



American Society of Concrete Contractors

Position Statement #45

Managing Concrete Projects: Concrete/ Steel Price and Delivery Volatility Risks

The building industry periodically experiences supply fluctuations for essential concrete construction materials, including cement, fly ash, aggregates, reinforcing steel, lumber, and fuel. Cost fluctuations can include time and dollar impacts due to supply chain breakdowns, trade wars, tariffs, natural disasters, pandemics, and government and environmental regulations. Unpredictable and unstable market factors are beyond the control of the concrete contractor and make it difficult to maintain the costs and schedules reasonably anticipated at bid time.

Proactive Risk Management

Whenever possible, early involvement of the concrete contractor and their major product suppliers during project design can optimize the ability of the owner's design and construction team to manage the material supply chain. Early dialogue regarding pricing levels, mill orders, availability of price lock mechanisms, and delivery date projections can maximize benefits to the owner and help minimize project risk. It's also possible to quote the quantity and cost of some materials as allowances. According to AIA Document A201®-2017, "General Conditions of the Contract for Construction," § 3.8.2.3, whenever costs are more than or less than allowances, the contract sum is adjusted accordingly.

Establishing timely and accurate project schedule milestones is critical to managing supply, labor, and material costs. To maintain the original project schedule, timely product decisions by the owner and design team and a streamlined submittal and approval process are mandatory to assist the contractor in effective early purchasing to minimize the risk of price increases and delays.

AIA Document A201-2017, § 9.3.2, provides for payment "of materials and equipment delivered and suitably stored on the site." In addition: "If approved in advance by the Owner, payment may similarly be made for materials and equipment off the site at a location agreed upon in writing." Purchase of materials at the start of the project protects both owner and contractor from cost increases and supply shortages. These AIA provisions allow for early purchase and payment for materials and equipment stored both on and off site.

"Emergencies" declared by state governors would also invoke a clause in AIA Document A201-2017, § 10.4, that provides for "additional compensation or extension of time claimed by the Contractor on account of an emergency."

Industry Practice Recognizes Delays Beyond the Contractor's Control

AIA Document A201-2017, § 8.3.1, states that if the contractor is delayed at any time in the commencement or progress of the work by causes beyond the contractor's control, and the architect determines the delay is justified, then the contract time shall be extended for such a reasonable time as the architect may determine. Two items cited in this section are "unusual delay in deliveries" and "unavoidable casualties." These items specifically relate to concrete and reinforcement delivery and transportation challenges in the ready mixed industry with the shortfall of drivers. Thus, AIA Document A201-2017 provides for an equitable adjustment for delays and time extensions for "causes beyond the Contractor's control."

Provide Equitable Price Adjustments in Contract Language

Consider contract language to equitably distribute the risk sharing among all parties. ASCC recommends adding contract language to address these issues. An example is shown in the following. It is provided to initiate discussion and negotiation and should not be construed as legal advice. ASCC recommends contractors retain legal counsel to develop or review contract language appropriate for their projects. One possible contract language clause could be:

(Client/Contractor/Owner) acknowledges that material prices can fluctuate unexpectedly, and Subcontractor has no control over such material price fluctuations. Subcontractor shall order material quantities for the job and shall be paid for all materials stored for use on the job. Subcontractor shall store materials specifically identified for the job in a manner that is agreed to by (Client/Contractor/Owner), and all costs of storage shall be reimbursed to Subcontractor as a cost of the work.

American Society of Concrete Contractors

If Subcontractor material costs increase, then Subcontractor shall be entitled to a change order for these cost increases.

In accordance with AIA Document 201-17, § 7.3.8, it is customary for deductive changes to be the actual net cost, not including overhead and profit. ASCC concrete contractors will assess market conditions, evaluate current product supply, analyze vendor quotes, and work with the general contractor or construction manager to help minimize the owner's risk and deliver a successful concrete project. Achieving this objective requires cooperation among designers, concrete

contractors, general contractors, and owners. If this risk is not addressed, contractors will build contingencies into their bids, likely increasing the owner's costs and the potential for unnecessary disputes during the project.

