

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES GENERALES	2
2.1 El Backlog y el Mercado de la Construcción	2
2.1.1 Mercado Inmobiliario	4
2.1.2 Proyección del mercado de la construcción	6
2.1.3 Estructura de empresas en la construcción	8
2.2 Estructura organizacional en obra	8
2.2.1 Oficina Técnica	9
2.2.2 Jefe de Terreno	9
2.2.3 Administración	9
2.2.4 Prevención de Riesgos	10
2.3 Proceso de estudios y adjudicación de proyectos	10
2.3.1 Privados	10
2.3.2 Públicos	11
2.4 Certificaciones	11
2.4.1 MOP	11
2.4.2 MINVU	12
2.5 Empresa constructora EDACO Ltda	12
2.5.1 Definición de la estrategia	14
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y JUSTIFICACIÓN	16
3.1 El Proyecto	16
3.2 Justificación	16
4. OBJETIVOS	19
4.1 Objetivo general	19
4.2 Objetivos específicos	19
5. MARCO CONCEPTUAL	19
5.1 Procesos	19
5.2 Rediseño de procesos	20
5.3 Control de gestión	22
5.3.1 Indicadores	23

5.4 ERP	23
5.5 Modelamiento en BPMN	24
6. METODOLOGIA	24
6.1 Definición del proyecto	25
6.2 Levantamiento situación actual	25
6.3 Rediseño propuesto	26
6.4 Control de gestión	27
7. REDISEÑO DE PROCESOS	27
7.1 Levantamiento situación actual	27
7.1.1 Departamentos	27
7.1.2 Procesos	31
7.1.3 Dirección de cambio	41
7.2 Rediseño propuesto	42
7.2.1 Modelo de compra propuesto	44
7.2.2 Modelo de pago propuesto	52
7.2.3 Selección de tecnologías habilitantes	58
7.2.4 Evaluación económica del rediseño	67
7.3 Control de gestión	70
7.3.1 Indicadores	71
7.3.2 Administración de la obra	72
8. CONCLUSIONES	74
9. RECOMENDACIONES	75
10. BIBLIOGRAFIA	76
10. ANEXOS	78
ANEXO A: SOFTWARE MODELAMIENTO	78
ANEXO B: FORMATO ORDEN DE COMPRA	79
ANEXO C: PRESUPUESTO DE UNA OBRA	80
ANEXO D: ICONSTRUYE	80
ANEXO E: CARTAS GANTT EN MS PROYECT	82
ANEXO F: APU ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS	83
ANEXO G: MODELO DE COMPRA	84
ANEXO H: MODELO INTERACCIÓN PROVEEDOR	85

ANEXO I: MODELO DE PAGO	86
ANEXO J: MODELO MATERIALES - BODEGA	87
ANEXO K: MODELO RRHH EN OBRA	88
ANEXO L: MODELO DE COMPRA PROPUESTO	89
ANEXO M: MODELO DE PAGO PROPUESTO	90

INDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Detalle del stock y venta del sector inmobiliario.....</i>	<i>6</i>
<i>Tabla 2: Costos de EDACO y sus proyecciones.....</i>	<i>17</i>
<i>Tabla 3: Costos nueva constructora comprada por EDACO</i>	<i>17</i>
<i>Tabla 4: Obras vs Tiempo de ejecución.....</i>	<i>18</i>
<i>Tabla 5: Relación número de cheques por mes.....</i>	<i>38</i>
<i>Tabla 6: Porcentaje promedio por concepto según ítem de presupuesto</i>	<i>43</i>
<i>Tabla 7: Cuadro detalle requerimientos funcionales de proceso de compra.....</i>	<i>58</i>
<i>Tabla 8: Cuadro detalle requerimientos funcionales de proceso de pago.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabla 9: Tabla comparativa software control.....</i>	<i>63</i>
<i>Tabla 10: Tabla comparativa software contable.....</i>	<i>65</i>
<i>Tabla 11: Tabla comparativa software planificación</i>	<i>66</i>
<i>Tabla 12: Resumen usabilidad software de control</i>	<i>67</i>
<i>Tabla 13: Resumen usabilidad software contabilidad.....</i>	<i>67</i>
<i>Tabla 14: Detalle evaluación económica nuevos roles.....</i>	<i>68</i>
<i>Tabla 15: Detalle evaluación económica software.....</i>	<i>68</i>

INDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1: Estructura del Producto Interno Bruto 2015</i>	2
<i>Ilustración 2: Gráfico permisos de edificación para obras nuevas últimos 7 años</i>	3
<i>Ilustración 3: Índice Mensual de Actividad de la Construcción 2015-2016</i>	4
<i>Ilustración 4: Índice de ventas nacionales de casas y departamentos</i>	5
<i>Ilustración 5: Organigrama gestión de obras en la construcción</i>	9
<i>Ilustración 6: Organigrama Constructora EDACO</i>	13
<i>Ilustración 7: Nuevo Organigrama Constructora Edaco</i>	13
<i>Ilustración 8: Etapa del Rediseño</i>	20
<i>Ilustración 9: Departamentos de Constructora EDACO</i>	28
<i>Ilustración 10: Modelo actual de compras</i>	32
<i>Ilustración 11: Relación Proveedor</i>	35
<i>Ilustración 12: Modelo actual de pagos</i>	36
<i>Ilustración 13: Modelo actual de gestión de materiales</i>	39
<i>Ilustración 14: Modelo actual de gestión de RRHH</i>	40
<i>Ilustración 15: Esquema de personal de la constructora</i>	41
<i>Ilustración 16: Modelo de compra rediseñado</i>	44
<i>Ilustración 17: Modelo propuesto Caja Chica</i>	46
<i>Ilustración 18: Modelo propuesto control presupuestario</i>	47
<i>Ilustración 19: Presupuesto de Obras</i>	47
<i>Ilustración 20: Modelo propuesto cotización</i>	49
<i>Ilustración 21: Simulación modelo de compra rediseñado</i>	51
<i>Ilustración 22: Modelo de pago rediseñado</i>	52
<i>Ilustración 23: Modelo propuesto proveedores</i>	53
<i>Ilustración 24: Esquema OC</i>	54
<i>Ilustración 25: Modelo propuesto control de pago</i>	55
<i>Ilustración 26: Protocolización propuesta caja chica</i>	56
<i>Ilustración 27: Simulación modelo de pago rediseñado</i>	57