

# La auditoría de un vistazo



## Contrato de Construcción para las Mejoras de Peña Boulevard

MAYO DE 2021

### **SOBRE LA AUDITORÍA** |

El División de Administración de Infraestructura del Aeropuerto utilizó un método de entrega de proyectos llamado "diseño y construcción" cuando otorgó un contrato a Interstate Highway Construction Inc. para realizar el diseño y el trabajo de construcción relacionados con las mejoras en Peña Boulevard, que es la principal vía de acceso al Aeropuerto Internacional de Denver. Debido a la pandemia del COVID-19, el aeropuerto redujo el alcance original de la fase 1. Esto redujo el costo de 93.4 millones a 35.3 millones de dólares.

## En el reporte

**HALLAZGO: El Aeropuerto Internacional de Denver necesita una mejor supervisión del proyecto de construcción para las mejoras de Peña Boulevard con el fin de garantizar la mejor relación costo-calidad para la ciudad**

- **El contratista de construcción del aeropuerto, Interstate Highway Construction Inc., se retrasaba con frecuencia al presentar las facturas y las propuestas de cambio del contrato.** El aeropuerto tampoco cumplió con los plazos para revisarlas. El incumplimiento constante de los plazos puede tener múltiples consecuencias en un proyecto. Si el aeropuerto no garantiza que los contratistas presenten el número requerido de facturas a tiempo, es posible que no revise detenidamente cada factura y corre el riesgo de pagar en exceso por un trabajo que los contratistas no hicieron. Además, es posible que el aeropuerto no cumpla con los plazos del proyecto al no garantizar que los contratistas presenten las propuestas de cambio del contrato a tiempo.
- **El aeropuerto no documentó ni hizo un seguimiento correcto a los asuntos relacionados con el desempeño del contratista. Tampoco hizo un seguimiento correcto del proyecto.** "Trabajo no conforme" es el término utilizado cuando un contratista o subcontratista no completan el trabajo en conformidad con los requisitos de su contrato. Se supone que el personal debe mantener un registro actualizado en Unifier para monitorear el estado del trabajo que no cumple con los requisitos. Las inexactitudes en el registro y la falta de una documentación completa podrían impedir que el aeropuerto asegure que un contratista solucione todos los problemas. Además, no tener documentación sobre si el aeropuerto debe considerar una sanción monetaria podría llevar al aeropuerto a pagar en exceso por el trabajo realizado y puede hacer creer al contratista que hay una falta de rendición de cuentas.  
  
El aeropuerto tampoco realizó un seguimiento preciso del presupuesto para la fase 1. El aeropuerto pagó por todos los cambios del contrato con el fondo de contingencia del proyecto y todos los costos de las órdenes de cambio se registran en Unifier. Sin embargo, el aeropuerto utiliza un rastreador distinto para monitorear el uso del fondo de contingencia. Evaluamos la precisión del rastreador de contingencias del aeropuerto comparándolo con los datos de origen en Unifier, y descubrimos que las cantidades gastadas del fondo no coincidían.
- **El aeropuerto no proporcionó los estimados de los costos por los servicios y la documentación no respalda completamente la extensión en el cronograma y el aumento de los costos del proyecto.** Es importante realizar estimaciones internas del costo relacionadas con los cambios en el contrato para ayudar a limitar el riesgo de pagar en exceso por los aumentos en el costo de un proyecto. La política de la ciudad respecto a las condiciones generales del contrato exige que los contratistas respalden cada cambio solicitado en el contrato con una propuesta de costos. Cada propuesta debe incluir los precios de la mano de obra, de los

**PASE A LA SIGUIENTE PÁGINA →**

Timothy M. O'Brien, Contador Público Certificado | Auditor de Denver

Para obtener una copia de este reporte, visite [www.denverauditor.org](http://www.denverauditor.org) o llame a la Oficina del Auditor al (720) 913-5000.

