común de datos en reclamaciones de construcción	463
1. Digitalización de la gestión contractual.....	463
a. Centralización de comunicaciones, versiones, aprobaciones y registros.....	463
b. Riesgos de información dispersa en correos, chats y archivos locales	464



c. Reglas internas de trazabilidad y conservación documental.....	466
2. Entorno común de datos	468
a. Control de versiones de planos, modelos, especificaciones y solicitudes de información	468
b. Registro de fechas de emisión, revisión, aprobación y uso en obra	469
c. Prueba de información tardía o contradictoria	471
3. BIM y recuperación de plazo	472
a. Vinculación entre modelo, planificación y secuencia de ejecución	472
b. Detección de interferencias y retrasos por coordinación	474
c. Evidencia visual para explicar impactos complejos	475
4. BIM y sobrecostes.....	477
a. Mediciones, cambios de alcance y comparación de versiones	477
b. Apoyo a la valoración de variaciones y retrabajos	478
c. Limitaciones del modelo si no existe control contractual de datos	479
5. Analítica de datos de obra.....	481
a. Producción, productividad, horas, avance y desviaciones	481
b. Cuadros de mando para detectar pérdida de rendimiento	482
c. Alertas tempranas de eventos con impacto en plazo o coste	483
6. Gobierno documental digital.....	485
a. Políticas de acceso, nomenclatura, conservación y auditoría	485
b. Admisibilidad y fiabilidad de evidencias digitales	486
c. Preparación de paquetes documentales para reclamaciones.....	487
PARTE NOVENA.	490
NEGOCIACIÓN, ACUERDOS DE RECUPERACIÓN Y RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	490
Capítulo 16: Negociación de reclamaciones de plazo, sobrecostes, aceleración y pérdida de productividad	490
1. Preparación de la estrategia de negociación	490
a. Evaluación de fortalezas, debilidades, riesgos y alternativas.....	490
b. Definición de importe objetivo, importe mínimo y concesiones posibles	492
c. Separación entre posiciones técnicas, económicas y contractuales	493
2. Presentación ejecutiva de la reclamación	495
a. Resumen claro para órganos de decisión	495
b. Narrativa causal: evento, impacto, prueba, plazo e importe.....	496
c. Cuadros visuales de plazo, coste y productividad	497
3. Negociación durante la obra.....	499
a. Ventajas de resolver impactos antes del cierre del contrato	499
b. Acuerdos provisionales, pagos a cuenta y reservas de derechos	500
c. Riesgo de aceptar pagos parciales sin preservar reclamaciones pendientes	502
4. Acuerdos de recuperación de plazo	503
a. Programas pactados, recursos, hitos y costes aprobados.....	503
b. Incentivos, bonificaciones y reparto de riesgos	504
c. Cláusulas de seguimiento y liquidación final	506
5. Acuerdos transaccionales de sobrecostes	507
a. Alcance de la renuncia, conceptos incluidos y conceptos excluidos	507
b. Pagos, certificaciones, calendario y garantías	509
c. Evitación de ambigüedades que generen nuevas disputas	510



6. Cierre negociado de reclamaciones.....	511
a. Acta de acuerdo, anexos económicos y programa actualizado.....	511
b. Tratamiento de subcontratistas y terceros afectados	512
c. Lecciones aprendidas para contratos futuros	514

Capítulo 17: Dispute boards, mediación, peritaje, arbitraje y litigios sobre recuperación de plazo y sobrecostes516

