inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

PRESENTACIÓN ®

PROYECTOS DEL EQUIPO INAPTK EN ESPAÑA

España, noviembre de 2021

HISTORIAL DE INAPTK

- Entidad creada en 2012
- Nuestros técnicos llevan más de 20 años aportando **valor añadido** al sector **inmobiliario** dedicado a la empresa

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

INAPTK, HOY

INAPTK es especialista en la **concepción** y **construcción** inmobiliaria dedicada a las **empresas**.

INAPTK interviene principalmente en DESIGN AND BUILD garantizando un **compromiso** en **precio**, **calidad** y **plazos**.

INAPTK interviene en nuevos **desarrollos** pero también en **proyectos** industriales complejos y en **renovación**.

Un **interlocutor** único que le acompaña en todas las etapas del proyecto inmobiliario para **reducir** al máximo su **riesgo**.

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

¿POR QUÉ INAPTK?

Empresa de gestión global para la **GESTIÓN** de los **PROYECTOS** de sus edificios logísticos y oficinas.

Los **pilares básicos** son:

- **DISEÑO**
- **ADAPTACIÓN a las necesidades del cliente**
- **CALIDAD**
- **PRECIO**

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

GESTIÓN de PROYECTOS

¿QUÉ ES UN PROYECTO?

Un **PROYECTO** es un esfuerzo **temporal** cuyo compromiso es crear un producto o servicio único el cual posee una elaboración progresiva.

- Temporal significa que tiene un inicio y fin delimitados.
- Único significa que el producto o servicio es diferente en algunas características a otros similares que pudieran o no existir anteriormente.
- **Elaboración progresiva** se aplica a las características del servicio o producto y significa que dichas características serán llevadas a cabo paso a paso, a través de incrementos.

"Un proyecto tiene un objetivo específico, un presupuesto establecido y una organización (quizá temporal y que puede ser desmantelada al término del proyecto)"

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Cómo lleva a cabo INAPTK la gestión del proyecto

INAPTK ejecuta sus proyectos en base a los siguientes **Elementos de Módulos de Gestión:**

- **Integración**. Los distintos elementos del proyecto son coordinados adecuadamente.
- **Alcance.** El proyecto incluye todo el trabajo y sólo el trabajo requerido para completar el proyecto con éxito.
- **Tiempo.** El proyecto se completa a tiempo.
- **Coste.** El proyecto es completado según el presupuesto aprobado.
- **Calidad.** El proyecto cumplirá las necesidades para las que fue creado.
- **RRHH.** Se hace el uso más efectivo de los recursos involucrados.
- **Comunicación.** Se genera, recopila, difunde, almacena y se destruye la información del proyecto a tiempo y adecuadamente.
- **Gestión de riesgos.** Se identifican, analizan y se responde a los riesgos del proyecto.
- **Cierre de Proyectos.** Gestión de licencias y trámites administrativos.

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Integración

Fin último del Project Management

Hacer que todo funcione correctamente.

PROYECTOS DEL EQUIPO INAPTK EN ESPAÑA

PRINCIPALES ACTIVIDADES DE LA INTEGRACIÓN:

- **Coordinar** y alinear las actividades del proyecto con los grupos de proceso
- La **unificación, integración** y **consolidación** son cruciales para conseguir los objetivos del proyecto y la satisfacción de los **stakeholders**.
- **Gestión** adecuada de los procesos para la gestión de proyectos

  Autoriza formalmente el proyecto… inviste de autoridad al "Project Manager" para usar los recursos de la organización.

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Alcance

Project Scope Management

¿Qué es el Project Scope Management?

- Los procesos necesarios para asegurarse que el proyecto incluya todo el trabajo requerido, y SÓLO el trabajo requerido para completar el proyecto satisfactoriamente.

¿En que consiste?

