

La importancia de la planeación

VÍCTOR IVÁN PACHECO
VILLALDAMA

El proyecto ejecutivo, ¿cuántas veces hemos oído hablar de él? Y pocas veces hemos tenido uno completo para presupuestarlo adecuadamente.

Sí, aun cuando parezca extraño, en general las empresas constructoras y supervisoras tienen que iniciar la presupuestación del proyecto inmobiliario, con escasa información de origen, con lo cual la mayoría de las construcciones arrancan con una idea gruesa de lo que finalmente será el costo, calidad y tiempo de ejecución del proyecto.

Es conveniente reconocer que para que un presupuesto sea lo más apegado a la realidad constructiva se debe contar con un proyecto ejecutivo razonablemente terminado y estar en posibilidades de alinear varias visiones a lo largo de la ejecución de un proyecto.

Esto se ve difícil, si tomamos en cuenta que un inversionista lo que tiene en mente es hacer su sueño realidad, terminar su producto e iniciar la recuperación del capital y sus dividendos.

En el caso de instituciones públicas el problema es diferente, ya que los funcionarios se enfrentarán a los procedimientos que marca la ley de obra pública local o federal, y por lo consiguiente, a las limitaciones y restricciones del ejercicio del presupuesto anual, además de los tiempos políticos de la dependencia que contratará.

Todo esto hace que la relación constructora y supervisora se vuelva ríspida y con poca relación sinérgica, ya que la primera buscará mejorar el margen de su presupuesto, mientras que la supervisión buscará que se cumpla con los costos indicados en el contrato, esto sin contar en el tiempo de ejecución, el cual se modificará en la medida en la que se cuente con



Carlos Ramírez.

el proyecto ejecutivo completo y se conozcan los alcances reales para su terminación.

De esta forma, el antes del inicio del proyecto se convierte en una etapa que no existe, iniciando ésta “durante el proyecto”, con las concebidas fallas y descoordinaciones propias de la falta de planeación.

Alinear visiones y objetivos

Algunas especialidades de construcción están trabajando muy fuertemente en la parte de la planeación e industrialización de los procesos constructivos de un proyecto, invirtiendo algunos meses para contar con proyectos lo más completos posibles o rehusando proyectos ya contruidos donde se conozcan las cuantificación a nivel de detalles, para posteriormente convocar a los constructores y supervisores a la presupuestación.

Esto trae como ventaja que el control presupuestal se mejo-

re considerablemente, al generar sistemas de control y seguimiento que además de reportar lo ya conocido, se enfoquen en documentar aquellos trabajos extraordinarios o fuera de presupuesto para su posterior análisis y rechazo en futuros proyectos.

Con este avance, entonces, la alineación de las visiones tanto del constructor como del supervisor convergen, ya que pueden enfocarse a la estrategia de obra, a los programas de mano de obra por especialidad, de los insumos y de aquellos equipos que por su especialización se deban solicitar prácticamente desde el inicio de la obra.

Por otra parte, la supervisión pasa a ser un elemento de prospectiva, ya que puede estar revisando procesos de construcción y visualizar aquellos conceptos que serán puntos de inflexión en la curva de desarrollo del proyecto, para acordar junto con el constructor la ejecución preventivamente de los trabajos

anteriores y la programación de los insumos más conflictivos para una determinada zona, lo que ayuda a evitar la ceguera de taller, muy común en los procesos de ejecución.

Asimismo se tiene la posibilidad de revisar de mejor forma la calidad de los proyectos, el apego a las especificaciones de construcción, programación e interpretación de pruebas de laboratorio y por otra parte a redocumentar el proyecto con forme se vayan haciendo modificaciones o adecuaciones.

Es así que el factor tiempo es una meta que se puede cumplir gracias a los esfuerzos de planeación y programación, evitando desgastes innecesarios para el personal de campo, disminuyendo las preocupaciones del inversionista o dependencia que sabe puede recibir el proyecto en tiempo, costo y calidad.

Despacio que llevo prisa

Debemos de ver que en un pro-

ceso de construcción, no podemos evitarnos pasos, ya que esto ha traído experiencias que se reflejan en costos de construcción poco realistas, en tiempos difíciles de cumplir y en especificaciones de construcción parcialmente atendidas.

La competitividad hoy por hoy se refleja en la forma en que abordamos los problemas, en el modo de documentarlos y en la calidad de vida de los que intervienen en ese proceso, si queremos mantener un nivel acorde con las necesidades de nuestros tiempos debemos buscar el cómo hacerlo mejor, entre todos los que intervienen en el proyecto, usar el intelecto y la experiencia para planear, recordemos siempre la frase “despacio que llevo prisa” y en ello encontraremos una mejor manera de trabajar en pro de un cliente o proyecto.

► Víctor Iván Pacheco Villaldama es director general de DPM, vicepresidente de CNEC y Expresidente de la SMIEFC.