

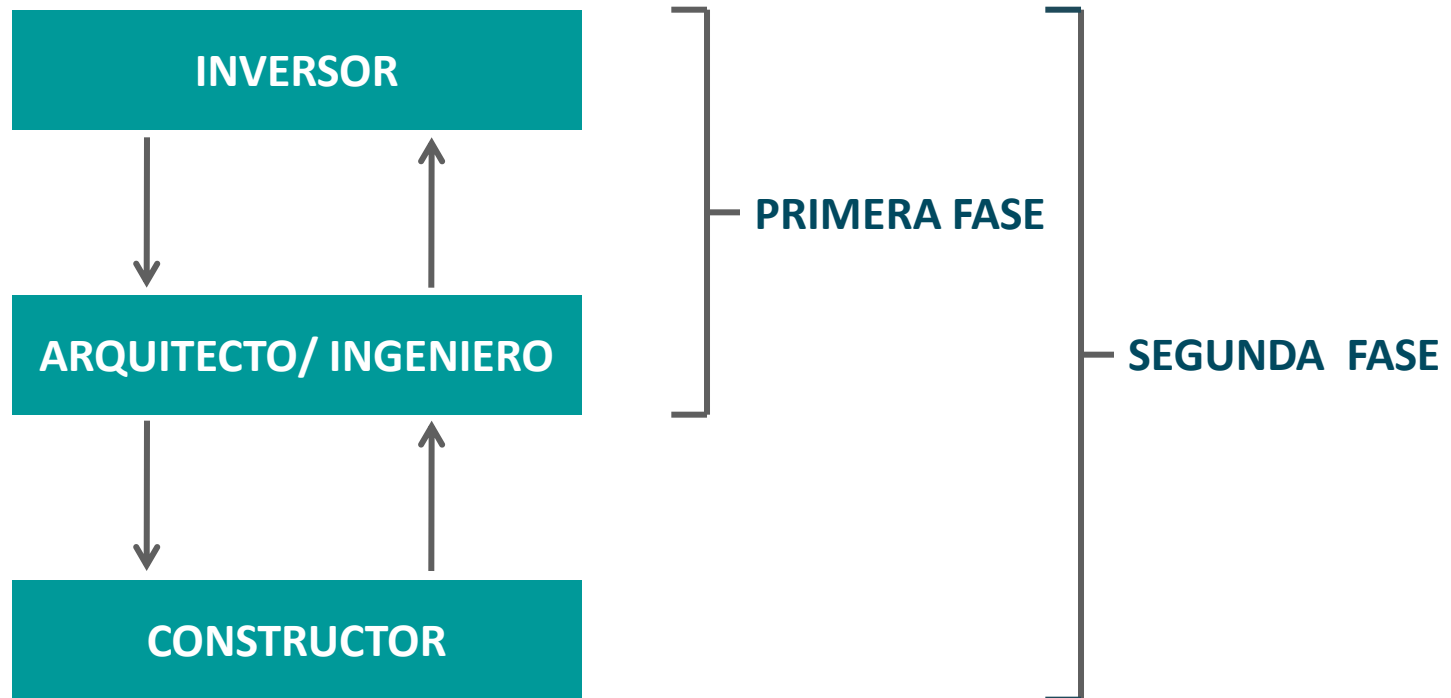
Los nuevos desafíos: Construction Management y LEED



TAREAS DEL DESARROLLADOR

- Definir el producto
- Gestionar la financiación necesaria
- Definir la estrategia de marketing
- Concretar la obra