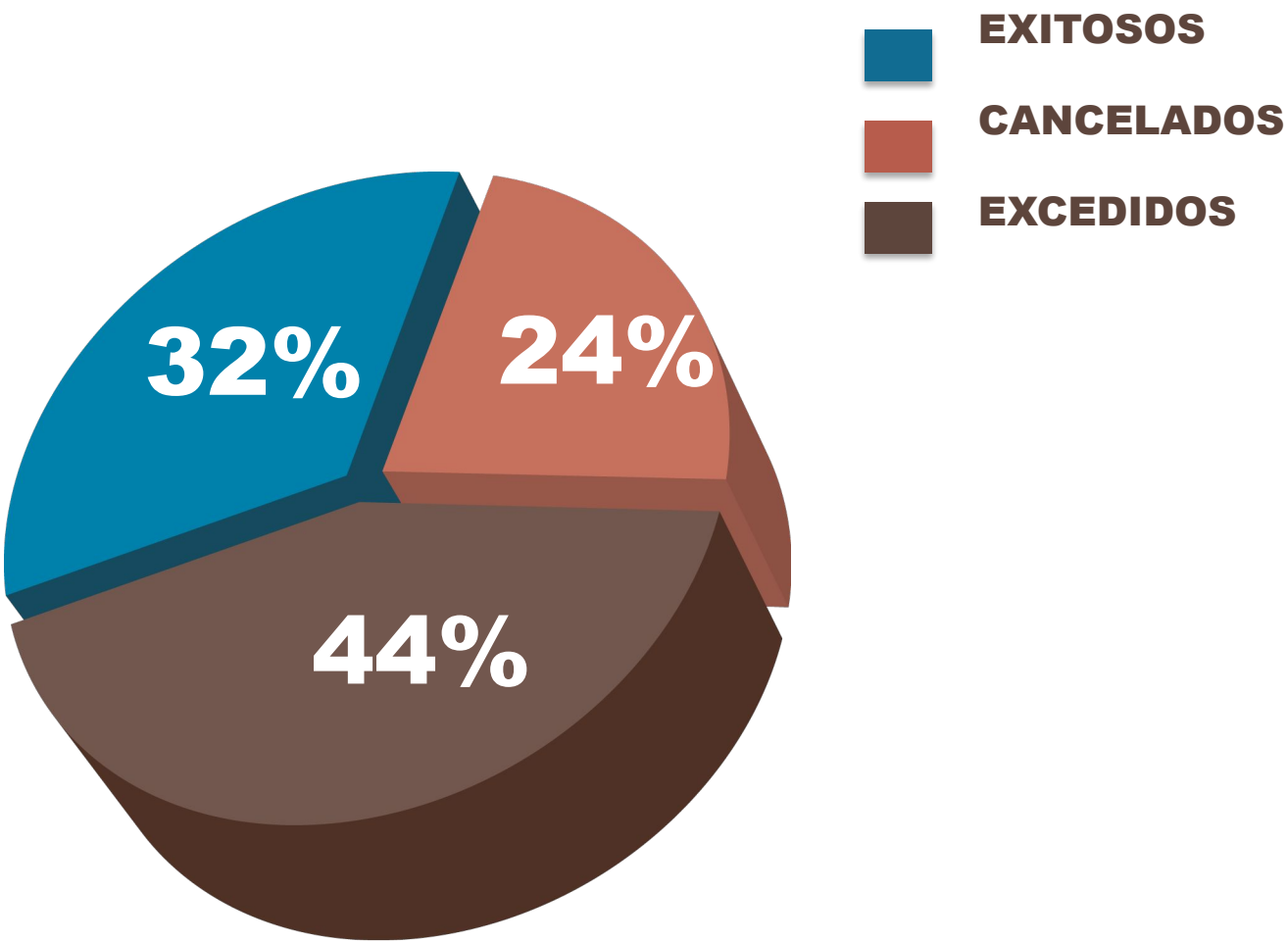
- Chequear de manera constante que el trabajo se ha completado
- Hacer uso del sistema de control de cambios
- Estar seguro que todos los cambios se integran
- Definir y controlar lo que sí y lo que no es parte del proyecto
- Prevenir el trabajo extra o “Gold Plating”

¿Por qué es importante el Scope Management?

- ✔ Para no hacer más de lo que se debe en un proyecto
- ✔ Para no hacer menos de lo que se debe en un proyecto
- ✔ Para no incurrir en gastos extras
- ✔ Para controlar los cambios
- ✔ **Porque sólo el 32%de los proyectos son modelos de éxito**

PROJECT MANAGEMENT SKILLS

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.



inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

¿Qué es un **proyecto exitoso?**

El que cumple con…

el **ALCANCE**

el **TIEMPO**

el **COSTE**

el **CALIDAD**

… planificados.

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Tiempo

Project Time Management

¿Qué es el Project Time Management?

- **Definir** y **ordenar** las actividades dentro de un proyecto.
- **Determinar** los recursos necesarios
- **Determinar** las duraciones de las actividades
- **Desarrollar** una planificación
  INAPtk desarrolla sus planificaciones en base a un concepto FAST TRACK
- **Controlar** la planificación

¿Para qué sirve el Time Management?

- ✔ Cumplir con los deadlines
- ✔ Planificar tareas
- ✔ Planificar disponibilidad de recursos
- ✔ Para crear opciones, y cumplir con los **deadlines**

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Project Time Management

Definir las actividades

¿Qué es **definir las actividades**?

