

GERENCIADOR DE PROYECTOS

JUAN PABLO LINARES

En 1996 creó la firma COMS y comenzó una actividad casi desconocida en el país. Tuvo que aprender a explicar a los clientes el valioso aporte que podría hacer en una obra de arquitectura. Veinte años después, con oficinas en Capital Federal, Mendoza y Mar del Plata, su trayectoria y compromiso lo respaldan; trascendiendo el espectro de la construcción con los emprendimientos más importantes e innovadores de la Argentina. ¿La clave? su pasión por dejar la huella.



.....
*Ricardo González, Comité de Dirección COMS y
Juan Pablo Linares, socio fundador y presidente de COMS*

Hace ya muchos años, después de haber trabajado en dos importantes empresas constructoras de Argentina, y realizar un Master en Construction Management en UC Berkeley (California), el marplatense Juan Pablo Linares tomó la decisión de emprender un proyecto personal, y dedicarse a una actividad hasta ese momento casi desconocida en el país: el Gerenciamiento de Proyectos. En 1996 COMS comenzó una actividad casi desconocida en el país. Tuvieron que aprender a explicar a los clientes el valioso aporte que podrían hacer en una obra de arquitectura. Veinte años después, con oficinas en Capital Federal, Mendoza y Mar del Plata, su trayectoria y compromiso lo respaldan; trascendiendo el espectro de la construcción con los emprendimientos más importantes e innovadores de la Argentina. ¿La clave? la pasión de su gente por dejar huella.

Transitaron la década del '90 acompañando a clientes corporativos en la expansión de sus negocios a nivel nacional, y eso les permitió ampliar el equipo de trabajo con profesionales de casi todas las provincias de Argentina. En esa misma etapa gerenciaron la construcción de edificios para desarrolladores locales e internacionales. Así fueron demostrando a sus clientes que había una forma diferente, creativa y colaborativa, de llevar adelante las obras.

En el 2000 llegó la crisis y cambió el perfil de los consumidores. Con cintura y creatividad tuvieron que reinventarse y reconstruirse. La inversión extranjera fue reemplazada por los fideicomisos inmobiliarios y la expansión del supermercadismo local; así pudieron mantener el nivel de actividad. A partir del 2008, empezaron a explorar el sector público y en el 2010 firmaron su primer contrato con el GCBA. Hoy trabajan con el

gobierno nacional en diferentes programas de vivienda e inician un proyecto universitario de excelencia.

Desde 2016, hemos incursionado en una nueva especialidad, el urbanismo, ofreciendo al Sector Público y al Privado, Servicios Urbanísticos orientados al desarrollo de Ciudades inclusivas, modernas, sustentables y eficientes, que mejoren la calidad de vida de las personas que las habitan.

Veinte años después, se gratifican al ver que el Gerenciamiento ya está incorporado en el sector privado y empieza a incorporarse en el público; ya nadie duda de los resultados que se obtienen gestionando profesionalmente una obra de envergadura.

En la creación de COMS fueron la actitud y las ganas de hacer lo que prevaleció por sobre los antecedentes y el equipo. Hoy ya cuentan con profesionales de excelencia, una trayectoria que los respalda y tres oficinas permanentes a nivel nacional (Buenos Aires, Mar del Plata y Mendoza). El desafío es seguir con esa misma fuerza y actitud en la búsqueda de nuevos proyectos, siempre movilizados por la innovación y el entusiasmo.

El éxito reside en la pasión por Dejar Huella, ver el resultado del esfuerzo y del trabajo plasmado en edificios que los trascienden a ellos mismos. COMS es una empresa de servicios profesionales, orientada a crear valor en el diseño, la organización y la administración de grandes proyectos de arquitectura e ingeniería formada por personas comprometidas, convencidas de que el grupo humano -con su talento, actitud, vocación de servicio y compromiso con el cliente- es lo que los hace especiales, diferentes y confiables.

