

Project Management para Administraciones de Edificios

Una propuesta profesional para fortalecer la gestión integral de edificios mediante metodologías de project management. Mejora la coordinación con los propietarios, la planificación y el seguimiento de obras, con mayor transparencia, eficiencia y control.

GONZALO LA SALVIA
PROJECT MANAGER ADVANCED AND ADVISOR
IBM CERTIFIED

El Problema: Los Olvidos Cuestan Caro

En la administración de edificios, coordinar obras, mantenimientos y proyectos exige control constante. Cuando no hay una metodología clara de project management, los detalles se pierden, las tareas se duplican y las decisiones llegan tarde. Eso termina generando más trabajo, más tensión con los vecinos y mayores costos operativos.

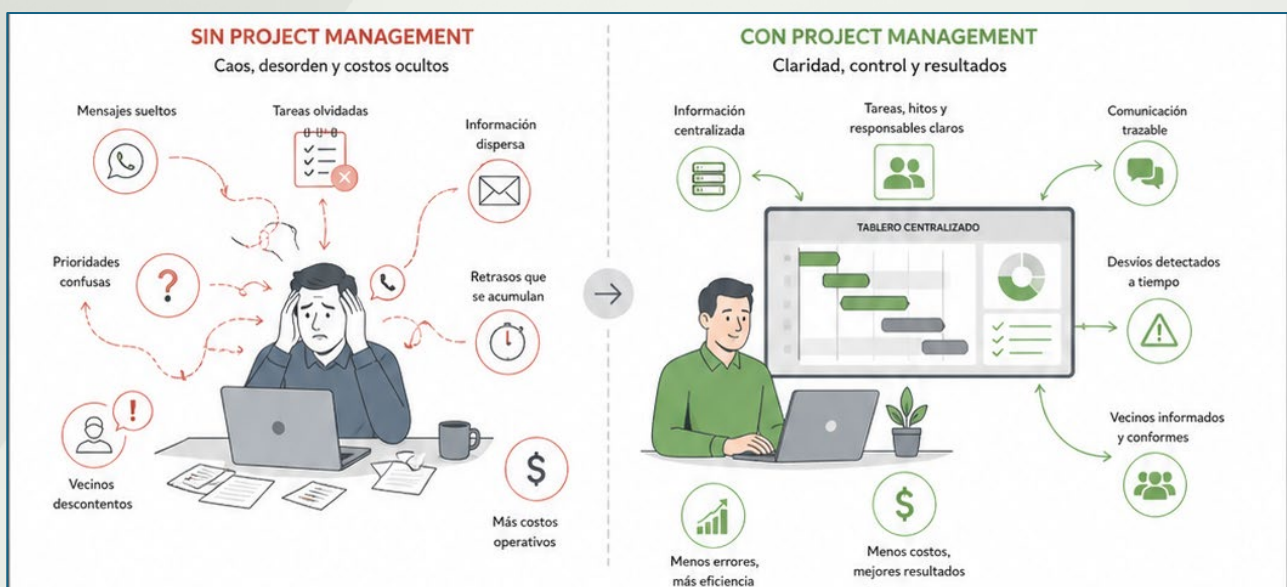
SIN PROJECT MANAGEMENT

- Dependencia de la memoria y mensajes sueltos, lo que aumenta el riesgo de olvidar tareas importantes o confundir prioridades.
- Falta de visibilidad sobre avances y prioridades, por lo que los equipos no saben qué está pendiente ni qué requiere atención inmediata.
- Comunicación fragmentada entre actores, con información dispersa entre WhatsApp, mails y llamadas difíciles de rastrear.
- Retrasos que se acumulan sin alertas, haciendo que pequeños desvíos se conviertan en demoras costosas y difíciles de recuperar.
- Vecinos sin información clara, lo que genera incertidumbre, reclamos recurrentes y menor confianza en la administración.

