

## CAPITULO VII

### 7. GERENCIA DE PROYECTO

#### 7.1 ACTA DE CONSTITUCION

<b>PROYECTO</b>	Edificio Torre Alta
<b>FECHA</b>	Junio 2008
<b>PREPARADO POR</b>	Sebastián Arguello

#### 7.2 ALCANCE DEL PROYECTO

<b>CASO DEL NEGOCIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construir un Edificio de departamentos de acuerdo a los requerimientos de la demanda del sector</li> </ul>
<b>OBJETIVOS DEL PROYECTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificar y diseñar un Edificio de departamentos acorde a las necesidades del extracto socioeconómico medio alto y alto al cual estamos dirigidos</li> <li>• Cumplir con el cronograma de obra en el tiempo establecido</li> <li>• Vender los departamentos acorde a la proyección.</li> <li>• Obtener una rentabilidad esperada por los promotores e inversionistas</li> </ul>
<b>CLIENTES DEL PROYECTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familias o personas solteras de nivel socioeconómico medio alto y alto, que deseen adquirir un departamento moderno en una zona exclusiva, como es el sector de la González Suarez</li> </ul>
<b>NECESIDADES DEL CLIENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar su calidad de vida</li> <li>• Búsqueda de comodidad y seguridad</li> <li>• Búsqueda de vista panorámica</li> <li>• Búsqueda de Plusvalía</li> </ul>

<b>DEMANDA CALIFICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El cliente potencial debe estar en la capacidad de ahorrar un promedio de \$14.000 para poder reservar un apartamento en el edificio Torre Alta.</li> <li>• Los ingresos familiares deben estar entre \$3.500 en adelante</li> </ul>
<b>FASES DE LA VIDA DEL PROYECTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fase de pre factibilidad</li> <li>• Fase de factibilidad</li> <li>• Fase de planificación</li> <li>• Fase de construcción</li> <li>• Fase de cierre</li> </ul>
<b>ENTREGABLE ORGANIZACIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de Factibilidad</li> <li>• Planos arquitectónicos y estructurales del proyecto</li> <li>• Permisos de construcción</li> <li>• Informe mensual de ventas y gestión de cobros</li> <li>• Informe mensual de avance de obra</li> <li>• Reporte quincenal del control presupuestario</li> <li>• Informe de cierre (balance general y utilidades)</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE FINALIZACION DEL PROYECTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El proyecto finalizara únicamente cuando todos los inmuebles hayan sido vendidos, con sus respectivas Actas de recepción definitiva</li> <li>• También finalizara cuando se liquiden a todos los contratistas que hayan participado en el proyecto</li> <li>• Por último se entregara el Permiso de Habitabilidad otorgado por el Municipio de Quito</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE ACEPTACION DEL PRODUCTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recepción definitiva del inmueble por parte del propietario, de acuerdo a las especificaciones técnicas detalladas en la promesa de compraventa</li> <li>• De igual forma se procederá a la recepción de las áreas comunales por parte de los copropietarios</li> </ul>

<b>METAS ORGANIZACIONALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperar la inversión en el tiempo establecido</li> <li>• Cumplir con el cronograma de ventas</li> <li>• No sobrepasar el presupuesto</li> <li>• Cumplir con el plazo</li> <li>• Satisfacción de los clientes</li> <li>• Crear una marca de recordación</li> </ul>
-------------------------------	--

### 7.3 ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL PROYECTO

<b>LIMITES DE RIESGO DEL ALCANCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechazo del proyecto por parte de la comunidad</li> <li>• Cambios en la política económica del país</li> <li>• Escasez de insumos para la construcción</li> <li>• Restricción de importaciones</li> </ul>
<b>REVISIONES Y APROVACIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de planos arquitectónicos y estructurales</li> <li>• Cumplimiento de las especificaciones técnicas</li> <li>• Revisión e informe del alcance de obra</li> <li>• Cumplimiento de las fases del proyecto según el cronograma establecido</li> <li>• Toda orden de cambio será documentada y analizada por el Gerente de Proyecto</li> </ul>

### 7.4 LIMITES DEL PROYECTO

<b>LIMITACIONES GENERALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se iniciara la construcción sin los permisos respectivos</li> <li>• No se aceptara modificaciones a los entregables establecidos</li> </ul>
<b>LIMITE DEL PERSONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se deberá sobrepasar la cantidad de tiempo en el desarrollo de cada una de las actividades de acuerdo al tiempo establecido</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El personal debe estar acorde a la actividad requerida</li> </ul>
<b>LIMITE DE COSTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El proyecto no podrá excederse del costo presupuestado</li> </ul>

