



Espacio Curricular:

ADMINISTRACION, GESTION Y CONDUCCION DE OBRA+ PRODUCCION DE SERVICIOS

Docente:

Ing. Manrique Mauricio
MMO. Esteban Floriani

Curso: 7º

División: C

¿Por qué es necesario un director de obra?

Porque iniciada la ejecución material de la obra, se hace indispensable encontrar un profesional, que pueda interpretar y traspasar a la realidad, el lenguaje simbólico de líneas, dibujos y números, con que se han expresado los planos del proyecto. Hace falta también en algunos casos, una autoridad responsable de esa interpretación, ante la policía de la edificación, que además ordene y dirija las actividades de todas aquellas personas que de una u otra forma intervendrán en el proceso constructivo.

IMPORTANCIA DEL DIRECTOR DE OBRA

1. Leer el siguiente texto:

El director de obra es el responsable del control de calidad de los trabajos ejecutados y en ejecución. Repasaremos, a continuación, algunos aspectos de su rol destacados por el Manual de Ejercicio Profesional del Arquitecto (MEPA), desarrollado por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU).

El director de obra debe:

- Rechazar los trabajos realizados con materiales que presentan vicios o no concuerdan con lo especificado en la documentación técnica de la obra.
- Desestimar los trabajos que no concuerdan con los planos o especificaciones.
- Observar los trabajos que presentan fallas o defectos.
- Ordenar la reparación de las tareas, las cuales a su juicio, pueden ser corregidas.

- Exigir la demolición o desmantelamiento de los trabajos que a su juicio no pueden ser corregidos y su nueva ejecución de acuerdo con la documentación contractual.
- Dejar constancia de las acciones precedentes mediante órdenes de servicio con copia al comitente.

Será sumamente responsable con respecto a los montos adicionales originados por sus acciones, errores u omisiones, la ejecución de adicionales o modificaciones sin la pertinente autorización expresa del comitente. Por otra parte, así como el constructor no permanece todo el día en la obra y delega, transitoriamente, sus obligaciones de conducción en los jefes de obra o capataces, así también, el profesional puede hacerse representar o auxiliar por especialistas, delegados autorizados y sobrestantes, reteniendo la totalidad de sus responsabilidades.

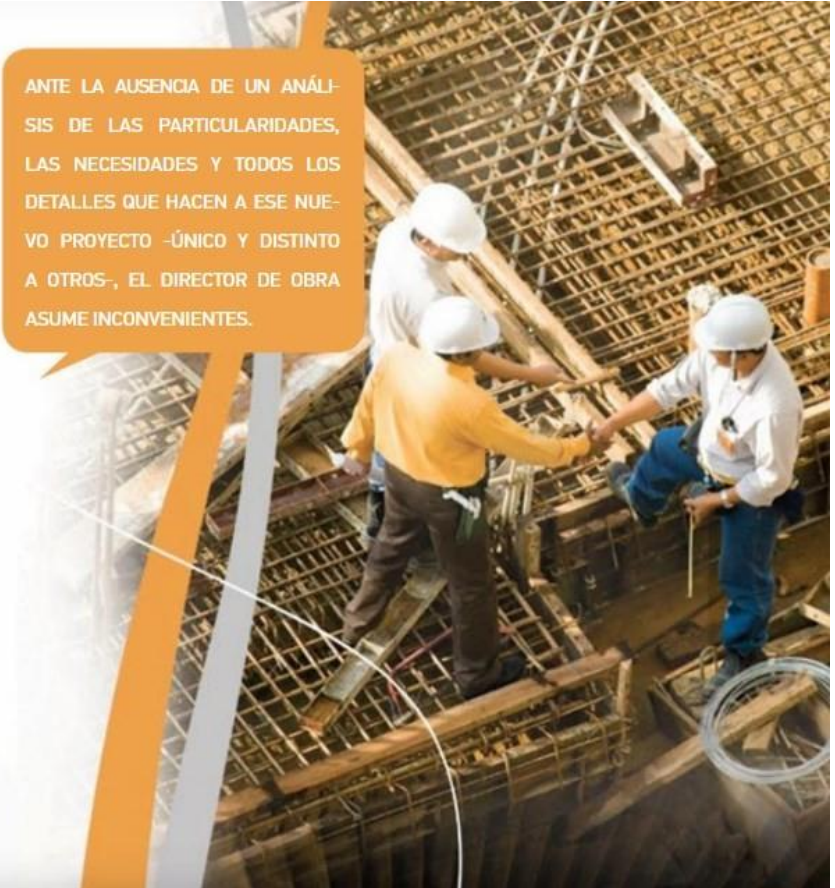


EL DIRECTOR DE OBRA Y LA PLANIFICACIÓN DE TAREAS

¿Vale la pena planificar con un gran detalle? ¿O conforma una pérdida de tiempo? ¿Para qué planificar si de todas maneras van a surgir imprevistos? Si ya conozco el procedimiento, ¿para qué realizar todo el trabajo nuevamente? Estas y muchas otras preguntas (excusas) suelen permanecer latentes para el director de obra, más allá de la complejidad de su respuesta. No obstante, existen otros beneficios directamente asociados con el éxito profesional de un director de obra, los cuales surgen de una correcta planificación:

- Elaboración de un presupuesto de forma acertada y competitiva.
- Identificación y prevención de problemas posibles.
- Anticipación de soluciones y alternativas.
- Minimización de "imprevistos".
- Afianzamiento de clientes al cumplir con los plazos pactados.

