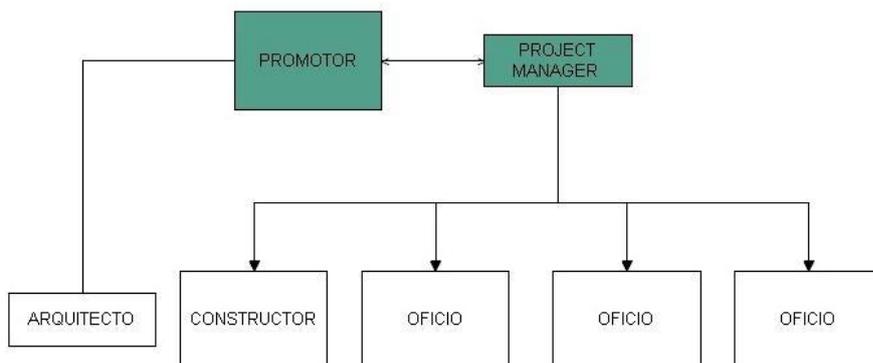


# Servicio Project Manager

## 1. Introducción

La ejecución de un proyecto de construcción es un proceso complejo que debe ser llevado a cabo con el mayor control posible para que el resultado sea óptimo. Son muchos los agentes implicados y muchos los subprocesos administrativos y constructivos que se deben controlar para evitar la mayor cantidad posible de contratiempos. La figura del Project Manager cobra especial interés en estos tiempos, ya que esta figura será la encargada de minimizar costes, tiempos y contratiempos con una buena planificación y control del proyecto, así como de mantener informado en todo momento al promotor de la ejecución de la obra. Esto mejorará enormemente la capacidad del promotor para dar solución a los imprevistos que puedan surgir durante el proceso.

La figura del Project Manager es la responsable de que el proyecto se desarrolle con una perfecta coordinación entre todos los agentes que participan en el proceso, lo cual tiene el objetivo de minimizar los contratiempos que puedan surgir. Asimismo es el nexo de unión entre el promotor y la construcción del proyecto, y el que se encargará de guiar al promotor para que se realicen todas las gestiones necesarias durante el proceso, estudiando previamente todas las opciones y exponiéndoselas de antemano al promotor para ayudarle en la toma de decisiones. El Project Manager se convierte entonces en la asesoría administrativa que permitirá al promotor centrarse en disfrutar del proceso constructivo, de la toma de decisiones y en consecuencia de valorar positivamente el resultado final.



## 2. Servicios

- Presupuesto de obra, reducción de costos y elección de empresas (coste: 20% del ahorro conseguido)
  - Conseguir 5 presupuestos de constructores solventes con calidad
  - Conseguir 3 presupuestos del resto de oficios (Electricidad, fontanería, carpinterías, etc...)
  - Estudio de los presupuestos y realización de un presupuesto total óptimo
  - Presentación de empresas
  - Aprobación y firma del presupuesto final
- Contratos con empresas (coste: 900 €)
  - Definición de objetivos para cada contrato
    - Plazos y penalizaciones
    - Calidades
  - Redacción de los contratos
  - Presentación de contratos
  - Aprobación y firma de contratos
- Planificación y control de la obra (coste: 2900 €)
  - Diagrama de Gantt con detalle de todos los trabajos a realizar por cada empresa con su tiempo de ejecución
  - Fijación de objetivos (hitos)
  - Fijación de reuniones con el promotor
    - Elección de materiales (cocina, carpinterías, sanitarios, griferías, etc...)
  - Aprobación y firma del plan de obra
  - Reuniones con constructor y oficios para coordinar la ejecución
  - Seguimiento de obra periódico, detección de desviaciones y aplicación de medidas correctoras
  - Control continuo de la calidad
  - Control de las certificaciones de obra
- Gestión administrativa (coste: 400 €)
  - Petición de licencia de obra en ayuntamiento
  - Petición de permisos para cortes de calle u ocupación de vía pública
  - Contratación de electricidad, agua y alcantarillado de obra y definitiva
  - Legalización de instalaciones (si fuera necesario)
  - Petición cedula de habitabilidad o licencia de primera ocupación
  - Otras gestiones

### 3. Servicios añadidos

- Seguimiento del proyecto (Project Monitoring) en la WEB ([www.s-cenic.com](http://www.s-cenic.com))
  - o Documentación del proyecto
    - Proyecto básico y ejecución
    - Planos
    - Licencias
    - Permisos
    - Contratos
    - Certificaciones y pagos realizados
    - Informes mensuales de ejecución
  - o Diagrama de Gantt actualizado en tiempo de ejecución
  - o Fotografías semanales para seguimiento del proyecto

#### 4. Coste

El coste de este servicio no debe de ser tomado como un gasto, sino como una inversión, ya que el trabajo inicial de solicitud, valoración y comparación de los presupuestos va a repercutir directamente en una bajada del presupuesto final. El Project Manager usará su experiencia para dividir el presupuesto en partes, analizar cada una de esas partes, y negociar con las empresas implicadas para obtener ventajas y poder presentar al cliente el presupuesto final con las mejores condiciones de calidad y al coste más reducido.

Asimismo la redacción y firma de los contratos con los diferentes profesionales permitirá al promotor una mayor tranquilidad durante la ejecución, ya que cada uno de estos profesionales tendrá especificada una forma de trabajo y quedará comprometido a cumplir tanto las condiciones de tiempo como de calidad que se especifiquen en dicho contrato.