

LAS PIEZAS BAJO EL CAPÓ

de los proyectos de edificación

Universidad Pontificia Bolivariana · Montería

Humberto Ramos · Gerente General, Rave Construcciones

Lanzamiento Postgrado en Gerencia de la Construcción



¿RECONOCES EL PATRÓN?



¿Y CON ESTA SECUENCIA?



A VECES EL PATRÓN EXISTE **PERO APARECE CON EL TIEMPO**



CADA PROYECTO ES ÚNICO

3-7

Años de duración por Proyecto

1

oportunidad real de ver el ciclo
completo, por proyecto

19

años me permiten acumular suficientes
ciclos

MI HISTORIA



www.Raveconstrucciones.com

EXPERIENCIA MÁS ALLÁ DE LA EDIFICACIÓN



Edificación



Infraestructura



Creación de empresas



Proyectos de Mejora
Operacional al interior de
la empresa

LA ACADEMIA NO ES UN ATAJO A LA MAESTRÍA **PERO SE PARECE**



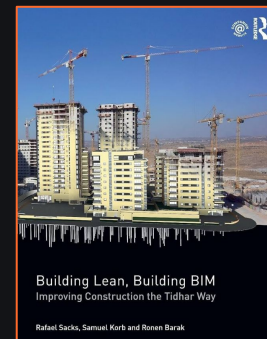
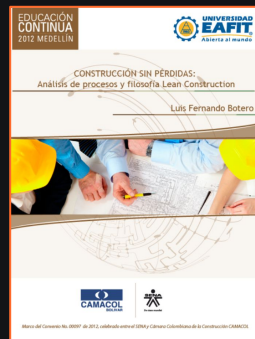
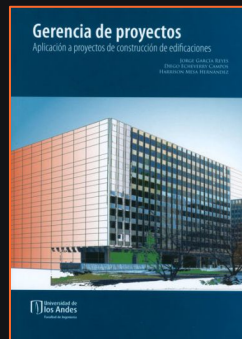
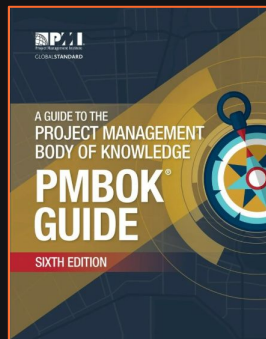
El camino empírico



El camino formal

La experticia nace de haber errado más que el promedio aprendiendo un poco más en cada intento.

