

Proyecto: FINCA Château

GENERALIDADES DEL PROYECTO.....	2
REQUERIMIENTOS	2
BENEFICIOS ESPERADOS	3
ESTRATEGIA	3
SUPUESTOS	3

Generalidades del proyecto

Este proyecto se llevará a cabo a solicitud del propietario de Finca Château, quien tiene planeado explotar la producción maderera en la finca y para ello requiere contar con un lugar adecuado para almacenar la madera aserrada, mantener los equipos de trabajo a resguardo y por supuesto, contar con la capacidad instalada para satisfacer el mercado al cual quiere llegar.

Para hacer estas obras se necesita de mayor conocimiento técnico, mano de obra calificada y la experiencia previa en trabajos similares; máxime si se considera que al estar ubicados en una zona rural, los servicios son escasos, los costos tienden ser mayores y de no contarse con un plan adecuado, se podría incurrir en imprevistos que aumenten el plazo de finalización y el costo total.

El proyecto es realmente muy ambicioso, pues a futuro en la Finca Château quieren construir un hotel de montaña con sus áreas para recreo, cabinas para rentar y la reforestación de una parte de la finca, por ello la importancia de realizar una excelente labor. Inicialmente los propietarios arrancaron con la construcción de su propia casa, vías de acceso y tala de varios árboles de ciprés que darán paso a la siembra de especies nativas y maderables para su posterior comercialización.

Ahora bien, a la empresa que usted representa, le han contratado lo siguiente:

1. Bodega: aquí se almacenará la madera aserrada lista para vender.
2. Nave principal: aquí se guardarían los equipos de la finca.
3. Módulo para cambio de aceite a los equipos: siempre con la idea de ser autosuficiente, se construirá un espacio especial para cambios de aceite.
4. Aserradero: hoy día está a la intemperie y la idea es mantenerlo cubierto y seguro.
5. Muro de retención: por la misma pendiente de la zona, se construyeron dos terrazas que requieren la construcción de un muro para garantizar su total estabilidad y seguridad.

Requerimientos preliminares

En el último año y medio se ha dado una crisis inmobiliaria y económica a nivel mundial, que ha generado un detrimento importante en la cantidad y envergadura de los proyectos de construcción que se realizan, nuestra empresa no escapa a esta realidad y necesita aprovechar oportunidades como ésta que generan una ocupación del personal y un ingreso de dinero. La construcción de obra nueva es una de las actividades más lucrativas para la compañía, así que el desarrollo de un proyecto de este tipo, bien planificado, en el cual se realizó el diseño previamente, constituye una excelente alternativa para su ejecución.

Como parte de las expectativas del cliente se espera al menos:

- Que las obras en la finca Château estén finalizadas en el lapso de 11 meses a partir de la firma del contrato del proyecto
- El acabado de las losas debe ser muy fino y deben estar perfectamente selladas, de manera que impida que se vean afectadas por la filtración de sustancias como hidrocarburos y que sean fácil de limpiar.
- La resistencia mínima del concreto a utilizar debe ser de 245 Kg/cm², por lo que los agregados a utilizar deben ser de primera y estar perfectamente dosificados con la cantidad de cemento y agua requeridos.
- Se debe prestar especial atención al manejo de las aguas pluviales, ya que en la zona llueve muchísimo y esto podría afectar a la hora de la construcción o a futuro las nuevas obras.
- Según las estimaciones preliminares, se ha estimado que las obras no superen un presupuesto de \$100.000.

Así mismo se determinaron algunas variables adicionales, tales como:

Fortalezas:

- ✓ Personal capacitado con amplia experiencia en las labores a realizar.
- ✓ Disponibilidad inmediata.
- ✓ Disponibilidad de maquinaria.
- ✓ Amplio conocimiento de la zona y facilidad de ubicación de fuentes de materiales.

Oportunidades:

- ✓ Generación de nuevos proyectos similares.
- ✓ Publicidad con amigos del cliente.
- ✓ Promoción de empresa mediante la calidad de las obras.

Debilidades:

- ✓ Condiciones de acceso adversas.
- ✓ Altos costos fijos.
- ✓ Dependencia de factores externos como trabajos de mantenimiento en los accesos.

Beneficios Esperados

La empresa desea desarrollar una relación ganar-ganar con el cliente, de manera que este se beneficie con un trabajo con la calidad esperada, en el tiempo programado y dentro del presupuesto, es decir que el cliente quede satisfecho; de igual manera la empresa constructora se beneficia económicamente por el margen de utilidad que obtiene con la ejecución del proyecto, brinda trabajo a sus empleados directos y la contratación de nuevo personal.

Estrategia

Desde el mismo día en que se visitó el sitio de obra, se comenzó a preparar la oferta de servicios, iniciando con la logística que requiere este proyecto, debido a su ubicación, restricciones de acceso, tipo de obras a realizar, acabados solicitados y recursos necesarios para llevar a cabo esta construcción.

Se tomaron medidas de cada una de las obras, se anotaron las solicitudes del cliente, se analizó el tema de acceso de camiones con materiales de construcción y se levantaron los primeros croquis de sitio. Con esto y basados en el juicio experto, se prosiguió con los cálculos de materiales, estimación del recurso humano necesario y equipos a utilizar. Se empezó a buscar fuentes de materiales en la zona y a entablar contactos con los comercios cercanos.

Supuestos

1. No se cuenta con condiciones de suelo adversas como existencia de arcillas expansivas o niveles freáticos superficiales.
2. Las condiciones atmosféricas se mantendrán estables durante el tiempo de ejecución de la obra.
3. El propietario realizará los pagos en las fechas establecidas para mantener un flujo de caja adecuado en el proyecto.
4. El personal podrá ingresar a la finca durante los días de trabajo en el horario de su jornada laboral.
5. Se garantizarán las condiciones de seguridad para la maquinaria y materiales durante la ausencia del personal de la empresa, por parte del propietario.
6. El propietario se encargará de conseguir todos los permisos municipales y autorizaciones necesarias, previamente al inicio de la obra.