

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
01	DD	MN	GM	15.07.11	Versión Original

PROJECT CHARTER

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO HABITACIONAL AQUAMARINA	COMUMAR
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: QUÉ, QUIÉN, CÓMO, CUÁNDO Y DÓNDE?	
<p>El proyecto consiste en la construcción de un complejo habitacional en la Molina. La constructora encargada será INVERSIONES INMOBILIARIAS CHOSICA S.A</p> <p>Los responsables del proyecto serán : Arq. Gabriela Mendoza – Gerente de la Constructora Ing. Diana Diaz – Gerente de Proyecto Ing. Marcos Negredo – Residente de Obra</p> <p>El proyecto se inicia con la firma de contrato el 5 de diciembre del 2011 y con fecha de término el 29 de noviembre del 2012</p>	
DEFINICIÓN DEL PRODUCTO DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO, SERVICIO O CAPACIDAD A GENERAR.	
<p>El Proyecto trata de la ejecución de 05 torres de departamentos, denominados Torre "A", "B", "C" y "D" de 11 pisos y la Torre "E" de 7 pisos, con departamentos de entre 56.35 m² y 64.40 m² (aprox.) de área techada con 03 dormitorios. Contando en total con 204 departamentos, además de 68 estacionamientos distribuidos en el primer piso en las áreas libres, hacia los límites exteriores del terreno y dos grupos de estacionamientos en el interior.</p> <p>Se cuenta con un ingreso vehicular para una zona de 12 estacionamientos por la Av. José Gálvez, al igual que el ingreso peatonal principal, además de un ingreso vehicular para una zona de 5 estacionamientos por la Calle Castilla.</p> <p>Los 62 estacionamientos restantes cuentan con ingreso independiente distribuidos de la siguiente manera: 21 estacionamientos hacia la avenida José Gálvez 9 estacionamientos hacia el Jr. Tarata y 21 estacionamientos hacia el Jr. Castilla</p> <p>Cuenta además con un ingreso peatonal auxiliar, asimismo se cuenta con un ingreso peatonal auxiliar para la torre "D" desde la calle Castilla. Adicionalmente cuenta con una sala de eventos ubicada hacia la Calle Castilla.</p>	
DEFINICIÓN DE REQUISITOS DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN DE REQUERIMIENTOS FUNCIONALES, NO FUNCIONALES, DE CALIDAD, ETC., DEL PROYECTO/PRODUCTO	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberá respetar la documentación e información que se indica en el Expediente Técnico. Se deberá trabajar bajo las normas de seguridad del Reglamento Nacional de Edificaciones. La entrega de los departamentos a la inmobiliaria será el 29 de noviembre del 2012. Al finalizar el proyecto se contará con un dossier de calidad. Entregar un informe mensual de las actividades realizadas, el cual será revisado y aprobado por el Gerente General. Entregar un documento final, que contenga los planos As Build, memorias, 	

Contacto: informes@dharma-consulting.com, Página Web: www.dharmacon.net

- especificaciones técnicas, Cartas de garantías y Cuadros de acabados.
- Entregar Informe Final Financiero.

OBJETIVOS DEL PROYECTO: METAS HACIA LAS CUALES SE DEBE DIRIGIR EL TRABAJO DEL PROYECTO EN TÉRMINOS DE LA TRIPLE RESTRICCIÓN.

CONCEPTO	OBJETIVOS	CRITERIO DE ÉXITO
1. ALCANCE	Construcción de un Condominio Multifamiliar (204 departamentos y 68 estacionamientos) bajo estándares de calidad establecidos por inmobiliaria.	Entrega y aceptación de los departamentos por parte de la inmobiliaria.
2. TIEMPO	Concluir dentro del cronograma planificado y aprobado por Gerencia de la Constructora	Concluir el proyecto en 12 meses
3. COSTO	Cumplir con el presupuesto aprobado S/. 12 500 000 000	No exceder el presupuesto del proyecto

FINALIDAD DEL PROYECTO: FIN ÚLTIMO, PROPÓSITO GENERAL, U OBJETIVO DE NIVEL SUPERIOR POR EL CUAL SE EJECUTA EL PROYECTO. ENLACE CON PROGRAMAS, PORTAFOLIOS, O ESTRATEGIAS DE LA ORGANIZACIÓN.

Aceptación de los departamentos por parte de la Inmobiliaria. (Post-venta cero)

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO: MOTIVOS, RAZONES, O ARGUMENTOS QUE JUSTIFICAN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

JUSTIFICACIÓN CUALITATIVA	JUSTIFICACIÓN CUANTITATIVA
Generar ingresos para la empresa	Flujo de Ingresos
Ampliación de clientes de la empresa	Flujo de Egresos
Estudio de mercado favorable, ya que en la zona no existe productos similares	
Obtener feedback del desarrollo del proyecto, para identificar mejoras	VAN
Menores costo del terreno en la zona	TIR
	RBC

DESIGNACIÓN DEL PROJECT MANAGER DEL PROYECTO.

NOMBRE	DD	NIVELES DE AUTORIDAD
REPORTA A	IMAGINE (SPONSOR)	Exigir el cumplimiento de los entregables del proyecto
SUPERVISA A	MN	

CRONOGRAMA DE HITOS DEL PROYECTO.

HITO O EVENTO SIGNIFICATIVO	FECHA PROGRAMADA
1. Gerencias de Proyecto	05 de noviembre 2011
2. Procura	15 de diciembre 2011
3. Ejecución	22 de enero 2012
4. Seguimiento y Control	22 de Febrero 2012
5. Cierre de Proyecto	24 de octubre 2012

ORGANIZACIONES O GRUPOS ORGANIZACIONALES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO.

ORGANIZACIÓN O GRUPO ORGANIZACIONAL	ROL QUE DESEMPEÑA
Imagine Inmobiliaria	Sponsor
Entidad Financiera	Financiamiento
EMSUCON SAC	Supervisora

Departamento de Arquitectura	Jefe de Desarrollo
Municipalidad de la Molina	Alcalde
Ministerio de Trabajo	Ministro

PRINCIPALES AMENAZAS DEL PROYECTO (RIESGOS NEGATIVOS).

Baja demanda de mercado de departamentos
 Contratistas que cumplan con los estándares de calidad
 Sindicatos y agrupaciones vecinales.
 Variabilidad de los precios de materiales de construcción
 Inestabilidad Política
 Demanda de abastecimiento de servicios

PRINCIPALES OPORTUNIDADES DEL PROYECTO (RIESGOS POSITIVOS).

Mercado no explotado en el sector.
 Mayores ofertas en las tasas de financiamiento inmobiliario.
 Nuevos sistemas de construcción eficientes

PRESUPUESTO PRELIMINAR DEL PROYECTO.

CONCEPTO	MONTO
Gerencia de Proyectos	S/. 16.724,38
Procura	S/. 16.559,33
Ejecución	S/. 10.985.806,08
Seguimiento y Control	S/. 266.297,50
Cierre de Obra	S/. 19.410,00
Otros (Gastos Generales)	S/. 695.202,56
Total línea base	S/. 12.000. 000. 000,00
Reserva de contingencia	S/.300.000,00
Reserva de gestión	S/. 200.000,00
Total Presupuesto	S/. 12.500.000.000,00

SPONSOR QUE AUTORIZA EL PROYECTO.

NOMBRE	EMPRESA	CARGO	FECHA
Alberto Fiestas	IMAGINE	Gerente General	15-07-2011