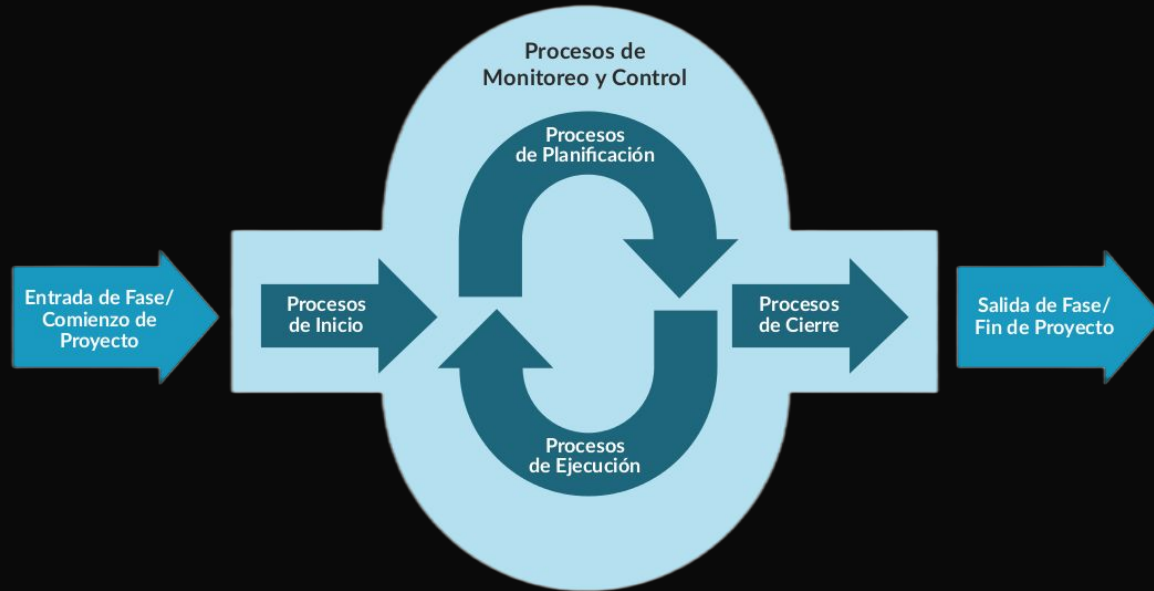
NI SOLO EXPERIENCIA, NI SÓLO ACADEMIA



El Reto está en la contextualización y adaptación de las técnicas a nuestro entorno

CONCEPTOS PREVIOS

GERENCIAR Y ESTRUCTURAR **NO SON LO MISMO, PERO....**



EL GERENTE NO TIENE A QUIÉN CULPAR



No es una actividad exclusiva del ingeniero civil o el arquitecto: exige interdisciplinariedad.

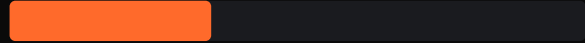
La capa técnica es solo una arista, no necesariamente la principal.

No hay excusas. Solo resultados.

HAY REALIDADES QUE NO SUELEN ESTUDIARSE

NIVEL DE DIFICULTAD ADICIONAL

Poco tiempo para decidir, casi siempre bajo presión



La información disponible está incompleta



No toda la información que recibes es cierta



El presupuesto y los recursos nunca son ilimitados



La realidad a veces se sale de toda lógica razonable

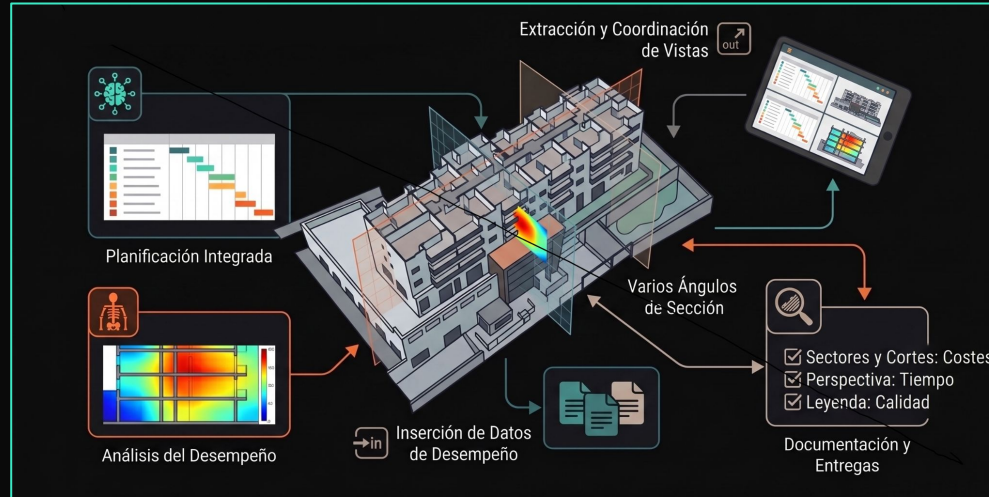


LA PREPARACIÓN NO ES GARANTÍA, **ES CONFIANZA**



ESTRÉS = EXIGENCIA – CAPACIDAD

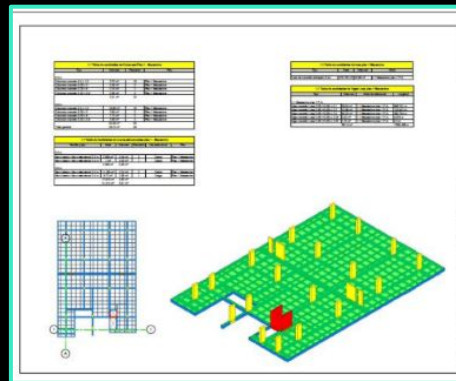
DESCUIDAR LA DOCUMENTACIÓN **TE PASA FACTURA**



