

# DPS PROJECT MANAGEMENT

w w w . d p s p m . c o m



*“Asegurando los objetivos de nuestros clientes”*

## ÍNDICE

1. **Qué es Project Management**
2. **Quiénes somos**
3. **Nuestros Servicios**
4. **Contratos**
5. **Equipo de profesionales**



## 1. QUÉ ES PROJECT MANAGEMENT

El desarrollo completo de la inversión inmobiliaria supone la realización cada vez más compleja de numerosas etapas hasta el logro por parte del promotor del objetivo de su negocio.

Las tres etapas fundamentales por la que atraviesa el proceso son:

- Planificación de la inversión.
- Ejecución de la inversión.
- Gestión de la inversión.

A su vez cada una de estas etapas es la suma de numerosas actividades de gestión:

- Planificación de la inversión.
  - Programa de necesidades.
  - Capital disponible.
  - Financiación.
  - Expectativa de retorno y rentabilidad.
  - Definición previa del producto.
  - Búsqueda de terrenos o inmuebles.
  - Análisis de viabilidad financiera.



- Ejecución de la inversión.
  - Gestión de la financiación.
  - Compra de los terrenos o inmuebles.
  - Redacción de proyectos.
  - Comercialización y venta del producto.
  - Tramitación de licencias y permisos.
  - Planificación y contratación de las obras.
  - Ejecución de obras, seguimiento y control de costes, plazos y calidades de ejecución.
  - Recepción y puesta en marcha del edificio.
- Gestión de la inversión.
  - Entrega de la obra a los compradores, o
  - Implantación, mantenimiento y gestión de costes de ocupación.

La rapidez de los plazos exigida por el mercado, las dificultades existentes en el ámbito financiero, la existencia de extensa legislación de diverso nivel aplicable y la participación de numerosos agentes de distintas especialidades que requiere el proceso acentúan la complejidad del mismo de manera que el *éxito queda condicionado a las capacidades de:*

- *Visión global.*
- *Conocimiento del entorno.*
- *Planificación.*
- *Gestión.*
- *Negociación.*
- *Coordinación.*

que tenga el inversor en las áreas financiera, técnica y comercial.

*La asistencia de un equipo externo de colaboradores especializados para el apoyo al inversor en todas las etapas o en parte de ellas, es sin duda, una ayuda inestimable para asegurar los objetivos.*

La contratación de **empresas especializadas para la gestión del proyecto y construcción**, o solamente para la gestión de construcción, es una práctica habitual en USA y en los países más avanzados de Europa. En España es una práctica que viene creciendo a un ritmo del 30% anual y se empieza a incorporar también en el ámbito de las Administraciones Públicas.

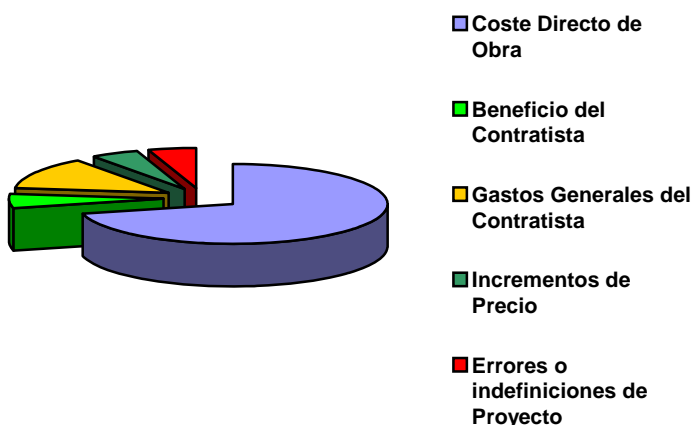
Estas empresas especializadas descargan al promotor de todas las tareas técnico-económicas que se producen a lo largo de la obra y van gestionando la misma de acuerdo con los criterios y decisión última del promotor, pero realizando para él todo el trabajo especializado de gestión y control.

Con esta colaboración especializada, el promotor puede optar por la contratación de la obra por paquetes o lotes logrando un ahorro significativo de costes.

