

**Intervención de otros agentes en la obra.  
Project Manager, OCT's y suministradores**

1/3

**OBJETIVO**

Conocer las nuevas figuras y sus funciones, que aún no estando reconocidas legalmente por ley alguna, desarrollan sus funciones en la obra.

**CONTENIDO**

Es el caso de los Project Manager, OCT' S y suministradores.

**PROJECT MANAGER**

El grado de exigencia que los proyectos de edificación actuales requieren tiene una tendencia al alza. Es por ello que cada vez se hace más necesario que todos los actores clave implicados en la gestión y puesta en marcha de los proyectos de edificación posean un alto grado de conocimiento y responsabilidad sobre el trabajo que efectúan.

Uno de los principales actores de esta tipología de proyectos es el Project Manager en Edificación. No es una figura nueva sino por el contrario se trata de un perfil siempre implícito en los proyectos de edificación.

Ahora bien, las particularidades de la gestión de proyectos de edificación hacen que sea necesario que la formación del Project Manager en Edificación se desarrolle desde una perspectiva integradora del tipo de proyecto que este profesional deberá gestionar en su que hacer diario.

El Project Manager representa a la propiedad en todas las fases del proyecto, desde la concepción hasta la comercialización y puesta en funcionamiento, debe defender los intereses del promotor ante otros agentes de la edificación, para

garantizar transparencia económica, cumplimiento de los plazos, cumplimiento de la seguridad y salud en el trabajo y control de calidad.

Tradicionalmente el Project Manager ha sido utilizado en obras de edificación de tipo singular (centros comerciales, edificios de oficinas, industrial, etc.), pero ahora se está implantando también en la edificación residencial y en obra civil.

El Jefe de Proyecto o Project Manager es la persona que tiene la responsabilidad total respecto a la planificación y ejecución de un determinado proyecto.



**Intervención de otros agentes en la obra.  
Project Manager, OCT's y suministradores**

2/3

El Jefe de Proyecto debe tener una combinación de habilidades incluyendo la capacidad de hacer preguntas perspicaces, detectar supuestos no declarados y, resolver conflictos interpersonales junto con la capacidad de aplicar sistemáticamente los principios de la administración.

Uno de los aspectos clave de su trabajo es reconocer los riesgos que puedan impactar la probabilidad de éxito del proyecto, y los riesgos deben ser formal o informalmente evaluados durante todo el periodo de ejecución del proyecto.

El riesgo surge de la incertidumbre y un Jefe de Proyecto se distingue por considerarlo uno de los focos principales de su labor. La mayoría de los temas que pueden impactar un proyecto de una u otra manera están relacionados con el riesgo.

Un buen Jefe de Proyecto puede reducir significativamente el riesgo, mediante la adhesión a políticas comunicacionales abiertas, permitiendo que cada uno de los participantes en el proyecto tenga la oportunidad de expresar sus opiniones y preocupaciones.



La disciplina que aplica un Jefe de Proyecto se denomina Administración de Proyectos y consiste en la aplicación del conocimiento, habilidades, herramientas y técnicas a un amplio rango de actividades en orden a lograr cumplir con los requerimientos de un proyecto en particular. La Administración de Proyecto descompone un proyecto en los siguientes procesos:

- Ante-proyecto
- Planificación
- Ejecución
- Control y Supervisión
- Cierre.

**ORGANISMOS DE CONTROL TÉCNICOS**

El proceso constructivo, como proceso productivo que es, cuenta como parte integrante del mismo con un control de calidad interno que persigue la calidad del producto final.

Así lo recoge para el proceso edificatorio la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), asignando responsabilidades de control de calidad interno, a intervinientes en el proceso como por ejemplo, al director de ejecución de la obra, las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos.

También como otros procesos productivos, el constructivo precisa de un Control Técnico externo, que con la independencia que le confiere el no participar directamente en el mismo, le permita pronunciarse con la máxima objetividad e imparcialidad sobre sus fases.

**¿CUANDO ES NECESARIA LA  
CONTRATACIÓN DE UNA O.C.T.?**

Sólo es obligatoria su contratación cuando se va a suscribir por parte del Promotor un seguro decenal de daños, dado que las entidades aseguradoras a los efectos de tramitación del Seguro Decenal de Daños requieren que el proyecto y su ejecución, estén supervisados por una entidad de control OCT independiente de las partes.



Este control se inicia definiendo los riesgos inherentes al tipo de construcción, y se continua realizando una revisión del proyecto y un control de la ejecución por métodos estadísticos para evaluar/reducir los riesgos sobre las características inicialmente definidas.

El resultado se refleja en un sistema tipificado de informes, que son remitidos a la compañía aseguradora y a la propiedad.

**Intervención de otros agentes en la obra.  
Project Manager, OCT's y suministradores**

3/3

**SUMINISTRADORES**

Los suministradores, son empresas que exclusivamente aportan materiales o equipos a las obras, no disponiendo en ningún momento de mano de obra en la misma, puesto que pasarían a ser subcontratistas.

Por tanto, son empresas que no pueden realizar ningún tipo de trabajo en la obra, a excepción de la carga y descarga de los materiales o equipos que suministra.

**CONCLUSIÓN**

En general cualquier persona que visite la obra, si está integrada en el proceso de ejecución de la misma, deberá ser recibida y acompañada por



personal de obra, ser informada de los riesgos en la misma y dotársele de los equipos de protección individual mínimos y necesarios. (por ej. casco, chaleco alta visibilidad, botas).