

EL EFECTO DE COVID-19 EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN ACTIVOS: SUSPENSIONES DE PROYECTOS



M

IENTRAS los titulares de las noticias siguen sacudiendo una industria de la construcción ya estresada, la pandemia del COVID-19 continuará causando aún más impactos, variando en tipo y magnitud, en todos aquellos proyectos que se encuentran aún activos, tanto de manera inmediata, como a largo de los próximos meses.

Durante las últimas décadas, la industria de la construcción moderna se ha acostumbrado, y de una manera relativamente resiliente, a impactos que son específicos de proyectos (excluyendo la crisis financiera de 2008). Sin ir más lejos, los últimos 100 años la escasez de mano de obra y material, discontinuidad de materiales, cambios climáticos extremos, catástrofes naturales, inflación, disputas laborales, accidentes catastróficos en obra y, hasta la semana pasada, una fuerza laboral que no era suficiente para satisfacer la demanda de proyectos, son todos factores que han sido parte del día a día de proyectos de construcción, y de las relaciones contractuales asociadas a ellos. Sin embargo, la industria de la construcción no está acostumbrada, y por lo visto tampoco preparada, para absorber un golpe tan duro como una pandemia global de la magnitud del COVID-19.

Por ende, como dueño, si está evaluando suspender un proyecto en ejecución, debe considerar a lo menos lo siguiente:

FORMAR UN EQUIPO DE "RESPUESTA A EMERGENCIAS"

1. El dueño debe formar un equipo de "Respuesta a Emergencias". Este equipo debería incluir a miembros claves del equipo de ingeniería, consultores y representantes del dueño, personal clave del contratista general, e incluso subcontratistas y proveedores claves.

2. Organizar y fomentar debates constructivos que enfrenten las realidades actuales, y promuevan un diálogo abierto sobre cuestiones relacionadas a la disponibilidad de mano de obra y contingencias sobre cadenas de suministro.

ENTENDER LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES RELACIONADAS

Equipo de Diseño

1. El dueño tendrá que pagar al equipo de ingeniería (y sus consultores) por los servicios prestados desde el último pago hasta el día de suspensión, y posiblemente indemnizar por gastos razonables relacionados con la interrupción del trabajo.
2. El periodo de suspensión probablemente no es infinito. Si la suspensión excede el número de días contractualmente establecidos, el equipo de ingeniería podría poner término al contrato mediante notificación escrita.
3. Aparte de las provisiones contractuales, se debería aplicar una consideración global, tomando en cuenta tanto la relación comercial, como los riesgos que enfrentan ambas partes en el entorno actual.

Equipo de Construcción

1. El dueño tendrá que pagar al contratista general y sus subcontratistas por trabajos desarrollados hasta la fecha de suspensión, y posiblemente indemnizar por gastos indirectos vigentes y gastos de desmovilización. En conclusión, se deben evaluar las condiciones de terminación del contrato, así como también hacer proyecciones costo-beneficio.
2. Suspensión por consecuencia de las acciones de una autoridad competente, una emergencia nacional o por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del dueño, muchas veces se tratan diferente a las suspensiones por conveniencia.

3. Por último, similar al caso de retención de los profesionales de diseño, el gran desafío en la relación entre el dueño y contratista general es qué debe hacer el contratista general con sus subcontratistas. Este desafío puede ser agravado por situaciones que involucran a subcontratistas con problemas de liquidez o problemas con acceso a capital. Además, considerando el contexto actual, es probable que un subcontratista pierda parte de su fuerza laboral del proyecto. Con esto en mente, en cuanto el proyecto reinicie definitivamente, dueños y contratistas generales deberán ser conscientes de que, por consecuencia de estos factores externos, existe una mayor posibilidad de impactos adicionales en la planificación, y en el progreso futuro del proyecto.

Consultores

1. El dueño tendrá que pagar a varios consultores por sus servicios desde el último pago hasta el día de suspensión, así como hacer frente a gastos razonables relacionados con la interrupción de trabajo, más un monto predefinido (esto dependerá del contrato específico y de los mecanismos de entrega del proyecto).

NOTIFICACIONES ESCRITAS PARA PARTICIPANTES DE PROYECTO

Cuando se toma la decisión de suspender el proyecto, una comunicación clara y concisa es clave. Se debe notificar de manera escrita a todos los miembros del equipo de ingeniería, construcción y consultores. La notificación debe contener como mínimo las cláusulas establecidas en cada uno de los contratos, y la manera como se comunicará con el equipo en adelante, incluyendo la siguiente información básica:

1. Nombre de proyecto
2. Dueño de proyecto
3. Fecha del contrato que está siendo suspendido

4. Identificación de los términos contractuales claves acerca la suspensión
5. Identificación de la fecha efectiva de la suspensión
6. Solicitudes de información relacionadas a partir de la fecha de suspensión

CONDICIONES DE DOCUMENTACIÓN DE OBRA

Documentar el estado del trabajo puede parecer una tarea desalentadora, pero hay que recordar que, si sabemos en qué punto paramos, después será más fácil reiniciar el proyecto. A continuación, se encuentran algunos datos que deberían ser recolectados al momento de suspender un proyecto:

