

CAPÍTULO CINCO
PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO

OBJETIVO

La planificación tiene como objeto definir el proyecto, sus objetivos y metas. Para ello se identifican las fases de desarrollo, los responsables y el tiempo estimado de desarrollo de cada una. El objetivo de esta planificación es definir la consecución de cada una de las fases para plantear estrategia de control y un continuo seguimiento que permita concluir con la edificación dentro del cronograma y el presupuesto establecido.

El proyecto se desarrolla en 5 fases que se detallan a continuación:

5.1. INICIACIÓN

En esta fase se realiza un análisis previo para identificar la factibilidad del proyecto en términos económicos, financiero, técnico, operacional, que permitan definir los costos y beneficios que el proyecto puede plantear.

5.2. PLANIFICACIÓN

El tiempo determinado para la planificación del proyecto es aproximadamente de tres meses. Una vez aprobado por el promotor la viabilidad y ejecución del proyecto, se plantea la integración del proyecto dentro de un cronograma y un presupuesto estimado.

Se solicita el desarrollo del proyecto arquitectónico definitivo y los diseños de todas las ingenierías: estructurales, hidro-sanitarias, eléctricas y mecánicas. Además se realiza la contratación del gerente del proyecto, quien en función de los objetivos, metas, alcance y de los entregables previamente establecidos define los procesos a seguir en el desarrollo de la construcción, de la promoción y las ventas y la legalización de la figura fiduciaria y de fiscalización para la etapa de ejecución, cierre y entrega del proyecto.

5.3. EJECUCIÓN

A partir del 4to mes del cronograma se inicia la etapa de ejecución tanto de la construcción de la obra civil, la acción legal del fideicomiso, y la iniciación de la publicidad y las ventas.

5.4. CIERRE

Por definición PMI _ Procesos Tenstep, esta fase permite evaluar si el trabajo definido en el alcance ha concluido o no satisfactoriamente. La planificación del proyecto plantea actividades de cierre en el cronograma para realizar una evaluación detallada de los resultados reales del proyecto o lo que no se alcanzó a cumplir. Se evaluará, en esta etapa, el trabajo realizado por todos los miembros del equipo, se entregará toda la documentación técnica del proyecto y se dará por terminados los contratos a proveedores, todos los procesos de construcción y la legalización de las escrituras. Esta etapa está destinada al mes 25 del cronograma total donde la etapa de la construcción y cobranzas han terminado.

5.5. ENTREGA

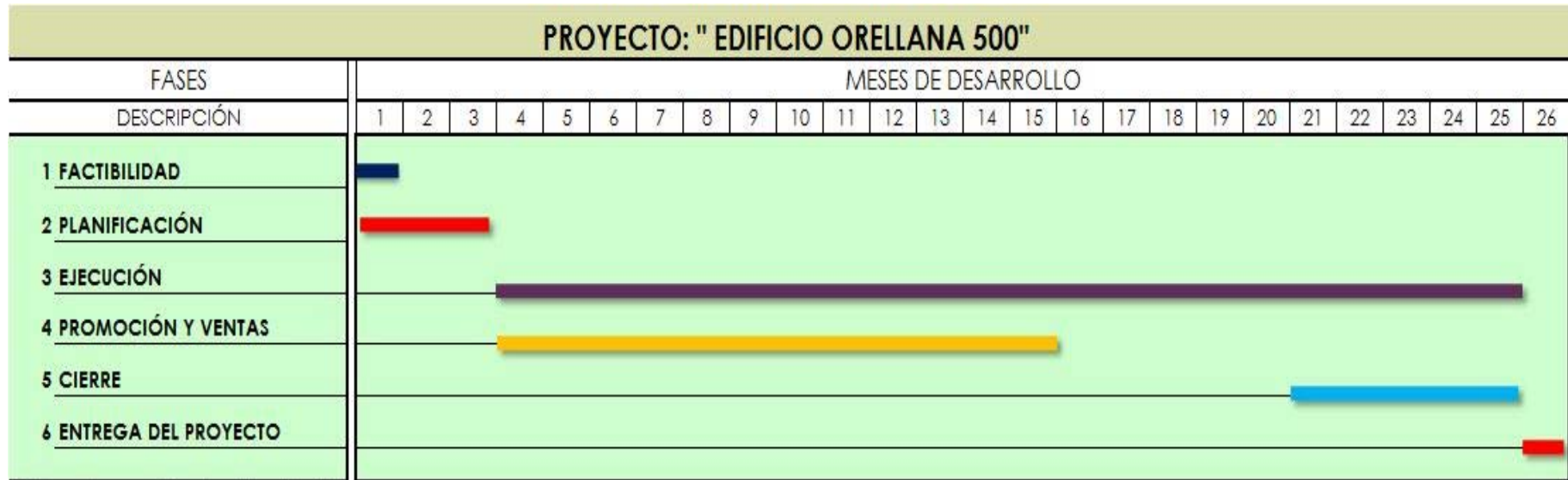
Una vez desarrollada la etapa de evaluación y cierre se procederá con la entrega de cada unidad de venta al comprador final.

5.6. CRONOGRAMA DEL PROYECTO

A continuación se presenta el cronograma del proyecto con respecto a las fases de desarrollo del proyecto anteriormente explicadas.



C5.1. CRONOGRAMA DE LAS FASES DEL PROYECTO



Elaborado por: Carolina Proaño M.

