



ESTUDIO SEVI DE ARQUITECTURA SA

AV. SANTA FE 1821 BUENOS AIRES

4.812.5549

4.814.3637

estudiosevi@netizen.com.ar

APOYO TECNICO PARA LA EMPRESA

BOLETIN N° 7

EL CASO DEL COMITENTE CON APURO ("PARA AYER").



El título de la presente entrega expreso una circunstancia que nos ha tocado enfrentar en repetidos oportunidades. El Comitente posee una personalidad particular. Pero, muchas veces, sus decisiones no son el resultado de sus íntimos deseos sino aquellas que la circunstancia impone, presionadas por casos de coyuntura y un contexto rápidamente cambiante, sin espacio para opciones ni análisis de alternativas. Entonces, este criterio tan peculiar, en comparación con el de otros sitios más estables, se manifiesta por la apresurada toma de decisiones y de sus aleatorias consecuencias.

"El caso del Comitente con apuro", puede ser atendible por configurar el efecto de operar en forma tan exigida. Nos parece menos justificable si el apuro sobreviene solo por la naturaleza del Comitente, como a veces sucede, por desconsideración o desconocimiento de los resultados negativos, o por lo menos azarosos, que tal actitud acarrea. El "para ayer" tiene riesgos importantes que consisten en la dificultad de controlar y valorar la calidad del proyecto, sus costos y sus tiempos, variables indispensables de una ecuación empresarial equilibrada.

En Boletines anteriores – **número 3**, sobre "factores que condicionan el diseño"; **número 5**, sobre "los adicionales", y **número 6**, sobre "el diseño como herramienta operativa" -, se ha tratado de explicar la necesidad de brindar tiempo suficiente a la elaboración del Proyecto y a los estudios técnico-económicos. Cuanto más pueda perfeccionarse esta etapa, menores serán los riesgos referidos, e inversamente, el aumento de su nivel se producirá, inexorablemente cuanto menor sea el estudio previo y mayor la improvisación.

Pero la **realidad** a veces aparece con el título de esta entrega. Por lo tanto, "**estimado Arquitecto, necesitamos la obra para ayer**".

Como proceder?

Nuestra primera recomendación profesional consiste en tratar de dar proporción ajustada a las ansiedades del Comitente, es decir encontrar la verdadera escala de su problema, expresada en términos materiales.

La segunda propuesta aconseja no alentar falsas expectativas con números y tiempos optimistas, como tampoco desanimándolo con un "no se puede" de tinte burocrático.

La tercera responde a congeniar un plan de costos y de tiempos que incluya los grandes pasos de la obra, asignándoles valores reales, mínimos y posibles para circunstancias críticas. También iniciar la selección de proveedores y empresas responsables con posibilidades de participar, a condición de aportar aptitud y suficiente "amor propio". Sin este "amor propio" del Constructor será muy difícil resolver la urgencia del Comitente.

La cuarta condición: **cumplir** estrictamente, tanto el profesional como quienes intervengan - asesores, colaboradores directos, proveedores, etc- con lo programado inicialmente con el Comitente.

Resulta indispensable que este Comitente y su administración **estén dispuestos** a apoyar con firmeza el ritmo que se establezca, a través de

agilidad en las definiciones y puntual cumplimiento de los pagos comprometidos.

No esta demás recordar que un factor importante en el control de los riesgos señalados lo constituye el grado de experiencia del equipo profesional a cargo de la obra "apurada".

Experiencia, etimológicamente significa haber transitado antes este camino. En base a una probada capacidad, el Arquitecto puede resolver mas distendidamente el problema planteado, si se cumplen las anteriores recomendaciones
Por lo expuesto nos atrevemos a tipificar los siguientes caminos o programas según fuera la urgencia:

1. Programa de Emergencia: Se podría tener ofertas en respuesta a los siguientes documentos:

Croquis generales,
Predimensionado estructural,
Listado general de ítems (básico),
Memoria aclaratoria, Pliegos y Especificaciones,
Riesgo en costos y tiempos:+50% sobre lo previsto.

