



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra
privada en Lima, 2020”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADA

AUTORA:

Buitron Mondalgo Monica Alizon (orcid.org/0000-0001-6015-9142)

ASESOR:

Mg. Vega Colquipisco Jonatán (orcid.org/0000-0002-9277-0293)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derecho Reales, Contratos y Responsabilidad Civil,
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2022

DEDICATORIA:

Dedico el presente trabajo de investigación a Dios por guiar mis pasos y poder lograr culminar mis estudios de forma ininterrumpida, a mis padres por el apoyo incondicional que me brindaron y me lo dedico a mi persona por mi enorme constancia, esfuerzo y perseverancia para poder alcanzar mis metas, pero sobre todo por creer y apostar por mí misma, no fue nada fácil, pero lo logramos.

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a dios por lograr alcanzar la meta de culminar mis estudios superiores fueron años de mucho sacrificio porque a la vez trabajaba, cursar estos años en la universidad Cesar Vallejo ha sido apasionante, porque amo la carrera que escogí, asimismo agradezco a cada uno de los profesores por instruirme y ampliar mis conocimientos, de ellos me llevo los mejores recuerdos.

Índice de Contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de abreviaturas.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	01
II. MARCO TEÓRICO.....	04
III. METODOLOGÍA.....	11
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	11
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	11
3.3 Escenario de estudio.....	12
3.4 Participantes.....	12
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
3.6 Procedimiento.....	14
3.7 Rigor científico.....	14
3.8 Método de análisis de datos.....	15
3.9 Aspectos éticos.....	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	16
V. CONCLUSIONES.....	27
VI. RECOMENDACIONES.....	28
REFERENCIAS.....	29
ANEXOS.....	35

Índice de tablas

Tabla 1. Tabla de Categorías y Subcategorías

Tabla 2. Tabla de Descripción de participantes

Tabla 3. Tabla de Validación de Instrumento

Índice de abreviaturas

Covid (coronavirus)

Pág. (pagina)

RESUMEN

El presente informe de investigación, fue realizado a causa de las desavenencias y controversias generadas en los contratos de obra privada producto de la covid 19, pues no existía una clausula al respecto sobre cómo llevar a cabo la reactivación de los trabajos de ejecución de obra, asimismo sobre a quién se le debería atribuir el reconocimiento de estos gastos, puesto que como es bien sabido nuestro país se vio sorprendido por esta enfermedad y ha venido enfrentando una crisis sanitaria y económica la misma que no ha sido ajena al sector de la construcción, que tras esfuerzos fallidos por tratar de salir a flote se ha visto terriblemente afectada, trayendo consigo la pérdida de miles puestos de trabajo debido a la suspensión de sus actividades, la alteración en los costos y plazos ya establecidos, por ello el objetivo general del presente investigación es analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima.

En cuanto la metodología la investigación es básica, con un enfoque cualitativo, nivel de estudio descriptivo, con un diseño de la teoría fundamentada; Las técnicas de recolección de datos fueron la entrevista y el análisis documental, donde se plasmaron los datos de los expertos respecto al tema de investigación y las fuentes documentales.

Finalmente se concluyó que se debe implementar cláusulas que atesoren este precedente, que emerjen en los inicios de su licitación para su empleabilidad puesto que esta modificación generara beneficios para las partes involucradas y para el sector, generando buenas relaciones contractuales y colaborativas para mitigar que posibles controversias se puedan dar en un futuro.

Palabras Claves: Obra privada, contratos, suspensión, Covid 19

ABSTRACT

This research report was carried out due to the disagreements and controversies generated in the private work contracts as a result of covid 19, since there was no clause in this regard on how to carry out the reactivation of the works of execution of work, also on who should be attributed the recognition of these expenses, since as is well known our country was surprised by this disease and has been facing a health and economic crisis that has not been unrelated to the construction sector, that after failed efforts to try to stay afloat has been terribly affected, bringing with it the loss of thousands of jobs due to the suspension of its activities, the alteration in costs and deadlines already established, for this reason the general objective of this This research is to analyze how the Covid 19 pandemic affects private construction contracts in Lima.

Regarding the methodology, the research is basic, with a qualitative approach, descriptive study level, with a grounded theory design; The data collection techniques were the interview and the documentary analysis, where the data of the experts regarding the research topic and the documentary sources were captured.

Finally, it was concluded that clauses that treasure this precedent should be implemented, which emerge at the beginning of its bidding for its employability since this modification will generate benefits for the parties involved and for the sector, generating good contractual and collaborative relationships to mitigate possible disputes. may occur in the future.

Keywords: Private work, contracts, suspension, Covid 19

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto, posee como **aproximación temática**, la investigación de un contrato sustancial y con gran relevancia actualmente, denominado contrato de obra de construcción, el cual es importante porque el Perú es en la actualidad un “un éxito en edificaciones ”, ya que esta actividad resulta ser una de las más prosperas y rentables, debido a que se encuentra integrando los considerados agentes dinámicos de trabajo y desarrollo del país, impulsando así el incremento de la economía del país.

Cuando nos referimos a un contrato de obra privada nos referimos a un acuerdo generado por el comitente quien viene a ser la empresa que ordena la ejecución de un proyecto de construcción y por el contratista que es la empresa que pone al personal capacitado para encargarse de la ejecución del proyecto de construcción velando por la calidad de su trabajo y cumpliendo con las especificaciones técnicas del proyecto, cabe mencionar que estas partes involucradas al suscribir dicho contrato contraerán obligaciones predeterminada en base a los acuerdos pactados como son el objeto del contrato, sus alcances, los plazos, el tiempo, y el precio por la prestación, es decir todo lo que se requiera para llevar a cabo la ejecución de la obra.

Ahora bien debemos de señalar que el rubro de la construcción tanto pública como privada se vio afectada por la denominada Covid 19 una enfermedad viral originada por el virus SARS-CoV-2, la cual alcanzo la denominación de una enfermedad pandémica es decir que se expandió por el mundo lo que trajo terribles consecuencias en el sector de la salud y economía del país puesto que para evitar su contagio el estado opto por tomar medidas imperativas como lo fue la suspensión de actividades, esta situación fue inesperada para las empresas constructoras quienes tuvieron que acatar lo decretado por el estado, existía un desconcierto respecto a las condiciones establecidas en los contratos es decir cómo se procedería se podría calificar a la Covid 19 como un caso fortuito, que justificaría el no cumplimiento de las obligaciones y de los pactos generados, quien debería asumir los costos que esta generaría, sin embargo nadie se esperó que influenciaría en el alza de los costos de los materiales, la variación el tipo de moneda o la escases y demora en la llegada de equipos importados que son necesarios para el

cumplimiento de la ejecución de los trabajos, en pocas palabras estábamos frente a un hecho inusual que irremediablemente ha golpeado al sector de la construcción privada dejando solo desconciertos sobre su regulación normativa y legal.

En tanto, se formularía como **problemática general** ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020?; Por otra parte, se formularía como **problemáticas específicas 1 y 2** ¿de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas ?; y ¿qué importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarios ?.

Nuestra **justificación teórica**, las cuales iremos describiendo en el desarrollo de nuestra investigación, pretendiendo que sean nuestro sustento de esta investigación para comprender los contratos de obra privada en Lima. En relación en el tiempo de la pandemia de Covid 19 y su influencia en las empresas contratistas. Por motivos de falta de investigaciones científicas sobre el tema en particular nos vemos precisados a extrapolar teorías relacionadas y pertinentes aduciendo también a la **justificación práctica** puesto que nuestra investigación pretende exponer de manera muy realista y puntual sobre la coyuntura sociopolítica que estamos viviendo en la actualidad, así como detectar la afectación de los contratos de obras para los clientes inmobiliarios.

Nuestra **justificación metodológica** será destacada porque se utiliza y adjudica el método científico y legislación vigente cumpliendo con los requisitos necesarios para una investigación correcta, con la certeza de haber analizado tesis, libros, artículos de revistas indexadas nacionales e internacionales, derecho comparado, jurisprudencia y doctrina sobre los contratos de obras privadas.

En relación a la **contribución** es detectar la incidencia que tuvo la pandemia en los contratos de obra privada en las empresas constructoras, **relevancia** es que vamos a poder mantener que ese mercado de inversión que ha sido golpeado por el tema de Covid 19 no se descontrola y afecte a la sociedad.

Por ello nos llevaría a delimitar en el siguiente **objetivo general**: Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima

2020. además, como **objetivo específico 1**: Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas; y **como objetivo específico 2**: Analizar qué importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

Asimismo, en relación al **supuesto general** La pandemia del Covid 19 incide de manera perjudicial en los contratos de obra privada en Lima, 2020, dado que los contratos para el cumplimiento de la obra, muchas veces las partes no acatan en su totalidad, atándose a los vacíos legales que existe en nuestro ordenamiento jurídico, lo que se evidencia una afección a los agentes económicos de la construcción, del mismo se está lesionando los derechos patrimoniales de la construcción en el Lima.

En tanto, en **el supuesto específico 1** que es la suspensión de actividades de construcción incidiría de manera perjudicial en las obligaciones de los contratos de las obras privadas; dado que los contratos y subcontratos deberían tener exigencias legales en las partes en acorde con el marco teórico de la nuestra legislación; los contratos con obvio legal traerá implicancias jurídicas al contratista, mientras el contrato moderno busca un equilibrio entre las partes contratantes acogándose en su libertad contractual a acuerdo de la paridad jurídica. Asimismo, **el supuesto específico 2** que la modificación de las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 para las empresas inmobiliarias, es importante ; dado que los agentes económicos privados del rubro de la construcción tienen la facultad de contratar libre y espontáneamente; teniendo el riesgo de correr en el incumplimiento de las partes, siendo una protección jurídica pobre con una serie de normas directrices relacionados al capital económico privado.

II. MARCO TEORICO. - Se plasmará todo tipo de trabajos previos, teorías, enfoques conceptuales y doctrina que sean relevante para el proyecto de investigación. Por tanto, como antecedentes en **el ámbito nacional** Carhuamaca, et al. (2020), en su tesis titulada “Colisión en la estimación y periodo de realización de un plan de edificación en Lima producto del estado de emergencia por el coronavirus Covid 19”. En la indagación tuvo un objetivo principal es determinar la colisión en la estimación y periodo de realización de un plan de edificación plurifamiliar en Lima, consecuencia de la actual pandemia (coronavirus COVID-19). Se llegó a la conclusión que las diferentes porciones económicas con gran margen de afectación es la construcción, esencialmente con respecto a los planes de vivienda plurifamiliar, las mismas que proliferan en el territorio. Debido a la actual situación, el gobierno mediante el Ministerio de Salud ha establecido diversos parámetros y estipulaciones de forma que las planeaciones inmobiliarias posean lineamientos de sanidad para la inspección y previsión de la propagación del covid-19. El poner en ejecución estos lineamientos representa un novísimo desafío para las empresas que tienen a cargo los proyectos, las mismas que son las que tienen a cargo las planeaciones, las que estudiaron y establecieron un innovador plan salúfero en las construcciones, las cuales deberán cumplir ciertos parámetros para así poder dar inicio a los trabajos, así mismo para los empleados los cuales deben ejecutar sus quehaceres en el actual entorno de labores el mismo que se caracterizara por añadir componentes de seguridad y más limitaciones en el desarrollo de los trabajos.

En tanto, Llanos (2021). En su tesis titulada “Colisión técnica, económico y comunitario de la COVID-19 durante la etapa de construcción de obras públicas ejecutadas por empresas edificación privada de la ciudad de Cajamarca en el año 2020”. En este estudio tuvo como objetivo determinar la colisión técnica, económica y comunitaria de la COVID – 19 durante la etapa de edificación de edificaciones gubernamentales efectuadas por empresas de construcción privadas de la ciudad de Cajamarca en el año 2020. En su aportación final el impacto técnico de la COVID – 19 en la etapa de construcción de obras públicas efectuadas por empresas constructoras privadas, el cual fue negativo debido a que muchas de ellas tuvieron que suprimir la cantidad de proveedores con los que colaboraban, mucho personal técnico fue puesto en suspensión perfecta de labores y/o despedido.

Por otro lado, Orosco, Quiche y Valencia (2017) en su investigación titulada; “Planeación estratégica en la tramitación de subcontratos caso: Plan Centro Comercial Villa Center”, llegando a estudiar la mejora del resultado en la edificación de un planeamiento, a través de un plan estratégico para tramitar subcontratos, donde los autores concluyen: “La organización de trámites de subcontratistas admite que la constructora enfrente de forma estructurada la elaboración de proyectos, perfeccionar acciones y ejecutar los objetivos de costo, índole, tiempo y protección.

En tanto, Huamancayo & Saavedra (2020), en su tesis de título “La colisión económica del Covid-19 en la estimación del contrato de una obra de edificación”. En este estudio tuvo como objetivo general que es determinar la porción que varía de la estimación del contrato, debido a que las consecuencias producirán parámetros establecidos y así eludir la transmisión de la COVID-19, a raíz de ello la actual indagación a través de un estudio de datos recopilados en base al impacto, en el rendimiento de los trabajadores, en el precio de indirecto producido por la extensión del tiempo y el precio añadido a consecuencia de la COVID-19, lo cual conllevará al conocimiento de la porción de referencia de la modificación del importe del contrato, la misma que termina “la colisión económica al importe indirecto generado por la COVID-19, la misma que generó la demora de la obra y no solo eso sino también el estancamiento de la actividad laboral, asimismo la disminución del rendimiento de los trabajadores, y los precios añadidos a consecuencia de plan COVID-19, las que fueron ejecutadas de forma imprescindible para poder reiniciar las obras. Se llegó a establecer que la colisión económica global de la obra en sí y su porción variable del importe contratado de la obra de construcción, el cual se originó por la COVID-19.

Román (2017). En su tesis denominada “El Contrato de Obra de Construcción en el sector privado peruano: Estudio de la inestabilidad de los contratos subsistentes en los pactos, inscripciones y realización de los contratos de construcción”. Esta indagación tuvo como objetivo sobre la inestabilidad de los contratos subsistente en los pactos, inscripciones y realización de los contratos de construcción, añadiendo una normativa inadecuada y deficiente, que incurre en la transgresión de los derechos del contratista. Se concluye que la intensidad con la que esta operación permea los contratos y subcontratos de construcción dependerá de la redacción específica y circunstancias que acompañan el consentimiento de los agentes económicos y de las heterogéneas necesidades que estos busquen satisfacer.

