



PASIÓN POR EDUCAR



Nombre del alumno:
Luis Miguel Gómez López

Licenciatura
Arquitectura

Materia
**Administración de obras y
empresas constructoras**

PASIÓN POR EDUCAR

Nombre del trabajo
Ensayo

Ocosingo, Chiapas a 15 de julio de 2022.

INTRODUCCIÓN

La administración de una obra es una tarea importante, necesaria y a la vez compleja ya que es una de las grandes responsabilidades como también a la buena participación en donde se interactúa con distintas personas, es por eso que un supervisor debe estar en constante en esa obra. Para ser supervisor debe ser un arquitecto o ingeniero, más bien conocido como residente de obra, para ello conoceremos sus distintas funciones durante el aborde de los temas en donde se especificará cada detalle y cualidades de un residente.

ADMINISTRACIÓN PARA SUPERVISORES

Control de obra

La función principal del residente es vigilar, coordinar y resolver los problemas de una obra, en el fondo, este es un manual sobre la supervisión de obras constructivas.

En una obra de cierta magnitud intervienen muchas personas, tecnologías diversas, varios contratistas, docenas de albañiles y otros operarios. Coordinar sus esfuerzos para la realización de la obra en tiempo. Costo y calidad es tarea compleja, que se emprende en equipo, con una autoridad principal. El Director de Obra es la cabeza que dirige a quienes en ella participan. Generalmente se trata de una dirección que en diversos grados toma el parecer del Arquitecto proyectista es por eso que se toma la tarea de dar dirección en la obra, también tiene la responsabilidad de vigilar a que todo vaya en orden conforme al proyecto y a las especificaciones dadas en los conceptos aprobadas por el propietario.

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.

En muchas de los casos es muy raro que los directivos estén a un mando superior que los demás ya que nos permanecen permanente en la obra, generalmente solo visitan por unos cuantos minutos durante el transcurso del día, a veces cada dos días o cuando se requiera.

Cada contratista contiene sus propios personales como el residente de obra o ya sea un profesional responsable de la construcción durante la duración del contrato.

Peritos responsables de obra.

Las obras cumplirán con los reglamentos de construcción de dicho lugar en donde serán construidas. En algunos reglamentos exigen que en cada obra haya un director responsable de obra o perito responsable quien debe tener una licencia o registro de la propia autoridad, después de acreditar que posee los conocimientos y merecimientos necesarios. Generalmente es quien firma la solicitud de licencia de la obra y quien suscribe el dictamen o el visto bueno de seguridad, al término de la obra.

En algunos reglamentos también tienen la exigencia de que siempre debe haber peritos correspondientes de la obra, la cual puedan responder el cumplimiento de dicho reglamento en el área específica, tales como son los planos de estructuras, instalación sanitarias, eléctricas e hidráulicas.

Por lo tanto, el director de obra también puede estar en el puesto y ser el mismo director de la obra, siempre y cuando haya una correspondencia de responsabilidad, teniendo la autoridad de cumplir el reglamento de construcción.

Control colectivo

En este tipo cumplimiento de control colectivo principalmente se hace por medio de lo que se conoce como junta de obra, en donde normalmente se realiza cada semana en la obra misma, con la ausencia del director de la obra, ya sea también el arquitecto proyectista, residente de obra, residente de mismo contratista o otras personas que encargadas de los asuntos.

Durante la obra es importante realizar participaciones en donde exista muchas personas, ya sea por medio de una colectiva, durante el proyecto.

En cada junta, los participantes deben conocer el avance de la obra dentro de sus ámbitos, siempre con el registro puntual en el libro de la bitácora que tiene el residente, la cual también se deben indicar los problemas que surjan durante los procesos de la obra o de la semana. Asimismo, se dan a conocer los puntos de vista de los participantes por medio un dialogo en donde se buscará soluciones para el buen desarrollo y fomentación de la obra, y por ende poner en practica con el consenso de todos bajo la supervisión del Residente de Obra. Al termino de cada junta se levanta un acta en donde se hace constar los acuerdos alcanzados en ella y las responsabilidades de cada quien.

Residente de obra.

El residente de obra tiene el cargo y la responsabilidad de representar al propietario o también en caso del director de la Obra cuando esta en la obra. No existe un modelo adecuado para el trabajo, aunque en la mayoría de las veces es la persona en la que permanece siempre en la obra para resolver los problemas que surjan en las diferentes áreas técnicas, ya sea también las económicas u administrativas de la edificación.