CON PROJECT MANAGEMENT

- Seguimiento centralizado y ordenado, con toda la información reunida en un solo lugar para facilitar el control diario.
- Tablero claro de tareas, hitos y responsables, que permite saber qué se hizo, qué falta y quién debe actuar en cada etapa.
- Comunicación trazable y coordinada, reduciendo errores y asegurando que cada decisión quede registrada y disponible.
- Detección temprana de desvíos y bloqueos, para intervenir a tiempo antes de que el problema afecte plazos o presupuestos.
- Más transparencia, confianza y eficiencia, mejorando la experiencia de vecinos, proveedores y administradores por igual.

La diferencia no está solo en organizar mejor el trabajo: está en evitar pérdidas de tiempo, errores operativos y conflictos innecesarios. Con una gestión profesional, cada proyecto avanza con más previsibilidad, más claridad y menos fricción para todos los involucrados.



La Solución: Project Management por Edificio

El servicio de **Project Management dedicado por edificio** brinda planificación, seguimiento y control profesional para obras, mantenimientos y proyectos. Permite ordenar la ejecución diaria, asignar prioridades y darle trazabilidad a cada avance. También mejora la coordinación entre responsables y ayuda a tomar decisiones a tiempo, con mayor visibilidad sobre el estado real de cada frente de trabajo.



Cronograma y hitos

Organiza etapas, dependencias y fechas clave para ordenar el avance.

Define qué se hace, cuándo se hace y qué debe quedar listo en cada fase. Así se evita la improvisación y se mejora la planificación de obras y mantenimientos.



Seguimiento semanal

Reuniones cortas para revisar avances, dudas y cambios del plan.

Permite ajustar prioridades, destrabar temas pendientes y confirmar próximos pasos. Mantiene a todos alineados sin generar reuniones largas ni dispersas.



Reporte RAG

Resume estado, riesgos y alertas en un formato claro y rápido.

Visualiza de un vistazo qué está en verde, qué requiere atención y qué necesita acción inmediata. Facilita el seguimiento ejecutivo y la comunicación con distintos actores.



Control continuo

Centraliza fechas, trabajos, cambios y desvíos para evitar omisiones.


Consolida la información operativa en un solo lugar para no depender de mensajes sueltos o recuerdos. Eso mejora la trazabilidad y reduce errores de coordinación.



Alertas tempranas

Detecta retrasos a tiempo para actuar antes de que impacten más.

Anticipa desvíos, bloqueos o faltantes antes de que se conviertan en problemas mayores. De esta forma, se gana margen para corregir y evitar efectos en cadena.

 Se enfoca en coordinación, seguimiento y reportes operativos, sin intervenir en costos ni en la relación comercial con proveedores. Esto permite mantener una mirada objetiva sobre la ejecución y el cumplimiento del plan. La gestión económica y la negociación con contratistas siguen en manos del cliente o del equipo correspondiente.

Componentes Clave del Servicio

Nuestro servicio de Project Management por Edificio se basa en cuatro pilares esenciales para asegurar una gestión eficiente, transparente y ordenada. Cada componente cumple un rol específico dentro del control del proyecto y ayuda a mantener la operación alineada con los objetivos de la administración. Esto permite anticipar desvíos, ordenar prioridades y sostener una comunicación más clara entre todos los involucrados. El resultado es una ejecución más previsible, con mejor seguimiento y menos margen para errores o retrasos.



1. Planificación Integral

Cronograma tipo Gantt, hitos, dependencias y prioridades desde el inicio.

Define qué se hará, en qué orden y con qué recursos para evitar improvisaciones.

Permite anticipar riesgos, coordinar equipos y establecer una base realista de trabajo.



2. Seguimiento Sistemático

Monitoreo semanal con la administración para revisar avances y bloqueos.

Incluye revisión de tareas, validación de hitos y detección temprana de desvíos.

Facilita ajustes oportunos y mantiene una visión actualizada del estado del proyecto.



3. Reportes Ejecutivos

Informes RAG simples y visuales con avances, pendientes y alertas.

Consolidan la información clave para entender rápidamente qué está pasando.

Ayudan a tomar decisiones más ágiles y a comunicar el estado del proyecto con claridad.



