

La auditoría de un vistazo



Gerente de Construcción / Método de Ejecución de Proyectos del Contratista Principal

SEPTIEMBRE DE 2021

SOBRE LA AUDITORÍA

La Estación de Bomberos de Northfield n.º 39 en el vecindario de Central Park de Denver se completó en julio de 2020 y costó alrededor de 8.8 millones de dólares.

El Departamento de Transporte e Infraestructura utilizó el método de ejecución de proyectos “gerente de construcción/contratista general” para construir la estación de bomberos.

Según este método, un proyecto tiene tres contratos: un contrato de diseño, un contrato para la fase previa a la construcción y un contrato de construcción. La ciudad contrata tanto a un diseñador como a un contratista, que trabajan juntos desde el inicio del proyecto para planificar, diseñar y construir el proyecto. El contratista primero actúa como gerente de construcción durante la fase previa a la construcción antes de pasar a ser el contratista general para supervisar la construcción.

En el reporte

HALLAZGO: El Departamento de Transporte e Infraestructura administró de manera inadecuada el proyecto de construcción de la Estación de Bomberos de Northfield y no monitoreó los costos de forma efectiva para garantizar que la ciudad no pagara de más

- La administración inadecuada de los proyectos de construcción de la ciudad significa que la Ciudad y el Condado de Denver puede estar malgastando el dinero de los contribuyentes. Es posible que la ciudad no reciba todos los servicios y los entregables que está pagando y que exige el contrato. También corre el riesgo de pagar demasiado por los servicios que recibe.
- Si bien la ciudad recibió aquello por lo que pagó, identificamos numerosos problemas en cómo la ciudad administra el proyecto de construcción:
 - El Departamento de Transporte e Infraestructura confió demasiado en el contratista, PCL Construction Services Inc., para determinar el precio máximo garantizado, que es lo máximo que la ciudad debería haber pagado por la construcción. El personal no validó los estimados de costos del contratista para asegurarse de que fueran justos o precisos.
 - El personal no se aseguró de que PCL Construction Services proporcionara a la ciudad todos sus estimados de costos. Los miembros del equipo de construcción no colaboraron lo suficiente cuando el contratista elaboró esos estimados.
 - El personal de Transporte e Infraestructura no supervisó adecuadamente la forma en que el contratista contrató a los subcontratistas, específicamente para garantizar que PCL Construction Services siguiera un proceso de licitación justo y razonable, como exige el contrato de construcción.
 - Además, el personal no supervisó cómo PCL Construction Services se adjudicó un subcontrato para realizar ciertas obras. Descubrimos que la empresa excedió la cantidad que había propuesto para el trabajo que se había asignado en calidad de subcontratista y que la ciudad pagó a la empresa dos veces por algunos servicios relacionados con la fase previa a la construcción.
 - El personal de Transporte e Infraestructura no se aseguró de que todos los costos que pagó al diseñador, OZ Architecture Inc., fueran precisos. Encontramos varias inconsistencias relacionadas con las tarifas de facturación de la empresa cuando comparamos los términos del contrato

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 o llame a la Oficina del Auditor al (720) 913-5000.



