



Nombre del alumno:

Luis Eduardo Hernández Santiz.

Licenciatura:

Arquitectura.

Materia:

Administración de obras y
organización de empresas
constructoras.

Nombre del trabajo: Ensayo.

Introducción

La administración de obra presenta un fuerte impacto en el rendimiento de una empresa ya que se tiene por objetivo planificar, organizar, controlar y coordinar los recursos de una empresa o persona con el fin de alcanzar ciertas metas en un tiempo determinado. Se considera que deberá de existir un profesional específicamente dedicado a la administración de obra, y este deberá de tener los conocimientos para determinar la metodología en cómo se administra una obra, teniendo por objetivo alcanzar las metas y objetivos deseados del proyecto. Sin embargo el principal problema en la actualidad es que se carece de cultura administrativa principalmente en las pequeñas y medianas empresas constructoras, es por ello que como ingenieros civiles, arquitectos y especialistas en el área de construcción se debe desarrollar esta área, ya que esta cuenta con el conocimiento del consumo real de materiales, mano de obra, herramienta, equipo y necesidad que se requieren durante la ejecución de la obra, teniendo un control de no sobrepasar el presupuesto destinado y el tiempo determinado.

Desarrollo

La finalidad del administrativo de obra es realizar la gestión y el control administrativo en la obra, en conformidad con los procedimientos establecidos por la empresa constructora para la cual trabaja. La principal función del administrativo de obra es realizar el control económico de la obra o grupo de obras a las que está asignado. Para ello, ha de realizar un seguimiento estricto y exhaustivo de los ingresos y de todos los costes que obra genere.

La actividad del administrativo de obra suele depender de una doble cadena jerárquica, por un lado, el administrativo de obra funcionalmente depende del jefe de obra a la que está asignado, teniendo que realizar las actividades de apoyo requeridas por este el seguimiento y el funcionamiento correcto de la obra.

Administración para supervisores

La administración de una obra de cierta envergadura es una responsabilidad compleja que requiere la participación concertada de muchas personas y la supervisión permanente por parte de un arquitecto o ingeniero, conocido como residente de obra. La función principal del residente es vigilar, coordinar y resolver los problemas de una obra. El principal directivo es obviamente el propietario, que puede ser una persona física o moral. Le sigue el Director de Obra, que es el profesional responsable de su realización. Puede ser el contratista principal o un representante de él; también puede ser una persona contratada por el dueño para dirigir y coordinar los esfuerzos de los distintos contratistas, o bien puede ser el mismo dueño, si es un técnico autorizado.

El arquitecto proyectista no es quien dirige la obra, tiene la función de vigilar que se realice conforme a su proyecto y especificaciones aprobadas por el propietario y aclarar las dudas que surja durante la edificación. Los consultores y Proyectistas adicionales pueden serlo de la cimentación, estructura, las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de aire acondicionado o de otros equipos, como los elevadores o las plantas de energía auxiliares, cuando las hay.

Aunque algunas veces la construcción se hace bajo las órdenes directas del Director de la Obra, a través del Residente, en la mayoría de los casos edifican contratistas, es decir, personas o empresas especializadas que han hecho una propuesta o ganado un concurso y, finalmente, firmado un contrato en el que se especifican las características de su participación y pago. Cada contratista generalmente tiene en la obra su propio Residente, un profesional responsable de aquella parte de la construcción que concierne a su contrato. El Residente de Obra se entiende, cotidianamente, con los Residentes de los contratistas.



CONTROL COLECTIVO

La edificación es un trabajo de equipo y para que éste funcione bien debe hacerse con el consenso de los participantes principales.

Una obra constructiva importante se realiza con la participación de muchas personas, es una obra colectiva, aunque el proyecto, el diseño, sea principalmente la creación de un arquitecto.

JUNTA DE OBRA

- Director de Obra
- Arquitecto Proyectista
- Residente de Obra
- Residentes de Contratistas

Este control colectivo o dirección colegiada se realiza generalmente a través de lo que se conoce como la Junta de Obra, que normalmente se realiza cada semana en la obra misma, con la presencia del Director de la Obra, el Arquitecto Proyectista, el Residente de Obra, los Residentes del contratista y otras personas pertinentes para los asuntos que en ella se traten.

En la junta, los participantes conocen los avances de la obra en todos sus ámbitos, registrados puntualmente en el libro de Bitácora que lleva el Residente, donde también se indican problemas que hayan surgido en el curso de la semana. Asimismo, se recogen los puntos de vista de los participantes y, mediante el diálogo, se buscan y encuentran soluciones que se ponen en práctica con el consenso de todos, bajo la supervisión del Residente de Obra.

Residente de obra.

El residente de obra es quien representa al propietario y, en su caso, al Director de la Obra cuando está ausente. Aunque no hay un modelo general para el desempeño de su trabajo, en la mayoría de los casos, es la persona que permanece en la obra para ayudar a resolver los problemas que surjan en las áreas técnicas, económicas y administrativas de la edificación.

Capacidad con la que debe contar un residente de obra.

Debe tener experiencia para reconocer las diversas calidades de la obra, conocer y dominar las especificaciones, detectar y corregir los desvíos. Como supervisor debe saber distinguir claramente lo importante de lo secundario, lo urgente de lo que puede esperar, así como diferenciar lo indispensable de lo conveniente. Es importante que el residente conozca con calidad los límites de sus atribuciones, para no traspasar las áreas de autoridad propia de los contratistas ni meterse en campos que no le corresponden.

Principales problemas de una obra.

Estos problemas están compuestos por tres principales de los cuales lo conforman los tecnológicos, administrativos y de costos.

En el tecnológico se especifican seis puntos, entre ellos están:

- Planos.
- Instalaciones.
- Materiales.
- Modos de construir.
- Estructura.
- Especificaciones.

Administrativo

Los problemas de organización pueden surgir cuando, en la administración de la obra hay una pobre o confusa distribución de tareas, una mala comunicación. Una deficiente supervisión y control, es decir, una mala organización. A esta falla frecuente se deben agregar las fallas al hacer los pedidos y los retrasos en las entregas. Un problema adicional grave es que los fondos de la obra fluyan de manera insuficiente o irregular, con retraso, lo

que lleva a otro problema más, que es el retraso en los pagos proveedores, contratistas y personal.

Problema de costos

Para este tipo de problema se toman en cuenta:

- Desperdicios.
- Daños.
- Extravíos y pérdidas.
- Errores y equivocaciones.
- Gastos imprevistos.

Documentos de obra

En una obra de importancia son muchos y diversos los documentos que se manejan. Los documentos que se deben tener al inicio de la obra y que el residente debe conocer son:

- Planos.
- Especificaciones.
- Precios.
- Permisos.
- Licencias.
- Alcances de los contratos.
- Alcance de los seguros.
- Fianzas.
- Programas.
- Calendario de trabajo.

Registro de la bitácora.

La bitácora de obra es originalmente el libro donde se registra, varias veces al día, el rumbo, avances e incidentes de la navegación. El libro encuadernado y foliado es donde se hace el registro cronológico diario, detallado, del avance e incidentes de una obra, tales como los cambios o modificaciones a los planos, al programa a sus especificaciones, accidentes, acuerdos verbales con los contratistas y otros participantes y observaciones del Director General de la Obra, los consultores, los contratistas y los inspectores de la autoridad.