



American Society of Concrete Contractors

Position Statement #47

Considerations for Deferred Submittals

Deferred submittals, as defined by the 2021 International Building Code (IBC), are portions of the design not submitted at the time of permit application but to be submitted to the building official within a specified period. Many deferred submittals are the result of delegated design, wherein the construction contract assigns to the contractor the responsibility for the final design of a specific project element. Delegated design requires the contractor to retain a licensed design professional to prepare the final design based on performance and design criteria explicitly shown and indicated in the construction documents. These delegated design (deferred) submittals must be approved by the architect or engineer of record. Delegated design can be appealing due to its potential to reduce costs and improve schedules. Further, new building and construction technologies may require expert knowledge possessed only by specialty designers. Typical delegated design components include curtain walls, window walls, cladding systems, stairs, and railings. The impact of deferred submittals on the design process is covered by Dean D. Brown in *STRUCTURE* (July, Aug., and Sept. 2014). However, the impact of deferred submittals on construction, specifically concrete contractors, has received less attention.

Deferred submittals present concrete contractors with two issues: 1) design criteria should explicitly require that delegated design components that attach or fit to concrete substrates are to be designed to accommodate tolerances in ACI 117, “Specification for Tolerances for Concrete Construction and Materials and Commentary”; and 2) the costs of connections to the concrete will be unknown during the bid phase. The first issue could be easily resolved if the IBC were revised to require the engineer of record to include conformance with ACI 117 as a design criterion. The second issue is not as easily resolved but has been recognized in the literature.

The Coalition of American Structural Engineers presented guidelines for “Delegated Design—It is All about Communication” in *STRUCTURE* (Sept. 2013). Under limits of delegation, two potential issues were noted: 1) “What about the material that has not been designed and is to be designed

after bids have been taken?”; and 2) “If the bids or proposal to do the work establish qualifications to these unknown quantities, this can lead to controversy.” Trailer Martin in “Reduce Risk by Communication,” *STRUCTURE* (Dec. 2007), acknowledged a dispute for a change order that was due to a deferred approval item his firm was given after the construction was well underway.

When it comes to bidding, if deferred submittals are not available, concrete contractors have two options: 1) make their best estimate based on previous experience; or 2) qualify their bid by either eliminating the unknown items or considering a bid as an allowance. Owners usually don’t like subcontractors qualifying a bid by eliminating the cost because it doesn’t provide them with an expected cost of construction. Because of this, construction managers (CMs) and general contractors (GCs) attempt to get an “estimate” from concrete contractors based on their experience. When this is done, however, the concrete contractor is rarely allowed to make a claim for extra cost when the deferred submittal finally arrives. The typical comment from a CM or GC is, “You’re the expert and you provided us with a bid.” Therefore, the concrete contractor is not allowed to submit a request for a change order.

A better solution, fair to all, is to provide an “allowance” when the concrete contractor can’t determine with certainty the cost of the deferred submittal. Allowances are used in cost and budget estimates to provide the owner with a reasonable estimate of the cost of work until a more accurate cost can be determined—in this case, when the deferred submittal is available. Once the deferred submittal has been priced, if the cost is less than the allowance, the owner receives a credit. If the cost is greater than the allowance, the concrete contractor is issued a change order for the cost increase.

ASCC encourages the engineer to require delegated design to comply with ACI 117 tolerances and owners to provide an itemized budget allowance when using deferred submittals. Contact the ASCC Technical Hotline at +1.800.331.0668 with questions.

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.ascconline.org; Email: ascc@ascconline.org



CONSIDERACIONES PARA INFORMACIÓN TÉCNICA DIFERIDA

Declaración de posicionamiento # 47

La información técnica diferida, como la define el Código Internacional de Construcción 2021 (IBC, por sus siglas en inglés), son partes del diseño de un proyecto que no fueron enviadas a tiempo para la solicitud de permisos, sino que son suministradas a la autoridad encargada de la construcción posteriormente dentro de un período específico de tiempo. Mucha de esta información técnica diferida son resultado de diseños delegados, donde el contratista principal asigna a otro u otros la responsabilidad final del diseño de un elemento específico dentro del proyecto. Estos diseños delegados requieren que el contratista consiga y mantenga a un profesional del diseño, con las debidas licencias y autorizaciones profesionales para que prepare el diseño final con base en el comportamiento esperado y a los criterios de diseño especificados en los documentos oficiales del proyecto de construcción en cuestión. Esta información técnica delegada (diferida) debe ser aprobada por el arquitecto o ingeniero responsable del proyecto. Este tipo de diseño delegado puede resultar atractivo dada su oportunidad potencial de reducir costos y mejorar los cronogramas de trabajo. Más aún, la nueva tecnología de construcción y los nuevos proyectos de edificación pueden necesitar conocimiento experto que únicamente está al alcance de diseñadores especializados. Los componentes que típicamente se asignan a estos diseños delegados diferidos incluyen muros de cortina, muros ventana, sistemas de revestimiento o fachada, escaleras y barandales.