1. Escalado de controversias	516
a. Negociación interna, comité de obra, decisión del administrador del contrato y disputa formal	516
b. Importancia de cumplir pasos contractuales previos	518
c. Preparación de expediente antes de escalar	519
2. Dispute boards y adjudicación técnica	520
a. Función preventiva y resolutoria durante la obra.....	520
b. Presentación eficiente de reclamaciones de plazo y coste	522
c. Ventajas en proyectos internacionales y de infraestructuras	523
3. Mediación y negociación asistida	525
a. Utilidad para conservar relación comercial.....	525
b. Preparación de posiciones, pruebas y rangos de acuerdo	526
c. Tratamiento de información confidencial	527
4. Peritaje técnico de plazo y productividad.....	529
a. Perfil del perito de planificación, coste y productividad	529
b. Independencia, metodología y soporte documental	530
c. Informe pericial, réplica y defensa oral	531
5. Arbitraje internacional	533
a. Preparación de memoriales, cronologías y anexos documentales	533
b. Prueba de causalidad, cuantificación y razonabilidad.....	534
c. Riesgos de reclamaciones globales sin desglose suficiente.....	535
6. Litigios nacionales en España y Latinoamérica.....	537
a. Adaptación del expediente técnico al proceso judicial correspondiente.....	537
b. Coordinación entre abogado, perito, project manager y equipo de obra	538
c. Valor probatorio de documentos contemporáneos y periciales	539

PARTE DÉCIMA.542

ADAPTACIÓN A ESPAÑA Y LATINOAMÉRICA, PREVENCIÓN Y CIERRE DE LA RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES.....542

Capítulo 18: Aplicación práctica, prevención, informes y cierre en contratos de construcción en España y Latinoamérica542

1. Aplicación práctica en España y Latinoamérica.....	542
a. Contratos privados, contratos públicos, obra pública, infraestructuras, concesiones, EPC y llave en mano	542
b. Integración de buenas prácticas internacionales en contratos locales.....	544
c. Separación entre metodología técnica, prueba contractual y régimen jurídico aplicable	545
2. Sistema preventivo de gestión de plazo, productividad y sobrecostes	546
a. Revisión previa de cláusulas de plazo, coste, variaciones, reclamaciones y penalizaciones.....	546
b. Reunión de arranque contractual y aprobación de canales de comunicación.....	548
c. Sistema de alertas tempranas y matriz inicial de riesgos de plazo y coste	549



3. Informes técnicos y periciales.....	550
a. Informe preliminar de impacto, análisis de retraso y pérdida de productividad	550
b. Informe de costes de prolongación, financiación y aceleración	552
c. Informe pericial integrado para negociación, mediación, arbitraje o litigio	553
4. Liquidación de plazo y liquidación económica	554
a. Días reconocidos, días discutidos, penalizaciones aplicables y efectos sobre garantías.....	554
b. Variaciones, prolongación, aceleración, productividad, financiación e importes pendientes.....	555
c. Conciliación con certificación final, cuenta final y documentación contractual.....	557
5. Dossier final de reclamaciones	558
a. Índice documental completo y versión final del expediente.....	558
b. Informes técnicos, económicos, contractuales y gráficos	559
c. Preparación para negociación final, auditoría, peritaje o arbitraje	560
6. Estrategia profesional de cierre	562
a. Gestión de la reclamación desde el evento, no al final de la obra	562
b. Presentación de reclamaciones comprensibles, verificables y proporcionadas	563
c. Conversión de retrasos, aceleración y sobrecostes en gestión contractual recuperable	564
PARTE UNDÉCIMA.	566
CHECKLISTS Y FORMULARIOS DE RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN: ACCELERACIÓN DE OBRA, PÉRDIDA DE PRODUCTIVIDAD, EVIDENCIAS Y RECLAMACIONES.....	566
Capítulo 19: Checklists contractuales para prevenir y preparar reclamaciones de plazo, aceleración y sobrecostes.....	566
1. CHECKLIST. Revisión inicial del contrato para prevenir reclamaciones de plazo, aceleración y sobrecostes	566
Sección 1. Datos generales del contrato revisado.....	567
Sección 2. Plazo, hitos, penalizaciones, ampliaciones y notificaciones.....	568
Sección 3. Variaciones, órdenes de cambio, aceleración y pérdida de productividad.....	569
Sección 4. Costes recuperables, financiación, intereses y gastos indirectos	570
Sección 5. Control documental y acciones preventivas	571
2. CHECKLIST. Revisión del programa base para reclamaciones de plazo y sobrecostes	572
Sección 1. Datos generales del programa base	572
Sección 2. Lógica, camino crítico, recursos, calendarios y actividades	573
Sección 3. Compatibilidad con contrato, mediciones y presupuesto.....	574
Sección 4. Aprobación formal y conservación de versión inicial.....	575
Sección 5. Capacidad del programa para soportar reclamaciones futuras	576
3. CHECKLIST. Riesgo de retrasos en contratos de construcción	577
Sección 1. Datos generales de la matriz de riesgos de retraso	577
Sección 2. Riesgos del promotor, propietario, contratista, diseño y terceros	578
Sección 3. Eventos compensables, excusables y no excusables	579
Sección 4. Medidas preventivas y responsables de seguimiento	580
4. CHECKLIST. Variaciones y órdenes de cambio con impacto en plazo, coste y productividad	582
Sección 1. Identificación de la variación u orden de cambio	582
Sección 2. Alcance, precio, plazo y productividad.....	583
Sección 3. Reserva de derechos y documentación de soporte	584
Sección 4. Aprobación, ejecución y liquidación	585



