

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: <i>QUÉ, QUIÉN, CÓMO, CUÁNDO Y DÓNDE?</i>	
<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 :</p> <p>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: <i>DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO, SERVICIO O CAPACIDAD A GENERAR.</i>	
<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:</p> <p>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: <i>DESCRIPCIÓN DE REQUERIMIENTOS FUNCIONALES, NO FUNCIONALES, DE CALIDAD, ETC., DEL PROYECTO/PRODUCTO</i>	
<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@dharmaconsulting.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

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
01	MR	MN	DD	07-07-12	Versión Original

ESTRATEGIA DE GESTION DE STAKEHOLDERS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO HABITACIONAL AQUAMARINA	COMUMAR

STAKEHOLDER (PERSONAS O GRUPOS)	INTERES EN EL PROYECTO	EVALUACION DEL IMPACTO	ESTRATEGIA POTENCIAL PARA GANAR SOPORTE O REDUCIR OBSTÁCULOS	OBSERVACIONES Y COMENTARIOS
Gerente General : Alberto Fiestas	Que mejore el orden y la performance de los proyectos de su organización	Muy Alto	Dar una pequeña charla sobre el efecto de la madurez en gestión de proyectos en la performance de tiempo y costo	
Gerente de Finanza : Diego Miranda	Que maximicen las utilidades de la empresa	Muy Alto	Informar constantemente del estado financiero, los problemas encontrados y solicitar soporte de ser necesario	
Project Manager: Diana Diaz	Que el proyecto sea terminando exitosamente para poder satisfacer al cliente y general utilidades para la empresa	Muy Alto	Informar continuamente sobre la performance del proyecto, los problemas encontrados y solicitar soporte si es necesario	
Residente de obra: Marcos Negredo	Que el proyecto sea terminando exitosamente para poder satisfacer al cliente y general utilidades para la empresa	Alto	Informar continuamente sobre la performance de la ejecución de obras, los problemas y solicitar soporte si es necesario	
Jefe de campo: Javier Mora	Que el proyecto sea terminado en los plazos y calidad para poder satisfacer al cliente y generar utilidades	Mediana		
Jefe oficina Técnica: Mauricio Rosas	Que el proyecto sea terminando exitosamente para poder satisfacer al cliente y general utilidades para la empresa	Mediana	Informar continuamente del avance de obra, valorizaciones y subcontratas ,los problemas y solicitar soporte	
Administrador:	Que el proyecto sea culminado exitosamente	Baja	Informar continuamente sobre el	

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

Juan Ruiz			control logístico y planilla, los problemas y solicitar soporte	
Mirella Duarte	Ser proveedor exclusivo del proyecto, y asegurar sus ventas en los futuros proyectos	Baja	Cumplir con las horas comprometidas	
Gabriela Mendoza	Que el proyecto se realice en el costo, tiempo, alcance y calidad según contrato.	Alto	Controlar mediante informes mensuales y semanales el avance de la obra.	

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
V1	DD	GM	AF	15.07.11	Versión Original

LISTA DE STAKEHOLDERS

- POR ROL GENERAL EN EL PROYECTO -

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO HABITACIONAL AQUAMARINA	COMUMAR

ROL GENERAL	STAKEHOLDERS
SPONSOR	Alberto Fiestas (Gerente General IMAGINE)
EQUIPO DE PROYECTO	PROJECT MANAGER (Diana Diaz)
	EQUIPO DE GESTIÓN DE PROYECTO
	OTROS MIEMBROS DEL EQUIPO DE PROYECTO
PORTFOLIO MANAGER	Gabriela Mendoza (Gerente de Constructora)
PROGRAM MANAGER	Oficina Técnica
PERSONAL DE LA OFICINA DE PROYECTOS	Oficina Técnica
GERENTES FUNCIONALES	Gabriela Mendoza (GC)
USUARIOS / CLIENTES	Imagina
PROVEEDORES / SOCIOS DE NEGOCIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Inmobiliaria IMAGINE <ul style="list-style-type: none"> ◦ Alberto Fiestas • Concretera Unicorn <ul style="list-style-type: none"> ◦ Felipe Guevara • Metales Arequipa <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ruperto Centeno Chacha • Force <ul style="list-style-type: none"> ◦ Manolo Chumpitasi • 2 DBSK <ul style="list-style-type: none"> ◦ Maritza Casas • Sindicato <ul style="list-style-type: none"> ◦ Genaro Ramírez

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.