Capacidad del residente.

El residente de Obra debe ser un profesional de la arquitectura o a la ingeniería, tomando en cuenta la cedula profesional como requisito mínimo.

Debe tener experiencias para conocer las diversas calidades de obra, conocer y dominar todas las especificaciones, detectar y corregir los desvíos. Aunque muchas de las ocasiones la residencia pueda ser uno de los primeros escalones como profesional, tomando en cuenta una obra mediantemente compleja será mejor que el residente sea una con una gama alta de experiencia, en donde haya practicado la construcción y estado en contacto con las diferentes peculiaridades de una construcción grande.

Se debe tener ese juicio y la autoridad suficiente para hacer cumplir el contrato con fundamentos y criterios, sin perder de vista la finalidad del mismo.

Para ser un residente de obra es importante conocer con una gran claridad los limitantes de las atribuciones, para así no traspasar las áreas de autoridad propia de los contratistas ni meterse en campos que no le corresponden.

Rasgos de personalidad.

Las calificaciones de los rasgos de un residente hablan mucho de su personalidad y la relación con los demás. El residente siempre se mantendrá en contacto constante con los contratistas y el personal, ya que por ello conviene a ser una persona en donde tenga la autoridad y la capacidad de motivar que en la de enfrentar o provocar conflictos a otros.

La autoridad será ejercida con tacto, sin tener arbitrariedad alguna, tener exigencia, sin ir a lo extremo, ni a la frustración. Cuando el contratista desatiende debe poner atención y observaciones para ser convenido y por ende comprensivo a quien siempre cumple.

El que estimule un carácter tendrá la cooperación como una gran consideración a los demás y que no sea un tirano en donde ejerce la autoridad con exceso o indebidamente. Un residente debe tener un valor y capaz de cuidar el poder de decisión y tener una ponderación de las consecuencias de lo que decide. El residente esta en la obra para velar por los intereses del propietario siempre haciendo con rectitud y ecuanimidad, sin tener un atropello con los derechos de otros.

Principales problemas de una obra

Para el residente de obra contiene trabajos específicos que están íntimamente relacionados con las dificultades que se presentan durante el proceso constructivo ya que se tiene que clasificar dentro de tres categorías principales que son:

Problemas tecnológicos

Pueden tener que ver con los planos, las especificaciones, los materiales, el modo de construir, las estructuras o las instalaciones.

Problemas administrativos

Los problemas administrativos se pueden agrupar en seis categorías principales de: organización, de personal, de almacenamiento, de programación, de seguridad e higiene y legales.

Problemas de costos

En los problemas técnicos y administrativos mencionados anteriormente, con frecuencia resaltan en el aumento de los costos de la obra, como en la obtención de demoler partes mas construidas para otra vez volverlas a construir.

Además, los costos llegan a resaltar mas altos por que hay desperdicios, daños, extravíos, perdidas, errores, equivocaciones o el calculo de los costos bajo de lo real.

Tareas principales del residente de obra

Sus trabajos están orientados a prevenir como también de evitar y corregir los problemas que se presentan en la obra.

Entre las responsabilidades principales del residente están los siguientes:

1. Ser custodio de aquellos documentos de la obra que deban permanecer en ella.
2. Vigilar la ejecución correcta de la construcción conforme a los planos y especificaciones.
3. Tener un orden de los ensayos y las pruebas de resistencia de materiales que sean pertinentes.

4. Vigilar y exigir que se cumpla el programa en tiempo y calidad
5. Levantar actas de obra.
6. Llevar siempre la bitácora de obra.
7. Tener un control para el personal
8. Ser responsables de las condiciones de seguridad e higiene de la obra.

Documentos de la obra

En una obra de construcción es una suma importancia siempre tener diversos tipos de documentos que se manejan. Durante el inicio de la obra el residente debe tener conocimiento sobre sus documentos como son los: planos, especificaciones, precios, permisos y licencias, alcance de los contratos, alcance de los seguros y fianzas, programa y el calendario de trabajo.

Los principales planos que se manejan e una obra son los alineamientos y colindancias, los planos arquitectónicos y constructivos del proyecto, planos estructurales, eléctricas, sanitarias, hidráulicas, gas y las instalaciones de equipo especial.

