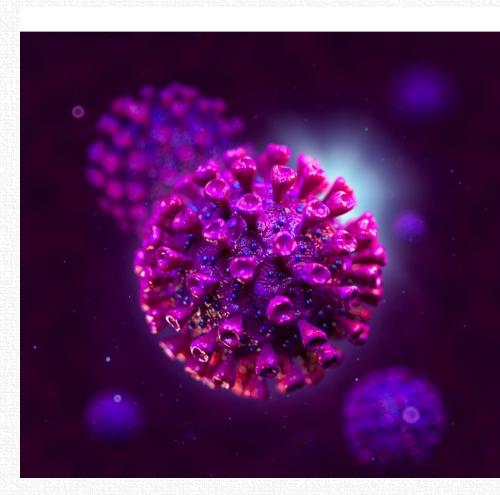


DATOS IMPORTANTES:

- El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró pandemia el virus COVID-19.
- El 12 de marzo de 2020 la Gobernadora de PR proclamó un estado de emergencia en Puerto Rico a raíz de la amenaza creada por la pandemia mundial del virus COVID-19.
- El 13 de marzo de 2020 el Presidente de Estados Unidos emitió declaración de emergencia nacional a raíz del potencial desarrollo y contagio del COVID-19.
- El 15 de marzo de 2020 la Gobernadora de PR emite la Orden Ejecutiva OE-2020-023 decretando el cierre de todos los comercios en PR, con ciertas excepciones.
- El cierre incluyó los proyectos de construcción en general.
- La orden de cierre se ha extendido mediantes dos órdenes ejecutivas posteriores, OE-2020-029 y OE-2020-033.
- Actualmente el cierre total está vigente hasta el 3 de mayo de 2020. (16-abril-20- DDEC- Carta Circular 2020-07)



Preguntas frecuentes:

¿Qué costos adicionales provocados por la pandemia puedo recobrar y bajo qué teoría?

¿Qué medidas adicionales conllevará la reanudación de obras una vez se levante la orden de cierre?

¿Qué remedios tengo ante el dueño una vez se levante la orden de cierre?



¿Cómo atender el tiempo y costo adicional que conllevarían las posibles medidas adicionales que se necesite tomar al reanudar las labores?

¿En qué momento se debe atender los asuntos relativos al tiempo y costos adicionales?

¿Qué debo ir haciendo ahora en preparación para el futuro?

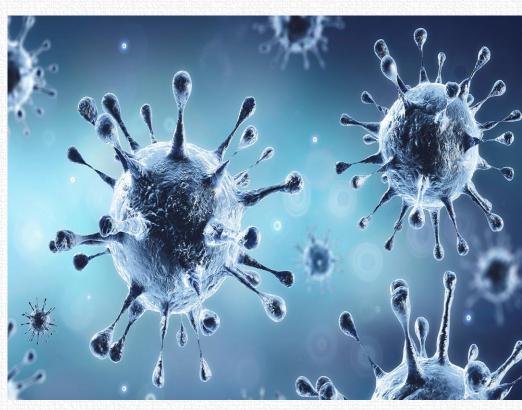
Efectos en los contratos de construcción a ser considerados como resultado de la pandemia:

- Costos adicionales relacionados a medidas tomadas durante suspensión.
- Tiempo de ejecución:
 - Tiempo perdido ante la paralización.
 - Efectos en tiempo una vez se reanude y elementos a considerar:
 - Suplido de equipos y materiales
 - Disponibilidad de personal hábil para laborar
 - Disponibilidad de subcontratistas
 - Reprogramación de planes de trabajo
- Costos relacionados a la construcción:
 - Gastos de operación extendida (extended overhead)
 - Aumentos en costo de equipos, materiales y/o labor
 - Incrementos en costos por efectos de baja en la productividad estimada
- Costos relacionados a medidas de salubridad adicionales:
 - Equipos de protección adicionales para empleados
 - Medidas de mitigación/salubridad y su implementación
 - Protocolos de aislamiento/cuarentena