1. Equipo COMS
2. Torres Quartier



1.



2.

¿Cuál es la misión de COMS?

La misión de COMS es dejar huella, haciendo más y mejores ciudades con edificios de calidad y comunidades sostenibles, inteligentes y resilientes, es decir, ciudades inclusivas. Nuestra búsqueda está en generar proyectos modernos, ambientalmente responsables, eficientes y que mejoren la calidad de vida de las personas.

COMS ofrece sus servicios en 5 áreas de especialización: gerenciamiento, ingeniería, urbanismo, dirección de obra y consultoría.

En la web www.coms.com.ar hablan de una cifra muy importante que han gerenciado, mas allá de los números ¿qué representa ese monto?

Durante estos 22 años de trabajo, hemos gerenciado más de 350 obras en todo el país, y estamos por alcanzar los 2.000.000 de m² en obras gerenciadas. Esto significa que hemos participado activamente en el proceso de construcción, sea desde la supervisión, coordinación y la administración de la obra.

Actualmente tenemos 5 proyectos, 2 auditorías y 10 obras en ejecución, que totalizan más de 500.000 m² en construcción y 550 millones de dólares de inversión.

¿Cómo fue el trabajo en el proyecto Parque de la Ciudad y Autódromo, en GCBA?

El Master Plan del Parque de la Ciudad fue un trabajo de nuestra División de Urbanismo concebido como un instrumento de planificación y gestión; orientador de todas las actuaciones físicas de corto, mediano y largo plazo.

Los principales condicionantes que se han tenido en cuenta para la formulación son la revaloración del Parque existente, la sustentabilidad ambiental de la ocupación del predio y el compromiso con el entorno urbano inmediato.

La propuesta de intervención se estructura según sectores de actividad y plantea etapas de ejecución vinculadas a la evolución de la demanda proyectada y a las diferentes fuentes y modalidades de futuros financiamientos.

El fin último de este proyecto es funcionar como catalizador del desarrollo de la Zona Sur, proveyendo nuevos empleos para la comuna y mejorando la oferta de servicios básicos para los vecinos: gastronomía, comercios, espacios recreativos, oferta de transporte, salud, educación, servicios y seguridad, entre otros.

El Plan Urbanístico del Parque de la Ciudad de Buenos Aires se propone como una nueva centralidad para la comuna 8, que ofrecerá un área residencial con un polo comercial e industrial definido (textil). Espacios recreativos, culturales, sociales administrativos e institucionales apoyarán a estos. Se fundamenta en la representatividad y sociabilización de visitantes, como premisa, la valorización de su entorno y la integración del mismo a la trama urbana existente. El paisaje construido de este sector urbano será calificado como "Residencial e industrial / comercial".

La propuesta del Master Plan se despliega en 33 hectáreas, que será la zona intervenida, sobre un predio total cedido para tal fin de 100 hectáreas incluyendo el futuro parque central.

1. PRO.CRE.AR Estación Buenos
2. PRO.CRE.AR Mendoza Capital
3. Cero + Infinito



En cuanto a los trabajos gerenciados, ¿cuáles son los desafíos más importantes que están realizando?

Actualmente tenemos proyectos en ejecución en diferentes áreas de actividad desde, viviendas, barrio cerrado, retail, educativo y gubernamental institucional. Entre ellos se destacan:

•**PRO.CRE.AR Estación Buenos Aires, C.A.B.A.:** Se trata de un conjunto residencial de 2.500 viviendas en 12 sectores o manzanas, sobre un predio de 18 hectáreas. La superficie total en construcción es de 320.000 m2. El avance de obra total a la fecha es del 88 %, ya se han recepcionado 9 de los 12 sectores, quedando pendiente 3 y las obras de infraestructura, habiendo transcurrido 40 meses desde el inicio de obra del primer sector.

