

# Práctica del contrato relacional para la integración de proyectos.

## INTRODUCCIÓN

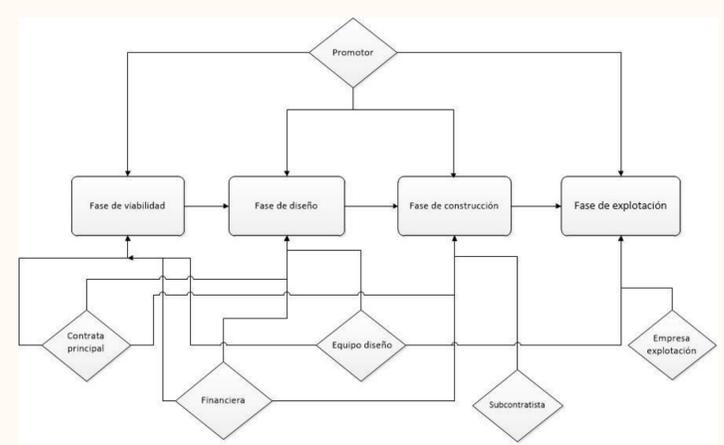
De todos es sabido que en el mundo de la construcción se requiere de una constante comunicación entre todos los miembros que en principio forman un equipo de trabajo. Al igual que los miembros que forman el equipo se puede extender también a todos contratantes que forman parte del proyecto. Si esta comunicación no es fluida puede derivar en conflictos entre los diferentes agentes del equipo, lo que produce errores en el proyecto, retrasos en las entregas, incremento de presupuesto que no estaba previsto, etc

Nuevas formas de contratación como son la integración de proyectos y su forma de contrato más conocida como es Integrated Project Delivery busca evitar todo este tipo de problemas, aplicando una comunicación constante, colaboración, confianza reuniendo a diferentes profesionales para realizar un equipo de trabajo huyendo de la forma de contratación tradicional en la que cada profesional va por separado. Otro tema a tratar sería el de los contratos que se utilizan en el sector de la construcción. En España son los adecuados para el buen funcionamiento de esta industria o hay que utilizar otro tipo de contrato. Hay estudios que aseguran que los contratos tradicionales no son productivos y hacen que haya un aumento de los costes, aumento del tiempo y una mala calidad en el trabajo. Estos contratos lo que produce es que haya un mayor interés personal sobre el interés del grupo que es llevar el proyecto adelante.

Autores como Macneil defienden la teoría del contrato relacional en la cual afirma que los contratos deben ser flexibles para en un futuro se puedan resolver los diferentes problemas que vayan surgiendo con una mayor rapidez.

A partir de esto se investigará si esto es posible realizarlo en el mundo de la construcción, si sus diferentes agentes están concienciados de cambiar la forma de trabajar y están más abiertos a escuchar otras opiniones para el buen funcionamiento del trabajo. Estos tipos de contratos lo que buscan es hacer más fácil el trabajo, tener menos errores lo que se traduce en entregar los encargos con la mayor calidad posible, en el menor tiempo y con una reducción en el coste final del proyecto

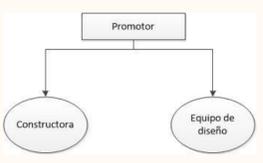
## FIGURAS INTERVINIENTES EN LAS DIFERENTES FASES DEL PROYECTO



## TIPOS DE CONTRATOS

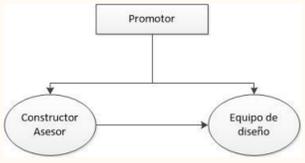
### DESIGN-BID-BUILD (DBB)

El contrato tipo (DBB) es una de las formas más tradicionales de los tipos de contratación en la construcción pero no es la más antigua. El promotor encarga de manera distinta el diseño y la construcción de un proyecto a un estudio y una constructora. El diseñador y el constructor no actúan de una forma compenetrada.



