

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° 8

COMO BAJAR EL COSTO DE LAS OBRAS.

Proponemos Sumar:

- 1 EL MEJOR DISEÑO
- 2 ESPECIFICACIONES TECNICAS DE RENDIMIENTO MAXIMO
- 3 REGLAS CONTRACTUALES CLARAS Y EQUILIBRADAS
- 4 PROVEEDORES APROPIADOS
- 5 TIEMPO AJUSTADO PARA CADA ETAPA
- 6 CAPACIDAD DE VER Y DECIDIR
- 7 PUNTUALIDAD EN LOS COMPROMISOS
- 8 FIRME CONTROL DE CADA PROCESO
- 9 NO A LOS CAMBIOS Y ADICIONALES
- 10 EQUIPO PROFESIONAL DE PRIMERA LINEA

Es un concepto bastante arraigado, suponer que si se comprime la calidad de los materiales o de las terminaciones de la obra se bajan sus costos.

El tema pasa por otros factores que hacen más a la inteligencia de un proceso que a la habilidad de una compra.

1. EL MEJOR DISEÑO

Además de lo conocido sobre el Diseño, insistimos en puntos que deben tratarse con rigor: racionalizar los elementos; seriar partes y piezas; compactar los servicios; lograr máximas superficies con perímetros mínimos; considerar el sitio y el clima interior y exterior; prevenir los posibles crecimientos; proyectar un mantenimiento escaso o nulo.

Todos estos tópicos bajan costos presentes y futuros.

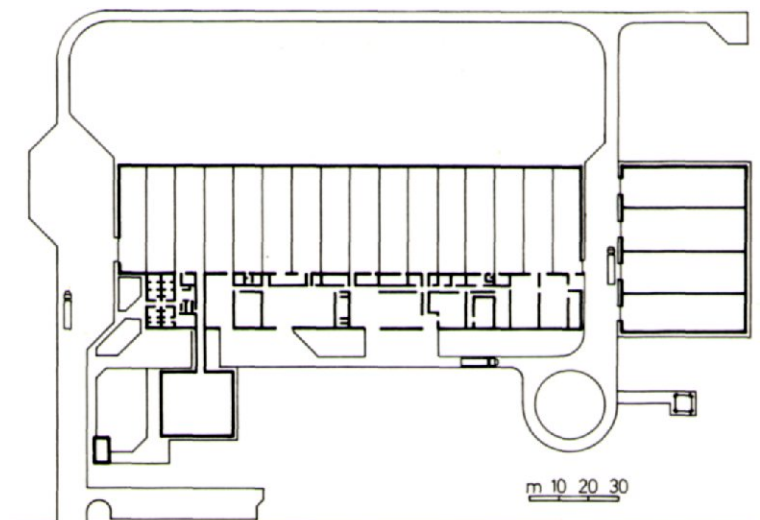
2. ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y TÉCNICAS

No existen técnicas o materiales "caros" o "baratos". La plaza ofrece posibilidades que debemos ponderar, y luego especificar. Determinaremos cuál es el material y/o la técnica más apropiada para cada caso o función que permita exigir su máximo rendimiento. Así lo especificado será lo más conveniente y económico, y tal vez, lo más barato.

3. REGLAS CONTRACTUALES CLARAS Y EQUILIBRADAS

Invitar a los cotizantes con reglas precisas permitirá obtener propuestas más ajustadas en números y en condiciones, por oposición a las llamadas "consultas de precios" sin otros datos que ese pedido.

PLANTA TEXTIL
EN CATAMARACA
INDUSTRIAS
ALGODONERAS
UNIDAS S.A.
PLANTA GENERAL



Los "coeficientes de seguridad" de cada oferta serán directamente proporcionales a las indefiniciones de la licitación. Sin normas, ciertos proveedores intentarán ser favorecidos con presupuestos tentadores y ambiguos. Luego jugarán a los mayores costos, a los adicionales, o a negociar "lo que no estaba claramente dicho", situaciones que pagará el Comitente, a mayor precio o con deterioro de los resultados.