En relación a los antecedentes del **ámbito internacional** Quijada (2018). En su estudio llamada “Planeación de un mecanismo de tramitación e inspección de documentos para la aplicación en los subcontratos de lado de la constructora Besalco, obra edificio travesía”. Esta investigación tuvo como objetivo el mejoramiento y facilitación e inspección de documentación a las empresas subcontratistas en obras de construcción. Se concluyó que las mismas que, dispararon enormes carencias relacionadas normalmente a los subcontratos de obra, básicamente en exigencias cumplidas con demora o solamente no fueron realizadas.

Por otro lado, Rey (2019). En tesis denominado “La obligación legal y establecida por imperfecciones constructivas”. En su investigación tuvo como objetivo determinar la obligación contractual en este tema, incurriendo en las indicaciones que la califican e individualizan en base a la obligación legal. Se concluye que se muestra un gran índice de estructuras, ocasionando perjuicios de diferente razón e interés, la cual se transcribe en diversas sentencias de los Tribunales de Justicia.

Yáñez (2020). En este estudio titulado “Estudiar los documentos contractuales de construcción que emplean los organismos públicos y privados y establecer una equiparación entre estas”. Tuvo como objetivo equiparar organización y fundamentales englobados de principios administrativas Generales, soportes Técnicos y Bases de medición y retribución en los diferentes organismos públicos y privados. Se concluyó que, en base a los seguros, la entidad se responsabiliza por el seguro de obligación con terceros para impedir que el empresario traslade el valor al contrato.

Sarmiento & Hernández (2021). Anulación económica y colisión en el beneficio de las empresas constructoras, Ecuador 2019 – 2020: el covid-19. En su conclusión indico que la escases de accesibilidad a los datos claros y veraces de la COVID-19, produjo inseguridad y admitió que los lineamientos sanitarios recomendados por la OMS fueran instaurados sin variación ni oposición, se aisló a los sujetos que saludables y no saludables, contagiados y no contagiados, las empresas no podían realiza sus actividades con normalidad y específicamente aquellas las referidas al rubro de la construcción los cuales no contaban con un plan de actuación el cual enfrente los hechos suscitados para hacer frente a estos

acontecimientos los cuales enfrentaron consecuencias económicas trascendentales. Asimismo, que referido grupo resulto ser el más tardío para renovarse y aclimatarse a modificaciones en las actividades provechosas, ya que no poseían una planeación estratégica de transformación determinada y verificada.

En relación a la categoría **contratos de obra privada** Ballesteros (2018) nos indica que los organismos del estado sujetos a derecho privado en sus nexos de contrataciones los cuales poseen capacidad de acordar estipulaciones de tipo penal de urgencia, las cuales sancionan la inobservancia del constructor, la realización de una compensación equivalente al monto de la sanción conjuntamente con las deudas que posea contratista amonestado, toda vez que se ejecute los requisitos señalados en el Código Civil; a través de una acción declarativa. De otro punto de vista Canal (2016) señala que lo diferente a plantear apunta a la misma respuesta. Por ello de los fallos realizados se establece que el ámbito de un pacto con el estado, sea por sometimiento a la normativa civil y comercial o a lo ordenado en el contrato administrativo, el principio del equilibrio económico del contrato forma parte de una normativa de exigencia en su ejecución por las partes.

En tanto Castro (2019) nos menciona que las particularidades específicas y el funcionamiento del contrato normativo y del contrato marco, no pueden clasificarse como actuaciones jurídicas con responsabilidad impuesta a estipulaciones suspensivas que se basan en celebrar contratos futuros, los cuales no surgirían si los mismo no se perfeccionasen. Tal como se señala para los dos casos (de inicio y a posteriori) cuentan con un nexo de fines y propósitos, los cuales pasan a ser una estructura complicada que se modela en el origen de un procedimiento económico, el cual no abandona su personalidad como negocio jurídico individual.

Respecto a la subcategoría **obligaciones contractuales de obra privada** Molinari, & Padilla (2018) se refiere que la obligación de la constructora de entregar correcta, completa y oportunamente las obras encomendadas en los contratos, a nuestro entender, y para la mayoría de la doctrina nacional, es una de aquellas de resultado. La constructora se obligó, naturalmente respecto del mandante, a la obtención de lo proyectado en aquellos instrumentos (la ejecución de la planta); teniendo que encaminar toda su actividad para concretar aquel resultado.

Por tanto, Sierpe & Retamal (2021) nos afirma que se deben emplear pautas en las que prepondere la compensación de intereses positivos toda vez que se den a conocer hechos basados en imperfecciones de edificaciones que relacionen la responsabilidad de reconstrucción o restauración, lo cual hace una diferenciación de lo sucedido en los casos cuando se ejecuta una demolición de la totalidad construida, ya que aquí es adecuada emplear pautas de la indemnización del interés negativo. Con ello, se quiere contribuir en la reducción de la inseguridad en cuanto a cuantificar los daños en hechos complicados.

Respecto a la subcategorías de **cláusulas establecidas en los contratos de obra privadas** es participación y posterior ejecución contractual; lo cual resulta resaltante, determinar instrumentos que resguarden el sostenimiento de la estabilidad económica para que posteriormente no se observe gran cantidad de contratantes como de contratistas envueltos en hechos de inestabilidad y desigualdad que conllevan a daños hacia el contratista, que a su vez son también mecanismos de obtención del fin, a ello quiere decir mediante el Estado desarrolla sus objetivos de dar satisfacción de bienestar a su nación.

Respecto a la situación del trabajador de las empresas constructoras en los laboral Gómez & Ibáñez (2015) nos indican que las áreas de recursos humanos podrían realizar un rol estratégico, no dejando de lado el rol operativo cotidiano, el cual crea un equilibrio primordial y se debe producir de forma gradual, lo cual no altere la formación de la organización, sino que la conserve en el ámbito de construcción.

Por otro lado, Córdova & Alberto (2018) nos afirman que la relación positiva que existe entre eficacia y capital de trabajo para todo el tiempo, lo cual establece que una táctica financiera usual cuya base es la disminución del capital de trabajo, ello no conlleva a un aumento en la efectividad de las empresas de rubro construcción. La indagación podría llegar a favorecer no solamente a empresas del rubro de la construcción, sino además a aquellas que buscan renovar sus ventajas competitivas en soporte de los datos financieros.

En tanto sobre la categoría **de pandemia en el tiempo de Covid 19** Moctezuma & Murguía (2021) nos mencionan que la medida de confinamiento, detonó la crisis económica en las zonas de mayor vulneración del mercado laboral. Se observa que

la variación económica a nivel macro, poseen consecuencias altamente negativas y de igual forma a nivel micro. Por ello, las demandas de los trabajadores resaltan frágil del sector económico para mitigar y hacer frente a las consecuencias de la crisis, sin tener en cuenta el origen.

En tanto, Tacilla & Ramos (2021) nos indican que las estrategias más viables para la reactivación económica del sector de la construcción suelen ser financiamiento con dinero propio, el financiamiento propio externo y el financiamiento externo de la empresa, en la cual resaltan el empleo de las utilidades que no fueron repartidas, la reserva legal, los aportes de capital por los socios actuales o por nuevos socios. Por ello se tiene en consideración la subvención típica lo cual versa en la adquisición de préstamos bancarios.

En relación a la subcategoría de **suspensión de actividades** nos dice que se restringió todo tipo de actividad en el espacio público y labores, con lo que dio inicio el aislamiento social obligatorio, medida se manifestó durante la pandemia, se justificó en los siguientes términos: No puede haber medidas que sean menos rigurosas en términos del objetivo primario que es prevenir el contagio sobre el Covid 19, que es disminuir la movilidad en el espacio público, menos rigurosas que las dispuestas por la autoridad competentes, las autoridades estatales, las autoridades sanitarias estatales tienen la obligación de hacerlas cumplir. (Verdugo, 2020).

En tanto sobre subcategorías de incidencias de **las empresas constructoras** durante la cuarentena nos indica que son la falta de pago por parte de instituciones públicas, los créditos limitados por parte de los bancos y los retrasos físicos en los proyectos. Resulta imprescindible que los organismos públicos competentes produzcan políticas y mecanismos que ayuden en recuperar el sector de la construcción, el cual es el más relevante en la economía mundial. (Aquino et al, 2020).

En relación a **los enfoques conceptuales** sobre los contratos de obras privadas son relaciones contractuales de mutuo acuerdo entre una parte las constructoras y en otras empresas que le pertenece el proyecto de edificación con la finalidad se terminar a tiempo el proyecto inmobiliario. En relación a **la pandemia de Covid 19** es una situación mundial que se manifestó durante el año 2020 que nos dio consecuencias jurídicas, como también pérdidas humanas. Pero si mencionamos

consecuencias jurídicas entendamos que una de ella fue la suspensión de actividades laborales para evitar el contagio del virus , otra consecuencia el impacto económico dentro de las empresas constructoras y la falta de terminar los proyectos en cursos.

II. METODOLOGÍA

En este proyecto se tomaría en cuenta un enfoque cualitativo, debido a la influencia del fenómeno o situaciones frente a los hechos que se van a suscitar debido a los diversos acontecimientos que se entretejen en la visión de un contenido. Por ende, se examina y se da a saber la iniciación de los establecimientos, y este se ve plasmado en el ambiente introducido. (Bellido, 2021).

3.1. Tipo y diseño de investigación

En este proyecto nos basaríamos en un tipo de investigación básica, debido a que esta nos guía a una enseñanza con algunos dispositivos educativos para el progreso de ciertos avances, los que a su vez son de modo esencial y de constitución instructivos. (Goswami, 2015).

Es decir, el **nivel de investigación descriptivo** examina algunas particularidades de grupos o su desarrollo, en el cual se solicita un estudio en el que se pueda recopilar datos de las variables y a nivel correlacional explora la correspondencia con las que cuentan ambas variables o categorías, las cuales se estiman en base a las investigaciones y se relacionan con las que cuentan ambos. (Sampieri, 2014). Asimismo, el diseño de este trabajo de investigación al exhibirse como enfoque cualitativo basaría a la **teoría fundamentada**, debido a que alcanza una exposición de lo incógnito, se plantean las conjeturas, el indagador debe contestar de forma concreta y precisa las finalidades, esto se plasma en el diseño de investigación y se expresa en la investigación. (Sampieri, 2014).

Por otro lado, se plantearía otra palabra clave en este proyecto de investigación que es el contrato de obra privada, delimitada de esta forma el fenómeno e identificado en nuestro entorno real, por ello, se desprende como otras palabras claves dependientes de obligación de los contratos y suspensión de actividades de construcción de obras privadas.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Noruega (2014) las categorías son cuestiones que se encuentran inmersos en la exploración y que posteriormente serán analizadas y trabajadas, como: La unidad temática se realiza en relación al tema de estudio.

Por otro lado, siendo el plan estratégico fue la utilización de las palabras claves de las categorías y sub categorías para una óptima recolección información que se encuentra comprometido la presente investigación conforme se apreciar en la tabla siguiente

Tabla 1. Categorías y Subcategorías

Fuente: Elaboración propia (2022)

Categorías	Subcategorías
Los contratos de obra privada	Obligaciones contractuales de obra privada. Cláusulas establecidas en los Contratos de obra privadas.
La pandemia de Covid 19	Suspensión de actividades Incidencias en las empresas constructoras e inmobiliarias

3.3. Escenario de estudios.

Zúñiga (2007) señala que: “el escenario está conformado por lugar determinado y físicamente apto para dar uso al instrumento, en este caso la entrevista” (p.24).

En relación al lugar de estudio donde sea hará esta investigación serán las empresas constructoras del Distrito de Lima, los estudios jurídicos y los centros de Arbitraje, lugares donde se desenvuelve las implicancias de nuestra investigación como lo son la incidencia que tiene la pandemia en sus contratos de obras privadas.

3.4. Participantes.

En relación a los tipos de participantes en esta investigación se determinó que son personas y expertos de la rama de Derecho civil y contractual en ámbito de la construcción. Es por ello que Balestrini (2012). establece que, a caracterización de los individuos, proporciona diferentes informaciones, siempre se solicita sujetos acordes a la investigación.

Tabla 2. Descripción de participantes

	Nombre y apellidos	Cargos que desempeñan	Institución	Años de experiencia
1	<i>Américo Oswaldo Chuecas Moran</i>	<i>Abogado Litigante</i>	<i>Estudio Chuecas Moran</i>	<i>35 años</i>
2	<i>María del Pilar Guzmán Cobeñas</i>	<i>Abogada Litigante</i>		<i>10 años</i>
3	<i>Felix Domingo Peña Quispe</i>	<i>Abogado Litigante</i>	<i>Estudio Peña Quispe</i>	<i>25 años</i>
4	<i>Sirena Diashenka Salcedo Buitrón</i>	<i>Abogado Constitucionalista</i>	<i>Estudio Jurídico</i>	<i>11 años</i>
5	<i>Jaime Eduardo Robles Moreano</i>	<i>Abogado Civilista</i>	<i>Estudio Jurídico</i>	<i>20 años</i>
6	<i>Fernando Urbina Linares</i>	<i>Abogado y Docente de Derecho</i>	<i>Estudio Jurídico</i>	<i>20 años</i>
7	<i>Juan Carlos Gonzales Salinas</i>	<i>Abogado y Arbitro de resolución de conflictos.</i>	<i>Estudio Jurídico</i>	<i>20 años</i>
8	<i>Héctor Eloy Álvarez Rojas</i>	<i>Abogado Litigante</i>	<i>Estudio Jurídico</i>	<i>10 años</i>
9	<i>Cristopher David Mendoza Cerna</i>	<i>Ingeniero/ Gerente General de AyA Edificaciones</i>	<i>Constructora</i>	<i>15 años</i>

10	Luis Valeriano Murga	Gerente de Proyectos	Constructora	20 años
----	----------------------	----------------------	--------------	---------

Fuente: *Elaboración Propia, 2022*

3.5. Técnicas y recolección de datos

El método o recurso es la forma como se llevará a la realización de recolección de datos recopilados durante la indagación. Según Hernández (2014) y Noruega, (2014) establecen que en la investigación cuantitativa es de suma relevancia la recopilación de datos para dar respuesta a las interrogantes establecidas.

Análisis documental

Es toda aquella interpretación que se realiza del marco normativo, la doctrina y jurisprudencia, su finalidad es lograr que el investigador identifique que material es relevante para su indagación y sucesivamente realice el análisis tomando en cuenta como herramienta el método científico.

