

UNIVERSIDAD ESAN



Proyecto Centro Comercial Regional Altavista

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener
el grado de Magister en Gestión de Proyectos
por:**

Ramón Elías Borbor Garcia

José Luis Hurtado Martell

Manuel Fernando Kohatsu Muroi

José Antonio Nuñez Zevallos

José Manuel Ramos Chavez

Programa de la Maestría en Project Management - MAPM 2013-1

Lima, 22 de Abril del 2015

RESUMEN EJECUTIVO

En la presente tesis se simulará el desarrollo del proyecto en modalidad EPCM del centro comercial Altavista Plaza San Juan de Lurigancho desde el punto de vista de la empresa ejecutora (ProRetail SA) utilizando como base los lineamientos establecidos por ESAN y BES La Salle; los mismos que se fundamentan en el Project Management Body of Knowledge 5ta edición.

Para poder cumplir con este propósito se delinearán los siguientes objetivos:

- Generar un acta de constitución de acuerdo a la Guía PMBOK.
- Definir y Planificar el proyecto considerando las 10 áreas de conocimiento establecidas en la Guía PMBOK.
- Ejecutar la gestión del proyecto de acuerdo a los procesos establecidos
- Aplicar los procesos de control, monitoreo y cierre del proyecto.

La simulación inicia narrando el contexto en que se enmarca el proyecto. La empresa cliente Altavista Plaza S.A. en su programa de expansión ha contratado a la empresa ProRetail S.A. en modalidad EPCM para construir su nuevo centro comercial Altavista Plaza San Juan de Lurigancho en el distrito del mismo nombre. Este centro comercial será uno de los más grandes de Perú y tendrá carácter de Mall Regional para atender al distrito más poblado de Sudamérica.

El proyecto está alineado con la estrategia de la empresa ya que el resultado de este proyecto le permitirá a ProRetail ganar prestigio mediante la construcción de un centro comercial de gran envergadura y posicionarse como la mejor empresa de construcción de centros comerciales, pasando de 5% al 10% del mercado de construcción Retail e incrementando la utilidad de la empresa en 30% con respecto al año pasado.

La meta del proyecto será la ingeniería, procura, construcción y gerenciamiento del proyecto (GESTION DEL PROYECTO) del Centro Comercial ALTAVISTA PLAZA. Para esto ProRetail ha delineado los siguientes objetivos para el proyecto:

- El presupuesto máximo será de US\$ 80.4 millones de dólares, lo cual considera una utilidad para el negocio mínima de 11.0%
- Finalizar la del construcción del centro comercial y su entrega al cliente el día 10 de Julio del 2016
- Proceso de Construcción con 0/100,000.00 h-h de accidentes incapacitantes.

Marco del Proyecto: En la parte inicial de la tesis se proporciona información referente a Altavista Plaza SA como empresa cliente y a ProRetail SA como que permite conocer su entorno, su condición actual y su marco estratégico. Adicionalmente se brinda un marco teórico que soporta los fundamentos aplicados a lo largo de la tesis.

Formulación del proyecto: En la presente tesis el proyecto es asignado por adjudicación directa por la empresa cliente (Altavista Plaza) a la empresa ejecutora (ProRetail). Los estudios de viabilidad financiera para la selección del proyecto por el cliente no forma parte de la tesis. La empresa ejecutora determina su utilidad inicial restando el precio de venta del proyecto del presupuesto estimado (en orden de magnitud) por estimación análoga. El proyecto se desarrolla desde el acta de constitución del proyecto en el cual se especifican parámetros de alto nivel.

Definir: Aquí se definen las reglas del juego. Se fijan la meta y objetivos. Se define la estrategia y enfoque del proyecto el cual marcará el sesgo de la gestión del proyecto. También se identificarán y analizarán a los implicados del proyecto. Finalmente, se presentan tres posibles escenarios para desarrollar el proyecto:

- Utilizar un sistema de losas macizas
- Utilizar un sistema de Placa Colaborante
- Utilizar un sistema de Pre losas

Luego se realizan los análisis de viabilidad, financiero y de riesgos, y se concluye que el tercer escenario planteado es el que mejor se alinea con los objetivos del proyecto por lo que el resto de las fases del proyecto serán afectadas por esta decisión.

Planificación, ejecución, seguimiento y control y cierre del proyecto: la tesis desarrolla cada una de las etapas del ciclo de vida del proyecto. Se ha priorizado la Planificación, ya que comprendimos que este es primordial para el éxito del proyecto.

El proyecto tiene un presupuesto base de USD 80.4 MM, asimismo el proyecto inicia el 10 de julio del 2014 y el tiempo de estimado para su ejecución es de 24 meses.

Se ha realizado el control del proyecto mediante el método de valor ganado. Este ha permitido gestionar el proyecto en base a indicadores de desempeño. También se ha simulado una solicitud de cambio y su impacto en el proyecto. Las iteraciones en las diferentes fases del proyecto enriquecen la simulación, aportando el aspecto dinámico de la gestión de proyectos.

Conclusiones: La simulación concluye con los resultados del análisis para corroborar si las hipótesis que se presentan en la metodología se pueden comprobar. También se confirma si los objetivos y meta de la tesis se han completado.

El análisis comprueba que bajo la guía del PMBOK el proyecto concluye satisfactoriamente dentro del cronograma y superando los objetivos económicos y cumpliendo con los requisitos acordados con el cliente. Se desarrolla la simulación completa basándonos en los lineamientos de ESAN y BES La Salle.