



LA NECESIDAD DE UNA REGULACION LEGAL EN ESPAÑA DE LA FIGURA DEL DIRECTOR DE PROYECTOS EN EDIFICACION (“PROJECT & CONSTRUCTION MANAGER”)

Jaime Rubio Landart, Manuel José Soler Severino

**Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas**

Resumen

La crisis afecta a todos los sectores, es un terremoto en cadena que se inicio en el sector inmobiliario y se ha ido introduciendo en el resto.

Todo esto ha dado lugar a una caída brusca de la demanda de los servicios relacionados con la construcción, con un posicionamiento en “espera” de los Promotores e Inversores, que aún tienen liquidez para invertir, buscando oportunidades que lógicamente se tienen que producir en un entorno escasamente fiable como el actual.

Aquellos Inversores que vean oportunidades, se aseguraran de que los productos que van a realizar, tengan una demanda suficiente, sus costes estén en consonancia con el mercado, pero sin que aquello perjudique al resultado final, es decir manteniendo la calidad propuesta al inicio del proceso con los costes previstos, dando lugar a un control exhaustivo del producto a realizar, lo cual obligará a una gran profesionalidad por parte de los agentes implicados. Para todo esto habrá que contar con Empresas especializadas, que aporten garantías en este proceso y aseguren tanto al promotor como al Inversor en todo momento donde y en que se invierten sus recursos.

La Dirección Integrada de Proyecto (“Project Management”) aplicada al proceso constructivo es una Técnica Metodológica que ayuda a organizar, controlar y gestionar los recursos de los promotores dentro del proceso edificatorio. Cuando los recursos están limitados (que normalmente es la mayoría de las situaciones) gestionarlos de una manera eficiente se convierte en algo muy importante.

Bien, pues nos encontramos con que en esta situación actual, los recursos no solo están limitados, si no que son limitados, por lo que un control y un exhaustivo seguimiento de los mismos se convierte no solo en importante si no en fundamental.

La alternativa de contar desde el principio con un equipo especializado en desarrollar estos seguimientos interviniendo directamente para lograr que los pocos recursos disponibles se usen de la mejor manera posible requiere el empleo de una Metodología específica (Manual DIP, Matriz de Relaciones EDR, estructura de Desagregación de Proyecto EDP, Gestión y control de Riesgos, Gestión de Diseño, et..), es decir la metodología que emplean los "Projects Managers" para asegurar que los objetivos iniciales de los Promotores o Inversores se cumplan y todos los agentes que intervienen en el proceso, desde el Proyectista hasta la Empresa constructora tengan el mente objetivo del PROYECTO que van a realizar, intentando que sus intereses particulares no prevalezcan sobre los intereses generales del PROYECTO.

Dentro de los Agentes que figuran en el proceso edificatorio, el "Project Management" o DIPE (Director Integral del Proceso Edificatorio, denominación propuesta para su posible incorporación en la LOE) actualmente no figura como tal en la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación) siendo uno de los agentes que existiendo dentro del proceso de edificación no está regulado desde el punto de vista legal, sin obligaciones, es decir; mientras es obligatorio por Ley tener un Proyectista, un constructor, una Dirección de Obra, etc. un DIPE solo le contrata el que quiere, según han ido avanzado el conocimiento de sus servicios por parte de los clientes estos han ido contratando a estos agentes, sin existir ninguna obligación legal como hemos mencionado anteriormente, luego el mercado está dictando su sentencia sobre esta nueva figura, ya que si no fuese necesario, no se le contrataría y acabaría desapareciendo del proceso edificatorio.

Una de las consecuencias, desde mi punto de vista, de la crisis existente será la obligación por parte de los promotores de una mayor profesionalidad de los agentes que intervienen en el proceso, lo cual obligara a todos aquellos agentes que la LOE no les marca conocimientos bajo el paraguas de una Titulación Universitaria como son los Proyectistas, los directores de Obra y los Directores de ejecución de Obra , a buscar fuentes de contenidos a través de Formación que contengan los conocimientos solicitados.

Palabras clave: Project Manager, Construction Manager, Director Integral del Proceso de Edificación, Dirección Integrada de Proyectos.

1. Introducción

Un análisis exhaustivo de la figura del "Project Manager" dentro del sector de la edificación, nos muestra un crecimiento sostenido de la citada figura, con muchas indefiniciones legales recogidas en las diferentes normativas, en la mayoría prácticamente inexistente, se estima que se incorpore de una forma independiente, con obligaciones y garantías como otros agentes que ejercen su función en este sector.

