

# **CONTROL DE OBRA**

## **CONTROL PRESUPUESTARIO**

**Y**

## **EVALUACION MENSUAL DEL GASTO DE OBRA**

## **CONTROL PRESUPUESTARIO**

### **Introducción:**

*Como sabemos, uno de los objetivos fundamentales del Control Presupuestario es el obtener las necesidades financieras del proyecto en el corto y largo plazo.*

*Es indispensable afinar la proyección de necesidades, para que así el departamento de Finanzas no consiga, dineros que posteriormente no serán utilizados y por los cuales se paga un interés.*

*De lo anterior se desprende la necesidad de crear algunos sistemas que permitan ayudarnos a mejorar nuestra precisión en las proyecciones de gastos de la obra.*

*El cuadro Comparativo de Control Presupuestario persigue este objetivo.*

*Objetivo:*

*Los objetivos principales de este sistema de control, son los siguientes:*

*1° Comparar el gasto teórico programado para el mes con el real, en la totalidad de los ítems del Control Presupuestario, obteniendo las diferencias desglosadas.*

*2° Analizar las diferencias mencionadas en el punto 1 para determinar las causas, por ejemplo:*

- 1. Error en la programación de los pagos.*
- 2. Aumento o disminución en los costos presupuestados*
- 3. Pagos diferidos por razones financieras.*
- 4. Atrasos o adelantos en cumplimientos de programa de trabajo:*
  - a. Suministro de materiales.*
  - b. Llegada de un equipo.*
  - c. Importaciones, etc.*

*3° Obtener una mejor aproximación de los gastos mensuales por ítem, lo que nos permitirá ir mejorando a medida que se desarrolla el proyecto, la precisión en nuestro pedido de fondo a través del control presupuestario.*

*Procedimiento: Para hacer este control, que se debe ejecutar en conjunto con el Control Presupuestario, debemos utilizar el formulario indicado en el anexo N° 1.*

*1° Llenar la columna teórica (indicada en el No 1) con los gastos en UF programados para el mes, tomados del Control Presupuestario del mes anterior.*

*2° Llenar la columna real (indicada con el No 2) con los gastos reales en UF del mes. Para ello es necesario primero haber completado la columna gastos a la fecha del Control Presupuestario del mes y luego por diferencia con la misma columna del mes anterior, obtener el gasto del mes.*

*3° Llenar la columna diferencias: (indicada con el No 4). Para ello basta con restar la columna real menos la teórica obteniendo una diferencia que tendrá signo positivo si el gasto real fue mayor al programado y viceversa.*

*4° Por último deberemos llenar la columna observaciones, en que se debe hacer el análisis indicado en el punto 2 de los objetivos.*

*Este análisis es lo fundamental de este control, ya que es el que nos permitirá tomar las medidas para corregir las diferencias obtenidas.*

*5° Para efecto de que los totales sean iguales del Control Presupuestario, cuadro de análisis de Control Presupuestario, Evaluación mensual del gasto de obra, etc. es necesario hacer el siguiente paso.*

*En la columna real, donde dice suples, se debe colocar el valor resultante de la diferencia entre los suples pagados en el mes y los del mes anterior, tomados del real a la fecha del Control Presupuestario.*

*Conclusiones.*

*Como conclusión de este sistema , podemos observar que al igual que la gran mayoría de estos controles, tiene como finalidad el permitir al Ingeniero Jefe de Proyecto un mejor desarrollo de su gestión, en este caso el disminuir el costo financiero del proyecto, en la medida en que los programas de necesidades de dinero sean más exactos.*

## **EVALUACION MENSUAL DEL GASTO DE OBRA.**

### *Introducción:*

*Uno de los aspectos más complejos del Control de Presupuestos de un proyecto, es el evaluar en todo momento, cual es la situación real de gastos a la fecha en comparación con el presupuesto y hacer una estimación a priori de cual será el resultado final del proyecto, en cuanto a costos.*

*Para ver la importancia de este análisis, recordemos que variaciones de + / - 10 % en los costos de construcción de un proyecto, pueden significar cambios de + / - el 5 % en la Tasa Interna de Retorno (TIR); dando como resultado el éxito o fracaso del negocio.*

*De lo anterior se desprende la necesidad de contar con un sistema de evaluación de gastos adecuado.*

### *Objetivos:*

*Podemos distinguir dos objetivos fundamentales de este sistema de control.*

*1° Obtener una evaluación mensual de los gastos reales versus gastos teóricos del proyecto, en Base a una comparación entre el avance de la obra con respecto al presupuesto y el real gastado.*