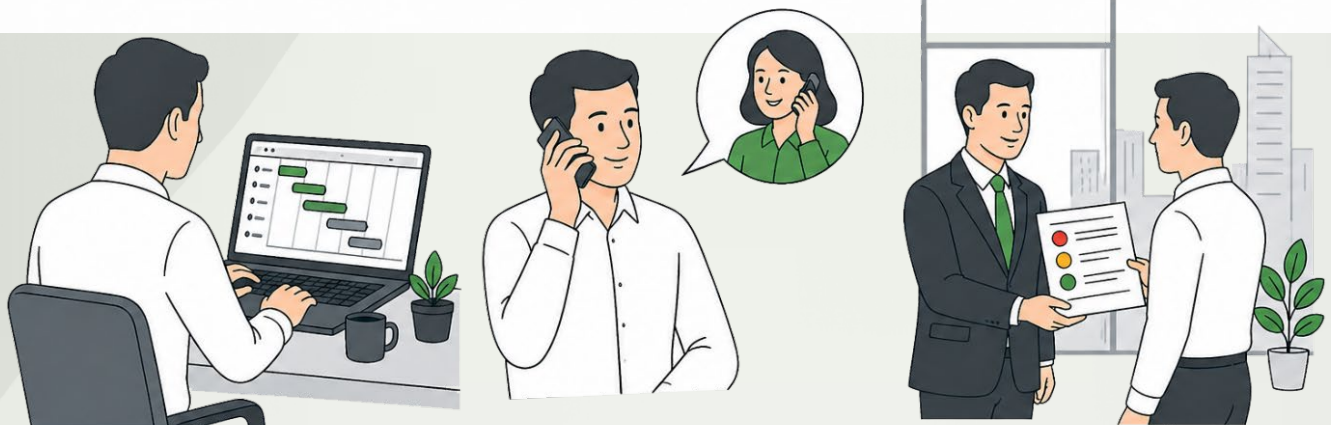
PLANIFICACIÓN



SEGUIMIENTO

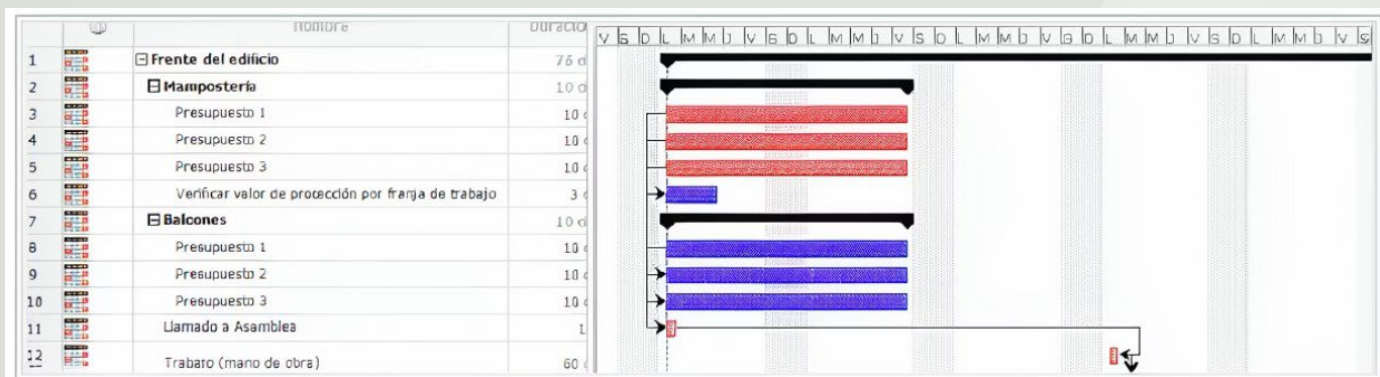


REPORTE



Metodología Gantt: Planificación Estructurada

El diagrama de Gantt es una herramienta visual que organiza un proyecto en el tiempo mediante barras que representan tareas, duraciones y fechas clave. Permite ver de forma rápida qué actividades ocurren al mismo tiempo, cuáles dependen de otras y qué hitos marcan el avance del trabajo. En la gestión de edificios, esta claridad ayuda a coordinar mejor a administradores, proveedores, contratistas y equipos internos. También facilita anticipar retrasos, redistribuir recursos y mantener una planificación más ordenada y previsible.