SISTEMA TRADICIONAL DE CONTRATACIÓN DE LA CONSTRUCCION



PROBLEMAS DEL PLANTEO TRADICIONAL

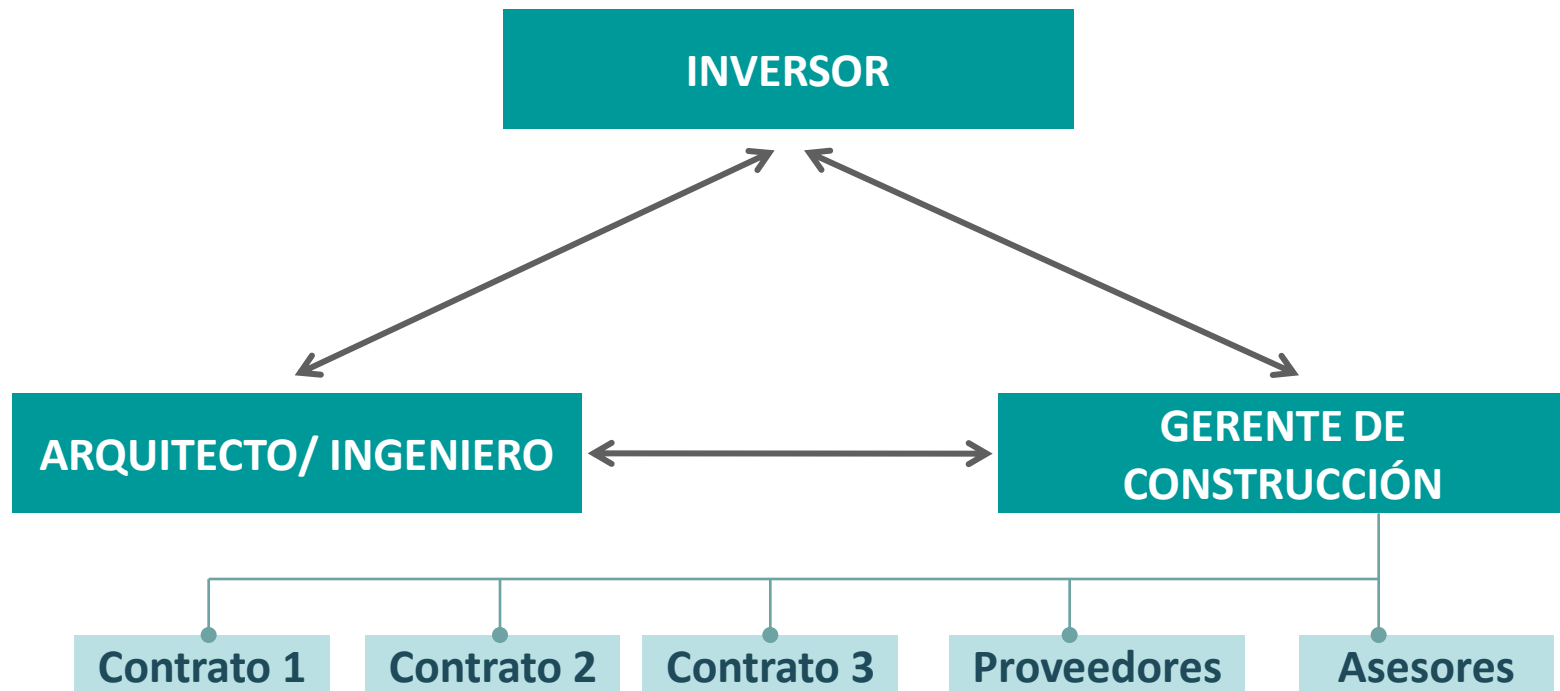
- Concentra el poder en una única empresa
- No permite Fast-tracking
- No aporta constructibilidad en etapa de Diseño
- Conflicto de Intereses
- Mayor intermediación, carga impositiva

SOLUCIÓN: EL GERENCIAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN

- Resuelve el Conflicto de Intereses
- Es el Inversor con casco de Constructor
- Aporta experiencia de Constructor para la gestión de la Obra

CONSTRUCTION MANAGEMENT

- Sistema de contratación
- Creado en 1918
- Potenciado su uso a partir de los '60



VENTAJAS

- Comunidad de intereses Habilidad constructiva del CM al servicio del Inversor
- Evaluación de costos
- Desarrollo de programas
- Construibilidad
- Competitividad de precios
- Ejecución de Value Engineering
- Ejecución integrada de la planificación, el proyecto y la construcción.
- Adición de fuerza gerencial complementaria al equipo del Project Manager
- Flexibilidad: Adaptación al Comitente y a las particularidades del proyecto

