

LOS EFECTOS DE LA PARALIZACIÓN DE UNA OBRA

GEOVANE MARTINS

Ha sido común en controversias que involucran obras de ingeniería, observar Contratos interrumpidos antes de la conclusión de todo alcance contratado. Las causas de estas interrupciones pueden estar asociadas a varios factores.

Entre las principales causas de interrupción de los trabajos observados, que son de responsabilidad del Contratante, se encuentran: (i) retraso en el pago y/o retención indebida de certificaciones; (ii) denegación del pago de reclamos fundamentados y/o retraso en la firma de aditivo de contrato que permitan el pago de servicios extras; (iii) modificaciones en el alcance cambiando cardinalmente el perfil del contrato; (iv) fallas de gestión tales como retrasos en la liberación de áreas de trabajo, obtención de licencias, suministros de documentos de ingeniería y no gestionar las interfaces con otros contratistas; (v) cambios en la planificación estratégica de la compañía (abortar el proyecto).

De parte del Contratista, se observa (i) La falta de recursos suficientes para realizar los servicios (mano de obra, equipos o materiales); (ii) falta de planificación de actividades; (iii) bajo desempeño injustificado, incumpliendo los plazos y especificaciones exigidos.

Son varias las consecuencias de la paralización de una obra, para el dueño de la obra, para el Contratista, y para toda la sociedad. Por ejemplo, hay perjuicios relacionados tanto con el despido de los trabajadores del contratista, como con la postergación de la contratación de trabajadores para una nueva fábrica; y dejando de adquirir el beneficio de la propia obra (una Ruta) para la población, que a ve postergada o cancelada.

En el ámbito de la relación contractual, la cuenta de daños y perjuicios debe ser pagada por la persona que causó la interrupción del contrato. Cada caso debe ser evaluado, y la factura será alta.

Para el Contratante, una de las principales consecuencias es el aplazamiento de la finalización de la obra y el retraso en el retorno de la inversión, comprometiendo la tasa de retorno esperada. También se observan costos adicionales con (i) el mantenimiento de empleados capacitados para operar en una fábrica, pero sin que la unidad empiece su operación, esperándola; (ii) la permanencia del equipo de fiscalización de proyecto (equipo del propietario y de la gerencadora) por un tiempo adicional; (iii) la celebración de aditivo de contrato de un nuevo plazo y precio con otras compañías cuya actividad dependa o sea sucesora de la que deja la obra.

La contratación de una nueva empresa para la continuidad de los servicios también puede generar costos adicionales. Puede haber un aumento en el precio del alcance restante, dado que habrá, en mayor o menor medida, una reducción en la escala de servicios; pudiendo haber cambios de mercado (economía). Este contexto también incluye la movilización de otra empresa, que se puede comparar con una tasa mínima de un taxi, es decir, es un costo inicial, con el objetivo de remunerar la movimiento inicial de recursos (hombres y máquinas) y las estructuras de oficina y apoyo para la obra (nueva o reformada).





En cuanto al Contratista, queda la frustración de la expectativa de lo que habría ganado si hubiera completado la obra (ganancia), y de la remuneración de la administración central. También vale la pena mencionar el aumento de la tasa de seguridad social, dado el probable despido de los empleados asignados al proyecto antes de lo previsto, provocará una menor dilución de los costos con las cargas sociales (eje: indemnización de despido).

Los contratos no se redactan de manera que se prevenga la posibilidad de que se interrumpan las obras. Así, otras discusiones frecuentes se observan cuando se interrumpe el contrato, destacándose la necesidad de convergencia de avances físicos y financieros, especialmente en contratos a precios globales, EPC y Turn Key; materiales dejados en obra; y No Conformidades.

Es normal que los contratos tengan diferentes avances físicos y financieros durante su desarrollo. Estos diferentes avances deben compatibilizarse cuando el contrato se interrumpe, debiendo realizarse un ajuste en la certificación para el pago de la totalidad del alcance ejecutado, o devolver el importe pagado por adelantado por el Contratante.

También se debe considerar pagar los materiales dejados en el sitio por el constructor. Estos materiales no deben ser considerados en el avance físico, ya que aún no forman parte del emprendimiento en construcción. Sin embargo, deben ser remunerados. Para que pueda ser factible realizar la cuantificación y valoración, se debe realizar un relevamiento del material previo a la desmovilización por las partes o por un tercero independiente.

También son muy comunes las discusiones sobre retrabajos por No Conformidades del trabajo realizado cuando la obra es paralizada. Pero, una No Conformidad no puede clasificarse necesariamente como una falla. Puede sí ser parte del proceso de calidad. En este caso, tenemos una No Conformidad en el proceso constructivo, identificada y resuelta a través de un proceso de calidad, indispensable en cualquier construcción, siendo aún artesanal el perfil de estas obras.

Se explica: durante el proceso de construcción es común la existencia de algunas no conformidades no estructurales, es decir, relacionadas con la necesidad de correcciones en relación a alineaciones, aplomados, escuadras etc. Con menos frecuencia, pueden presentarse no conformidades asociadas a estructuras, por ejemplo, vacíos durante el hormigonado de una parte estructural o líneas de soldadura con cuerpos externos no uniformes, lo que provoca retrabajos que requieren mayor cuidado y atención. No obstante, pueden corregirse sin perjuicio del producto final.

Se observa que las No Conformidades del proceso de construcción en ocasiones se convierten en un tema de discusión cuando se paraliza la obra, porque al momento de la paralización aún no habían sido atendidas por el contratista dentro del proceso de calidad, verificación y acciones de corrección. Se debe realizar un relevamiento de las No Conformidades no tratadas, y a partir de ahí, verificar si las No Conformidades son parte de un proceso que se debe continuar, y el nivel de retrabajo. Mismo así deben distinguirse de una No Conformidad de la construcción, una falla del producto final, que puede comprometer su utilización.

En conclusión, la interrupción de una obra, al no ser una medida estratégica de aborto del proyecto, con acuerdo sobre la compensación económica debida, es siempre un hecho traumático para ambas empresas. Las pérdidas son grandes para la sociedad y para ambas partes, independientemente de las recomposiciones que se puedan hacer en una disputa.