ANTE LA AUSENCIA DE UN ANÁLISIS DE LAS PARTICULARIDADES, LAS NECESIDADES Y TODOS LOS DETALLES QUE HACEN A ESE NUEVO PROYECTO -ÚNICO Y DISTINTO A OTROS-, EL DIRECTOR DE OBRA ASUME INCONVENIENTES.



Como profesionales, los directores de obra raramente realizaremos el mismo proyecto durante todos nuestros años de actividad, y en los diferentes planteos entrarán en juego diversas variables, responsables de demandar una nueva planificación, que a simple vista, será totalmente diferente o casi idéntica. Cuando en el afán de consolidar la relación con un cliente, y con el escaso tiempo disponible resultante de nuestras actividades y compromisos de agenda, solemos apresurar la comunicación de un presupuesto y un plazo de entrega, sin un cuidadoso estudio del proyecto, en el mejor de los casos, adecuamos de una manera forzada un proyecto anterior de características similares.

Ante la ausencia de un análisis de las particularidades, las necesidades y todos los detalles que hacen a ese nuevo proyecto -único y distinto a otros-, el director de obra asume inconvenientes.





AÑO DE SAN JOSÉ



Un terreno distinto, una diferente época del año, otro distrito y legislación, nueva normativa vigente, diferentes proveedores, otra disponibilidad de materia prima; constituyen claves que, a simple vista, no son consideradas y pueden ser motivo del fracaso de una dirección de obra.

El competitivo mercado actual genera la necesidad de evaluar proyectos de una forma eficaz y rápida; para emitir presupuestos acertados y competitivos en el menor tiempo posible y con el mayor grado de detalle. Al sistematizar el proceso de planificación, pensamos en una línea de tiempo, la cual, según el tipo de obra, comitente y demás particularidades, nos sitúe de forma rápida y demuestre al director de obra las necesidades y pasos lógicos a seguir, etapas posteriores y demás aspectos.

Un puente y una refacción domiciliaria, a simple vista, no muestran similitud en cuanto a complejidad y tiempos de ejecución. Pero si resumimos y extrapolamos lo máximo posible los conceptos desde el verdadero comienzo, podríamos llegar a desarrollar un sistema, que tan pronto cumple con determinadas variables, sufrirá ramificaciones. Por ejemplo: necesidad del comitente, realización del proyecto, entrega. Si en dicho sistema, en cada etapa, comenzamos a profundizar, podremos enumerar con mayor precisión los pasos a seguir para la finalización del trabajo. Destacaremos un breve ejemplo:

- Necesidad del comitente: tipo de comitente (privado, empresa, gubernamental); contratación directa, licitación, subasta inversa; necesidades definidas y acertadas, o necesidades poco claras; tipo de contrato.
- Realización del proyecto: lugar físico, disponibilidad de mano de obra y recursos materiales, legislación, plazo de

entrega, sistemas aplicados, subcontrataciones, demanda económica.

- Entrega: plazo flexible o fijo, penalidades por incumplimiento, período de prueba, garantías, forma y plazo de pago; antecedentes del comitente.

De esta manera, el director de obra seguirá profundizando cada etapa, de acuerdo con las particularidades de las diferentes necesidades y pasos a seguir acordes a cada proyecto. Será factible organizar ese sistema en una línea de tiempo, tabla, esquema, o como más cómodo resulte, pero a medida que lo vayamos perfeccionando, su exactitud y detalle nos ahorrará tiempo y brindará más seguridad en la planificación, en pos de prevenir inconvenientes innecesarios.

Existen otros beneficios que una correcta planificación brindará al director de obra en función de garantizar una óptima calidad, los cuales son entendibles simplemente por su enunciado. Los siguientes ejemplos no se encuentran necesariamente ordenados en forma cronológica o de importancia, pero sirven a nuestro fin:

- Conocimiento y cumplimiento de fechas de entrega.
- Reducción de los costos.
- Proyección de las necesidades económicas y su administración.
- Análisis y anticipación de problemas posibles y sus soluciones o alternativas.
- Temporización de la disponibilidad de materiales, su acopio o encargo.
- Optimización de los recursos materiales y humanos.
- Certeza en el resultado obtenido.
- Mejor relación con el cliente y su satisfacción.
- Competitividad.
- Aceleración de los tiempos de ejecución.*

2. Realiza un resumen de:
 - a. ¿Cuál es el rol del Director de Obra?
 - b. ¿Cuáles son sus deberes?
 - c. el Director de Obra, ¿es sumamente responsable de qué?
 - d. ¿Qué beneficios surgen de una correcta planificación de la obra?
 - e. ¿Qué otro beneficio tiene la tarea de planificación de la obra?
3. Escribir la tarea en su cuaderno, sacar fotos del mismo y enviarlas al correo: maurimali@live.com.ar, o hacer corregir en clase presencial