DPS PROJECT MANAGEMENT

www.dpspm.com

“Asegurando los objetivos de nuestros clientes”

Í N D I C E

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

1. *QUIÉNES SOMOS*

DPS PROJECT **MANAGEMENT (Dirección de Proyectos y Servicios, Project Management S.L.)** es una empresa especializada en la asistencia al inversor inmobiliario creada en el año 2004.

Desde entonces ha desarrollado trabajos para clientes significativos como Tempe/ Inditex, Anida/ BBVA, Viviendas y Oficinas S.A., Centro Farmacéutico Nacional S.A., Altamira Santander Real Estate, Bouygues Inmobiliaria S.A., Parque Empresarial La Moraleja o diversas cooperativas y promotoras de viviendas por toda la geografía española, en Madrid, Guadalajara, Burgos, Salamanca, Toledo, Cáceres, Badajoz, Murcia, Valencia, Alicante, Almería, Málaga 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 los sectores de la construcción e inmobiliario.*

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.

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.*

2. ***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.

- 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, el control cada vez mayor exigido por 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 exige altas capacidades de:*

- *Visión global.*
- *Conocimiento del entorno.*
- *Planificación.*

- *Gestión.*
- *Negociación.*
- *Coordinación.*

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** es una práctica habitual en USA y en los países más avanzados de Europa.

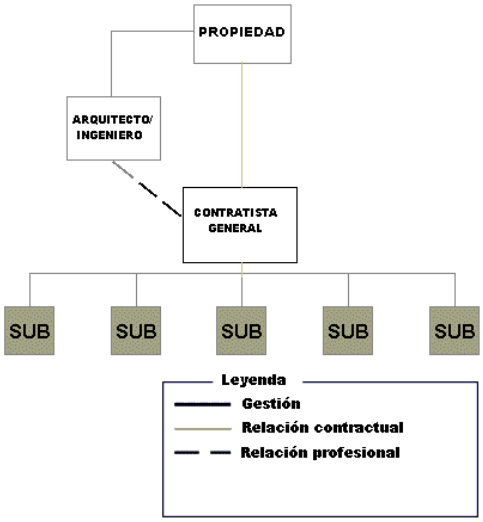
En España es una práctica que viene creciendo a un ritmo del 10% anual y se empieza a incorporar también en el ámbito de las Administraciones Públicas.

Estas empresas especializadas descargan al inversor 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.

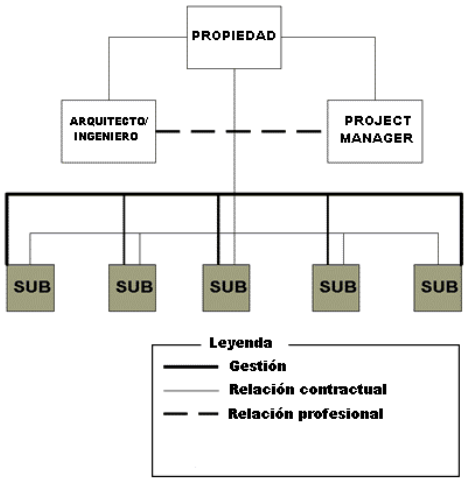
Un riguroso control técnico desde la redacción del proyecto, una correcta gestión de contratación de obra y su supervisión y coordinación a lo largo de la misma por personal especializado reduce sensiblemente los costes y ahorra en todo o en parte los sobre costes debidos a cambios, errores o indefiniciones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

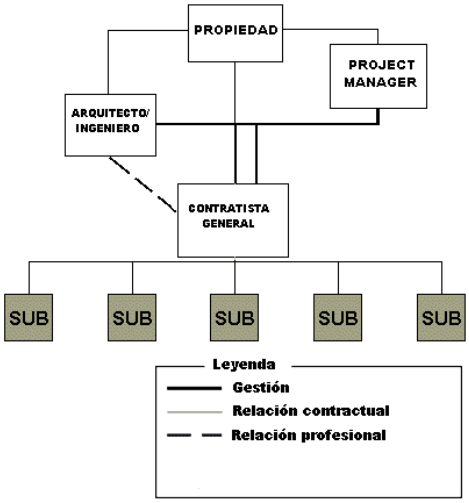
Estos ahorros pueden llegar a ser superiores al 20% del coste de la inversión.

ESQUEMA DE TRABAJO TRADICIONAL



ESQUEMAS DE TRABAJO CON PROJECT MANAGER





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 por no haber analizado adecuadamente el programa de necesidades antes de comenzar la redacción de los proyectos o por una falta de control y revisión suficiente de los proyectos antes de la licitación de las obras.

La gestión del proyecto y su supervisión continua, la comprobación de que lo que se está proyectando satisface las necesidades del cliente, el plan de negocio 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 los requisitos del cliente recogidos 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.