If you have questions, contact your ASCC concrete contractor or the ASCC Technical Hotline at +1.800.331.0668.

Acknowledgment

ASCC acknowledges the input and review by ACI Past President Jeffrey Coleman, CEO and Attorney at Coleman & Erickson, LLC, Minneapolis, MN, USA.

This position statement from the American Society of Concrete Contractors is presented for reader interest by the editors. The opinions expressed are not necessarily those of the American Concrete Institute. Reader comment is invited.

American Society of Concrete Contractors
2025 S. Brentwood Blvd., Suite 105
St. Louis, MO 63144
Telephone: +1.314.962.0210; Fax: +1.314.968.4367
Website: www.asconline.org; Email: ascc@asconline.org

NEW and UPDATED ACI Specifications



Specifications for Concrete Construction

ACI's 301-20 is a specification that architects and engineers can apply to any construction project involving structural concrete.

Field Reference Manual

ACI's *Field Reference Manual* is a compilation of ACI 301-20, "Specifications for Concrete Construction," and additional ACI documents.



American Concrete Institute
Order at www.concrete.org or
call us at +1.248.848.3800



Gestión de proyectos de concreto: Precio del concreto/acero y riesgo de volatilidad en la entrega

Declaración de posición #45

por (Sociedad Estadounidense de Contratistas de concreto)

La industria de la construcción experimenta periódicamente fluctuaciones en el suministro de materiales de construcción de concreto esenciales, incluidos cemento, cenizas volantes, agregados, acero de refuerzo, madera y combustible. Las fluctuaciones de costos pueden incluir impactos de tiempo y dinero debido a fallas en la cadena de suministro, guerras comerciales, aranceles, desastres naturales, pandemias y regulaciones gubernamentales y ambientales. Los factores de mercado impredecible e inestable están fuera del control del contratista de concreto y dificultan mantener los costos y los cronogramas razonablemente previstos en el momento de la licitación.

Gestión proactiva de riesgos

Siempre que sea posible, la participación temprana del contratista de concreto y sus principales proveedores de productos durante el diseño del proyecto donde se puede optimizar la capacidad del equipo de diseño y construcción del propietario para gestionar la cadena de suministro de materiales.

El diálogo temprano sobre los niveles de precios, así como también los pedidos de las plantas, la disponibilidad de mecanismos de bloqueo de precios y las proyecciones de fechas de entrega puede maximizar los beneficios para el propietario y ayudar a minimizar el riesgo del proyecto.

También es posible cotizar la cantidad y el costo de algunos materiales como asignaciones. De acuerdo con el Documento AIA A201®-2017, “Condiciones Generales del Contrato de Construcción”, § 3.8.2.3, siempre que los costos sean mayores o menores que las asignaciones, el monto del contrato se ajusta en consecuencia.

Establecer hitos de cronograma de proyecto oportuno y preciso es fundamental para administrar los costos de suministros, mano de obra y materiales. Para mantener el cronograma original del proyecto, las decisiones de producto oportunas por parte del propietario y el equipo de diseño y un proceso simplificado de presentación y aprobación son obligatorios para ayudar al contratista a realizar compras tempranas efectivas para minimizar el riesgo de aumentos de precios y demoras.

El documento AIA A201-2017, § 9.3.2, prevé el pago “de materiales y equipos entregados y almacenados adecuadamente en el sitio”. Además: “Si el Propietario lo aprueba con anticipación, el pago de materiales y equipos se puede realizar de manera similar fuera del sitio en un lugar acordado por escrito”. La compra de materiales al inicio del proyecto protege tanto al propietario como al contratista de los aumentos de costos y la escasez de suministros.

Estas disposiciones de AIA permiten la compra anticipada y el pago de materiales y equipos almacenados tanto dentro como fuera del sitio.

Las “emergencias” declaradas por los gobernadores estatales también invocarían una cláusula en el documento AIA A201-2017, § 10.4, que prevé “compensación adicional o prórroga del tiempo reclamada por el contratista a causa de una emergencia.