Entrevista

Es un mecanismo de obtención de información, es vista como una interacción primaria, ya que es un instrumento base y eficaz para obtención de datos. (Escudero & Cortez, 2018)

Para Escudero & Cortez (2018), en la entrevista recopilamos datos de gran importancia, las cuales son primordiales para complementar la información. Si bien es cierto el tipo de entrevista a realizar es no estructurado, esto porque así se otorga al entrevistado realizar una mayor descripción de su perspectiva legal y vivencias sobre el tema planteado.

3.6. Procedimiento

Para Rodríguez (2015) nos dice que es el empleo de diversas fases tales como: señalar la realidad, formulación de incógnitas, empleando los supuestos establecidos. Además, al realizar y determinar la técnica, posteriormente se realizó el tipo de estudio y el diseño de investigación, para concluir; sin embargo, las obtenidas con las recomendaciones correspondientes.

3.7. Rigor científico

Hernández (2005) señala: “Lo que se quiere en la investigación cualitativo es conseguir información de sujetos, colectividades, realidades, con el propósito de analizar y dar respuesta a los cuestionamientos sugeridos en la indagación y obtener un entendimiento” (p.396). Se empleó técnicas de entrevistas, cuestionarios y el análisis de fuente documental.

Por ello la presente tesis fue desarrollada con información recolectada de forma planificada y estructurada, pues los instrumentos antes de su aplicación fueron sometidos a juicios de valor, tal como lo fue, el instrumento guía de entrevista, la misma que fue sometida a la revisión y posterior validación de tres expertos en metodología de la investigación; para así garantizar que el contenido cumpla con los requisitos de ser aceptable para su aplicación tal como se aprecia en la siguiente tabla.

TABLA Nª 3

Validación de instrumento

VALIDACIÓN DE LA GUÍA DE ENTREVISTA

VALIDADOR	CARGO	PORCENTAJE	CONDICIÓN
Wenzel Miranda, Eliseo Segundo	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	95%	Aceptable
VALIDADOR	CARGO	PORCENTAJE	CONDICIÓN
Ronald Nicolás, Palomino Hurtado	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	95%	Aceptable
VALIDADOR	CARGO	PORCENTAJE	CONDICIÓN
Marco Fernando Cerna Bazán	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	95%	Aceptable

Fuente: Elaboración propia, 2022.

3.8. Método de análisis de información

El instrumento a utilizarse es la entrevista, cuyo fin es obtener un estudio de la información recopilada eficazmente para la indagación y correcta interpretación. Este tipo de estudio es particular de las investigaciones cualitativas, pues desglosan minuciosamente el significado para determinar la esfera determinada.

“Que los instrumentos permiten llegar al propósito que desea el estudiador, y así lograr la finalidad.” (Villabela, 2005, p.945).

Método inductivo: Calduch (2014) señala que: “el método inductivo permite obtener conocimientos de peculiaridades globales, las mismas obtenidas de la comparación, y es así que se formulan las preposiciones, además estudia la doctrina, la normativa, etc. (p. 33).

3.9. Aspectos Éticos

El presente trabajo se encuentra realizado cumpliendo los lineamientos presentados por la Universidad Cesar Vallejo, respetando los derechos de los entrevistados y todos los sujetos que participen en la investigación, puesto que se encuentra enmarcado dentro de la ética. Asimismo, respeta las normas APA, respecto a las citas, fuentes, etc. (Tam, Vera y Oliveros, 2008, p.164).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este apartado, se va evidenciar los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como son la guía de entrevista y la guía de análisis documental; en este marco, iniciamos desarrollando los datos conseguidos con el primer instrumento en mención. Por lo tanto, en primer lugar, vamos a desarrollar **el objetivo general** que es, Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020, para lo cual nos planteamos tres interrogantes, siendo las siguientes:

1. Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?
2. En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?
3. Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Respecto la **primera interrogante**, Chuecas, Álvarez, Gonzales, Linares y Valeriano (2022) menciona que La pandemia de la covid 19 irremediamente ha dejado un precedente respecto a las responsabilidades que se deberían tomar por temas alusivos a la crisis sanitaria, pues es bien sabido que este tipo de incidencias no están previstas en el presupuesto de la obra teniendo en consideración de que se trata de contratos a suma alzada y que no existen modificaciones en sus cláusulas una vez se haya procedido con la suscripción correspondiente, así que desde mi punto de vista incide en todo lo concerniente en los costos y plazos ya antes establecidos en la etapa de la negociación. Asimismo, Cobeñas, Peña, Salcedo, Robles y Mendoza (2022) comparten la opinión de que, Incide en las obligaciones del contratista si este tenía que entregar avances de los trabajos de la obra en la fecha planteada en el contrato, estas se tendrían que ampliar debido a estas circunstancias proporcionadas por la covid 19, asimismo está ligado con el alza de precios de la materia prima y el alza de tipo de cambio, suscitado repercusiones en la adquisición de materiales utilizados para la ejecución de los trabajos de obra y que afecta directamente en los costos y plazos como la suspensión de actividades por el confinamiento establecido por el estado.

En lo referente a la **segunda interrogante**, Chuecas, Peña, Gonzales, Álvarez y Cobeñas (2022), opinan que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada por la ampliación de los plazos ya antes establecidos en el contrato de obra privada, en los costos porque los gastos relacionados al enfrentamiento de esta enfermedad no fueron previstos en el presupuesto del proyecto de la obra. Del mismo modo, Mendoza, Salcedo, Linares Robles y Valeriano (2022) comparten la idea afirmando que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada por la entrega de los hitos debido a que se trabaja con valorizaciones que son brindadas al cliente para su respectiva aprobación y posterior entrega de facturas por parte del contratista, pero al suspender las actividades de construcción por la crisis sanitaria esto se ve alterado, generando pérdidas financieras para el proyecto.

En relación a la **tercera interrogante**, Robles, Valeriano y Linares (2022) sostuvo que las medidas que recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada que no solo ante la pandemia del Covid 19, sería que ante cualquier crisis sanitaria que se presente

posteriormente, bajo esa perspectiva se debe tomar en cuenta considerar gastos por eventos infortunitos estos deberán ser integrados al presupuesto del proyecto durante la respectiva licitación, asimismo plantear la adquisición de seguros para evitar una afectación mayor. Por otro lado Salcedo, Chuecas y Mendoza (2022) sostiene que se sigan los lineamientos planteados por el estado para una debida realización de sus trabajos sin ningún retraso en la entrega de los hitos, esto se dará siempre y cuando se reimplante las condiciones entre las partes involucradas en el contrato de obra privada y se llegue a un acuerdo respecto a quien deberá asumir los gastos relacionados a las pruebas de descarte, orientación y manejo de situaciones de contagio en la obra, y los implementos de seguridad, todo esto debe estar establecido en una adenda para superar las adversidades que les toca enfrentar al proyecto, en cambio para Coveñas, Álvarez, Gonzales y Peña (2022) su opinión es que medida a adoptarse es solamente contar con seguros, seguros que puedan cubrir la realización de estas obras, pero como son contratos de obra privada, el estado no puede responder, quedaría a la empresa que van hacer estas obras contar con una especie de seguro que garantice a los usuarios el cumplimiento de las mismas.

Así también, para el **primer objetivo específico**, el cual es, Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas se propusieron las siguientes preguntas:

4. En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?
5. En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?
6. En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Es así que, en respuesta a la **cuarta interrogante** tenemos que para Robles, Álvarez, Gonzales, Valeriano y Mendoza (2022) Cree que agudizo las relaciones contractuales, y la estructura que se manejaba dentro del proyecto, que tuvo que restringir el ingreso de los trabajadores al proyecto debido a las medidas sanitarias

como ha sido la suspensión de actividades del sector de construcción, las obligaciones se vieron alteradas porque nadie esperaba que la covid 19 afectara y repercutiera tanto en el desarrollo de los proyectos de obra, sujetos a los costos y plazos que este maneja. En ese sentido para Chuecas y Linares (2022), aduce que incide en la pérdida de personal capacitado puesto que tras la suspensión de actividades establecidas por el gobierno y las extensiones en las fechas de esta medida se tuvo que despedir a personal que contaba con las cualidades específicas para los trabajos en obra, hecho que influye mucho en la recuperación del tiempo previsto para la búsqueda que nuevo personal que cumpla con las especificaciones requeridas para la realización de los trabajos.

No obstante, para Cobeñas (2022) menciona que La suspensión de las actividades de constructoras dependería si serian impuestas antes del 2022, como medidas de aislamiento no se puede hacer nada puesto que es una orden gubernamental, Por otro lado Peña y Salcedo (2022) coincidieron en que incidió de forma económica debido a que los pagos de las valorizaciones por avance de los trabajos fueron dejados de percibirse, asimismo se tuvo que replantear las fechas previstas para la entrega final del proyecto.

En cuanto a la **quinta pregunta**, Para Chuecas, Mendoza, Gonzales, Peña y Robles (2022) concuerdan en que sería el incumplimiento de la entrega de los hitos pactados en el cronograma de trabajos ligados al contrato de obra, la pérdida de talento humano necesario para la ejecución de los trabajos, los costos dejados de percibir tras la suspensión de las actividades, el vencimiento de las fianzas y los seguros empleados en el contrato de obra.

De la misma forma Salcedo, Linares, Valeriano y Álvarez (2022) opina que la responsabilidad que se manifestaría sería la modificación y ampliación del plazo contractual, para la realización de la ejecución del proyecto. Por su parte Cobeñas (2022) señala que hay una responsabilidad extracontractual mas no contractual.

A propósito de la **sexta interrogante**, para Cobeñas, Mendoza, Álvarez y Salcedo (2022) opinan que se debe considerar en el presupuesto del proyecto estos supuestos de contingencias sanitarias a fin de evitar el desbalance financiero del presupuesto establecido. Mientras que para Peña, Valeriano, Linares y Robles (2022) sostienen que se debería tomar acciones como la comunicación a sus proveedores, colaboradores a fin de mitigar el impacto porque la suspensión genera

retraso en las obligaciones pactadas, solicitar la ampliación de las fechas previstas en el cronograma de obra y solicitar el reconocimiento de los sobrecostos a la empresa comitente producto de la suspensión de las actividades de construcción, considerando que es un contrato privado y no se encuentra regulado por el estado, pero si por el código civil en ese caso se debe respetar la cláusula de fuerza mayor, no obstante para Chuecas y Gonzales (2022), opina y aconseja que se empleen seguros que respalden contingencias inesperadas como estas, que se cree un fondo para asegurar la solvencia económica de estos sucesos que no se encuentran previstos en el presupuesto que se licito en un principio.

De la misma manera, en cuanto el segundo objetivo específico el cual es, Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias., al respecto se formularon las siguientes interrogantes:

7. En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?
8. ¿Cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?
9. ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Respecto de la **séptima interrogante**, Chuecas, Gonzales, Álvarez, Valeriano Cobeñas y Salcedo (2022) concuerdan en que, La importancia es su implementación, debido a que antes no se había presagiado un hecho como este, al insertar cláusulas que establezcan responsabilidades sobre los costos y procedimientos no existirá disyuntivas al respecto y se podrá trabajar en pro de una adecuada realización de la ejecución de la obra, para beneficio de las partes involucradas confiriendo novedosas medidas y evitando así la paralización y el riesgo de generar controversias que solo traería perdidas retrasos y porque no decirlo la resolución del contrato. En concordancia para Peña, Linares, Mendoza y Salcedo (2022) indican que importancia reside en el mejoramiento de las relaciones contractuales y que estas no se vean afectadas, por una incapacidad en el manejo de esta situación que de ciertamente afecta principalmente a la empresa contratista encarga de la ejecución del proyecto, está impedida de realizar sus trabajos por ende

impedida de cumplir con la entrega del avance de los trabajos y en el hecho que las relaciones contractuales sean colaborativos y se genere un equilibrio entre el contratista y el comitente, bajo esa situación estarían sujetos a lo establecido dentro del contrato es por ese motivo que la modificación ayudaría a esclarecer estas disyuntivas sobre el proceder de las partes y ayudaría a buscar el amparo de las mismas.

En lo concerniente a la **octava pregunta**, Chuecas, Gonzales, Mendoza y Robles (2022) sostienen que se debe emplear un Criterio regulativo es decir mejoramos las condiciones de los contratos y se especifica lo concerniente al reconocimiento de los gastos generados por los mayores costos, es una medida aclaratoria y genera mejores condiciones de la prestación. Por su parte Cobeñas, Linares, Valeriano y Salcedo (2022), afirman que debe considerar el criterio de la equidad y de ajustarse a la situación actual puesto que era un hecho inesperado, además que al modificarse las cláusulas se establecerá mejores condiciones para las partes contratantes un mejor alcance al respecto de sus actuaciones posteriores al suceso originado por la covid 19. Por otro lado, Peña y Álvarez (2022) menciona que el criterio utilizado debe ser el de ser asertivo con los acontecimientos es decir esta enfermedad deja un precedente que se debe tomar en cuenta para los futuros proyectos ya que los gastos y el estado de los plazos no deben ser excusa para imponer penalidades por el incumpliendo de las obligaciones contractuales ya que estas emergen en un carácter extracontractual.

Por último, en cuanto la **novena interrogante**, Chuecas, Gonzales, Álvarez Mendoza y Salcedo (2022) consideran que Al ser contratos privados, el estado no puede intervenir ni inmiscuirse, sin embargo el mejoramiento de las normas establecidas en nuestro código civil respecto a los contratos de obra ayudarían a regular las responsabilidades que se deberían asumidas, y no solo optar por la resolución del mismo contrato puesto que vulnero el derecho al trabajo de muchos trabajadores que son empleados para el proyecto determinado. En ese mismo sentido para Cobeñas, Linares, Valeriano, Peña y Robles (2022) consideran que se debe establecer la inserción de cláusulas que esclarezcan quien deberá asumir los costos de los gastos mayores incurridos tras la crisis sanitaria, es algo que a partir de esta enfermedad genera precedentes para las relaciones contractuales futuras.