Tomar Fotos del Sitio de Proyecto

1. Tomar fotos (y grabar vídeos) de todas las áreas disponibles de la obra, de todos los puntos de vista posibles. Considere siempre que, "la foto que no tomé hoy es la que se necesitará mañana".
2. Tomar fotos de las condiciones actuales de la obra
 - El equipo que se encuentra en la obra
 - El material que se encuentra en la obra (preparado para la instalación y almacenado)
 - Estado general de la obra (basura, herramientas chicas, oficinas de obra, etc.)
 - Considere documentación aérea vía drones

Recolectar Documentación Actual de Controles de Proyecto

1. Registros de solicitudes de información (RFI's)
2. Registros de potencial órdenes de cambio (PCO's)
3. Registros de órdenes de cambio (CO's)
4. Registro de Envío de Cartas
5. Registro de inclemencias del tiempo
6. Registros/ reportes del trabajo diario
7. Programa(s) del proyecto actualizado(s).

DESARROLLAR PROYECCIONES PRESUPUESTARIAS DE LA SUSPENSIÓN

La implementación de suspensiones podría traer beneficios, así como también tendrá impactos financieros. Se deberían considerar los gastos relacionados con una suspensión de proyecto incluyendo, entre otros:

1. Gastos del dueño (incluyendo riesgos de los gastos del cliente del dueño)

2. Gastos provisionales de "soporte" al proyecto (utilidades, seguridad adicional, protección, etc.)
3. Gastos de diseño
4. Gastos de consultores del dueño
5. Gastos de reposición y proveedores del dueño

ENTENDER CUANDO LA SUSPENSIÓN PUEDE LLEVAR AL TÉRMINO DEL CONTRATO

Normalmente, el periodo de suspensión está definido en el contrato del proyecto. Suspensiones, independientemente de la causa, pueden resultar en el término de los contratos entre algunas o todas las partes relevantes. Por ende, es importante entender estas cláusulas claves del contrato para asegurar que todas las partes involucradas estén alineadas y sean conscientes de los hitos estipulados en el contrato, así como las condiciones de notificación. Sin embargo, como es el caso tradicionalmente de muchas situaciones, el término contractual nunca debiera realizarse sin la debida diligencia y premeditación.

COMUNICACIONES DEL PERIODO DE SUSPENSIÓN

Es importante recordar que todos los

miembros del equipo del proyecto son afectados, y tienen preocupaciones cuando se suspende un proyecto. Considere comunicar periódicamente a todos los participantes para mantenerlos al día del estado de la suspensión.

ESTAR PREPARADO PARA REINICIAR EL PROYECTO

Tan pronto sea apropiado reiniciar el proyecto, el dueño debe estar preparado para enfrentar los gastos relacionados con la suspensión. Además, como dueño, es probable que tenga que proporcionar información para apoyar la capacidad financiera de su organización a fin de finalizar el proyecto.

CONCLUSIÓN

Las suspensiones de proyecto no son el escenario ideal, pero a veces son inevitables, y necesarios en la medida en cómo el mundo responde a los efectos del COVID-19. Conociendo sus obligaciones contractuales, fechas claves, condiciones de notificación e implementando una estrategia fundamentada y medida, asegurará un mayor nivel de éxito cuando se reinicie el trabajo en el proyecto una vez concluida la suspensión.

Sobre J.S. Held

J.S. Held es una empresa de consultoría global, con experiencia en las áreas de construcción, servicios ambientales, sanitarios y de seguridad, contabilidad forense, restauración por efectos del agua y fuego, equipos, y de arquitectura e ingeniería forense.

Nuestro Departamento de Servicios de Consultoría Global se especializa en asuntos relacionados con gestión de proyectos y programación, reclamos y disputas en el área de construcción, gestión de contratos, garantías, así como procedimientos de arbitraje y litigación.

Para más información, visite nuestra página web www.jsheld.com o contacte uno de nuestros líderes de área:

Servicios de Asesoría en Construcción - Chile:

Rodrigo Hernández | rodrigo.hernandez@jsheld.com
Av. Apoquindo 6410. Oficina 1405, Las Condes, Santiago - Chile / Tel: +56 9 5524 0402

Servicios de Asesoría en Construcción - Latinoamérica:

Enrique Abiega | enrique.abiega@jsheld.com
Calle Dr. Fleming 54, Madrid - España 28036 / Tel: +34 91 904 7159

• Esta publicación tiene un propósito únicamente educativo e informativo en general. Puede contener errores y esta proporcionado como es. No tiene intención de asesoría específica, legal u otros. Opiniones y puntos de vista presentes no necesariamente son las de J.S. Held o de sus afiliados y no se debe de asumir que J.S. Held adhiere a un método, interpretación o análisis específica solamente porque aparece en esta publicación. Renunciamos a cualquier representación y/o garantía de precisión, oportunidad, calidad o aplicabilidad de los contenidos. No debería de actuar, o no actuar dependiendo de esta publicación y renunciamos todo tipo de responsabilidad con respecto a dichas acciones o la falta de acciones. No asumimos ninguna responsabilidad acerca la información contenida en esta publicación y renunciamos todo tipo de responsabilidad y daños con respecto a dicha información. Esta publicación no sustituye asesoramiento legal competente. Este contenido puede ser cambiado o actualizado sin notificación previa.