



TÈCNICS G3 REALIZA EL PROJECT MANAGEMENT DEL FUTURO HOTEL DE 5 ESTRELLAS UBICADO EN VIA LAYETANA 49 DE BARCELONA

El grupo Aqua Hotel por medio de su filial Centclaus SL ha encargado a Tècnics G3 los servicios de dirección integrada del proyecto y la construcción (PM), la dirección ejecutiva y la coordinación de seguridad y salud de un hotel 5 estrellas en la Vía Layetana.

Centclaus, S.L. promueve un hotel de 5 estrellas ubicado en la antigua comisaría de policía de Barcelona en la Vía Layetana, en pleno centro de la capital catalana. El proyecto, redactado por el prestigioso despacho de Alonso y Balaguer Arquitectos Asociados, cuenta con 6.370 m², distribuidos en 2 plantas bajo rasante y 10 plantas sobre rasante y tendrá capacidad para 72 habitaciones y una gran suite en la cúpula superior del edificio.

Del antiguo edificio se mantiene su fachada de estilo francés, siendo la rehabilitación de la misma un aspecto crítico tanto desde el punto de vista de proyecto como para el desarrollo de la obra.

Los servicios contratados a Tècnics G3 incluyen: el seguimiento del proyecto, la gestión de la licitación y contratación, la gestión de la obra y la dirección ejecutiva de la obra.

Seguimiento del proyecto

A nivel de gestión de proyecto, uno de los principales trabajos realizados por Tècnics G3 fue el control

de costes del proyecto ejecutivo, servicio clave para el éxito de cualquier proyecto. A nivel de proyecto básico, Tècnics G3 realizó un predimensionado de costes del proyecto, el cual se actualizaba periódicamente en función de los cambios propuestos por la propiedad y el equipo redactor del proyecto ejecutivo. El predimensionado de costes permitía a la propiedad el estudio de costes de la inversión, tanto por los metros cuadrados del edificio como por cada una de las zonas (aparcamiento, zonas comunes, servicios, habitaciones, etc), con ello se podía identificar claramente las zonas críticas en donde se debían optimizar los costes del proyecto. En la actualidad, contratadas la mayor parte de las obras, el desvío de los contratos con el predimensionado de costes de proyecto básico ha sido nulo.

Otro aspecto crítico a nivel de proyecto fueron los cambios en el nivel de calidad ya que hasta mediados del proyecto ejecutivo se trabajó en soluciones encaminadas a un hotel de 4 estrellas cambiando a un nivel de calidad de 5 estrellas, con ello

se afectó especialmente el programa del edificio, la estructura y las instalaciones. Con el objetivo de minimizar el impacto de estos cambios en los plazos de ejecución del proyecto y la obra, el equipo de gestión y el equipo de arquitectura propusieron una planificación de la actualización del proyecto que permitiese adelantar la construcción de algunos paquetes de obra (movimiento de tierras, cimentación, estructura, etc).

Licitación y contratación de las obras

Como consecuencia de la necesidad de adelantar el proceso de construcción, se propuso a la propiedad dividir la obra en 5 lotes: Estabilización de fachada y derribo interior, movimiento de tierras y cimentación, estructura, instalaciones, y resto de obra. Esta paquetización de la obra permitió absorber los impactos en la planificación producidos por los cambios en las calidades del hotel.

En esta área de gestión los trabajos más importantes realizados por Tècnics G3 implicaron: propuesta

de la estrategia de paquetización de la obra, redacción de los pliegos de base de cada licitación, reunión con las empresas licitantes para explicar el proyecto, seguimiento y coordinación de la respuesta a las consultas de los licitantes, propuesta y aprobación del sistema de puntuación de las ofertas, homogenización y redacción de un informe de análisis de las ofertas, soporte en la negociación del contrato, preparación para firma de la documentación contractual.