*2° Obtener una evaluación de cual será el resultado final de costos del proyecto, proyectando los costos reales y comparándolo con el presupuesto.*

### *Antecedentes Previos:*

*Para poder desarrollar este control es necesario contar previamente con los siguientes antecedentes del proyecto.*

#### *a) Presupuesto del Proyecto:*

*Es necesario tener un presupuesto ya sea estimativo o definitivo del proyecto. Recordemos que el Jefe de Proyecto debe contar con este antecedente previo al inicio de la construcción, ya sea hecho por el departamento de estudios o por la obra misma.*

#### *b) Control Presupuestario del mes:*

*Se debe tener completo el control presupuestario del mes en que se quiere hacer esta evaluación del gasto.*

#### *c) Programa de gastos Generales Detallado.*

#### *d) Cuadro de avance de Obra y Mano de obra del Mes.*

#### *e) Tarjetas de Cuentas corrientes actualizadas.*

#### *f) Listado de Materiales de Stock en bodega de Obra.*

### *Procedimiento:*

*El procedimiento detallado, para efectuar este control, es el que se indica a continuación, utilizando para ello el formulario adjunto.*

*A.- Obtención Del Presupuesto Total Valorizado en Relación al Avance.*

*Se procede a hacer una evaluación del gasto teórico a la fecha valorizando el presupuesto de la obra en relación al avance. Para ello utilizamos la hoja No 2 del formulario adjunto.*

*Los pasos a seguir son los siguientes:*

1° En el No 1 se coloca el porcentaje de avance Físico de la obra, tomado del cuadro de avance de obra y mano de obra. Este avance se refiere a Obra Gruesa + Instalaciones + Terminaciones + Urbanización.

2° En el No 2 se indica el avance físico valorizado, para ello tomamos el valor en UF del avance a la fecha del Cuadro de Avance de obra y M.O.

3° En el No 3.1 y 3.2 procedemos a indicar el avance financiero de los ítems, Permisos Aportes y Derechos más honorarios de proyectistas.

3.1. Columna Valor presupuesto:

Aquí se coloca el valor del presupuesto del proyecto para cada ítem, ya sea estimativo o definitivo.

3.2. Columna Total Definitivo:

Se debe colocar el valor definitivo contratado en cada uno de los proyectistas u / o organismo de Servicios.

3.3. Columna real Pagado:

Se incluyen aquí el valor real pagado en UF por cada ítem al día del control.

3.4. Columna % pagado:

Se debe calcular el porcentaje que representa el pagado a la fecha respecto del total definitivo.

3.5. Columna Avance Financiero: Se obtiene aplicado a la columna valor presupuesto el porcentaje pagado a la fecha.

4° En el 3.3 Gastos Generales, para calcular el avance financiero, debemos tomar el total de gastos programados a la fecha de acuerdo al presupuesto y programa de gastos generales, multiplicado por el porcentaje de cumplimiento del programa de avance de la obra.

5° En el 3.4 Instalación de Faenas debemos multiplicar el % de avance a la fecha de Instalación de Faenas por el presupuesto total de este ítem, obteniendo así el avance financiero.

6° Luego procedemos a totalizar la suma del punto 1o al 5o obteniendo el Presupuesto total valorizado en relación al avance.

*B.- Evaluación de Costos a la Fecha.*

*Se utiliza la Pág. N° 1 del formulario adjunto.*

*Los pasos a seguir son los siguientes:*

*1° Líneas No 1 ó No 2:*

*Se deberá colocar aquí el presupuesto total de proyecto incluyendo Permisos, Aportes y Derechos; Honorarios de Projectistas, Gastos Generales y instalación de Faenas, en UF.*

*2° Línea No 3:*

*Se deberán colocar los antecedentes del real gastado del mes anterior, del mes y acumulado a la fecha, tomados del control presupuestario.*

*3° Línea No 4:*

*Ajustes del real Gastado*

*Se deberá analizar cada uno de los cuatro ítems siguientes:*

*a) Instalado no pagado:*

*Tal como lo dice el título, se deberán colocar los valores de aquellos ítems que están instalados y no pagados.*

*Para ello debe hacerse una revisión del estado de cuentas de los sub-contratos y materiales, aprovechando el cuadro de control de órdenes de compra. Un ejemplo típico de estos ítems son los ascensores, que normalmente se compran a través de líneas de crédito, que se cancelan mucho después que los equipos estén instalados.*

*b) Leyes Sociales devengadas:*

*Para calcular este valor deberemos contar con el cuadro comparativo de jornales.*