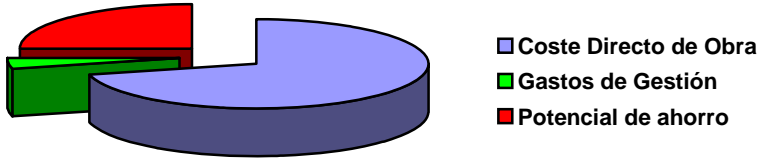
En cualquier caso, un riguroso control técnico desde la redacción del proyecto, una correcta gestión de contratación de obra y su supervisión y coordinación a lo largo de la misma por personal especializado reduce sensiblemente los costes y ahorra en todo o en parte los sobre costes debidos a cambios, errores o indefiniciones de proyecto.

Estos ahorros que pueden llegar a ser superiores al 20% del coste de la obra, se recogen de forma orientativa en los siguientes gráficos:

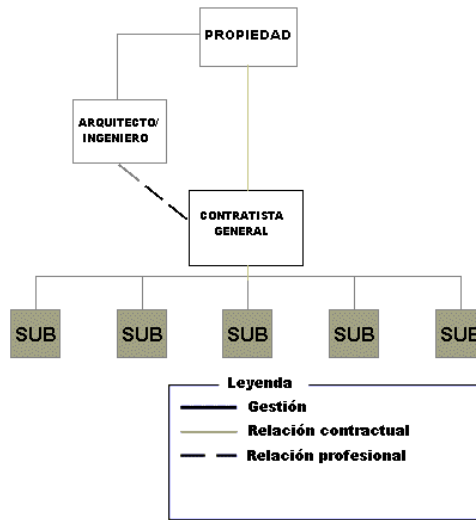
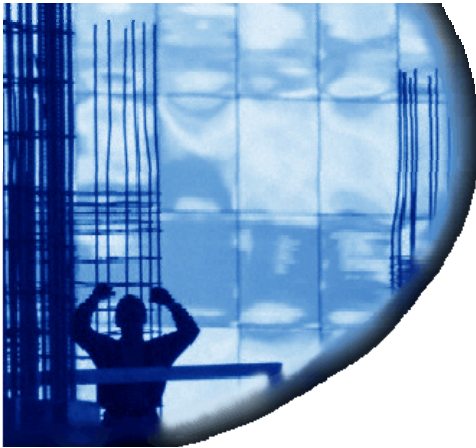
### ESQUEMA DE COSTES TRADICIONAL



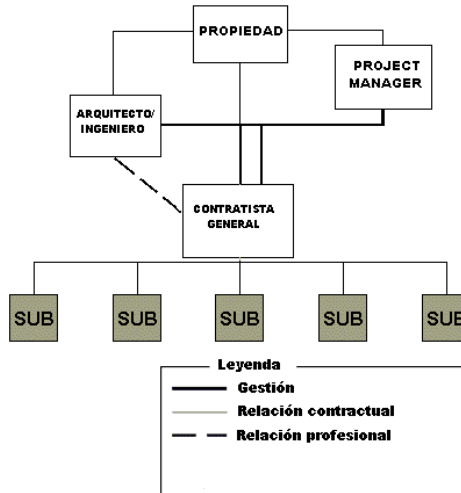
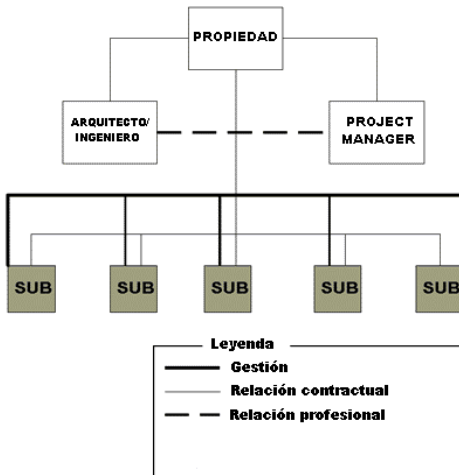
ESQUEMA DE COSTES CON PROJECT MANAGER



ESQUEMA DE TRABAJO TRADICIONAL



ESQUEMAS DE TRABAJO CON PROJECT MANAGER



## 2. QUIÉNES SOMOS



**DPS PROJECT MANAGEMENT** es una empresa especializada en la asistencia al inversor inmobiliario creada en Abril de 2004.