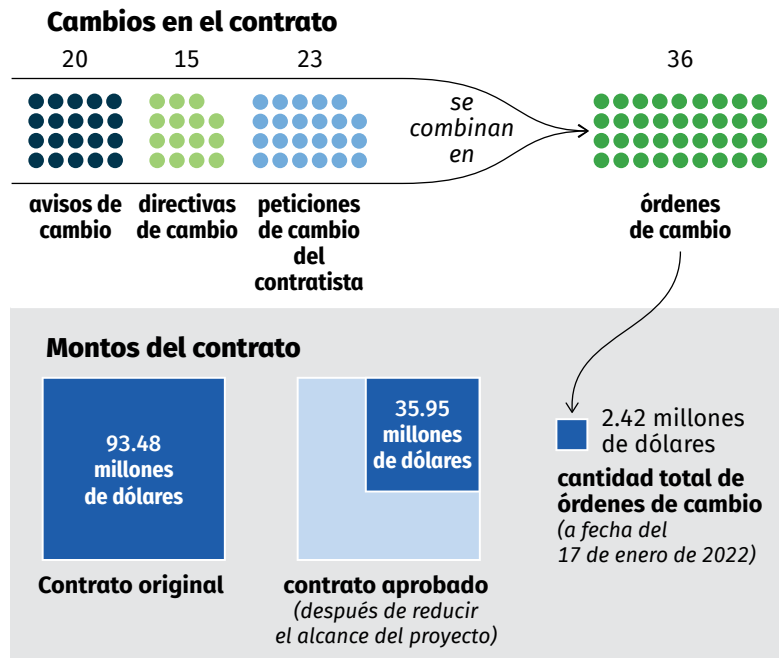


materiales y los equipos. Determinamos que el aeropuerto no realizó ninguna estimación de costos para los cambios en el contrato porque carece de unos procedimientos que describan exactamente cuándo y cómo hay que hacer una estimación de costos por los servicios. En general, descubrimos que la documentación que tiene el aeropuerto no respalda completamente la extensión del cronograma y los aumentos en el costo del proyecto. El proceso de realizar cambios en el contrato supone uno de los mayores riesgos en los proyectos de construcción porque es posible que los cambios no estén justificados o que se inflen los costos.

- **El aeropuerto no se aseguró de que todas las facturas respaldaran la cantidad que pagó a Interstate Highway Construcción.** En los contratos de un precio global fijo, se utiliza la oferta de un contratista para todos los costos del proyecto como base para el ámbito original del trabajo. Usando los costos establecidos por el contrato, los dueños del proyecto pagan al contratista de forma escalonada a medida que se completa el trabajo.

### Cambios en el contrato de construcción para las mejoras de Peña Boulevard con fecha de enero de 2022.

El contrato se puede cambiar de tres formas. El aeropuerto puede iniciar un cambio a través de un "aviso de cambio" o una "directiva de cambio". El contratista también puede solicitar cambiar el contrato.



**Nota:** El monto total en dólares de las órdenes de cambio aprobadas refleja el aumento neto del monto del contrato después de reducir el alcance del proyecto debido a la pandemia del COVID-19.

**Fuente:** Elaborado por personal de la Oficina del Auditor con información de la Oficina del Secretario y Registrador.

En el caso del proyecto de Peña Boulevard, el contrato especifica que el aeropuerto debe realizar los pagos escalonados en función del porcentaje de trabajo total que se haya completado en cada periodo de facturación. Sin embargo, descubrimos que el aeropuerto aprueba las facturas sin toda la documentación requerida y sin resolver todos los asuntos identificados durante el proceso de revisión. Esto significa que el aeropuerto podría haber pagado en exceso por el trabajo que Interstate Highway Construction dijo que había completado. Sin embargo, debido a que el contrato sigue un término de precio global fijo, los sobrepagos por el trabajo realizado durante cada período de facturación solo afectarán a la cantidad pagada en ese momento.

- **La División de Administración de Infraestructura del aeropuerto no se aseguró de revisar a todos los subcontratistas y garantizar que estos recibieran su pago.** El contrato y las condiciones generales de contratación de la ciudad establecen cuatro requisitos para garantizar que los subcontratistas estén cualificados para el trabajo y reciben su pago. El cumplimiento de los requisitos contractuales generales de la ciudad permite que el aeropuerto pueda asegurar que el contratista haya seleccionado a los mejores subcontratistas para realizar el trabajo. Al no asegurar que el contratista reportara toda la información respecto al pago de todos los subcontratistas, el personal de la División de Oportunidades para los Pequeños Negocios no pudo hacer un seguimiento preciso del cumplimiento de los requisitos establecidos por la ordenanza de la ciudad. Concretamente, la inexactitud en la información sobre los pagos impidió que el personal verificara que el contratista pagara a sus subcontratistas a tiempo. Además, el personal no podía monitorear con precisión si el contratista cumplía con los objetivos de participación de empresas de construcción que son propiedad de mujeres y minorías.
- **El aeropuerto carece de un proceso para elegir el mejor método de entrega de proyectos.** La entrega del proyecto define los roles, las responsabilidades y la relación contractual entre el dueño del proyecto, el diseñador y el constructor. El aeropuerto eligió un método de entrega de diseño y construcción para este contrato, pero no pudo proporcionar la documentación de su análisis que justifique la selección. Además, el aeropuerto carece de un proceso formal para garantizar que se ponga en marcha y se documente un enfoque basado en riesgos. Establecer un procedimiento para garantizar que se lleva a cabo y se documente un análisis disminuye el riesgo de que la ciudad seleccione un método de entrega inapropiado para un proyecto. Elegir el método incorrecto podría incurrir a un aumento de los costos del proyecto o podría aumentar la posibilidad de que se produzcan retrasos en los proyectos.