Gestión de la obra

Además del control general del plazo, coste y calidad de lo edificado, en fase de obra el equipo de gestión ha encontrado con dos grandes retos: la gestión del entorno y accesos de la obra y la gestión de suministradores por problemas económicos del contratista del lote de estructura.

El primero de los retos, la gestión del entorno y de los accesos a la obra, son consecuencia de la ubicación del proyecto y el mantenimiento de la fachada del edificio. La ubicación del edificio, en una



Estado anterior de la fachada del edificio



Estado posterior de la fachada del edificio

zona muy concurrida de Barcelona, implica un sobreesfuerzo en las medidas de control de acceso a la obra, en la limpieza de las zonas aledañas y en la comunicación con los vecinos afectados por las obras. Por su parte, el mantenimiento de la fachada ha limitado el acceso de maquinaria de gran tamaño a la obra y supone la colocación de grandes estructuras de soporte que reducen el espacio disponible para zonas de servicios y acopio dificultando la ejecución de la excavación y la estructura. Todo ello ha hecho necesario la colaboración de todo el equipo de obra (Dirección facultativa, contratistas, Project Manager) en la búsqueda de soluciones que minimicen el impacto de estas situaciones

de contorno en los plazos de ejecución de la obra.

Respecto a la gestión de suministradores, como consecuencia de la coyuntura económica actual, a finales de ejecución de la cimentación, la empresa responsable de la ejecución de los lotes de cimentación y estructura entró en un proceso voluntario de suspensión de pagos, esto implicó que el equipo de gestión llevase la responsabilidad de negociar y asegurar a los diferentes suministradores el cobro de los suministros que realizaban a la obra, con lo cual mensualmente se gestionaban de forma independiente las facturas de los suministradores y con ello se consiguió la continuidad de los suministros y, por lo tanto, evitar

retrasos importantes en la ejecución de la estructura.

Por otro lado, en etapas finales de la obra, se incorporarán los industriales que realizarán el interiorismo lo cual implicará una dificultad añadida en la coordinación y se prevé en esta etapa realizar un control diario de los trabajos, que permitan alcanzar los objetivos de planificación planteados por la propiedad.

La colaboración de todos los agentes, crucial para el éxito del proyecto

Sin duda, una de las principales responsabilidades de un equipo de Project Management es la gestión de todos los agentes involucrados en la fase de proyecto y obra, la verdadera función

del Project Management no debe ser la de fiscalizar y "repartir" las culpas cuando ocurren imprevistos durante la ejecución de las obras, sino que su trabajo se debe enfocar en anticiparse a los problemas y buscar la colaboración de todo el equipo de proyecto y obra (propiedad, arquitecto, ingenierías, contratistas) para encontrar las mejores soluciones que permitan conseguir los objetivos de plazo, coste y calidad especificados por la propiedad. Si bien, durante la ejecución del presente proyecto nos hemos encontrado diferentes obstáculos (cambios en el alcance, problemas de accesos y zonas de acopio, suspensiones de pago de un contratista), la colaboración de todos los agentes ha permitido superarlos y mantener los objetivos marcados por la propiedad sin duda este es uno de los mayores éxitos logrados por el equipo de Técnicos G3.

Trabajos realizados por Técnicos G3

- Seguimiento del proceso de redacción del proyecto
- Planificación de fase de proyecto
- Estimación y control económico del proyecto básico y ejecutivo
- Mediciones del proyecto ejecutivo
- Presupuesto del proyecto ejecutivo
- Planificación de la fase de obra
- Definición de estrategia de contratación, propuestas de documentos de licitación, comparativos e informes de licitación, soporte en la adjudicación y contratación de los paquetes de obra
- Seguimiento y control económico en fase de obra
- Seguimiento y control de la planificación en fase de obra
- Negociación y cierre económico de las obras
- Dirección ejecutiva de las obras
- Coordinación de seguridad y salud
- Soporte en la recepción final de las obras



Vista de la fachada del edificio