

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1.0	RAF	JC	JC	24/05/12	VERSIÓN ORIGINAL

PROJECT CHARTER

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE NUEVO HIPERMERCADO BUYMART	CNHB
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: QUÉ, QUIÉN, CÓMO, CUÁNDO Y DÓNDE?	
<p>El proyecto "CONSTRUCCIÓN DE NUEVO HIPERMERCADO BUYMART" consiste en la gestión y desarrollo del expediente técnico, construcción y puesta en funcionamiento del hipermercado denominado "Buymart Chaclacayo" ubicado Av. Nicolas Ayllon Nro. 965 en el distrito de Chaclacayo.</p> <p>El proyecto consta de los siguientes trabajos generales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La elaboración de expediente técnico: que consiste la gestión de arquitectura y desarrollo de estudios de ingeniería. 2. Selección de empresas constructoras y contratistas. 3. Ejecución de obra. 4. Preparación para Inspección Técnica de Detalle de SINADCEIP. 5. Culminación de obra y cierre del proyecto. <p>El equipo del proyecto está conformado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ing. Miguel Araujo. - Arq. Walter Cuevas. - Arq. Ángela Campos. - Ing. Electricista. - Ing. Sanitario. - Ing. Oscar Casas. - Ing. Junior 01. - Ing. Junior 02. <p>El proyecto se dará inicio el 01 Junio del 2012 con fecha de puesta de funcionamiento el 04 de diciembre del 2012 (coincidir con martes)</p>	
DEFINICIÓN DEL PRODUCTO DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO, SERVICIO O CAPACIDAD A GENERAR.	

Contacto: informes@dharmaconsulting.com, Página Web: www.dharmacon.net

Dharma Consulting ha sido revisada y aprobada como un proveedor de entrenamiento en Project Management por el Project Management Institute (PMI). Como un Registered Education Provider (R.E.P.) del PMI, Dharma Consulting ha aceptado registrarse por los criterios establecidos de aseguramiento de calidad del PMI.

TIPO GENERAL DEL ESTABLECIMIENTO: "STRIP MALL"

El proyecto corresponde al tipo Strip Mall compuesto por una tienda con todos sus ambientes y servicios complementarios y 5 ambientes para arrendamiento a locatarios.

TIPO DE TIENDA: "HIPERMERCADO"

El tipo de tienda corresponde a Hipermercado porque el área neta de Sala de Venta no supera los 1,600 m² y está destinado a servir para la venta de productos perecibles y otros para satisfacer las necesidades básicas de la población dentro del radio de influencia del hipermercado.

Componentes del Hipermercado:

- Sala de ventas.
- Hall de ingreso.
- Estacionamientos públicos.
- Servicios higiénicos de uso público.
- Oficinas, cto. de sistemas, pre-arqueo y arqueio.
- Trastienda, producción, bodega.
- Cámaras de congelados, panadería.
- Patio de maniobras y andén.
- Ctos. de servicios, de tableros, de rack de frío.
- Servicios complementarios para tienda.

Se estima que el aforo máximo será de 900 personas.

LOCATARIOS:

Son unidades inmobiliarias de tipo "retail" para ser arrendados y destinados para negocios complementarios al hipermercado.

En el proyecto se contemplan:

- 1 locatario pequeño para el Banco Mercado.
- 3 unidades de locatarios medianos pequeños, con posibilidad de ser destinados a farmacia, equipos electrónicos (AudioShack) y heladería. No obstante el cliente podrá destinar a otros negocios según su conveniencia.
- 1 locatario grande para pollería "Tibu's".

DEFINICIÓN DE REQUISITOS DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN DE REQUERIMIENTOS FUNCIONALES, NO FUNCIONALES, DE CALIDAD, ETC., DEL PROYECTO/PRODUCTO

Sponsor (Ing. Jaime Velásquez Olivares- Corporación Mercado) El Cliente (Hipermercados Buymart)

- Tener la construcción completa de tienda y locatarios.
- Entregar la sala de venta y ambientes complementarios para implementación, 6 semanas antes de la fecha límite de puesta en funcionamiento.
- Completar la construcción y requisitos para la Inspección Técnica de detalle de SINADCEIP, con una anticipación de 03 semanas antes de su puesta en funcionamiento.
- Completar la implementación de sala de venta, bodega y andén con una anticipación de 02 semanas antes de su puesta en funcionamiento.
- Inaugurar la Tienda en fecha programada.