5. CHECKLIST. Aceleración de obra y programa de recuperación de plazo	586
Sección 1. Causa, instrucción, programa, recursos e importe	586
Sección 2. Evaluación de productividad, seguridad y calidad	587
Sección 3. Seguimiento semanal y cierre económico	588

6. CHECKLIST. Pérdida de productividad en obra por interferencias, interrupción y cambios de secuencia	589
Sección 1. Datos generales del evento de pérdida de productividad	590
Sección 2. Partidas afectadas, periodos, recursos y producción real	591
Sección 3. Comparación con rendimientos previstos o no afectados	592
Sección 4. Evidencias, cálculo e informe técnico	593

Capítulo 20: Formularios de notificación y reserva de derechos para recuperar plazo y sobrecostes.....595

1. FORMULARIO. Aviso inicial de evento con impacto potencial en plazo, coste y productividad.....	595
Sección 1. Identificación del contrato, evento, fecha y responsable	596
Sección 2. Descripción preliminar del evento	597
Sección 3. Descripción preliminar del impacto en plazo, coste y productividad	598
Sección 4. Reserva de derechos sobre ampliación de plazo e importe adicional	599
Sección 5. Texto completo de la comunicación	600

2. FORMULARIO. Notificación de retraso crítico con referencia al programa vigente.....	601
Sección 1. Identificación del retraso crítico.....	601
Sección 2. Actividades afectadas y referencia al programa vigente	602
Sección 3. Impacto preliminar en camino crítico e hitos	603
Sección 4. Solicitud de instrucciones, mitigación y evaluación conjunta	604

3. FORMULARIO. Solicitud formal de ampliación de plazo con reserva de derechos económicos.....	605
Sección 1. Datos generales de la solicitud.....	605
Sección 2. Base contractual, hechos, periodo afectado y análisis de retraso	606
Sección 3. Días solicitados y documentación de soporte	607
Sección 4. Reserva de derechos económicos asociados	608

4. FORMULARIO. Notificación de pérdida de productividad por interrupción, interferencias y cambios de secuencia.....	610
Sección 1. Identificación de zonas, partidas, recursos y periodos afectados.....	610
Sección 2. Causas de interrupción y registros contemporáneos.....	611
Sección 3. Anuncio de cuantificación posterior	612
Sección 4. Texto completo de la notificación	613

5. FORMULARIO. Notificación de aceleración ordenada y solicitud de confirmación escrita	614
Sección 1. Datos generales de la aceleración solicitada.....	614
Sección 2. Solicitud de confirmación escrita de instrucción	615
Sección 3. Programa de recuperación y presupuesto preliminar	616
Sección 4. Condiciones de pago y seguimiento.....	617
Sección 5. Texto completo de la notificación	618