Actualmente desarrolla trabajos en Madrid, Toledo, Murcia, Alicante, Almería e Ibiza.

Está formada por *profesionales con amplia experiencia en los sectores de la construcción, inmobiliario e inversor, en toda la geografía española, que conocen en profundidad todos los mecanismos y la organización de las empresas constructoras e inmobiliarias.*

El servicio de asistencia al inversor en la gestión del proyecto se basa en *una relación de confianza* entre el cliente y el equipo que lo realiza.

Para **DPS PROJECT MANAGEMENT**, además de la *experiencia profesional, la seriedad y la transparencia* de cada una de



las personas que forman el equipo es el mayor activo que ofrecen a sus clientes.

**DPS PROJECT MANAGEMENT** se involucra en las inversiones de sus clientes pudiendo quedar sus honorarios vinculados con la reducción de costes que obtenga el promotor mediante su gestión.

Su propósito es aportar siempre el máximo valor añadido al cliente *reduciendo el riesgo de la inversión, disminuyendo costes, asegurando plazos y minimizando y gestionando conflictos.*

El logro de estos objetivos se basa en la amplia experiencia y formación del equipo en las tareas de:

- *Planificación.*
- *Negociación.*
- *Supervisión y control.*
- *Gestión.*



### 3. NUESTROS SERVICIOS

#### Project Management

1. Fase Conceptual	⇒	Estudio de viabilidad
2. Fase de Definición	⇒	Redacción de proyectos
3. Fase de Ejecución	⇒	Contratación y ejecución de obra
4. Fase de Terminación	⇒	Entrega a la propiedad

Es un servicio de *Gestión Integrada de Proyectos de Construcción* que reduce notablemente los costes de la inversión total. Abarca, entre otras cosas, la fase previa del estudio de viabilidad, la supervisión de los proyectos, la selección y contratación de las empresas constructoras, la supervisión de la construcción hasta la finalización, entrega y puesta en marcha del edificio, asistiendo técnicamente al inversor y coordinando todo el proceso.

Una parte importante de las desviaciones de coste de las obras se producen por errores, contradicciones, indefiniciones o cambios en los proyectos durante la fase de construcción porque estos no se han revisado suficientemente y con minuciosidad antes de la licitación de las obras o no se ha analizado adecuadamente el programa de necesidades antes de comenzar la redacción de los proyectos.

La gestión del proyecto y su supervisión continua, la comprobación de que lo que se está proyectando cumple las necesidades del cliente y la normativa vigente, que se puede ejecutar con un método constructivo razonable, y además define la obra con criterios claros que eviten dudas o discusiones durante la ejecución, es un trabajo que ahorra la mayor parte de los incrementos de plazo y coste que se producen en las obras.

#### Construction Management

Se trata de un servicio de *Gestión en la Fase de Construcción, seleccionando las empresas más adecuadas* por coste, plazo y calidad, estableciendo los *modelos de contrato*, realizando un *seguimiento y control sobre la ejecución*, coordinando y supervisando los procesos y los costes, *garantizando que se cumplan las exigencias del cliente recogidas en el contrato*.

Dependiendo del tipo de obra, su tamaño, su situación y otros factores, la decisión de contratar y ejecutar la obra por lotes o paquetes puede ahorrar al inversor más de un 20% con relación al coste previsible con un contratista único, con las siguientes ventajas:

- Ahorro económico sobre el coste final
- Mayor control sobre la selección de las empresas especializadas que deben realizar cada uno de los capítulos.
- Mejor situación para negociar los costes de posibles cambios, ampliaciones o

mejoras de calidad a introducir en el proyecto durante la ejecución de la obra.

- Mayor control sobre la ejecución de la obra, sus calidades y sus plazos.
- Menor riesgo de la inversión al no depender de una única empresa.

El seguimiento continuado de la ejecución permite el control económico de la misma, asegurando el control de costes y reduciendo las desviaciones o incrementos.



