



**METODOLOGIA.2MC**  
**PROPUESTA DE SERVICIOS**



# PROPUESTA DE SERVICIOS



**2MC** es una empresa especializada en servicios de Project Management, somos expertos controlando y gestionando proyectos inmobiliarios.

Aportaremos a su proyecto nuestra amplia experiencia y conocimiento, implantando una avanzada metodología que lo dotará del apoyo necesario para alcanzar las expectativas de plazo, coste y calidad previstas, defendiendo siempre sus intereses técnica y profesionalmente.

Para ello **2MC** pondrá a disposición de su empresa un equipo de profesionales especializados, que actuarán coordinados con usted y con todos los agentes intervinientes en su proyecto, complementando sus trabajos y dotándolo con los recursos humanos y técnicos necesarios para llevarlo a buen puerto. Nuestra labor solo finalizará después de la correcta **puesta en marcha** de la promoción, y la posterior creación del archivo de cierre y lecciones aprendidas.



Gestionaremos y daremos el apoyo a su proyecto antes, durante y después de la construcción de la promoción, coordinando y dirigiendo los 5 grupos de procesos existentes en cualquier proyecto: inicio, planificación, ejecución, seguimiento-control y cierre, a lo largo de cada fase del ciclo de vida del mismo.

Para ello elaboraremos un Plan de Dirección de Proyecto, el cual englobara todos los planes subsidiarios necesarios para su gestión, esto es: Plan de control de cambios, plan de gestión del alcance, plan de gestión del cronograma, plan de gestión del coste, plan de gestión de la calidad, de los recursos humanos, de comunicaciones, de riesgo y de adquisiciones y por supuesto las líneas base del **alcance, plazo y coste**, de manera que facilite el control, la gestión y la toma de decisiones a la propiedad, en definitiva, velando en todo momento por los intereses de su empresa.

## POR QUE UNA METODOLOGÍA PROJECT MANAGEMENT

Las 10 principales razones que demuestran que esta metodología aporta un gran valor a su Proyecto son las siguientes:

- 1.- Optimiza los recursos** puestos a disposición del Proyecto con el fin de obtener sus objetivos.
- 2.-** Equilibra las demandas concurrentes de **alcance, tiempo, costes, calidad, recursos y riesgos** para generar un producto de calidad.
- 3.-** Identifica y acota las **necesidades del cliente**, de manera que clarifica y cuantifica que espera usted del Proyecto.
- 4.- Gestiona los riesgos** durante todo el proyecto para anticiparse a ellos. Estableciendo un plan de mitigación en caso de que estos sucedan.
- 5.-** Da un **enfoque sistémico y previsional** a la gerencia del Proyecto. De manera que no solo nos anticipamos a los problemas sino que se automatiza el cómo prevenirlos.
- 6.-** Facilita una **actitud proactiva** para el aporte de soluciones e ingeniería de valor.
- 7.-** Crea **cultura corporativa** de colaboración con el cliente, de integración con sus equipos técnicos y de adaptación a sus necesidades.
- 8.- Alinea los intereses** de todos en pos de un objetivo común. Evitando la tradicional adversidad entre los diferentes intervinientes.
- 9.- Fija certeza en coste y plazo y asegura la calidad en el diseño**, los factores más críticos para todo promotor.
- 10.-** Depura y optimiza la **comunicación** entre los agentes evitando las acostumbradas disfunciones por falta de información.



## ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN

El Plan de Gestión del Proyecto, que diseñara **2MC**, será la fuente principal de información para determinar cómo se planificará, ejecutará, supervisará y se cerrará el proyecto.

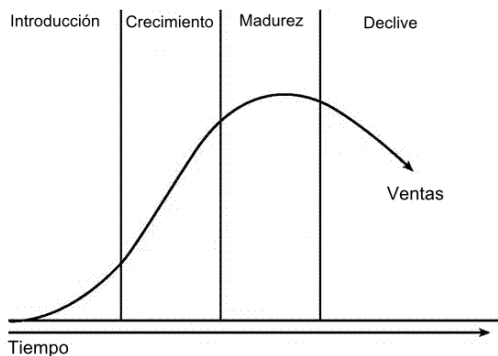
Se trata de un documento que contiene toda la información necesaria para permitir a los miembros del equipo de proyecto desarrollar su trabajo de acuerdo con una estrategia previamente planificada.

Define los diferentes aspectos necesarios para realizar una correcta coordinación del proyecto con la finalidad de conseguir sus objetivos.

Es propio de cada proyecto por lo que recoge los procedimientos de **2MC** personalizados a los condicionantes de cada caso.

Nuestro Plan tipo, incluirá como se ha dicho anteriormente todos aquellos planes subsidiarios de cada área del proyecto que sea necesaria. El plan será de aplicación en cada una de las fases naturales del ciclo de vida de un Proyecto: **antes, durante y después** de la ejecución de cualquier promoción inmobiliaria.

El ciclo de vida de una actuación la podemos estructurar en cuatro fases fundamentales.



Fase 1: Concepción-Viabilidad-Factibilidad

Fase 2: Definición y diseño

Fase 3: Implementación, ejecución y desarrollo

Fase 4: Desactivación y entrega.

## OBJETO

El objeto del **Plan de Gestión** es procedimentar la labor de un equipo de dirección a lo largo de un Proyecto.

Lo desarrollaremos a modo de guión donde iremos exponiendo que aportaríamos en cada situación y etapa de la vida del Proyecto.



