

VEINTICINCO CONSEJOS PRACTICOS PARA UNA GARANTIA DE CALIDAD EN CONSTRUCCION

Alvaro García Meseguer
Profesor de Investigación del CSIC
IETcc

Promotores

1. Hay que saber lo que se desea y reflejarlo en un programa preciso y posible, en base al cual se desarrolla el Proyecto. De otro modo surgirán tensiones, dificultades y problemas que, pudiéndose haber evitado, se extenderán hasta más allá del momento de terminación de las obras.
2. Designe a un profesional cualificado como director del Proyecto y de la Obra y haga económicamente posible que, en torno a él, se constituya un equipo de especialistas competentes e independientes, en los que poder confiar plenamente.
3. La definición del programa, los estudios previos y el desarrollo del Proyecto, requieren tiempo suficiente para llevarlos a cabo con el rigor necesario. Las estadísticas muestran que más del 60% de los fracasos en construcción, grandes o pequeños, tienen su origen en errores cometidos en estas fases primeras del trabajo.
4. El escaso tiempo de que con frecuencia se dispone para ejecutar las obras es consecuencia de retrasos que se van acumulando en todas las actividades del proceso. No los consienta. Recuerde que plazos excesivamente limitados perjudican la calidad e incrementan el costo de las obras.

5. Cuente desde el principio con la asesoría de una Organización de Garantía de Calidad en Construcción. Un control de calidad **externo** de todas las actividades (no sólo de las de ejecución de obras) es un elemento imprescindible para optimizar la relación final calidad/precio de la obra.
6. No escoja a un constructor que no disponga de un Servicio de Control de Calidad independiente de la rama de producción. Si hace un concurso, exija en el mismo que los constructores presenten una descripción de dicho Servicio y su forma de funcionamiento.
7. Una Empresa Constructora no es una Entidad Financiera: no la utilice como tal. Para asegurar la calidad cada sujeto del proceso constructivo debe realizar la labor que le es propia: el promotor debe promover; el proyectista proyectar; el constructor construir y los bancos financiar.

Proyectistas

8. Rodéese de un eficaz e independiente equipo de colaboradores desde el primer momento, para asegurarse el buen éxito del proyecto. Exija los medios económicos para que ello sea posible. No acepte colaboraciones pretendidamente desinteresadas que acabarán desvirtuando su labor y, por ello, desvirtuarán el proyecto.
9. Usted quiere que su proyecto se convierta en realidad. Tenga presente las limitaciones económicas y de tiempo que se habrán establecido en el programa. Cuente con las tecnologías, materiales y medios habituales en el sector de la construcción. No excluya las innovaciones, pero analice con rigor su interés y contraste sus opiniones.
10. Recuerde que su obra no sólo debe **resistir**, ser **funcional** y **bella**, sino que, además, debe ser **durable**. Reflexione desde el principio sobre las condiciones ambientales a que

estará sometida, más o menos agresivas, tanto en sus partes aéreas como en las enterradas. Asesórese de especialistas para decidir tipos de cemento, espesores de recubrimientos de armaduras, protecciones eventuales, etc.

11. Al proyectar, piense también en la posible necesidad de decretar una demolición futura, por la razón que fuere. No dificulte con su proyecto esta eventualidad.
12. No deje salir ningún plano de su oficina sin que lo haya comprobado una persona distinta del autor del mismo.
13. Prescriba en el proyecto el empleo de materiales con Marca de Calidad o de sistemas con Certificado de Idoneidad. Asesórese en casos de duda y desconfíe de los más baratos.
14. Detalle en el Pliego de Condiciones los criterios de aceptación y rechazo que deben aplicarse en obra, así como las consecuencias en caso de no cumplimiento. Establezca una banda de gris, entre el blanco de la aceptación absoluta y el negro del rechazo absoluto, marcando penalizaciones económicas. Dada su gran generalidad, recuerde que no basta con una referencia a las normas.
15. No olvide que hay personas con minusvalías de diversos tipos. Proyecte sin barreras arquitectónicas, para todos, disponiendo los accesos y espacios adecuados.

Directores de obra

16. Si no está ya previsto en el proyecto, consiga la intervención de una Organización de Control de Calidad. Sus informes le evitarán quebraderos de cabeza y reforzarán su autoridad en obra.
17. Recuerde que cualquier modificación en obra debe quedar recogida en los planos. Compruebe las menciones ANULADO, SUSTITUYE A, etc., en todos los casos. Usted es el responsable de que el Propietario disponga de una colección completa de planos que reflejen realmente la obra construida.

18. Lleve un libro de Control de Calidad aparte del Libro de Ordenes. Si le obligan a bajar calidades, por cualquier razón, guarde constancia escrita de que usted no es el responsable.

Constructores

19. No basta con que usted consiga la calidad especificada, también debe demostrarlo. Ninguna de ambas cosas es posible sin un Servicio de Autocontrol independiente de la rama de producción.
20. El noventa por ciento de los fallos en construcción derivan del factor humano. Dedique toda su atención y los mayores medios posibles a mejorar estos cuatro factores en su empresa: formación, información, motivación y comunicación.
21. Utilice listas de chequeo para todas las subactividades de obra.
22. Si le obligan a bajar calidades por razones de precio, guarde constancia escrita de que usted no es el responsable.

Propietarios

23. Exija una documentación completa de la obra que realmente le entregan y no de la que se proyectó inicialmente.
24. El mantenimiento y las inspecciones periódicas de la estructura e instalaciones son su responsabilidad. Exija del proyectista unas instrucciones de mantenimiento y contrate a un técnico para que se ocupe de ello. Así podrá dormir tranquilo.
25. Conserve el buen aspecto exterior de su obra. Añadirá belleza a la vida ciudadana. Eso es algo que todos necesitamos cada día más.

* * *