Desde 1990, la Metodología de la Dirección Integrada de Proyecto ha estado en constante evolución. Según datos obtenidos conjuntamente con AEDIP, el sector creció en torno a ⁽¹⁾:

1990 – 2000, crecimiento sostenido medio del 18,34 %

2000 – 2007, crecimiento sostenido medio del 24,31 %

2007 – 2009, crecimiento sostenido medio del 8,92 % (coincidiendo con la crisis económica)

Estos datos medios positivos, los cuales son lógicos del 1990 al 2007, ya que era un sector inexistente en la edificación, han logrado que la DIP ("Dirección Integrada de Proyecto") se haya establecido y consolidado dentro de la Edificación.

Uno de los datos fundamentales ha sido el gran crecimiento en la Administración Pública, ya que de un 5 % de la facturación total del sector en el año 2005, se ha pasado a un 36% en el año 2008.

Con toda esta información de partida, nos hemos preguntado:

¿Por qué un agente dentro de un sector consolidado como el del "Project Management" en edificación, no cuenta con ninguna legislación legal que lo ampare o que le obligue?

¿Cómo se puede incorporar a un Agente como este en la Ley de Ordenación de la Edificación, con identidad propia?

Entendemos, y desde AEDIP nos lo corroboran que el "Project Manager" es la persona física y jurídica que presta, en relación con la construcción de una edificación todos o parte de los servicios relacionados ⁽³⁾:

- Asistencia al PROMOTOR (Agente individualizado en la LOE) en la definición de los elementos básicos del proyecto incluyendo la ubicación, principales características, los plazos y los costes estimados.

(1) AEDIP (Ed. Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto) 2006: "Libro blanco de la dirección integrada de proyecto en construcción", p.3

(3) CLIFFORD CHANCE LLP, Informe para AEDIP de la "Responsabilidad del Project Management en las obras de Construcción en España" 2002, p.3

- Colaboración con el PROMOTOR de la contratación de Técnicos encargados de la redacción de los proyectos, PROYECTISTAS Y DIRECCIONES FACULTATIVAS (Agentes individualizados en la LOE)
- Revisión de los proyectos y sugerencias, modificaciones o aclaraciones.
- Asistencia al PROMOTOR en la contratación de CONTRATISTAS (Agente individualizado en la LOE) y coordinando sus respectivas funciones en el proceso edificatorio.
- Seguimiento del proceso de ejecución de la obra, incluyendo los controles de los costes y del plazo de ejecución.
- Tramitación y obtención de permisos y licencias necesarios para desarrollar legalmente una edificación.
- Asistencia al PROMOTOR en la recepción de la obra y en los requerimientos de subsanación durante los diferentes periodos de garantía.

Con estas definiciones de actuación, estamos viendo que participa de las funciones del PROMOTOR, del PROYECTISTA, de la DIRECCION FACULTATIVA y del CONSTRUCTOR, afectando su actuación a los PROPIETARIOS y USUARIOS (Agentes Individualizados con Identidad propia en la LOE).

2. Estado de la cuestión.

La LOE (Ley de Ordenación de la Edificación) desde 1999, ^[6] fecha de aprobación, regula el proceso edificatorio, mediante el establecimiento de obligaciones y responsabilidades de los Agentes que intervienen, así como, establece que los citados Agentes presenten garantías frente a los propietarios o usuarios, con la finalidad de protegerlos frente a los riesgos y asegurar la calidad de lo edificado.

La actuación de cualquier agente vendrá regulada por la LOE, Disposiciones legales adicionales y los contratos.

2.1. Responsabilidad del Project Manager como Agente de la Edificación ⁽²⁾.

El Project Manager solo será responsable bajo el régimen de la LOE si se le considera Agente de la Edificación, ya sea con individualidad y características propias, por desempeñar las funciones tipificadas por la LOE para otro Agente de la Edificación, o como "co-agente" con otro interviniente en el proceso constructivo.

(2) ARANZADI. Las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7006) y de 15 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7111), p.4

(6) LEY 38/1999, de 5 de noviembre (BOE de 6 de noviembre), de Ordenación de la Edificación, p.4

Su responsabilidad derivará de las tareas que realice o funciones que desempeñe, o debiera haber desempeñado, en dicho proceso, y de la forma o diligencia (o negligencia) con que las hubiere ejecutado.

