



Estimados arquitectos e ingenieros:

Presentamos a su consideración nuestros conceptos sobre supervisión y control de obra para que nuestros servicios profesionales puedan ser tomados en cuenta para apoyarles en el desarrollo de los proyectos y construcciones que su empresa desarrolla.

Supervisión de Obra

Definiciones, principios, procedimientos y resultados obligados.

Definiciones.-

La supervisión es una actividad que consiste en el otorgamiento del visto bueno a los trabajos realizados por los ejecutores de un proceso productivo, es una manera de valerse de la experiencia de los más capacitados sobre los que tienen a su cargo la realización de trabajos para resolver problemas y empujar la producción.

Con la evolución de la productividad en los últimos años, se creó la cultura de la calidad como elemento primordial para que además de lograr la disminución en los costos y el recorte de los plazos de ejecución, se obtuvieran productos cada vez más perfeccionados y que cumplieran especificaciones cada vez más estrictas; de manera que se les pueda otorgar la más amplia de las garantías. Esto sólo se logra al involucrar a los ejecutores del trabajo en los problemas de la producción.

Análisis de limitaciones y vicios de la construcción.-

Las principales condiciones que originan deficiencias en la industria de la construcción son:

- 1.- Proyectos ejecutivos incompletos, lo que hace imposible llevar a cabo la planeación profesional debida del proceso de construcción.
- 2.- Modificaciones a los proyectos, comúnmente a causa de su falta de definición.
- 3.- Retrasos en el suministro de insumos.
- 4.- Descontrol de los materiales almacenados por no contar con destinos específicos y por usarse indiscriminadamente, lo que conduce a la falla generalizada de la administración de obra.
- 5.- Es determinante el deficiente control del avance de los trabajos que además de provocar sobrestimaciones de pago no permite durante el desarrollo del proceso conocer con precisión lo construido y lo faltante por ejecutar.
- 6.- La falta de solidez de las empresas constructoras de cualquier tamaño para contratar a sus empleados como empleados de planta, lo que da una alta rotación de personal en todos los niveles, en muchos casos sólo se les contrata por un proyecto específico o incluso sólo se les contrata para partes de un proceso constructivo.

Existen otras condiciones más que sería extenso relacionar pero que tenemos plenamente identificadas como insuficiencias a corregir y que son motivo de atención en nuestras inspecciones de supervisión de obra.

Los vicios que afectan a la industria de la construcción e influyen definitivamente en sus resultados derivan directa o indirectamente de las situaciones descritas en el párrafo anterior.



A nuestro juicio es la supervisión, entendida como impulsor de la productividad y responsable del control de obra, así como de la implantación de medidas tendientes a evitar en lo posible las desviaciones a que nos venimos refiriendo, el mejor agente de cambio.

Para esto se requiere de procedimientos específicos, efectivos y de su amplia participación en las decisiones que han de adoptarse sobre el propio proceso constructivo, de preferencia desde la elaboración del proyecto ejecutivo como asesor y protector de los intereses de los propietarios del inmueble a construir.

Esencia de los procedimientos de la supervisión.-

A.- Antes del inicio de la obra.

La primera parte se refiere a la revisión del proyecto ejecutivo con la finalidad de asegurarse de que esta completo, es suficiente y es congruente en todas sus partes: planos generales arquitectónicos, planos estructurales, planos de instalaciones y planos de detalle; especificaciones de materiales y de procedimientos constructivos; cuantificaciones de volúmenes de obra; listado de insumos; planeación y programación del proceso; precios unitarios y presupuesto base.

Revisión de los formatos de contratos verificando que contengan todos los elementos y previsiones necesarias y que hayan sido aprobados por los abogados de la empresa propietaria.

Planeación de detalle con la compañía contratista elegida para que esta asuma el encargo conscientemente y como compromiso indeclinable.

Revisión detallada de la labor efectuada por los responsables de la gestoría para la obtención de las licencias y permisos necesarios.

B.- Al inicio de los trabajos.

Como esta etapa es básica para el sano desarrollo de los trabajos debe de estar perfectamente definida, la premisa de una supervisión profesional consiste en trabajar mucho al inicio y poco al final, o sea que desquita sus honorarios por adelantado.

C.- Durante el proceso constructivo.

Solo una actividad destaca y es la revisión por procesos de la supervisión, para determinar cuando un sistema padece alguna deficiencia o retraso e intervenir de inmediato para determinar las causas y reforzar lo que fuese necesario para corregir la desviación.

D.- Propias del cierre del contrato.

Gracias a los finiquitos parciales, el cierre de obra es muy sencillo no reviste más dificultad que verificar que cada actividad técnica, financiera y legal del proceso constructivo a quedado atendida a plenitud, y solo habrá que formalizar su terminación incluyendo el trabajo de supervisión.

Como culminación se entrega la obra al propietario dejando documentado todo lo relativo a las garantías de los equipos, de las instalaciones y de la obra en sí.

Determinación del costo de la supervisión.

Una buena supervisión tiene un costo negativo que sumar al costo total de la obra.



Con mucho gusto haremos una propuesta técnico económica conteniendo los costos y tiempos de cada una de las etapas involucradas en el proceso de construcción que usted llevará a cabo.

Es importante mencionar que nuestro equipo de supervisión cuenta con experiencia de más de 30 años de llevar a cabo trabajos en las especialidades de Supervisión y Control de Obra, y Auditoría Técnica de Obra, ya que ha llevado a cabo la supervisión y auditoría técnica en obras de gran relevancia como: Hospitales de Especialidades del IMSS, hospitales de la Secretaria de Salud y Asistencia Social, hospitales de la Cruz Roja Mexicana, diversos hoteles y desarrollos turísticos -algunos promovidos por FONATUR-, Programa de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal (después de los sismos de 1985), carreteras y obras de infraestructura de comunicaciones, obras diversas para Hipotecaria Bancomer, obras diversas para Banamex, y una gran cantidad de obras privadas, entre las que destacan: los conjuntos habitacionales, la edificación escolar, la edificación industrial y comercial, así como la construcción de plantas de tratamiento de agua y redes de drenaje para diversas poblaciones, etc.; en todo el territorio nacional.

Atentamente:

Equipo de Supervisión y Control de Obra de Concepto Ambiental.