		Nombre	Duración	Inicio	Terminado	Predecesores	Porcentaje c...	Completo
1		Frente del edificio	125 days	02/05/22 08:00	21/10/22 17:00		28 %	<input type="checkbox"/>
2	✓	Mampostería	10 days	02/05/22 08:00	13/05/22 17:00		100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
3	✓	Presupuesto 1	10 days	02/05/22 08:00	13/05/22 17:00		100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
4	✓	Presupuesto 2	10 days	02/05/22 08:00	13/05/22 17:00		100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
5	✓	Presupuesto 3	10 days	02/05/22 08:00	13/05/22 17:00		100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
6	✓	Verificar valor de protección por franja de tr...	3 days	02/05/22 08:00	04/05/22 17:00	3SS;4SS;5SS	100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
7		Balcones	10 days	01/09/22 08:00	14/09/22 17:00		0 %	<input type="checkbox"/>
8		Presupuesto 1	10 days	01/09/22 08:00	14/09/22 17:00	8SS	0 %	<input type="checkbox"/>
9		Presupuesto 2	10 days	01/09/22 08:00	14/09/22 17:00	9SS	0 %	<input type="checkbox"/>
10		Presupuesto 3	10 days	01/09/22 08:00	14/09/22 17:00		0 %	<input type="checkbox"/>
11	✓	Llamado a Asamblea	1 day	16/05/22 08:00	16/05/22 17:00	3;4;5	100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
12	✓	Asamblea y votación	1 day	27/06/22 08:00	27/06/22 17:00	11FS+15 days	100 %	<input checked="" type="checkbox"/>
13		Trabajo (mano de obra)	60 days	01/08/22 08:00	21/10/22 17:00	12	0 %	<input type="checkbox"/>
14		Revisión de saldos de plazos fijos	1 day	13/05/22 08:00	13/05/22 17:00		0 %	<input type="checkbox"/>

Beneficios Clave



Claridad del Cronograma

Visualiza tareas, duraciones y fechas de inicio y fin con una lectura simple y ordenada.

Esto facilita priorizar actividades y entender rápidamente el estado general del proyecto.



Gestión de Dependencias

Muestra la secuencia lógica entre tareas y ayuda a identificar qué actividad debe completarse antes de iniciar otra.

Con ello se reducen cuellos de botella y se mejora la coordinación entre equipos y proveedores.



Control de Avances

Permite comparar lo planificado con lo ejecutado para detectar desvíos en etapas tempranas.

Así se pueden aplicar correcciones a tiempo y mantener el proyecto dentro de los plazos previstos.

Reportes RAG: Visualización del Estado del Proyecto

La metodología RAG (Red, Amber, Green) usa colores para mostrar rápidamente el estado de un proyecto o actividad. Su valor está en simplificar la lectura de avances, riesgos y problemas para tomar decisiones con mayor rapidez. En lugar de analizar reportes extensos, el equipo puede identificar de un vistazo dónde hay estabilidad y dónde existe una alerta. Esto mejora la coordinación y reduce el tiempo de respuesta ante cambios o incidencias.

En administración de edificios, esta vista permite identificar qué está bajo control, qué requiere seguimiento y qué necesita acción inmediata, sin revisar reportes extensos. También ayuda a priorizar recursos, asignar responsables y comunicar el estado general al Consejo o los propietarios del edificio. El resultado es una gestión más ágil, ordenada y preventiva.

Estados RAG

Green

Todo avanza según lo previsto y los indicadores se mantienen dentro de los límites esperados. No hay desvíos relevantes, por lo que la tarea puede continuar con el plan normal.

Este estado suele indicar que los plazos, costos o recursos están controlados. Aun así, conviene mantener el seguimiento habitual para asegurar que la tendencia se conserve.

Amber

Hay una situación que requiere seguimiento porque podría evolucionar hacia un problema mayor. Aún no es crítica, pero conviene monitorearla de cerca y revisar su evolución.

Normalmente implica un retraso leve, una variación en el presupuesto o una dependencia que necesita atención. Permite actuar con anticipación antes de que el impacto sea más difícil de corregir.