### **Asistencia Técnica para compras “llave-en-mano”**

Servicio para inversores que desean realizar la compra de un edificio o instalación llave-en-mano y que necesitan la *asistencia técnica necesaria para garantizarse que el proceso de diseño, construcción y entrega que se va a realizar cumple con los requisitos y especificaciones previamente definidos.*

### **Otros servicios de Asistencia Técnica**

- Análisis de viabilidad.
  - Supervisión de proyectos.
  - Supervisión de fases de obra.
  - Búsqueda y selección de proyectistas, empresas de control, etc.
  - Búsqueda y selección de empresas constructoras, suministradoras, etc.
  - Elaboración de contratos de obra.
  - Planificación, seguimiento y control de obras.
  - Gestión de suelo.
  - Liquidaciones.
-

De forma detallada, los servicios que puede realizar **DPS PROJECT MANAGEMENT** son los siguientes:

### 1. Análisis de viabilidad.

Estudio de viabilidad de la inversión, programa de trabajos, Cash-Flow, comparación con posibles alternativas.

### 2. Organización y gestión general.

- ✓ Programación general / planificación de la inversión.
- ✓ Elaboración del presupuesto estimado inicial.
- ✓ Planificación de flujos de tesorería.
- ✓ Organización y coordinación de todas las partes.
- ✓ Gestión de la documentación.
- ✓ Seguimiento de las relaciones con los distintos organismos de la Administración.
- ✓ Asesoramiento técnico a la propiedad para la definición de los requisitos de proyecto.
- ✓ Gestión de licencias y permisos.



### 3. Gestión del proyecto.

- ✓ Búsqueda y preselección de equipos redactores adecuados, para proponer a la propiedad.
- ✓ Coordinación y seguimiento de la redacción de los proyectos (básico, de ejecución, legal y comercial).
- ✓ Auditoria de proyectos. Coherencia con los requerimientos de la propiedad.
- ✓ Comprobación de la existencia de la totalidad de la documentación.
- ✓ Análisis de la constructibilidad, deficiencias e indefiniciones.
- ✓ Auditoria técnica de instalaciones.
- ✓ Revisión del estado de mediciones.
- ✓ Análisis del cumplimiento de la Normativa.
- ✓ Coordinación con otras partes participantes (OCT, Seguridad y Salud, Laboratorio de Control de Calidad, etc) y con los organismos públicos.
- ✓ Control y seguimiento de la programación.
- ✓ Determinación del presupuesto objetivo.



#### 4. Gestión de preconstrucción.

- ✓ Estrategia de contratación.
- ✓ Propuesta de definición de paquetes o lotes.
- ✓ Licitación. Estudio de ofertas.
- ✓ Asesoría en la contratación.

#### 5. Gestión de construcción.

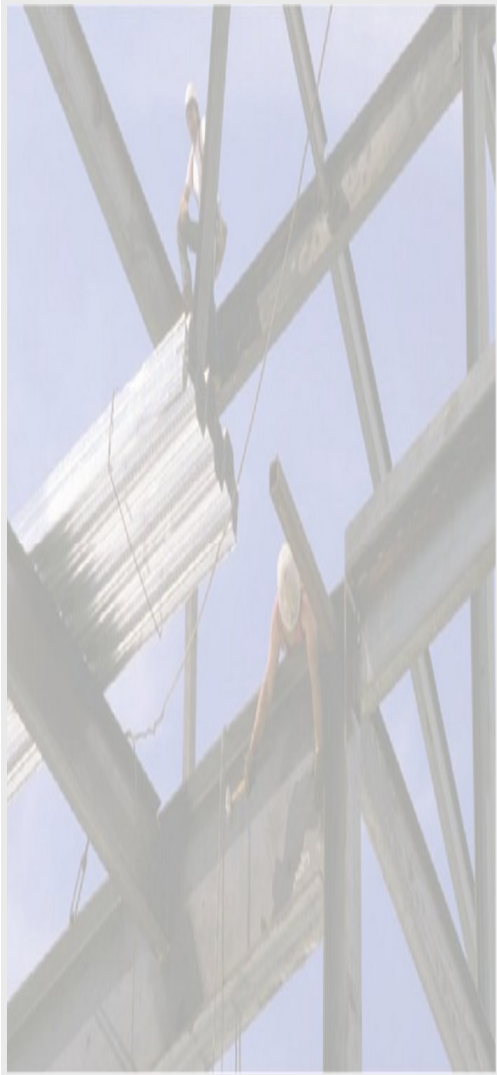
- ✓ Planificación. Control y seguimiento del programa de trabajos. Anticipación de conflictos.
- ✓ Control y seguimiento de replanteos.
- ✓ Control de ejecución.
- ✓ Seguimiento del cumplimiento de las medidas contempladas en el plan de seguridad y salud en la obra.
- ✓ Análisis, control y gestión de modificaciones e imprevistos.
- ✓ Seguimiento del Control de Calidad.
- ✓ Coordinación entre contratistas e intervinientes en el proyecto, coordinación con los agentes comercializadores y con terceros.
- ✓ Documentación e información (control y distribución de los documentos).
- ✓ Dirección de las reuniones de obra.
- ✓ Realización de informes de seguimiento de la obra.
- ✓ Control económico continuado del estado de la obra.