Alternativas sobre remedios a considerar:

- Atender efectos de la pandemia sobre el tiempo de ejecución y costos relacionados mediante acuerdos de enmiendas a los contratos (i.e. órdenes de cambio)
- Atender efectos de la pandemia mediante el mecanismo de disputas contractuales
- Atender efectos de la pandemia mediante la terminación del contrato
- Combinaciones de las anteriores







Fuentes de las obligaciones:

- Contrato, incluyendo sus condiciones generales, condiciones especiales, y especificaciones técnicas relevantes
- Disposiciones de ley aplicables
- Doctrinas de equidad: *Rebus* sic stantibus

REFERENCIAS

AIA: American Institute of Architects, AIA 101 y AIA 201, versiones 2017.

ACT: Standard Specifications for Road and Bridge Construction for the PR Highway and Transportation Authority

UGC: Uniform General Conditions for Public Works Contracts (P.R.)

CD-200: Consensus Document, Serie 200

FAR: Federal Acquisition Regulation, federal contracts

COSTOS DIRECTOS POR LA SUSPENSION DE TRABAJOS:



Medidas para la protección de los trabajos durante el cierre.

Medidas implementadas en los proyectos para la seguridad del público durante la suspensión.

Desmovilización removilización.

y

CLAUSULAS PARA LA SUSPENSION DE TRABAJOS:



En su mayoría, los contratos cuentan con cláusulas relacionadas a como actuar en caso de emergencia que pueda afectar la seguridad de las personas y la propiedad. Estas cláusulas permiten a los contratistas una compensación en tiempo y dinero como resultado de la emergencia.

1. Emergencia- AIA 10.4 y CD-200, Art. 3.12 facultan al contratista a tomar medidas para evitar riesgo de daños a raíz de una emergencia. La compensación y tiempo adicional de las medidas tomadas en emergencia pueden ser reclamadas.

CLÁUSULAS PARA LA SUSPENSION DE TRABAJOS:

- 2. Suspensión-ACT 107.18 c y d. Una lectura integrada de estos incisos apoya la conclusión de que el dueño tiene que pagar por las medidas de precaución tomadas por el contratista durante la suspensión.
- 3. Cambios- UGC 11.2.1 y Art. 14.13 en conjunto pueden sustentar una reclamación de cambio en tiempo y dinero resultado de cumplimiento con medidas de seguridad provocadas por emergencia.



La mayoría de los contratos de construcción establecen que el tiempo es una condición esencial del mismo.

Por ello, el incumplimiento o interferencia de cualquiera de las partes con la ejecución del trabajo da lugar a compensación de los daños resultantes.

De la misma manera, cualquier factor que afecte el desarrollo del trabajo, también dará lugar a la concesión de remedios bajo el contrato.

Ejemplos: AIA(8.2.1), UGC (9.1.1), CD-200 (6.1.2), FAR 52.249-8 y 14.



Los modelos más comunes de contratos de construcción contienen cláusulas que dan derecho a extensiones de tiempo en casos de demoras fuera del control del contratista, lo cual facilitará lograr una extensión que cubra el periodo de cierre total y sus efectos sucesivos.

Algunos contratos, incorporan lenguaje más específico como referencias a fuerza mayor (force majeure), actos de Dios, epidemias, restricciones de cuarentena, y otras causas fuera del control del contratista como causa justificada para extensiones.

Force majeure= fuerza superior o irresistible. Evento no anticipado o controlado. Merriam-Webster.

a provision commonly found in contracts that frees both parties from obligation if an extraordinary event prevents one or both parties from performing. These events must be <u>unforseeable</u> and <u>unavoidable</u>, and not the result of the defendant's actions, hence they are considered an act of god. Cornell Law.