Obra física

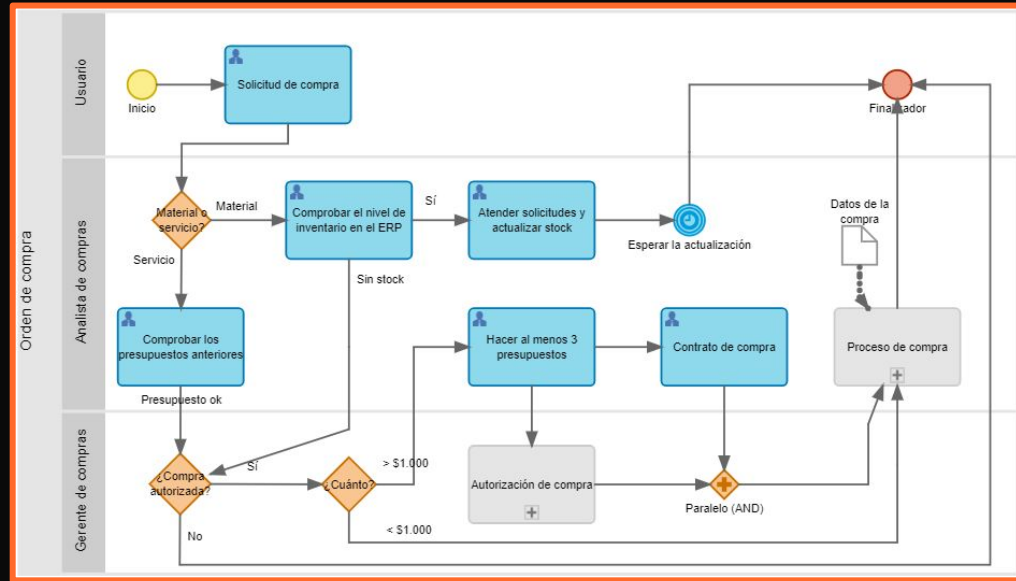


Obra documental

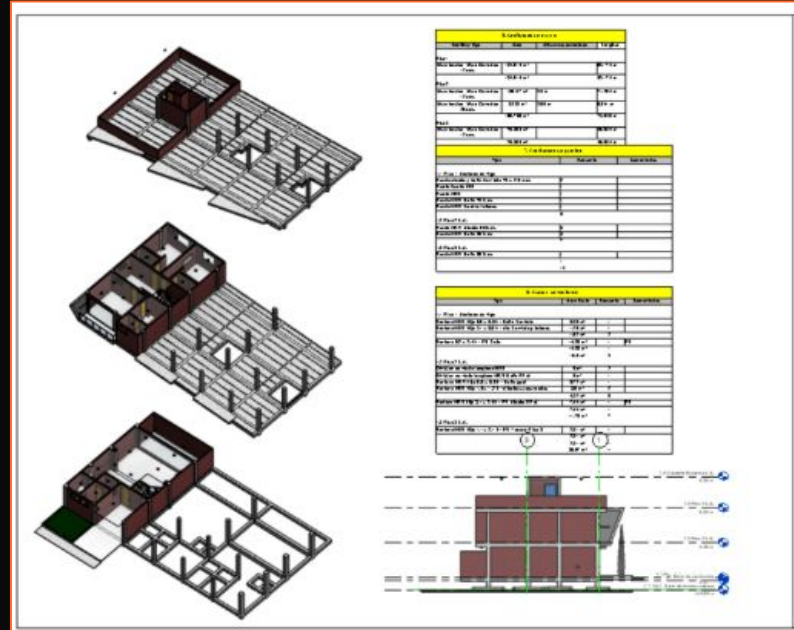


NO SON SOLO DIBUJOS Y TABLAS

TAMBIÉN PROCESOS Y PERSONAS

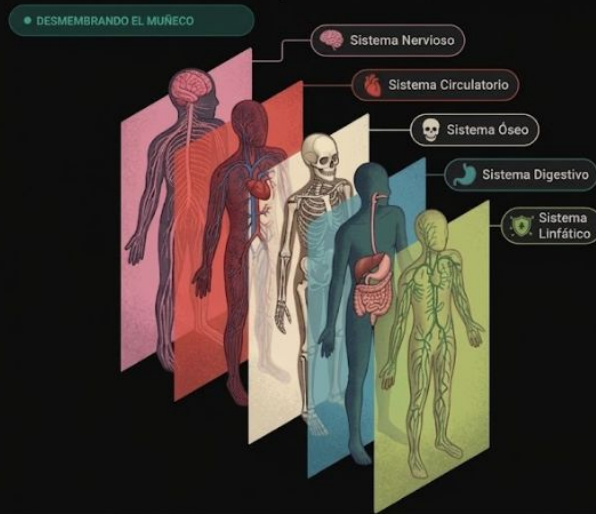


LA INFORMACIÓN EN UN CAJÓN NO SIRVE DE NADA



AHORA SI, A LO QUE VINIMOS..

DOS ANATOMÍAS, UN MISMO CUERPO



Áreas de Conocimiento **PMBOK**



Áreas Funcionales **DEC 2090/89**

ÁREAS DE CONOCIMIENTO PMBOK