6. FORMULARIO. Reserva de derechos ante instrucción verbal con posible impacto en plazo, coste e importe final	619
Sección 1. Confirmación escrita de lo instruido verbalmente.....	619
Sección 2. Advertencia de impacto posible en plazo, coste e importe final	620
Sección 3. Solicitud de validación o rectificación	621
Sección 4. Texto completo de la comunicación	622

Capítulo 21: Formularios de reclamación detallada de plazo, aceleración, sobrecostes y



pérdida de productividad	624
1. MODELO DE RECLAMACIÓN DETALLADA DE AMPLIACIÓN DE PLAZO	624
Sección 1. Datos generales de la reclamación.....	624
Sección 2. Resumen ejecutivo, base contractual y cronología.....	625
Sección 3. Análisis de planificación, camino crítico y días reclamados	627
Sección 4. Documentación de soporte y anexos.....	628
2. MODELO DE RECLAMACIÓN ECONÓMICA POR PROLONGACIÓN	629
Sección 1. Datos generales de la reclamación económica	630
Sección 2. Periodo compensable y conceptos reclamados	630
Sección 3. Medios generales, costes indirectos, financiación y garantías	631
Sección 4. Cuadro de cálculo del importe reclamado	633
3. MODELO DE RECLAMACIÓN POR ACELERACIÓN DE OBRA	635
Sección 1. Datos generales de la reclamación por aceleración.....	635
Sección 2. Causa de aceleración, instrucción o presión contractual.....	636
Sección 3. Programa acelerado, recursos adicionales y costes.....	637
Sección 4. Comparación entre plazo recuperado e importe reclamado.....	639
4. MODELO DE RECLAMACIÓN POR PÉRDIDA DE PRODUCTIVIDAD.....	640
Sección 1. Datos generales de la reclamación de productividad	640
Sección 2. Descripción de interrupción y partidas afectadas	641
Sección 3. Método de cuantificación seleccionado	642
Sección 4. Cálculo de horas perdidas e importe económico	642
5. MODELO DE RECLAMACIÓN MIXTA DE PLAZO Y COSTE	645
Sección 1. Datos generales de la reclamación mixta.....	645
Sección 2. Integración de retraso, prolongación, variaciones y productividad.....	646
Sección 3. Evitación de duplicidades entre conceptos.....	648
Sección 4. Presentación consolidada para negociación o disputa	648
6. MODELO DE ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA DE RECLAMACIÓN	649
Sección 1. Datos generales de la actualización	650
Sección 2. Nuevos hechos, nueva evidencia y actualización de impacto.....	650
Sección 3. Revisión de días, importes y medidas de mitigación	651
Sección 4. Control de versiones y trazabilidad.....	652
Capítulo 22: Formularios de gestión de evidencias, matrices de reclamación y control documental	655
1. MATRIZ DE EVENTOS DE RETRASO Y SOBRECOSTE	655
Sección 1. Datos generales de la matriz	655
Sección 2. Evento, fecha, responsable, actividad afectada y consecuencia	656
Sección 3. Plazo reclamado, importe estimado y estado documental.....	660
Sección 4. Responsable interno y próxima acción	662
2. MATRIZ DE EVIDENCIAS POR EVENTO	664
Sección 1. Datos generales de la matriz de evidencias	664
Sección 2. Documento, fecha, fuente, hecho probado y relevancia	665
Sección 3. Relación con plazo, coste, productividad o financiación.....	669
Sección 4. Estado de validación y ubicación del archivo	670
3. REGISTRO DE NOTIFICACIONES Y VENCIMIENTOS	671
Sección 1. Datos generales del registro.....	672
Sección 2. Fecha de aviso, destinatario, medio y confirmación de recepción	672
Sección 3. Plazos contractuales pendientes y respuestas recibidas	674



