

EXPO ZARAGOZA Y LAS CIUDADES DE LA JUSTICIA, ÚLTIMAS INICIATIVAS

Las fórmulas de colaboración público-privada se reinventan

La necesidad de recortar gastos en las arcas gubernamentales genera un aumento en la contratación de la dirección integrada del proyecto, algo poco habitual hasta la fecha.

R.R. Madrid

El parón en las ventas del mercado residencial y la mala situación financiera de numerosas compañías inmobiliarias han hecho que el centro de actividad busque un nuevo enfoque, requiriendo un mayor protagonismo de la obra pública. "Es muy importante que las administraciones públicas apuesten por el PM, para que los proyectos se gestionen de la mejor manera y se puedan finalizar en el tiempo previsto", Delia Fernández, directora de Consultoría de Espacios y Obras de Savills.

La profusión de proyectos conjuntos entre administraciones públicas y el sector privado ha sido la clave para que los gobiernos (estatal, regionales y locales) comiencen a implantar esta técnica, mucho más popular entre el tejido empresarial. "En España, se está progresando rápidamente en esa dirección y ya nos encontramos con varios proyectos en el sector público que muestra cómo las administraciones están comenzando a apostar con el PM", señala José Carlos Saz, consejero delegado de Mace Management Services.

Los contratos público-privados han acercado el 'project management' a las administraciones

Las administraciones públicas buscan, al igual de en la obra pública, el control de plazos, costes y calidades, en sus obras de edificación; mientras que, en el caso de los desarrollos públicos privados, se añaden otros beneficios. "En ambos casos, están relacionados con equipamientos públicos o edificios administrativos, pero particularmente en edificios sociales como hospitales, prisiones y comisarías concesionados", explica Alberto Díaz del Río, director ejecutivo de Desarrollo y Concesiones de Bovis Lend Lease.

Lejos del sector privado

A pesar de los avances logrados en los últimos años, el sector público continúa en clara desventaja con respecto a la implantación del *project management* en obra privada. "Para las administraciones públicas, todavía sigue habiendo un desconoci-

LOS GRANDES PROYECTOS

Del 'Project Management'

Emplazamiento Cliente Empresa Superficie Inmuebles

OBRA PÚBLICA:

EXPO AGUA 2008

Zaragoza
Expo Agua 2008, S.A.
Bovis Lend Lease (1)
340.000 metros cuadrados



CAMPUS DE LA JUSTICIA

Madrid
Comunidad de Madrid
Bovis Lend Lease



FÓRUM DE BARCELONA

Barcelona
Ayuntamiento de Barcelona
Centro de convenciones, zona universitaria de levante, edificio forum, centro socio sanitario etc.
GPO, Idom e Ibering

HOSPITAL PUERTA DE HIERRO

Mahadahonda (Madrid)
Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid
Gerens Hill

AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL JUAN CARLOS I

Madrid
IFEMA
Tyspa
150.000 metros cuadrados

(1) de cabecera. (2) Empresas que aglutinan la mayor parte de las responsabilidades de este servicio
FUENTE: Aedip y elaboración propia

miento del PM, tal vez debido a que se ha asimilado erróneamente, que un *project manager* equivale a la figura del antiguo contratista", opina Javier Cirac, consejero delegado de GTM.

Está "errónea" concepción supone la asunción de la contratación del *project management* como un gasto añadido al desarrollo, y no como una herramienta de optimización de los recursos. "El PM se interpreta como un nuevo gasto en el que se incurre, y sin utilidad aparente, ya que sus funciones

OBRA PRIVADA: DISTRITO C

Madrid
Telefónica
Bovis Lend Lease
400.000 metros cuadrados



CIUDAD FINANCIERA BANCO SANTANDER

Boadilla del Monte (Madrid)
Banco Santander
Tyspa
160 hectáreas

CUATRO TORRES BUSINESS AREA

Madrid
Caja Madrid, Sacry Valleherm., Repsol YPF y Grupo Villar Mir
Torre Caja Madrid, Torre Sacry Vallehermoso, Torre Cristal y Torre Espacio. LV Salamanca, Bovis Lend Lease, Gerens y EC Harris (2)



AMPLIACIÓN Y REFORMA DEL MUSEO THYSSEN

Madrid
Patronato Museo Thyssen Bornemitzta
NC Sweet
11.000 metros cuadrados

ESTADIO RCD ESPANYOL

Barcelona
Real Club Deportivo Espanyol
Moro Soucheiron & Asociados
88.134 metros cuadrados

se pueden asumir desde los distintos departamentos de la que sus funciones se pueden asumir desde los distintos departamentos de la propiedad", subraya Cirac, que agrega que esta percepción está cambiando.

La falta de reconocimiento administrativo de la dirección integrada de proyectos es otro de los *handicap* que impide la plena integración en obras públicas. Como señala Carlos Pueyo, el *project management* no figura como actividad regulada en la LOE. Este escaso papel en los eje-

cutivos españoles no coincide con sus homólogos del entorno europeo. "Desde Mace, hemos gestionado multitud de proyectos de la administración pública en Reino Unido, como la nueva terminal del aeropuerto de Heathrow, diferentes clínicas y hospitales, y ayuntamientos, así como todas las infraestructuras para los Juegos Olímpicos de Londres 2012", explica su consejero delegado.

Por comunidades autónomas, los gobiernos regionales de Madrid y Cataluña destacan como los más proactivos a la hora de implantar la dirección integra-

Las infraestructuras para los Juegos Olímpicos de Londres 2012 son gestionadas con PM

da de proyectos en sus diferentes desarrollos. "Comunidades como Madrid y Cataluña son las que más han potenciado los contratos de colaboración público-privada en el desarrollo de sus obras de infraestructura y edificación pública, pero aunque en los últimos años se ha duplicado el volumen de proyectos (el Campus de la Justicia de Madrid es un buen ejemplo), el *project management* todavía sigue siendo un gran desconocido para las tres administraciones públicas (la central, autonómica y local)", comenta Javier García-Monsalve, consejero delegado de Acerta.

Obras notorias

Además del citado Campus de la Justicia (donde se ha contratado *project managers* para sus diferentes fases) existen varios desarrollos públicos (principalmente, edificios de oficinas y de servicios, como hospitales) realizados a través del *project management*. "Estamos todavía lejos de que ésta sea relevante, pero mi opinión es que este camino no ha hecho más que arrancar. La gestión de proyectos tan ambiciosos como las ARE que desarrolla el Incasòl en Cataluña, la Expo de Zaragoza, los campus de la Justicia (de Madrid y Barcelona), las concesiones de hospitales y otros derechos de superficie, que se gestionan mediante contratos de PM, son prueba de ello", afirma Ignacio Moro, socio de Moro Soucheiron & Asociados.

EXPANSIÓN