



## ❖ ALCANCE DE LOS SERVICIOS

### ➤ Actividades generales:

Durante todo el proyecto se realizarán las siguientes actividades:

- ✓ Seguir en todo momento las instrucciones de la Propiedad, en lo referente a objetivos de Calidad, Definición, Cumplimiento de Normativa, Coste, Plazo, Medioambiente y Seguridad y Salud del Proyecto. Esto se realizará según los procedimientos que tiene la Propiedad.
- ✓ Controlar y coordinar las actuaciones de los profesionales y de otros especialistas contratados por la propiedad.
- ✓ Asesorar a la Propiedad sobre el correcto cumplimiento de las Normas de Seguridad y Salud y cualquier otro Consultor o contratista trabajando para la Propiedad, así como facilitar la comunicación entre ellos.
- ✓ Asesorar a la propiedad sobre los seguros que puedan ser necesarios debido a las características y necesidades del proyecto o de la obra.
- ✓ Recabar la aceptación expresa de la propiedad ante cualquier cambio en el Presupuesto, Cronograma, Alcance o Calidades del proyecto.



- ✓ Asistir a la propiedad o su representante en la gestión de la obtención de la Licencia de Obras o cualquier otro permiso/autorización necesaria para la construcción y/o apertura y utilización del inmueble.
- ✓ El Project Manager asistirá a la Propiedad en la solicitud de aquellas licencias y autorizaciones y permisos administrativos necesarios para la realización de la construcción y utilización de la misma ante las administraciones competentes, hasta su total obtención.
- ✓ Informar a la Propiedad periódicamente sobre el estado de cualquiera de las fases del proyecto o de la obra, así como informar de manera inmediata de cualquier situación extraordinaria de importante magnitud que pueda afectar a los intereses de la propiedad.



➤ **Fase I: Revisión del Proyecto de Ejecución:**

- ✓ Se coordinará la recepción del proyecto de Ejecución y la presentación de los documentos necesarios en las distintas administraciones para la obtención de la licencia de obras. Asimismo se realizará una revisión completa del proyecto de Ejecución.
- ✓ Se comprobará toda la documentación recibida y se auditará técnicamente, para comprobar que:
  - La documentación gráfica esté completa.
  - Las descripciones de las mediciones correspondan a lo señalado en planos.
  - Las mediciones se revisarán para comprobar que estén en óptimas condiciones antes de sacar la licitación.
  - Que los posibles requerimientos referentes a licencias o cumplimiento de normativas se hayan corregido.
  - Que las solicitudes reflejadas en licencias se corresponda con el proyecto, sobre todo a nivel arquitectura e instalaciones.
- ✓ Elaborar un informe completo de revisión de instalaciones, con cumplimiento de normativas.



- ✓ Realizar el informe completo de revisión de proyecto que se entregará a la propiedad y al estudio de arquitectura.
- ✓ Tener reuniones aclaratorias con el equipo de diseño para corregir las anomalías detectadas, fijando plazos mínimos para ello.
- ✓ Es quizá este punto el más importante de cuantos componen la gestión de NIVEL S.L., ya que es aquí donde se puede garantizar el éxito del proyecto.
- ✓ Se recibirán todos los planos y las mediciones. En caso de que éstas no estén realizadas correctamente se procederá a su realización, basándonos en la amplia experiencia que tenemos en la dirección de obras. Para ello haremos supuestos razonables de cimentación, estructura y concepción de instalaciones.
- ✓ Una vez que se tienen las mediciones pasamos a la descomposición de todas las unidades de obra en precios unitarios descompuestos utilizados por constructoras y lógicamente utilizando las naturalezas de cada uno (materiales, subcontratas de mano de obra y subcontratas de industriales).
- ✓ Posteriormente se realiza un plan de compras de toda la obra, que constituirán los futuros cuadros comparativos de la obra.



- ✓ Con todo ello se elaborará el coste directo de la obra (se entiende como tal el que va a soportar la constructora en pagos directos de unidades de repercusión directa en unidades de obra).
- ✓ Se analizará la parcela y la logística necesaria en la obra y se elaborará el coste indirecto que va a soportar la obra (cargas de personal, maquinaria, seguros, tasas, etc., unidades no repercutidas directamente en unidades de obra).
- ✓ Por último se analizan los costes externos que soporta la obra (delegación, zona, central y beneficio).
- ✓ Con la suma de costes directos, indirectos y externos se obtiene el valor total de ejecución por contrata de la obra.
- ✓ Se elabora documentación con todo y se analiza en la misma el cumplimiento de objetivos económicos.
- ✓ Se obtendrán los costes de la edificación, divididos en bajo rasante, sobre rasante, terrazas y urbanización. Para ello cada una de las partidas del proyecto se asignará a uno de estos apartados con la valoración obtenida en el apartado anterior. De esta forma se puede analizar si hay una diferencia de costes notables en cada una de las repercusiones, lo que a posteriori nos permitirá proponer cambios en esas unidades.



