

UNIVERSIDAD ESAN



**DISEÑO, PROCURA Y GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE ATE**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener
el grado de Maestro en Project Management
por:**

Araoz Vílchez, Vannia Edda
Chávez Sedamanos, Melissa
Picon Huacarpuma, Rosa Marcela
Tinoco Yurivilca, Nilda

Programa de la Maestría en Project Management 2015-2

Lima, 06 de Octubre del 2017

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de investigación se propuso como objetivo central desarrollar el Plan de Dirección para el Proyecto de Construcción de un Centro comercial, aplicando el enfoque del Project Management Institute e incorporando las mejores prácticas que por la particularidad de este proyecto, contribuyeran a un modelo de gestión exitoso.

La figura contractual EPCM empleada para este proyecto, (Engineering, Procurement, Construction Management que traducidas literalmente al español corresponden a Ingeniería, Procura y Gestión de Construcción) comprende servicios profesionales vinculados a la producción de ingeniería de detalle, procura y servicios de gerencia de construcción. EPCM no ofrece solución de precio fijo, por lo cual los términos usuales de pago implican una retribución por horas trabajadas a una tarifa pre acordada.

Este documento de investigación, inicia con una revisión a profundidad de los lineamientos del Enfoque PMI para determinar los procesos y herramientas a emplear en el proyecto. Se analizó el contexto y el sector económico, así como el entorno organizacional de la empresa que acoge el proyecto. Se determinó el enfoque de gestión idóneo a aplicar y se identificaron los procesos clave en la gestión exitosa del proyecto. Todo ese trabajo previo condujo al desarrollo de los planes de Gestión del proyecto de Diseño, Procura y Construcción de un Centro Comercial en el Distrito de Ate.

El valor que aporta este trabajo, está definido por el establecimiento de un sistema de gestión de cambios y de evaluación del éxito del proyecto que sea aplicable en la empresa y en el entorno de la tipología del proyecto; así como la recopilación de lecciones aprendidas que contribuyen al conocimiento promovido por el PMI y que constituyen material de consulta para la organización.

Para el cumplimiento de los objetivos anteriormente descritos, se consultó como herramienta principal teórica el PMBOK. Se consultó también información documentaria propia de la Empresa; compendio de proyectos de construcción de otros centros comerciales, conocimiento de profesionales involucrados en proyectos dentro de GMI, Plan estratégico de la compañía, manuales y lineamientos de GMI.

Como principales resultados de la investigación y desarrollo realizado, se concluyó que es crucial conocer las herramientas idóneas para el desarrollo de cada proceso, en cada proyecto, ya que la guía del PMBOK es un conjunto de procesos que sirve para la gestión de cualquier proyecto, más no una metodología. Con el conocimiento del enfoque del PMI, no se obtendrá una fórmula única que aplique para todas las tipologías del proyecto, pero sí es posible establecer un método interno que esté alineado al perfil cultural y de gestión del conocimiento que tiene la empresa.

El proyecto: Diseño, Procura y Gestión de la Construcción de Centro Comercial en el distrito de Ate, relaciona dos sectores económicos importantes, el de la Construcción en general y el del Retail en particular. La economía peruana ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en la región; sin embargo sí fue evidente la desaceleración en la inversión privada, lo cual lleva a una gran competencia por las escasas grandes obras del sector privado. La construcción es una de las actividades económicas más importantes del país, y a lo largo de los años ha sido una unidad de medición del bienestar económico nacional. El retail está muy relacionado con las cadenas de tiendas, franquicias y centrales de compras. En el contexto- comercio, Perú se encuentra al inicio de su fase de máxima expansión o madurez, la cual se caracteriza por consumidores expuestos a marcas internacionales, desarrollo de centros comerciales y panorama favorable.

La empresa que acoge el proyecto, GMI, presta servicios de consultoría en ingeniería, ejecución de estudios, gerencia de proyectos y supervisión de obras. No se puede dejar de lado la injerencia que tiene el holding GyM sobre ella, pues las estrategias son transversales a todas sus subsidiarias. El sistema de gestión de proyectos de la empresa, está basado en una metodología propia, que no posee certificaciones oficiales de estándar internacional, es por ello que la selección de este proyecto se alinea con su política corporativa de Internacionalización y Diversificación.

El ciclo de vida de waterfall empleado para el proyecto proporciona una base formal para el control; cada fase se inicia formalmente con la especificación de lo que se permite y se espera de la misma. Los procesos clave en este proyecto son la Gestión del Tiempo, Gestión de los Stakeholders y Gestión de las adquisiciones, por su particular dimensión, tipología y cantidad de involucrados; esto no implica que los demás procesos no tengan la adecuada gestión.