

¿QUÉ ES UN CONTRATO LLAVE EN MANO?

En un Contrato Llave en Mano, el contratista es responsable tanto del diseño como de la construcción de la planta; es decir, realiza todos los trabajos necesarios para la puesta en marcha de la planta por un precio acordado y en un tiempo determinado. No obstante, en la realidad, el constructor tendrá que implicarse activamente en todas las etapas del proyecto. En inglés el término "contrato llave en mano" se traduce como *turnkey contract* y también recibe otras denominaciones como *package contract*, *design and build* o *design constructor*. En francés se usa la expresión *clé en mains* y en alemán *schlusselfertig*. Este tipo de contrato también es conocido internacionalmente por las siglas EPC (Engineering, Procurement and Construction).

COMPONENTES DE UN CONTRATO LLAVE EN MANO

Un contrato llave en mano incluye, al menos, tres elementos:

- El diseño de la planta realizado por el contratista. Esto no excluye que ciertos aspectos del diseño ya estén definidas en el contrato o que la preparación del diseño constituye el objeto de un contrato separado, previo al contrato llave en mano. En cualquier caso, aun cuando el contrato sea únicamente para la construcción de la planta, el contratista tiene normalmente que elaborar un diseño detallado.
- El componente tecnológico, i.e., patentes, *know how*, etc., y toda la tecnología necesaria para realizar el trabajo, se entiende que está incorporada en el diseño. Sin embargo, en ciertos casos, el contratista utiliza su propia tecnología o la de otros en virtud de sus propios acuerdos contractuales con los titulares de los derechos de propiedad intelectual de la misma y conforme a lo que solicita el cliente o su ingeniero.
- Los suministros, la construcción y el montaje, también forman parte de las obligaciones del Contratista. Incluso en la definición más restrictiva de un contrato llave en mano, el contratista es dueño de la construcción de la instalación completa lista para ser operada. Sin embargo, es habitual que el cliente exija al contratista, la contratación de subcontratistas determinados. De esta manera, el cliente trata de asegurarse la calidad de ciertos componentes o negociar directamente el precio con ciertos subcontratistas

OBLIGACIONES DEL CLIENTE Y DEL CONTRATISTA

Cualquier contrato llave en mano incluye una descripción detallada de las obligaciones del comprador o cliente (en la versión inglesa de este contrato se le denomina *employer*) y el cliente.

Las principales obligaciones del cliente son:

- Permitir el acceso del contratista al lugar de construcción.
- Apoyar al contratista en la obtención de permisos y licencias.
- Pagar el precio del contrato.

Las principales obligaciones del contratista son:

- Obtener los permisos y licencias necesarios.
- Llevar a cabo el diseño de la planta.
- Llevar a cabo la realización de la planta llave en mano y subsanar todos los defectos que puedan producirse de acuerdo con el contrato.
- Proporcionar al cliente los manuales operativos y de mantenimiento de la planta.

PRINCIPALES CLÁUSULAS DE UN CONTRATO LLAVE EN MANO

Los contratos llave en mano buscan regular con gran detalle todas las cuestiones que puedan surgir entre las partes. Las principales cláusulas de un contrato llave en mano son: el diseño del proyecto, el lugar de construcción, el plazo de ejecución, el precio y la forma de pago, las garantías de cumplimiento y la ley que rige el contrato

Diseño de proyecto

En principio, es responsabilidad del Contratista la elaboración del diseño del proyecto y que éste asegure la instalación para el cumplimiento de las garantías de rendimiento requeridas contractualmente. Si hubiera que tener en cuenta las obligaciones de diseño de forma independiente a las de construcción de la planta, la naturaleza de estas obligaciones y la cuestión de si se han cumplido adecuadamente, sería un aspecto independiente de la calidad y el rendimiento de la planta finalmente construida.