Ejemplos: AIA (8.3.1-3), ACT (108.08f4), UGC (9.2.2.1, 9.3.1.7), CD-200 (6.3.1); FAR (52.249-8 &14) MAJEURE

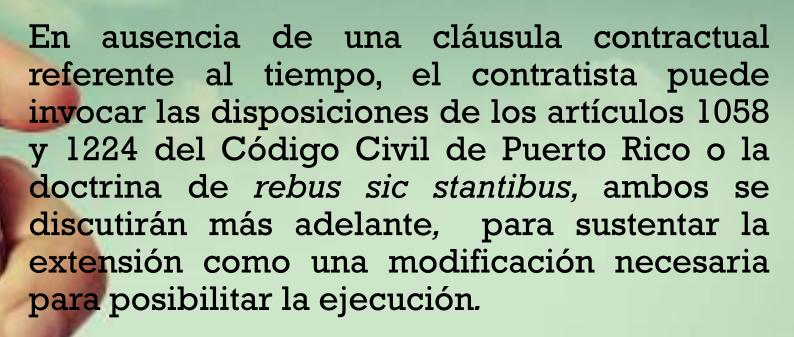


Las UGC establecen específicamente la epidemia y actos de Dios como causas de atraso fuera del control del contratista. Art. 9.2.2.1. Igual el Art. 6.3.1 CD-200.

En el caso de proyectos donde se incorporen las regulaciones federales, la FAR 52.249-14 específicamente establece como atraso excusable el evento de epidemia. También son atrasos excusables bajo la FAR los actos del Gobierno en su capacidad soberana y restricciones de cuarentena. La extensión de tiempo está regulada en FAR 52.211-13.

Dependiendo del lenguaje del contrato, la cláusula de suspensión pudiera también servir de base para reclamar el tiempo, aunque en la mayoría de los casos el contrato limita esta suspensión a la decretada por el dueño, no por el Estado. Así es en el caso de AIA, ACT y FAR 52.242-14 y 52.242-15.





Ante la imposibilidad de cumplimiento a raíz del cierre total, el contratista no puede ser obligado a procurar la obra en el tiempo y bajo las condiciones originales. Esta realidad justificaría una extensión de tiempo bajo el derecho puertorriqueño.

Aparte del tiempo directamente producto del cierre total, pueden darse circunstancias adicionales que justifiquen la concesión de una extensión mayor al cierre.

Posibles impactos en la construcción una vez reanudados los trabajos pueden ser:

- Tiempo de ajuste en la reactivación de actividades, pues ya se perdió el ritmo de producción alcanzado previamente.
- Potenciales ausencias de empleados.
- Potencial escasez de materiales o equipos.
- Medidas de seguridad/mitigación adicionales que impacten la producción y/o la planificación de los trabajos. Estas medidas pueden incluir: distanciamiento, servicios sanitarios adicionales, estaciones de desinfección, posibles aislamientos, etc. Tiempo y costo de implementación de medidas.
- Potenciales paros adicionales por riesgo de contagio posteriores a la reanudación.
- Removilización.





El contratista tendrá que justificar la realidad de estos factores adicionales de atraso y probar su impacto específico en su proyecto utilizando el itinerario de trabajo aprobado.

La justificación contractual para esta extensión adicional será la misma invocada para el cierre, pues es resultado de un mismo evento de atraso.

COSTOS ADICIONALES POR DEMORA:

Los costos más comunes asociados a demoras son: extended overhead, la ineficiencia, incrementos en costos de equipos, materiales y/o labor, posible doble manejo de materiales, almacenamiento adicional, entre otros.

Generalmente los atrasos producto de eventos de fuerza mayor, actos de Dios, o causas ajenas a ambas partes no dan derecho a recuperar los costos adicionales del tiempo extendido. En este caso, el dueño asume la pérdida sufrida por el atraso y el contratista el costo adicional resultante.

Los UGC, arts. 9.3.1.7 y 9.4.1.2 establecen que, a menos que otra cosa se disponga, en caso de atrasos por razones fuera del control del Dueño y el Contratista, la concesión de una extensión de tiempo por el tiempo de atraso será el único remedio del contratista.



