

9. ASPECTOS ORGANIZACIONALES

9.1. ACTA DE CONSTITUCIÓN

9.1.1. INFORMACIÓN GENERAL

- Nombre del proyecto: *Cumbres del Moral*
- Nombre del cliente: *Naranjo & Ordoñez Constructora Inmobiliaria*
- Fecha de inicio: *Mayo 2007*
- Diseño Arquitectónico: *Cifuentes Arquitectura*
- Promotor: *Naranjo & Ordoñez Constructora Inmobiliaria*
- Constructor: *GEM Constructores*
- Otros: *Stanford Trust Company Administración de Fondos Fideicomisos.*

9.1.2. NECESIDADES DEL NEGOCIO

- Realizar un proyecto con buena rentabilidad para beneficio del promotor.
- Satisfacer las necesidades de la demanda en el sector por unidades de vivienda tipo departamento.
- Promover la elección de vivienda multifamiliar en el mercado.
- Brindar una opción para la gente que desea vivir en un sitio tranquilo sin tener que migrar a los suburbios de la ciudad.
- Generar un producto atractivo para el mercado en precios accesibles para el N.S.E. medio y medio alto.

9.1.3. OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Venta total del proyecto en un periodo de **36 meses**.
- Posicionamiento de la marca como constructora inmobiliaria de confianza.
- Rápida absorción del proyecto en el mercado.
- Posicionamiento del producto sobre la competencia del sector.
- Máxima rentabilidad con una tasa de descuento del **25%**.
- Producto de excelente calidad.
- Diseño arquitectónico que se adapte al entorno, sobresaliendo de la competencia con un diseño exclusivo.

9.1.4. ASUNCIONES

- Las ventas totales del proyecto se realizarán en **36 meses**.
- La inversión será por parte del promotor y del sistema bancario, el cual estará disponible en el momento que se requiere.
- La situación económica y política del país se mantendrá estable hasta la finalización del proyecto.

9.1.5. RESTRICCIONES

- Cumplimiento del punto de equilibrio financiero, legal y comercial.
- En caso de no llegar al punto de equilibrio se devolverá a los clientes el dinero abonado.
- El costo de construcción podrá soportar hasta un **10%** de incremento.
- El precio de venta podrá soportar hasta un **10%** de decremento.
- Las ventas no podrán superar un periodo de ventas de **48 meses**.
- El rendimiento esperado no podrá ser menor al **25%**.

9.1.6. DESCRIPCIÓN DEL SITIO

- Ubicación en el sector norte de la ciudad de Quito, sector Las Bromelias.
- Fácil accesibilidad por vías principales hacia el sector y cercanía de servicio de transporte público.
- Terreno en estado natural, con pendiente negativa y vegetación nativa del sector.
- Buena vista al valle de Tumbaco.
- Entorno inmediato exclusivamente residencial.
- Cercanía de equipamiento urbano como centro comercial, farmacias, unidades educativas, estaciones de servicio, centros de culto, etc.

9.1.7. DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

- Cuatro torres de departamentos, con **104** unidades de vivienda.
- Unidades de vivienda tipo departamento de **76m²** hasta **135m²**.
- Unidades con dos a tres dormitorios, dos a tres baños, jardín, terraza.
- Estacionamientos cubiertos y bodegas.
- Sala comunal, piscina y áreas verdes con juegos infantiles.
- Ingreso vehicular y peatonal con vigilancia las 24hrs.
- Instalaciones generales de gas y agua caliente.

9.1.8. ALCANCE DEL PROYECTO

Planificar, construir, promocionar, vender y entregar un proyecto de vivienda multifamiliar que sea viable en un periodo de 36 meses, que cumpla con los siguientes parámetros:

- PROYECTO: **104** unidades de vivienda tipo departamento.
- COSTO TOTAL DE EJECUCIÓN: **US\$9'302.375**.
- CRONOGRAMA: periodo de **36 meses**.
- VALOR POR VENTAS: **US\$ 11'959.086**.
- ENTREGA DE PRODUCTO: llave en mano.
- FINANCIAMIENTO: reserva del **10%**, **20%** hasta la entrega del inmueble y el **70%** con crédito hipotecario.