Es importante señalar que no solo habrá que identificar las funciones asumidas por el Project Manager, sino analizar en detalle su contenido y como se han, o deberían haberse, ejecutado. Así, por ejemplo:

- La definición de las características básicas del proyecto, su revisión y propuesta de modificación puede limitarse a aspectos económicos, estéticos y funcionales, o llegar incluso a confundirse con la propia tarea del proyectista;
- La elaboración en el proceso de contratación de los técnicos y empresas constructoras puede realizarse solo desde un punto de vista técnico-económico o incluir la redacción y negociación de los contratos correspondientes; o
- El seguimiento del proceso de ejecución de la obra puede limitarse a una revisión aparente de la calidad y un control detallado de los costes, o incluir las funciones habituales del director de obra.

2.2. Responsabilidad del Project Manager como "gestor constructivo" en la jurisprudencia sobre el artículo 1591 del Código Civil ⁽⁴⁾.

Dada su reciente aprobación, todavía no hay jurisprudencia que pueda orientarnos sobre el régimen de responsabilidades del Project Manager a la luz de la LOE, por lo que conviene acudir al criterio jurisprudencial recaído sobre el artículo 1.591 del Código Civil. Aunque la mayor parte de la doctrina considera que el artículo citado ha sido tácitamente derogado por la Disposición Derogatoria UNITA de la LOE, también es cierto que la jurisprudencia recaída sobre este precepto habrá de ser tenida en consideración a la hora de interpretar la LOE.

A la luz de la jurisprudencia recaída sobre el artículo 1.591 del Código Civil, consideramos que el Project Manager debe incluirse en el régimen de responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación que define el artículo 17 de la LOE. Así:

(4) GARCIA – ERVITI, FEDERICO (Ed. REVERTE, 2006: "Compendio de Arquitectura Legal", p.5

· La sentencia número 250/2001 del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2001 (Art. RJ 2001\3194) incluye dentro de los sujetos responsables a la luz del artículo 1.591 del Código Civil al llamado "gestor constructivo". En el caso que analiza dicha sentencia la entidad en cuestión había sido demandada por haber llevado a cabo en el proceso constructivo del edificio, "de forma directa y personal, labores de estructuración directivas y de coordinación de la obra, realizando tareas de control técnico, aunque no propia y materialmente edificativas no obstante su profesión de Aparejador, así como de publicidad y venta del inmueble, habiendo tornado decisiones por su cuenta de variación de las obras, variaciones que perjudicaron notablemente la calidad de la edificación. Las actividades llevadas a cabo son las de pleno gestor constructivo." El Tribunal de Instancia declaró la responsabilidad del gestor con base en el artículo 1.591 del Código Civil en virtud del contrato suscrito con la promotora del edificio. El Tribunal Supremo confirmó la condena del Tribunal de Instancia "en razón de darse la probada intervención gestora directa" y

· Las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7006) y de 15 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7111), señalan que "las actividades de gestión, administración y dirección del proceso edificativo son propias de los promotores y los que las llevan a cabo no quedan excluidos de la responsabilidad decenal", de forma que "adoptar otro criterio significaría desamparar a los adquirentes de los pisos frente a la mayor o menor solvencia de los demás intervinientes en la construcción". En definitiva, según la Sentencia comentada, "las sociedades de gestión, cuando de hecho son auténticas promotoras, según el sentido jurisprudencial, no pueden quedar excluidas de la responsabilidad decenal por el hecho de interponer, mediante un contrato de adhesión la figura de una Comunidad de Propietarios, si ello además, como ocurre en el supuesto de autos, reviste la finalidad fraudulenta de evitar que se les aplique el artículo 1.591 del Código Civil".

2.3. Conclusiones sobre la Jurisprudencia.

A.- Tomando en cuenta todas las definiciones escogidas y definido al alcance general del servicio DIP, el Project Manager ofrece además una serie de ventajas que inciden en los tres pilares básicos del proceso constructivo: Tecnología (Calidad), Coste y Plazos ^{[7], [8], [9]}.