- **Identificar** y **documentar** el trabajo que se prevé ejecutar.
- Los **"work packages"** se descomponen en tareas más pequeñas que puedan ser estimadas.
- Estas tareas (schedule activities) **son la base para estimar, planificar, ejecutar, monitorizar** y **controlar** el trabajo del proyecto.

Secuenciar las actividades

¿Qué es **secuenciar las actividades**?

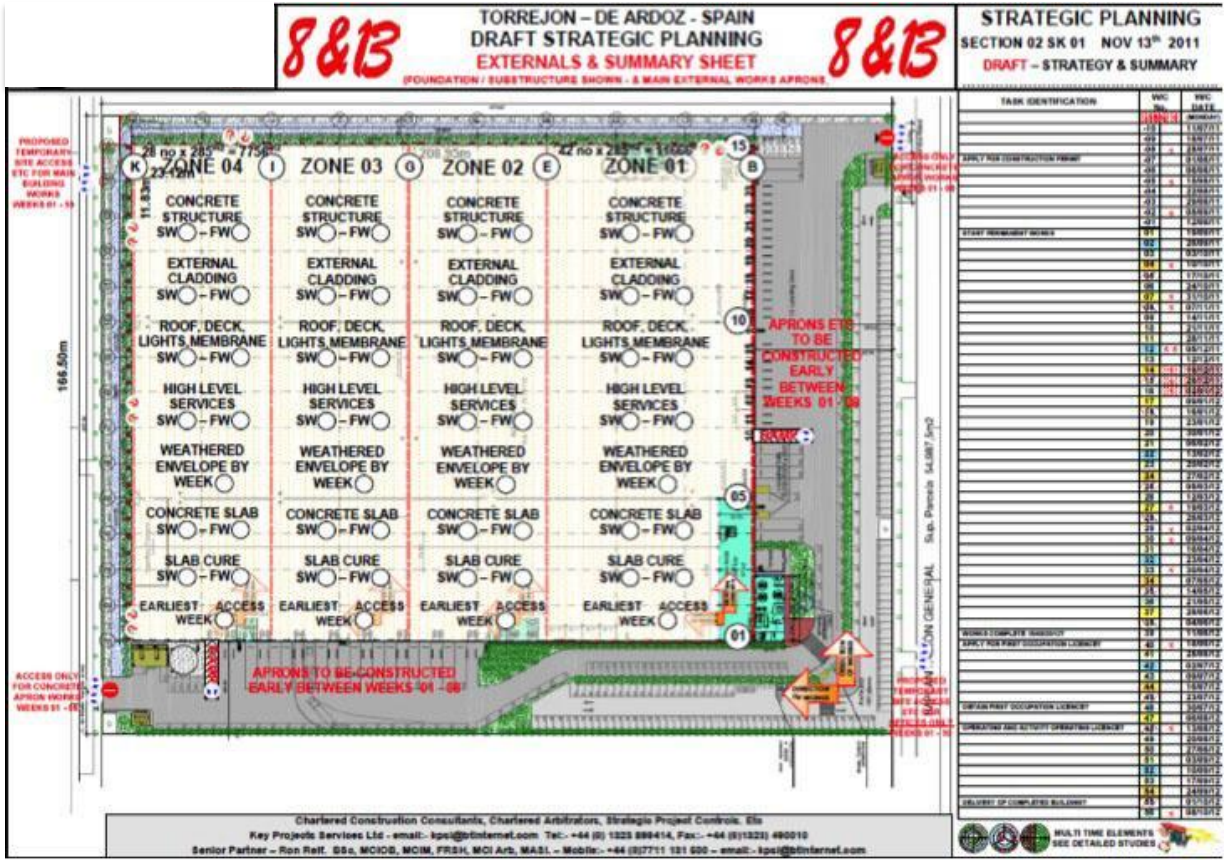
- **Identificar** y **documentar** las relaciones lógicas entre **"schedule activities"**
- Tener en cuenta **sinergias** entre actividades
- Si se puede, tener en cuenta **recursos** y **duraciones**
- La secuencia de actividades puede hacerse de manera **manual** o bien haciendo uso de un **software** especializado

MÁXIMA Una tarea empieza cuando termina su antecesora (entendemos trabajando por MÓDULOS)

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Project Time Management

(Fast Track Concept)



inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Coste

Project Cost Management

- Incluye la **PLANIFICACIÓN**, **ESTIMACIÓN**, **PRESUPUESTO** y **CONTROL DEL COSTE** para que el proyecto termine dentro del presupuesto
- Project Cost Management **SE CENTRA** primeramente en el **COSTE DE LOS RECURSOS**. Posteriormente en el **COSTE DE LAS DECISIONES** del proyecto y en el **COSTE DEL MANTENIMIENTO** del producto, servicio o resultado
- En proyectos pequeños **ESTIMATE COST** y **DETERMINE BUDGET** son procesos que PUEDEN CONFUNDIRSE, aunque las herramientas y técnicas de cada uno son diferentes