Costos

01



Tiempo

02



Calidad

03



Riesgos

04



Interesados

05



Recursos

06



Alcance

07



Comunicaciones

08



Adquisiciones

09

ÁREAS FUNCIONALES DEC 2090/89

01



Jurídica

02



Financiera

03



Comercial

04



Técnica

05



Administrativa

ANATOMÍA POR ÁREAS DE CONOCIMIENTO PMBOK

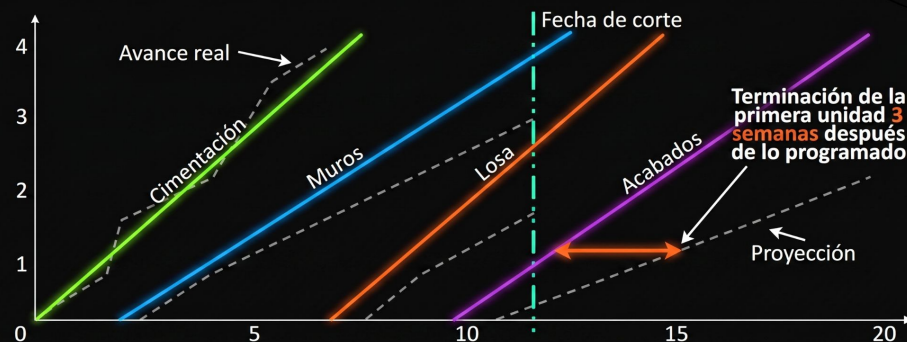
GESTIÓN DE COSTOS



NO ES LA CONTABILIDAD LA QUE FALLA ES EL PRESUPUESTO.

