



EL CONTRATO INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIÓN: CLAÚSULAS CLAVE

El Contrato Internacional de Construcción se ha convertido en uno de los modelos de contratos internacionales más utilizados ya que en los últimos años se han llevado a cabo numerosos proyectos de construcción e infraestructuras, realizados por empresas occidentales (de Alemania, Francia, España) en países emergentes; es decir, a falta de de experiencia de contratistas locales, han sido contratistas de países desarrollados los que han llevado a cabo los proyectos de construcción internacional más relevantes y es previsible que esta situación continúe. Este mismo fenómeno se ha producido en el sector de la construcción inmobiliaria en el que han sido muchas las empresas que se han internacionalizado mediante la realización de proyectos inmobiliarios en mercados exteriores.

Aunque a nivel nacional de cada país no es habitual que exista un modelo estandarizado de contrato de construcción, a nivel internacional existe un [Modelo de Contrato Internacional de Construcción](#) que no surge por aplicación de tratados internacionales, sino como un conjunto de buenas prácticas recomendadas por diferentes asociaciones profesionales del sector de la construcción. En este modelo, además de las condiciones generales, deben incluirse unas condiciones particulares a las que adicionalmente se anexarán la oferta económica del contratista, las especificaciones técnicas del proyecto, el correspondiente cronograma, etc. Por otra parte, hay que tener en cuenta que algunas cláusulas de estos contratos no siempre están en concordancia con la ley que las partes declaren aplicable al contrato así como con los requisitos legales que puedan resultar de aplicación según la ley local del lugar en el que se emplace el proyecto, lo que puede llevar a que algunas cláusulas de las condiciones generales estándar sean inaplicables o se vean reforzadas por una mayor exigencia, por ejemplo por lo que respecta a requisitos medioambientales, laborales, de calidad o seguridad en la construcción, etc.

En cualquier modelo de contrato internacional de construcción, existe un grupo de cláusulas que son consideradas relevantes. Entre ellas: precio, variaciones, demoras en las obras, importación de materiales, desplazamiento de personal extranjero, divisa, resolución de conflictos e idioma.

PRECIO

La fijación del precio en un contrato de construcción internacional puede fijarse de acuerdo a tres sistemas:

- **Sistema de Precio Alzado:** este sistema consiste en que el Contratista recibe única y exclusivamente el precio fijado en el contrato, independientemente de los gastos en que haya incurrido durante la ejecución del proyecto. De esta forma el Cliente (denominado *Employer* en la terminología inglesa) reduce de manera significativa los riesgos que pudieren surgir durante la ejecución del proyecto como consecuencia de cambios en los precios de los productos o servicios que se están contratando.
- **Sistema de Unidad de Precio:** bajo este sistema las partes acuerdan un precio por unidad de construcción y el valor total del contrato será la suma de las unidades por el valor de la unidad. Cada unidad deberá igualmente incluir un valor que representa de manera clara el valor de la remuneración del Constructor. Bajo este

sistema el Cliente generalmente requerirá de parte del Contratista la elaboración de un listado de unidades y valores que consiste en una lista de las unidades de trabajo y el valor de cada uno de ellos.

- **Sistema de Costos Reembolsables:** en este sistema el precio que recibe el Contratista será aquel resultante de los gastos que este haya asumido en la ejecución del proyecto más una ganancia.

VARIACIONES

La gran mayoría de los contratos internacionales de construcción incluyen una cláusula que permite a las partes involucradas en el contrato modificar los términos del contrato en cuanto a las obras que han de realizarse. Mediante esta cláusula el Cliente tiene derecho a modificar las cantidades de trabajo indicadas en el contrato, la calidad de los materiales usados en las obras, las dimensiones o tamaño de las obras o los tiempos en los cuales deberán ser ejecutadas las obras. De igual manera se estipula la obligación que tiene el Contratista de cumplir con las órdenes de variación que le sean entregadas por el Cliente.

DEMORAS EN LAS OBRAS

Cada proyecto de construcción tiene un calendario de trabajo que determina de manera clara y específica las secuencias y tiempos que deberán ser seguidos por el Contratista durante la construcción de la obra. Conviene que el contrato contenga un calendario que establezca el orden que habrá de seguirse durante la construcción, ya que estos calendarios permiten determinar de una manera eficiente cual es el estado de las obras en determinados periodos de tiempo y la fecha de entrega.

Es poco frecuente encontrar un proyecto de construcción que cumpla en un 100% con lo establecido en los calendarios. En la mayoría de los casos se presentan imprevistos o circunstancias que de una u otra manera alteran de manera significativa el normal desarrollo de las obras. Es por ello, que los documentos contractuales deben determinar de manera directa, o por lo menos la forma de hacerlo, quiénes son los responsables por las demoras en cuestión y a su vez quién debe asumir el riesgo de esas demoras. En ese sentido se deben señalar los eventos en que el Contratista de la obra es el responsable por las demoras, si lo es, y si esta parte tiene derecho a una extensión del tiempo que se le ha otorgado para la construcción de las obras.