COSTOS ADICIONALES POR DEMORA:

Aún en los casos en que los contratos contienen disposiciones de no damages for delay, estas cláusulas deben ser interpretadas a la luz de aquellas situaciones que las partes pudieron haber contemplado al momento de firmar el contrato. No se debe extender a todo atraso posible.



COSTOS ADICIONALES POR DEMORA:

El Art. 6.3.2 del CD-200 sólo concede derecho a ajuste en costo por atraso en eventos imputables al dueño o differing site condition, aunque no prohíbe expresamente el recobro en otros.

El FAR 52.242-17 concede daños por demora cuando el atraso es por actos u omisiones del Contracting Officer. Nada dice por otras causas.

Es importante señalar que otras disposiciones contractuales pueden servir de base para recuperar los costos por demora.

Además, algunos renglones de costos pueden no asociarse a la demora y ser recobrables bajo otras disposiciones del contrato.

OTRAS CLÁUSULAS PARA COSTOS POR DEMORA Y REANUDACIÓN DE TRABAJOS:

Riesgos por aumento en costos:

Contrato a precio alzado- riesgo por el aumento en salario o materiales del contratista, excepto cambio en plano. Art. 1485CC.

Precio unitario- dependerá del contrato. Spec. 104.02 ACT autoriza revisión cuando la alteración al trabajo cambia materialmente el trabajo o los costos. También autoriza el tiempo adicional.



OTRAS CLÁUSULAS PARA COSTOS POR DEMORA Y REANUDACIÓN DE TRABAJOS:

Change in law: hay contratos con provisiones para tratar la situación en que ocurre un cambio en ley que puede afectar los términos acordados, luego de otorgado el contrato.

- El cierre promovido por el gobierno mediante la OE pudiera caer en esta categoría.

Bajo esta interpretación, el costo indirecto de la demora producto del cierre puede ser recuperada.



Change in law, continuación:

Bajo esta disposición también se puede enmarcar cualquier reclamo de costo adicional resultado de las medidas de seguridad exigidas por OSHA y por el Departamento de Salud y del Trabajo una vez reanudados los trabajos.

- UGC Art. 6.9.1.2 y 14.2.2; CD-200 3.21- reclamable ajuste equitativo por **costos/tiempo** adicional para cumplir con leyes y regulaciones aprobadas luego de la fecha de subasta o el contrato.

Esta disposición apoyaría el costo indirecto de la demora producto del impacto en la planificación consecuencia de las medidas de seguridad, más el costo directo de las medidas.



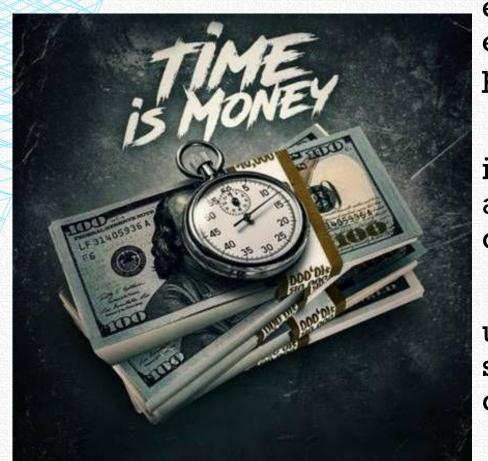
OTRAS CLÁUSULAS PARA COSTOS POR DEMORA Y REANUDACIÓN DE TRABAJOS:

Change in law provision, continuación:

- ACT y AIA (3.7.2 & 3.7.3) incorporan la obligación del contratista a cumplir con leyes, pero no dicen nada cuando la ley cambia.
- En estos casos puede ser posible un reclamo si hay que implementar medidas de distanciamiento y seguridad que no permitan trabajar según los documentos contractuales. Si se puede probar esto, entonces se pudiera reclamar el costo adicional de cumplir con los requisitos legales.
- FAR 52.243-71 Equitable Adjustment junto con la cláusula de Excusable Delays pudiera invocarse para apoyar un reclamo de daños por demora.



