

EMPRESAS

Project Management: aportar un enfoque técnico independiente, liderando el proceso de gestión

Para que un proyecto se desarrolle con éxito, la organización y gestión de procesos es clave. Tener la capacidad de controlar los plazos, costes, diseño y riesgo, y poder anticiparse a futuras contingencias es vital en su consecución. De esta premisa nace el *Project Management*, la gestión de proyectos para asegurar en tiempo y forma su culminación mediante la organización y supervisión de cada una de las fases y de las partes implicadas en el mismo.

Por Paula González, directora técnica y de Desarrollo de Negocio de Gloval

El *Project Management* es una manera de trabajar en el mundo inmobiliario internacional donde estándares, procesos y tecnologías específicos se adaptan a las necesidades del cliente y del proyecto, minimizando el riesgo e incrementando la rentabilidad. Se realiza en todas las fases, desde la definición de la estrategia comercial a la comercialización de un edificio, donde las fases pre y post constructivas son primordiales, así como la fase de construcción. La buena gestión de proyectos ofrece un servicio a medida, aportando certidumbre en calidad, coste y plazo, y actuando en consecuencia del riesgo asumido. Su importancia se hace patente sobre todo en momentos como el actual donde a consecuencia de la pandemia muchos proyectos se han visto ralentizados y se necesitan formas de trabajar que permitan agilizarlos detectando las actividades críticas y evitando sobrecostes.

Más allá de la agilidad, otra de las ventajas del *Project Management* es la posibilidad de internacionalizar el negocio de las empresas. Este servicio permite a las organizaciones adaptarse a estándares y contratos internacionales y a equipos multidisciplinares y, por consiguiente, abre un enorme abanico de oportunidades a aquellas compañías que consideren la internacionalización parte de su estrategia empresarial.

Su ámbito de actuación está delimitado por fases que aseguran la correcta consecución del proyecto y que son de-

finidas por diferentes organismos de representación como RICS, RIBA, CIOB, COAM, etc. Entre las más importantes se encuentra el encargo de proyecto, que es fundamental para conocer de manera pormenorizada las necesidades del cliente y asegurar que éstas han sido perfectamente definidas. Ello constituye la cimentación del proyecto, entendiendo el *business case* o razón comercial y se enriquece de lecciones aprendidas de proyectos anteriores.

A continuación, el proyecto básico y el de ejecución se desarrollan con un equipo técnico que debe conseguir la licencia en el ayuntamiento, un hito también fundamental. Para ellos, las herramientas de gestión de procesos pueden ser aplicadas en cada fase y así mejorar la eficiencia y sistema de comunicaciones.

Otra de las fases a resaltar es la definición del modelo de adquisición o *procurement*, una decisión estratégica pero vital para controlar el proyecto en función de las prioridades del inversor. Como es lógico, el *project manager* debe adaptar la estructura y dinámica del equipo a las necesidades del cliente, y según los criterios de coste, calidad y plazos escogidos por éste se deciden modelos como *JCT Design and Build*, *Traditional*, *CM*, etc. Esta amplia variedad de estrategias permite estandarizar la metodología de trabajo y el contrato a elegir. Cabe apuntar que en España estos contratos están mucho más limitados en tipología que en otros países lo que dificulta el trabajo posterior. Es evidente que es



mejor tenerlo todo más detallado y así proteger los intereses del cliente.

No cabe duda de que igualmente importante es cómo se afrontan los retrasos, ya que aplicando determinadas herramientas, medidas y parámetros se pueden acelerar el proyecto. O la gestión de los equipos, donde la motivación de los profesionales implicados, sobre todo frente a problemas que puedan ir surgiendo, es fundamental.

En líneas generales, esta manera de gestionar proyectos se basa en coordinar equipos y fases para que el proyecto llegue a buen puerto. Y aunque todos los periodos y procesos están ligados, cuanto mejor análisis y conocimiento se tenga del proyecto y de los intereses del inversor, mejor se podrán afrontar todas las fases y los posibles problemas que surjan. En **Gloval** contamos con el servicio GPRO en el marco de nuestra área de negocio, **Gloval Consulting**, que ofrece a nuestros clientes el servicio de *Project Monitoring* para aquellos proyectos que necesitan un control detallado y una certeza extra. ♦