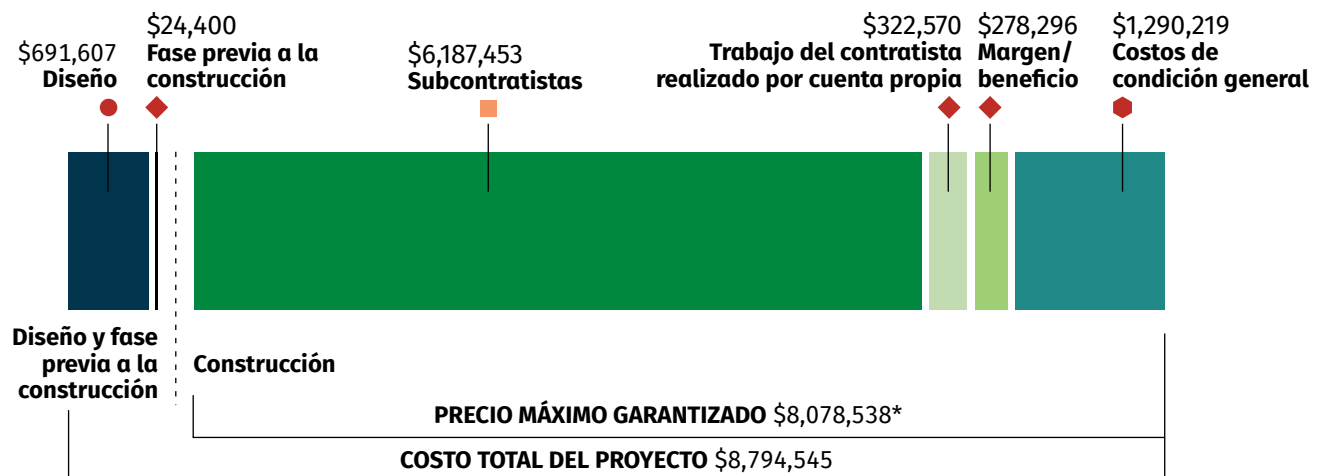
con los costos en las facturas que la empresa entregó a la ciudad.

- Como departamento, Transporte e Infraestructura carece de políticas y procedimientos para administrar proyectos de construcción que son técnicamente complejos, es decir, aquellos que utilizan el método “gerente de construcción/contratista general”.
- El departamento también carece de un proceso para determinar el método de entrega de proyectos que hay que usar en un proyecto concreto. El departamento necesita tener unas directrices por escrito para que las decisiones se tomen de manera coherente y se elija el método de ejecución de proyectos óptimo para un proyecto determinado.
- El personal de Transporte e Infraestructura no colaboró con todo el equipo de construcción para identificar, administrar y monitorear los riesgos específicos relacionados con la construcción del proyecto de la Estación de Bomberos de Northfield.

- El personal tampoco verificó la exactitud de la facturación de PCL Construction Services para ciertos costos. Específicamente, no exigieron que la compañía presentara información de respaldo que la ciudad pudiera usar para comprobar el gasto de unos 1.29 millones de dólares.
- El personal no se aseguró de que el diseñador y el contratista cumplieran con los términos del contrato relacionados con la presentación mensual de facturas que estuvieran bien detalladas.
- Por último, Transporte e Infraestructura no verificó la exactitud de los costos en la única orden de cambio del proyecto. Se necesitaron \$82,404 para cubrir el costo de las obras adicionales que fueron necesarias para cumplir con los pedidos del Departamento de Bomberos de Denver y para trabajar en unas pequeñas reparaciones.

Costos del proyecto, precio máximo garantizado y condiciones de pago para la Estación de Bomberos de Northfield n.º 39

- Contrato entre el Departamento de Transporte e Infraestructura y OZ Architecture, Inc. donde figura el costo más el margen de ganancias¹
- ◆ Contrato de precio único entre el Departamento de Transporte e Infraestructura y PCL Construction Services, Inc.²
- Contrato de precio único entre PCL Construction Services, Inc. y subcontratistas
- ◆ Costos directos reembolsados a PCL Construction Services, Inc. por administrar y supervisar el proyecto según el costo real



*\$7,996,134 (precio máximo original garantizado) más \$82,404 (orden de cambio iniciada por la ciudad)

¹En este tipo de contrato el diseñador o el contratista factura el costo de sus servicios y su trabajo al propietario del proyecto y añade un porcentaje para sus ganancias.

²En este tipo de contrato, el propietario del proyecto paga un precio fijo establecido a cambio de los servicios contratados, ni más ni menos.

Fuente: Análisis de la Oficina del Auditor de la información de las facturas que envió el contratista del proyecto de la Estación de Bomberos de Northfield.