Continuando con los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, pasamos al segundo instrumento, la guía de análisis documental; la cual, **en base al objetivo general** que es, Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima 2020; se estudió el artículo científico de Varsi, Rosenvald y Torres, **(2020)** titulado “La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual”, donde se precisa que la Covid 19 es una enfermedad contagiosa que ha sido considerada como un hecho jurídico de carácter involuntario, nunca antes visto ni precedido que ha impactado no solo a los contratos sino también a las personas, al patrimonio, al derecho de sucesiones a las obligaciones, a la responsabilidad civil en fin se ha extendido a toda la teoría general del derecho, generando el incumplimiento de las obligaciones de los plazos y de las prestaciones ya antes establecidas en los contratos de obra privada, asimismo se hace nos precisa la alusión a la interrogativa de que si la Covid 19 puede ser considerada como un supuesto de fuerza mayor, debido a que existen criterios que si lo señalan como tal, al cumplir con los requisitos que se necesitan para que sea así considerado, siendo estos el evento irresistible, extraordinario e imprevisible es decir si este hubiera podido proveerse no estaríamos ante estas circunstancias estas consideraciones se encuentran previstas en el artículo 1.315 del Código Civil que consagra a la fuerza mayor como causa no atribuible a la responsabilidad del contratista, en ese sentido el artículo nos ayuda a esclarecer las definiciones y afectaciones de esta enfermedad tanto en ámbito jurídico como económico, a determinar si la Covid tiene un impacto en el incumplimiento de las obligaciones de las prestaciones y a demostrar que este es un precedente para los posibles conflictos que se avecinen producto de las graves consecuencias de esta enfermedad. Por otro lado, Torres-Calderón Z., C. (2020). con su tema El impacto de la pandemia del Covid-19 en los contratos de obra en la realidad peruana, nos relata todas las consecuencias gubernamentales producidas por el estado para salvaguardar los intereses de la población teniendo como prioridad el tema de la salud, mediante una medida imperativa como lo fue el decreto legislativo 044-2020 PCM que declaro el estado de emergencia ante la proliferación de la enfermedad del covid 19, y que conllevo la afectación del sector de construcción por la suspensión de actividades tras la orden de inamovilidad, lo que genero que se eleven los costos de los

materiales, que se incrementen el presupuesto proyectado todos estos factores aquejan e impiden brindar cumplimiento a las obligaciones del contrato de obra de construcción y lo afecta de manera inmensurable, por ello se concluye que las incidencias de la Covid 19 en los contrato de obra modifican e interrumpen las condiciones con las que estas fueron suscritas, ante ello se deberá generar un análisis sobre su comportamiento a fin de fomentar posibles y asertivas soluciones al respecto. A continuación, como segunda guía de análisis documental, la cual, en base al **primer objetivo específico** que es, Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas; se analizó, el proyecto de investigación de Rincón y Almario (2022) titulado Efectividad de Los Mecanismos de Protección del trabajador frente a la suspensión y terminación del Contrato de Trabajo ante la Pandemia de Covid 19; en el cual señala que producto de la enfermedad de la Covid 19, se ha generado la vulneración de los derechos de los trabajadores debido a la suspensión de actividades y las medidas de distanciamiento estas no han podido ser mitigadas por los empleadores, teniendo que sobrellevar esta situación al grado de generar la terminación del vínculo laboral con sus trabajadores sin embargo se precisa que las actividades pueden verse obstaculizadas por las medidas imperativas del estado, pero las obligaciones del contrato laboral continuaran siendo las mismas, a fin de salvaguardar sus beneficios sociales, con esto se revela que efectivamente ocurre una afectación debido a las consecuencias del impacto de la Covid 19 en el ámbito del derecho laboral y civil que se ve reflejado en la interrupción de las actividades de la ejecución de la obra lo que imposibilita cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato de obra privada. Por otro lado en el artículo científico de Gómez y del Águila (2020) titulado Sector Construcción y la situación respecto de la pandemia de COVID-19, señalan que la Covid 19 ha impactado gravemente al sector de la construcción específicamente en el cumplimiento de sus obligaciones y de manera financiera debido a que no solo la empresa de construcción se ve afectada sino que involucra a los trabajadores y sus familias quienes han sufrido un impacto económico por la suspensión de sus actividades, que de forma inminente impactan en el desarrollo de la ejecución de la obra, bajo estas circunstancias han recomendado el solicitar la intervención del estado, para sacar a flote la reactivación económica de las empresas constructoras y el de sus actividades , a fin de que no se vean aún más

afectadas. Finalmente, en cuanto la tercera guía de análisis documental, se trabajó en base al **segundo objetivo específico**, el cual es, Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias para la cual se estudió el artículo de análisis documental de Sanz (2021), Titulado: La cláusula rebus sic stantibus en el contexto de la pandemia por la Covid- 19 (particular referencia al arrendamiento) la cual nos menciona que se debe flexibilizar la modificatoria de las cláusulas en los contratos es decir esta debe ser dinámica para su aplicación asimismo no se debe generar un desequilibrio en las condiciones pactadas en el contrato porque conllevaría a lo que denominamos como excesiva onerosidad, otro método de alternativa de solución cuando existe una crisis por el incumplimiento de las obligaciones sería la de llegar a un acuerdo extrajudicial. En concordancia con ello en el artículo científico de Mallma (2018) El back charge en los contratos de construcción Aproximación a las facultades y límites legales del comitente para intervenir y modificar los derechos y obligaciones del contratista en los contratos de construcción privados nos relata a lo largo de su reposición las situaciones desventajosas de las empresas contratista quienes son los ejecutores del proyecto de construcción, frente a los comitentes los grandes empresarios que contratan el servicio de construcción, el hace hincapié en señalar que existen riesgos del índole económico a los cuales son sometidos los contratista, sin lugar a reclamo, puesto las condiciones están establecidas bajo una especie de asimetría de ventajas en los contratos de construcción existiendo una escasa regulación normativa y extenuantes vacíos legales sobre el derecho de la construcción ya que según lo menciona en el código civil lo se hace referencia al contrato de obra mas no a todo lo que involucra la construcción privada de un proyecto, por ello se deben emplear modificatorias en el mismo contrato de construcción hasta que esta situación sea reformada en las normas civiles que rigen hasta la actualidad, en concordancia con lo señalado se concluye que efectivamente en el sector privado las partes logran autorregularse bajo condiciones un poco dispersas de carácter individualizado y visto de una manera desventajoso para la parte contratista, entonces la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias de forma innovadora y de carácter conciliador puesto que su propuesta tiene por finalidad el mejoramiento de las relaciones

contractuales generando la colaboración de las partes intervinientes en este tipo de contratos, lo que se busca son alternativas de solución ante circunstancias donde no se establece quien debería asumir los mayores gastos relacionados a la reactivación de la economía tras la suspensión de actividades por la crisis sanitaria de la Covid 19 y todo lo que abarca sus consecuencias y método preventivo para posteriores contratos a fin de generar condiciones más justas, que sean equilibradas tanto para el comitente como para el contratista.

Ahora bien; en función al presente título, corresponde el desarrollo de la discusión de resultados, producto de la utilización del método de triangulación; la cual se empleó sobre los hallazgos manifiestos en los instrumentos de recolección de datos; como lo fueron, la guía de entrevista y la guía de análisis documental; así como, con los hallazgos encontrados en los antecedentes y las teorías relativas al tema de investigación. En relación al **objetivo general** tenemos los resultados obtenidos del análisis de la guía de entrevista, donde la mayoría de los especialistas consideran que la pandemia de la Covid 19 incide en los contratos de obra privada directamente en el cumplimiento de las obligaciones y la afectación de los costos y plazos que se ven directamente afectados por la suspensión de actividades derivadas de la proliferación de la enfermedad Covid 19 y que irremediablemente el sector de construcción no ha podido combatir, se realizaron esfuerzos para no llegar a la pérdida de la proyección económica establecida en el contrato de obra privada y durante la negociación, sin embargo la consecuencias jurídicas siguen vigentes a pesar de la orden de inamovilidad por ello se precisa que luego de tomar en cuenta la opinión de los entrevistados se establece que la pandemia de Covid 19 es considerada como un hecho jurídico involuntario que modifica y altera necesariamente al condiciones contractuales ya antes establecidas asimismo esta debe ser considerada como un evento de fuerza mayor, a fin de catalogarlo como un hecho no imputable a la responsabilidad del contratista, ya que era un hecho que no se podía prevenir , mucho menos existía algún antecedente al respecto.

En cuanto al **primer objetivo específico**, tenemos los resultados obtenidos del análisis de la guía de entrevista; donde, la mayoría de entrevistados sostuvieron que, la suspensión de actividades incide directamente en el cumplimiento de las prestaciones contractuales, debido a que estas se ven alteradas por inasistencia de trabajadores en la obra sin ellos el proyecto no se puede llevar a cabo asimismo el

presupuesto sufre de un impacto debido al reconocimiento de los gastos mayores generados por la covid 19 y los diversos mecanismos que las empresas deben emplear para su no propagación como son los exámenes de inmunoglobina, implementos de seguridad y charlas y difusión sobre como sobrellevar sus actividades en la medida de lo posible con normalidad.

En otro punto, sobre el **segundo objetivo específico** se obtuvo los resultados del análisis de la guía de entrevista; donde la totalidad de los entrevistados señalan que, la importancia de la modificación de las cláusulas va servir para el esclarecimiento sobre quien de las partes tendría que reconocer los costos mayores, adicionales al presupuesto otorgado para la realización de la ejecución de la obra, evitando futuras controversias al respecto, en el futuro asimismo se emplea el dinamismo para generar cambios que beneficien a las partes.

En ese sentido habiendo analizado toda la información recopilada en las guías de entrevista podemos determinar de que la Covid 19 ha afectado gravemente al sector de la construcción su grado de vulnerabilidad se vio reflejada especialmente en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, la alteración de los costos y plazos, el incremento del precio de los materiales y equipos de construcción por su alta demanda en la reactivación económica mundial, la variación del tipo de moneda, pérdidas financieras y el desempleo marcado de sus colaboradores que indirectamente ha generado un impacto en las economías de sus familias, en todos estos aspectos el estado no ha podido intervenir más que buscando salidas para poder controlar y parar la crisis sanitaria de la cual nuestro país no fue ajena por ello las relaciones contractuales de los contratos de obra privada sufrieron variaciones en su presupuesto y en sus condiciones las mismas que deberán ser consideradas a ser modificadas no solo mediante una cláusula adicional sino en la en la modificatoria de las cláusulas de sus futuros contratos, forma de su negociación y de trabajar puesto que para que esta sea beneficiosa para las partes estas deberán de trabajar de forma conjunta y comunicativa a fin de prevenir posibles inconvenientes para el buen desarrollo de sus proyectos de construcción de obras privadas, generando puestos de trabajo y colaborando con la reactivación de nuestra economía.

V. CONCLUSIONES:

De acuerdo a lo desarrollado en el presente trabajo de investigación, se han determinado las siguientes consideraciones.

PRIMERA: Según los hallazgos encontrados en la investigación se concluye que es necesaria generar modificatorias en los contratos de construcción de obra privada, debido a que ayudara en su empleabilidad y marcaría un precedente para las futuras negociaciones del sector de construcción.

SEGUNDA: La Covid 19 debe ser considerada como un caso de fuerza mayor o caso fortuito debido a que cumple con los requisitos para ser considerado como tal y esto debe ser considerado por las partes intervinientes del contrato de obra, puesto que con su reconocimiento se resuelven conflictos atribuibles a las responsabilidades que cada uno debe de asumir.

TERCERA: Existe una escases regulatoria normativa y vacíos legales sobre los contratos de construcción de obra privada, los mismos que generan un desequilibrio en sus condiciones contractuales y el cumplimiento de las obligaciones, las mismas que se han agudizado por la incidencia de la covid 19.

CUARTA: Por último, se concluye que las relaciones contractuales de los contratos de obra privada deben ser proporcionales y colaborativos respetando siempre una asimetría en las condiciones que se presiden solo así se podrá llevar a cabo una ejecución del proyecto de construcción.

VI. RECOMENDACIONES:

En referencia a todos los hallazgos encontrados en la investigación realizamos las siguientes recomendaciones:

PRIMERA: Recomendamos a las empresas constructoras e inmobiliarias del sector Privado trabajar conjuntamente con las empresas contratistas de una manera transparente y colaborativa en pro de la búsqueda de soluciones o alternativas de resolución de conflictos para llevar a cabo unas relaciones contractuales convenientes para la finalidad de sus contratos como lo es la ejecución de los proyectos de construcción.

SEGUNDA: De ese mismo modo se les recomienda que en los posteriores contratos de construcción de obra privada desde el momento de la negociación se debe considerar el presupuesto y los gastos mayores para posibles escenarios imprevistos, asimismo insertar cláusulas que consideren, el reconocimiento de la variación en el tipo de moneda, la posible alza en los precios de los materiales de construcción, quien de las partes deberá de asumir los gastos mayores de un caso considerado como fuerza mayor como lo ha sido la covid 19 que nos ha dejados precedentes y lecciones aprendidas que deberán ser considerados en los futuros contratos de construcción de obra privada.

TERCERA: Se recomienda a los legisladores generar una modificación e inserción de artículos en la normativa del código civil, referidos específicamente al derecho de la construcción de la obra privada con el fin de equilibrar sus condiciones contractuales.

CUARTA: Considerar que las obligaciones contractuales pueden verse alteradas por órdenes imperativas del estado, totalmente ajenas a la voluntad de la empresa ejecutora del proyecto en ese sentido esta no puede ser responsable por la suspensión de actividades mucho menos por los retrasos que esta pueda generar, se debe reconocer las pérdidas de manera conjunta a fin de ejercer una equidad sobre las responsabilidades que se atribuye a las partes intervinientes del contrato de obra Privada.