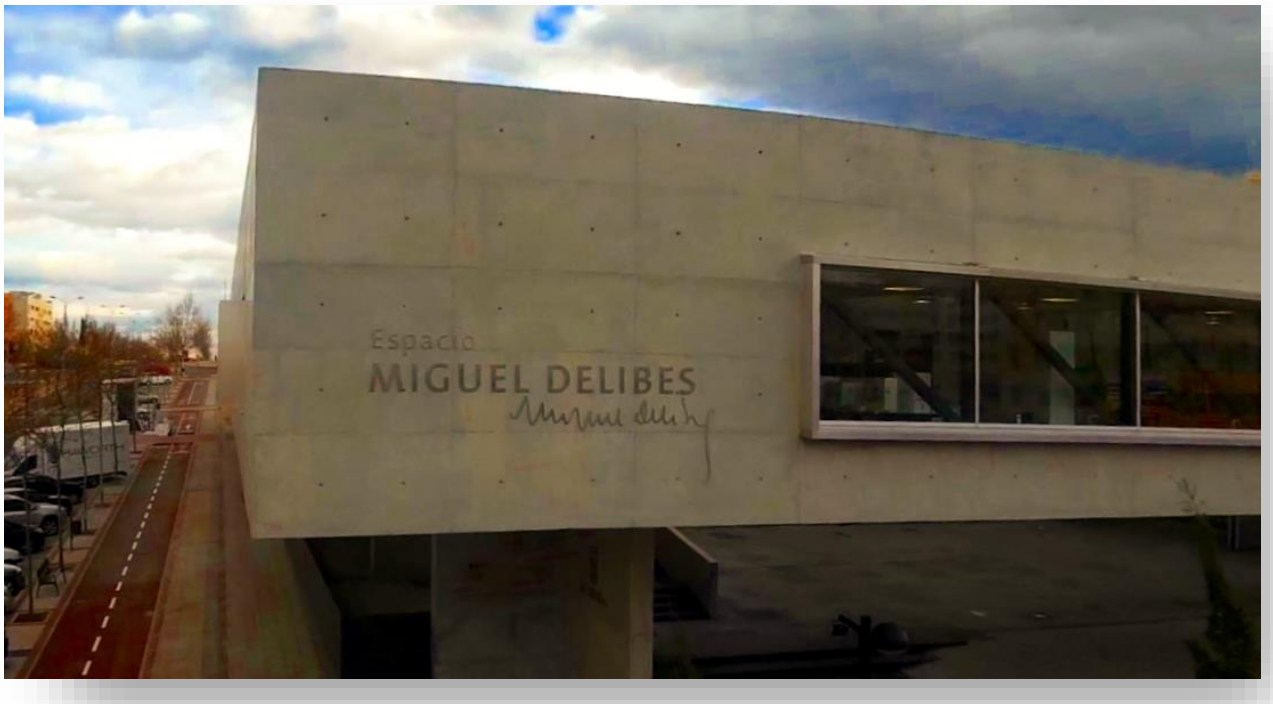
El seguimiento continuado de la ejecución permite el control económico de la misma, asegurando el control de costes y reduciendo las desviaciones o incrementos.

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

- Proyectos de Arquitectura e Ingeniería.
- Project Monitoring.
- Análisis de viabilidad.
- Búsqueda y selección de proyectistas, empresas de control, etc.
- Supervisión de proyectos.
- Supervisión de fases de obra.
- Búsqueda y selección de empresas constructoras, suministradoras, etc.
- Licitación de obra. Lotes.
- Elaboración de contratos de obra.
- Planificación, seguimiento y control de obras (coordinación, plazos, costes y calidades).
- Recepciones de obra.
- 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.
- ✓ Auditoría 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.***

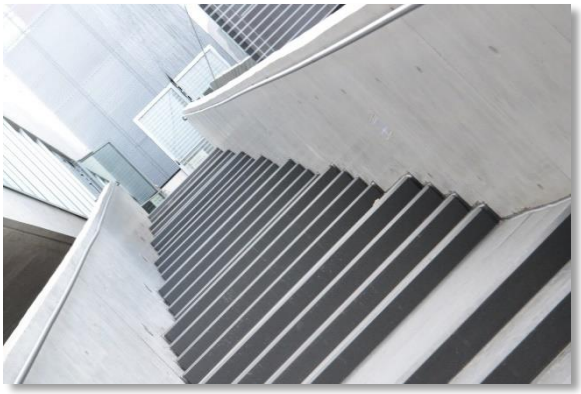
- ✓ Planificación. Control y seguimiento del programa de trabajos. Anticipación de conflictos.
- ✓ Control y seguimiento de replanteos.
- ✓ Control de ejecución.
- ✓ Seguimiento del cumplimiento de las medidas contempladas en el plan de seguridad y salud en la obra.
- ✓ Análisis, control y gestión de 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 de puesta en marcha de las instalaciones.
- ✓ Coordinación de los intervinientes en las Legalizaciones.
- ✓ Seguimiento de la recopilación de documentación final y de la 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, de mala ejecución o 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.

