

Gestión de plazos y
costos en proyectos
inmobiliarios

Project Management



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
INGENIERÍA

MBA Arq.Pablo.Peirone

Gestión del Emprendimiento

1.
Desarrollo y
Diseño del
Proyecto

Concepción proyecto
Investigación
Mercado
Modelo de negocios

2.
Financiamiento
y Adquisición

Fondeo del proyecto
Adquisición de la
Tierra
Plan de Negocios

3.
Diseño
Arquitectura

Proyecto
Arq. Ing.
Instalaciones
Aprobaciones
Contraciones
Profesionales
Proyecto Ejecutivo

4.
Ejecución
Obra

Licitación Privada
Contrataciones
Contratistas
Procesos Tiempos
Control de calidad

5.
Comercializaci
ón y Ventas

Marketing y
promoción
Gestión de ventas

6.
Entrega y
Post-venta

Entrega del
Inmueble
Escrituración PH
Servicios
post-venta

Qué es un proyecto?

- Es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, o resultado único. PMBOK (Project Management Institute)
 - Esfuerzo
 - Temporal
 - Se lleva a cabo
 - Crear producto único
 - Resultado único



Atributos de un proyecto

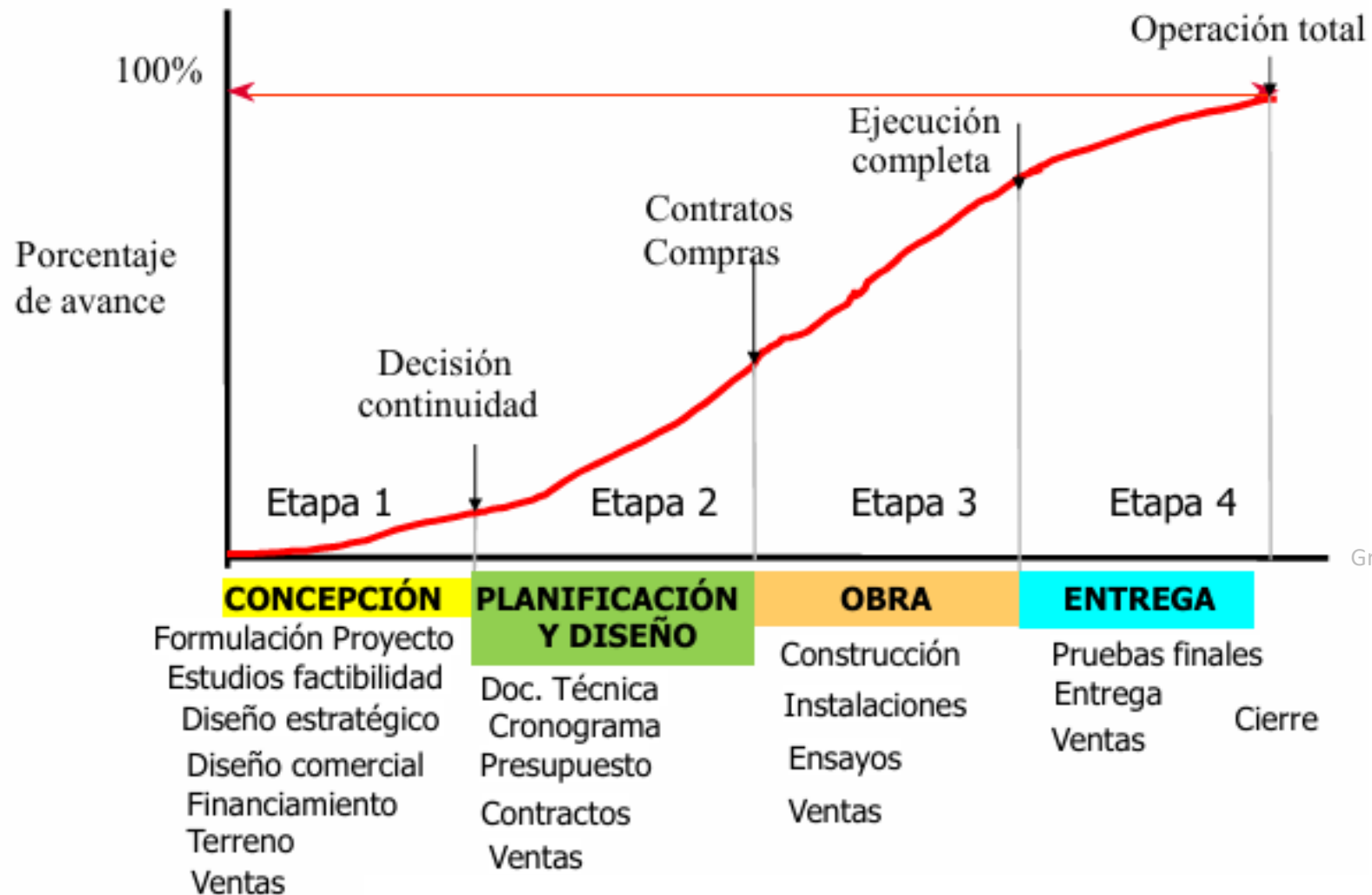
- Objetivo
- Recursos
- Tiempo
- Cliente
- Incertidumbre

