

ÍNDICE GENERAL

1.	Introducción	1
1.1.	Antecedentes del proyecto	1
1.1.1.	Antecedentes de la empresa	2
1.2.	Planteamiento del problema.....	2
1.2.1.	Definición del problema	3
1.3.	Justificación del proyecto	3
1.4.	Objetivos del proyecto	3
1.4.1.	Objetivo general	3
1.4.2.	Objetivos específicos.....	3
1.5.	Alcances.....	4
1.5.1.	Alcance teórico.....	4
1.5.2.	Alcance espacial	4
1.5.4.	Alcance de contexto.....	4
1.6.	Metodología	4
1.6.1.	Diseño metodológico de la investigación.....	4
1.6.2.	Fuentes de datos	4
1.6.3.	Manejo e interpretación de la información.....	5
2.	Marco teórico	6
2.1.	Marco conceptual	6
2.1.1.	Cadena de Valor	6
2.1.2.	La Cadena de Valor de la Industria de la Construcción.....	9
2.1.3.	La Competitividad en la Construcción.....	11

2.1.4.	La Calidad en la Construcción	13
2.1.4.1.	ISO	13
2.1.4.2.	Norma ISO 9001	14
2.1.5.	Características de la planificación en la construcción.....	14
2.1.6.	Estrategia.....	15
2.1.7.	Estrategia genérica.....	15
2.1.8.	Análisis estratégico.....	16
2.1.8.1.	Análisis externo.....	16
2.1.8.2.	Análisis interno	18
2.1.9.	Análisis FODA	21
2.1.10.	Logística.....	22
2.2.	Marco referencial.....	28
2.2.1.	Sector de la construcción	28
2.2.2.	Condominio.....	28
2.2.2.1.	Clasificación de condominios	29
2.3.	Marco legal.....	29
2.3.1.	Normas y decretos vigentes en Bolivia	30
2.3.1.1.	Propiedad horizontal.....	30
2.3.1.2.	Requisitos y formalidades de la inscripción de la propiedad horizontal.....	30
2.3.1.3.	Urbanizaciones y condominios	30
2.3.2.	Código de urbanismo y vivienda.....	31
2.3.2.1.	Construcciones de edificios nuevos, código de urbanismo y vivienda de Bolivia.....	31
2.3.2.2.	Ampliaciones, refacciones o remodelaciones de edificios.....	33
2.3.2.3.	Instalar servicios básicos	34
2.3.2.4.	Construcción de aceras y estacionamientos.....	34

2.3.3.	Particularidades y especificaciones	35
2.3.3.1.	Altura máxima de las edificaciones	35
2.3.3.2.	De las instalaciones y aparatos contra incendio.....	35
2.3.3.3.	Reservorios de agua.....	35
2.3.3.4.	Cajas contra incendios	36
2.3.4.	Del Certificado de habitabilidad	36
2.3.5.	Del mantenimiento	37
2.3.6.	Viviendas condominios o multifamiliares.....	37
3.	Diagnostico	39
3.1.	Diagnóstico del macro entorno de sector de la construcción de condominios horizontales	39
3.1.1.	Factores Políticos	39
3.1.2.	Factor Económico.....	41
3.1.2.1.	Tasas de crecimiento económico actual y potencial (PIB).....	41
3.1.3.	La disponibilidad de mano de obra calificada	42
3.1.4.	Factor tecnológico	44
3.1.5.	Conclusiones del análisis del macro entorno.....	45
3.2.	Diagnóstico del micro entorno.....	47
3.2.1.	Análisis del Micro Entorno con las Cinco Fuerzas de Michael Porter	47
3.2.1.1.	Amenaza de Ingreso de Nuevos Competidores	47
3.2.1.1.1.	Barreras de entrada.....	47
3.2.1.2.	Poder de Negociación de los Proveedores.....	48
3.2.1.3.	Amenaza de Ingreso de Sustitutos	50
3.2.1.4.	Poder de Negociación de los Clientes	50
3.2.1.5.	Grado de Rivalidad entre Competidores	51

3.3.	Matriz de perfil competitivo	54
3.4.	Análisis interno y de la situación de logística.....	55
3.4.1.	Marco Administrativo Estratégico	56
3.4.1.1.	Misión	56
3.4.1.2.	Visión.....	57
3.4.1.3.	Valores	57
3.5.	Recursos Humanos	59
3.5.1.	Contratos por servicios	60
3.6.1.	Análisis de la mezcla comercial.....	61
3.7.	Localización	62
3.8.	Precio	62
3.9.	Proceso	63
3.9.1.	Proceso de obtención de contratos	63
3.9.2.	Proceso de ejecución de obras	63
3.9.3.	Proceso de entrega de obra	64
3.9.4.	Proceso de compra de insumos y materiales	64
3.10.	Promoción	64
3.11.	Evidencia física	65
3.12.	Personal.....	65
3.13.	Productividad y calidad	65
3.14.	Análisis de la Cadena de Valor.....	66
3.14.1.	Eslabones primarios controlables.....	66
3.14.2.	Eslabones no controlables.....	67
3.14.3.	Eslabones de apoyo	68
3.15.	Diagnóstico de factores de incumplimiento de calidad en la construcción	70

3.15.1.	Población.....	70
3.15.2.	Muestra	71
3.15.3.	Procesamiento de la información	73
4.	Propuesta.....	81
4.1.	Introducción	81
4.2.	Objetivos	81
4.3.	Alcance	81
4.4.	Esquema de la propuesta.....	82
4.5.	Responsabilidades	83
4.6.	Documentos de gestión de calidad	86
4.6.1.	Control de planos.....	86
4.6.2.	Control de documentos.....	87
4.7.	Política de calidad de la empresa	88
4.7.1.	Objetivos estratégicos de calidad para Bmax Service.....	88
4.7.2.	Objetivos de calidad en obra.....	89
4.8.	Competencia, formación y capacitación.....	89
4.8.1.	Capacitación y entrenamiento respecto a la calidad	90
4.8.1.1.	Capacitación externa.....	90
4.9.	Administración recursos humanos	91
4.9.1.	Ingreso personal de obra.....	91
4.9.2.	Contrato de trabajo	92
4.9.3.	Jornada de trabajo.....	92
4.9.4.	Control de asistencia.....	92
4.9.6.	Remuneración del personal.....	93
4.9.7.	Término de contrato del personal.....	93

4.19.	Seguimiento y medición del producto y procesos	111
4.20.	Recepción y entrega de obra	111
4.21.	Programa de prevención de riesgos.....	111
4.22.	Evaluación económica de la propuesta.....	112
4.22.1.	Presupuesto	112
5.	Conclusiones y recomendaciones	115
5.1.	Conclusiones	115
5.2.	Recomendaciones	115
Bibliografía.....		117