REFERENCIAS:

- Acevedo, A. y Santillán, R. (2020): “Los costos de producción en las empresas constructoras extranjeras”, Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, ISSN: 1696-8352, <https://www.eumed.net/rev/oel/2020/09/empresas-constructoras.html>
- Aquino, J., *et al.* (2021). Impacto de la cuarentena de COVID-19 en empresas constructoras de Cochabamba, Bolivia. Avances Investigación En Ingeniería, 18(2). <https://doi.org/10.18041/1794-4953/avances.2.7072>
- Barrios, Y. (2020). Diagnóstico de la implementación del SG-SST en las constructoras pioneras de Colombia. SIGNOS-Investigación en Sistemas de Gestión, 12(2),149-159. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=560467941010>
- Ballesteros, G. (2018). Multas de incumplimiento en los contratos estatales sometidos al derecho privado. Revista de Derecho, (50),9-45. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85159530003>
- Carhuamaca, V.et al (2020). Impacto en el presupuesto y plazo de ejecución de un proyecto de edificación en Lima producto del estado de emergencia por el coronavirus Covid 19. (Trabajo de investigación para obtener el grado académico de bachiller en ciencias con mención en la especialidad de ingeniería civil). [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18796/CARHUAMACA%20LLATAS VANIA IMPACTO PRESUPUESTO PLAZO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18796/CARHUAMACA%20LLATAS%20VANIA%20IMPACTO%20PRESUPUESTO%20PLAZO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Castro, K. (2016). La responsabilidad contractual del Estado y el rompimiento del equilibrio económico en los contratos de ejecución de obra. Quito, 2016, 68 p. Tesis (Maestría en Derecho. Mención en Derecho Administrativo). Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador. Área de Derecho.
- Cabrera, W. (2019). Análisis de la gestión empresarial en las empresas constructoras del Perú con penalidades en los últimos 10 años: una revisión de la literatura científica (Trabajo de investigación). Repositorio de la Universidad Privada del Norte. <http://hdl.handle.net/11537/23716>

- Canal, M. (2016). La aplicación del principio del equilibrio económico a contratos estatales sometidos al régimen normativo del derecho privado. *Revista Digital de Derecho Administrativo*, (15),143-161. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=503859180008>
- Castro de Cifuentes, M. (2019). Los contratos normativos y los contratos marco en el derecho privado contemporáneo. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 21(1),121-150. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73357886006>
- Ceregido, A., (2020). Gestión de riesgos en la contratación en empresas constructoras: variables de diagnóstico. *Ciencias Holguín*, 26(1),1-14. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=181562407001>
- Córdova, F., & Alberto, C. (2018). Medición de la eficiencia en la industria de la construcción y su relación con el capital de trabajo. *Revista ingeniería de construcción*, 33(1), 69-82. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-50732018000100069>
- Conislla, Y. et al (2017). Modelo de gestión de costos por fases que permita identificar y corregir desviaciones que impacten en los márgenes de utilidad en la construcción de edificaciones: caso de Estudio Freak Constructores y Consultores SRL.
- Ferreyra, L. E. (2021). Contratos de participación público privada. *Derechos En Acción*, 19(19), 510. <https://doi.org/10.24215/25251678e510>
- Ferres, R. (2019). Los contratos de participación público privada como instrumentos de financiación y gestión de infraestructuras públicas. *Revista digital de Derecho Administrativo*, n.º 22, segundo semestre/2019, pp. 97-119. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6981396>
- Grasso, M. (2019). Imprevisibilidad, contrato e imprevisión en el nuevo código civil y comercial argentino. *Revista de Derecho Privado*, (36), 93-125.
- Gómez Calderón, Gerardo, & Ibañez, Adolfo (2015). El rol de recursos humanos en la gestión de la innovación en empresas constructoras. *Revista Electrónica Gestión de las Personas y Tecnología*, 8(24),17-29. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477847102002>

- Infante, M. et al (2015). An early view of the barriers to entry and career development in Building Engineering. *Dyna*, 82(194),247-253. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=49643211030>
- Ibarbia Pardo, Joanny, & Loredó Carballo, Néstor. (2015). Procedimiento de contextualización del Bezeroen Bidez en las empresas constructoras cubanas. *Retos de la Dirección*, 9(1), 1-22. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2306-91552015000100001&lng=es&tlng=es
- Jesus, Patricia Maria de. (2014). Vivienda social de mercado: confluencia entre Estado, empresas constructoras y capital financiero. *Investigaciones geográficas*, (83), 139-141. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112014000100012&lng=es&tlng=es.
- Guzmán, L. (2019). Naturaleza jurídica del contrato de concesión de obra por vía de asociaciones público-privadas: fortalezas y deficiencias. *Revista IUSTA*, (51),153-184.: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=560360081007>
- Hernández Cosgrove, M. (2017). Rediseño de procesos de gestión de costos de obra para una empresa constructora. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/148338>
- Huamancayo & Saavedra (2020). El impacto económico del Covid-19 en el presupuesto contractual de una obra de edificación. (Tesis para optar el título profesional de Ingeniero Civil). https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/URP/3728/CIV-T030_73189664_T%20%20%20SAAVEDRA%20SANDOVAL%20FERNANDO%20JOHAQUIN.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Llanos, M. A. (2021). Impacto técnico, económico y social de la pandemia de la COVID-19 en la fase de construcción de obras públicas ejecutadas por empresas constructoras privadas de la ciudad de Cajamarca en el año 2020 [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/28125>

- Moctezuma, S., & Murguía, V. (2021). Una aproximación hacia el contexto del mercado laboral de la población joven en contextos de pandemia (Covid-19). *Intersticios sociales*, (21), 399-424. Epub 30 de agosto de 2021. Recuperado en 29 de octubre de 2021, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642021000100399&lng=es&tlng=es.
- Molinari, A., & Padilla, R. (2018). ALGUNOS ALCANCES Y ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DEL CONSTRUCTOR. ESPECIAL ÉNFASIS EN EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD FAST TRACK. *Revista chilena de derecho privado*, (31), 279-317. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722018000200279>
- Monjo Carrió, J. (2019). Evolución de las revistas de arquitectura y construcción en España. *Informes De La Construcción*, 71(553), e281. <https://doi.org/10.3989/ic.67504>
- Medina, M. J. (2019). Estudio del contrato de concesión del servicio público de energía a distribuidores cooperativos en la provincia de Córdoba y sus implicancias jurídicas actuales (Bachelor's thesis).
- Monteiro, R. (2020). La teoría de la imprevisión aplicada a la indemnización por término anticipado de los contratos a plazo y por obra o faena en los casos de necesidad de la empresa. *Revista de Derecho - Universidad Católica del Norte*, 27(), e4300. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=371065547001>
- Muñoz, F. J. R. (2019). La responsabilidad legal y contractual por defectos constructivos (Doctoral dissertation, Universidad de Córdoba).
- Nobre, R., & Carraro, A., & Hillbrecht, R. (2016). Efficiency, cost and benefits in contracts of public private partnerships. *Nova Economia*, 26(2),369-392. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=400449694002>
- Orosco, R., Quiche, C. M., & Valencia, Y. (2017). Plan estratégico para la gestión de subcontratos Caso: Proyecto Centro Comercial Villa Center. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC), Lima, Perú. Retrieved from <http://hdl.handle.net/10757/624174>

- Pape, Hernán, & Nazer, Amin. (2021). Determinantes de la innovación en empresas constructoras de la Región de Atacama, Chile. *Obras y proyectos*, (29), 80-92. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-28132021000100080>
- Pellicer, Eugenio, Yepes, Víctor, Correa, Christian, & Martínez, Germán. (2008). Enhancing R&D&i through standardization and certification: the case of the Spanish construction industry. *Revista ingeniería de construcción*, 23(2), 112-121. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-50732008000200006>
- Palacios, C. (2015) Tipos de Contrato de Obra. Lima. *Revista Sinergia e Innovación*.
- Pupo, B., et al (2018). Impacto de los factores externos en el clima organizacional de empresas constructoras. *Ciencias Holguín*, 24(1),85-96. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=181553863008>
- Quijada, P. (2018). diseño de un instrumento de gestión y control documental para ser aplicado a los subcontratos por parte de constructora Besalco, obra edificio travesía.
- Quiroz, H. J. (2020). Implementación del proceso de gestión para la inscripción, evaluación y adjudicación de subcontratos para la Empresa Conkreto Ingeniería y Construcción SAC.
- Rebaza, W. V. (2020). Noción y funcionamiento de las cláusulas backto-back en los subcontratos de construcción. *Derecho & Sociedad*, (55), 53-99.
- Romá, A. (2017). El Contrato de Obra de Construcción en el sector privado peruano: Análisis del desequilibrio contractual existente en la negociación, suscripción y ejecución de los contratos de construcción. (tesis para optar el grado académico de magíster en derecho de la empresa con mención en responsabilidad social). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rodríguez, F. (2020). Obras de construcción. Reducción de costes o búsqueda de beneficios. *Deplano*, (42), 15-19.
- Romero. (2005). La empresa constructora y sus operaciones bajo un enfoque de sistemas. Retrieved October 20, 2015, from <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=46790104>

- Sierpe, C., & Retamal, C. (2021). Comentario a la sentencia de la Corte Suprema, de 17 de julio de 2019, Rol N° 40.703-2017 (casación en el fondo), “Universidad de Talca con Constructora Marcelo Rivano Ltda. y Constructora Cantera S.A.”. *Revista Justicia & Derecho*, 4(1), 1-11. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v4i1.492>
- Sarmiento, J. (2016). La responsabilidad contractual por los riesgos previsibles, entre la autonomía de la voluntad privada y la rigurosidad de las normas de contratación pública. *Revista Derecho del Estado*, (37), 189-211. <https://doi.org/10.18601/01229893.n37.06>
- Sarmiento, G. del P., & Hernández, S. E. (2021). RECESIÓN ECONÓMICA E IMPACTO EN LA RENTABILIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, ECUADOR 2019 – 2020: EL COVID-19, UN CISNE NEGRO. *Revista Enfoques*, 5(19), 201–213. <https://doi.org/10.33996/revistaenfoques.v5i19.116>
- San Martín, C. (2016). CONTRATO PARA LA CONFECCIÓN DE OBRA MATERIAL. NATURALEZA JURÍDICA Y OTROS PROBLEMAS DOGMÁTICOS. *Revista de Derecho - Universidad Católica del Norte*, 23(2),145-180. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=371049347005>
- Sosa, M. (2020). Apuntes sobre la naturaleza jurídica de las concesiones y las Asociaciones Público-Privadas a la luz de la colaboración público-privada (Tesis para optar el título de Abogado). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Piura, Perú.
- Vásquez, C. L. (2019). El contrato privado de compra venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima, sede Alzamora Valdez, 2018.
- Victoria, A., & Soto, E. (2015). Perspectivas sobre la administración del patrimonio inmobiliario federal en México. Quivera. *Revista de Estudios Territoriales*, 17(1),55-74. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40140031004>
- Yáñez, I. A. (2020). Analizar documentación contractual de construcción que utilizan las instituciones públicas y privadas y proponer una homologación entre ellas.

Tacilla, L., & Ramos, E. (2021). Financiamiento privado para la reactivación económica del sector de la construcción en épocas de crisis. Cofin Habana, 15(2), e14. Epub 29 de julio de 2021. Recuperado en 29 de octubre de 2021, de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2073-60612021000200014&lng=es&tlng=pt.

ANEXOS

ANEXO 01

Matriz de Categorización

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

PROBLEMAS DE LA INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORIAS	CONCEPTUALIZACION	SUBCATEGORIAS	FUENTES	TECNICAS DE INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS <u>TECNICAS</u>
<p><u>PROBLEMA GENERAL</u> ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020?</p> <p><u>PROBLEMAS ESPECIFICOS</u> ¿de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas en Lima, 2020?</p> <p>¿qué importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarios en Lima, 2020?</p>	<p><u>OBJETIVO GENERAL:</u> Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.</p> <p><u>OBJETIVOS ESPECIFICOS:</u> Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas en Lima, 2020.</p> <p>Analizar qué importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarios en Lima, 2020.</p>	<p><u>CATEGORÍA 1:</u> Los contratos de obra privada.</p> <p><u>CATEGORÍA 2:</u> La pandemia de Covid 19.</p>	<p>Es un documento donde las partes involucradas manifiestan la voluntad de contratar a la empresa contratista la ejecución de un proyecto de construcción, el mismo que posee alcances y especificaciones brindadas por la empresa comitente.</p> <p>En una enfermedad originada por el virus SARS-CoV-2, la misma posee la característica de ser sumamente viral debido a su propagación, aun se sigue desconociendo su cura.</p>	<p><u>SUBCATEGORÍA 1:</u> Obligaciones contractuales de obra privada. <u>SUBCATEGORÍA 2:</u> Cláusulas establecidas en los Contratos de obra privadas.</p> <p><u>SUBCATEGORÍA 1:</u> Suspensión de actividades <u>SUBCATEGORÍA 2:</u> Incidencias en las empresas constructoras e inmobiliarias</p>	<p>CONSTRUCTORA</p> <p>CENTROS DE ARBITRAJE</p> <p>UNIV. PÚBLICAS Y PRIVADAS</p> <p>ESP. EN DERECHO EDUCATIVO Y DERECHO PUBLICO</p>	<p><u>TECNICAS</u> - Entrevista - Análisis Documental</p> <p><u>INSTRUMENTOS</u> - Guía de entrevista. - Guía de análisis documental</p>

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Américo Oswaldo Chuecas Moran.

Cargo/profesión/grado académico: Jefe Abogado y asesor de constructoras

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

La pandemia de la covid 19 irremediamente ha dejado un precedente respecto a las responsabilidades que se deberían tomar por temas alusivos a la crisis sanitaria, pues es bien sabido que este tipo de incidencias no están previstas en el presupuesto de la obra teniendo en consideración de que se trata de contratos a suma alzada y que no existen modificaciones en sus cláusulas una vez se haya procedido con la suscripción correspondiente, así que desde mi punto de vista incide en todo lo concerniente en los costos y plazos ya antes establecidos en la etapa de la negociación.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Los afecta directamente debido a la planeación y la proyección que se realiza previamente para la ejecución de la obra esta tiene especificaciones

técnicas y un presupuesto que no puede variar más allá de lo establecido en la licitación, y lo que se ampare posteriormente a la firma del contrato, como son el efecto de los adicionales, siempre y cuando estos trabajos sean requeridos para la realización de un trabajo que no se tomó en cuenta en la planificación por ello si hablamos de covid 19 debemos precisar que tras la suspensión de actividades los plazos se alteraron dilatando las fechas previstas para las entregas de los hitos.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Que a raíz de esta vicisitud se incluyan cláusulas en la cuales se esclarezca el grado de responsabilidad de las partes contratantes, asimismo se contenga condiciones respecto a las posibles elevaciones de precios en los materiales o en el tipo de moneda para generar así un mejor grado de relaciones contractuales justas y equitativas dentro de sector de la construcción.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Incide en la pérdida de personal capacitado puesto que tras la suspensión de actividades establecidas por el gobierno y las extensiones en las fechas de esta medida se tuvo que despedir a personal que contaba con las cualidades específicas para los trabajos en obra, hecho que influye mucho en la recuperación del tiempo previsto para la búsqueda que nuevo personal que cumpla con las especificaciones requeridas para la realización de los trabajos.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

El incumplimiento de la entrega de los hitos pactados en el cronograma de trabajos ligados al contrato de obra, la pérdida de talento humano necesario para la ejecución de los trabajos, los costos dejados de percibir tras la suspensión de las actividades, el vencimiento de las fianzas y los seguros empleados en el contrato de obra.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Que se empleen seguros que respalden contingencias inesperadas como estas, que se cree un fondo para asegurar la solvencia económica de estos sucesos que no se encuentran previstos en el presupuesto que se licito en un principio.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

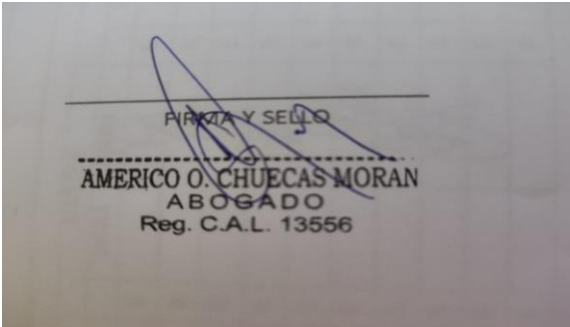
La importancia es su implementación, debido a que antes no se había presagiado un hecho como este, al insertar cláusulas que establezcan responsabilidades sobre los costos y procedimientos no existirá disyuntivas al respecto y se podrá trabajar en pro de una adecuada realización de la ejecución de la obra, para beneficio de las partes involucradas confiriendo novedosas medidas y evitando así la paralización y el riesgo de generar controversias que solo traería pérdidas retrasos y porque no decirlo la resolución del contrato.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

El criterio normativo para renegociar el contrato y generar un equilibrio de la relaciones contractuales de las partes, puesto que no se debe dejar fenecer por falta de soluciones al respecto, lo que se trata es de originar el cumplimiento de las obligaciones prestadas a partir de una buena relación contractual.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Considera que, al ser contratos privados, el estado no puede intervenir ni inmiscuirse, sin embargo el mejoramiento de las normas establecidas en nuestro código civil respecto a los contratos de obra ayudarían a regular las responsabilidades que se deberían asumidas, y no solo optar por la resolución del mismo contrato puesto que vulnero el derecho al trabajo de muchos trabajadores que son empleados para el proyecto determinado.