OTRAS CLÁUSULAS PARA COSTOS POR DEMORA:



Suspensión- pudiera servir de base para reclamar el costo por demora. Aunque en la mayoría de los casos el contrato limita esta suspensión a la decretada por el dueño, si recibieron stop orders del dueño pudieran enmarcar la reclamación aquí.

- Si el dueño del contrato es una instrumentalidad del gobierno pudiera hacerse un argumento a los efectos de que la paralización vino de parte del dueño, o sea el gobierno.
- En las cláusulas de suspensión usualmente se provee pagar el costo adicional que la suspensión provocó al contratista, incluyendo los daños por demora.

OTRAS CLÁUSULAS SOBRE REANUDACION DE TRABAJOS:

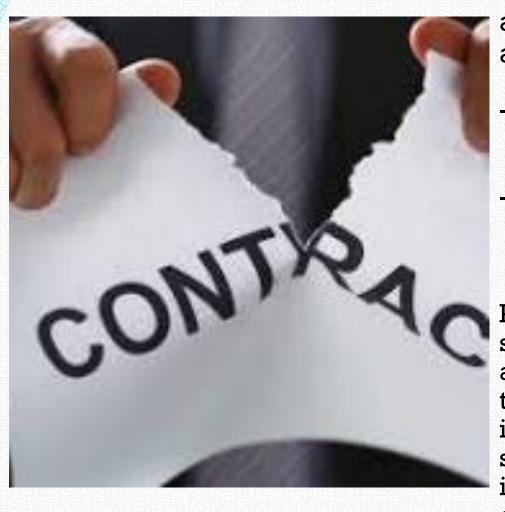
Cláusula de Cambios (Changes):

En ocasiones la cláusula de cambios provee para enmiendas a tiempo/dinero por situaciones de emergencia.

Ejemplo: las condiciones UGC Arts. 11.2.1 y 14.13 en conjunto apoyan una reclamación de cambio en tiempo y dinero resultado de <u>variaciones</u> <u>subsiguientes</u> en los trabajos provocadas por una emergencia.

Va más allá que Change in law y se refiere en específico a modificaciones en el trabajo provocadas por emergencia.





La terminación del contrato es otra de las alternativas disponibles ante la situación actual. Terminación puede ser promovida:

- Por <u>dueño</u> bajo cláusula de terminación por <u>conveniencia</u> o <u>por causa</u>
- Por <u>contratista</u> bajo <u>disposiciones</u>
 <u>contractuales</u> (ie. conveniencia, suspensión)
 o por <u>imposibilidad</u> de cumplimiento

Puede ser una herramienta útil para aquellas situaciones en las cuales (1) no es posible lograr un acuerdo razonable en términos de costo y/o tiempo, (2) el costo de continuar resulta insostenible para cualquiera de las partes, (3) y/o si el reclamo se convierte en una disputa que impondría una carga económica desbalanceada al contratista.

Terminación promovida por <u>una de las partes</u>, salvo por conveniencia en la medida que forme parte del contrato, tiene potenciales riesgos:

- Reclamos de "wrongful termination".
- Fiadora: Teniendo la terminación del contrato serias posibles consecuencias, lo aconsejable es actuar en conjunto con la fiadora previo a implementar esta medida.





Posibles cláusulas contractuales para la terminación promovida por el contratista:

1. Suspensión:

- a) Mediante <u>notificación de orden de paro</u> ("stop order") por dueño: examinar lenguaje y evaluar posibles limitaciones.
 - ¿La Orden Ejecutiva constituye una orden de paro en los proyectos del gobierno?
- b) Por orden de acuartelamiento sin orden de paro: dependera si permite ser invocada por contratista en ausencia de orden de paro del dueño.
- c) Sujetada al paso de un término específico, usualmente fluctúa entre 30-90 días calendario. (AIA Art. 14; CD-200 Art. 11.5.1.; UCG Art. 15.4.1.1).