9.1.9. PERFIL DEL CLIENTE

El proyecto está enfocado a clientes de N.S.E. medio y medio alto, con un ingreso total mensual de \$2.400 o más, con intención de compra en los próximos dos años.

El perfil corresponde a jóvenes profesionales o familias en crecimiento que desean mejorar su calidad de vida con un precio accesible, cercanía a la ciudad pero con un entorno campestre agradable.

9.1.10. HITOS Y ENTREGABLES

- Estudios de ingenierías: estructural, eléctrico, hidro-sanitario y gas, en dos entregas: mes 4 (1º etapa) y mes 18 (2º etapa).
- Estudio financiero, factibilidad y presupuesto: mes 1.
- Entrega de obra civil: torre A en el mes 8, torre B en el mes 14, torre C y D en el mes 22.
- Entrega de acabados: torre A en el mes 20, torre B en el mes 26, torre C y D en el mes 34.
- Devolución del fondo de garantía y permiso de habitabilidad: mes 36.
- Entregas al cliente: torre A en el mes 21, torre B en el mes 27, torre C y D en el mes 35.
- Servicio de post venta hasta tres meses después de cada entrega.

9.1.11. CRITERIOS DE ACEPTACIÓN

- La estructura deberá cumplir con las especificaciones técnicas del estudio.
- Los acabados deberán ser los que han sido especificados en el estudio arquitectónico.
- Las áreas comunales deberán estar en funcionamiento al final del proyecto.
- El diseño de jardinería exterior deberá ser entregado en buen estado y como ha sido especificado por el estudio arquitectónico.
- Cada unidad de vivienda deberá ser entregada en funcionamiento y con los acabados especificados en estudio arquitectónico.
- Cumplimiento de toda la documentación legal requerida por el Ilustre Municipio de Quito.
- Declaratoria de Propiedad Horizontal y Permiso de Habitabilidad.

9.1.12. POLÍTICA DE CAMBIOS

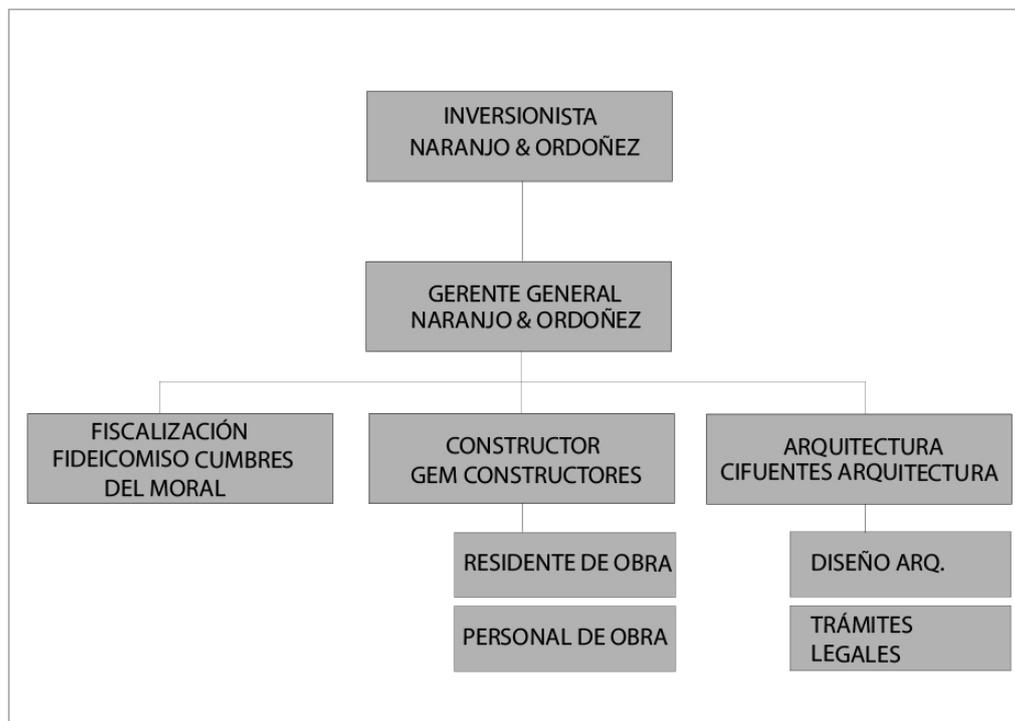
Todos los cambios estarán sujetos a aprobación por parte de la Gerencia, Arquitectura y el cliente.

