

UNIVERSIDAD ESAN



Proyecto de diseño y construcción de edificio multifamiliar DIANA en el distrito de Pueblo Libre - Lima

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

Por:

Juan Carlos Cueva Gandullia

Roberto Carlos Ferreyra Hernández

Dustin Joel Puerta Amasifuen

Bill Alfredo Segovia Lastreto

Programa de la Maestría en Project Management

Lima, 16 de Febrero 2017

RESUMEN EJECUTIVO

El desarrollo de la presente Tesis denominado: “Proyecto de diseño y construcción de edificio multi-familiar DIANA en el distrito de Pueblo Libre – Lima“, ha sido realizado basándose en la guía para la gestión de Proyectos “Project Management Body of Knowledge (PMBOK)”, para ello se describieron los procesos, métodos, herramientas y actividades que se llevaron a cabo para cumplir con cada fase del proyecto hasta su culminación.

El proyecto es desarrollado por JRBD Gerencia y Construcción S.A.C, es una empresa constructora de capital peruano, líder en el mercado nacional parte del Grupo Empresarial JRDB, cuenta con la experiencia y soporte de gestión y tecnológico para cada una de sus obras, pero no cuenta con una PMO desarrollada, el cliente del proyecto es JRDB Edificación e Inmobiliaria, empresa del grupo que se encarga de promover y vender proyectos inmobiliarios.

El proyecto consiste en la gestión, elaboración del diseño y construcción del edificio multifamiliar Diana, en un área de terreno de 1,238.42m², con 20 pisos y 4 sótanos, comprende 144 departamentos entre tipo flat y dúplexl, 174 estacionamientos y depósitos en los sótanos, también comprende 5 locales comerciales en el primer nivel, y áreas comunes para los propietarios, como Jardines, salas de usos múltiples, zona de parrillas, zona de juego para niños, un gimnasio y sala de cine. Así mismo cuenta con instalaciones de gas natural, sistema de extracción de monóxido en sótanos, cisternas y sistema de presión constante de Agua y ACI, sistema de desagüe, instalaciones eléctricas, detección, alarma y comunicación y 3 ascensores para todo el edificio.

Se ha considerado en el diseño estructural el uso de aisladores sísmicos en su estructura, lo cual diferencia el producto del mercado y como parte del seguimiento y control se cuenta con el diseño en modelamiento BIM para así poder realizar la compatibilización rápida y efectiva.

La Gestión del Proyecto está comprendida por las etapas de Anteproyecto, Ingeniería, Planificación de la Construcción, Construcción y la Transferencia al

Cliente y Cierre, para ello la empresa ha generado procedimientos y metodologías para los diferentes planes, basados en el PMBOK. La duración del proyecto es de 674 días calendario, la línea base de costo es de S/. 33'893,398.12 y la reserva de contingencia es de S/. 2'124,400.00, se asumió una reserva de gestión de S/. 193,637.22 que equivale al 0.71% del costo directo.

El financiamiento inicial del proyecto es mediante un crédito bancario del 40% del monto del proyecto, programado en desembolsos durante los 8 primeros meses en esta etapa se cierran los contratos y adelantos de equipos importados, después del sexto mes la inmobiliaria realiza el pago de valorizaciones, así cumplir con el pago de obligaciones financieras y completar los costos del proyecto.

Se ha realizado la identificación de todos los stakeholders del proyecto, analizando su nivel de participación del proyecto mediante la matriz de interés-poder, así también integrándolos en el plan de comunicaciones establecido para cada uno de ellos, para de esta forma gestionarlos eficientemente.

En el plan de gestión de recursos humanos se ha establecido el organigrama del proyecto, la necesidad, roles y responsabilidades de cada puesto y el cronograma de incorporación del proyecto, con ello poder prever los requerimientos con el tiempo suficiente y contar con la disponibilidad del personal por el criterio de selección y perfil requerido.

Se ha realizado un detallado análisis de los riesgos asociados, identificando 6 riesgos de tipo externos y 14 riesgos entre organización, técnica y dirección, desarrollando un plan de gestión de riesgos empezando por el plan de prevención para reducir el riesgo, así como el plan de contingencia y de reserva de gestión.

Se ha desarrollado un plan de calidad alineado al PMBOK pero manteniendo los requerimientos de la Norma ISO 9001:2015 ya que la empresa se encuentra certificada en sus procesos de aseguramiento y control.

Para la Gestión de Cambios del Proyecto, se elaboró un flujo de control que permite administrar los cambios solicitados y su registro respectivo, así como el seguimiento de control y seguimiento del proyecto se realizan permanentemente por el equipo.