TIPOS DE COSTES VERIFICADOS POR INAPtk

- ✔ **Costes VARIABLES**: cualquier coste que varia dependiendo de la carga de trabajo o como resultado de la producción (ejemplo: coste del material)
- ✔ **Coste FIJO**: cualquier coste que se mantiene fijo independientemente de la carga de trabajo o de la producción (ejemplo: coste alquiler, herramientas)
- ✔ **Coste DIRECTO**: el coste que es directamente atribuible al trabajo en el proyecto (ejemplo: coste de desplazamientos, dietas, materiales)
- ✔ **Coste INDIRECTO**: sobre tiempo o costes incurridos para obtener beneficios en más de un proyecto (ejemplo: impuestos, extended benefits)

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Project Cost Management

¿Qué implica la estimación de costes?

- Desarrollar una **aproximación** de los **costes** de los recursos necesarios para completar cada **LOTE** programado
- **Variaciones y RIESGOS considerados**

INAPtk analiza todos los elementos que pueden influir en el coste final del producto. De esa forma INAPtk puede ofrecer a su cliente un precio FIRME y cerrado.

Limitaciones

- **INAPtk actúa como una Ingeniería, pero con la suficiente capacidad y conocimiento del mercado para dar a su cliente un precio cerrado.**
- **La garantía del precio se da "al cierre de la compra de los lotes".**
- **Las desviaciones pueden ser tratadas con el cliente e incluso revertirlas.**

PORQUE

- **INAPtk no obtiene un margen sobre la obra ejecutada… sus tarifas son fijas.**
- **Sin embargo, la mejora del margen se puede siempre revertir en el producto final.**

Contrata principal

POR OTRO LADO, INAPtk podría también trabajar como un contratista principal… La asunción del riesgo de contratista conlleva un MARGEN DE CONSTRUCCIÓN.

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

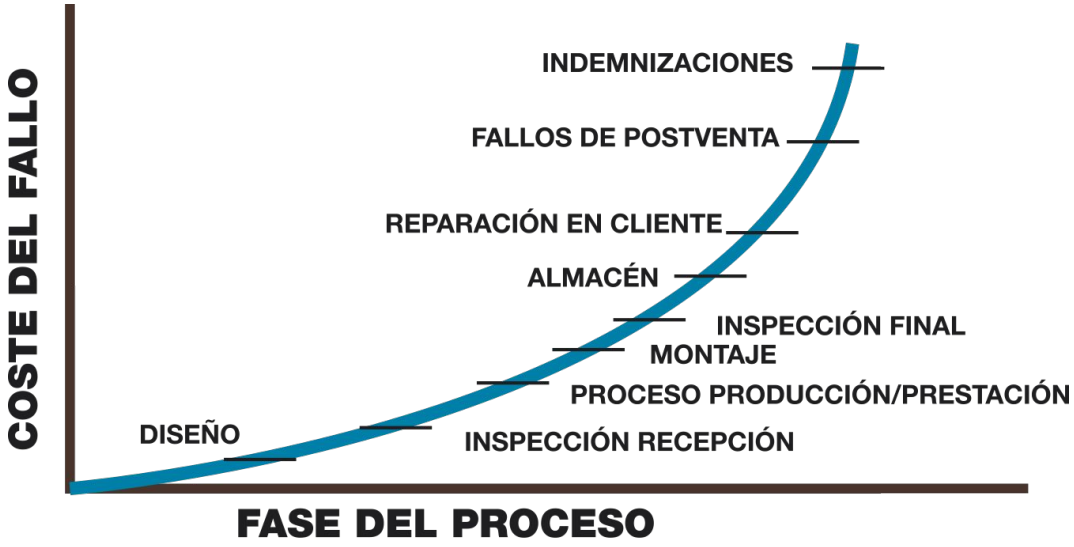
Calidad

Project Quality Management

La gestión moderna de la **CALIDAD** reconoce la **IMPORTANCIA** de:

- Satisfacción del cliente: comprensión, evaluación, definición y gestión de las expectativas para alcanzar los requisitos del cliente.
- Prevención frente a inspección: el coste de prevención de errores es generalmente menor que el coste de corregirlos.

