

El 'project' llega al sector público

La Generalitat empieza a contratar empresas de dirección integrada para supervisar obras

LLUÍS PELLICER

El *project management* o dirección integrada de proyecto tiene desde hace unos meses un nuevo cliente. El Gobierno catalán, que hasta ahora había echado mano de estas empresas de forma puntual, empieza a subcontratar la dirección integrada de la construcción de vivienda protegida y equipamientos para Interior y Justicia. A pesar de que los principales clientes de las firmas de *project management* siguen siendo las empresas de la construcción (suponen el 47% del negocio) y las promotoras inmobiliarias e inversores financieros (40%), la administración ya representa el 13% del valor de mercado, según un informe de la consultora DKB.

En Cataluña, el impulso a estas contrataciones lo ha dado el nuevo sistema de *derechos de superficie*. Una empresa privada financia, por ejemplo, la construcción de una comisaría, la cede a la Generalitat en régimen de alquiler y ésta le paga un canon por su uso. Será la firma que explote el inmueble quien se ocupe, además, de su mantenimiento. Este modelo, y la presencia de agentes que aseguren que los recursos se usen con eficiencia, están muy implantados, por ejemplo, en el Reino Unido.

Los *derechos de superficie* se aplicarán en cárceles, juzgados y comisarías. Para ello, la empresa pública GISA ha externalizado el análisis de las condiciones de explotación a Gerens Management Group. Esta empresa, además, supervisa ya la edificación de dos comisarías de los Mossos d'Esquadra en los distritos de Sant Andreu y Horta y de tres proyectos de vivienda pública que promueve Regesa.

"Cuando se trata de proyec-



Comisaría de los Mossos d'Esquadra que se construye en la Zona Franca.

JOSEP BARRERA

tos complejos, analizamos su calidad, la de las licitaciones y la de la construcción", explica el delegado de Gerens en Barcelona, Carlos Grau. GISA tiene ahora en proceso de licitación cinco proyectos para la gestión integrada de nuevos equipamientos de Interior y Justicia.

Contención presupuestaria

De la misma forma que en los proyectos privados, entre sus objetivos está el control de los costes y los plazos de entrega para que no se produzcan desviaciones como la del Prado, cuya ampliación costará 113 millones en lugar de los 42 previstos inicialmente. "Es cierto que la contratación supone un sobrecoste para la Administración. Pero nosotros contempla-

mos todos los riesgos que puedan surgir durante la construcción —desde la oposición vecinal hasta la posible contaminación del suelo— y fijamos posibles soluciones para no salirnos de los plazos ni del presupuesto", sostiene Grau. De hecho, fuentes del sector consideran que con este sistema la desviación máxima es del 5%.

Gerens también dirige, entre otras, las obras del edificio que albergará el Sincrotrón en Cerdanyola del Vallès, del monasterio de Sant Benet de Bagés, dos torres de Diagonal Mar y la ampliación de Esade en Sant Cugat del Vallès. En el resto de España, Gerens asiste y controla las obras del hospital de Burgos, que la Junta de Castilla y León otorgará por

concesión durante 30 años, con un canon anual de 39,6 millones.

La compañía de *outsourcing* integral Argos, ha iniciado su actividad en el sector hospitalario catalán con la prestación de servicios de *project management* a los hospitales de la Santa Creu i Sant Pau, en Barcelona, y el de Granollers. Según informó la empresa, en ambos casos, Argos gestionará la coordinación del proyecto y la ejecución de las obras de principio a fin, bajo criterios de "rentabilidad, calidad y control de la planificación". La Asociación Española de Dirección Integrada de Proyectos sostuvo que el éxito del *project* en Cataluña se debe en parte a la "tradición" a ofertar estos estudios.