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	Cumplir con la elaboración de los siguientes entregables: Ingeniería del proyecto, Construcción e implementación del hipermercado en el plazo y supervisar su implementación.	Documentación del proyecto, Dossiers de calidad; Documentos de aprobación de entidades públicas y privadas: Municipalidad, SINADECIP, ELECTROLIMA, I.T.O. y el cliente.
2. TIEMPO	Concluir el proyecto en el plazo solicitado por el cliente.	Concluir el proyecto antes o el 04 de diciembre.
3. COSTO	Cumplir el presupuesto establecido de S/. 8'984,830.42	No exceder el presupuesto del proyecto, salvo el cliente amplíe el monto por razones de ampliación del alcance u otros que lo justifique.

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.

Generar ingresos para la empresa, consolidarse en el mercado.

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

JUSTIFICACIÓN CUALITATIVA	JUSTIFICACIÓN CUANTITATIVA
Generar ingresos para la empresa.	<i>Flujo de Ingresos</i>
En base a experiencia y prestigio aumentar el número de clientes de la empresa.	<i>Flujo de Egresos</i>
Obtener feedback del desarrollo de la construcción	<i>VAN</i>
	<i>TIR</i>
	<i>RBC</i>

DESIGNACIÓN DEL PROJECT MANAGER DEL PROYECTO.

NOMBRE	MA	NIVELES DE AUTORIDAD
REPORTA A	PS	Exigir el cumplimiento de los entregables del proyecto.
SUPERVISA A	JC	

CRONOGRAMA DE HITOS DEL PROYECTO.

HITO O EVENTO SIGNIFICATIVO	FECHA PROGRAMADA
Inicio del proyecto - entrega de Arquitectura	01 de junio
Entrega de Expediente Técnico para Licencia	06 de julio
Inicio de licitaciones	09 de julio
Entrega de Informe final de Contratistas	08 de agosto
Entrega del terreno	10 de agosto
Entrega de Sala de Ventas, bodega y andén.	19 de octubre
Entrega de Expediente y obra para SINADECIP	09 de noviembre
Entrega de Sala de venta, bodega y andén implementados	16 de noviembre
Inspección Técnica de SINADECIP	23 de noviembre
Entrega de obra culminada	30 de noviembre

ORGANIZACIONES O GRUPOS ORGANIZACIONALES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO.

ORGANIZACIÓN O GRUPO ORGANIZACIONAL	ROL QUE DESEMPEÑA
Corporación Mercado SA	Sponsor
Hipermercados Buymart SA	Cliente
Grupo Ingenieros Civiles SAC	Dirección Técnica de Obra (D.T.O.)
DESGERENPRO SAC	Inspección Técnica de Obra (I.T.O.)
Municipalidad de Chaclacayo	Licencia de edificación.

SINADECIP	Inspección Técnica de Detalle
ELECTROLIMA	Concesionara de energía eléctrica.
AQUAPAL	Prestadora de servicio de agua y alcantarillado.

PRINCIPALES AMENAZAS DEL PROYECTO (RIESGOS NEGATIVOS).	
- Entrega de Arquitectura incompleta o con detalles poco definidos.	
- Defectos en los planos de ingeniería.	
- Demora del cliente en la adjudicación de contratistas.	
- Vicios ocultos en el terreno, respecto a dimensiones o elementos enterrados.	
- Demora en la entrega de licencia de edificación provisional y definitiva.	
- Incumplimiento y retrasos de los contratistas de obra.	
- Accidentes de obra.	
- Insatisfacciones o exigencias razonables y no razonables de los vecinos.	
- Retrasos en la entrega de ambientes para implementación.	
- Retrasos en el ingreso de contratistas de implementación.	
- Incumplimiento y retrasos de contratista de implementación.	
- Retrasos en inspección de SINADECIP, por indisponibilidad de estos.	
- Falta de liquidez de contratistas para culminación de obras en caso de retrasos de cancelación de valorizaciones.	
- Vacíos en los planos de arquitectura finales.	
- Cambios sustanciales solicitados por el cliente.	
- Actos vandálicos o delictivos por parte de sindicatos o personas ajenas al proyecto.	

