

El riesgo de la participación

Los 'project managers' deben poner su dinero en los proyectos

C. S.-S.

La independencia y la responsabilidad del *project manager* o director de proyecto. Ése fue el tema más tratado en la VI Jornada Anual de la Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto (AEDIP), celebrada la pasada semana en Madrid. Para Francisco Sanz, gerente de Centros Comerciales de Riofisa, "necesitamos de las empresas externas, que sean nuestro apoyo, que se pongan la gorra de la propiedad. Pero para que los plazos y la rentabilidad fijados en un desarrollo se cumplan hay que responsabilizarse, nosotros los promotores y la empresa de *project*, que tiene que hacer un seguimiento hasta el final, que no es la inauguración del proyecto, sino después, que es cuando realmente tenemos los problemas". Si el *project* no se juega el dinero como nosotros en los proyectos, cuando hay problemas nos quedamos solos".

Pero la responsabilidad del *project management* no está regulada en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), como ocurre con la mayoría de los intervinientes en el proceso constructivo, "por eso los técnicos se plantean cómo van a dejarse mandar por un director

de proyecto que no está comprometido por la ley, como ellos", añadió Sanz.

Cuestión de responsabilidad

Sin embargo, Emilio Vidal, consejero delegado de GPO Ingeniería, dijo que estos profesionales sí tienen responsabilidad ante la legislación, pues "existe jurisprudencia que equipara el *project* con la dirección técnica o ejecutiva". A su juicio, el hecho de que este profesional participe económicamente en el

Si la empresa de dirección integrada de proyecto entra en un desarrollo inmobiliario, pierde independencia pero gana en calidad

desarrollo inmobiliario con el promotor supondría una pérdida de independencia, ya que se dejaría guiar más por los beneficios que por la calidad.

Desde el punto de vista de la Administración, "que está harta de opacidad, viene muy bien la visión del *project manager*, que hace de consultor que ayuda a mitigar los riesgos; pero hace falta algo más, que asuma

riesgos, que si algo sale mal en el proyecto nos asegure que lo va a arreglar, como ya ocurre en el Reino Unido", señaló Francisco Gómez, director ejecutivo de ProPública.

Según el profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Málaga Alberto Ruiz Ojeda, "es complicado conseguir eficiencia en el proceso si no hay independencia. El *project* es el representante del promotor y no conviene que el controlador sea la misma empresa que el controlado". De hecho, cuando el director de proyecto tiene que no ser independiente de la propiedad, hay un tipo especial de contratos, como el llave en mano, el de precio máximo garantizado, etcétera, añadió. Contratos público-privados que en los próximos cuatro años verán una gran explosión para evitar el déficit de la Administración, señaló Francisco Gómez.

El volumen de obra gestionado por el sector del *project management* fue de 6.000 millones de euros en 2005, con un crecimiento interanual del 14% propiciado por el incremento de su utilización en la promoción inmobiliaria y el sector financiero (que ya representan el 40% del negocio). El sector público supone el 13% de la actividad.