- 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.

- Gerencia y Administración de Aluni Madrid S.L., (Alojamientos Universitarios. www.aluni.net). Terminado.

- Control Técnico y Económico de las obras de reparación de zonas comunes en la Urbanización "Residencial Augusta". San Sebastián de los Reyes. Terminado.

- Redacción de proyectos y presupuestos de reforma y dirección de obra de rehabilitación de 8 viviendas de EMVIALSA en el casco antiguo de Alcobendas. Terminado.

- Coordinación y control de las obras de construcción de 77 viviendas, aparcamiento público de 177 plazas y urbanización en el sector UE4. Alcobendas. EMVIALSA. Terminado.

- Control del proyecto de arquitectura y dirección de ejecución de obra de *«Universidad Popular* de *Alcobendas"*. EMVIALSA. Ayuntamiento de Alcobendas. Terminado.

- Coordinación de proyectos, contrataciones y construcción de renovación de instalaciones y rehabilitación del edificio Beatriz, (c/ Ortega y Gasset 29), VYOSA. En ejecución.

- Gerencia de la Entidad de Conservación Parque Empresarial La Moraleja, Alcobendas. En ejecución.

- Gestión de Construcción de 13 viviendas, garaje y piscina en Madrid, El Jardín De Atocha, S. COOP. MAD. 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 Lizarrán, 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.) Terminado.

- Gestión de Proyecto y Construcción de 24 viviendas en Cuevas del Almanzora. (Arco S.L.) Terminado.

- Gestión de Proyecto y Construcción de 14 viviendas en Vera (Entorno Rústico, S.L.) Terminado.

- Project Management, Project Monitoring, y Revisión Técnica de remesas de confirming para la Construcción de 98 viviendas en Almería. (Anida S.A. Grupo BBVA/ Rosmarino S.A.). En ejecución.

ALICANTE

- 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 nuevo Centro Logístico y de Oficinas de 112.000 m2 en Elche, Alicante Tempe III. Tempe S.A. Grupo Inditex. Terminado.

- Redacción de Proyecto de un Centro de Educación Infantil en Elche Parque Industrial. Tempe S.A. Grupo Inditex. Terminado.

- Gestión de Proyecto y Construcción de un edificio para Bachillerato. Colegio Ángel de la Guarda. Vistahermosa. Terminado.

- Asistencia Técnica para las fases de Proyecto y Construcción para la rehabilitación y acondicionamiento de naves y oficinas en Elche, Alicante. Tempe I. Tempe S.A. Grupo Inditex. Terminado.

- Gestión de Proyecto y Construcción de 14 chalets en la urbanización Villes y Vent, Jávea. Terminado.

- Dirección de Obra y Gestión de Construcción de Urbanización de 400.000 m^2 en Lliber. BTB Construcciones, S.L. En Fase de Proyecto.

- Gestión de Proyecto y Construcción de 64 viviendas de lujo en Calpe. Gear One S.L. En Fase de proyecto.

- Project Monitoring de la obra de reforma y ampliación de 42 viviendas, zonas comunes y aparcamiento Promociones Jávea S.L. JÁVEA (ALICANTE) En ejecución.

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.

- Diversos contratos de gestión, proyectos de Evaluación de Daños y Reparación de edificios afectados por el terremoto de Lorca.

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.

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. – ANIDA BBVA) Terminado.

BURGOS

- Project Management para la terminación de Construcción de Planta de Corte Tecnológico de Aceros Especiales, Planta de Decapado en Seco de Última Generación y tren de lacado de bobina continúa. Network Steel. Aranda de Duero. Terminado.