Terminación promovida por el contratista, continuación:

Aunque en la mayoría de los modelos de contrato la <u>suspensión</u> que da derecho a que el contratista termine el contrato tienen que ser ordenada por el dueño, algunos contratos <u>sí</u> conceden tal derecho a terminación sin orden y bajo ciertas circunstancias:

- AIA, Art. 14.1.1: derecho a terminación por una suspensión de 90 días, (1) sin culpa del contratista por acto del gobierno, incluyendo emergencia nacional, (2) require paro total del Proyecto.
- CD-200, Art. 11.5.1: le da derecho al contratista a terminar el contrato por una suspensión de 30 días producto de orden gubernamental o declaración de emergencia.



Terminación promovida por el contratista, continuación:

- 2. Terminación por Conveniencia:
 - a. No es usual.
 - b. No requiere causa.
 - c. Puede ser ejercida en cualquier momento.
 - d. Requiere cumplir con una notificación de la intención de dar por terminado el contrato.



Terminación promovida por el contratista, continuación:

- 3. <u>Financiamiento de la obra</u>: es la obligación del dueño contar con un financiamiento adecuado para sufragar los costos de construcción. La falta de financiamiento adecuado puede ser causa de terminación por parte del contratista. CD-200, Art. 11.5.2.1.
 - a. Requiere notificación de intención de terminar contrato.
 - b. Dueño falle en proveer evidencia razonable de contar con el financiamiento adecuado.



Terminación promovida por el contratista, continuación:

- 4. Falta de pago: una de la obligaciones principales de todo dueño es emitir los pagos en el término acordado. La falta de pago da lugar a solicitar la terminación del contrato.
 - a. Requiere notificación de intención de terminar contrato y dar tiempo para curar el incumplimiento.
 - b. AIA, Art. 14.1.1.3; CD, Art. 11.5.2.3; UGC, Art. 14.4.1.2.



Terminación promovida por el contratista, continuación:

Remedios usuales bajo terminación del contrato por cláusulas contractuales:

- 1. Pago por trabajo ejecutado.
- 2. Costos relacionados a la terminación: costos de cancelación de órdenes de compra y subcontratos; desmovilización; adquisición de materiales comprados para la obra y otros incurridos.
- 3. OH&P sobre costos y, en algunos contratos, el beneficio por el trabajo no ejecutado (CD-200; AIA).



Terminación promovida por el dueño:

- 1. <u>Terminación por conveniencia</u>: permiten a los dueños de obra terminar el contrato sin necesidad de contar con una causa. AIA Art. 14.3; CD-200 Art. 11.5.1.; UCG Art. 15.4.1.1, FAR 52.249-2.
 - Requisitos y remedios son iguales a cuando es por el contratista.
 - Remedio del Código Civil Art. 1486: En aquellos casos que no se dispone del remedio ante la terminación por el dueño, la ley dispone que el dueño viene obligado a pagar al contratista todos sus gastos, el trabajo realizado y la utilidad que de ella hubiera obtenido.



Terminación promovida por el dueño, continuación:

- 2. <u>Terminación por causa</u>: AIA Art. 14.2; CD-200 Art. 11.3.; UCG, Art. 15.2, FAR 52.249-8.
 - Requiere notificación de intención de terminar contrato
 - Invocar una o varias de las causas definidas: falta recursos; demoras; falta pago a subcontratistas; incumplir disposiciones materiales del contrato, entre otros.
 - Dar tiempo para curar incumplimiento al contratista
 - Remedios:
 - Paralizar los pagos al contratista.
 - Requerir <u>fiadora</u> asumir la terminación del contrato.
 - Utilizar materiales, equipos, subcontratistas y otros del contratista para terminar la obra.
 - Cargar los costos de terminación al contratista y recobrar el exceso gastado por encima del balance de contrato.



OTRAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES SOBRE REMEDIOS ADICIONALES

- Seguro de propiedad: Algunos contratos imponen al dueño de la obra la obligación de comprar y mantener durante la vida del proyecto el seguro de propiedad, el cual puede incluir componentes de pérdida de negocio. En tales casos, pudiera responder el seguro por algunos de los daños o, si no fue obtenido por el dueño, entonces éste respondería. Ejemplos: AIA (11.2.2); CD-200 (10.3)
- <u>Seguros en general</u>: Es importante consultar a su agente de seguros para evaluar y determinar qué costos pudieran ser recobrables a través de estos.

- Los contratos de construcción establecen requisitos de notificación al dueño para los distintos remedios a solicitar.
 - Notificación inicial: dentro de un término a contar desde el inicio del evento que da lugar al remedio, desde que se materializa el evento, o luego de su ocurrencia. Algunos contrato el término se cuenta desde el término mayor posible.
 - Es de suma importancia que cada contratista verifique con cuidado sus contratos para determinar qué requisitos de notificación se requieren para los remedios a solicitar.
 - Consideraciones:
 - Tipo de reclamo
 - Término de notificación
 - Recipiente de la comunicación
 - Requisitos de notificación



Ejemplos de términos para distintos tipos de reclamos:

- Tiempo: AIA 15.1.6 (10 dc); CD-200 8.3 (14 dc luego ocurrencia o reconocimiento); UGC 11.5.1 (prontamente, nunca más de 30 dc desde comienzo).
- Costos: AIA 15.1.5 (10 dc); CD-200 8.3 (14 dc luego ocurrencia o reconocimiento); UGC 11.5.1 (prontamente, nunca más de 30 dc desde comienzo).
- Otros: AIA 15.1.3.1 (21 dc); CD-200 8.3 (14 dc luego ocurrencia o reconocimiento); UGC 11.5.1 (prontamente, nunca más de 30 dc desde comienzo).



Consecuencias por ausencia de notificación:

- 1. Posible <u>renuncia</u> al derecho a reclamar:
 - a. Disposición contractual para la renuncia tiene que ser expresa.
 - b. Se interpretan restrictivamente, dependerá del conocimiento efectivo del dueño y las circunstancias de cada caso.
 - c. Lo aconsejable es cumplir con los términos de notificación para evitar una controversia de umbral, antes de que su reclamación pueda ser evaluada en los méritos.

Consecuencias por ausencia de notificación, continuación:

- 2. Posible reducción a lo reclamable:
 - a. Si la renuncia no es la consecuencia pactada, puede conllevar una reducción en lo reclamado por el término en exceso del requisito de notificación.
 - b. FAR 52.242.17: en caso de demora fija una renuncia a los costos incurridos previos a los 20 días desde que se debió notificar.
- 3. Consecuencia no pactada:
 - a. Dependerá de cómo afectó la posibilidad de mitigar los daños.

- Sometimiento del reclamo:
 - Examinar cláusulas contractuales para procedimientos a seguir:
 - <u>Término para su presentación</u>: Usualmente se requiere someter el reclamo de tiempo y costos dentro de los término fijados, luego de concluir el evento de demora. En ocasiones, puede requerirse inclusive antes de concluir el evento.
 - Requisitos de contenido: análisis de impactos (TIA); detalle de costos; evidencia de costos reclamados; entre otros.



DERECHO APLICABLE:

En aquellas circunstancias en que el contrato <u>no</u> <u>provee un remedio o no atiende la situación</u>, el derecho vigente provee alternativas.

Código Civil:

1. Artículo 1058 del Código Civil de Puerto Rico:

Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo <u>declare la obligación</u>, nadie responderá de aquellos sucesos que <u>no</u> hubieran podido <u>preverse</u>, o que, previstos, fueran <u>inevitables</u>.

2. Artículo 1224 del Código Civil de Puerto Rico:

No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios <u>imposibles</u>.

NO RESPONSABILIDAD ANTE CASO FORTUITO O IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO.



