

UNIVERSIDAD ESAN



**DISEÑO, PROCURA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO
INMOBILIARIO “HOUSE & CLUB” EN ZORRITOS, TUMBES, PERÚ
(PROYECTO HOUSE & CLUB)**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener
el grado de Magíster en Project Management**

por:

Luigi Luis Chumpitaz Maldonado

Nilton Hilario Chanco

Carlos Enrique Melgar Gálvez

Evelyn Reymer Ulloa

Vladimir Percy Zapata Mogollón

Programa de Maestría en Project Management 2015-I

Lima, 16 de febrero de 2017

RESUMEN

La empresa, con miras a su expansión en el rubro, desarrolló diversos objetivos estratégicos, los cuales a través de su participación en proyectos de cada vez de mayor envergadura dentro del sector privado permiten encaminarse a su visión establecida como empresa.

En el primer punto, con el fin de establecer estos objetivos se definió el contexto mediante un análisis de entorno mediante el modelo PESTEL a nivel macro. Para el análisis del sector se empleó la herramienta de las 5 fuerzas de Porter, de donde se concluye que el nivel de poder de negociación es alto. Se utilizó diversas herramientas para realizar un análisis de la empresa, con lo que se logró el alineamiento entre objetivos y estrategias. Con los objetivos estratégicos identificados se establecieron criterios de selección de proyectos, es así, que el Proyecto House & Club encaja con los objetivos de la empresa.

El proyecto consiste en el Diseño, Procura y Construcción del Proyecto inmobiliario House & Club, el cual incluye un condominio de 84 viviendas unifamiliares con acabados de lujo, un muelle recreacional privado con 06 habitaciones suites, una marina deportiva, club house, hotel, malecón, áreas deportivas y recreativas ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes - Perú. Además, se plantea desarrollarlo con un modelo de Gestión de Proyectos empleando la guía del PMBOK, en búsqueda de establecer un proceso estándar frente a futuros proyectos.

Como parte del inicio del proyecto se desarrolla en la tesis el Acta de Constitución, que consolida la información relevante en donde se incluyen diversos puntos como la descripción, requisitos, riesgos de alto nivel, entre otros. Además, se realiza el Análisis de Stakeholders, para identificar los principales interesados del proyecto y establecer planes de acción.

También, empezando con la Planificación se definen los objetivos del proyecto junto a los factores claves de éxito (FCE). También se establecen las fases del proyecto las cuales serán: Diseño, Procura, Construcción y Comisionado. Posteriormente se declara el alcance del proyecto en el que se describen los criterios de aceptación, entregables principales, exclusiones, restricciones y supuestos. Se desarrolla el EDT reflejando el trabajo por realizar en fases y el diccionario EDT con uno de los paquetes de trabajo más representativos.

Asimismo, en el desarrollo de los planes subsidiarios se tiene que el proyecto tendrá una duración de 36 meses (desde 02/01/17 a 11/12/19) y contará con un presupuesto de S/. 130.578.855 (Nuevos Soles), se desarrollaron también los planes de la gestión de calidad, se definieron los roles y responsabilidades, las estrategias de comunicación, el análisis de riesgos y sus planes de acción, y el plan de compras en donde se establece lo que será adquirido por licitación y por adjudicación directa. Finalmente se desarrolla el plan de control de cambios y se evalúa el éxito del proyecto.