

Los nuevos 'sheriffs' de las ciudades

Integrar a través del 'project management' un mismo sistema para los procesos de gestión y dirección del proyecto favorece el cumplimiento de los plazos, la rentabilidad del presupuesto, así como la obtención de desarrollos de calidad, entre otras ventajas.

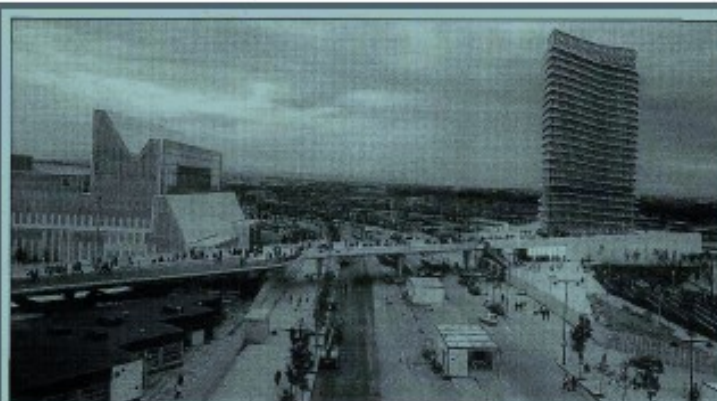
ROCÍO RUIZ *Madrid*

"Una herramienta de gestión que proporciona al cliente un equipo técnico, experto y unos procedimientos para la consecución de objetivos del proyecto en términos de coste, plazo y calidad, aportando valor a todas las fases del proyecto". Con estas palabras define el consejero delegado de Acerta, Javier García-Monsalve, el Project Management (PM) o proyecto de dirección integrada, herramienta que, bajo una sola fórmula, engloba el control del coste, la rentabilidad del presupuesto y el cumplimiento de los plazos asignados en todas las etapas del desarrollo inmobiliario.

Se trata de un sistema de gestión cuyos inicios datan de los años 60, en Estados Unidos. Este proceso de optimización de recursos ha generado el interés de numerosas compañías inmobiliarias que buscan eficiencia en sus proyectos, conjugando en una sola herramienta varios factores propios del desarrollo.

Planificación y gestión

"Se trata de un contrato de confianza, en el que la propiedad delega la responsabilidad a un único agente, quien se encarga de la planificación, el control del diseño y la gestión de contratación de la obra, así como de la coordinación, supervisión y control de la ejecución de la misma, manteniendo siempre en manos de la propiedad el control",



← Expo de Zaragoza

Con una superficie de 340.000 metros cuadrados y un presupuesto de 832 millones de euros, la recién inaugurada Exposición Universal, ha sido desarrollada en tiempo récord -según comentó Eduardo Ruiz de Terriño, director general de la Construcción de Expo-, de 28 meses. Tanto en la Expo Zaragoza como en la Ciudad de la Justicia de Madrid ha intervenido Aedip.

↓ Ciudad de la Justicia de Madrid

El Campus de la Justicia de Madrid es un proyecto de la Comunidad de Madrid cuyo objetivo es la reagrupación de las actuales sedes judiciales del servicio público de la Administración regional. Constará de 15 edificios y un parking subterráneo.



Ciudad de las Comunicaciones ↑

La nueva sede corporativa de Telefónica o Distrito C, de 400.000 m², cuenta con 12 edificios de uso terciario, un centro comercial y otras edificaciones adicionales para servicios auxiliares. Bovis Lend Lease se encarga del desarrollo del project management.

subraya García-Monsalve.

Este agente deberá tener como funciones principales la planificación de la obra, la gestión de riesgos y buscar la

rentabilización de los costes generados por la obra, aportando soluciones adaptadas a cada empresa o proyecto.

"El jefe de proyecto debe

trabajar con la propiedad en aspectos tales como determinar el programa de necesidades, el análisis de riesgos, la definición de objetivos, el

programa maestro, etcétera", comenta García-Monsalve.