(7) MURRAY, M y LANGFORD, D. (Ed. RIBA Enterprises) 2004 : Architects Handbook of Construction Project Management", p.6

(8) PMI Guía de los fundamentos del Project Management PMI (2004) PM BOOK, p.6

(9) SERER FIGUEROA, M. (Ed. UPC) 2001: "Gestión Integrada de proyectos", p.6

B.- En general, el Project Management garantiza que el proyecto se va a realizar con los fondos asignados y en el plazo de tiempo previsto. Estos beneficios son claramente tangibles, debido fundamentalmente a que se pueden materializar y cuantificar en cifras y, por consiguiente, controlar a través de mediciones parciales durante la ejecución del proyecto ^{[8], [9]}.
Aparte de estos beneficios claramente identificables existen otros que hacen de este servicio una herramienta estratégica en una inversión: ^[5]

1.- Actúa en representación de la propiedad y se encarga del control de todo el desarrollo del proyecto para lograr una optimización de la rentabilidad de la inversión. Es decir, el Project Manager tiene los mismos objetivos que la Propiedad.

2.- Identifica las necesidades del Cliente con un enfoque previsional. La propiedad mantiene su autoridad y control durante todo el proceso, es decir, recupera el protagonismo perdido en el método tradicional.

3.- Establece unos objetivos claros y razonables y logra un equilibrio entre ellos.

4.- Concibe la gestión como un proceso y se basa en un enfoque sistémico. Evita la “estanciedad” de las diferentes fases de un proceso constructivo.

5.- Define además las expectativas de todas las partes interesadas y es responsable que la relación entre ellas se desarrolle con la mejor comunicación no obstante la diferencia de los diferentes agentes que intervienen en el proceso.

6.- Abordar el proyecto de forma integral lo que conlleva a una optimización de los medios y recursos, que le permite evitar la dilución de responsabilidades y la distracción de recursos por parte de la propiedad para un Proyecto que no es el objeto de su negocio.

7.- Gestiona los riesgos durante todo el proyecto para garantizar la entrega del producto en plazo, dentro del presupuesto, con los requisitos de calidad establecidos y a satisfacción de todas las partes del proyecto.

8.- Actuación oportuna para anticipar y corregir desviaciones asegurando la culminación del Proyecto en el tiempo, coste y calidad planificados dentro del alcance definido. Los problemas se descubren con antelación suficiente para aportar soluciones correctas.

La DIP se aplica a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto y cuanto antes comienza a actuar, mejores resultados serán obtenidos porque en la medida que avanza el proyecto las posibilidades de minimizar los riesgos disminuyen a la vez que el impacto de los mismos aumenta.

(5) HUMERO MARTIN, ANTONIO (Ed. ARANZADI 2009 5 Tomos) “Tratado Técnico Jurídico de la edificación y el Urbanismo”, p.7

(8) PMI Guía de los fundamentos del Project Management PMI (2004) PM BOOK, p.7

(9) SERER FIGUEROA, M. (Ed. UPC) 2001: “Gestión Integrada de proyectos”, p.7

3. Propuesta de actuación.

Dentro de los Agentes que figuran en el proceso edificatorio, el "Project Management" o DIPE ⁽¹⁰⁾ (Director Integral del Proceso Edificatorio, denominación propuesta para su posible incorporación en la LOE) actualmente no figura como tal en la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación) siendo uno de los agentes que existiendo dentro del proceso de edificación no está regulado desde el punto de vista legal, sin obligaciones, es decir; mientras es obligatorio por Ley tener un Proyectista, un constructor, una Dirección de Obra, etc. un DIPE solo le contrata el que quiere, según han ido avanzando el conocimiento de sus servicios por parte de los clientes estos han ido contratando a estos agentes, sin existir ninguna obligación legal como hemos mencionado anteriormente, luego el mercado está dictando su sentencia sobre esta nueva figura, ya que si no fuese necesario, no se le contrataría y acabaría desapareciendo del proceso edificatorio.

Una de las consecuencias, desde nuestro punto de vista, de la crisis existente será la obligación por parte de los promotores de una mayor profesionalidad de los agentes que intervienen en el proceso, lo cual obligará a todos aquellos agentes que la LOE no les marca conocimientos bajo el paraguas de una Titulación Universitaria como son los Proyectistas, los Directores de Obra o los Directores de Ejecución de Obra, a buscar fuentes de contenidos a través de Cursos de carácter profesional que contengan los conocimientos solicitados, para establecer unas garantías y evitar la intrusión en un sector muy afectado por la crisis.

El D.I.P.E. (Director Integral del Proceso Edificatorio) como agente con identidad propia deberá ser externo todos los Agentes que intervienen, esta traducción hace referencia a una figura que dependiendo del Promotor, vigila, coordina y controla todo el proceso integrando a las Técnicas y metodologías de la gestión de proyectos, con todos los agentes que intervienen en el proceso.