El lugar de construcción

La elección del lugar de construcción, así como el acceso al mismo y también la disponibilidad de los servicios públicos durante el período de construcción son, normalmente, una obligación del cliente. El contratista tiene que especificar los requisitos necesarios para ejecutar la obra. En concreto pueden surgir problemas difíciles de solucionar, cuando no se encuentra la ubicación adecuada para construir la planta o cuando la ubicación decidida en el momento en que se celebró el contrato resulta ser inadecuada.

Plazo de ejecución

Es una obligación principal del contratista cumplir con la fecha de finalización o, si la instalación es asumida por etapas, las fechas de terminación sucesivas. No obstante, cuando el programa de construcción forma parte del contrato, el cliente podrá exigir que el contratista

se adhiere a este programa. De esta forma, el cliente se asegura que el avance de las obras es suficiente para cumplir con la fecha de finalización; además, el propio programa de construcción y la coordinación de las obras del contrato con otros contratos (subcontratistas) puede requerir la estricta observancia por el contratista del programa de construcción.

Precio y forma de pago

Normalmente el precio de un contrato llave en mano es una cantidad fija. No obstante, es habitual expresar los precios en un contrato llave en mano en forma de precios unitarios o reembolso de los gastos. Sin embargo, no es infrecuente que los contratos llave en mano a tanto alzado contengan una lista de precios unitarios o precios de algunas partes o componentes de las obras. Tales precios unitarios y parciales sirven para la valoración de las variaciones en los trabajos realizados y también para los pagos parciales.

Cuando las obras son de cierta importancia, el contrato prevé pagos parciales. En el caso de los contratos llave en mano de cantidad fija, no es posible fijar los pagos a cuenta en función de la medición de las cantidades. Por lo tanto los pagos parciales en estos contratos normalmente están hechos sobre la base de los hitos cumplidos tales como fechas de hacer pedidos a los proveedores, la consecución de ciertas etapas en el proceso de fabricación, el embalaje de equipos, el envío de materiales, la llegada al lugar de construcción, etc.

Garantías de cumplimiento

Consiste en las obligaciones que tiene el Contratista para cumplir con las garantías establecidas en el contrato. Estas garantías se refieren a defectos en el diseño o las modificaciones ordenadas por el cliente a las que el contratista deberá hacer frente a menos que en el propio contrato se acuerde una exoneración expresa o implícitamente. Las garantías de rendimiento realizadas por el contratista se basan en ciertas suposiciones con respecto a la calidad de los materiales utilizados y las condiciones de funcionamiento tales como las condiciones climáticas, la disponibilidad y la regularidad de los suministros, etc.

La ley que rige el contrato

Esta ley determina los derechos y obligaciones contractuales de las partes, la interpretación del contrato y con algunas reservas, su formación y validez. El principio de autonomía de las partes reconocidas por 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 rige sus obligaciones contractuales, sujeta a ciertas restricciones derivadas de normas contractuales. Estas normas podrán referirse a determinadas materias de los contratos (por ejemplo, derechos de propiedad intelectual) o para ciertos aspectos propios de las legislaciones de cada país (por ejemplo, normas sobre las tasas de interés, defensa de la competencia, etc.).

La ley aplicable a los contratos llave en mano es normalmente la ley del tribunal o procedimiento de arbitraje del lugar (país) donde tiene lugar el proyecto. Se determina de



forma independiente y acordada por las Partes. En algunos casos puede ser la ley de un país diferente a la del país cuya legislación regula el contrato.

En conclusión, un modelo de contrato llave en mano debe basarse en un equilibrio de los derechos y obligaciones entre el cliente y el contratista, y unas asignaciones de riesgo también equilibradas. Asimismo, el contrato debe proporcionar una estructura clara y compacta que facilite su gestión. Por último, el contrato debe ser adecuado para su uso en el derecho de los países cuyas Partes están implicadas en el proyecto de construcción y otras jurisdicciones como los tribunales de arbitraje.



Para obtener modelos de contratos internacionales en 6 idiomas haga clic en:

[**MODELOS DE CONTRATOS INTERNACIONALES**](#)

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