PRINCIPALES OPORTUNIDADES DEL PROYECTO (RIESGOS POSITIVOS).	
- Desarrollo y capacitación de personal a cargo del equipo de proyecto.	
- Consolidación del equipo de proyecto y capacitación para nuevos directores de proyecto.	
- Nutrir la relación de contratistas para construcción e implementación.	
- Mejorar resultados de diseño más efectivos y eficientes.	
- Implementar sistema de gestión bajo estándares de PMI.	

PRESUPUESTO PRELIMINAR DEL PROYECTO.	
CONCEPTO	MONTO
Expedientes	S/. 164,721.89
Gerencia del Proyecto	S/. 327,600.00
Inspección Técnica de obra	S/. 190,000.00
Costo de obra	S/. 6'869,348.53
Implementación y equipamiento	S/. 800,660.00
Gastos Generales	S/. 632,500.00
Total	S/. 8'984,830.42

SPONSOR QUE AUTORIZA EL PROYECTO.			
NOMBRE	EMPRE	CARGO	FECHA
Jaime Velásquez Olivares	Corporación Mercato SA	Gerente de Proyectos	30-05-2012

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1.0	JC	RF	RF	30-05-2012	Versión original.

ESTRATEGIA DE GESTION DE STAKEHOLDERS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE NUEVO HIPERMERCADO BUYMART	CNHB

STAKEHOLDER (PERSONAS O GRUPOS)	INTERES EN EL PROYECTO	EVALUACION DEL IMPACTO	ESTRATEGIA POTENCIAL PARA GANAR SOPORTE O REDUCIR OBSTÁCULOS	OBSERVACIONES Y COMENTARIOS
Sponsor (MERCATO): GPI: Jaime Velásquez Olivares GPI: Hugo Luna	Que el proyecto sea culminado cumpliendo el alcance, los requerimientos del cliente y dentro del presupuesto aprobado.	Muy Alto	Mantenerlo informado y coordinar las actividades de mayor importancia.	
Cliente (BUYMART): Pedro Salas Edgar Torres	Que el proyecto sea culminado dentro del plazo establecido y cumpliendo las exigencias de calidad y solicitudes de cambio.	Muy Alto	Mantenerlo informado, coordinar las actividades de mayor importancia y atender oportunamente las solicitudes de cambio.	
Inspección Técnica de Obra (DEPRO) Julián Castillo	Controlar y asegurar el cumplimiento del alcance, costo, tiempo y calidad; y establecer precedente de un óptimo desempeño en supervisión de proyecto.	Muy Alto	Mantenerlo informado según avance.	
Contratista principal (ACTIVA) Cesar Espinoza	Controlar los costos y culminar dentro del plazo establecido.	Alto	Mantener permanente coordinación para la ejecución de los trabajos.	
C. Baja Tensión (PROMAT) Gustavo Távara	Controlar los costos y culminar dentro del plazo establecido.	Alto	Mantener permanente coordinación para la ejecución de los trabajos.	
C. Media Tensión (RLC) Josué Rosas	Controlar los costos y culminar dentro del plazo establecido.	Alto	Mantener permanente coordinación para la ejecución de los trabajos.	

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

Dharma Consulting ha sido revisada y aprobada como un proveedor de entrenamiento en Project Management por el Project Management Institute (PMI). Como un Registered Education Provider (R.E.P.) del PMI, Dharma Consulting ha aceptado regirse por los criterios establecidos de aseguramiento de calidad del PMI.

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1.0	JC	RF	RF	30-05-2012	Versión original

LISTA DE STAKEHOLDERS

- POR ROL GENERAL EN EL PROYECTO -

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE NUEVO HIPERMERCADO BUYMART	CNHB

ROL GENERAL	STAKEHOLDERS
SPONSOR	Jaime Velásquez Olivares Gerencia de proyectos inmobiliarios Corporación Mercado SA
EQUIPO DE PROYECTO	PROJECT MANAGER Miguel Araujo Grupo Ingenieros Civiles SAC
	EQUIPO DE GESTIÓN DE PROYECTO Arquitectura y Estructuras: Walter Cuevas. Media y Baja Tensión: Ing. Electricista 1. I.Sanitarias y ACI: Ing. Sanitario 1. Calidad: Ángela Campos. Seguridad: Oscar Casas. Asistentes: Ing. Junior 1 y 2.
PORTFOLIO MANAGER	
PROGRAM MANAGER	
PERSONAL DE LA OFICINA DE PROYECTOS	
GERENTES DE OPERACIONES	
GERENTES FUNCIONALES	Gerente General: Alberto del Ávila
USUARIOS / CLIENTES	Representantes del Sponsor (MERCATO) <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de Proyectos: Jaime Velásquez Olivares. - Jefe de Proyecto: Hugo Luna. - Jefe de Prevención: Ernesto Pérez. - Jefe de Auditoría: Andrés Angulo. - Trámites de SINADECIP: Cristian Castro. Representantes del Cliente: (BUYMART) <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de Proyectos: Pedro Salas. - Jefa de Arquitectura: Liliana Gargano. - Arquitecto del Proyecto: Edgar Torres.