•**PRO.CRE.AR Mendoza Capital:** Se trata de un conjunto residencial de 1.200 viviendas en 6 sectores o manzanas, sobre un predio de 6 hectáreas. La superficie total en construcción es de 130.000 m2. El avance del proyecto a la fecha es del 96 %, y la finalización de la obra se estima para el mes de enero de 2019.

•**EDIFICIO CERO + INFINITO:** La Obra se trata de un pabellón universitario para uso académico, de investigación y administrativo del Ministerio de Educación. Está ubicado en la Ciudad Universitaria de CABA, y adyacente al Pabellón I de Ciencias Exactas. El edificio consta de dos plantas principales y subsuelo. Dos patios abiertos permitirán la iluminación natural del interior del edificio. La Planta Baja contiene el acceso principal, que vincula el ingreso peatonal de los dos edificios. El acceso al Pabellón I será a través de un Anexo a este, ubicado en la entrada Oeste de dicho Pabellón. Este acceso genera el vínculo entre los dos edificios con un diálogo entre los espacios públicos, semipúblico y privados. En la planta baja funcionan las aulas, seminarios, sala de control alarmas y afines, sala de reunión, sala de proyectos, área de lectura y estudio, área de encuentro, bedelía, técnicas de computación, sala de administración de



1.



2.



3.

sistemas, sala de impresora y conservadores, cafetería, kiosco y sanitarios. En el primer piso están las oficinas de uso exclusivo del Ministerio, además se encuentran laboratorios, oficinas de investigación, administrativas, salas de profesores, sala de trabajo colaborativo, salas de reunión y sanitarios. La obra se encuentra en ejecución, comenzó el 6 de diciembre de 2016 y tiene un avance del 80.27% a la fecha. Se espera su finalización para febrero 2019.



1.



2.



•**POLO EDUCATIVO:** Un complejo que dispone espacios para oficinas del Ministerio de Educación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y una escuela localizada en el 'Sector EX - YPF' del Barrio 31. La obra comenzó en el mes de enero de 2018 y a la fecha tiene un avance del 54 % en el sector de la escuela y del 17 % en la obra del Ministerio.

•**ÁSTOR SAN TELMO:** La Obra, un edificio de viviendas de 45.000 m², se compone por 430 departamentos y está localizada en el Barrio de San Telmo, CABA. Comenzamos el 22 de enero de 2018 y a la fecha tiene un avance del 8 %. El terreno tiene salida a tres calles y cuenta con una superficie de 6325,86 m². La propuesta consiste en un edificio de viviendas con locales comerciales en la planta baja y estacionamiento privado en los subsuelos. Ámplios espacios recreativos, de servicios generales y amenities completan el programa del emprendimiento.



3.

BIO Juan Pablo Linares

Es Ingeniero Civil, egresado de la UBA y obtuvo un posgrado en Construction Engineering & Management en la Universidad de Berkeley (California, Estados Unidos).

Es socio fundador y presidente de COMS S.A., empresa con más de 20 años de experiencia en el Gerenciamiento de Proyectos de Grandes Edificios e Infraestructura en el sector privado para Empresas y Desarrolladores Inmobiliarios, y también en el sector público.

Su experiencia profesional se encuentra fuertemente ligada con la Evaluación, Organización y Dirección Técnica de Grandes Proyectos de Arquitectura e Infraestructura.

Previo a la fundación de Coms, ocupó cargos gerenciales y directivos en grandes empresas de ingeniería y construcción, nacionales e internacionales como Grupo Camuzzi Argentina, EDESE-EDELAP, Techint S.A., O'Brien Kreitzberg & Asociados, y Gerlach Campbell Construcciones S.A.



1. Torres del Golf
2. Rumencó barrio privado
3. Maral Explanada



1.



2.



3.

.....

