

El Project Management se dejará la piel en la redefinición de la edificación en España



Jordi Seguró Capa
Presidente de AEDIP
Asociación Española de
Dirección Integrada de
Proyecto
www.aedip.org

Síntomas positivos de una cultura de eficiencia que crece en la obra pública son los nuevos contratos de consultoría en Project Management que diferentes administraciones autonómicas han sacado durante los meses de verano.

La crisis ha afectado mucho al sector, como a todos los agentes que forman parte del sector de la construcción. Pero cuán importante es mirar el medio vaso lleno, en tiempos donde la mayoría elije añorar lo que fue.

Entre las noticias destacan la Diputación Foral de Bizkaia, en el País Vasco, que invertirá dos millones de euros en la gestión integral de las reformas de las oficinas en Bilbao del Departamento de Hacienda y Finanzas. Afectará a las plantas 4 y 5 y supone una superficie de más 19.000 metros cuadrados. La complejidad de la obra con el resto del edificio en uso ha justificado la necesidad de una dirección integrada.

En otra comunidad puntera en gestión integrada, en la localidad de Els Plans en Tárrega, (Lérida), se va a construir una cárcel nueva con financiación privada, cuya explotación tendrá una duración de 32 años. La superficie, de más de 250.000 metros cuadrados, forma parte del plan de cárceles 2004-2010 que da respuesta al aumento de la delincuencia en nuestro país. Esta nueva Colaboración Público-Privada o derecho de superficie, tendrá un equipo de Project Management controlando todo el proceso por un importe de un millón de euros.

Un tercer proyecto se encuentra en el nuevo Parque Científico y Tecnológico de Guadalajara, que también contará con un equipo de Project Management. El adjudicatario se alzará con un contrato de 500.000 euros y tendrá la responsabilidad de controlar la construcción de dos edificios que suman unos 10.000 metros cuadrados.

La Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto AEDIP considera a esos contratos como un significativo avance en la continuidad de un proceso de crecimiento en la obra pública. Es un hecho que la contratación pública descenderá pero si las Administraciones Públicas continúan innovando en los modelos de gestión, además de insuflar inversión, estarán creando un modelo que pervivirá por muchos años.

Las noticias son una prueba más de que la dirigencia técnica de las empresas públicas se identifica, cada vez más, con procedimientos alternativos de gestión integrada que dan prioridad al cumplimiento de la planificación de los plazos, la inversión y la calidad.

Si ponemos nuestra atención en los modelos de Colaboración Público Privado, nuestro sector del Project Management ha podido constatar lo interesante que resulta para las Administraciones Públicas invitar y atraer al capital privado en la construcción y gestión de equipamientos, con un criterio de diversificación, donde la experiencia y el éxito del explotador de la concesión es el factor más importante.

Y es que la transferencia de riesgos para el éxito de la concesión, con más el beneficio de la no consolidación presupuestaria, ha demostrado tener una estructura básica de organización en la que es imprescindible la labor de consultores especializados, como son los "Project Managers" que cubren el asesoramiento técnico durante la fase de viabilidad, construcción y explotación de la concesión, gracias a que hemos sabido demostrar que es posible gestionar los riesgos de construcción en la obra pública con igual grado de éxito que en la obra privada.

LA CONFIANZA EN EL MODELO SE LLAMA "PROJECT MANAGEMENT"

La experiencia española de los últimos años demuestra que los servicios técnicos están cayendo cada vez más en empresas de Project Management porque son las consultoras más capacitadas para trabajar en la traslación de los riesgos. Esto no sólo sucede en España. Existe un potente movimiento mundial de aumento de contratación de servicios de Project Management y es satisfactorio confirmar que España está en ese grupo selecto de países desarrollados.

La razón por la que los estándares de gestión de proyectos fundados en técnicas y herramientas de Project Management son muy útiles para atender dos características esenciales en una Colaboración Pública Privada CPP, la encontramos: primero, porque la empresa de Dirección Integrada de Proyecto da una mayor preponderancia a los objetivos de interés público del proyecto, especialmente los de riesgo y cumplimiento de coste, plazos y calidad, por encima de cualquier interés; y segundo, porque los equipos están adiestrados en el ejercicio de la autoridad, principalmente en representación de la Administración y de las entidades que lo financian, para coordinar a todas las partes que participan en el proyecto.

Además, las empresas de Project Management tienen un papel fundamental en la determinación de los riesgos en las fases previas y de negociación y luego en la transferencia del riesgo de construcción, como en el riesgo de disponibilidad durante la larga fase de explotación del edificio. La transparencia debe conducir a cubrir todos los costes de una CPP y generarle una rentabilidad financiera atractiva sobre el capital invertido en el proyecto. Quién más que el empresario especializado y de éxito para saber cuándo hay, o no, negocio.

Una buena parte de estos contratos se van a redirigir hacia la rehabilitación de edificios, al cambio de uso de antiguas edificaciones o a la remodelación para una mejor eficiencia ener-



Existe un potente movimiento mundial de aumento de contratación de servicios de Project Management y es satisfactorio confirmar que España está en ese grupo selecto de países desarrollados

gética. Disculpad la perogrullada, pero la obra disminuirá como hacía tiempo no lo veíamos.

Según Seopan, la radiografía definitiva de los Datos de Licitación Pública 2009, nos muestra que la inversión del Estado en edificación ha sido de 13.829,194 millones de euros, representando un 35,37% del total de 39.100,392 millones de euros. Si consideramos el peso de la rehabilitación en España, el gasto sería de aproximadamente unos 3.200 millones de euros.

Las dificultades de financiación tanto para el sector público como el privado, debería ser un estímulo para que las AAPP usen los modelos CPP que, además de tener ventajas fiscales y presupuestarias en términos interanuales a largo plazo, son una oportunidad para la inversión privada en proyectos de rehabilitación y posterior gestión en un abanico de diversos edificios públicos que no podrán demorar mucho más su fase de renovación, haya o no una rápida recuperación de la crisis económica. Mientras tanto, la reactivación de la economía pasa por un cambio en la reforma y rehabilitación de edificios, intervenciones donde el Project Management puede aportar su rigor.]