Los buenos resultados conseguidos hasta ahora han abierto la puerta al mercado

inmobiliario que, tras sus inicios en segmentos especializados, ha continuado con su implantación en todo tipo de proyectos, incluyendo la VPO. "Al tratarse de una disciplina muy flexible, puede aplicarse en todos los segmentos inmobiliarios, si bien es cierto que lo más habitual es en terciario y sanitario", opina el director general de Ibisner, Miquel Castellví. Dicha tendencia está siendo modificada, al ser varias las Administraciones Públicas que no han dudado en aplicarlo en proyectos de urbanización destinados a vivienda de protección pública. "Tenemos un reto importantísimo porque dos empresas públicas, Incasol, en Cataluña, y Arpegio, en Madrid, están utilizando estas herramientas", asegura Vidal, presidente de la Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto (AEDIP).

Optimizar recursos

Sus beneficios se resumen en un mismo objetivo: optimizar los recursos. "De ahí se derivan, principalmente, cuatro ventajas: cumplimiento de los costes y de los plazos, servicio de calidad y satisfacción del cliente", explica Castellví.

Para la consecución de los resultados requeridos, es necesaria la implantación del project management en todas las fases del desarrollo inmobiliario. En el caso de la pre-construcción, por ejemplo, la ges-

Passa a pág. siguiente

OTRAS OBRAS REALIZADAS CON 'PROJECT MANAGEMENT' EN ESPAÑA



Fórum de las Culturas de Barcelona



Hospital Puerta de Hierro (Majadahonda)



Ciudad Financiera del Banco Santander



Ciudad de la Imagen



Terminal T4 del aeropuerto de Barajas



Hotel Sol Meliá Palacio de Isora



Torre Agbar en Barcelona



Nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid

FUENTE: Elaboración propia

EXPANSIÓN

Viene de pág. anterior

ción integral ayuda a conocer la viabilidad técnica y económica de la obra, favorece el diseño y la obtención de permisos y licencias requeridas.

Fase inicial

"Es esencial que la incorporación del PM se produzca lo antes posible, ya que si su función primordial es gestionar un proyecto, es necesario que intervenga en la fase de gestación del mismo", asegura Vidal, quien justifica su afirmación, ya que es necesario "experiencia y conocimiento desde el principio".

La implantación desde el inicio de la promoción es, sin duda, uno de los elementos que todos los expertos destacan. "En las fases iniciales es cuando se toman la mayoría de las decisiones importantes que van a influir de forma decisiva en el éxito o fracaso del proyecto, desde el punto de vista económico y de plazo", corrobora Alberto de Frutos, director general de Bovis Lend Lease.

Su compañía posee una notable experiencia en la implantación de PM en proyectos como el Centro Operativo y de Servicios Barclays en Zaragoza, los centros comerciales de Isla Azul -propiedad de Grupo Lar- o el hotel Hilton Palacio de Congresos de Valencia. Entre otros de los edificios realizados a través de este sistema destacan

la Torre Agbar de Barcelona o la nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid.

Ahorro en costes

El ahorro es otra de las claves para la implantación de dicha herramienta. "Es un éxito cuando la obra no se desvía del precio inicial porque es una demostración que el cálculo económico que ha hecho el jefe de proyecto ha sido el correcto", confirma Vidal. Dicha adecuación a los gastos previstos permite, según de Frutos, que "el coste y la calidad dejen de ser incógnitas para convertirse en datos concretos y fiables".

También el *project management* aporta ventajas que repercuten en una menor duración del proyecto. "Además, si nos referimos al *construction management*, pueden emplearse métodos como el denominado *fast track*", añade Castellví, quien explica dicho método como un proceso que facilita la realización de varias tareas al mismo tiempo, reduciendo sustancialmente el plazo de ejecución.

Otra de las ventajas aportadas por el PM se encuentra en la notoriedad de la compañía. "La imagen de la empresa mejora, ya que la fusión de todos estos aspectos trae consigo el agrado, reconocimiento y, sobre todo, la fidelización del cliente", asegura de Frutos.