Sección 4. Alertas de actualización o escalado	676
4. REGISTRO DE PRODUCTIVIDAD DE OBRA	678
Sección 1. Datos generales del registro de productividad	678
Sección 2. Mano de obra, maquinaria, unidades ejecutadas y horas	679
Sección 3. Incidencias, interferencias y zonas afectadas	681
Sección 4. Indicadores de rendimiento y desviación	683
5. CUADRO DE CONTROL DE COSTES RECLAMABLES	685
Sección 1. Datos generales del cuadro de costes	685
Sección 2. Coste directo, coste indirecto, prolongación, aceleración y financiación	685
Sección 3. Facturas, partes, imputaciones y certificaciones asociadas	688
Sección 4. Importe presentado, importe aceptado e importe pendiente	689
6. ÍNDICE MAESTRO DEL EXPEDIENTE DE RECLAMACIÓN	691
Sección 1. Datos generales del expediente maestro	691
Sección 2. Organización por evento, por concepto económico y por periodo	692
Sección 3. Anexos técnicos, económicos, contractuales y gráficos	694
Sección 4. Preparación para auditoría, negociación, peritaje o arbitraje	696
Capítulo 23: Formularios de negociación, acuerdos de recuperación y cierre de reclamaciones	698
1. MODELO DE PROPUESTA DE ACUERDO DE RECUPERACIÓN DE PLAZO	698
Sección 1. Datos generales de la propuesta	698
Sección 2. Hitos afectados, programa de recuperación y medidas acordadas	700
Sección 3. Recursos adicionales, coste estimado e importe reconocible	701
Sección 4. Seguimiento, revisión y liquidación	702
2. MODELO DE ACUERDO DE ACELERACIÓN	703
Sección 1. Datos generales del acuerdo de aceleración	704
Sección 2. Instrucción, alcance, plazo objetivo y metodología	704
Sección 3. Presupuesto, pagos, reservas y criterios de ajuste	705
Sección 4. Efectos sobre penalizaciones, bonificaciones y reclamaciones pendientes	706
3. MODELO DE ACUERDO PARCIAL DE SOBRECOSTES	708
Sección 1. Datos generales del acuerdo parcial	708
Sección 2. Conceptos aceptados, conceptos rechazados y conceptos reservados	709
Sección 3. Importe acordado, forma de pago y certificación	710
Sección 4. No renuncia a derechos no incluidos expresamente	711
4. MODELO DE ACTA DE REUNIÓN DE RECLAMACIONES	712
Sección 1. Datos generales de la reunión	712
Sección 2. Puntos tratados, evidencias revisadas y acuerdos provisionales	713
Sección 3. Acciones pendientes, responsables y fechas límite	715
Sección 4. Manifestaciones de reserva de derechos	716
5. MODELO DE CIERRE NEGOCIADO DE RECLAMACIÓN	717
Sección 1. Datos generales del cierre negociado	717
Sección 2. Identificación de reclamaciones incluidas y excluidas	718
Sección 3. Importe final, plazo reconocido y efectos contractuales	720
Sección 4. Confidencialidad, renunciaciones y conservación documental	720
6. MODELO DE INFORME DE LECCIONES APRENDIDAS	722
Sección 1. Datos generales del informe	722
Sección 2. Causas de retraso, sobrecoste y pérdida de productividad	723
Sección 3. Fallos contractuales, documentales y de gestión	723