### 7.5 ASUNCIONES Y RESTRICCIONES

<b>ASUNCIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No habrá una variación en los precios de los insumos</li> <li>• No existirá cambios durante la ejecución del proyecto</li> <li>• Se terminara la obra en el plazo establecido</li> <li>• El periodo de ventas se terminara a la par del periodo de construcción</li> <li>• No habrá impedimentos climáticos que impidan la normal ejecución de la construcción</li> </ul>
<b>RESTRICCIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento en el plazo y costos del proyecto</li> <li>• Sobrepasar la línea de fabrica impuesta por el municipio de Quito</li> <li>• Demora en la aprobación de los permisos de construcción</li> </ul>

### 7.6 RECURSO HUMANO REQUERIDO

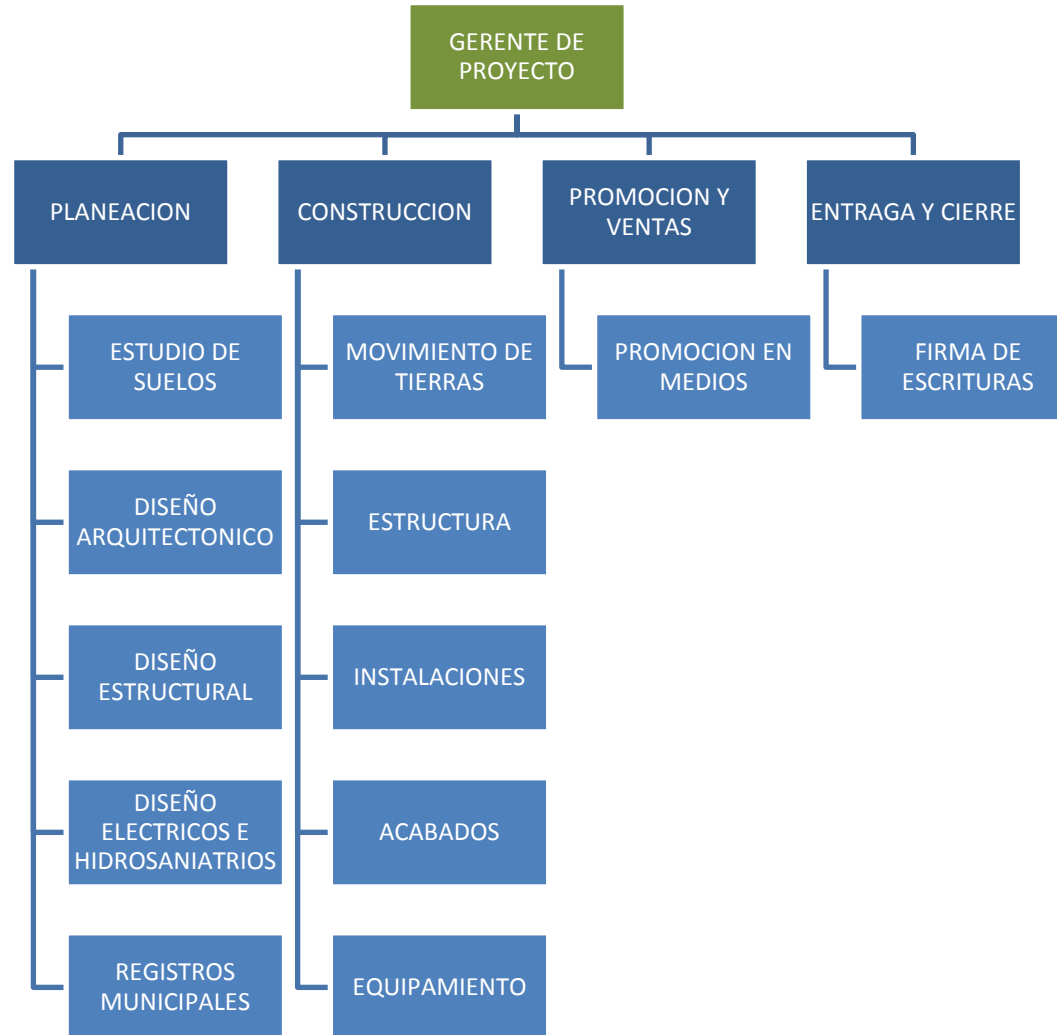
<b>PLANIFICACION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promotor</li> <li>• Director del Proyecto</li> <li>• Arquitecto (diseñador)</li> <li>• Ingeniero Estructural</li> <li>• Ingeniero Eléctrico</li> <li>• Ingeniero hidrosanitario</li> </ul>
----------------------	---

<b>CONTRUCCION</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Director de Proyecto</li><li>• Departamento Técnico</li><li>• Fiscalización</li><li>• Departamento Administrativo</li></ul>
<b>CIERRE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Director de Proyecto</li><li>• Fiscalizador</li></ul>

### 7.8 STAFF REQUERIDO

Para llevar a cabo la construcción del proyecto es necesario que la constructora organice su recurso humano mediante el siguiente esquema de administración, el mismo que tiene como objetivo dividir las actividades, para formar paquetes o grupos de trabajo que ayuden a una mejor organización.

**EDT**



**Gráfico 7. 1**

**FUENTE: Sebastián Arguello B.**