LA IMPORTANCIA DE LA CALIDAD Y CUÁNDO SE HA DE HACER IMPACTA EN:

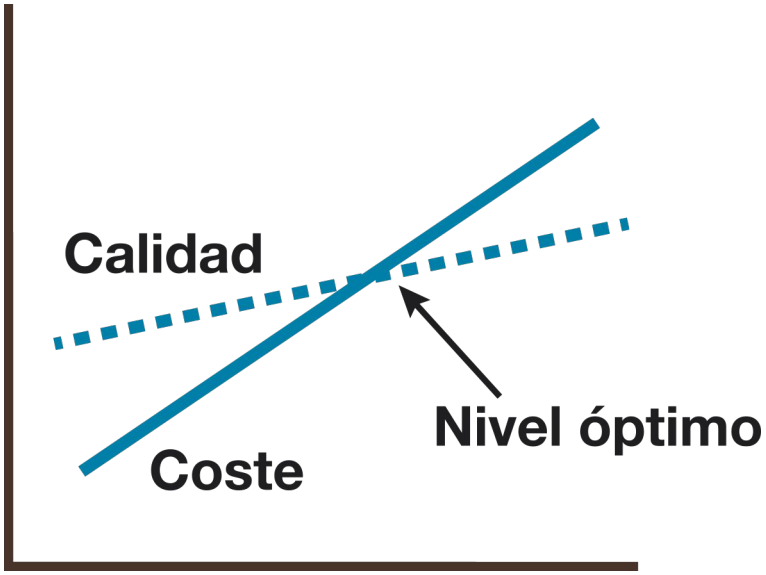


inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Project Quality Management

INAPtk está desarrollando su Plan de Calidad basado en 35 puntos de GESTIÓN

El grado óptimo de calidad se alcanza cuando el beneficio incremental de las mejoras **iguala** al coste en que se incurre…



inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Resumen de puntos a tratar en puntos de calidad:

0	Audit control plan	19	Control sheet for insulated cladding
1	Ground boundary lines	20	Slab preparation meeting and actions
2	Building setting-out	21	Plate bearing tests
3	Management of drawings & technical documents	22	Altimetric survey of the platform
4	Distribution of meeting minutes	23	Application of standard details
5	Distribution of contracts	24	Daily check of slab quality assurance plan
6	Drawings of underground drainage	25	Concrete delivery and water / cement ratio
7	Drainage network calculation	26	Analysis of concrete test results
8	Control of underground drainage construction	27	Slab QAP synthesis, slab flatness
9a	Civil works check-out	28a	Air conditioning, heating network, plumbing, fire hose reel, and sprinkler network tests
11	Drawings of underground sprinkler network	30	Check of inter-company support
12	Construction check of underground sprinkler network	31	Building control and insurance remarks
13	Pressure test of underground sprinkler network	32	Product and sample approval
14	Flushing of underground sprinkler network	33	Pre-snag list
15	Altimetric survey of superstructure setting-out	34	Building height conformity when ESFR sprinkler heads
16	Visual inspection of superstructure	35	Geotechnical control of slab and roadways platforms
17	Visual check of concrete bearings		
18	Roof start up meeting		
18a	Roof construction insulation		

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

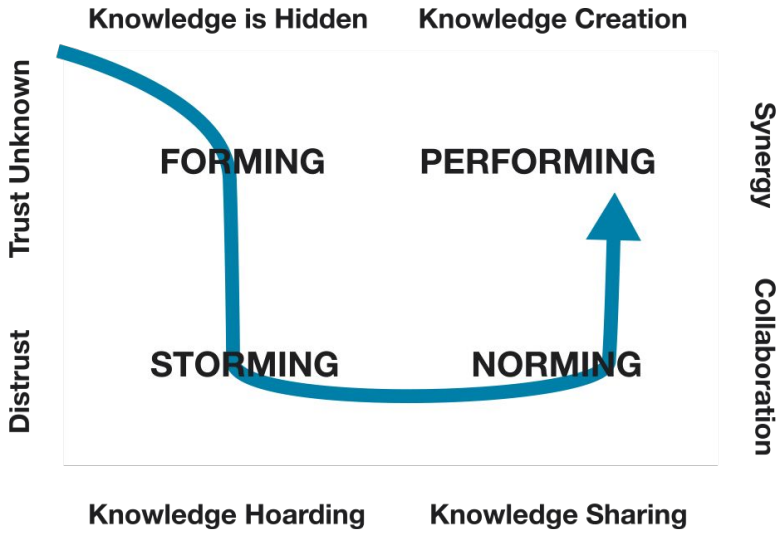
RRHH

Project RRHH Management

¿Qué es el Human Resources Management?

- Procesos que organizan y gestionan el equipo de trabajo.
- Equipo de trabajo: personas con roles concretos en el proyecto, importante involucrarlos cuanto antes en las fases de planificación

¿Cuál es el objetivo INAPtk?



inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Comunicación

Project Communication Management

¿Qué es la gestión de la comunicación?