- ✓ Se realiza también informes de cumplimiento de calidades marcadas por la propiedad, protocolos de diseño del edificio y requerimientos técnicos, normativas, medioambientales, C.T.E. y barreras arquitectónicas.
- ✓ Se realiza informe con Ingeniería de Valor, analizando las posibles variantes que pueda afectar a cada una de las partidas, para alcanzar los objetivos anteriores.
- ✓ Se elabora una batería de cambios propuestos que se trasladará a la propiedad para que se aprueben los que correspondan.
- ✓ Esta fase como se ve es fundamental para el éxito de el proyecto, pues aquí podemos asegurar que se cumplan los objetivos comerciales, económicos y de calidad marcados por la propiedad.
- ✓ La labor de NIVEL S.L. puede llevar también a sugerir cambios en la propia concepción del proyecto y en su diseño con el visto bueno de todos y cada uno de los agentes que intervienen en el proceso.
- ✓ Durante esta fase, se elaborará el plan definitivo de proyecto (en cuanto a tiempos, Cronograma) y se mantendrá actualizado, incluyendo todas las fases del mismo e hitos del proyecto, indicando las actividades en el camino crítico.



- ✓ Se preparan Sub-cronogramas según necesidades específicas del proyecto, de modo que éstos sirvan de herramienta de gestión, permitiendo alterar a todo el equipo de las gestiones o acciones necesarias para el cumplimiento de las fechas establecidas.
- ✓ Alertar a la Propiedad, o cualquier otra parte integrante del Equipo de Proyecto sobre las acciones o gestiones pendientes de cumplimiento para Cronograma.
- ✓ Convocar y liderar reuniones de coordinación general del proyecto con la frecuencia necesaria para mantener la buena marcha del mismo.
- ✓ Preparar, emitir y obtener aprobación de todos los participantes y archivar las actas de todas las reuniones de proyecto a las que asista.
- ✓ Asistir a la propiedad en las gestiones con los organismos oficiales para la obtención de permisos, licencias o cualquier otro trámite necesario relacionado con el proyecto, haciendo hincapié en la gestión para la obtención de la pertinente licencia de obra.
- ✓ Preparar la documentación, reunión o cualquier otro medio necesario para presentar la documentación a la Propiedad que le permitan tomar las decisiones oportunas para la buena marcha del proyecto.
- ✓ Revisión del Informe Geotécnico, y ver concordancia con la cimentación planteada en el Proyecto de Ejecución



- ✓ Gestionar la Petición de oferta y contratación del Organismo de Control Técnico, así como la Coordinación de la colaboración de éste con el equipo redactor, y seguimiento de los informes correspondientes que tiene que emitir.
- ✓ Liderar la gestión del proyecto en cuanto a su coste, programación, Calidad Técnica, Seguridad y Salud, Medioambiental y Administrativa para que los objetivos del proyecto marcados por la propiedad se cumplan.
- ✓ Comprobar que una vez corregidas todas las anomalías, la documentación final es valida y sea el que salga a licitación.
- ✓ Preparar la documentación del pliego de condiciones para la futura licitación.
- ✓ Recomendar una estrategia de contratación y definir con la propiedad las empresas que serán invitadas al proceso de licitación.
- ✓ En cuanto a tiempo de desarrollo, lo marcara el plan director del proyecto.
- ✓ Entregar documentación definitiva a OCT y Correduría de seguros.
- ✓ Redacción del Plan de Control de Calidad y contratación de Laboratorio de Control.
- ✓ Se habrá comprobado la viabilidad del Estudio de Seguridad y Salud.





➤ **Fase II: Licitación:**

Durante esta fase se realizarán las siguientes actividades:

- ✓ Distribuir la documentación de Petición de Ofertas y contestar a las posibles preguntas que surjan.
- ✓ Recepcionar y preparar un comparativo técnico-económico de las ofertas presentadas en base a los criterios acordados.
- ✓ Mantener reuniones aclaratorias durante el periodo de preparación de la oferta, si fuese necesario.
- ✓ Contrastar las ofertas recibidas con el correspondiente presupuesto objetivo para los trabajos en cuestión.
- ✓ Tener las rondas de reuniones con las constructoras licitadoras, para aclaración de las ofertas, indicación de partidas altas, anomalías en precios, etc.



- ✓ Componer terna final de licitaciones en base a ofertas firmes y completas, con reunión para último ajuste de precios y propuesta definitiva de adjudicación.
- ✓ Preparar un informe de recomendación de adjudicación a la Propiedad.
- ✓ Preparar la documentación necesaria para la firma de los contratos de ejecución de la obra.