PIRATA Y SELLO
AMERICO O. CHUECAS MORAN
ABOGADO
Reg. C.A.L. 13556

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dr. Felix Peña.

Cargo/profesión/grado académico: Abogada litigante

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Incide directamente en los costos y plazos asimismo en la suspensión de actividades por el confinamiento brindado por el estado.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Por la ampliación de los plazos ya antes establecidos en el contrato de obra privada, en los costos porque los gastos relacionados al enfrentamiento de esta enfermedad no fueron previstos en el presupuesto del proyecto de la obra.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Recomendaría establecer seguros de tipo de contingencia sanitarias, a fin de que se afecte el presupuesto del proyecto, y se evite posibles controversias para la identificación de quien debería asumir las obligaciones de dichos gastos incurridos.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Inició de forma económica debido a que los pagos de las valorizaciones por avance de los trabajos fueron dejados de percibirse, asimismo se tuvo que replantear las fechas previstas para la entrega final del proyecto.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

El incumplimiento del plazo acordado en el contrato debido a la suspensión de actividades de construcción, pues no se contempló hechos de esa naturaleza.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Para que esta situación no los afecte inmediatamente se debe tomar cartas en el asunto como la comunicación a sus proveedores, colaboradores a fin de mitigar el impacto porque la suspensión genera retraso en las obligaciones pactadas, asimismo solicitar la ampliación de las fechas previstas en el cronograma de obra.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Su importancia reside en el mejoramiento de las relaciones contractuales y

que estas no se vean afectadas, por una incapacidad en el manejo de esta situación que de ciertamente afecta principalmente a la empresa contratista encarga de la ejecución del proyecto, está impedida de realizar sus trabajos por ende impedida de cumplir con la entrega del avance de los trabajos.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

El criterio utilizado debe ser el de ser asertivo con los acontecimientos es decir esta enfermedad deja un precedente que se debe tomar en cuenta para los futuros proyectos ya que los gastos y el estado de los plazos no deben ser excusa para imponer penalidades por el incumpliendo de las obligaciones contractuales ya que estas emergen en un carácter extracontractual.

9.- ¿qué medidas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Sería la contemplación de gastos referidos a crisis de la índole sanitaria, estos si deberán ser considerados posteriormente, asimismo solicitar el reconocimiento de los gastos atribuidos a este suceso de carácter inesperado, infortunio a fin de llegar un acuerdo.



FELIX PEÑA QUISPE
ABOGADO
Reg. C.A.L. 16209

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dra. María del Pilar Guzmán Cobeñas

Cargo/profesión/grado académico: Catedrática universitaria /Abogada litigante

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Incide en la posibilidad de cumplir materialmente con lo señalado en el contrato por problemas de estructura e infraestructura de recursos, traslado y otros que van a crear un conflicto de manera estructural.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Afecta a mi opinión los plazos aumentando los costos, ya que el tiempo es dinero, va generar un malestar el incumplimiento a tiempo y un retardo en la ejecución de los plazos establecidos en el financiamiento

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

La medida a adoptarse es contar con seguros, seguros que puedan cubrir la realización de estas obras, pero como son contratos de obra privada, el estado no

puede responder, quedaría a la empresa que van hacer estas obras contar con una especie de seguro que garantice a los usuarios el cumplimiento de las mismas.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

La suspensión de las actividades de constructoras dependería si serian impuestas antes del 2022, como medidas de aislamiento no se puede hacer nada puesto que es una orden gubernamental,

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

Yo pienso que hay una responsabilidad extracontractual no contractual.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Que cuenten con el dinero suficiente para no generar pérdidas.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Brindar un mejor servicio a los clientes, esa es la mayor importancia que yo

considero.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

Los criterios deben ser de acuerdo a la realidad, debe ser de acuerdo al presupuesto de acuerdo a lo señalado en el objeto del contrato y debe haber flexibilidad para ambas partes.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Especificar mediante cláusulas las obligaciones concernientes al reconocimiento de los gastos previstos para la reactivación de las actividades tras la covid 19, mitigar y estandarizar dentro del presupuesto de la licitación del proyecto los temas sanitarios.



ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dra. Sirena Diashenka Salcedo Buitrón.

Cargo/profesión/grado académico: Abogada litigante

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Incide en las obligaciones contractuales vigentes por el desarrollo de la ejecución de la obra de construcción, debido a que existe un cronograma de trabajo y un presupuesto acorde a la planificación y especificaciones del proyecto.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Por la entrega de los hitos debido a que se trabaja con valorizaciones que son brindadas al cliente para su respectiva aprobación y posterior entrega de facturas por parte del contratista, pero al suspender las actividades de construcción por la crisis sanitaria esto se ve alterado, generando pérdidas financieras para el proyecto.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra

privada?

Que se sigan los lineamientos planteados por el estado para una debida realización de sus trabajos sin ningún retraso en la entrega de los hitos, esto se dará siempre y cuando se reemplatee las condiciones entre las partes involucradas en el contrato de obra privada y se llegue a un acuerdo respecto a quien deberá asumir los gastos relacionados a las pruebas de descarte, orientación y manejo de situaciones de contagio en la obra, y los implementos de seguridad, todo esto debe estar establecido en una adenda para superar las adversidades que les toca enfrentar al proyecto.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Incidió respecto en las obligaciones de entrega de hitos es decir esta fecha planteada para la entrega de avances de la obra se tuvo que replantear, el presupuesto fue afectado pues no se contempló los gastos de trámites ante las municipalidades para la extensión de permisos y licencias del proyecto, asimismo no se establecieron los gastos para la reactivación de los trabajos de construcción.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

En opinión creo y considero que la responsabilidad que se manifestaría sería la modificación y ampliación del plazo contractual, para la realización de la ejecución del proyecto.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades

de sus proyectos?

Que se considere en el presupuesto estos supuestos de contingencias sanitarias a fin de evitar el desbalance financiero del presupuesto establecido.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Su importancia es vitalizadora para el mejoramiento de las relaciones contractuales, es decir con la modificación de las cláusulas se evitará controversias respecto al reconocimiento de los gastos incurridos producto de la covid 19.

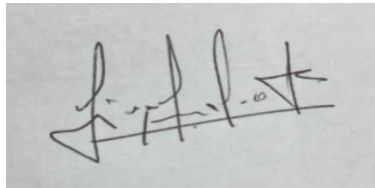
8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

Es el criterio de la equidad y de ajustarse a la situación actual puesto que era un hecho inesperado, además que al modificarse las cláusulas se establecerá mejores condiciones para las partes contratantes un mejor alcance al respecto de sus actuaciones posteriores al suceso originado por la covid 19.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Al ser contratos privados, el estado no puede intervenir ni inmiscuirse, sin embargo, los mejoramientos de las normas establecidas en nuestro código civil respecto a los contratos de obra ayudarían a regular las

responsabilidades que se deberían asumidas, y no solo optar por la resolución del mismo contrato puesto que vulnero el derecho al trabajo de muchos trabajadores que son empleados para el proyecto determinado.



ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dr. Jaime Robles Moreano

Cargo/profesión/grado académico: Abogada litigante

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Incide en las obligaciones del contratista si este tenía que entregar avances de los trabajos de la obra en la fecha planteado en el contrato , estas se tendrán que ampliar debido a estas circunstancias proporcionadas por la covid 19, asimismo esta ligado con el alza de precios de la materia prima y el alza de tipo de cambio, suscitado repercusiones en la adquisición de materiales utilizados para la ejecución de los trabajos de obra.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Porque estos fueron planteados y tomados en cuenta bajo otras condiciones, los plazos eran ajustados a los intereses del comitente para la utilización que tenía la finalidad del proyecto al no cumplirse esta se ve obligada a generar una ampliación del plazo y agotar recursos y financiamiento del determinado proyecto.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

No solo ante la pandemia del covid 19, sería ante cualquier crisis sanitaria que se presente posteriormente, bajo esa perspectiva se debe tomar en cuenta considerar gastos por eventos infortunitos estos deberán ser integrados al presupuesto del proyecto durante la respectiva licitación, asimismo plantear la adquisición de seguros para evitar una afectación mayor.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Creo que agudizó las relaciones contractuales, y la estructura que se manejaba dentro del proyecto, que tuvo que restringir el ingreso de los trabajadores al proyecto debido a las medidas sanitarias como ha sido la suspensión de actividades del sector de construcción, las obligaciones se vieron alteradas porque nadie esperaba que la covid 19 afectara y repercutiera tanto en el desarrollo de los proyectos de obra, sujetos a los costos y plazos que este maneja.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

Directamente se daría el incumplimiento de los plazos, y la elevación de los gastos, pero esta crisis era imprevisible, irresistible e inesperado que ha sido calificado como fuerza mayor y tras la suspensión de actividades nos encontramos con la situación de generar una ampliación de plazos y reconocimiento de gastos generales variable y directos.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Solicitar el reconocimiento de los sobrecostos a la empresa comitente producto de la suspensión de las actividades de construcción, considerando que es un contrato privado y no se encuentra regulado por el estado, pero si por el código civil en ese caso se debe respetar la cláusula de fuerza mayor,

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

El hecho que las relaciones contractuales sean colaborativos y se genere un equilibrio entre el contratista y el comitente, bajo esa situación estarían sujetos a lo establecido dentro del contrato es por ese motivo que la modificación ayudaría a esclarecer estas disyuntivas sobre el proceder de las partes y ayudaría a buscar el amparo de las mismas.

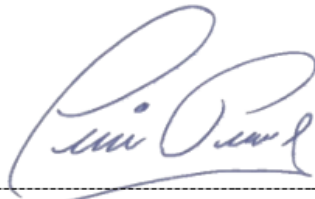
8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

Criterio regulativo es decir mejoramos las condiciones de los contratos y se especifica lo concerniente al reconocimiento de los gastos generados por los mayores costos, es una medida aclaratoria y genera mejores condiciones de la prestación.

9.- ¿qué medidas aportaría para que las empresas constructoras no se le

afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Se debe establecer la inserción de cláusulas que esclarezcan quien deberá asumir los costos de los gastos mayores incurridos tras la crisis sanitaria, es algo que a partir de esta enfermedad genera precedentes para las relaciones contractuales futuras.



Robles Moreano Jaime Eduardo
Doctor en Derecho
Docente de la Universidad César Vallejo

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dr. Fernando Urbina Linares

Cargo/profesión/grado académico:

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Bueno los contratos en algunos casos han tenido problemas para cumplir con sus las prestaciones las obligaciones es un primer gran incidencia y la segunda que para cumplir las obligaciones se han encarecido ya que tienes que invertir ahora en todos los sistemas de prevención de salud de Covid en el trabajo, entonces eso de que manera la pandemia incide en los contratos de obra privada, y también pudiera entenderse hay que hacer obras en las construcciones, podrían tomar ese tema en la remodelación podría ser, yo creo que primero que ha habido impedimento para cumplir el segundo que se han encarecido los costos de ejecutar la prestación de un contrato.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Afecta los plazos porque ha impedido a las personas a los trabajadores reunirse ha habido un impedimento de movilización básicamente el tema del covid ha sido una causa de fuerza mayor que ha impedido cumplir con los contratos ahora implica más inversión en los temas de la salud y prevención de los trabajadores son los aspectos que han variado en los contratos.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Yo pienso hay principios que debemos desarrollar más en los contratos como es el principio de equidad, entonces debería haber un principio de equidad en este caso y también de las posibilidades que hay porque que ocurre aquí ha habido un problema de ejecución de contratos entonces se ha incurrido en algunos incumplimientos entonces que debe corresponder, debe corresponder un proceso de revisión de los contratos ambas partes deber revisar el contrato las condiciones de los contrato para adaptarlos a la nueva situación pero para que ocurra esto ambas partes tienes que estar de acuerdo es una renegociación en otras palabras tiene que abrirse procesos de renegociación contractual de buena fe, entonces qué medidas recomendaría para que la covid no afecte las relaciones contractuales entonces los contratos están afectados lo que podría hacerse es desarrollar más algunos principios la equidad internalizar y distribuir los daños una distribución equitativa de los daños, de los perjuicios de los riesgos que han incidido porque es una afectación que la debe asumir toda la sociedad ha habido una paralización completa, pero yo pienso que la solución es renegociar de buena fe.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