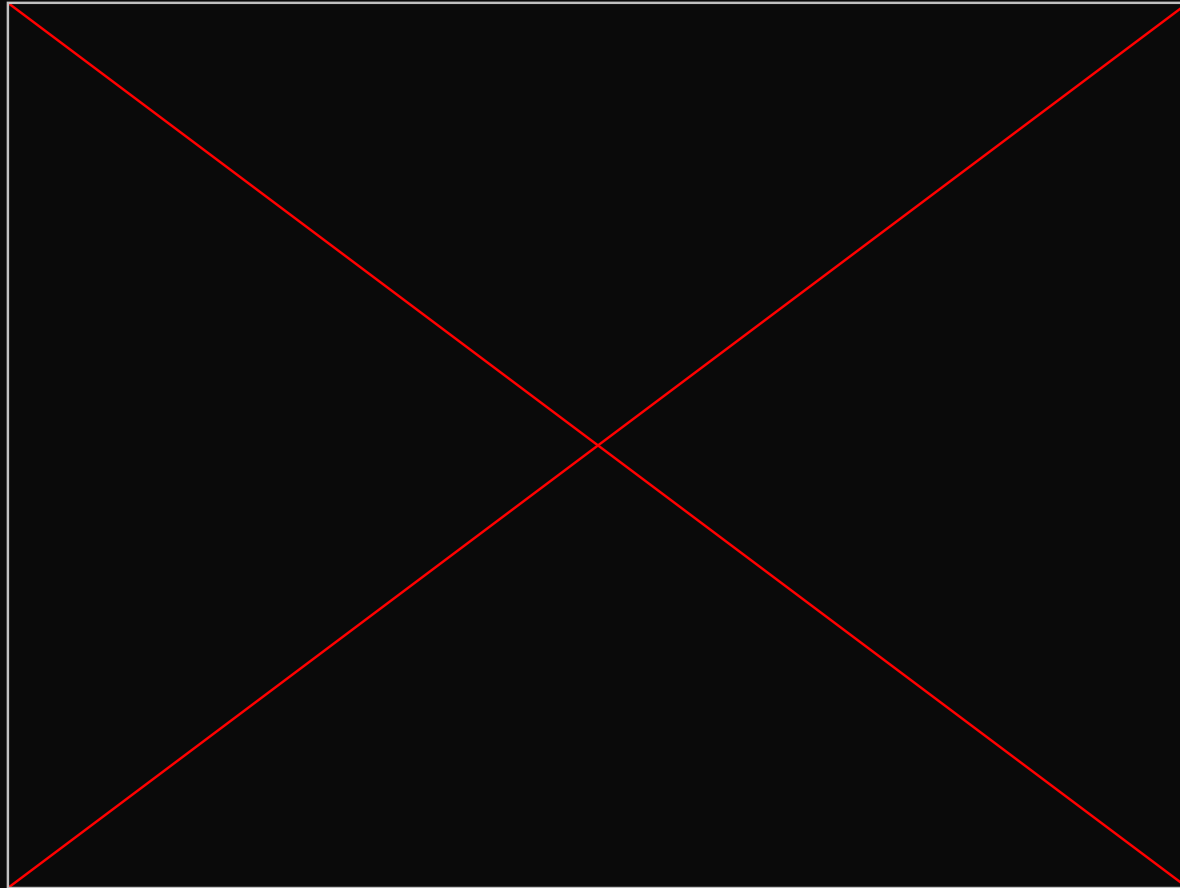
Rendimientos sin sustento, proyecciones sin método — y todo el control posterior pierde sentido.

GESTIÓN DEL TIEMPO



El mayor Sobrecosto en obra **ES EL TIEMPO**

EL ÚLTIMO PLANIFICADOR @LAST PLANNER SYSTEM



GESTIÓN DE CALIDAD



SIN SOFTWARE, LA GESTIÓN DE CALIDAD ES INEFICAZ.

El error no suele estar en la cabeza que diseña el estándar de calidad y control, sino en la **socialización**: la información no llega bien a quien ejecuta.

GESTIÓN DE RIESGOS



***“QUIEN NO IDENTIFICA RIESGOS, ES PORQUE
NO SABE LO QUE VA A HACER.”***

GESTIÓN DE RIESGOS

FRECUENCIA	<i>Frecuente</i>					
	<i>Probable</i>					
	<i>Ocasional</i>					
	<i>Posible</i>					
	<i>Improbable</i>					
		<i>Insignificante</i>	<i>Menor</i>	<i>Moderado</i>	<i>Mayor</i>	<i>Catastrófico</i>
		IMPACTO				

Reemplazamos la gestión profesional activa por un pasivo: “Me preocupa que....”

GESTIÓN DE INTERESADOS



No identificamos a todos los que influyen en el proyecto, o los subestimamos.

La señal que se ignora —“ojo, no me tienes en cuenta”— suele ser la gota que rebosa la copa y frena el proyecto.

