



Comunidad Latinoamericana  
de Peritos en Construcción

## I Congreso CLAPEC 2022

MEJORES PRÁCTICAS DE LA  
LABOR PERICIAL EN ARBITRAJES  
DE CONTRATOS EN CONSTRUCCIÓN  
PARA LATINOAMÉRICA

**Artículo 08:  
LOS EFECTOS DE LA PARALIZACIÓN  
DE UNA OBRA**

**Geovane Martins,**  
ingeniero brasileño  
director HECT Consultoría

Sábado 24 Septiembre, 9:00 horas, Sala 1

Ha sido común en controversias que involucran obras de ingeniería, observar **Contratos paralizados antes de la conclusión de todo alcance contratado**. Las causas pueden estar asociadas a varios factores y entre las principales:

- **Responsabilidad del Mandante:** (i) atraso en el pago y/o retención indebida de certificaciones/valorizaciones; (ii) denegación del pago de reclamos fundamentados y/o retraso en la firma de adicional de contrato que permitan el pago de servicios extras; (iii) modificaciones en el alcance cambiando el perfil del contrato; (iv) fallas de gestión; (v) cambios en la planificación estratégica del mandante (abortar el contrato).
- **Responsabilidad del Contratista:** (i) falta de recursos para realizar los servicios (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 Mandante, el Contratista y para toda la sociedad: **la cuenta de daños debe ser pagada por quien causó el trastorno del contrato**. Cada caso debe ser evaluado, y la factura será alta.

Para el Mandante, algunas de las consecuencias, son: i) aplazamiento de la finalización de la obra y el atraso en el retorno de la inversión, comprometiendo la TIR esperada, (ii) el mantenimiento de mano de obra capacitada para operar, pero sin que la unidad empiece su operación, esperándola; (ii) la permanencia del equipo de inspección / fiscalización de contrato por un tiempo adicional; (iv) adicionales de contrato (plazo/costos); (v) la contratación de un nuevo contratista para cumplir con la promesa del Proyecto.

En cuanto al Contratista, queda la

frustración de la expectativa de lo que habría ganado completando la obra, y del aporte a 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 contrato 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 paralizaciones. 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, materiales dejados en obra y No Conformidades.

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

También se debe considerar pagar los **materiales dejados en el sitio** por el contratista. Estos materiales no deben ser considerados en el avance físico, ya que aún no forman parte del emprendimiento en construcción. Sin embargo, deben ser valorizados. 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 Con-**

**formidad en el proceso constructivo**, identificada y resuelta a través de un proceso de calidad, indispensable en cualquier construcción: 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 paralización de una obra -al no ser una medida estratégica de aborto del contrato y/o del proyecto, con acuerdo sobre la compensación concordada por daños costos/plazo-, **es siempre un hecho traumático para el mandante y el contratista**. Las pérdidas son grandes para la sociedad y para ambas partes, independientemente de las recomposiciones que se puedan hacer en una disputa.