En la medida que está suspendiendo la actividad estas impidiendo que se ejecuten los contratos es una causa de fuerza mayor. En su perspectiva De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos el contrato de obras privadas, entonces el contrato de obra privada es básicamente un contrato de construcción entonces el contrato de obra privada siendo contrato de construcción al estar suspendida esas actividades era imposible su ejecución y eso al ser una causa de fuerza mayor liberaba indemnización entonces de qué manera la suspensión, si incide directamente, las consecuencias ha sido directa la suspensión de actividades de construcción ha implicado la inejecución de las obligaciones surgidas de los contratos de obra pero al ser un caso de fuerza mayor también ha implicado que no sea indemnizable, porque no es algo que se pueda responsabilizar a la voluntad en este caso del contratista.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

En principio en mi opinión no habría responsabilidad porque es una causa de fuerza mayor que no vence a las partes, entonces exoneraría de responsabilidad, pero podría traer dos consecuencias uno que el contrato ha quedado resuelto y la segunda que el contrato se renegocia es una situación anómala porque ha ocurrido a nivel mundial.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

En realidad, siendo el covid una enfermedad de contagio pudiera haberse decretado una especie de enclaustramiento de trabajo, digamos que trabajen

una semana y que descansen media semana, ósea se ha podido buscar una forma con todas las medidas de seguridad para que se continuara todo, digamos viviendo en el local para que no estén entrando ni saliendo, por eso digo lo de claustro un claustro significa que no salen digamos que no salgan hay empresas que hay hecho eso como las minas, entonces el aislamiento social podría haberse vuelto un aislamiento laboral mejor dicho un aislamiento del centro laboral eso pudiera haberse buscado una adaptación.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Modificar las cláusulas implica renegociarlas, no las puedes modificar unilateralmente entonces es una renegociación de esas cláusulas que son parte del contrato, es dentro de la negociación contractual vas a escoger que cláusula modificar ahora cuando estás hablando que inciden para las empresas inmobiliarias son las que vas a vender las que tienen compromiso de venta entonces las empresas inmobiliarias han pactado preventa con sus clientes al pactar las preventas con sus clientes y al no construir de forma inmediata obviamente que inciden en incumplimiento de las inmobiliarias frente a los clientes que han comprado en preventa, por tanto en mi opinión también sería un causal para que las empresas inmobiliarias estén exoneradas de responsabilidad frente a su cliente, básicamente sería esa la razón no, la importancia es renegociar y exonerar de responsabilidad a las empresa inmobiliarias frente a los contratos que tengan de preventa con compraventa de bienes futuros porque están construyendo los bienes futuros entonces están alterando los plazos de construcción en otras palabras no van a cumplir los plazos señalados de sus contratos originales entonces tendría que haber una

modificación también a ese nivel, informarles a los compradores.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

Un criterio es el de la equidad, segundo lo que te señalaba la distribución social de los daños, de los perjuicios, si hay aumento de los costos pues de repente habrá que distribuirlos entre las partes, yo me basaría en esos dos criterios equidad y distribución social de los daños.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Como medidas jurídicas habría que dar plazos de gracia, darles refinanciamiento también y exonerar de todas las responsabilidades que tengan a nivel fiscal por ejemplo las tributarias, bueno con los trabajadores eso no se puede exonerar ya habido un régimen de suspensión de labores temporal.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Fernando Urbina Linares
Abogado
REG. CAL 42483

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Christopher David Mendoza Cerna

Cargo/profesión/grado académico: Gerente General de la Constructora

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

En la actualidad para todos las constructoras y los clientes ya el Covid ya no es un caso nuevo o desconocido, es un caso fuerza mayor o caso fortuito, que ya todos conocemos la pandemia sus condiciones sus efectos sin embargo es importante precisar que los contratos ya han cambiado actualmente ya no son contratos rígido donde el precio no se mueve y la responsabilidad cae sobre el constructor una vez pactado un precio, sino que ya son contratos de cierta manera algo flexibles ya que se permite por ejemplo que el efecto del tipo de cambio sea controlado esto quiere decir por ejemplo que estamos trabajando variación de la moneda otra cosa es que se permitan es que existan partidas administradas, que existan montos por contingencias, que existan algunos precios ajustables o partidas administradas como repito que sinceran algunos costos eso si se trabaja en un ámbito colaborativo y transparente con el cliente y en algunas partidas criticas eso es un poco lo que ahora se está manejando estamos saliendo de contratos rígidos a contratos un poco más flexibles donde hay algo de cierta manera de colaboración se están acercando más a ser

contratos colaborativos no son colaborativo de por si pero si se están acercando a ser contratos un poco más flexibles.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Hace uno meses era algo más evidente que la pandemia afectaba directamente los costos y plazos, ya que había escases de materiales había dificultades para importación, esta dificultades de escases impactan en el alza de precios , impactan en retrasos y todo se ve reflejado en costos en la actualidad esto se ha reducido pero aún existe el impacto del covid 19 en la variación de costos y la variación que hay en los plazos, considero que esto está relacionado bastante a la escases de materiales definitivamente incrementan los costos, existe también mayor demanda en la reactivación económica de los países en donde al existir mayor demanda también existe un incremento de costos también hay baja productividad, esta se redujo por los efectos de aforos y por los efectos de condiciones de protocolos covid y nuevamente al dejar la producción, los costos se incrementan y también los tiempos entrega se aumentan, yo diría que son algunos de los efectos de la Covid 19.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

De manejar contratos y relaciones con nuestros cliente más colaborativos y transparentes derrepente inclusive buscar la forma de interactuar en etapa más temprana con los clientes para identificar posibles mejoras, cambios optimizaciones y que estas también se vean reflejadas en las posibilidades de impactos económicos o plazos de los proyectos, de esa manera colaborativa digamos en esa parte digamos si perdemos distribuimos la perdida o si ganamos compartimos las ganancias, podría ayudar a reducir el impacto de la covid 19 respecto a los contratos ahí seria abordar un poco más las estrategias de los contratos colaborativos, de contratos NEC, que tienen algunas de estas relaciones contractuales un poco más justas porque normalmente los contratos

de construcción al menos que es el rubro en el trabajo son contratos muy duros o muy parciales hacia un lado de la balanza del cliente yo diría que esas serían algunas de las estrategias otras podrían ser el uso de tecnologías que permitan reducir algunos plazos por ejemplo el uso de prefabricados, el uso de alternativas constructivas que permitan también optimizar plazos derrepente no necesariamente costos, otro punto sería manejar una buena gestión de la comunicación los clientes para dar notificaciones de alertas tempranas ya que estas ayudan a identificar con tiempo las posibles brechas en plazos y costos o problemas de calidad del producto final y que también el contrato pueda considerar, y hallar una solución en conjunto donde no solo pierda el constructor o no solo pierda el cliente sino en conjunto se halle una solución integral que busque no afectar a ninguno de los dos.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Cuando se dio la pandemia desde que se inició la pandemia en el país y dictaron las medidas dictadas por el gobierno, creo que todos los clientes consideraron respecto a un tema nuevo fortuito, directo o mayor si contemplaron que era un caso no conocido al menos la mayor parte de clientes que tenemos si acepto poder sentarnos a negociar mayores costos mayores plazos en los proyectos lo que si no fuimos en general muy conscientes del impacto porque si bien es cierto hablamos de plazos y productividad de hecho que paramos dos meses y se ampliaron dos meses los contratos con los respectivos reconocimientos 50/50 hemos compartido los costos sin embargo los costos se incrementaron cada vez más y eso es algo que no se pudo

contemplar y ya muchos clientes ya no aceptaron pudieron aceptar mayor plazo por el tiempo paralizado o pudieron aceptar mayores costos por ese periodo de ampliación pero ya no se tuvo la misma receptibilidad cuando se hablaron de que los productos se habían que se pague o escases de los materiales o ya no había el mismo rendimiento antes de la pandemia , entonces yo creo que son algunas de las situaciones que incidió en nuestras obligaciones contractuales quiere decir que por más que nos pusimos de acuerdo con los clientes fui muy difícil cumplir con las compromisos contractuales por esta situación, poco personal, el personal se enfermaba, tenía descansos médicos, salidas por el protocolo pasaba lo mismo con los proveedores escasez de productos alza en los materiales, demoras en las importaciones, restricciones si se encontraba caso positivo se aislaban a varias personas para hacer confirmación epidemiológica son muchas de las cosas que no pudimos cerrar con los clientes una negociación más justa es porque desconocíamos como se iba a comportar el virus y eso se veía en las colas epidemiológica yo diría que son las actividades o situaciones que incidieron en nuestras obligaciones contractuales.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

Sobre suspensión de actividades efectivamente la primera obligación contractual es el plazo del termino de obra o de hitos contractuales o cumplimientos parciales del contrato cree que eso es el mayor punto que afectaría como responsabilidad contractual la suspensión de actividades otro punto que también afectaría la paralización sería los costos asociados a esta paralización ya que nosotros tenemos planeados los gastos generales del proyectos hace que estos costos y gastos se incrementen, con respecto al cliente yo diría que lo principal sería el tema del plazo y probablemente también se vea afectada la calidad porque dejar las actividades de manera abruptas por la Covid 19 pudo o puede haber originado algunos defectos de calidad ya que los trabajos no se concluyeron al 100% y esta para afecta directamente en la calidad de los materiales, un ejemplo dejar un acero expuesto por más de 30

días genera un problema en el acero lo que ocurre por la paralización o dejar equipos sin proteger a la intemperie hacen que estos se malogren son esos tipos de calidad que se pudieran verse afectados por la paralización, yo diría que ambas cosas, calidad de servicio y la ampliación de plazo.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Aquí realmente yo creo que es un trabajo en conjunto yo creo que como empresario uno tiene que buscar un equilibrio con los trabajadores aquí la dificultad y el desafío llegar a un equilibrio con los trabajadores que tienen, o los trabajadores que tienen mucho tiempo en la empresa, realmente todos evidentemente desean trabajar y llevar para su canasta familiar el dinero de sus sueldos entonces eso es un desafío poder llegar a poder en el caso ocurra la suspensión de actividades, no salir perjudicados primero es cumplir con las obligaciones con nuestros trabajadores es una cosa básica porque las actividades una manera diferente la aptitud de los colaboradores que fueron paralizados, otro tema muy importante es que los clientes puedan ser conscientes de esta situación y puedan tener apertura de esa manera una buena comunicación y una buena gestión con los clientes a lo largo del proyecto no solamente con el tema de la pandemia sino generar e incrementar relaciones de confianza con los clientes que es muy importante y se pueda llevarse a un equilibrio y reconocer por parte del cliente lo que la empresa hace producto de la pandemia aceptaciones de ciertas licencias producto de la pandemia básicamente producto de ella digamos para reducir el impacto negativo que significa suspender las actividades y finalmente estar siempre alerta de que si ocurre eso, asegurar lo más pronto la continuidad del negocio volver a generar la confianza que se puede haber generado en el tiempo.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Si me parece importante poder tener esa apertura de parte de ambas partes, no se quiere usar como pretexto que el covid es el motivo por el cual se nos reconozca todos los errores, o todos los trabajos hechos pero si importante que algunas cláusulas del contrato se puedan modificar un poco atenuándose a la realidad del entorno a hechos o causas inimputables a la constructora o inimputables al cliente poder llegar a tener esa apertura como decía de manera colaborativa los contratos, creo que eso es muy importante para asegurar el éxito de los proyectos yo creo que un proyecto no solamente debe ganar el cliente o la constructora deben ganar todos contratistas proveedores y el contrato debería permitir eso si es que existe alguna figura mayor, externo, incalculable por parte del constructor apertura de poder hallar soluciones colaborativas o reconocimientos importantes si es que son objetivos y demostrables.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

El tema de la colaboración el tema de la objetividad son algunos de los criterios, y la justicia son criterios que considero que son muy importantes que se deben establecer en las clausulas no sea que sigan siendo justas para ambas que sean objetivas para ambas partes que no se genere algún beneficio particular, sino que sea algo índole externa, incontrolable por parte de las partes.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Bueno yo en medidas jurídicas no tengo mucho conocimiento del tema, considero que el tema de la reactiva Perú fue y es una de las medidas muy

bien adoptadas permitió darles salvavidas a las empresas, diría que de repente alguna exclusión de impuestos podría ser otras o algunos derrepente impulsos del gobierno de inversiones confines con pequeñas constructoras.



CRISTOPHER DAVID MENDOZA CERNA
REPRESENTANTE LEGAL
AYA EDIFICACIONES S.A.C.

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Héctor Álvarez Rojas.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado Litigante

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Incide directamente en las obligaciones contractuales consideradas en los contratos debido a la ampliación de los plazos y el incremento de los gastos, generando afectaciones en la relación de comitente y el contratista respecto a compartimiento de los daños y perjuicios generados por esta enfermedad, sumado a ello se encuentran las consecuencias generadas por la suspensión de las actividades.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Debido a la extensión de los plazos como lo mencione anteriormente este suceso es un hecho inesperado nada usual ni visto en otros proyectos, no se podía tomar medidas o evaluar la situación la medidas imperativas por parte del estado para enfrentar la enfermedad hizo que se acatara de forma inmediata los decretos generados, asimismo los costos se incrementaron por

el alza en el precio de los materiales por su alta demanda y por su falta de producción y las pruebas antígenas y los protocolos de seguridad de los colaboradores de la empresa comitente estos costos no estuvieron previstos en el presupuesto con el cual se adquirió el proyecto.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid

19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Trabajar de manera colaborativa y en conjunto distribuyendo y afrontando los costos de los gastos mayores, los perjuicios por el aplazamiento de los cronogramas de los trabajos ocasionados por la suspensión de actividades, formar parte del plan Reactiva fomentado por el estado a fin de generar el reflotamiento de la empresa y salvaguardar así su subsistencia en el mercado

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Incidió en el incumplimiento de las obligaciones por parte de la empresa contratista, puesto que al no contar con la fuerza obrera esta no puede cumplir con la ejecución de sus actividades, ahora se exime su responsabilidad si siempre y cuando esta sea considerada también por el comitente, ya que es mediante una aceptación y reconocimiento de las partes.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

Ninguna, a mi parecer las empresas deben evaluar y entender que se trata de un hecho fortuito, irresistible que afecto a todo el sector de la economía del país por la suspensión de actividades que fueron brindadas por el estado y no por una decisión que se haya tomado de forma individual, entonces se debe exonerar la responsabilidad contractual porque no existe una falta de voluntad para cumplir con las obligaciones y los plazos, sino que están acatando las medidas brindadas por el estado.

