

“INFLUENCIA DE LAS VARIACIONES DEL TIEMPO DE EJECUCIÓN Y COBRO DE LAS OBRAS, EN LOS COSTOS INDIRECTOS DE LAS PEQUEÑAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO”

INTRODUCCIÓN

Los procesos recesivos que ha sufrido el país, prácticamente en todos los cambios sexenales desde 1976, a la fecha, han puesto en riesgo o llevado a la quiebra a un gran número de la micro y pequeñas empresas constructoras. Esto se ha tomado, como que es solamente la falta de trabajo lo que amenaza la estabilidad financiera y la permanencia de estas micro y pequeñas empresas.

Sin embargo, haciendo una retrospectiva de los 30 años que tengo en la practica profesional, he visto a muchas compañías constructoras en problemas financieros o fracasar, aún cuando manejaban volúmenes de obra que parecían suficientes para asegurar su éxito, y he sacado por conclusión que en las obras en que he participado directa o indirectamente y que suma un número considerable (alrededor de 50), tan sólo un 10% se ha realizado y/o cobrado de acuerdo a los tiempos programados.

Conociendo que los costos indirectos de obra se analizan de acuerdo a un tiempo predeterminado, el realizar la obra en un mayor tiempo significa más pagos en salarios, así como mayores gastos de operación. Igualmente el no poder cobrar los trabajos de acuerdo a lo programado pone a la empresa en apuros financieros y a incumplir sus compromisos, lo cual provoca atrasos en los tiempos programados y volvemos al punto anterior en un círculo vicioso.

OBJETIVO GENERAL

Analizar y determinar como afectan las variaciones de tiempo de ejecución y cobro de las obras, a los costos de operación y a las utilidades de la Pequeña Empresa Constructora.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Diseñar una metodología de análisis y evaluación de los indirectos, que le permita a cualquier constructor obtener y evaluar datos objetivos del comportamiento de sus obras y de las desviaciones, para aplicar medidas preventivas a la hora de presupuestar y contratar una obra o durante su ejecución.

METAS

A) Contribuir dentro de la Administración de la Construcción a incrementar las probabilidades de éxito y permanencia de la Pequeña Empresa Constructora. Al identificar cómo afectan, las variaciones de tiempo de ejecución y cobro, de las obras, o los costos de operación de las pequeñas empresas, se podrá prever en la contratación, y al conocer su desviación y su costo, se podrá considerar como un factor real al presupuestar.

B) Incorporar los resultados, así como la metodología de análisis, a los programas de docencia en los cursos de Administración de Obras de la carrera de arquitectura de la U. A. M. - A.