#### 6. Fase de recepción.

- ✓ Revisión de la obra ejecutada, control de no conformidades.
- ✓ Control y seguimiento de pruebas finales y puesta en marcha de las instalaciones.
- ✓ Coordinación de los intervinientes en las Legalizaciones.
- ✓ Seguimiento de la recopilación de documentación final y redacción del Libro del Edificio por parte de las Direcciones Facultativas.
- ✓ Recepción, junto con las Direcciones Facultativas, y liquidación de las obras.
- ✓ Asesoramiento, planificación y contratación del mantenimiento.
- ✓ Plan de explotación.
- ✓ Asistencia a la promotora ante cualquier desperfecto del edificio, derivado de mala ejecución o de vicios ocultos.

#### 4. CONTRATOS





Los trabajos que ha realizado o tiene actualmente en cartera **DPS PROJECT MANAGEMENT** son los siguientes:

#### MADRID

- Gestión de Construcción de 66 viviendas, en Getafe. (Cooperativa "Virgen del Rosario".) Terminado.
- Gestión de Construcción de 67 viviendas, en El Ensanche de Vallecas. (Cooperativa Estudio 2004.) Terminado.
- Gestión de Construcción de 113 viviendas, en Torrejón de Ardoz. (Cooperativa "Virgen de los Nudos".) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de edificio de 35.000 m2 para sede, almacén y centro logístico, en Vicálvaro. (Centro Farmacéutico Nacional.) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de 149 viviendas, en Arganda del Rey, Madrid. (Cooperativas Vivalar) En Proyecto.
- Gestión de Proyecto y Construcción de 60 viviendas, en San Martín de la Vega, Madrid. (Cooperativas Vivalar) En Proyecto.
- Redacción de Anteproyecto, Proyecto Básico y de Ejecución y Gestión de Construcción de 47 viviendas, locales comerciales y garajes en Moraleja de Enmedio, Madrid. (Cooperativa VIBACO). En Proyecto.
- Control del proyecto de arquitectura y dirección de ejecución de obra de «*Universidad Popular de Alcobendas*». EMVIALSA. (Ayuntamiento de Alcobendas). En Proyecto.
- Asistencia Técnica para la evaluación, recepción y control de Activos Inmobiliarios adquiridos destinados a Alquiler. Creahogar S.A. SOCIMI.
- Asistencia Técnica para la Gerencia y Administración de Aluni Madrid S.L., (Alojamientos Universitarios)
- Asistencia Técnica para el control Técnico y Económico de las obras de reparación de zonas comunes en la Urbanización "Residencial Augusta". San Sebastián de los Reyes. En ejecución.

