

Impacto del COVID-19 en las obras privadas



En el contexto actual, a causa del COVID-19, el SECTOR CONSTRUCCIÓN se ha visto paralizado por el aislamiento social decretado en el ESTADO DE EMERGENCIA NACIONAL (EEN). Tras haberse cumplido más de 70 días de paralización y habiendo el Estado aprobado la “Reanudación de actividades” correspondientes a la FASE 1, muchas de las obras de construcción priorizadas de la Fase 1 se encuentran próximas a reiniciar sus operaciones. Entonces, nos preguntamos **¿Cuál será el impacto del COVID-19 en las obras?**

Para este análisis debemos tener presente – tomando como referencia el Código Civil Peruano – que, esta paralización de actividades obedece a un “caso fortuito” consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de las obligaciones contractuales por causa no imputable a ninguna de las partes contratantes.

Entonces, por lo que al periodo de paralización de actividades se refiere, ninguna de las partes contratantes es responsable de los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de la obligación contractual, al ser ésta no imputable a ninguna de las partes; salvo que lo contrario esté previsto en el contrato.

Los cambios y /o consecuencias posteriores a la paralización EN PRODUCTIVIDAD, EN PLAZO, EN COSTO dependerá de:

1 En Productividad



Partamos del concepto de PRODUCTIVIDAD, que es la cantidad de producto ejecutado por unidad de recurso empleado, siendo el factor determinante para el cálculo del costo unitario de cada proceso constructivo. Entonces, el efecto del COVID-19 en **la cantidad de producto ejecutado por unidad de recurso** y por ende en el costo unitario del proceso y de la Obra se puede analizar como sigue:

- La PRODUCTIVIDAD que venía obteniendo la Contratista antes de la paralización se verá afectada por una “curva de aprendizaje” del personal nuevo y reingresante, un porcentaje del personal de obra durante el periodo del EEN se desplazó fuera de Lima, siendo necesaria la contratación de personal nuevo. Este es un factor normal en la industria de la construcción y es temporal hasta tomar un ritmo de productividad estándar; en este caso se origina como consecuencia de la paralización y reinicio de las actividades.
- Si bien es cierto, habrá menor cantidad de trabajadores en la Obra para cumplir con el distanciamiento social, en la mayoría de los casos esto no tendría por qué afectar la productividad del recurso de mano de obra, es decir la cantidad de producto ejecutado por unidad de medición de dicho recurso.

¿Qué sugerimos?

- 1 La Contratista debe hacer las **mediciones de los recursos utilizados** por actividad, desde el día 1 de la reactivación, pues por la incorporación de los protocolos para la vigilancia y prevención de COVID-19 algunas actividades se verán afectadas, entonces para corregir o reformular es necesario conocer los tiempos reales de la actividad.
- 2 Considerando que la ejecución de los procesos constructivos deben mantener su productividad, por la naturaleza de la actividad y con un abastecimiento correcto de recursos, es necesario que la Contratista realice un **análisis de todas las partidas pendientes** para lograr mantener la productividad.

- 3 Solicitar un informe de estado posterior a las mediciones, para la toma de acción y mejora de procesos constructivos.
- 4 En el escenario de reactivación del proyecto, dado que en ningún proyecto la Contratista contó con el tiempo de preparar las obras para la paralización por el EEN y que muchos procesos han quedado inconclusos. Podría ser necesario la opinión del **proyectista estructural**, de haberse generado algún efecto de daño (en la tensión de los muros anclados, en los encofrados de las losas, vigas, por cambios de temperatura, juntas frías, etc.) que amerite algún tratamiento específico.

2 En Plazo



Considerando que el PLAZO de ejecución de una Obra está asociado a la PRODUCCIÓN y a su vez ésta se define como la cantidad de producto ejecutado por unidad de tiempo. Entonces **la cantidad de producto ejecutado por unidad de tiempo**, se verá afectada por:

- Restricciones de horarios, ingresos, salidas del personal obrero por efecto del protocolo para la vigilancia y prevención aprobado.
- Posibles nuevas actividades intermedias en algunos procesos constructivos, de los cuales no se cuenta con estadística o histórico de referencia.
- Reducción en el número de personal obrero (ayudante, operario, capataz) dentro de la Obra para respetar el distanciamiento social exigido en el protocolo para la vigilancia y prevención aprobado y en la normativa gubernamental.
- Operatividad en la ejecución del protocolo para la vigilancia y prevención.
- Algunas obras, por su ubicación sean en provincia o aledañas al mar, podrían verse afectadas por los cambios climáticos (humedad, calor), por lo que la subsanación implicaría reprocesos.
- Adecuación y adaptación de los ambientes de trabajo, en caso sean necesarios.