Parámetros Referenciales de los proyectos

- Proyecto
- Organización
- Entorno
- Involucrados
- Aspectos culturales
- Aspectos socio-económicos
- Variables relevantes



Ciclo de Vida de un Proyecto Inmobiliario

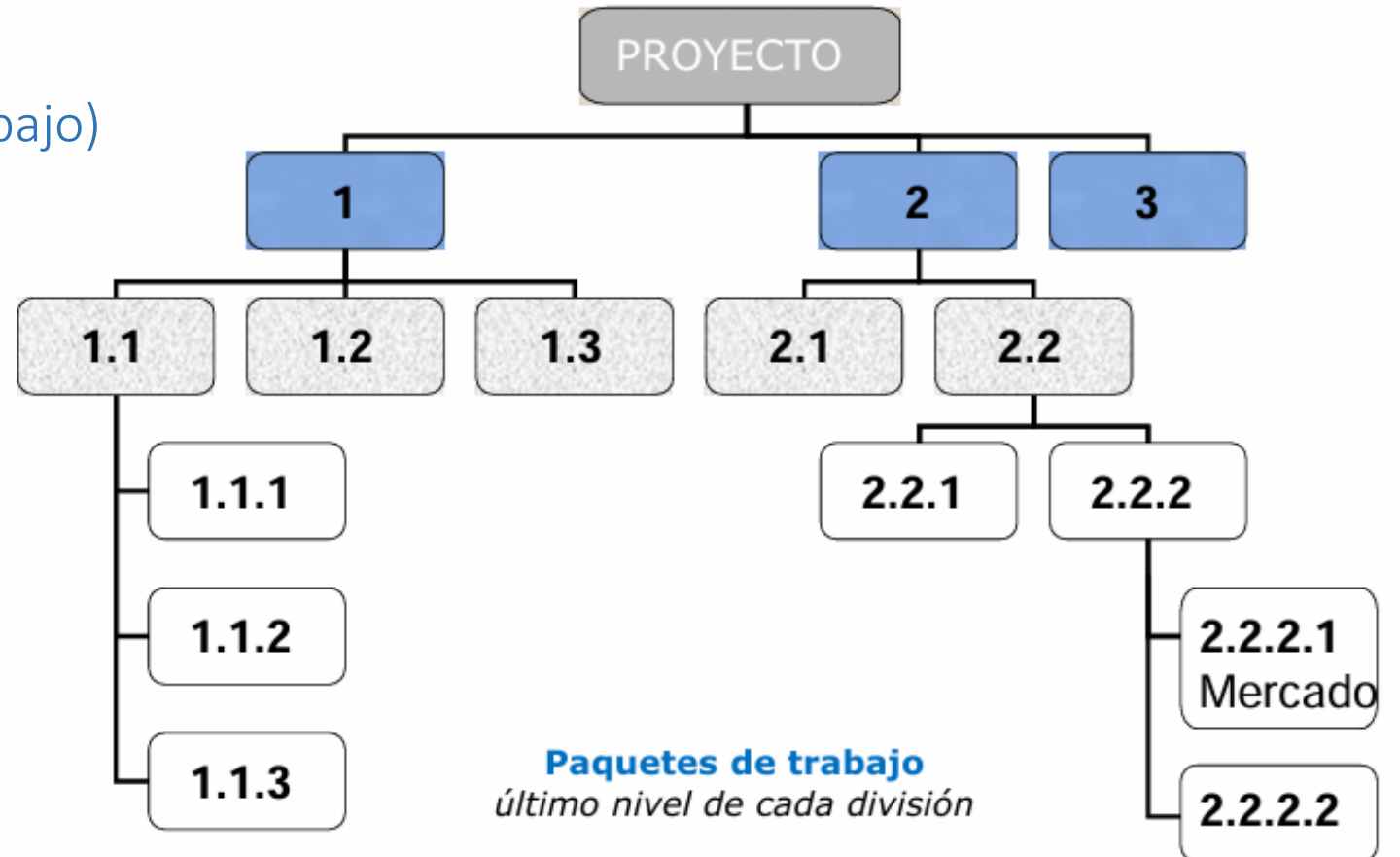


Que es Alcance del Proyecto?

- Que trabajo es necesario para un proyecto exitoso