La práctica de la industria reconoce retrasos fuera del control del contratista

El documento AIA A201-2017, § 8.3.1, establece que si el contratista se retrasa en cualquier momento en el inicio o progreso del trabajo por causas fuera del control del contratista, y el arquitecto determina el retraso se justifica, entonces el tiempo del contrato se extenderá por un tiempo razonable que el arquitecto determine. Dos elementos citados en esta sección son "retraso inusual en las entregas" y "víctimas inevitables". Estos artículos se relacionan específicamente con los desafíos de entrega y transporte de concreto y refuerzo en la industria de concreto premezclado con escasez de conductores. Por lo tanto, el Documento AIA A201-2017 prevé un ajuste equitativo por demoras y extensiones de tiempo por "causas fuera del control del Contratista".

Proporcionar ajustes de precios equitativos en el lenguaje del contrato

-Considere el lenguaje del contrato para distribuir equitativamente el riesgo compartido entre todas las partes. ASCC recomienda agregar lenguaje contractual para abordar estos problemas. A continuación se muestra un ejemplo. Se proporciona para iniciar la discusión y la negociación y no debe interpretarse como asesoramiento legal. La ASCC recomienda que los contratistas contraten asesoría legal para desarrollar o revisar el lenguaje del contrato apropiado para sus proyectos. Una posible cláusula de lenguaje del contrato podría ser:

(Cliente / Contratista / Propietario) reconoce que los precios de los materiales pueden fluctuar inesperadamente, y el Subcontratista no tiene control sobre dichas fluctuaciones de precios de los materiales. El subcontratista ordenará cantidades de materiales para el trabajo y se le pagará por todos los materiales almacenados para usar en el trabajo. El subcontratista deberá almacenar los materiales específicamente identificados para el trabajo de la manera acordada por (Cliente / Contratista / Propietario), y todos los costos de almacenamiento se reembolsarán al Subcontratista como costo del trabajo.

Si los costos de materiales del Subcontratista aumentan, el Subcontratista tendrá derecho a una orden de cambio por estos aumentos de costos.

De acuerdo con el Documento AIA 201-17, § 7.3.8, es habitual que los cambios deductivos sean el costo neto real, sin incluir los gastos generales y las ganancias. Los contratistas de concreto de ASCC evaluarán las condiciones del mercado, evaluarán el suministro actual de productos, analizarán las cotizaciones de los proveedores y trabajarán junto al contratista general o el gerente de construcción para ayudar a minimizar el riesgo del propietario y entregar un proyecto de concreto exitoso. Lograr este objetivo requiere la cooperación entre diseñadores, contratistas de concreto, contratistas generales y propietarios. Si no se aborda este riesgo, los contratistas incorporarán contingencias en sus ofertas, lo que probablemente aumente los costos del propietario y la posibilidad de disputas innecesarias durante el proyecto.

Si tiene preguntas, comuníquese con su contratista de concreto de ASCC o con la línea directa técnica de ASCC +1.800.331.0668.



Reconocimiento

ASCC reconoce el aporte y la revisión del Ex Presidente de ACI, Jeffrey Coleman, Director Ejecutivo y abogado de Coleman & Erickson, LLC, Minneapolis, MN, EE. UU.

Esta declaración de posición de la Sociedad Estadounidense de Contratistas de Concreto se presenta para el interés de los lectores por parte de los editores. Las opiniones expresadas no son necesariamente las del American Concrete Institute. Se invita al lector a comentar.

American Society of Concrete Contractors
2025 S. Brentwood Blvd., Suite 105 St. Louis,
MO 63144 Telephone: +1.314.962.0210; Fax:
+1.314.968.4367 Website: www.asconline.org;
Email: ascc@asconline.org

La traducción de este artículo correspondió al Capítulo de México Sureste

*Título: Gestión de proyectos de concreto:
Precio del concreto/acero y riesgo de
volatilidad en la entrega*



Traductor:
Mtra. Claudia Beatriz
Rodríguez Poot



Revisor Técnico:
Mtro. Josseph Eli
Mandujano Zavala