¿Qué sugerimos?

- 1 Cada Contratista deberá **elaborar su cronograma de obra y actualizarlo de manera periódica (máximo cada 30 días)**, pues es aquí donde la data recopilada de las mediciones permitirá realizar los ajustes y las revisiones del plazo. En este cronograma deberán considerar el cambio de la duración de las actividades y de ser el caso, la modificación de la secuencia constructiva, producto del cumplimiento de la nueva normatividad y del protocolo para vigilancia y prevención.
- 2 Es imprescindible **al reinicio de las actividades tener definido los acabados por parte de las Inmobiliarias y los Arquitectos de proyectos**, pues el plazo de la adquisición de materiales y equipos por la demanda y el tiempo de importación podría verse afectado. La actualización del cronograma de adquisición de materiales y equipos es crucial en esta etapa.
- 3 Considerando que la mayoría de proyectos presenta observaciones por interferencias, cambios, información incompleta y otros, es necesario que incluso desde antes de la reactivación se priorice la revisión del expediente técnico por parte de los proyectistas, para reducir el plazo en el levantamiento de observaciones y consultas.
- 4 Consideramos que, previo sustento de la Contratista, el mayor tiempo de duración en la ejecución de la obra como consecuencia de las nuevas normativas gubernamentales y/o del protocolo para la vigilancia y prevención obligatorio, debe ser acordado y aceptado.
- 5 Consideramos también que, debe ser reconocido el corrimiento de la fecha de término de la Obra, como mínimo, en el número de días calendario igual a los días de paralización por el EEN.

3 En Costos



En lo concerniente al costo, es importante diferenciar dos etapas del impacto:

A. Desde el 16 de marzo hasta el día antes de la reactivación

- Si se ha realizado el pago de la planilla de personal de dirección, administración y obreros que desarrollan labores directas de construcción civil, se debe contar con la evidencia del pago y la Contratista debe presentar el mecanismo y la oportunidad de la compensación por parte de sus trabajadores del tiempo pagado y no trabajado durante la paralización. Se debe tener en cuenta que la normativa del Gobierno es dar licencia con goce de haberes **compensables** a los trabajadores.
- Si existen pagos pendientes a proveedores, subcontratistas, así como haber realizado gastos administrativos en permisos y otros.

B. Desde el día de la reactivación en adelante

- Los proveedores de bienes y servicios de la Obra podrían incrementar sus precios como consecuencia de los mayores costos que les significará el cumplimiento de las nuevas normativas gubernamentales y del protocolo para la vigilancia y prevención aprobado.
- El análisis que se desarrolle para la imputación de los mayores costos quedará establecido por las nuevas condiciones de la aplicación del protocolo para la vigilancia y prevención y la nueva normatividad al respecto (nuevos equipos de protección personal, posible ampliación de oficinas, comedores, servicios higiénicos, etc.).
- Así mismo, al verse afectada la producción, se verá afectado el plazo de ejecución de la Obra y por ende el personal de dirección, administración y control de la Obra debe permanecer más tiempo en la misma, incrementándose también algunos gastos generales por pago de servicios, seguros y otros.

¿Qué sugerimos?

- 1 Se tiene que hacer una revisión de la implementación del protocolo para la vigilancia y prevención, aprobado por las entidades oficiales; de la correcta confección, implementación y aplicación del protocolo y de las nuevas normativas dependerá el impacto en el costo de la Obra.
- 2 Se debe tener en cuenta que, al haber menos personal de trabajo directo para respetar el distanciamiento social, también será necesario menor cantidad de personal de dirección, administración y control de la Obra, por lo que la Contratista tendría que hacer una reevaluación de los gastos generales de la Obra hasta su culminación.
- 3 Búsqueda de nuevos proveedores de bienes y servicios o renegociar con los existentes desde ahora, pues podría haber un incremento en los precios debido a la oferta.

Mayo 2020



Contáctanos:

www.jlvconsultores.com
contacto@jlvconsultores.com
Telf.(01) 651 0900