RESULTADOS

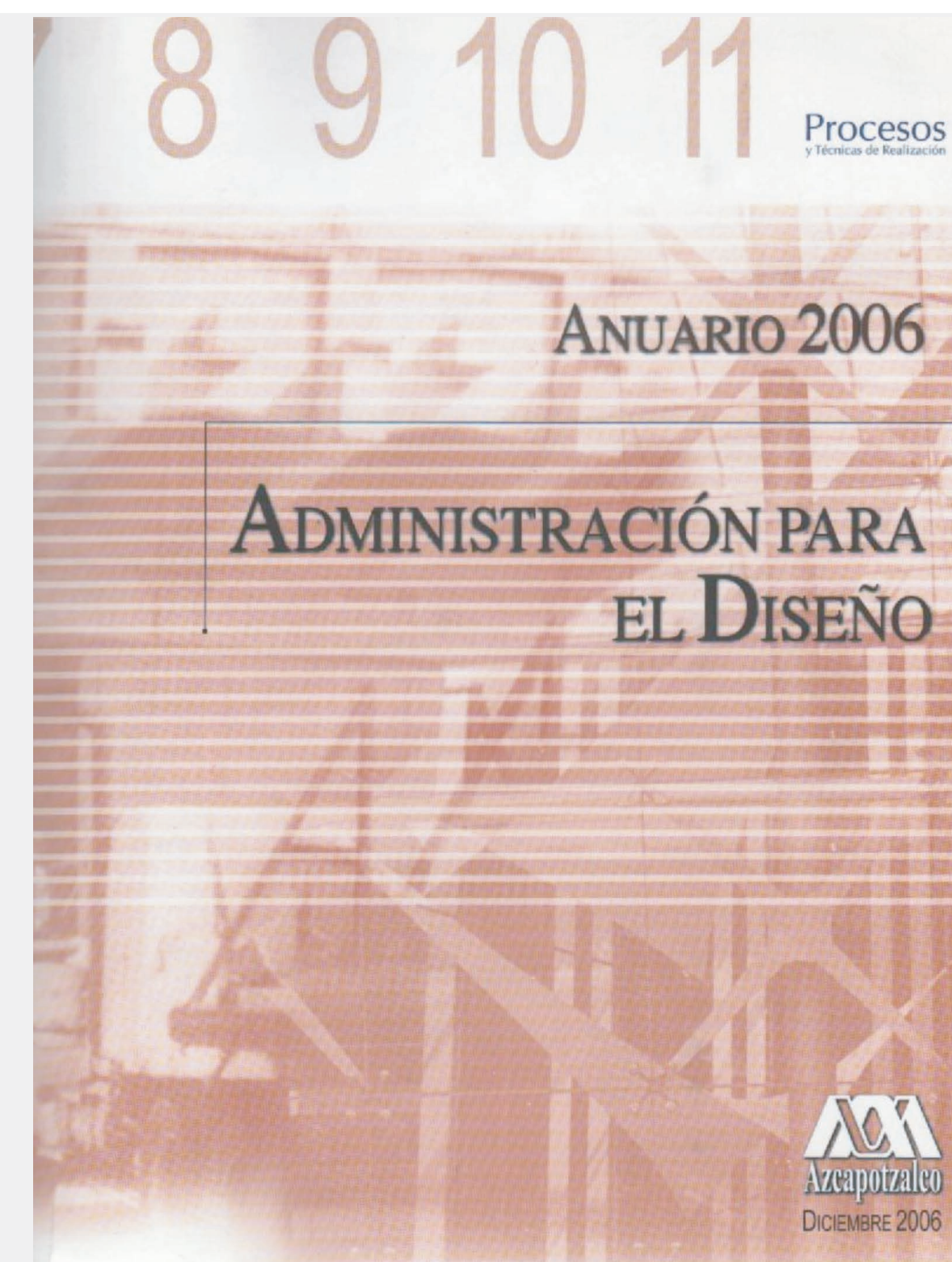
Por medio de una encuesta aleatoria realizada en 70 empresas constructoras en el área Metropolitana de la Ciudad de México, se confirmo la hipótesis:

Variable Dependiente Existe Mayor costo de operación de las Pequeñas Empresas Constructoras. Debido a Variable independiente 1 Variación del tiempo de ejecución Programado (Vs. Tiempo real) y a Variable independiente 2 Variación del tiempo de cobro Programado (Vs. Tiempo real). La desviación promedio del tiempo de ejecución, es de + 14.43 % según lo muestreado en éste trabajo, lo cual afecta a los costos de operación y a las utilidades.