#### ALMERIA

- Gestión de Construcción de 60 Viviendas, en Vera. (Proyecciones Inmobiliarias XXI S.L.) Terminado
- Gestión de Construcción de 16 viviendas, en Vera. (Entorno Rústico, S.L.) Terminado
- Gestión de Construcción de Rehabilitación de Cortijo para Restaurante, en Los Gallardos. (Entorno Rústico, S.L.) Terminado
- Gestión de Construcción de Restaurante Lizarran, en Vera. (Entorno Rústico, S.L.) Terminado
- Gestión de Construcción de 43 viviendas, en Garrucha. (Ingofersa S.L.) Terminado

- Gestión de Proyecto y Construcción de 118 Viviendas, en Vera. ( Construcciones Yeregui Siglo XXI S.L.) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de 48 viviendas en Mojacar. (Promo 92 S.L.) En Ejecución
- Gestión de Proyecto y Construcción de 24 viviendas en Cuevas del Almanzora. (Arco S.L.) Terminado.
- Gestión de Construcción de 6 Viviendas en Sorbas (Mi casa su casa, S.L.) En Ejecución
- Gestión de Proyecto y Construcción de 14 viviendas en Vera (Entorno Rústico, S.L.) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de urbanización y 174 viviendas unifamiliares aisladas, en Los Gallardos. (Entorno Rústico S.L.) En Fase de Proyecto
- Gestión de Desarrollo Urbanístico del Sector “La Tejera” de 145 Hectáreas, En Los Gallardos. (ER SERVICES S.L.) En Fase de Proyecto.

#### ALICANTE

- Dirección de Obra y Gestión de Construcción de Urbanización de 400.000 m<sup>2</sup> en Lliber. (BTB Construcciones, S.L.) En Fase de Proyecto
- Asistencia Técnica para la coordinación y presentación de oferta en el concurso público para la *Concesión Administrativa del Derecho de Superficie de la Zona Hotelera del Complejo Cinematográfico “Ciudad de la Luz”*, para la construcción de un hotel de cinco estrellas para Hilton International. (HAE IMMOKONZEPT AG.) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de vivienda unifamiliar, en Rincón de Loix, Benidorm, (Cliente Particular.) Terminado
- Asistencia Técnica para las fases de Proyecto y Construcción de un Centro Logístico y de Oficinas de 112.000 m<sup>2</sup> en Elche, Alicante. (Tempe S.A. Grupo Inditex). En Construcción.

#### IBIZA

- Gestión de Proyecto y Construcción de 9 Viviendas unifamiliares en Cala Vadella. (Puig des Fornás S.L.) Terminado

#### MURCIA

- Gestión de Proyecto y Construcción de 60 viviendas en Molina del Segura. (BOUYGUES INMOBILIARIA S.A.) Terminado
- Terminación Directa de Obra de 60 viviendas en Molina del Segura. (BOUYGUES INMOBILIARIA S.A.) Terminado.

#### TOLEDO

- Gestión de Proyecto y Construcción de 16 viviendas en Olias del Rey. (Entorno Rústico S.L.) Terminado
- Gestión de Proyecto y Construcción de 60 viviendas en Seseña. (Arco S.L.) Terminado.
- Gestión de Proyecto y Construcción de 43 viviendas en Corral de Almaguer. (Promociones Almaguer S.L.) Terminado.

#### GUADALAJARA

- Gestión de Proyecto y Construcción de 47 viviendas en Tórtola de Henares. En Fase de Proyecto.

**SALAMANCA**

- Servicios Técnicos de Coordinación, Supervisión, Control y Gestión para la reanudación y terminación de la Obra de 55 Viviendas + 36 Estudios-Oficinas en Santa Marta de Tormes (PROSA S.A.) En Construcción.

## 5. EQUIPO DE PROFESIONALES

### Javier Poole Derqui

**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**, Universidad Politécnica de Madrid, 1987. **Programa de Dirección General** en el Instituto de Estudios Superiores de Empresa (IESE) en los años 2002-2003 en Madrid, cursos de **Negociación** con la consultora de formación Belae, Bert & Branch, de **Motivación y Dirección** con Krauthammer International, de **Finanzas para Dirección** en el Instituto de Finanzas de Madrid, de **Optimización Técnica de Construcción** con Dragados, Bouygues y Hollandsche Beton Groep en Madrid, Paris y Delft, así como numerosos cursos sobre Organización, Planificación, Prevención, Calidad y Medio Ambiente a lo largo de su carrera.