➤ **Fase III: Construcción:**

- ✓ Comienza con la firma del Acta de Inicio de Obra.
- ✓ Se habrá Aprobado el Plan de Seguridad y Salud, elaborado por la Constructora, emitiendo la correspondiente Acta de Aprobación para dar de Alta el Núcleo de Trabajo.
- ✓ Se preparan Sub-cronogramas específico de Obra, de modo que éste sirva de herramienta de gestión, permitiendo alertar a todo el equipo de las gestiones o acciones necesarias para el cumplimiento de las fechas establecidas.
- ✓ Alertar a la Propiedad, o cualquier otra parte integrante del Equipo de Proyecto sobre las acciones o gestiones para cumplimiento de Sub-cronograma.



- ✓ Convocar y liderar reuniones de coordinación general de la obra con la frecuencia necesaria para mantener la buena marcha de la misma.
- ✓ Preparar, emitir y obtener aprobación de todos los participantes y archivar las actas de todas las reuniones de proyecto a las que asista.
- ✓ Asistir a la propiedad en las gestiones con los organismos oficiales para la obtención de permisos, licencias o cualquier otro trámite necesario relacionado con la obra.
- ✓ Preparar la documentación, reunión o cualquier otro medio necesario para presentar la documentación a la Propiedad que le permitan tomar las decisiones oportunas para la buena marcha de la obra.
- ✓ Gestionar el Organismo de Control Técnico, así como la Coordinación de la colaboración de éste con el equipo de obra, y seguimiento de los informes correspondientes que tiene que emitir.
- ✓ Controlar y liderar la gestión del proyecto en cuanto a su coste, programación, Calidad Técnica, Seguridad y Salud, Medioambiental y Administrativa para que los objetivos del proyecto marcados por la propiedad se cumplan.
- ✓ Preparar mensualmente un informe técnico-económico que se entregará a la Propiedad.



- ✓ Recomendar una estrategia y definir con la propiedad las posibles contingencias que surjan en la obra.
  - ✓ Control de Ejecución del Plan de Control de Calidad.
  - ✓ Gestión de facturación, con control de las mismas, Certificaciones de obra, laboratorio de control, O.C.T., agentes externos, administraciones, etc., para su aprobación definitiva por parte de la Propiedad.
  - ✓ Dirección Facultativa de Arquitecto y Arquitecto Técnico en la obra, con las atribuciones que corresponde a cada uno.
  - ✓ Coordinador de Seguridad y Salud durante la Ejecución de la Obra, con revisión permanente en medios de seguridad individuales como colectivos, avisos previos, anexiones al plan de seguridad de subcontratas, reuniones según prevención de riesgos, etc.
- **Fase IV: Entrega:**
- ✓ Comprobación a nivel de ejecución que la obra esté totalmente terminada y se adecue al proyecto.
  - ✓ Obtención de los planos As-built de todo el edificio, elaborados por la constructora.



- ✓ Preparación de lista de repasos.
- ✓ Obtención del certificado final de obra
- ✓ Con todo lo anterior, preparación y obtención de recepción provisional de obra con la constructora.
- ✓ Asesoramiento y presentación de toda la documentación final de obra en los organismos competentes.
- ✓ Seguimiento de la realización de la lista de repasos por parte de la constructora.
- ✓ Seguimiento del estado de Licencia de Primera Ocupación y de Actividades.
- ✓ Solicitud y seguimiento en compañías de acometidas finales de servicios.
- ✓ Elaboración, una vez conseguida la lista completa de repasos, de la Certificación de Liquidación con la Constructora.
- ✓ Asistir a la Propiedad y agentes que intervienen, en las visitas de los técnicos municipales para la obtención de licencias.
- ✓ Entrega a la Propiedad de toda la documentación de la obra para su archivo definitivo.



## ❖ RECURSOS

### ➤ Fase I: Revisión de proyecto

- ✓ Revisión de arquitectura y cumplimiento de normativas: los recursos necesarios que requiere el proyecto y proporcionados por NIVEL S.L. en sus oficinas.
- ✓ Revisión de instalaciones: los recursos necesarios que requiere el proyecto y proporcionados por NIVEL S.L. en sus oficinas.
- ✓ Revisión de mediciones: los recursos necesarios que requiere el proyecto y proporcionados por NIVEL S.L. en sus oficinas.
- ✓ Director de Proyecto: un profesional acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas como en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.



➤ **Fase II: Licitación**

✓ Director de Proyecto: un profesional acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas como en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.

➤ **Fase III: Construcción**

✓ Director de Proyecto: un profesional acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas, obra y en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.

✓ Director de Obra: un Arquitecto acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas, obra y en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.

✓ Director de Ejecución de Obra: un Arquitecto Técnico acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas, obra y en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.



- ✓ Coordinador de Seguridad y Salud: un Arquitecto Técnico acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas, obra y en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.

➤ **Fase IV: Entrega**

- ✓ Director de Proyecto: un profesional acreditado perteneciente a NIVEL S.L., que realizará su trabajo tanto en nuestras oficinas, obra y en los diferentes centros donde se realicen las reuniones o gestiones oportunas.