



Antonio Iribarren - CIC, CEIC®
Socio Fundador de QDR

Copyright © 2015 Asesorías, Consultorías y Servicios QDR

DOCUMENTOS DE CONTRATO DEFECTUOSOS Y DEFICIENTES (1 de 5)

Análisis del derecho del Contratista de construcción, a recuperar sus daños, como resultado de documentos contractuales defectuosos y deficientes.



Minería



Infraestructura



Energía



Oil & Gas

1 Introducción

Si el Mandante prepara las especificaciones, los planos de construcción y otros documentos del contrato y luego los pasa a un Contratista para efectuar los trabajos, el Mandante tiene una **garantía implícita**¹ de que 1) las especificaciones, los planos de construcción y otros documentos contractuales que proporciona al Contratista son precisos, y 2) se obtendrá un producto aceptable, si se siguen dichas especificaciones y planos.

Ejemplos de incumplimiento de:

- la garantía implícita de la precisión de las especificaciones son: tergiversaciones de las condiciones del suelo, de la disponibilidad de agua de construcción o fallas de diseño estructural, como pernos demasiado pequeños para soportar cargas.
- las especificaciones son, a título de ejemplo: diseño de un sistema insuficiente para las necesidades requeridas, aislamiento del techo que viola los códigos de construcción locales, métodos de hincado de pilotes que proporcionan una base incorrecta para un edificio o de una caldera de vapor y un sistema de tuberías que no proporciona una cantidad, presión o temperatura correctas de vapor.

Las especificaciones y los planos pueden ser defectuosos debido a error u omisión, falta de integridad, detalles o descripción exactas, conflictos, incompatibilidad o inconsistencia, legibilidad o coordinación insuficiente para permitir una construcción satisfactoria, incapacidad para usar los materiales o procedimientos específicos especificados, indisponibilidad comercial de un artículo específico, o disposiciones engañosas u otros problemas similares.

Las especificaciones no tienen que ser perfectas: se acepta un acotado número de errores, siempre que las especificaciones se preparen con un estándar de calidad promedio según la práctica de la industria.

Los planos y especificaciones defectuosos, pueden hacer que el Contratista realice un trabajo adicional, para corregir el defecto y atrasarlo mientras el Mandante determina cómo corregir el defecto, interrumpir el trabajo del Contratista al obligarlo a re-secuenciar su trabajo para evitar el área impactada hasta que el Mandante decide qué hacer, o todo lo anterior.

El Contratista puede recuperar sus daños costos como resultado de estos problemas: también puede recuperar los daños contra el Mandante por el aumento de costos resultante de la dificultad de lograr los métodos de construcción incluidos en los planos y especificaciones. Esto incluye los costos de materiales adicionales, equipo, mano de obra y otros daños, incluida la pérdida de utilidades, como resultado del atraso.

El Contratista también puede estar protegido contra la responsabilidad derivada de una construcción defectuosa, si siguió sin desviaciones, los planos y especificaciones del Mandante. La defensa del Contratista de daños debido a atrasos o daños por lesiones personales debido a fallas, generalmente se basa en planos y especificaciones defectuosos.

Una especificación defectuosa, también puede violar la garantía implícita de que el Contratista podrá ejecutar el contrato en el plazo especificado: podrá recuperar sus daños costos generales adicionales, debido a atrasos e

1. Garantía implícita - La provisión implícita de cada contrato, que ninguna de las partes hará algo para evitar el desempeño de la otra parte, o que va a obstaculizar o atrasar entonces el rendimiento. El Mandante lleva una garantía implícita de que los planos, especificaciones y otros documentos del contrato que entrega a un Contratista, son exactos y que resultará un producto aceptable si se cumplen tales especificaciones.

impactos relacionados. Este incumplimiento no puede subsanarse mediante prórrogas no indemnizables o si el Mandante se abstiene de hacer cumplir los daños.

Los ejemplos de la violación de la garantía implícita de la exactitud de las especificaciones, incluyen tergiversaciones de condiciones de suelos, defectos de diseño estructurales, tales como pernos demasiado pequeños para satisfacer las cargas.

Para recuperar sus daños costos como resultado de especificaciones, planos y otros documentos contractuales defectuosos y deficientes proporcionados por el Mandante, un Contratista necesitará demostrar que las especificaciones, planos y otros documentos contractuales, contienen indicaciones que fueron materialmente diferentes de las encontradas realmente, que se basó justificadamente en esas declaraciones y las condiciones reales aumentaron el costo de realizar el trabajo.

2 El derecho del contratista a recuperar sus daños, como resultado de documentos contractuales defectuosos y deficientes².

Este derecho, incluye métodos de producción, **errores latentes³**, ambigü-

dades, omisión de información vital, errores u omisiones en los planos o especificaciones del contrato, imposibilidad o extrema dificultad en la realización de los requisitos del contrato, dimensiones incorrectas, requisitos de rendimiento inalcanzables y cláusulas exculpatorias que limitan el plazo del Contratista para presentar un Claim como resultado de las revisiones de los planos del Mandante.

A menos que el Contratista también sea responsable del diseño, tales errores u omisiones pueden dar derecho al Contratista a un atraso indemnizable si el trabajo afectado por este tipo de errores u omisiones, estaba en la ruta crítica en el momento en que se produjo la atraso y si el Contratista no era responsable de otros atrasos concurrentes en ese momento.

El Contratista -cuando sufre daños debido a problemas con las especificaciones y los planos del Mandante- puede basar su solicitud de compensación, en su derecho a recuperar sus daños, como resultado de documentos contractuales defectuosos y deficientes.

Los ejemplos de los casos se resumen en la parte 2 de esta serie.

2 Documentos de Contrato Defectuosos y Deficientes: Si el Contratista está obligado a construir de acuerdo a los planos y especificaciones preparadas por el Mandante, el Contratista no será responsable de las consecuencias de los defectos en los planos y especificaciones. Esta responsabilidad del Mandante, no se salva por las cláusulas habituales que requieren del Contratista visitar el sitio, comprobar los planos, e informarse de los requisitos del trabajo.

3 Errores latentes: que existe, pero oculto y escondido