*En el tenemos los porcentajes teóricos y reales de leyes sociales, distribuidos por ítems. La suma de las diferencias entre los porcentajes teóricos y reales a la fecha, correspondientes a los ítems Feriado, Desahucio, Indemnización, Gratificación y Aguinaldo, será el porcentaje de Leyes Sociales devengadas hasta ese momento. Este porcentaje, aplicado sobre el valor total de jornales Reales pagados a la fecha, nos dará el valor de L.S. que debemos provisionar para estos efectos.*

*c) Anticipos de Sub - Contratos:*

*Corresponde a la diferencia entre la suma de los anticipos efectivamente cancelados a los sub - contratistas y el avance real de los trabajos realizados, valorizados. En caso que sea mayor la cantidad pagada que el avance valorizado, deberemos colocar esa diferencia, como anticipos de sub - contratos.*

*d) Valorización de Stock:*

*Es la suma de la valorización de los materiales en Stock de bodega, que estén efectivamente cancelados.*

*e) Se procede a Totalizar los ajustes del real gastado, cuidando los signos de cada uno, ya que el instalado no pagado y las leyes sociales devengadas tienen signo positivo y los anticipos de sub - contratos con la valorización de Stock negativo.*

*4° En la línea real gastado a la fecha, ajustado se debe colocar el total gastado a la fecha de la línea N° 3 más ó menos el total de ajustes.*

*5° En la línea N° 6 se debe colocar el presupuesto total valorizado en relación al avance obtenido en la página No 2 del formulario, y que fue explicado en detalle.*

*6° Luego se calcula la desviación resultante que es la diferencia entre el Presupuesto total valorizado y el real a la fecha. Representa el mayor o menor costo del proyecto a la fecha, con respecto al presupuesto.*

*7° Porcentaje de variación:*

*Corresponde al porcentaje que representa la diferencia obtenida en el punto 6 con respecto al presupuesto total valorizado y es el resultado final de uno de los objetivos planteados , cual es el de obtener una evaluación de costos a la fecha .*

*Este resultado es negativo si los costos a la fecha son menores a los presupuestados y viceversa.*

*C.- Proyección de Costos. Este punto en su procedimiento es muy similar al anterior , y consiste en sumar los gastos a la fecha tomados de la misma columna del Control Presupuestario , más el saldo por gastos tomado de gastos proyectados que por diferencia con el presupuesto del proyecto, nos permite obtener la diferencia proyectada de costos para la totalidad del proyecto .*

*Conclusión:*

*Como podemos observar , los resultados obtenidos en el sistema mencionado , son fundamentales para tener un Control de costos del proyecto lo más exacto posible , lo que nos permite mes a mes conocer las desviaciones de costos con respecto a nuestro presupuesto, posibilitándonos el tomar las medidas necesarias para corregir un eventual mayor gasto en el proyecto .*

## Anexo n° 1

Evaluación de costos del proyecto

<i>PROYECTO</i>			
<i>MES</i>		<i>AÑO</i> 20	

### A.-SITUACION DE GASTOS A LA FECHA

N°	DETALLE	VALOR UF
1	<i>Presupuesto parcial o total del Proyecto, (Fecha: _____)</i>	
2	<i>Presupuesto Total Definitivo. (Fecha: _____)</i>	
3A	<i>Real Gastado Acumulado al Mes anterior</i>	
3B	<i>Real Gastado del Mes</i>	
3	<i>Real Gastado a la Fecha ( 3A + 3B)</i>	
<i>Ajustes del Real Gastado</i>		
4,1	<i>MAS lo Instalado No Pagado</i>	
4,2	<i>MAS Leyes Sociales Devengadas</i>	
4,3	<i>MENOS Anticipos de Subcontratos.</i>	
4,4	<i>MENOS Valorización de Stocks</i>	
	<i>TOTAL</i>	
5	<i>Real Gastado a la fecha (Ajustado.)</i>	
6	<i>Presupuesto Total valorizado en Relación al Avance. (ver Anexo 2)</i>	
7	<i>Desviación Resultante. ( 6 - 5 )</i>	
8	<i>Porcentaje de Variación. ( 7 : 6 )</i>	%
<i>Proyección de Costos</i>		
9	<i>Real Gastado a la Fecha ( ID 3)</i>	UF
10	<i>Saldo por Gastar (Control Presupuestario)</i>	UF
11	<i>Total de Gastos Proyectados ( 9 + 10 )</i>	UF
12	<i>Presupuesto del Proyecto</i>	UF
13	<i>Diferencia Proyectada Resultante (12 - 11 )</i>	UF
14	<i>Porcentaje (%) de Variación Proyectado ( 13 : 12 )</i>	%