CUAL DE TODOS ES MÁS IMPORTANTE?



Comunidad

01



Vecinos

02



Accionistas

03



Empleados

04



Compradores

05



Banco y Fiducia

06



Contratistas

07



Empresas de Servicios

08



Corp. Ambiental y Municipio

09

GESTIÓN DE LOS RECURSOS



Disponer del personal correcto, en la posición correcta, no es una actividad improvisada.

Incentivos, fortalezas individuales, formación, mantenimiento de equipos: todo exige planeación deliberada.

CÓMO FORMAR EQUIPOS... UN RETO EN MONTERÍA



EL EJERCICIO MENTAL

¿Se irían a trabajar a la República del Congo por el mismo salario que les pagan aquí, junto a su familia y amigos? Traer talento de afuera no solo exige una prima salarial: compite con el arraigo cultural y familiar. Montería no es, hoy, un imán de talento.

GESTIÓN DEL ALCANCE



Muchas veces no tenemos claras todas las actividades involucradas — y las dejamos fuera del cronograma.

Los problemas hay que dejarlos aflorar rápido: cuanto antes salen a flote, menor el sobre costo de resolverlos.

GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES



No es lo que se dice, sino cómo se dice.

Una comunicación a tiempo o a la persona incorrecta genera grandes costos y retrasos para el proyecto.

GESTIÓN DE LAS ADQUISICIONES



Adquirir no es solo comprar y contratar: es identificar buenos proveedores y ganarse el derecho a trabajar con ellos.

La confianza no se construye de un día para otro. Quien siempre quiere ganar y nunca dejar nada al otro, destruye las relaciones de largo plazo.

ANATOMÍA POR
ÁREAS FUNCIONALES DEC 2090/89

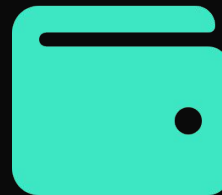
ÁREA JURÍDICA



“Yo no soy abogado” no exime de nada: el desconocimiento de la ley no exime de cumplirla.

Quien dirige un proyecto necesita, al menos a nivel básico, derecho civil, laboral, urbano, constitucional, administrativo y de servicios públicos.

ÁREA FINANCIERA



Dominar el flujo de caja y el valor del dinero en el tiempo es la base.

Cómo se soportan los precios del presupuesto, qué tan confiables son las cantidades y plazos, cómo se financia de forma óptima y cómo se optimiza el ROI.

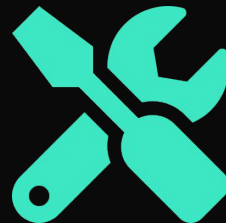
ÁREA COMERCIAL



No es solo Ventas: Son las 4P del mercadeo, la propuesta de valor y el buyer persona.

La ingeniería de valor en la estructuración del producto se conecta directamente con la dimensión financiera y la gestión del tiempo no se pueden analizar las áreas desarticuladamente.

ÁREA TÉCNICA



Es la dimensión que muchos creen que es la única — y la gerencia es mucho más que eso.

“Yo solo soy técnico” no exime del rol gerencial. Aun así, es clave evaluar que el equipo a cargo tenga las competencias técnicas necesarias.

ÁREA ADMINISTRATIVA



Procesos, BPM, caracterización, digitalización: pensar en sistemas.

A veces es mejor ir más lento, pero seguro. “Vísteme despacio, que voy de prisa” aplica directamente al proceso administrativo.

...UNIENDO TODAS LAS PIEZAS

¿CÓMO GESTIONAMOS ESTO?



APAGAMOS INCENDIOS

VS

IMPULSAMOS AL EQUIPO

LO QUE SIGUE: EL FUTURO

HOMBRE Y MÁQUINA

La IA es una herramienta.

Hay que dominar los conceptos que ella
va a amplificar o nos domina ella a
nosotros.



APRENDER ES DE POR VIDA

Para mi, estudiar no se trata de cursos o diplomas, sino de la pasión por construir cada día una versión de uno mismo mejor que la de ayer.



Gracias.