### DESIGN-BUILD (DB)

Los contratos tipo Diseño-Construcción (DB) es de las formas de contratación más antiguas aunque no la más utilizada. Al estar las empresas de diseño y construcción asociadas, el promotor se reúne con las dos a la vez y les transmite su idea. Desde la fase de viabilidad y diseño del proyecto trabajan juntos equipo de diseño y equipo constructor



### CONSTRUCTION MANAGER/GENERAL CONTRACTOR (CM/GC)

Los contratos tipo Construction Manager/General Contractor (CMGC) es un tipo de contrato en el cual el promotor contrata desde la fase de diseño a un contratista como asesor para que ayude en temas de construcción al equipo de diseño.



### INTEGRATED PROJECT DELIVERY (IPD)

Integrated Project Delivery (IPD) es un método de contratación que se basa en el trabajo en equipo, la colaboración, el respeto mutuo y la confianza entre las organizaciones contratantes involucradas en un proyecto de construcción. Integrated Project Delivery requiere el desarrollo de un equipo integrado efectivo entre todas las partes que participan en el proyecto de construcción y centrándose el equipo en los objetivos del proyecto y el desempeño mutuo



## INTEGRACIÓN DE PROYECTOS

La integración de proyectos se pone en marcha desde que se realiza un boceto en un papel para finalizarlo lo más rápido posible. Un contrato en el que se beneficien arquitectos, ingenieros, contratistas, subcontratistas... La integración de proyectos requiere la interacción de los diferentes miembros, sistemas y estructuras empresariales, en un proceso que aprovecha la colaboración de los talentos y puntos de vista de todos los participantes para reducir los riesgos y optimizar la eficiencia en todas las fases de diseño, elaboración y construcción. Se centran en la colaboración y mutualidad. La integración de proyectos crea una atmósfera de colaboración mediante el objetivo de que todos los componentes del equipo tienen las mismas metas en el proyecto.



## NORMAS CONTRACTUALES

- INTEGRIDAD DE ROLES:** Grado en el que los miembros que participan en el proyecto buscan superar la racionalidad, el "yo primero", con el fin de actuar con integridad, cada miembro debe alinear sus objetivos con las metas del proyecto.
- RECIPROCIDAD:** Una parte no puede prosperar a expensas de la otra. La reciprocidad se produce cuando todas las partes se respetan unas a otras, solo así puede producirse el éxito
- FLEXIBILIDAD:** Facilidad con la que se pueden hacer cambios del acuerdo original. Los miembros deben estar dispuestos a realizar cambios del acuerdo original durante el transcurso del contrato.
- SOLIDARIDAD CONTRACTUAL:** Grado en el que los miembros creen que el éxito ocurre porque trabajan cooperativamente en lugar de competir unos contra otros.
- CONFIANZA Y EXPECTATIVAS:** La confianza y las expectativas se centran cuando se van realizando los objetivos marcados. Se puede ir completando la confianza conforme van surgiendo problemas y se van solucionando.
- RESTRICCIÓN DE PODER:** Grado en el que los miembros que típicamente suelen tener el mando renuncian a tener el poder en un corto plazo.
- DECORO EN EL USO DE LOS MEDIOS:** Requisito que los integrantes deben poseer, habilidades y recursos adecuados para llevar a cabo sus obligaciones.
- ARMONIZACIÓN DE CONFLICTOS:** Grado en el que existe buen clima hacia fines de cooperación en las relaciones contractuales.

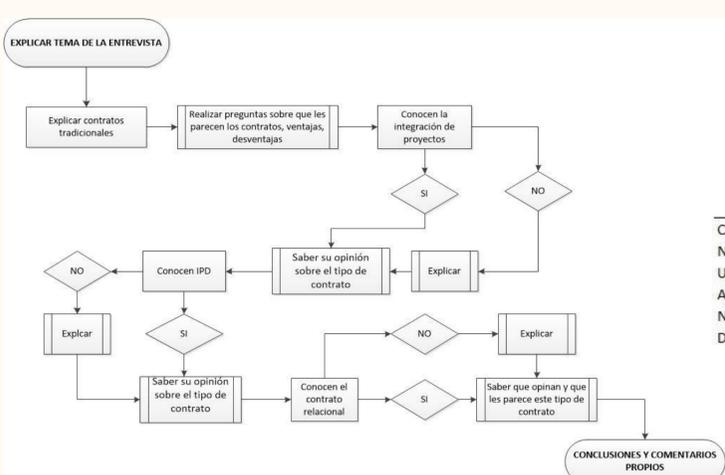
## RELACIÓN NORMAS CONTRACTUALES- CONTRATOS