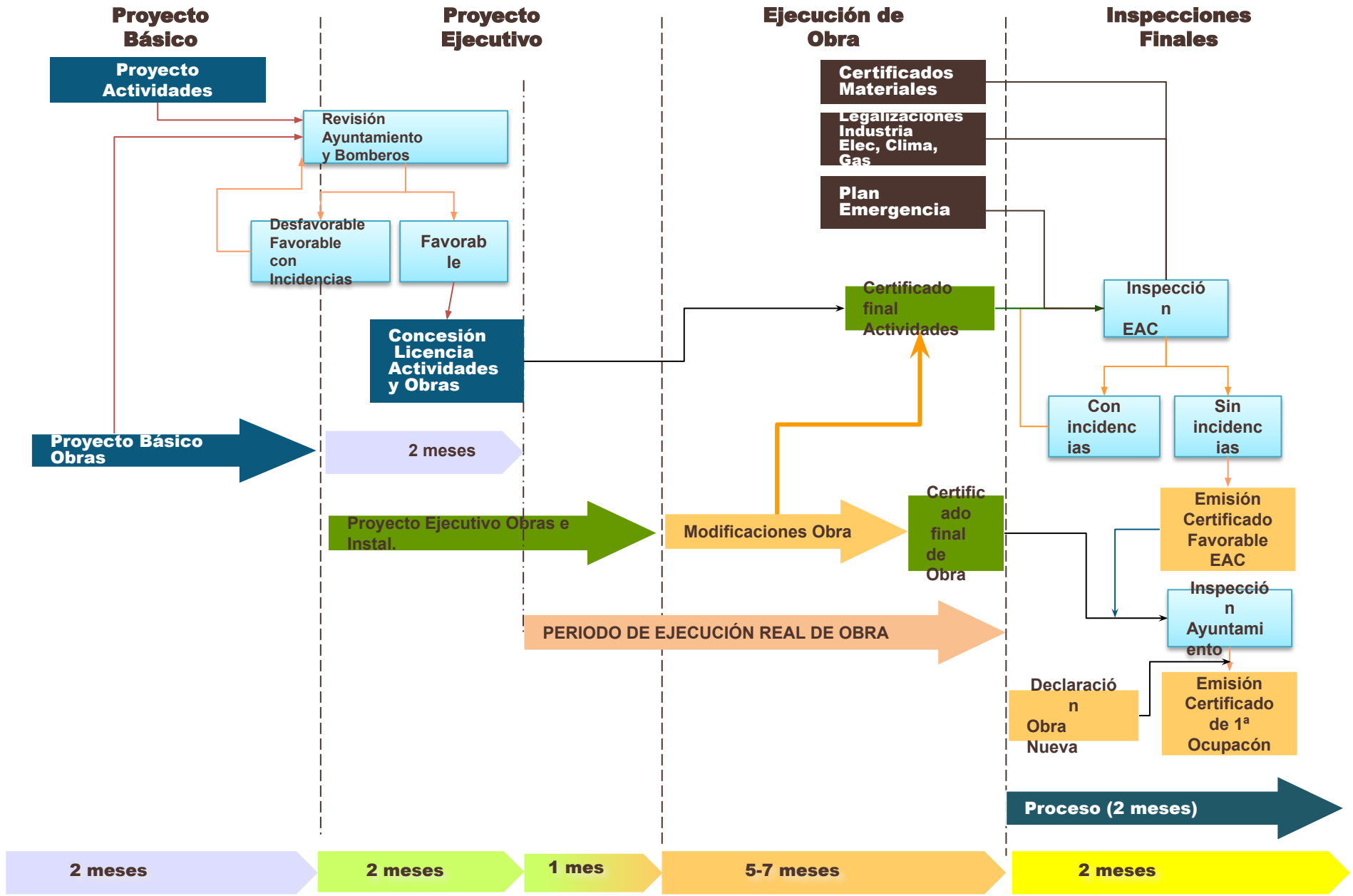
- La **gestión** de las comunicaciones de un **proyecto** incluye los **procesos necesarios** para asegurar que toda la **información** relativa al proyecto se **genera, distribuye, almacena** a tiempo, correctamente y a los interlocutores adecuados.
- El **Gestor de Proyectos** gasta el **90%** de su tiempo en **comunicación**.
- El valor añadido del gestor de proyectos está en la **disposición** de la **información**, su correcto uso y su correcta comunicación.

