



**Alfredo Sanz
Corma**

Presidente del Consejo
General de la Arquitectura
Técnica de España (CGATE)

Según RICS, el Quantity Surveyor es el gerente de costes de construcción. Este técnico, muy cercano al Project Manager, cumple una función claramente estratégica al llevar el control económico de los proyectos inmobiliarios

Quantity Surveyor, un economista de la construcción

En los últimos años el sector de la construcción en España ha dado un giro hacia la especialización; la diversificación de tareas está siendo asumida por distintos perfiles profesionales que favorecen el control del proyecto.

Project Manager, Facility Manager, Project Monitoring son figuras cada vez más valoradas en el proceso constructivo. Otras, sin embargo, como el Quantity Surveyor, todavía son poco conocidas y escuchadas. Para entender cómo conviven estos perfiles en un determinado proyecto, normalmente de gran envergadura, es interesante conocer antes qué papel desempeñan en cada una de las fases de la edificación.

Mientras que el Project Monitoring es normalmente un técnico contratado por la entidad financiera que vela por el correcto sistema de pagos durante la ejecución de la obra, el Project Manager se encarga de la gestión integral del proceso de la inversión, incluyendo aspectos técnicos y administrativos. Por su parte, el Facility Manager es el *técnico de cabecera* durante el ciclo de vida del edificio, una figura que se revela imprescindible para asegurar la toma de decisiones adecuadas para la conservación y mejora en su caso de las prestaciones del edificio durante su ciclo de vida.

¿Qué misión cumple entonces el Quantity Surveyor? Según RICS (Royal Institution Chartered Surveyors UK), es el gerente de costes de construcción. Este técnico, muy cercano al Project

Manager, cumple una función claramente estratégica: lleva el control económico de los proyectos inmobiliarios. No sólo sabe negociar y revisar contratos con las subcontratas, sino que también hace análisis de riesgos *-risk management-* y de optimización de costes *-value management-* y asesoramiento para el cliente.

En España el profesional que realiza este tipo de *mediciones*, junto con el control de la ejecución de la obra y la calidad de los materiales, es el arquitecto técnico. Es el titulado más adecuado para cubrir este perfil. Así lo establece la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), que consolida la intervención obligatoria del Arquitecto Técnico como director de ejecución de obras.

Ahora bien, que el Quantity Surveyor sea un perfil profesional a la medida del arquitecto técnico, no es razón para que no existan diferencias entre estas dos profesiones. La principal es que el Quantity controla económicamente no solo la ejecución de la obra sino el ciclo completo del proyecto inmobiliario o de inversión.

Es, normalmente, junto con el Project Manager, el primer técnico contratado por la propiedad, por delante de proyectistas y demás agentes intervinientes, responsable de realizar el estudio de viabilidad económica de la inversión y, por lo tanto, llamado a tener una relevancia fundamental en el sector.

El Quantity Surveyor ajusta y supervisa la economía del

proyecto desde ese punto inicial hasta la entrega e inicio de la explotación del edificio. Está involucrado, por tanto, en la fase de inversión de capital de una construcción -infraestructura, edificación, obra civil..., ya sea obra nueva o rehabilitación, destinada a cualquier uso, vivienda, local, oficina, comercial- y que consiste en las fases de viabilidad, diseño y construcción.

Aunque entre sus tareas destacan algunas tan importantes como el asesoramiento sobre la forma de contratación, las vías de financiación e incluso sobre la mejor comercialización del inmueble, el Quantity Surveyor, muy demandado en el mundo anglosajón, está todavía poco desarrollado en España.

Mientras que, tanto en Reino Unido como en Francia, existen empresas dedicadas únicamente a esta especialización que cuentan con una experiencia media de 200 años, en nuestro país la dedicación no es plena, sino que engloba tanto la parte técnica como la económica.

Pese a que un buen proyecto, gestionado por un equipo técnico profesional, no debería de tener ningún tipo de desviación presupuestaria, la realidad es que todavía hoy, en España, a diferencia de nuestros países vecinos, se entienden como *normales* desvíos económicos de hasta un 20 por ciento en los proyectos constructivos. También es verdad que entran otros condicionantes en juego, como la falta de mano de obra preparada que encarece el producto final. Y para atajar esta desviación es importante poner un Quantity Surveyor, incluso antes de su redacción, en un proyecto residencial o terciario. La presencia de este profesional en los primeros meses, en los que se toman las decisiones más importantes, permite vigilar los posibles riesgos y afrontar la propia licitación de la obra, coordinando que los costes de ejecución de la misma sean asumibles y den coherencia a una gestión y mantenimiento posterior. Sólo las grandes empresas promotoras y constructoras

empiezan a contar con esta figura en nuestro país, fundamentalmente porque el grueso de la inversión es extranjera. La crisis económica permitió además que empresas españolas que empezaron a operar en el extranjero, introdujeran el término a su regreso.

Los fondos de inversiones, los grandes gestores de patrimonio y las empresas multinacionales en el sector del retail empiezan a exigir la contratación de un Quantity Surveyor. Pero también se está convirtiendo en una figura imprescindible en aquellos proyectos más pequeños, en donde precisamente las desviaciones económicas pueden ser más acusadas. En estos casos, un mismo Quantity Surveyor trabaja para varios proyectos.

Por la importancia que adquirirá este perfil en un futuro inmediato, la formación es clave para disponer de profesionales debidamente preparados y capaces de dar respuesta al reto económico que se impondrá en la nueva era de la construcción que protagonizarán los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN) a partir de diciembre de 2020, en el sector privado, y desde este año en el público.

A día de hoy, ¿están preparados los arquitectos técnicos para ser Quantity Surveyor? Aunque los estudios actuales siguen muy enfocados a la dirección y ejecución de obras, es sin duda el profesional de la edificación mejor formado en mediciones y costes, que unido a una oferta formativa cada vez más especializada en torno al Quantity -el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona imparte un postgrado- le pone en una situación privilegiada dentro del sector. Desde el Consejo General de la Arquitectura Técnica (CGATE) consideramos que la presencia cada vez mayor de estos profesionales situará al sector de la construcción en España en clara competitividad con el resto de países.

Alfredo Sanz Corma

Presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)

La formación es clave para disponer de profesionales preparados y capaces de dar respuesta al reto económico que se impondrá en la nueva era de la construcción que protagonizarán los edificios de consumo de energía casi nulo