- Los cambios al alcance del proyecto deberán ser aprobados por la Gerencia.
- Los cambios del producto deberán tener la aprobación de Arquitectura.
- Se realizarán cambios en el producto por solicitud del cliente, únicamente en el interior sin variaciones en área de las unidades de vivienda.
- Únicamente se realizará cambios de distribución, no se realizarán cambios en áreas donde requiera instalaciones hidro sanitarias (baños y cocinas).
- Las propuestas de los cambios se presentarán impresas en planos y un presupuesto, que será la orden de cambio, con el costo del mismo para aprobación del cliente.
- Los cambios se ejecutarán en obra una vez que el cliente haya firmado la orden de cambio y cancelado al menos una parte del mismo.

9.1.13. RESPONSABLES DE REVISIÓN Y ACEPTACIÓN

- Gerente del Proyecto
- Constructor
- Fiscalizador
- Residente de obra
- Arquitectura

9.1.14. ORGANIGRAMA DEL PROYECTO



ORGANIGRAMA

GRÁFICO 9.1: ORGANIGRAMA DEL PROYECTO

ELABORACIÓN: propia

9.2. ENUNCIADO DEL ALCANCE DEL PROYECTO

9.2.1. FASE DE INICIACIÓN

Planificación arquitectónica y de estudios de ingenierías:

- Conceptualización:
 - Análisis de edificabilidad.
 - Prefactibilidad financiera.
 - Definición de necesidades.
 - Estudio de anteproyecto.
- Planificación:
 - Proyecto arquitectónico.
 - Aprobación municipal.
 - Estudio de ingenierías.
 - Análisis económico.
- Administración:
 - Servicios de apoyo.
 - Publicidad.
 - Comercialización.

- Servicio de post venta.

9.2.2. FASE DE EJECUCIÓN

- Proyecto constructivo.
- Licencia de construcción.
- Movimiento de tierras – replanteo.
- Construcción.

9.2.3. FASE DE CIERRE

Al momento de la liquidación del proyecto se deberá cumplir lo siguiente:

- Liquidación de contratos de proveedores.
- Escriturización y perfeccionamiento de hipotecas.
- Cumplimiento de los requerimientos legales.
- Acta de entrega y recepción.
- Informe definitivo.
- Iniciación de servicio de post venta.

9.3. ESTRUCTURA DE DESGLOSE DEL TRABAJO (E.D.T.)

La estructura de Desglose del Trabajo (ver anexo 9) del proyecto Cumbres del Moral, se divide en cuatro fases, determinadas según la secuencia de ejecución:

- Conceptualización
- Planificación
- Ejecución
- Administración

Administración es una fase que se ejecuta desde el inicio hasta el cierre del proyecto y participa en las tres fases durante todo el proyecto.

Al dividir las actividades en fases, se puede determinar los responsables de cada una:

- Conceptualización: Gerencia / Arquitectura
- Planificación: Arquitectura / Gerencia
- Ejecución: GEM Constructores / Arquitectura
- Administración: Gerencia

Existe la posibilidad de que haya colaboración de otro participante en cada fase, pero quien coordinará toda actividad tendrá que ser el responsable. De este modo, se procura no duplicar órdenes.

El EDT determina las actividades correspondientes a cada fase y los paquetes de trabajo, de este modo, a cada actividad se pueden asignar un responsable.

El diagrama no culmina con paquetes de trabajo por la complejidad del proyecto, mas por efectos de estudio se determina el EDT hasta un segundo nivel de actividades.