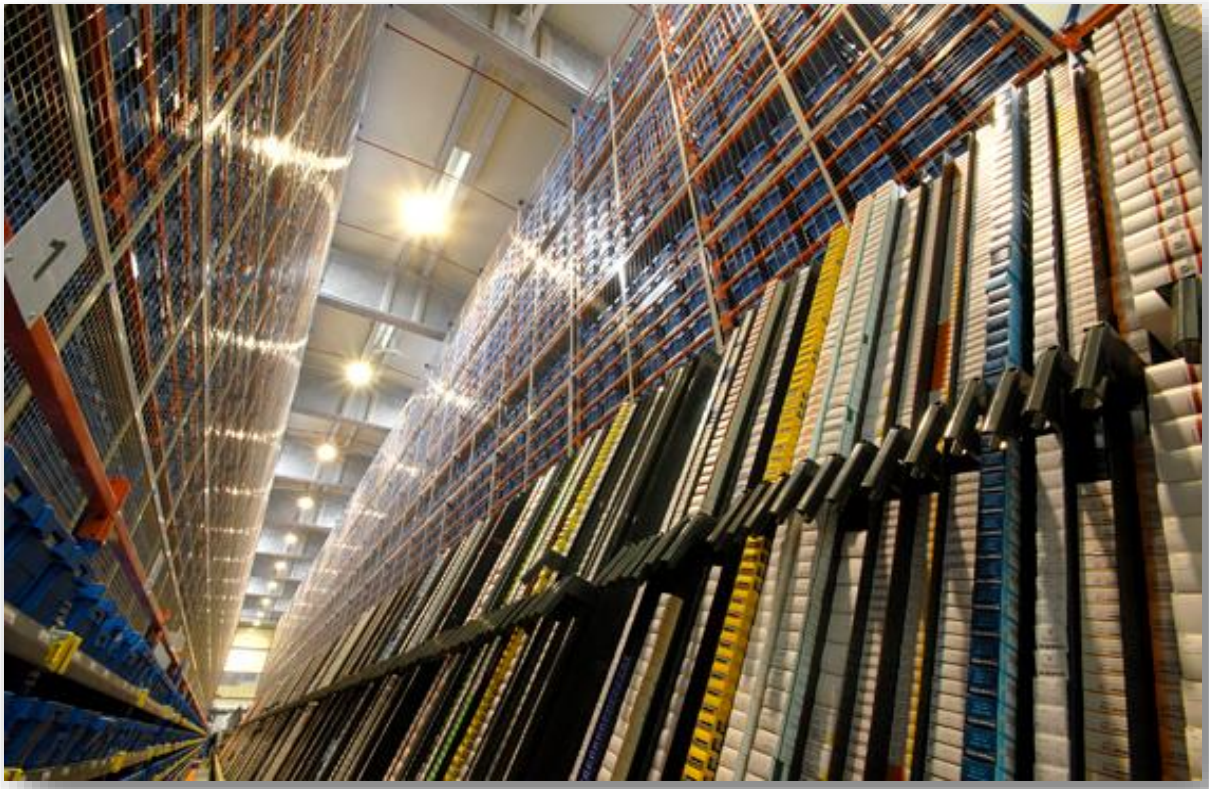
- Contrato de Planificación de Producción del tren de lacado de bobina continúa de acero. Network Steel. Aranda de Duero. Terminado.

OTROS TRABAJOS

- Asistencia Técnica para el seguimiento y control de las obras de terminación y reparación de un conjunto de viviendas en Benahavis, Málaga, Cáceres y Badajoz. Anida Inmobiliaria Grupo BBVA. Terminado.

- Contrato abierto de Recepción Técnica de Activos para ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. en las zonas de Andalucía y Levante. En ejecución.

4 . PROFESIONALES



Javier Poole Derqui

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Universidad Politécnica de Madrid, 1987. **Programa de Dirección General** (IESE) 2002-2003, Madrid. Cursos de **Negociación** con la consultora 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.

En su carrera profesional dentro de Grupo Dragados (1988-2003) ha trabajado tanto en contratos para todo tipo de **Administraciones Públicas (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Administración Central)** 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.

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 (2001- 2003).

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

Ángel L. González Díaz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid (1987), Especialista en Dirección Integrada de Proyectos por la Universidad Politécnica de Madrid (1995), Executive MBA por el Instituto de Empresa (2001) y Especialista en Comercio Internacional por la Universidad Antonio de Nebrija (2010).

Ha ocupado puestos en las áreas técnica, de producción y de dirección de empresas constructoras como FCC, Construcciones Sobrino, Corsán y Grupo DHO. Asimismo, cuenta con amplia experiencia como consultor en dirección de proyectos de construcción y en diseño e implantación de sistemas de gestión habiendo trabajado para clientes públicos y privados. Su carrera profesional se ha desarrollado tanto en España como en el extranjero habiendo trabajado en Argelia, Burkina Faso, Qatar, Panamá y Brasil.

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.

Se incorpora a **DPS** PROJECT **MANAGEMENT** en septiembre de 2007.

Calle Quejigo 60
28109 – ALCOBENDAS, MADRID
Tfno.: +34 629807916

Avenida Costa Levante, 3 Apto. 75 Urb. Marina Golf 2
04638 – MOJÁCAR, ALMERÍA
Tfno.: +34 629514805

Calle San Agatangelo, 5
03007 ALICANTE
Tfno.: +34 965101475

Pza. Pintor Soler Blasco, s/n · Portal A, Entlo, Pta 5
03730 Jávea ALICANTE
España
Tfno.: +34 658945365

dps@dpspm.com

http://www.dpspm.com

DPS PROJECT MANAGEMENT S.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: Calle San Agatangelo, 5, 03007 Alicante
C.I.F. B 53883906