El impacto de estos estudios delegados diferidos ha sido tratado por Dean D. Brown en la revista *STRUCTURE** (Julio, Agosto y Septiembre de 2014). Sin embargo, el impacto de estos trabajos diferidos en temas específicos para los contratistas de concreto ha recibido menos atención.

La información diferida presenta al contratista de concreto dos temas: 1) criterios de diseño que explícitamente requieran que los componentes que han sido delegados a diseñar se apeguen y cumplan con las tolerancias de ACI 117, “Especificación para tolerancias en la construcción con concreto y materiales y comentarios”; y 2) los costos de conexiones con el concreto serán desconocidas al momento de una licitación.

El primer tema puede ser fácilmente resuelto si el Código Internacional de Construcción (IBC) es revisado de manera que exija que el diseñador mantenga un récord de cumplimiento con ACI 117 como criterios de diseño. El segundo tema no es tan simple de resolver, pero ya se ha tratado en literatura técnica.

La Coalición de Ingenieros Americanos de Diseño Estructural ha presentado lineamientos para el “Diseño delegado-Es todo sobre comunicación” en *STRUCTURE** (Septiembre 2013). Dentro de los límites de la delegación, dos problemas potenciales aparecieron: 1) “¿Qué sucede con materiales que no han sido diseñados o serán diseñados una vez asignada la oferta de obra?; y 2) “Si las propuestas económicas para ejecutar la obra establecen calificaciones para esas cantidades de obra desconocidas, podría llevar a una controversia”. Trailer Martin en “Reduzca el riesgo mediante la comunicación” *STRUCTURE** (Diciembre 2007) admite la disputa de un cambio de orden derivado de una aprobación diferida en un concepto que se ha dado al contratista una vez que la construcción estaba ya en proceso.

Cuando se trata de concursos, si estos diseños diferidos no están disponibles, los contratistas de concreto tienen dos opciones: 1) hacer su mejor estimado con base en su experiencia previa; o 2) delimitar su oferta ya sea eliminando los conceptos indefinidos o considerando dentro de la oferta un margen o provisión especial para dichos conceptos. A los propietarios usualmente no les agrada que los subcontratistas delimiten su oferta eliminando el costo porque eso evita que ellos obtengan un costo estimado más preciso de su construcción.

Debido a esto, los Gerentes de Construcción (CMs) y Contratistas Generales (GC) buscan conseguir un “estimado” de parte del contratista de concreto apoyados en su experiencia. Sin embargo, cuando esto así sucede, rara vez se permite al contratista reclamar por costos extra al llegar el diseño definitivo del concepto en cuestión. El comentario típico de un Gerente de Construcción o Contratista General es: “Tu eres el experto y nos proporcionaste una propuesta”. Así, el contratista de concreto no obtiene permiso de enviar una propuesta de cambio de montos o de orden.

Una solución mejor, y más justa para todos, es proporcionar una “tolerancia o provisión” cuando el contratista de concreto no puede determinar con certeza el costo de una parte diferida del proyecto. Estas tolerancias o provisiones son usadas en estimaciones de costos y de presupuestos, y ofrecen al propietario un monto estimado razonable del trabajo en tanto un costo más preciso se pueda determinar, si es el caso, una vez que los diseños pendientes estén disponibles. Una vez que los diseños pendientes diferidos son valorizados, si el costo es menor que la “tolerancia o provisión”, el propietario obtiene un crédito. Si el costo final es mayor que el provisionado, el contratista de concreto obtiene una orden de modificación por el incremento de costos incurridos.

La Asociación Americana de Contratistas de Concreto (ASCC, por sus siglas en inglés) sugiere que el ingeniero solicite que estos diseños delegados cumplan con las tolerancias de ACI 117 y que los propietarios provean de un presupuesto detallado por conceptos de costo para permitir las provisiones de costo en base a los diseños diferidos.

Contacte la línea de apoyo técnico de la ASCC +1.800.331.0668 (Estados Unidos) para consultar dudas sobre el particular.

Esta declaración de posicionamiento de la Asociación Americana de Contratistas de Concreto se presenta por los editores debido al interés de los lectores en el tema. Las opiniones aquí expresadas no son necesariamente las del American Concrete Institute. Se invita a los lectores a enviar sus comentarios.

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

**Nota del traductor: STRUCTURE es una revista registrada como marca por el National Council of Structural Engineers Associations (NCSE) Se requiere permiso del editor para reproducir su material. www.structuremag.org*

La traducción de este artículo correspondió al Capítulo Noreste

*Título: Consideraciones para Información Técnica Diferida.
Asociación Americana De Contratistas De Concreto*



Traductor:
Ing. José Lozano
y Ruy Sánchez



Revisor Técnico:
Dr. Francisco
René Vázquez