2. Programa de Contingencia: Para obtener las ofertas haría falta:

Anteproyecto completo,
Croquis sobre organización de las instalaciones generales,
Anteproyecto general y predimensionado de la estructura,
Listado general de ítems,
Cuadernillo de detalles típicos, Memoria aclaratoria, Pliegos y Especificaciones
Riesgo en costos y tiempos:+35% sobre lo previsto.

3. Programa Limitado: Los documentos necesarios serian:

Datos precisos del Terreno (altimetría y geotecnia),

Proyecto general (sin detalles),
Anteproyecto general de las instalaciones,
Proyecto de la estructura resistente con predimensionado de las piezas fundamentales,
Detalles constructivos típicos.
Listado general de ítems y de instalaciones;
Memoria aclaratoria, Pliegos y Especificaciones
Riesgo en costos y tiempos: +15% sobre lo previsto.

4. Programa Normal: Documentación requerida La correspondiente a un Proyecto completo
Riesgo en costos y tiempos:+ 5%.

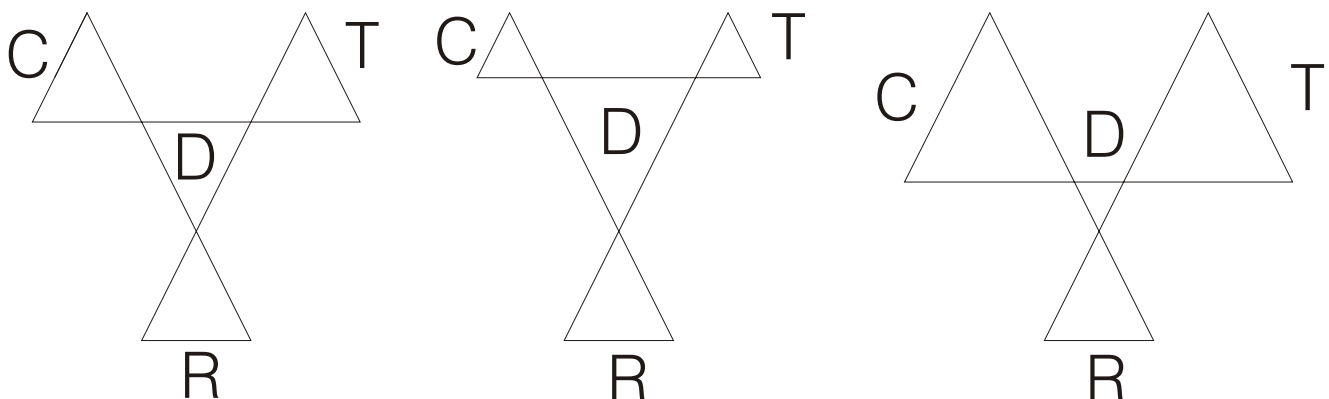
Estos cuatro planes deberán estar necesariamente precedidos por un período destinado a la confección del programa completo físico-financiero-operativo) de la futura obra, el que deberá elaborarse para "cualquiera de las opciones por la que finalmente se opte.

Resumen :

1. "El Comitente en caso de apuro", tiene respuesta profesional positiva, pero no recomendable como hábito .
2. Cuando se da el caso, las partes deberán aceptar los riesgos señalados, y no olvidarlos hasta el final de la operación
3. En la medida de lo posible se deberá prever tiempos mínimos como "fuelles" para control de las desviaciones que puedan darse a raíz de los riesgos señalados

Graficamos los efectos de nuestra exposición:

C=costos T=tiempo de ejecucion
D=diseño R= resultado



El primer gráfico señala los condiciones normales.

El segundo expresa lo disminución de los costos y tiempos de ejecución en razón de un mayor desarrollo en los estudios previos del proyecto.

El tercero muestra como la falta de estudio suficiente incrementa los costos y tiempos de ejecución de la obra.