- 6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Tratar de renegociar el pedido del reconocimiento o compartimiento de los gastos mayores, la ampliación de los plazos, someterse al plan Reactiva, considerar esta situación como hecho de lección aprendida para que en las próximas negociaciones estos gastos sean considerados en el presupuesto del proyecto.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

- 7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Su importancia recae en la mejoría de las condiciones contractuales en el aporte comunicativo de las partes debido a que para que esta sea aplicada se debe dar la aceptación de ambas partes, la búsqueda de brindar solución a incógnitas sobre cómo actuar frente a esta enfermedad ayudara a que se genere medidas preventivas al respecto y se fomente la comunicación asertiva para el desarrollo del proyecto.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

La capacidad innovativa hacia nuevos tiempos y situaciones inesperadas, puesto que al modificar cláusulas de los contratos de construcción ayudaran a discernir las posibles desavenencias originadas por el sostenimiento de la suspensión de las actividades, y la regulación sobre el sostenimiento de la relación contractual.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Que en estos costos de los gastos mayores sean considerados en los posteriores presupuestos de los proyectos, que a través de la modificación de las clausulas se regule en involucramiento y aceptación del compartimiento de los gastos generados por el perjuicio de la enfermedad de la covid 19 pero sobre todo que el estado genere leyes que normen a los contratos de construcción privada solo así se podrá generar condiciones de igualdad de condiciones y equilibrios respecto a las relaciones contractuales.



Hector E. Alvarez Rojas
ABOGADO
REG. CAL. 70206

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Dr. Juan Carlos Gonzales Salinas

Cargo/profesión/grado académico: Abogado y Arbitro

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Todo contrato es decir toda obligación entre las partes se ha visto de una u otra forma alterada por la pandemia, considerando que es un caso siu generis es un caso excepcional a nivel internacional que ha alterado no solamente pues como tal las obligaciones, sino que también ha alterado el costo económico etc. Entonces definitivamente pues ha generado inestabilidad, yo diría también contractual ya que algunos contratos no se han podido ejecutar a raíz de la pandemia.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

Influye en los costos porque gran parte de los materiales e insumos que se usan se van dividir entre comoditis y también se van a dividir entre productos que son importados y producidos en territorio nacional por lo tanto a nivel general la pandemia lo que ha ocasionado es que los precios aumenten o que haya

retrasos evidentemente justificados a nivel de importaciones.

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada?

Creo yo que no existe ningún mecanismo porque en realidad el caso fortuito o fuerza mayor como tal imposibilita a las partes en poder programar o anticipar estos hechos correcto, sin embargo, ya ahora que tenemos de forma avanzada o de forma mucho más desarrollada las consecuencias de la Covid 19, yo creo que para adelante lo que se podría plantear medidas contractuales de prevención frente a pandemias o casos excepcionales.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Creo yo que la principal consecuencia fue la suspensión de ejecución de obra durante un tiempo prolongado porque los obreros no pudieron continuar con el plazo que en el contrato se había pactado asimismo tampoco se podían continuar con el contrato de forma óptima porque la cantidad de operarios disminuyó no eran los 100 que en esa época atrás estaban trabajando sino bajo a 50.

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

Creo que ninguna porque todo contrato entre las partes va establecer una cláusula de casos de fuerza mayor entonces creo que por ese lado el sustento de las partes puede ser que la pandemia es un caso de fuerza mayor es que no había una responsabilidad directa no, respecto a este punto.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

Yo creo que una de las medidas es incentivar a través de programas como el de reactiva Perú para aquellos empresarios que están en proceso de ejecución de inversiones y programar y tratar de darles mayor prioridad respecto al tema de sus pagos si bien es cierto han tenido prestamos por parte de programas del estado estos no siempre se han cumplido, entonces la reactivación no ha cumplido como tal, entonces creo que el estado debería dar un tiempo más de posibilidad de pago.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias?

Claro que si porque la pandemia ha creado una nueva forma de trabajar no solamente para el sector de construcción sino también para el tema inmobiliario, entonces creo que efectivamente todo esta variado y los nuevos contratos deben establecer clausulas diferentes que se adapten a los nuevos tiempos.

8.- ¿Cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

Creo que el criterio que se debe tener es considerar las paralizaciones que puedan existir a raíz de causas externas uno y también el aumento de precio de los materiales respecto a esos puntos creo que se deberían apartar ciertas cláusulas.

9.- ¿Qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Uno de los aportes sería el refinanciamiento a través de la intervención del estado, por los costos que esta enfermedad los ha hecho enfrentarse, la exoneración de los tributos y la generación de nuevas leyes que regulen al derecho de la construcción privada, considerando que están ayudara equilibrar y reestructurar las condiciones contractuales.



JUAN CARLOS GONZALEZ SALINAS
ABOGADO
REG. C.A.L. N° 84621

ANEXO 02: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS GUIA DE ENTREVISTA

Título: Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020.

Entrevistado/a: Luis Valeriano Murga

Cargo/profesión/grado académico: Gerente de Operaciones / Ingeniero Civil

Normas básicas de la entrevista:

Objetivo general

Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

1.- Desde su perspectiva ¿de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada?

Se generó un problema grande, los costos del proyecto subieron, tanto a nivel de materiales de la construcción, como a nivel de productividad, también de bioseguridad.

También en el reinicio de los proyectos tiene un costo que no está presupuestado ni reconocido por los clientes.

2.- En su opinión ¿Por qué cree usted que la pandemia del Covid 19 afecta los plazos y costos establecidos en los contratos de obra privada?

. debido al distanciamiento que tenía que cumplir no se podía trabajar con mayor recurso humano, eso hacía que el plazo de obra se dilatara.

. retraso en la entrega de materiales debido a que algunas fábricas dejaron de producir

- . subió el costo del transporte marítimo y por tanto el costo de los materiales importados
- . en general los materiales por diversos motivos subió de precio, esto afecto a los contratistas, ya que los clientes en su mayoría no lo reconocieron, debido a que los contratos eran a suma alzada

3.- Desde su perspectiva. ¿Qué medidas recomendaría para que la pandemia de Covid 19 no afecte la relación contractual de los contratos de obra privada? Que en los contratos este establecido claramente que estos eventos sean considerados de fuerza mayor y por tanto los mayores costos sean reconocidos total o parcialmente estos mayores costos y las inmobiliarias también puedan ajustar sus precios hacia los clientes ante este tipo de eventos.

Objetivo específico 1

Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

4.- En su perspectiva ¿De qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incidió en las obligaciones de los contratos de las obras privadas?

Afecto básicamente en el plazo de obra, pero los clientes si reconocieron mover las fechas de entrega de los proyectos, pero los gastos generales no se reconocieron totalmente. También se tuvo un efecto con la mano obra directa (personal obrero) no regresaron al proyecto, porque viajaron fuera de la zona de trabajo y se quedaron con su familia, otros porque fallecieron ellos o familiares, y otro grupo se cambió de proyecto

5- En su opinión ¿qué responsabilidad contractual se manifestaría sobre la suspensión de actividades de construcción por el covid 19?

No habría responsabilidad contractual a nivel de cliente o contratistas, debido a que el gobierno ejecutivo dio decretos de paralización de todas las actividades productivas del país, salvo las que se referían a alimentación y salud.

Si debemos decir que a los trabajadores nos afectó porque muchas empresas se acogieron a la suspensión perfecta, a pesar de haber tenido préstamos del gobierno, llamados REACTIVA.

6.- En el mismo contexto, ¿qué aporte daría para que los empresarios de la construcción no se sientan afectados con la suspensión de actividades de sus proyectos?

De todas formas, ante este tipo de eventos se van a ver afectados, a todo nivel y la mayoría de las empresas, pero en el caso de empresarios de construcción no deben suspender a todos los empleados, hay áreas que deberían seguir funcionando como el área de presupuestos, pues si contratan a terceros que no tienen la base de datos y las lecciones aprendidas, se incurren en muchos errores en los estimados de los presupuestos. Este punto es importante pues es necesario seguir atendiendo a clientes por los proyectos próximos a ejecutar.

Objetivo específico 2

Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 para las empresas inmobiliarias.

7.- En su opinión, ¿Cuál es la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 para las empresas inmobiliarias?

Es importante, porque una empresa mediana, puede desaparecer con los impactos fuertes en costos que se tiene, a la vez las inmobiliarias deberán también considerar en la venta de los bienes inmuebles una cláusula que le permita compensar el mayor costo, o amortiguar por lo menos vía un aumento en los precios de las unidades inmobiliarias.

8.- ¿cuál es el criterio que se debe tener al modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en el tiempo de pandemia de Covid 19?

- en cuanto al plazo se debe establecer la nueva fecha de entrega del proyecto, calculando los días paralizados y la disminución del recurso humano por cuestiones de distanciamiento obligatorio.
- en cuanto al costo el reconocimiento de los mayores costos de las principales partidas o las más representativas.

9.- ¿qué medidas jurídicas aportaría para que las empresas constructoras no se le afecte el financiamiento de los proyectos tras la Covid 19?

Una de las medidas jurídicas que se debería aportar sería solicitar al estado su intervención a través de la implementación de nuevas leyes que regulen las condiciones contractuales de los contratos de construcción de obra privada, considerando que muchas veces estos carecen de equilibrio debido al sometimiento de las empresas contratistas, no existe una asimetría respecto a los daños o perjuicios que se puedan generar en el desarrollo del proceso de construcción esta se vio reflejada por un hecho inusual como ha sido la pandemia del covid 19, un hecho fortuito que deberá de ser considerado en los posteriores contratos a través de la modificación de las cláusulas en los contratos de construcción de obra privada y la inclusión de gastos mayores en los presupuestos de obra.



Luis Valeriano Murga
Gerente General
VITTA

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo General: Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

FUENTE DOCUMENTAL

Artículo Científico: titulado “La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual”

Autores: Enrique Varsi Rospigliosi, Nelson Rosenvald, Marco Andrei Torres Maldonado.

Acta Bioethica 2020; 26 (1): 29-36

Disponible en :

http://https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S1726-569X2020000100029&script=sci_arttext&tlng=p

CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL

ANALISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL

CONCLUSION

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo General: Analizar de qué manera la pandemia del Covid 19 incide en los contratos de obra privada en Lima, 2020.

FUENTE DOCUMENTAL

Artículo Científico: titulado “El impacto de la pandemia del Covid-19 en los contratos de obra en la realidad peruana”

Autores: Cesar Torres - Calderón Z.

LUMEN, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón

Disponible en :

<https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2294/2367>

CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL

ANALISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL

CONCLUSION

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo Especifico 1: Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

FUENTE DOCUMENTAL	<p>Artículo Científico: titulado “Efectividad de Los Mecanismos de Protección del trabajador frente a la suspensión y terminación del Contrato de Trabajo ante la Pandemia de Covid 19”</p> <p>Autores: Carlo Mario Rincon Pineda y Ever Alexander Almario Gutierrez</p> <p>Universidad Libre Cucuta, Facultad de Derecho, Ciencia Política y Sociales / Programa de Derecho Cucuta, Colombia 2022</p> <p>Disponible en: https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/22432/PROYECTO INVESTIGACION CARLO RINCON Y EVER ALMARIO 05-01-2022.pdf?sequence=2&isAllowed=y</p>
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANALISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSION	

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo Especifico 1: Identificar de qué manera la suspensión de actividades de construcción por el Covid 19 incide en las obligaciones de los contratos de las obras privadas.

**FUENTE
DOCUMENTAL**

Artículo Científico: titulado “Sector Construcción y la situación respecto de la pandemia de COVID-19”

Autores: Viviana Gómez y Álvaro Del Águila

Editorial: Centro de Estudios e Investigaciones Laborales

Disponible en: <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/110332>

**CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

**ANALISIS DEL
CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

CONCLUSION

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo Especifico 2 : Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias

**FUENTE
DOCUMENTAL**

Tesis : titulado “La cláusula rebus sic stantibus en el contexto de la pandemia por la Covid- 19 (particular referencia al arrendamiento)”

Autores: Alba Sanz Cristóbal

Disponible en :

<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/48148/TFG-N.%201614.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

**ANALISIS DEL
CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

CONCLUSION

Título: “Incidencia de la pandemia de Covid 19 sobre los contratos de obra privada en Lima, 2020”

Autor: Mónica Alizon Buitron Mondalgo

Fecha: 30 de Junio del 2022

Objetivo Especifico 2 : Analizar la importancia de modificar las cláusulas establecidas en los contratos de obra privada en la pandemia de Covid 19 incide para las empresas inmobiliarias

**FUENTE
DOCUMENTAL**

**CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

**ANALISIS DEL
CONTENIDO
DE LA FUENTE
DOCUMENTAL**

CONCLUSION

Tesis : titulado “El back charge en los contratos de construcción Aproximación a las facultades y límites legales del comitente para intervenir y modificar los derechos y obligaciones del contratista en los contratos de construcción privados”

Autores: Paul Vladimir Mallma Vilca

Disponible en: https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14331/MALLMA_VILCA_PAUL_VLADIMIR1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

- 5.1. Apellidos y Nombres: Mgtr. Wenzel Miranda, Eliseo Segundo.
- 5.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE LA UCV
- 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 5.4. Autor(A) de Instrumento: BUITRON MONDALGO, MONICA ALIZON

I. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con
- Los requisitos para su aplicación

si

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 02 de Junio del 2021.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N°09940210. Telf.: 992303480.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

- 5.5. Apellidos y Nombres: Mgtr. Ronald Nicolas Palomino Hurtado.
 5.6. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE LA UCV
 5.7. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 5.8. Autor(A) de Instrumento: BUITRON MONDALGO, MONICA ALIZON

IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con
- Los requisitos para su aplicación

si

VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:
95%

Lima, 14 de Mayo de 2022.



RONALD N. PALOMINO HURTADO
 DOCTOR EN DERECHO
 CALL 37876

RONALD NICOLAS PALOMINO HURTADO
 DNI 08646563 -CELULAR 99717698

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

- 5.9. Apellidos y Nombres: CERNA BAZÁN, MARCO FERNANDO
 5.10. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE LA UCV
 5.11. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 5.12. Autor(A) de Instrumento: Buitrón Mondalgo, Monica.

VII. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

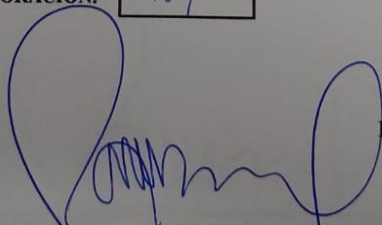
CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

VIII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IX. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%


 NOMBRE : MARCO F. CERNA BAZÁN
 DNI : 17869559
 TELÉFONO : 994793487

Lima, 8 de Julio del 2022