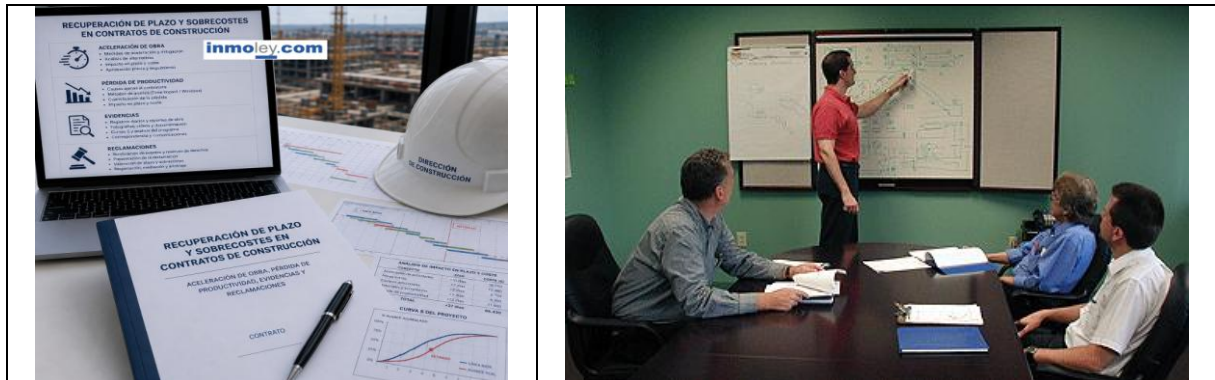
Sección 4. Recomendaciones para futuros contratos	725
PARTE DUODÉCIMA.	729
PRÁCTICA DE RECUPERACIÓN DE PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN: ACELERACIÓN DE OBRA, PÉRDIDA DE PRODUCTIVIDAD, EVIDENCIAS Y RECLAMACIONES	729
Capítulo 24: Casos prácticos de aceleración de obra, recuperación de plazo y costes asociados	729
1. Caso práctico de aceleración ordenada por el promotor	729
a. Retraso excusable, fecha crítica de apertura y orden expresa de acelerar	729
b. Programa de recuperación, recursos adicionales e importe pactado	730
c. Liquidación final y lecciones aprendidas	733
2. Caso práctico de aceleración constructiva	734
a. Solicitud de ampliación de plazo no resuelta y presión por penalizaciones	734
b. Decisión del contratista de acelerar para proteger el hito final	735
c. Reclamación de costes y análisis de riesgos probatorios	738
3. Caso práctico de aceleración voluntaria no recuperable	740
a. Retraso imputable al contratista	740
b. Medidas internas para recuperar plazo sin evento compensable	741
c. Consecuencia económica y prevención contractual.....	742
4. Caso práctico de recuperación de plazo mediante resecuenciación.....	743
a. Cambio de secuencia por interferencias de diseño.....	743
b. Impacto en productividad y costes de coordinación.....	744
c. Acuerdo de recuperación parcial con reserva de derechos	746
5. Caso práctico de turnos adicionales y congestión	747
a. Aumento de recursos en espacio limitado	747
b. Mejora de plazo pero pérdida de productividad.....	748
c. Reclamación separada de aceleración y interrupción	750
6. Caso práctico de incentivo por terminación anticipada.....	751
a. Pacto de bonus por recuperación de hito	751
b. Reparto de coste de aceleración y beneficio para el propietario	752
c. Modelo de acuerdo preventivo	753
Capítulo 25: Casos prácticos de pérdida de productividad, interferencias y sobrecostes de construcción	756
1. Caso práctico de interferencias entre oficios	756
a. Congestión en zonas críticas y caída de rendimientos	756
b. Medición por horas por unidad ejecutada	758
c. Reclamación por pérdida de productividad.....	760
2. Caso práctico de información tardía de diseño	761
a. Planos emitidos tarde y trabajos reprogramados	761
b. Esperas, retrabajos y cambios de frente	763
c. Prueba mediante solicitudes de información y programa actualizado	764
3. Caso práctico de retrabajos por cambios de especificación.....	766
a. Demolición parcial de trabajos ejecutados correctamente.....	766
b. Reclamación por coste directo, plazo y productividad	767
c. Separación entre variación y interrupción.....	769



4. Caso práctico de suspensión parcial de obra	770
a. Paralización de un área con continuidad de otras zonas	770
b. Costes de stand-by y reprogramación.....	771
c. Análisis de impacto en camino crítico	772
5. Caso práctico de subcontratista afectado por retraso del contratista principal.....	773
a. Esperas, desmovilización y remobilización.....	773
b. Traslado de reclamación al propietario cuando procede.....	774
c. Control de prueba y admisibilidad.....	776
6. Caso práctico de reclamación global rechazada.....	777
a. Falta de desglose por eventos, periodos y partidas	777
b. Debilidad causal y documental.....	779
c. Reconstrucción del expediente para negociación parcial	780



¿QUÉ APRENDERÁ?