OTROS TRABAJOS EN MAR DEL PLATA Y LA ZONA

- Rumencó Barrio Privado
- Supermercado VEA de Miramar
- Citicorp, Sucursal Mar del Plata
- Easy Home Center
- Rumencó Joven

¿Cuál es tu perspectiva macroeconómica para el país para el 2019 y, puntualmente, cuál será el impacto sobre las grandes obras?

La política cambiaria que depreció el peso en abril de este año fue un punto de inflexión para el crecimiento del sector de la construcción y su desaceleración se estima que impactará durante los próximos 12 meses en la actividad en general.

Se esperan recortes, tanto en el sector público como en el privado. Aún así reforzaremos el desarrollo en el área de urbanismo, donde vemos que seguirán existiendo proyectos. También, vemos como una oportunidad la reducción del costo de construcción en dólares como consecuencia de la devaluación, especialmente para los fideicomisos al costo.

¿Cómo vuelcan en sus análisis y diagnósticos las previsiones para una economía tan cambiante como la Argentina?

Después de haber vivido varias crisis económicas en la Argentina, hemos aprendido que las mismas siempre generan oportunidades. Otra fortaleza de nuestro estudio es que tenemos muchos clientes con diferentes perfiles y áreas de actividad: corporativos, desarrolladores inmobiliarios y también el sector público. Hay que saber reinventarse y buscar los nuevos proyectos en los sectores que salen mejor parados. ■

¿Cuáles fueron y son los proyectos en Mar del Plata?

Después de haber gerenciado las dos primeras torres con amenities Quartier para el desarrollador Argencons en CABA durante los años '90, vimos la oportunidad de desarrollar un proyecto similar en Mar del Plata. Así nacen las Torres del Golf en 2005, cuando todavía no habían empezado los nuevos desarrollos con amenities frente al mar.

Luego, en 2008, acondicionamos el Estadio Deportivo para ser sede de una final de la Copa Davis, un hecho único por sus consideraciones políticas y deportivas. La decisión de cambiar de escenario para la final y dejar el Parque Roca; la competencia entre Mar del Plata y Córdoba por la sede de la final; el proceso de selección por parte de la ITF (International Tennis Federation) todos fueron hechos inéditos en una final de Copa Davis.

Sin embargo, al momento de evaluar la situación del estadio, detectamos que el mismo se encontraba en pobres condiciones operativas por falta de mantenimiento.

Por otra parte la ITF imponía estrictas normas técnicas y de habitabilidad, las que, sumadas a los requerimientos de la TV internacional y a los requerimientos de seguridad del Coprosede, generaban una cantidad de obras de acondicionamiento en un plazo muy exiguo.

Ante la falta de tiempo para proyectar y licitar las obras, siendo que además se trataría de recursos públicos, se definió que las obras se ejecutaran con varias empresas especializadas en cada uno de sus rubros, coordinadas por el Gerenciador, quien articulara las tareas y necesidades de todos los actores. En ese contexto, incrementamos la capacidad del estadio de 6.482 a 9.815 espectadores sentados, y lo adecuamos para este evento internacional, en 30 días. Les aseguro que fue el desafío más grande de Project Management de la historia de COMS.

Maral Explanada, una obra que lleva la firma de César Pelli...

Con Luis Silva nos conocimos en el año 2012. La firma Maral estaba lanzando un emprendimiento de más de 40.000 m², y reconocieron en Coms un aliado que podría organizar y gerenciar una obra de semejante escala, aportando el know how necesario para los desafíos técnicos que implicaba el proyecto de un arquitecto internacional como César Pelli, esto es: soluciones técnicas, especialistas y proveedores para tal fin.

Desde 2005 **COMS** tiene oficinas en la ciudad de Mar del Plata y ha participado en numerosos proyectos en la ciudad y su zona de influencia (Miramar, Necochea, Bahía Blanca). El equipo profesional de COMS en Mar del Plata está liderado por el Ing. Fernando Millan, quien cuenta con vasta experiencia en el gerenciamiento de grandes obras de arquitectura e infraestructura.