Permisos y licencias

Los mas comunes son los usos del suelo, alineamiento y numero oficial, impacto ambiental, la licencia de construir, por otro lado hay que tener siempre a la mano una copia del reglamento y conocerlo afondo a través de una manera que durante el proceso de la obra no se transgreda ninguna de sus disposiciones, y se esté al tanto de las facultades y limitaciones de los inspectores.

Calendario de trabajos

El calendario de trabajo no es un documento inmodificable, si no al contrario, cambiante durante la obra. Es una manera indispensable para llegar a conocer los plazos que se tiene para iniciar y terminar cada uno de los procesos respecto a la obra. Para visualizar la

interdependencia entre ellas, se debe determinar las actividades críticas la cual tiene un cumplimiento en donde habrá que cuidar con gran mayor esmero que los demás.

Vigilancia de la ejecución

El vigilar la correcta ejecución de la obra implica cuidar la localización bajo la adecuación de los materiales y los procedimientos constructivos, así como las pruebas para determinar su resistencia y cuidar que la obra se construya conforme a los planos, tomando en cuenta las especificaciones.

Levantamientos de actas de obra

Una de las actividades mas importantes del residente de obra es siempre llevar a cabo el levantamiento de las actas contractuales, suscribirlas y conservarlas. Por tanto, mientras que el propietario o e cargo que tiene como de también a los contratistas, autoridades, entre otros involucrados en la obra. Una gran diferencia a los informes es que son hechos unilateralmente por una persona, mientras que las actas tienen un carácter probatorio, ya que en ellas las partes se confirman al acuerdo de los hechos consignados en donde se obligan a algo que se puede modificar o ampliar al contrato original.

Las actas son elaboradas por el residente, contando con la aprobación de los interesados, anotando la fecha, el lugar, la hora, la obra de que se trata, las personas que intervienen, los hechos de que se trata, algunas consideraciones sobre el origen y las conclusiones a que han llegado las partes.

Autorización de pago

Las actas en ocasiones sirven para dejar constancia de que se pueda realizar el pago, aunque normalmente solo basta con la estimación de la obra en donde consiste que el residente y tal otra persona mas se le pueda dar el certificado conforme a las medidas y cantidades de obra que un contratista ha realizado en un determina tiempo.

Los pagos son el resultado de las estimaciones en donde se certifica la obra, ya que, además, que lo echo este ejecutado a una buena satisfacción y se rechaza por lo que no se ajusta a lo pactado. Algunas veces esto lleva a que la estimación no se autorice o a que la obra no se reciba hasta corregir de manera provisional o definitiva los errores que tenga.

En muchas de las ocasiones el residente no solo tiene la autoridad de autorizar pagos sino que también puede convenir, siempre con el acuerdo con el director de la Obra, precios y pagos extras necesarias, pero establecidas en el convenio con el contratista.

Registro de bitácora

Es un libro donde es registrada, varias veces al día, el rumbo, o incluso en avances e incidentes durante la navegación. La bitácora era el testimonio en el que por ley se anota todo lo que realizaba en el proceso de la obra. Es un libro encuadernado y foliado en la cual se hace el registro cronológico diario bien detalle del avance de la obra, como son: los cambios o modificaciones a los planos, por medio de un programa a sus especificaciones; accidentes: los acuerdos verbales que existen con los contratistas y otros participantes como también de las observaciones del director general de la obra.

La bitácora es un documento invaluable para apreciar en el momento y con posterioridad de los contratistas, las modificaciones y los imprevistos, así como para aclarar las controversias y valorar las alternativas de solución.

En el formato de la bitácora debe contener el nombre, atribuciones y firmas de quienes participaran en la obra, tales como el director responsable de la obra, los correspondientes estructurales, las contratitas o los responsables que ejecutan la obra.

Conclusión

La administración de una obra es una de las actividades más importantes durante en una obra de construcción ya que con eso se verifica los avances, detalles durante la ejecución. El residente de obra es el máximo exponente ya que estará en la obra durante el proceso de construcción o remodelación de la misma, tomando en cuenta también documentos legales e donde tengan las especificas bien hechas para no haber problemas en la ejecución. La bitácora es uno de los elementos en la cual tiene una mayor importancia ya que con ello se logra describir el avance de cada día, como también de los cambios o modificaciones de las especificaciones en el plano, llevando la fecha, hora, la firma de supervisor de obra etc. Es por eso que cabe mencionar que es necesario llevar un control y una buena planeación durante la construcción tomando actas de acuerdos o informes.