

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: <i>QUÉ, QUIÉN, CÓMO, CUÁNDO Y DÓNDE?</i>	
<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: <i>DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO, SERVICIO O CAPACIDAD A GENERAR.</i>	

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 arqueos.
- 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.	Flujo de Ingresos
En base a experiencia y prestigio aumentar el número de clientes de la empresa.	Flujo de Egresos
Obtener feedback del desarrollo de la construcción	VAN
	TIR
	RBC

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 Chacabayo	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 Mercado SA	Gerente de Proyectos	30-05-2012