Código de campo cambiado

Código de campo cambiado

	<ul style="list-style-type: none">• Municipalidad de la Molina<ul style="list-style-type: none">◦ Jhon Pozo• Elecnor• Aguapal
OTROS STAKEHOLDERS	<ul style="list-style-type: none">• Propietarios de los inmuebles adyacentes• Usuarios finales

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.

Código de campo cambiado

Código de campo cambiado

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
V1	DD	MN	GM	15.07.11	Versión Original

CLASIFICACION DE STAKEHOLDERS

- MATRIZ INFLUENCIA VS PODER -

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO HABITACIONAL AQUAMARINA	COMUMAR

		PODER SOBRE EL PROYECTO	
		BAJO	ALTO
INFLUENCIA SOBRE EL PROYECTO	ALTA	Project Manager: Diana Diaz	Sponsor: Alberto Fiestas (Imagine Inmobiliaria) Gerente de Constructora : Gabriela Mendoza
	BAJA	Unicorn Metales Arequipa Force 2DBSK Municipalidad de la Molina Sindicato Elecnor Aguapal	Supervisión: EMSUCON SAC Residente de Obra: Marcos Negredo

PODER : Nivel de Autoridad
 INFLUENCIA : Involucramiento Activo

CONTROL DE VERSIONES					
Versión	Hecha por	Revisada por	Aprobada por	Fecha	Motivo
1.0	MR	MN	DD	07.07.12	Versión Original

REGISTRO DE STAKEHOLDERS

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO HABITACIONAL AQUAMARINA	COMUMAR

IDENTIFICACIÓN					EVALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	
NOMBRE	EMPRESA Y PUESTO	LOCALIZACIÓN	ROL EN EL PROYECTO	INFORMACIÓN DE CONTACTO	REQUERIMIENTOS PRIMORDIALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	INFLUENCIA POTENCIAL	FASE DE MAYOR INTERÉS	INTERNO / EXTERNO	APOYO / NEUTRAL / OPOSITOR
Alberto Fiestas	Imagina-Gerente General	Lima	Sponsor	256-5856 Afiestas@imagine.com.pe		Que el cliente quede satisfecho	Fuerte	Todo el proyecto	Interno	Apoyo
Diana Diaz	Imagina-Gerente de Proyecto	Lima	Project Manager	456-4534 ddiaz@imagine.com.pe	Cumplir con el plan del proyecto	Que el proyecto sea culminado exitosamente	Mediana	Todo el proyecto	Interno	Apoyo
Diego Miranda	Imagina-Gerente de Finanzas	Lima	Asignación y obtención de fondos	333-4534 dmiranda@imagine.com.pe	Cumplir con el plan de costo	Que el proyecto sea culminado exitosamente y maximizen las utilidades de la empresa	Fuerte	Todo el proyecto	Interno	Apoyo
Gabriela Mendoza	Imagina - Gerente de Constructora	Lima		777-4534 gmendoza@imagine.com.pe			Mediana	Todo el proyecto	Interno	Apoyo
Marcos Negredo	Imagina-Residente	Lima	Responsable de la ejecución	868-4534 mnegredo@imagine.com.pe	Cumplir con el plan del proyecto	Ejecución del proyecto con la interpretación	Mediana	Todo el proyecto	Interno	Apoyo

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

						lógica y técnica resultante de la experiencia,				
Javier Mora	Imagina-Jefe de campo	Lima	Coordinar la correcta ejecución	222-4534 jmora@imagine.com.pe	Cumplir con los plazos y calidad	Ejecución del proyecto con la interpretación lógica y técnica resultante de la experiencia,	baja	Etapas de construcción	Interno	Apoyo
Mauricio Rosas	Imagina-Jefe de oficina técnica	Lima	Dar soporte técnico al proyecto (avance de obra, presupuestos, valorizaciones, subcontratas)	444-4534 mrosas@imagine.com.pe	Evaluación del plan del proyecto	Que el proyecto sea culminado exitosamente	baja	Etapas de construcción	Interno	Apoyo
Juan Ruiz	Imagina-Administrador	Lima	Administra recursos	999-4534 jruiz@imagine.com.pe	Control de la logística y planilla	Que el proyecto sea culminado exitosamente	baja	Etapas de construcción	Interno	Apoyo
Mirella Duarte	Unicon-Gerente de operaciones	lima	Proveer Concreto	123-4534 mduarte@unicorn.com.pe	Abastecer concreto en los plazos establecidos	Cumplir con plazos y calidad	baja	Etapas de construcción	Exterior	Apoyo