

UNIVERSIDAD ESAN



**EPC DE LA TORRE DE OFICINAS “TIME” EN MAGDALENA DEL
MAR**

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

Por:

Víctor Alfonso Llacas Domínguez.

Gino Alejandro Pineda Cáceres

Eduard Javier Prado Ponce

Gian Carlo Salas Valdez

Cesar Eduardo Santillán Salazar

Programa de la Maestría en Project Management

Lima, 21 de Febrero del 2017

RESUMEN EJECUTIVO

La presente tesis nace bajo la necesidad de aplicar los conceptos de la metodología del PMBOK a proyectos cotidianos de la realidad peruana, a fin de que tanto el profesional dentro del proyecto como el que puede tomar de referencia el documento, compare como puede aplicar un modelo y hacerlo propio a una realidad bajo los conceptos sólidos de Integración y Mejora Continua. Es en tal que conscientes de la real situación de nuestra organización y su poca cultura de integración y mejora, que nos aventuramos a poder documentar una referencia ante proyectos emprendedores de la organización (nueva línea de negocio) a fin de que sirva como referencia para los futuros profesionales y estos sepan mejorar constructivamente lo plasmado, quedando como un activo organizacional.

A. Generalidades:

El Proyecto que precede este resumen busca el desarrollo de un proyecto integral de infraestructura que se denomina: EPC de la Torre de Oficinas “Time” en Magdalena del Mar, se encuentra ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y región de Lima, su desarrollo responde a una necesidad de explorar un nuevo mercado, que es la venta de inmuebles para oficinas de índole administrativa para diversas empresas que lo requieran habiéndose detectado la presencia de una demanda no satisfecha para el referido rubro de pequeños, medianos empresarios y jóvenes emprendedores de diferente profesión, sector sobre el cual recae nuestra mayor atención y que las estadísticas muestran que su crecimiento tiene proyecciones geométricas.

B. Aspectos Resaltantes:

- EL proyecto lo desarrollará la empresa Inmobiliaria y Constructora Marcan S.A. por su área de proyectos, esta empresa lleva constituida desde 1993, orientada a infraestructura multifamiliar y de esparcimiento turístico en sus inicios.
- Se trata de un proyecto interno de la propia empresa: Marcan S.A., en específico para su área de marketing quien ha previsto el desarrollo de dicho

negocio, como un hito para emprender la expansión de la organización hacia un mercado distinto al que se venía participando.

- La organización consiente de las falencias y con el ánimo de mejorar los procesos, es que busca afianzar y hacer solido el concepto de Integración de procesos e implementar una cultura de Mejora Continua, razón por la cual se concibe la EPC como un todo y no de forma aislada como lo vino manejando.
- El proyecto se denomina como una “EPC”, el cual es el acrónimo de: Ingeniería, Procura y Construcción¹ (por sus siglas en inglés), el desarrollo de este proyecto pretende abarcar estas tres etapas, ello con la finalidad de poder controlar el alcance y tornarlo eficiente.
- Se planea realizar el proyecto en coordinación y con la participación de las diversas áreas funcionales de la organización, los cuales comprometidos con el proyecto designarán su mejor recurso y activo.
- Durante el ciclo de vida del proyecto, se buscará implementar las metodologías de la guía del PMBOK.

C. Descripción del Proyecto:

El proyecto: EPC de la Torre de Oficinas “Time”, este consta de una edificación de oficinas distribuidas en 15 pisos con 8 sótanos, en donde el primer nivel es un área comercial, las superiores oficinas y la azotea como área común. También se contempla las instalaciones básicas de funcionamiento.

D. Etapas del Proyecto:

Conforme se ha dicho, el proyecto aparte de la gestión de éste, tendrá 03 etapas operativas claramente diferenciadas:

- **Diseño:** Es la etapa donde se desarrolla las ingeniería y trámites para Licencias, siendo el producto final la Ingeniería de Detalle en sus diferentes especialidades y las Resoluciones o Licencias respectivas.

¹ Engineering, Procurement and Construction.

- **Construcción:** Es aquella etapa, que posteriormente a la conceptualización del proyecto, corresponde a su ejecución física, el resultado final de dicha etapa corresponde con la edificación del inmueble.
- **Transferencia:** Es la etapa donde el inmueble resultante es transferido al área comercial.

E. Presupuesto del Proyecto:

S/. 27'479,026.67 soles.

F. Forma de Financiación:

60% Recursos propios y 40% de recursos del sector financiero.

G. Tiempo de Ejecución del Proyecto:

853 días laborables desde el 31 de Octubre 2016 al 22 de Julio 2019

H. Tiempo de Gestión de Proyecto:

873 días laborables desde el 20 de Octubre 2016 al 05 de Agosto 2019.

Resumen elaborado por los autores