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

Dharma Consulting ha sido revisada y aprobada como un proveedor de entrenamiento en Project Management por el Project Management Institute (PMI). Como un Registered Education Provider (R.E.P.) del PMI, Dharma Consulting ha aceptado regirse por los criterios establecidos de aseguramiento de calidad del PMI.

	<ul style="list-style-type: none"> - Jefe de Implementación: Jesús Rivas - Coordinador de Implementación: Orlando Diaz. - Gerente de Tienda: Jordan Quispe. - Jefe de Mantenimiento: Jonathan Adama. - Trámites de Licencia: Fernanda Silva. <p>Inspección Técnica de Obra (DEPRO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de Proyectos: Armando Peña. - Jefe de I.T.O. y Arquitectura: Julian Castillo. - Estructuras e I. Sanitarias: Joel Ruiz - Media y Baja Tensión: Felipe de las casas
PROVEEDORES / SOCIOS DE NEGOCIOS / CONTRATISTAS	<p>CREAMAC: Porcelanato.</p> <p>CONTRATISTAS:</p> <p>Activa PM&O Construction – Contratista Principal (ACTIVA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de obras: Farid Aguilar. - Residente de obra: Cesar Espinoza. <p>Promat Ingeniería – Baja Tensión (PROMAT)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de Operaciones: Miguel Torrealba. - Residente de obra: Gustavo Távara. <p>RLC Ingenieros – Media Tensión (RLC)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerente General: Josué Rosas
OTROS STAKEHOLDERS	<p>Municipalidad Distrital de Chaclacayo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerente de obras privadas. - Inspector de obra - Policía municipal. <p>Vecinos de la zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propietarios de las vivienda vecinas. <p>Electrolima</p> <ul style="list-style-type: none"> - Empresa concesionaria de energía eléctrica de media tensión. <p>Aquapal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Empresa prestadora de servicios que abastece de agua a la zona. <p>Sindicato de Construcción Civil</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dirigente y obreros pertenecientes al sindicato.

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1.0	JCQ	RAF	RAF	30-05-2012	Versión original

CLASIFICACION DE STAKEHOLDERS

- MATRIZ INFLUENCIA VS PODER -

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE NUEVO HIPERMERCADO BUYMART	CNHB

		PODER SOBRE EL PROYECTO	
		BAJO	ALTO
INFLUENCIA SOBRE EL PROYECTO	ALTA	I.T.O.: DEPRO - Armando Peña - Julián Castillo - Joel Ruiz - Felipe de las Casas ESTRATEGIA: Trabajar con ellos	Sponsor MERCATO: - Jaime Velásquez Olivares - Hugo Luna Cliente BUYMART: - Pedro Salas - Edgar Torres - Liliana Gargano - Jesús Rivas ESTRATEGIA: Trabajar para él.
	BAJA	Cliente BUYMART: - Fernanda Silva - Orlando Díaz - Jonathan Adama Contratistas: ACTIVA: - Cesar Espinoza PROMAT: - Gustavo Távara RLC: - Josué Rosas ESTRATEGIA: Mantenerlos informados con mínimo esfuerzo.	Sponsor MERCATO: - Ernesto Pérez - Andrés Angulo - Cristian Castro Cliente BUYMART: - Liliana Gargano - Jesús Rivas - Jordan Quispe ESTRATEGIA: Mantenerlos informados y nunca ignorarlos.

PODER : Nivel de Autoridad
 INFLUENCIA : Involucramiento Activo

Contacto: informes@dharmaconsulting.com, Página Web: www.dharmacon.net

Dharma Consulting ha sido revisada y aprobada como un proveedor de entrenamiento en Project Management por el Project Management Institute (PMI). Como un Registered Education Provider (R.E.P.) del PMI, Dharma Consulting ha aceptado regirse por los criterios establecidos de aseguramiento de calidad del PMI.