Su trabajo profesional se ha desarrollado fundamentalmente en el sector de la **construcción e inmobiliario**, inicialmente con el grupo de empresas SUX. S.A. y desde el año 1988 hasta el 2003 en el **Grupo Dragados**.

En su carrera profesional dentro de Grupo Dragados ha trabajado tanto en contratos para todo tipo de **Administraciones Públicas (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Ministerios)** como para clientes privados, desde pequeñas empresas hasta las más **importantes inmobiliarias nacionales (Vallehermoso, Urbis, Metrovacesa, etc.)**, en especialidades de carreteras, ferroviarias, obras hidráulicas, viviendas, oficinas, sanitarias, industriales etc., desde puestos de dirección y gestión, llegando a tener a su cargo equipos polivalentes de hasta 250 personas y con una facturación anual de 100 millones de euros.

En Grupo Dragados ha ocupado puestos como **Jefe de Obra y Gerente de Promoción Inmobiliaria** (Valencia 1988-1994), **Delegado de Alicante** (1994-1998), **Director de División de Grandes Clientes y de Obras Civiles** en TECSA, filial del Grupo Dragados con sede en Madrid, **Consejero de Darro Inmobiliaria y Financiera**, inmobiliaria cliente de TECSA, y finalmente, **Gerente de Edificación de Dragados** en Madrid desde 2001.

En abril de 2004 comienza la puesta en funcionamiento de **DPS PROJECT MANAGEMENT**.

### José Luis Serna Pérez

**Titulado en Formación Profesional en la Especialidad de Construcción de Obras y Edificios por el Instituto Politécnico de Alicante.**

Su trabajo profesional se ha desarrollado en el sector de la **construcción**, iniciando su carrera en el despacho del Arquitecto de Alicante Roberto Pérez Guerras, donde permaneció hasta 1994 como Director de Delineación de Proyectos y Responsable de Gestión de Obras, y desde el año 1994 hasta el 2003 en el **Grupo Dragados**.

En Grupo Dragados ha desarrollado su carrera profesional ocupando puestos desde **Jefe de Oficina Técnica o Jefe de Ejecución hasta Jefe de Obra en toda el área geográfica de la Comunidad Valenciana**, desarrollando contratos de edificación de todo tipo. (Residencial, hotelero, sanitario, educativo, comercial, ocio, restauración etc.)

En abril de 2004 comienza la puesta en funcionamiento de **DPS PROJECT MANAGEMENT**.

### Marcela Mendy Pareja

**Arquitecto Superior**. Especialidad de Edificación. Universidad Politécnica de Madrid. 1.998. Master en Restauración Arquitectónica. Tiene amplia experiencia como Arquitecto Proyectista para clientes privados y como Project Manager de construcción de edificios para Administraciones Públicas en España y Filipinas.

**Yolanda Pérez Basanta**

**Arquitecto Técnico. Universidad Politécnica de Madrid.** Ha desarrollado su carrera profesional en la Comunidad de Madrid, con más de diez años de experiencia como Jefe de Obra de obra en Cabual Construcciones S.A. y en Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. en obras de nueva planta o rehabilitación de edificios.

**Andrés David Pérez Cortés**

**Arquitecto Técnico.** Especialidad Estructuras. Universidad Politécnica de Granada. 2004. Experiencia previa en empresas de estructuras y de albañilería.



Carretera de Fuencarral 56. Pta. 85  
28108 – ALCOBENDAS, MADRID  
Tfno.: 912 939 946  
Fax: 912 939 947

Calle Juan Anglada nº 6 , Planta 2ª, 4B  
04620 – VERA, ALMERÍA  
Tfno.: 950 393 695  
Fax: 950 393 695

C/ Centauro 23  
03110 – MUTXAMIEL, ALICANTE  
Tfno.: 628 122 790

[dps@dpspm.com](mailto:dps@dpspm.com)

[www.dpspm.com](http://www.dpspm.com)

DPS PROJECT MANAGEMENT S.A.L.  
Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, Tomo 2.800, Folio 106, Hoja A 84736, Libro 0 de la Sección 8, Inscripción 1ª  
Domicilio Social: Juanito Santero nº 4, 3º  
03002 - ALICANTE  
C.I.F. A 53883906