



Administrativos de obra - El proyecto

GUIA DE APOYO PROFESIONAL -VOLUMEN 1

**DIRECCION Y
GESTION**

Presentación

El equipo de dirección, al mando del Jefe de Obra, tiene una responsabilidad profesional ante los clientes y ante la organización ejecutante, que le obliga a conocer sistema de gestión establecido. Su cultura, su estilo, su estructura, influyen de manera decisiva en el logro de los objetivos de la obra. El ciclo de vida de un proyecto de construcción se define como el conjunto de las fases que conectan el inicio de la obra con su fin, una de las cuales es la planificación técnica y económica así como su control. Uno de los pilares fundamentales del equipo de dirección es el jefe o director financiero y de administración de la obra, y como tal debe conocer la filosofía en la que se basa la planificación de obra, tanto técnica como económica, para mejor comprensión y motivación del trabajo que le corresponde realizar. El presente curso es especialmente interesante para conocer las técnicas específicas utilizadas de modo práctico, la terminología y conceptos principios y fundamentos que se emplean en la mayoría de las obras de construcción, para el mejor desarrollo de su gestión.

El profundo impacto que tiene la gestión de los proyectos en todo tipo de industrias, y por supuesto en el sector de la construcción, y muy especialmente en la repercusión e incidencia en los resultados de las empresas, ha despertado el interés en la materia del presente curso. Todas las organizaciones ven crucial el conseguir que los proyectos se terminen en el plazo contratado, con la calidad exigida en el contrato y ejecutándose con el mínimo coste, lo que se garantiza con la gestión de los proyectos. Si conseguimos contribuir a la formación de responsables de ejecución de obras de construcción, y en particular a los componentes del equipo directivo, motivando e implicando a las personas principales, habremos conseguido el objetivo que nos proponemos, y un avance muy importante en la gestión profesional de los proyectos.

1. El proyecto

La Planificación y el control técnico-económica a la que nos vamos a referir, no puede existir sin el proyecto, en dónde se define la disposición, plan o diseño que se hace para la ejecución de algo importante, y por ello le dedicaremos la primera parte del curso. El proyecto de la obra es La idea y desarrollo de un producto o servicio con un resultado cuantificable en el tiempo. Formula un objetivo realista, medible y específico a alcanzar en un tiempo, es decir, tiene un comienzo y un final definidos.

El proyecto define un presupuesto, que se firma en el contrato de adjudicación de obra, y que es la cantidad que el cliente va a abonar por su ejecución. Es preciso, en primer lugar, tomar conciencia, tanto a nivel de ejecución como de dirección y control, de la necesidad de gestionar los proyectos debidamente y seguirlos periódicamente. Y no debe olvidarse que para que algo funcione, todas las personas que intervienen en ello deben creer en lo que están haciendo. Otra cosa sería perder el tiempo.

1.1. El proyecto de la obra

En esta parte se trata de plantear cómo se hacen las cosas en el sector de la construcción, comprender un conjunto de ideas básicas –conceptos-, de los procesos que cualquier gestor ha de conocer, de la metodología que se ha de aplicar, de la filosofía que encierra todo el “corpus” teórico de la gestión.

Se trata en definitiva de impregnarse de una serie de conocimientos y de formas de actuar, para despejar dudas y aplicar eficazmente las técnicas de gestión en cualquier proyecto.

Hablaremos de lo que es un proyecto y de lo que significa para una empresa constructora, que, lo que produce y vende, son obras realizadas de acuerdo a lo que definen los ‘proyectos’ de las obras que se le adjudiquen.

Lo que produce y vende la empresa constructora son obras, las cuales se realizan de acuerdo a lo que definen los ‘proyectos’. La empresa, como contratista principal, asume contractualmente, en el momento de la firma del contrato, el compromiso de ejecutar con medios propios o ajenos las obras con sujeción al proyecto y a las cláusulas estipuladas en el contrato, y bajo las órdenes de la Dirección de Obra.

El contrato es el vínculo fundamental que liga a las partes.

- Las obras se deben ejecutar con estricta sujeción a las cláusulas que se definan en el contrato.
- El proyecto sirve de base al contrato y por tanto la obra se ejecutará con estricta sujeción al mismo.

La garantía del empresario y del promotor se cifra en lo convenido en el contrato. Para la empresa constructora los conocimientos residen en los técnicos responsables de la ejecución de las obras, que los aplican y los desarrollan, y el responsable financiero debe contribuir, y de hecho contribuye como un pilar básico, al logro exitoso de los objetivos. Aquí se trata de adquirir unos conocimientos técnicos para ayudar a comprender la misión y objetivos de la obra, comenzando con el proyecto, y así incentivar y motivar a las personas de administración, sin cuya contribución no sería posible alcanzar con éxito los objetivos. Comenzamos por lo que es el proyecto en sí, los documentos que debe contener para que defina la obra de tal forma que una persona con titulación suficiente, y distinta del autor del proyecto, pueda dirigir con arreglo al mismo todos los trabajos a realizar.

1.2. Definición del proyecto

El proyecto de la obra, nace por encargo de un organismo, o por encargo de un promotor, para crear algo, un producto o un servicio, para la sociedad pública, privada o para un fin particular. La elaboración, desarrollo, redacción, aprobación y replanteo de un proyecto siempre precede a la contratación de toda obra de construcción. Podríamos definir un proyecto como la idea y desarrollo de un producto o servicio con un resultado cuantificable en el tiempo. Es decir el proyecto es 'temporal' Formula un objetivo realista, medible y específico a alcanzar en un tiempo, es decir, tiene un comienzo y un final definidos.

