

UNIVERSIDAD ESAN



**“DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN MIXTA EN EL
DEPARTAMENTO DE LIMA: PROYECTO VISTA 21”**

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

por:

Hinostroza Villaran, Sandra Raquel

Rios De la Cruz, Miguel Ángel

Valdivia Verde, Enrique Alejandro

Vildoza Astudillo, Martín Alonso

Yshikawa Arias, Jetssy Fannie

Programa de Maestría en Project Management

MAPM 2015-1

Lima, 28 de febrero de 2017

RESUMEN

La **Constructora WC Perú** es una empresa familiar de capital 100% peruano dedicada al diseño y construcción de edificaciones en el Perú.

Kallpa Constructora e Inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción y gestión de proyectos arquitectónicos comerciales y de habitación con más de 13 años de experiencia en el mercado inmobiliario en el Perú.

Kallpa Constructora e Inmobiliaria ha adjudicado a Constructora WC Perú el diseño y construcción de una edificación con necesidades mixtas, la cual contará con 4 niveles de oficinas y 16 niveles de departamentos en Lima en Perú.

El proyecto se desarrollará en un periodo estimado de 27 meses aproximadamente con un presupuesto de venta (incluyendo utilidad del 20%) que asciende a S/. 33'151,080.44

El proyecto de Diseño y Construcción de una edificación mixta en el departamento de Lima: Proyecto Vista 21 se encuentra alineado a la estrategia de incrementar posicionamiento en el mercado con proyectos de construcción que no hayan sido desarrollados por la empresa en el pasado, abarcando el diseño y construcción de los mismos. Así mismo, se han desarrollado los planes de gestión requeridos para cumplir los objetivos de cumplimiento con el presupuesto y tiempo.

El equipo de proyecto desarrolló el análisis de stakeholders para poder conocer el interés y el poder que tiene cada uno de ellos en el proyecto y de esa manera poder realizar las estrategias que permitan gestionar a los interesados en un ambiente favorable para el proyecto. Para el presente proyecto se han identificado tres stakeholders que deberán ser gestionados con mayor detalle.

En el plan de transición se definen la necesidad de transferencia de información en las distintas etapas y al cierre del proyecto. Entre la necesidad de información requerida se tiene el archivo documentario que incluye: estudios técnicos, planos de todas las especialidades, manuales de operación y mantenimiento.

Por su parte, en el plan de alcance, se han definido lo que incluye y excluye el alcance del proyecto, así como la estructura de desglose de trabajo o WBS por sus siglas en inglés, la cual permite al equipo de trabajo tener claridad de todos los paquetes de trabajo que se tienen en el proyecto.

En el plan temporal o plan de tiempo, se presenta el ciclo de vida del proyecto con el cronograma detallado, así como los principales hitos y la ruta crítica del mismo.

Por otro lado, en el plan de costos se muestra el presupuesto detallado el cual asciende a S/. 26,894,376.60, teniendo así una línea base de S/. 27,352,376.60, el cual será tomado para hacer seguimiento a los costos del proyecto y poder a su vez controlarlos. Finalmente se tiene el presupuesto total del proyecto que asciende a S/. 27'625,900.37

El plan de calidad presenta las acciones y controles necesarios para realizar un correcto aseguramiento y control de la calidad del proyecto. Se presenta el flujo de control de entregables con los controles normativos para lograr la aceptación o rechazo de un entregable.

En el plan de recursos se determinará la asignación de los recursos humanos, materiales y equipos a lo largo de las diferentes etapas del proyecto, identificando cuales son internos y externos, así como los costos de cada uno de ellos.

En el caso del plan de comunicaciones, se establecen los procedimientos para comunicar a los diferentes niveles del proyecto. Se han definido los tipos de comunicación y las formas que se van a comunicar con los interesados del proyecto.

En el plan de riesgos se han identificado las posibles amenazas y analizado de manera cualitativa y cuantitativa para de esta manera poder seleccionar lo más críticos y gestionarlos de manera efectiva en base a un plan preventivo y un plan preventivo en caso el riesgo ocurra.

En el plan de compras se define la estrategia de contratación de servicios para el proyecto. Así mismo, se describe el proceso de compra de acuerdo al monto de los materiales a comprar, así como se fijan los tipos de contratos a emplear, los cuales son a precio fijo cerrado y tiempo y materiales.

Como conclusiones de la elaboración y ejecución del proyecto, podemos indicar que las deficiencias en la comunicación en cualquier etapa del proyecto podrían generar situaciones que afecten la triple restricción u otros planes de gestión; asimismo, durante la gestión del proyecto se pueden obtener lecciones aprendidas que enriquecerán el conocimiento y la experiencia para futuros proyectos similares. El éxito del proyecto será el respaldo para la diversificación del modelo de negocio que busca la empresa, cumpliendo de esta manera con los objetivos planteados por la organización.

Finalmente, como recomendaciones del proyecto, es fundamental lograr el compromiso de la alta dirección con el proyecto para que se puedan evitar o resolver de manera efectiva los inconvenientes que se presentarán durante el proyecto y realizar una buena gestión de cambios para tener controlado todas las modificaciones que impacten al proyecto.