4. PROVEEDORES APROPIADOS

Antes del pedido de precios recomendamos preseleccionar los posibles proveedores a fin de homogeneizar sus ofertas. Condiciones que deberán cumplir: a) Trayectoria empresaria acorde con la envergadura de la obra, b) similar equipo y capacidad operativa, c) Antecedentes conocidos y verificables, d) reconocida moral, amor propio técnico y comercial. La invitación a proveedores de nivel heterogéneo aportará confusión en los precios; y en la adjudicación, un resultado incierto para el bolsillo del Comitente.

5. TIEMPOS AJUSTADOS PARA CADA ETAPA

"Time is money". La acción de construir debe dividirse en tiempos. Luego se fijará para cada uno el plazo menor, mínimo, riguroso, pero nunca imposible de cumplir. Fijar los plazos realistas asegurará estudios serios, presupuestos a conciencia, y una obra de un costo mínimo. Los cronogramas "acelerados" sólo producen superficialidad, sinónimo de mayores inversiones, y de plazos incumplibles.

6. CAPACIDAD DE VER Y DECIDIR

El promotor de la obra poseerá el don de la claridad y de la decisión: capacidad de separar lo principal de lo accesorio, ir al meollo de la "cosa y definir, en el momento oportuno el avance hacia el objetivo. Su olfato y síntesis serán los medios para el éxito. Las indefiniciones, el desorden, las pérdidas de tiempo, nuevas y reiteradas consultas, etc, sólo producirán mayores costos y tiempos, y oportunidades fallidas.

7. PUNTUALIDAD EN LOS COMPROMISOS

El contrato de construcción es un acuerdo equilibrado sobre derechos y obligaciones recíprocas que debe incluir, desde el inicio, alguna flexibilidad para circunstancias de excepción. Acatar lo pactado lleva

implícito el derecho de reclamar a cada contratante el estricto cumplimiento. Nos referimos a calidades, plazos y pagos. La "flexibilidad de un lado solo" provoca siempre "flexibilidad reflejo". Las demoras y la caída de las normas se traducirán en los efectos opuestos a los de nuestra búsqueda.

8. FIRME CONTROL DEL PROCESO.

Dirigir una obra es velar para que se cumplan fielmente el fondo y la forma de lo contratado. Se ejerce mediante controles objetivos para cada paso del proceso. Son sistemas de vigilancia técnica, administrativa, contable y legal, en un todo integrado para evitar el error. Error significa que habrá que corregirlo. Todo aquello que se hace y luego se deshace, cuesta tiempo y dinero. La misión consiste en atender cada paso para que las cosas se hagan bien, y una sola vez: todos ganan.

9. NO A LOS CAMBIOS Y A LOS ADICIONALES:

Pueden darse cambios en la obra, que no son adicionales sino sustituciones, aparentemente inofensivas. No siempre son así. Estudiado a fondo el proyecto, hoy una limitada posibilidad de modificarlo. Antes de ordenar una alteración al proyecto debe verificarse que la operación no implique mayor costo ni demoras del plazo, y si así lo fuera, valorar si estos cambios estarán compensados por una solución mucho mejor que la del proyecto original. De lo contrario no a los cambios o adicionales.

10. EQUIPO PROFESIONAL DE PRIMERA LINEA

Su selección se habrá definido por razones de "mejor conveniencia". A veces juega la simpatía personal y hasta el afecto. A partir de aquí el Comitente podrá suponer que este equipo "sabrán de todo" además de lo atinente a su profesión: asesoramiento administrativo, legal, contable, impositivo, empresario, financiero, etc. No olvidar que los arquitectos son sólo eso, arquitectos, aunque en casos especiales estén informados de otros temas, pero nada más.

El Comitente no debe perder de vista lo que él busca de un equipo profesional de primera línea: Confiabilidad, clave que sólo se resuelve a través de la verificación de los antecedentes de las personas, de sus actuaciones profesionales, y el paso del tiempo, dimensión insustituible para acceder a tan importante condición.