DERECHO APLICABLE A TODOS LOS CONTRATOS:

3. Doctrina en equidad (Art. 7CC):

Rebus sic stantibus

Rebus sic stantibus (así firmes las cosas):

- Es un remedio en equidad de <u>carácter excepcional</u>.
- Es una condición que se entiende implícita en todo contrato.
- Se puede usar cuando ocurren <u>cambios imprevistos</u> en las circunstancias que imposibilitan o hacen <u>extremadamente oneroso</u> el cumplimiento del contrato.
- Factor determinante para su aplicación es la <u>imprevisibilidad de la</u> <u>alteración de circunstancias acaecida</u>.
- Tribunal puede <u>modificar o revisar</u> los términos del contrato, <u>suspender</u> temporeramente sus efectos, <u>resolverlo</u>, etc.

Requisitos para la aplicación de rebus sic stantibus :

- (1) que ocurra una circunstancia imprevisible.
- (2) que el cumplimiento con las prestaciones del contrato sea extremadamente oneroso.
- (3) que <u>no</u> se trate de un contrato aleatorio o que haya un elemento de riesgo que sea determinante.
- (4) que ninguna de las partes haya incurrido en algún acto doloso.
- (5) que se trate de un contrato de <u>tracto sucesivo</u> o que esté referido a un momento futuro.
- (6) que la alteración de las circunstancias ocurran con posterioridad a la celebración del contrato y que presente un carácter de cierta permanencia.
- (7) que una parte invoque la aplicación de la doctrina.
- Oriental v. Perapi, 192 DPR 7 (2014) (crisis económica)

- Revisar los requisitos de <u>notificación</u> sobre <u>demoras y reclamos</u> del contrato para asegurar que se han cumplido.
- Establecer un plan de trabajo considerando las medidas de seguridad o mitigación que pudieran establecerse en los proyectos para minimizar contagio.
- <u>Documentar</u> todo atraso y todo gastos que pretenda reclamarse.
- Evaluar el impacto de esas medidas en la planificación y desarrollo de los trabajos para determinar el impacto en tiempo y en los costos directos e indirectos.
- Preparar una propuesta de orden de cambio considerando el tiempo y costo adicional resultante de la evaluación para la presentación al dueño.

Paso 1	Paso 2	Paso 3
Revisar requisitos de notificació n para asegurar cumplimi ento	Establecer plan de trabajo con medidas de mitigación adicionales	Evaluar impacto de medidas en tiempo y costos y preparar propuesta de orden de cambio.

Evaluar el contrato: identificar cláusulas contractuales que pueden invocar para los remedios a solicitar.

- Observancia de leyes e implicaciones
- Cambios en leyes
- Atrasos y extensiones de tiempo
- Cambios
- Suspensión de trabajos
- Protección de personas y propiedad
- Emergencia
- Terminación



Enmiendas a sus contratos:

- a. Presente su reclamación al dueño.
- b. <u>Lenguaje de enmiendas</u>: incorpore lenguaje sobre factores desconocidos o reclamos que no pueden definirse de forma final ahora previendo posibles complicaciones adicionales futuras.
- c. <u>Formularios preimpresos (o templates digitales) de enmiendas</u>: verificar los formularios de órdenes de cambio, órdenes de trabajo adicional y/o enmiendas de contrato a ser suscritos para asegurarse de que no existe lenguaje alguno que constituya una renuncia a derechos adicionales. Si existe, redactar y exigir incorporar una cláusula de reserva en las órdenes de cambio relacionadas a la pandemia y posibles efectos desconocidos.



Exhortación final: tener presente que estamos ante una emergencia novel y es momento de buscar alternativas ingeniosas con los dueños. El derecho obliga a ambas partes a actuar de buena fe, de modo que ni el contratista ni el dueño deben pretender tomar ventaja de su contraparte, ni permitir que la otra lo haga.

Es momento de pensar diferente, ser flexible y buscar nuevas soliciones a los retos que enfrentamos a raíz de esta pandemia.



Inf. de contacto:

787-398-3033

787-640-9611

787-841-1055

787-843-5113

rebecabarnes@aol.com fernandobarnes@bufetebarnes.com

Bufete Barnés Rosich, CSP

Calle Sol #5

Ponce, Puerto Rico