CÓMO HACER EL GERENCIAMIENTO

- Gestión Interna
- Gestión Externa
- Gestión Mixta

VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN EXTERNA

- Especialización
- Menor costo fijo
- Delega la gestión
- Mantiene la capacidad de decisión
- Sistemas orgánicos de información al PM
- Libera recursos del Inversor para focalizarlos en el corazón del negocio

VENTAJAS PARA EL INVERSOR

La mejora en la ecuación
del Proyecto
(Calidad- Costo – Plazo)
es del Inversor

NUESTRO APOORTE AL PROYECTO

- Ahorro de tiempo y dinero.
- Calidad en la planificación, los procesos y los resultados.
- Total compromiso en Seguridad e Higiene.
- IT de última generación, a medida del Proyecto.
- Experiencia.

EL DESAFIO DE LA SUSTENTABILIDAD

LEED: Leadership in Environmental & Energy Design

Certificación

- Sitio sustentable
- Energía y atmósfera
- Eficiencia en el uso del agua
- Manejo de materiales y recursos
- Calidad del aire interior
- Innovación en el diseño

EL DESAFIO DE LA SUSTENTABILIDAD

LEED: Categorías

Puntos LEED: total: 100, más 10 por Innovación en diseño y Prioridad regional

- 40 – 49 puntos: Certificado
- 50-59 puntos: Silver
- 60-79 puntos: Gold
- Más de 80: Platinum

El Objetivo de la Sustentabilidad en el Management del proyecto

- Cultura del equipo
- Trazabilidad, control externo, registro
- Actividades:
 - Revisión de decisiones de proyecto
 - Fijación de prioridades por costo-beneficio
 - Determinación de los actores para cada acción
 - Inclusión de las pautas LEED en los contratos
 - Seguimiento de los planes
 - Control de las acciones en obra
 - Chequeo de reportes
 - Recopilación y revisión de la información

La experiencia del Grupo SYASA

- El Objetivo de la Certificación como un objetivo más:
 - Pautas de costo
 - Pautas de calidad
 - Pautas de programación
 - Pauta de certificación LEED
- El servicio integrado CM+LEED

La experiencia del Grupo SYASA

MEXICO:

Edificio HSBC (LEED GOLD 2007)
5 edificios actualmente en
Certificación

PANAMA:

1 edificio actualmente en
Certificación

ARGENTINA:

1 edificio en construcción, que
será certificado.





Nombre:	Corporativo Prisma			
Tipología:	Corporativo - Comercial			
Ubicación:	Av. Insurgentes Sur No. 1647 Colonia. San José Insurgentes Delegación Benito Juárez			
M2 de Construcción	49,518.93			
Niveles de Const.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Helipuerto • 15 niveles de oficinas • 1 Pb • 10 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Construcción U\$	30 M U\$			
Clasificación LEED:	Core & Shell			
Versión LEED:	2.0			
Rating LEED:	Y	?	N	DIVISIONES LEED
	9	1	5	Sustainable Sites
	4	0	1	Water Efficiency
	3	0	11	Energy and Atmosphere
	3	3	5	Materials and Resources
	8	0	3	Indoor Environmental Quality
	2	1	2	Innovation and Design Process
	29	5	27	TOTAL
Rangos de Certificación: Certified 23-27p Silver 28-33p Gold 34-44p Platinum 45-61p				



Nombre:	Corporativo Origami			
Tipología:	Corporativo - Comercial			
Ubicación:	Av. Insurgentes Sur No. 1460 Colonia Actipan			
M2 de Construcción	78,606.54			
Niveles de Const.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Helipuerto • 23 niveles de oficinas • 1 Pb • 10 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Construcción U\$	47 M U\$			
Clasificación LEED:	Core & Shell			
Versión LEED:	2.0			
Rating LEED:	Y	?	N	DIVISIONES LEED
	11	2	2	Sustainable Sites
	4	1	0	Water Efficiency
	4	0	10	Energy and Atmosphere
	4	2	5	Materials and Resources
	7	2	2	Indoor Environmental Quality
	2	1	2	Innovation and Design Process
	32	8	21	TOTAL
	Rangos de Certificación: Certified 23-27p Silver 28-33p Gold 34-44p Platinum 45-61p			