Control Communications

- **Controlar** las comunicaciones en el proyecto, para **verificar** que la información fluye tal y como estaba planificado.
- **Medir** la **eficiencia** y la **eficacia** de las comunicaciones.

cierre de proyectos

GESTIÓN DE LICENCIAS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS. Proceso técnico-legal obras logísticas



Definiciones

- La **Licencia de obra** o **Licencia urbanística** o Permiso de construcción es un permiso requerido por la administración local, para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización municipal para realizar las obras. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.
- **Licencia de apertura** es el nombre común de la **licencia de actividades** que se le da al expediente administrativo que tiene el carácter legal y la documentación necesaria para el ejercicio de una determinada actividad de carácter público o privado.
- Los diferentes municipios de cada comunidad, suelen tener sus propias ordenanzas municipales en las que desarrollan aún más los parámetros legales y técnicos así como la clasificación de las actividades.
- La clasificación de las actividades depende de cada país, comunidad, región o municipio. Existen unas pautas generales que fija cada país o comunidad autónoma para realizar una descripción de la clasificación. dos de seguridad y normativa industrial.
- El departamento de **Bomberos** es el órgano competente a nivel de comunidad autónoma que autoriza los expedientes de Protección Contra Incendios de una industria. Es el órgano encargado de vigilar, proteger e inspeccionar todos los proyectos que contengan un riesgo de incendio.
- La **Legalización de Industria** es el trámite administrativo que tiene carácter legal de autorización de las instalaciones que componen una determinada industria generando una documentación llamada expediente de industria. El Departamento de Industria es el órgano competente para legalizar dichos expedientes y son regidos por cada comunidad autónoma.
- Las **Entidades de Inspección y Control Industrial** (EAC/OCA) son entidades creadas y reguladas por las comunidades autónomas y se les asignan funciones de comprobación del cumplimiento de las disposiciones y requisitos de seguridad de instalaciones industriales en caso de riesgo significativo para las personas, animales, bienes o medio ambiente. Son los organismos encargados de inspeccionar/Vigilar los trámites de legalización de las diferentes instalaciones de una Industria.

UN **PARTNER** PARA TODAS LAS **ETAPAS** DE SUS **PROYECTOS INMOBILIARIOS**

- Asesoramiento jurídico, urbanístico
- Búsqueda de promotor y/o inversor
- Definición del proyecto
- Concepción técnica y arquitectural
- Encaje Proyecto-Suelo-NNUU y búsqueda de optimizaciones (técnica, económica, de plazos)
- Trámites administrativos
- Certificaciones
- Procedimientos de Control de Calidad y Seguridad

INAPTK, AL NO SER

CONTRATISTA, NI INGENIERÍA, NI INDUSTRIAL, COMO PROJECT MANAGER TIENE LA LIBERTAD EN TODO MOMENTO DE CREAR EL EQUIPO DE COLABORADORES QUE MEJOR RESPONDERÁN A LAS NECESIDADES DEL PROYECTO:

- **ELEGIR** la(s) ingenierías adecuadas al proyecto y los profesionales experimentados disponibles.
- **OPTIMIZAR** el proyecto **conjugando los intereses** de los profesionales del diseño y de la ejecución de la obra, y el interés del cliente a medio plazo (precio y calendario de obra) como a largo plazo (garantía decenal).
- **ELEGIR** las **mejores soluciones constructivas** (ejemplo: estructura metal, hormigón, madera, mixta...) y los constructores adecuados al momento y al proyecto.

NUESTROS TÉCNICOS APORTAN LA **EXPERIENCIA** NECESARIA PARA LLEVAR A CABO CUALQUIER **PROYECTO** A DESARROLLAR EN **TERRITORIO ESPAÑOL**

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

OBRAS REALIZADAS COMO PROJECT MANAGER/CONSTRUCTION MANAGER DE NUESTROS TÉCNICOS EN DIFERENTES PROMOTORAS/CONSTRUCTORAS

Constantí, 2001 nave industrial de 7.000 m^2 COPERFIL GROUP S.A.

Tarragona, 2002 22 naves industriales, superficie total: 11.000 m^2 COPERFIL GROUP S.A.

Sant Boi de Llobregat, 2004 nave industrial/logística de 3.000 m^2 COPERFIL GROUP S.A.

Badalona, 2007 Edificio singular oficinas de 11 plantas, 22 locales comerciales y parking subterráneo de 350 plazas SEOP OBRAS Y SERVICIOS S.L.

Lleida, 2008 Instituto para GISA CRC Obras y Servicios S.L.

L'Hospitalet de Llobregat, 2009 Instituto para GISA CRC Obras y Servicios S.L.

L'Hospitalet de Llobregat, 2010 Colegio primaria e infantil para GISA CRC Obras y Servicios S.L.