Será considerado DIPE, cualquier persona física o jurídica, pública o privada que en delegación del Promotor y bajo un contrato con él, gestione y coordine con todos los agentes que intervienen en el proceso edificatorio.

También deberá gestionar ante la administración y en nombre del promotor todos los permisos y licencias administrativas para poder desarrollar la edificación.

Es importante definir sus obligaciones, ya que existen responsabilidades derivadas de su actuación profesional que pueden afectar a otros agentes que intervienen de forma global o parcial en este proceso de la edificación.

(10) SOLER SEVERINO, M (2010). Tesis en la ETSAM de la UPM sobre "La influencia de la Dirección Integrada de Proyectos en el sector Inmobiliario", p.8

Son obligaciones del DIPE:

Estar en posesión de la titulación o capacitación profesional que habilita el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como Consultor delegado en el Proceso de la edificación.

(En los países anglosajones es obligatoria la certificación profesional por Asociaciones reconocidas como PMI (Project Management Institute) o PRINCE2. (UK)

Designar al responsable de la misma y a su equipo, que asumirán las funciones como representante legal del DIPE en el proceso.

Asumir las funciones del PROMOTOR frente a los agentes que intervienen en el Proceso, asumiendo su representación y decisiones.

Suscribir los SEGUROS que garanticen su actuación frente a los Propietarios y Usuarios.

Cumplir las disposiciones legales que le afecten, incluyendo la responsabilidad derivada de los contratos existentes.

4. Conclusiones

En definitiva que analizando lo anterior, según el Artículo 8. Concepto, se considera agente de la edificación toda persona física y jurídica que interviene en la edificación, luego el DIPE interviene de forma muy activa en el Proceso edificatorio.

La jurisprudencia, que puede convertirse en Ley, ya que las sentencias se van incorporando como referencias a los procesos judiciales, condena al Gestor de Proyectos, al participar conjuntamente con otros Agentes y le marca un periodo de responsabilidad de 10 años, luego eso genera la obligación de tener un seguro de Responsabilidad decenal de acuerdo a la LOE como otros Agentes.

Por todo lo antes reseñado sería fundamental su incorporación como Agente con identidad propia en la Ley de Ordenación de la edificación para regular una profesión que interviene en el sector Público y Privado y aún no está regulada.

5. Discusiones

¿Es el Director Integral del Proceso edificatorio, Agente de la LOE?

¿Debe tener el DIPE, identidad propia dentro de la LOE?

¿Qué tipo de formación es la más idónea para un DIPE?

¿Puede ser una alternativa o salida profesional para los técnicos en edificación?

¿Se puede incorporar a los proyectos que realiza la administración?

En definitiva, nos encontramos en que es un debate muy interesante dentro del sector de la Edificación.

(10) SOLER SEVERINO, M (2010). Tesis en la ETSAM de la UPM sobre "La influencia de la Dirección Integrada de Proyectos en el sector Inmobiliario", p.9

6. Agradecimientos

Pedro Dubie, Secretario de AEDIP, por su contribución al facilitarnos todos los datos de la Asociación Española de dirección Integrada de Proyecto y atendernos en todo momento para poder enfocar este artículo.

7. Bibliografía:

- (1) AEDIP (Ed. Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto) 2006: "Libro blanco de la dirección integrada de proyecto en construcción".
- (2) ARANZADI. Las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7006) y de 15 de octubre de 1996 (Aranzadi RJ 1996\7111),
- (3) CLIFFORD CHANCE LLP, Informe para AEDIP de la "Responsabilidad del Project Management en las obras de Construcción en España" 2002
- (4) GARCIA – ERVITI, FEDERICO (Ed. REVERTE, 2006: "Compendio de Arquitectura Legal"
- (5) HUMERO MARTIN, ANTONIO (Ed. ARANZADI 2009 5 Tomos) "Tratado Técnico Jurídico de la edificación y el Urbanismo".
- (6) LEY 38/1999, de 5 de noviembre (BOE de 6 de noviembre), de Ordenación de la Edificación.
- (7) MURRAY, M y LANGFORD, D. (Ed. RIBA Enterprises) 2004 : Architects Handbook of Construction Project Management"
- (8) PMI Guía de los fundamentos del Project Management PMI (2004) PM BOOK.
- (9) SERER FIGUEROA, M. (Ed. UPC) 2001: "Gestión Integrada de proyectos"
- (10) SOLER SEVERINO, M (2010). Tesis en la ETSAM de la UPM sobre "La influencia de la Dirección Integrada de Proyectos en el sector Inmobiliario"