Red

Existe una incidencia importante que afecta el avance, la calidad o la continuidad del trabajo. Requiere atención inmediata para evitar impactos mayores en el proyecto.

En este nivel se espera una intervención clara, con medidas correctivas definidas y responsables asignados. Cuanto antes se actúe, menor será el riesgo de extender el problema a otras tareas o áreas.

Edificio: Torre X

Semana: 12–18 Mayo

Proyecto	Estado	Dependencia clave	Hito actual
Pintura fachada		Reparación previa	60% ejecución
Cámaras		Aprobación presupuesto	Pendiente decisión
Bomba de agua		Instalación completada	Finalizado

Propuesta de Valor: Por Qué Elegir Nuestro Servicio

Ofrecemos un servicio de Project Management Edificio orientado a optimizar activos, reducir fricciones operativas y mejorar resultados de manera sostenida. Acompañamos cada proyecto con una visión integral que combina experiencia técnica, seguimiento cercano y capacidad de respuesta. Esto permite ordenar prioridades, anticipar problemas y tomar decisiones más informadas en cada etapa. El resultado es un servicio más eficiente, controlado y alineado con los objetivos de cada propiedad.

Ventajas Competitivas Clave

- **Diferenciación:** Al día de hoy es ínfima la cantidad de administraciones que utilizan esta metodología y mostrarla a los propietarios, brindando informes semales de RAG es una diferenciación que sin dudas posicionará a la administración con un orden, previsión y servicios no otorgados normalmente.
- **Experiencia Certificada:** Aplicamos buenas prácticas y criterios profesionales que ayudan a ordenar procesos, reducir errores y mantener una ejecución más confiable.
Esa base técnica mejora la calidad de cada decisión y eleva el estándar del servicio.
- **Enfoque Personalizado:** Diseñamos soluciones adaptadas a las necesidades reales de cada propiedad, operación y tipo de intervención.
Así logramos mayor pertinencia, mejor uso de recursos y una implementación más efectiva.
- **Transparencia:** Mantenemos visibles los avances, riesgos e información clave para facilitar el seguimiento y la coordinación.
Eso mejora la trazabilidad y fortalece la confianza entre todas las partes involucradas.

Beneficios Clave



Mayor Satisfacción

Una comunicación más clara mejora la coordinación entre equipos, proveedores y responsables.

Esto se traduce en proyectos mejor ejecutados y una experiencia más positiva para todos los involucrados.



Reducción de Costos

La optimización de procesos permite evitar desperdicios, retrabajos y gastos innecesarios.

Además, el mantenimiento preventivo ayuda a contener costos futuros y a prolongar la vida útil de los activos.



Mitigación de Riesgos

La gestión preventiva permite identificar desvíos y fallas potenciales antes de que impacten la operación.

Con ello se reducen demoras, incidentes y afectaciones en la continuidad del servicio.



Valorización

La mejora sostenida en la gestión contribuye a conservar y potenciar el valor del activo en el tiempo.

Una operación más ordenada también refuerza la percepción de calidad y el desempeño general de la administración.

Contacto y Próximos Pasos

En **Project Management Edificio**, estamos comprometidos con ofrecer soluciones de gestión de proyectos que transforman y valorizan su propiedad. No dude en ponerse en contacto con nuestro equipo para discutir sus necesidades específicas y explorar cómo podemos ayudarle a alcanzar sus objetivos.

Información de Contacto



Gonzalo La Salvia

Project Manager
Experienced and Advisor IBM
certified



Correo Electrónico

glasalvia@outlook.com.ar



Teléfono

+54 9 11 4147-7628

Estamos listos para atender sus consultas y brindarle el asesoramiento experto que necesita.

Nuestro Proceso: ¿Cómo Empezar?

01

Consulta Inicial

Conversación breve para entender objetivos y desafíos. La sesión es gratuita y sin compromiso.

02

Evaluación de Necesidades

Analizamos su situación actual e identificamos oportunidades clave para un diagnóstico preciso.

03

Desarrollo de Propuesta

Diseñamos un plan personalizado con acciones, plazos y una proyección clara del retorno.

04

Implementación y Seguimiento

Ejecutamos el plan con transparencia y ajustes continuos para asegurar el éxito.