Béziers. Francia, 2013-2014 base logística para ITM. 70.000 m^2 para GSE GROUP.

Araia, Vitoria, 2012-2012 nave industrial logística para Michelin. 20.000m^2 para GSE GROUP.

Torrejón de Ardoz, 2011-2012 nave logística para H&M 43.000 m^2 para GSE GROUP.

Toledo, 2010- 2011 base logística para CEVA 24.000 m^2 para GSE GROUP

Valencia, 2009-2010 base logística para PROLOGIS. Ejecución de Fase 1 de 3 previstas. 17.000 m^2 para GSE GROUP

Sabadell, 2008 11 naves, superficie 1.000 m^2, hotel y centro comercial, COPERFIL GROUP S.A.

Badalona, 2007-2008 nave industrial 30.000 m^2 sobre losa de parking y oficinas para alquiler para Inmobiliaria DOGA, COPERFIL GROUP S.A.

El Burgo de Ebro, 2005-2006 Nave de stockage de Papel y Nave de Producción para la Empresa ICT. 60.000 m^2, COPERFIL GROUP S.A.

COMPROMISOS Y garantías

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

focus en la actividad de nuestro cliente

Para **INAPTK**, la actividad de nuestro cliente es la base del diseño que proponemos. Entendemos la actividad no solamente pensando en el usuario final, sino también en la propiedad. También la actividad y sus contingencias están incorporadas en la optimización de nuestro calendario.

garantía técnica

El papel del diseño y el rol del constructor están fusionados en una sola unidad organizacional que tiene como objetivo la satisfacción del cliente y el respeto de los compromisos adquiridos.

seguro de responsabilidad civil

Nuestros seguros de responsabilidad civil están cubiertos por compañias de primer nivel que conocen nuestra trayectoria, nuestro compromiso a largo plazo con sus clientes, la calidad y rigor de nuestros profesionales y cubre la actividad contra los riesgos de daños a terceros.

compromiso de mantenimiento

Nos comprometemos a gestionar el servicio postventa con el seguimiento de 1 año desde la recepción de la obra, obligando a los participantes de la obra a incurrir con los gastos que se ocasionen para solucionar las posibles patologías que pudieran surgir.

seguro decenal

Inaptk contrata a la OCT de primer nivel nacional para generar los informes necesarios para obtener la contratación del seguro decenal para el promotor.

- Estructuras.
- Estanqueidad de cubiertas.
- Estanqueidad de fachadas
- La póliza deberá estar libre de reservas.
- Se entregarán los informes de la oct que deberán estar libres de reservas
- Obras secundarias. Nivel pavimento interior

Equipo INAPTK

ORGANIGRAMA EQUIPO INAPTK

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

CEO

Antonio Guarnizo Sánchez
Móvil: 672 287 413
E-Mail: aguarnizo@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

RESPONSABLE OF. TÉCNICA

David Chillón Costa
Móvil: 669 093 308
E-Mail: dchillon@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

DIRECCIÓN ADMINISTRACIÓN

Alicia Bernet Pascual
Móvi: 949 31 04 06
E-Mail: abernet@inaptk.com

VER CURRÍCULUM

DIRECTOR PROYECTOS

Francisco Garcia Garcia
Móvil: 696 670 894
E-Mail: frangarcia@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

DIRECTOR PROYECTOS

Justo Gómez Puerto
Móvil: 625 69 16 66
E-mail : jgomez@inaptk.com

VER CURRÍCULUM

RESPONSABLE INSTALACIONES

Raúl Martínez Garciá
Móvil: 602 255 516
E-Mail: rmmartinez@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

OFICINA TÉCNICA & INGENIERÍA

Gema Ferrero González
Móvil: 618 184 551
E-Mail: gferrero@inaptk.com

VER CURRÍCULUM

CALIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Julia Sanchez Sanchez
Móvil: 648 667 627
E-Mail: jsanchez@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

PILOTO DE OBRA

Juanvi Navarro Fernández
Móvil: 628 278 975
E-Mail: jvnavarro@inaptk.com

VER CURRÍCULUM

PROJECT MANAGER

Jorge Perez
Móvi: 656 187 234
E-Mail: jperez@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

PROJECT MANAGER

Fátima Mansilla
Móvi: 656 235 312
E-Mail: fmansilla@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

PROJECT MANAGER ASSISTANT

Mónica García De Mora
Móvil: 681 028 899
E-Mail: mgarcia@inaptk.es

VER CURRÍCULUM

inaptk
Ingeniería Aplicada al Proyecto
Llaves en mano, s.l.

Proyectos Realizados por nuestro equipo a lo largo de su vida laboral

Descargar