IMPORTACIÓN DE MATERIALES

Para la realización de la obra es habitual que sea necesario importar materiales de países cercanos o del país del Contratista. Esta importación generará a menudo también un riesgo, tanto por la fluctuación del precio de mercado de dichos materiales como por la posible variación de los tipos de cambio si necesitan ser comprados en países terceros. Adicionalmente, es frecuente que la entrada de materiales de construcción o los equipos necesarios para la obra se vean sometidos a requisitos locales tales como licencias de importación o el pago de tarifas aduaneras. Será preciso prever en el contrato cuál de las partes se hará cargo de las formalidades y gastos de importación, ya que muchas veces el titular del proyecto, siendo la parte local, estará en mejor situación que el contratista para lidiar con este tipo de problemas.



DESPLAZAMIENTO DE PERSONAL EXTRANJERO

Al igual que la entrada de materiales, la entrada de personal del Contratista también suele estar sujeta a requisitos locales tales como visados. Igualmente para la tramitación de estos permisos y documentos estará a menudo mejor situado el titular del proyecto, es decir el Cliente, que el Contratista, por lo que será habitual pactar, al menos, la colaboración de las partes en este sentido.

LA DIVISA

El riesgo de tipo de cambio es uno de los grandes interrogantes en el momento de fijación del precio de un contrato internacional de construcción. Establecer el pago en la divisa del Contratista desvía el riesgo al cliente, que tendría que obtener divisa suficiente para realizar los pagos en los momentos pactados; sin embargo, establecer el pago en divisa local supone un elemento importante de riesgo para el Contratista, especialmente en países con fluctuaciones importantes del tipo de cambio o con riesgo de inflación elevada. Por ello, a menudo se recurre a mecanismos tales como la fijación de precio en una divisa 'neutral' estable o el uso de una divisa de referencia a la que contraponer la divisa de pago (e.g. establecer el precio dólares USA o euros). También es habitual que la parte que corre con el riesgo de tipo de cambio cubra este riesgo mediante diferentes instrumentos financieros (seguros de cambio y opciones sobre divisas).

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las cláusulas sobre resolución de conflictos y arbitraje en los contratos internacionales de construcción son de gran relevancia si se tiene en cuenta la naturaleza de la actividad, la cantidad de prestaciones que se presentan en este tipo de contratos, los largos periodos de tiempo en que se realizan las obras y la naturaleza internacional de las partes contratantes. Los asuntos materia de los litigios relacionados con este tipo de contratos se encuentran relacionados generalmente con problemas técnicos difíciles de resolver ya que las técnicas y tecnologías involucradas en los contratos de construcción son complejas y sujetas siempre a cambios.

No obstante, los contratos de construcción internacional han evolucionado significativamente en lo que respecta a la resolución de conflictos y hoy en día podemos decir que estas cláusulas establecen de manera particular la forma y procedimiento que las partes deben adoptar al momento de resolver los conflictos que surjan entre las mismas. Los procedimientos contractuales de una u otra manera se convierten en métodos alternativos de solución de conflictos, los mismos pueden y deben ser regulados de alguna manera por la legislación interna de los países.

IDIOMA

Es habitual que los contratos internacionales de construcción de hagan en versión bilingüe cuando el idioma del cliente y del contratista es diferente (español-inglés, español-francés, etc.). Lo específico de los conceptos jurídicos en una lengua u otra hace que sea fundamental determinar cuál de las lenguas en las que se firma el contrato ha de ser la predominante en caso de duda o contradicción en la traducción; es importante que esta lengua del



contrato sea coherente con la acordada para el foro de resolución de conflictos, a efectos de evitar costes de traducción (a veces considerables) en caso de disputas. Por otra parte, que la lengua del contrato no será necesariamente la lengua de trabajo en la obra, que también debería quedar determinada para garantizar la mejor coordinación entre las partes presentes a pie de obra.

Finalmente, hay que hacer hincapié en que a la hora de negociar estos contratos, será fundamental una excelente coordinación entre el equipo técnico y el equipo legal de las partes implicadas para asegurar que no queden cabos sueltos en el contrato que se firme que posteriormente sean susceptibles de generar disputas.



Para obtener el modelo de Contrato Internacional de Construcción en español o inglés haga clic en:

[CONTRATO INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIÓN](#)

TradeLibrary es la primera Biblioteca online de Comercio Internacional que incluye más de 400 publicaciones (libros, casos prácticos, modelos de contratos y cartas, guías-país, artículos, etc.) sobre diferentes temas como marketing, finanzas, medios de pago, transporte y logística, Incoterms, negociación y gestión administrativa del comercio internacional.

Contenidos de TradeLibrary

- Libros de Comercio Internacional
- Casos Prácticos (marketing, negociación, finanzas, transporte internacional, etc.)
- Documentos (comerciales, transporte, aduanas)
- Contratos Internacionales (español-inglés)
- Cartas Comerciales Internacionales (español-inglés)
- Guías de Negociación y Protocolo en 60 Países
- Artículos de Comercio Internacional

TradeLibrary
Información y Suscripciones