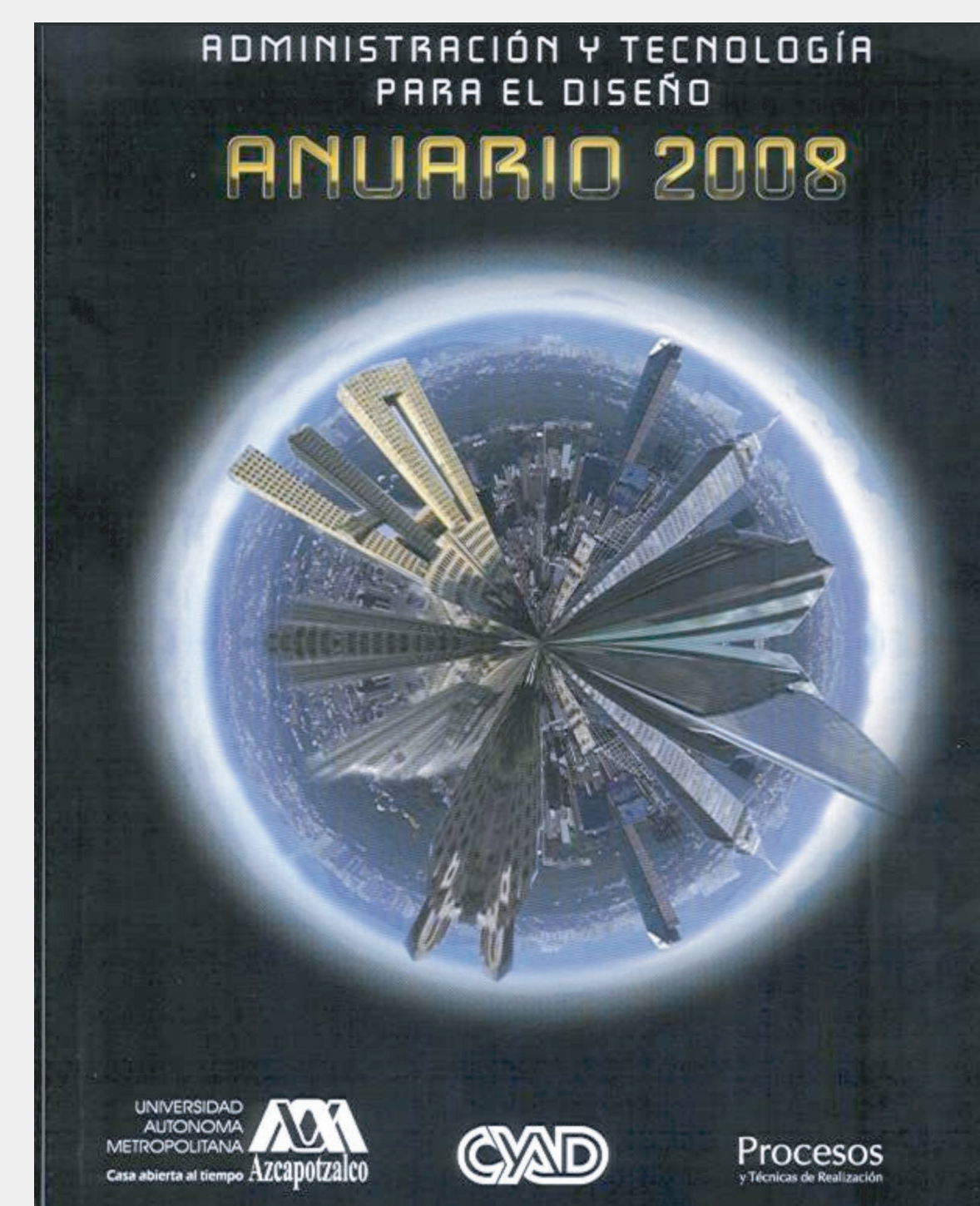
ANUARIO 2006 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación

ANUARIO 2007 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación

ANUARIO 2008 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación



ANUARIO 2006 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación
FACTORES DE RIESGO PARA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA CONSTRUCTORA
(Imprevistos en la construcción o falta de previsión).
Páginas 91 a 110



ANUARIO 2008 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación
CONTROL EN LA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
Páginas 17 a 34



ANUARIO 2007 ADMINISTRACIÓN PARA EL DISEÑO
Artículo de investigación
COSTOS DE OPERACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA
(Costos de administración central, de operación de campo y de funcionamiento)
Páginas 79 a 92