Lo que aprenderá con la Guía Práctica de "Recuperación de plazo y sobrecostes en contratos de construcción: aceleración de obra, pérdida de productividad, evidencias y reclamaciones" en 12 puntos:

1. Identificar cuándo un retraso de obra permite solicitar ampliación de plazo, recuperación de plazo o reconocimiento de sobrecostes.
2. Diferenciar retrasos excusables, compensables, no excusables y concurrentes en contratos de construcción.
3. Analizar el impacto de un evento sobre el programa de obra, el camino crítico, los hitos contractuales y la fecha final de terminación.
4. Preparar avisos, notificaciones y reservas de derechos para proteger reclamaciones de plazo, coste, financiación e importe adicional.
5. Valorar la aceleración de obra ordenada, acordada, constructiva o voluntaria, y sus efectos económicos y contractuales.
6. Medir los costes de aceleración mediante recursos adicionales, turnos, maquinaria, coordinación, seguridad, calidad y seguimiento de avance.
7. Detectar y cuantificar la pérdida de productividad por interferencias, congestión, cambios de secuencia, esperas y retrabajos.
8. Aplicar métodos de análisis de retrasos, productividad y sobrecostes con criterios técnicos comprensibles para España y Latinoamérica.
9. Organizar evidencias contemporáneas mediante partes diarios, actas, fotografías, programas actualizados, comunicaciones, facturas y registros de obra.



10. Calcular costes de prolongación, gastos indirectos, financiación, avales, garantías, tipo de interés e importes reclamables.

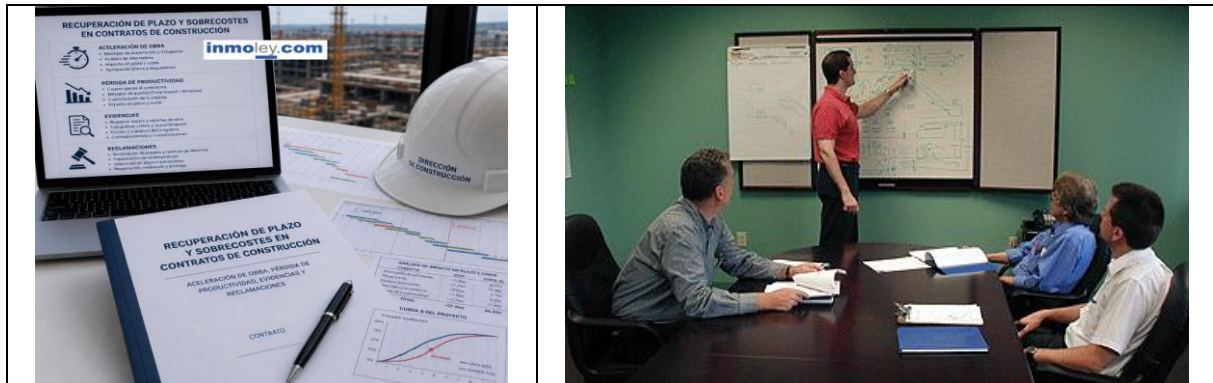


11. Redactar formularios, checklists, matrices de evidencias, reclamaciones detalladas, acuerdos de recuperación y cierres negociados.



12. Gestionar profesionalmente reclamaciones de plazo y sobrecostes para negociar, auditar, peritar, mediar, arbitrar o cerrar una disputa contractual.

Introducción.