Hay que distinguir claramente los tres términos:

- El proyecto. Diseño para la construcción.
- El contrato. Vínculo y compromiso
- La obra. Construcción, ejecución

Algunos organismos definen un proyecto como la idea y desarrollo de un producto o servicio con un resultado cuantificable en el tiempo. Es decir el proyecto es 'temporal'. Temporal no significa necesariamente de corta duración; muchos proyectos prevén su ejecución a lo largo de varios años. En cada caso, sin embargo, la duración de la ejecución de un proyecto, la obra, es limitada Esta definición abarca desde el diseño hasta la construcción del producto. Cuando está operativo el producto, se da por finalizado el proyecto.

En este documento separamos el proyecto y la ejecución de la obra, como dos actividades bien diferentes y diferenciadas en las empresas constructoras. El final se puede alcanzar por varios motivos:

- Cuando se han logrado los objetivos del proyecto
- Cuando queda claro que los objetivos del proyecto no serán o no podrán ser alcanzados
- Cuando la necesidad del proyecto ya no exista y el proyecto sea cancelado.

El equipo del proyecto, como unidad de trabajo, pocas veces perdura después del proyecto: un equipo creado con el único fin de llevar a cabo el proyecto lo desarrollará y luego se disolverá, y los miembros del equipo serán reasignados una vez que concluya el proyecto.

Requisitos para aprobarse un proyecto Actuaciones administrativas previas a la adjudicación de un contrato:

- Elaboración, aprobación y replanteo del proyecto.
- Tramitación y resolución del expediente de contratación con aprobación del pliego de cláusulas administrativas particulares y del gasto correspondiente

Requisitos para la aprobación:

- Un proyecto se refiere necesariamente a obra completa Quiere decir que es susceptible de entregarse al uso general o particular, o al servicio correspondiente. Posteriormente pueden ser objeto de ampliaciones que originarían nuevos proyectos, también completos.
- El proyecto comprende todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización y uso de la obra.
- Los bienes de equipo se consideran comprendidos en el proyecto cuando deben emplearse como parte de una instalación fija y constituyen complemento natural de la obra, y siempre que su valor suponga un reducido porcentaje en relación con el presupuesto total del proyecto.
- Los proyectos relativos a reformas, reparaciones o conservación comprenden las obras necesarias para lograr el fin propuesto.
- Cuando una obra admita fraccionamientos, pueden redactarse proyectos independientes relativos a cada una de las partes si estas son susceptibles de utilización independiente, en el sentido de uso general o del servicio o puedan ser sustancialmente definidas y preceda aprobación administrativa que funde la conveniencia del fraccionamiento. La autorización de este último caso es competencia del órgano de contratación, y debe ser debidamente motivada
- No puede fraccionarse una obra en varios proyectos si el objeto es la disminución de la cuantía del contrato a efectos de soslayar los requisitos de concurrencia de empresas constructoras.
- En circunstancias determinadas por la magnitud de una obra o complejidad o largo plazo de ejecución, puede haber acuerdos con los responsables de los órganos correspondientes y redactar un anteproyecto con el alcance y contenido que se acuerde, y con los documentos que deben constar en los anteproyectos, y ser aprobado por el órgano.

Documentos que contiene

- Para todos los proyectos, independientemente de la cuantía, comprenden como mínimo:
 - Memoria Considera las necesidades a satisfacer y factores de todo tipo y orden a tener en cuenta.
 - Planos De conjunto y de detalle necesarios para la perfecta definición de la obra.
 - Pliego de condiciones técnicas particulares Contiene la descripción de las obras y se regula su ejecución
 - Presupuesto Puede estar integrado por varios presupuestos parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estado de cubicaciones o mediciones así como los detalles que se precisen para su valoración

Para todos los proyectos, partir de una determinada cuantía. Los contratos del estado la establecen en el boletín oficial. Habrá que enterarse lo que establece cada organismo responsable.

- Todos los documentos anteriores
- Un programa del posible desarrollo de los trabajos, en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo. En proyectos para la administración pública y organismos oficiales piden la clasificación deba ostentar el empresario para ejecutar la obra. Para la fijación de la clasificación exigible, en grupos, subgrupos, etc, los órganos de la administración se ajustan a las normas que se hallen vigentes en materia de clasificación.
- Los documentos que sean necesarios para promover las autorizaciones o concesiones administrativas que sean previas a la ejecución del las obras.
- En el caso de que las obras hayan de ser objeto de explotación retribuida, se acompañarán los estudios económicos y administrativos sobre el régimen de utilización y tarifas que hayan de aplicarse.

Clasificación de las obras A los efectos de elaboración de los correspondientes proyectos, se clasifican las obras, según su objeto y naturaleza, en los grupos siguientes:

- Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación
- Obras de reparaciones menores. Pueden reducirse en extensión los documentos mínimos, o incluso suprimirse alguno, siempre y cuando los restantes sean suficientes para definir, ejecutar y valorar las obras que comprende. Siempre deberá figurar el presupuesto, incluso el único si la obra es pequeña
- Obras de conservación y mantenimiento. Son objeto de proyectos o presupuestos análogos a los de reparaciones menores.





faroclub.org