	DBB	DB	CMGC	IPD
<b>Integridad de roles</b>	No. Cada parte (diseño y construcción) tiene intereses diferentes. Dado realizar el diseño del proyecto y el otro, construcción realizar el proyecto correctamente.	Si. Diseño y construcción buscan el mismo fin, ya que forman una sociedad.	Si. Al haber un contratista asesor desde la fase de diseño se busca lo mejor para el proyecto.	Si. Todos los integrantes buscan el mismo fin
<b>Reciprocidad</b>	No. La parte de diseño y la de construcción no llegan a un consenso	Si. Porque el sector diseñador y construcción se tiene que respetar.	Si. Posible. Pero no está del todo claro ya que el contratista no forma parte del diseño ni no del promotor.	Si. Todos los miembros deben respetarse.
<b>Flexibilidad</b>	No. Una vez se firma el contrato entre promotor, diseño y construcción es complicado que se cambien las condiciones	Parcialmente. Entre promotor y diseñador/construcción no, pero entre diseñador/construcción si ya que son los mismos	Si. Al tener un sector se puede buscar el bien para todos, solo si es necesario.	Si. Si se dejó claro desde un principio.
<b>Solidaridad Contractual</b>	No. Promotor, diseño y construcción buscan lo mejor para cada parte.	No. Promotor, diseño/construcción buscan lo mejor para cada parte.	Si. Todos quieren lo mejor para el promotor.	Si. Todos quieren lo mejor para el promotor.
<b>Confianza y expectativas</b>	No hay colaboración, ni intercambio de información entre los integrantes del contrato, diseño y construcción.	Muy colaboración entre las partes de diseño y construcción pero porque son la misma empresa.	Parcialmente. Al trabajar con un constructor asesor puede que al final se tenga una buena relación entre diseño y constructor.	Si.
<b>Restricción del poder</b>	Si. El promotor es el que manda.	Si. El promotor es el que manda.	Si. El promotor manda.	Parcialmente. El promotor forma parte del equipo de trabajo.
<b>Decoro en el uso de los medios</b>	Si aplica las habilidades y experiencia pero no de forma conjunta, ya que depende de por qué parte y construcción por otra.	Si aplica las habilidades y experiencia de forma conjunta, ya que diseñador/construcción son lo mismo.	Si aplicará cada uno por su experiencia adquirida pero con un mismo fin.	Si cada miembro aportará sus habilidades y recursos para el buen funcionamiento
<b>Armonización de conflictos</b>	Siempre hay discusiones, las partes que forman el contrato nunca están de acuerdo y es complicado llegar a un acuerdo bueno para todos	Siempre hay discusiones, las partes que forman el contrato nunca están de acuerdo y es complicado llegar a un acuerdo bueno para todos	Puede haber problemas entre el constructor asesor y el equipo de diseño.	Debe haber un buen clima de trabajo para que el proyecto tenga éxito.

## DATOS DE LOS ENTREVISTADOS

	Años de experiencia	Perfil profesional	Contratador/empresa
Entrevistado 1	12	Jefe de Obra	Constructora
Entrevistado 2	10	Jefe de Obra	Promotora
Entrevistado 3	15	Jefe de Obra/ Dirección facultativa	Constructora /Promotora
Entrevistado 4	30	Jefe de Obra/ Dirección facultativa	Constructora /Promotora
Entrevistado 5	27	Jefe de Obra/ Dirección facultativa	Promotora
Entrevistado 6	29	Dirección facultativa	Promotora
Entrevistado 7	30	Jefe de Obra/ Dirección facultativa	Constructora
Entrevistado 8	14	Dirección facultativa	Constructora

## MAPA DE PROCESOS



## CONCLUSIONES

	Contrato DBB	Contrato DB	Integración de proyectos	IPD	Contrato Relacional
Conocedor	100%	33,37%	50%	50%	0%
No conocedor	0%	67,67%	50%	50%	100%
Utilizado	100%	16,67%	0%	0%	0%
Aplicable	83,30%	33,37%	50%	50%	50%
No aplicable	/	/	33,37%	33,37%	33,37%
Duda	/	/	16,67%	16,67%	16,67%