RECUPERAR PLAZO Y SOBRECOSTES EN CONSTRUCCIÓN: DE LA INCIDENCIA DE OBRA A LA RECLAMACIÓN PROFESIONAL

En los contratos de construcción, los retrasos rara vez son simples retrasos. Detrás de una fecha incumplida suele haber cambios de diseño, información tardía, interferencias entre oficios, falta de acceso, suspensión parcial, aceleración de obra, pérdida de productividad, costes de prolongación, financiación adicional y tensiones entre promotor, propietario, contratista, subcontratistas e inversor. La diferencia entre sufrir un sobrecoste y poder recuperarlo está en la gestión contractual, la prueba contemporánea y la capacidad de convertir los hechos de obra en una reclamación comprensible, verificable y defendible.

Esta guía práctica nace para responder a una necesidad real del sector: disponer de una metodología clara, internacional y aplicable en España y Latinoamérica para gestionar la recuperación de plazo y sobrecostes en contratos de construcción. No se trata solo de reclamar más importe al final de la obra, sino de saber actuar desde el primer evento: notificar, reservar derechos, actualizar el programa, medir productividad, documentar evidencias, controlar costes, calcular financiación, negociar acuerdos y cerrar reclamaciones con precisión.

A lo largo de la guía se analizan los fundamentos técnicos y contractuales de la recuperación de plazo, la aceleración de obra, la pérdida de productividad, los costes de prolongación, las variaciones, las órdenes de cambio, las notificaciones, las evidencias contemporáneas, la gestión digital, el uso de BIM y CDE, la negociación, el peritaje, la mediación, el arbitraje y el cierre de controversias. Además, se incorporan checklists, formularios, matrices de eventos, modelos de reclamación, acuerdos de aceleración, actas de negociación y casos prácticos pensados para su uso profesional.

Para el profesional de la construcción, dominar esta materia supone una ventaja competitiva evidente. Un jefe de obra, project manager, responsable contractual, quantity surveyor, técnico de planificación, abogado, perito, promotor o



contratista que sabe identificar un evento compensable, medir su impacto en el camino crítico, cuantificar la pérdida de productividad y presentar un expediente probatorio sólido, está mejor preparado para proteger margen, evitar penalizaciones, defender el importe reclamable y reducir disputas.

El conocimiento avanzado en recuperación de plazo y sobrecostes también mejora la estrategia comercial y de posicionamiento profesional. Una empresa que sabe gestionar reclamaciones con rigor transmite solvencia, control, previsión y capacidad de respuesta. Un promotor que exige evidencias y procedimientos claros reduce incertidumbre sobre plazo, coste y financiación. Un contratista que documenta bien sus derechos evita improvisaciones, protege su caja y negocia desde una posición técnica más fuerte. Un inversor que comprende estos mecanismos puede valorar mejor el riesgo real de un proyecto.

Esta guía está concebida como una herramienta de trabajo, no como una exposición teórica aislada. Su objetivo es ayudar al lector a pasar de la reacción tardía a la gestión preventiva; de la reclamación genérica a la reclamación estructurada; de la discusión informal a la evidencia documental; del sobrecoste confuso al importe trazable; y del retraso desordenado a la recuperación de plazo negociada o defendible.

Adquirir esta guía práctica es invertir en criterio profesional. En un sector donde los márgenes son ajustados, los programas de obra son cada vez más exigentes, la financiación condiciona la viabilidad y las controversias pueden afectar a millones de euros, conocer cómo se preparan y defienden las reclamaciones de plazo, aceleración, pérdida de productividad y sobrecostes no es una opción secundaria: es una necesidad estratégica.

La excelencia en construcción no depende solo de ejecutar bien, sino también de gestionar bien lo que ocurre cuando la obra cambia, se retrasa, se acelera o se encarece. Esta guía le invita a dar ese paso: trabajar con método, anticiparse al conflicto, documentar con rigor, negociar con solvencia y convertir la complejidad contractual en una ventaja profesional.