Nombre:	Corporativo Torre del Ángel			
Tipología:	Corporativo - Comercial			
Ubicación:	Av. Reforma 342 Colonia. Cuauhtémoc			
M2 de Construcción	87,467.00			
Niveles de Const.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Helipuerto • 27 niveles de oficinas • 1 nivel Sky lobby • 6 niveles de estacionamiento • Planta baja • 5 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Construcción U\$	52,5 M U\$			
Clasificación LEED:	Core & Shell			
Versión LEED:	2.0			
Rating LEED:	Y	?	N	DIVISIONES LEED
	9	2	4	Sustainable Sites
	3	1	1	Water Efficiency
	4	0	10	Energy and Atmosphere
	4	2	5	Materials and Resources
Rating LEED:	8	0	3	Indoor Environmental Quality
	2	1	2	Innovation and Design Process
	30	6	25	TOTAL
Rangos de Certificación:				
Certified 23-27p				
Silver 28-33p				
Gold 34-44p				
Platinum 45-61p				



Nombre:	Corporativo Reforma Rhin			
Tipología:	Corporativo – Comercial			
Ubicación:	Av. Reforma 342 Colonia. Cuauhtémoc			
M2 de Construcción	87,937.10			
Niveles de Const.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Helipuerto • 27 niveles de oficinas • 6 niveles de estacionamiento • Planta baja • 5 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Construcción U\$	53 M U\$			
Clasificación LEED:	Core & Shell			
Versión LEED:	2.0			
Rating LEED:	Y	?	N	DIVISIONES LEED
	11	0	4	Sustainable Sites
	4	1	0	Water Efficiency
	2	7	5	Energy and Atmosphere
	4	2	5	Materials and Resources
	8	2	2	Indoor Environmental Quality
	2	0	3	Innovation and Design Process
31	12	19	TOTAL	
Rangos de Certificación:				
Certified 23-27p				
Silver 28-33p				
Gold 34-44p				
Platinum 45-61p				



Nombre:	Corporativo Partenam			
Tipología:	Corporativo			
Ubicación:	Av. Reforma 412 Colonia Cuauhtémoc			
Área de Construcción:	33,026.00			
Niveles de Constr.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Helipuerto • 27 niveles de oficinas • 2 niveles de estacionamiento • Planta baja • 2 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Construcción US	20 M US			
Clasificación LEED	Core & Shell			
Version LEED	3.0			
Rating LEED	1	0	4	UNIVERSIDAD LEED
	23	1	4	Sustainable Sites
	0	1	1	Water Efficiency
	5	2	30	Energy and Atmosphere
	0	0	7	Materials and Resources
	0	2	1	Indoor Environmental Quality
	4	2	0	Innovation and Design Process
	0	3	1	Regional Priority
	25	11	44	TOTAL
	Niveles de Certificación:			
Certified 40-49p				
Silver 50-59p				
Gold 60-79p				
Platinum 80-110p				



Nombre:	Soho Mall & Plaza			
Tipología:	Corporativo & Retail			
Ubicación:	Ciudad de Panamá. Av 50			
M2 de Construcción	68,224.50			
Niveles de Const.	<ul style="list-style-type: none"> • 35 niveles de oficinas • Retail Terrace • 3 niveles de retail • PB • 4 sótanos de estacionamiento 			
Costo de Cosntrucción U\$	43 M U\$			
Clasificación LEED:	Core & Shell			
Versión LEED:	3.0			
Rating LEED:	Y	?	N	DIVISIONES LEED
	20	4	4	Sustainable Sites
	8	2	0	Water Efficiency
	3	8	26	Energy and Atmosphere
	2	3	8	Materials and Resources
	8	4	0	Indoor Environmental Quality
	4	2	0	Innovation and Design Process
	0	4	0	Regional Priority
45	27	38	TOTAL	
Rangos de Certificación:				
Certified 40-49p				
Silver 50-59p				
Gold 60-79p				
Platinum 80-110p				