**Al comienzo en la Fase 1 “concepción, viabilidad-factibilidad: Aportaremos las herramientas para responder a las numerosas incógnitas de los inicios de un Proyecto con un mínimo margen de error. ¿Cuánto va a costar? ¿Qué riesgos tenemos? ¿Cómo va a ser? ¿Cómo lo hacemos?...**

### **Actividades:**

- Identificación de necesidades del cliente.
- Estudio del entorno físico, social y económico
- Estudio de servicios y afecciones
- Estudio de mercado: obtención de datos del entorno.
- Identificación de las necesidades de las partes interesadas.
- Análisis del diseño tipológico. Programa.
- Viabilidad técnica y económica:
  - Estudio urbanístico
  - Estudios de riesgos.
  - Estudio legal
  - Estudio económico-financiero
  - Matriz daño
- Definición estrategia de actuación.
- Determinación de los objetivos del Proyecto:
  - Configuración: Alcance, costo, plazo y calidad.
- Evaluación: aprobación o rechazo.

**En la Fase 2 “definición y diseño”:** Definiremos, según la estrategia de actuación, los recursos técnicos, documentales y materiales necesarios para la consecución de los objetivos marcados.

Controlaremos y aseguraremos la correcta ejecución de los mismos para garantizar los objetivos para los que fueron contratados aportando apoyo técnico, control y validación de los documentos técnicos. Asesorando y determinando las condiciones de contratación de recursos para el diseño de la actuación.

### **Actividades:**

- Formación del Equipo de Proyecto,
- Gestión en la contratación de equipos
- Elaboración del Plan de Gestión del Proyecto
- Definición y creación de procedimientos documentales a emplear
- Definir objetivo prioritario. Prevalencias
- EDT: Estructura de desagregación de Tareas
- Programación. Cronograma
- Evaluación de riesgos:
- Establecer Plan de Garantía de calidad
- Realizar el “Arranque del Proyecto”
- Supervisar el diseño
- Realizar Ingeniería de Valor.



**Durante la Fase 3 “ejecución y desarrollo”:** Organizaremos y supervisaremos la ejecución de las obras coordinando los distintos contratistas que actúen, según la definición de lotes o paquetes de misma. Nos encargaremos de la gestión y control de los costos, los plazos de ejecución, y la calidad, así como los pagos que se realizan de acuerdo con el flujo de caja previsto.

Se prestara especial atención a la coordinación y organización de la logística de obra, medios auxiliares, seguridad, accesos a la obra, vertidos y residuos.

Sera responsabilidad del Project Manger la Validación y control de cambios.

Se establecerá mediante el Plan de gestión de las comunicaciones, la organización y aviso de reuniones y visitas de obra, realizando actas de reunión, informes de estado de obra periódicos y extraordinarios.

**Actividades:**

- Desarrollar el proceso de contratación
- Implementar y supervisar los paquetes de trabajo según la EDT.
- Asegurar y dirigir las interfases entre los paquetes de obra.
- Gestión del plazo, costo y calidad. Sistemas de control
- Activación y puesta en marcha del sistema información y comunicación entre las partes intervinientes e interesadas.
- Control de cambios.
- Comprobación y validación de certificaciones de obra

**Al final, la fase 4 “Desactivación y entrega”, tendrá por objeto:**

Recepción Técnica: Gestión y organización del proceso de transferencia del objeto de la actuación, desde el agente constructor hasta el promotor /usuario final para su uso inmediato, comprobando y asegurando tanto la correcta terminación como la legalización de la actuación, de acuerdo a la ley, a la normativa vigente, y a lo especificado en el contrato y su proyecto.

Liquidación: Gestión del proceso de liquidación de los contratos de todos los agentes participantes por aplicación de los términos contractuales previstos, de la obra realmente ejecutada y de los acuerdos complementarios previstos para la operación.

Garantía: Aplicación de los protocolos contractuales de intercambio de garantías entre el promotor y los ejecutores, de manera que se desactiven las que cubrían el riesgo de la operación, y se activen las que protegen la vida útil de bienes y equipos entregados para su uso.

Evaluación final: Estudio y análisis final del proyecto en todo el ciclo de vida que permitan incorporar lecciones aprendidas para procesos futuros y sirvan de base para la redacción del informe final del proyecto

**Actividades:**

- Revisión final. Validación definitiva.
- Puesta en marcha / operación inicial.
- Completar la auditoria y el cierre de todas las adquisiciones
- Redacción el Informe Final del Proyecto.
- Completar el informe final de rendimiento.
- Transferir responsabilidades.
- Liquidación económica
- Lecciones aprendidas

**2MC, puede intervenir en cualquier momento del ciclo de vida de su proyecto.**

Somos expertos en:

- Project Management
- Program Management
- Project Monitoring
- Due Diligence
- Implantación de franquicias
- Facility Management



Nuestros técnicos están certificados como Project Management Professional (PMP®), por el PMI (Project Management Institute).

**CONTACTO:**

Virgen de la cinta 43 lc1-A. Sevilla. 41011  
Telf: 0034 954 088 545  
Fax: 0034 954 002 423

Móvil 1: 0034 667 457 934  
Móvil 2: 0034 616 944 245

**CORREO:**

manuel.marquez@2mc-arquitectos.com  
martin.bravo@2mc-arquitectos.com

**[www.2mc-arquitectos.com](http://www.2mc-arquitectos.com)**