 - Alcance , control de las instancias del proyecto
 - Mitigar extras
-
- LA BASE PARA UNA EFICIENTE GESTION DEL PROYECTO
- ALCANCE Tener claro lo que hay que hacer

EDT (Estructura de Desglose del Trabajo)

Cual es el Productos y subproductos?
Tener claro lo que hay que hacer?
Que hace falta tener?



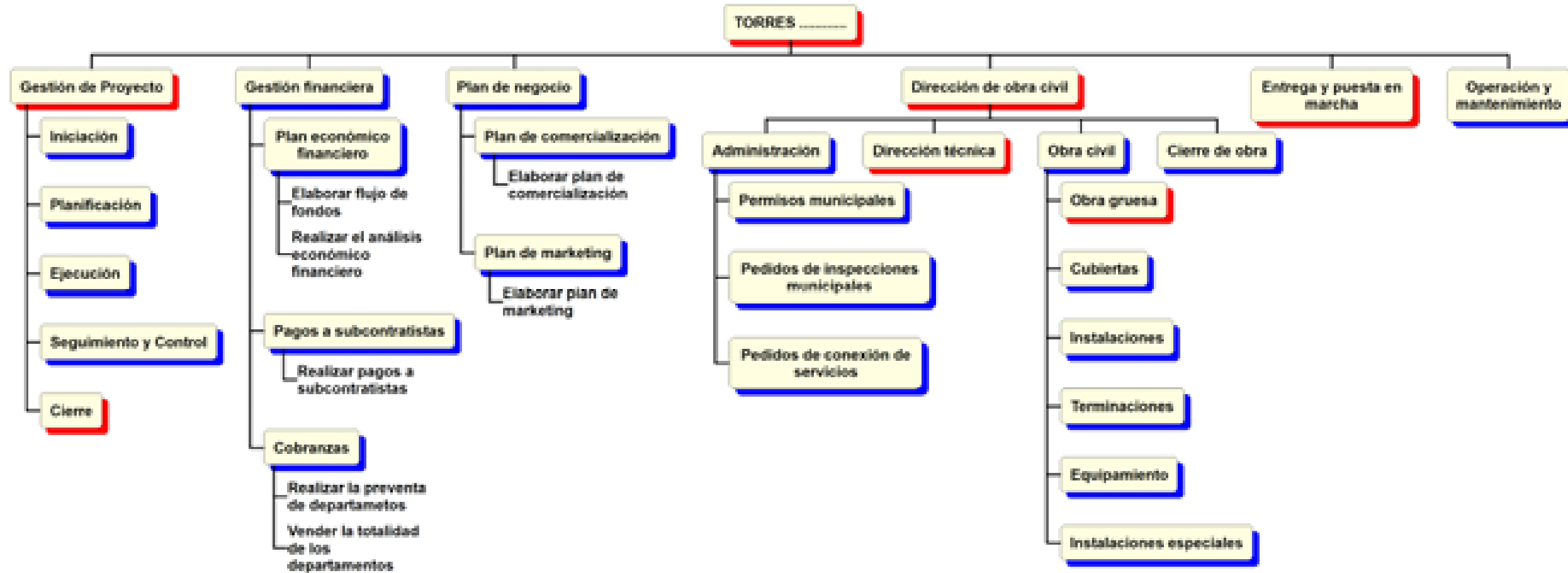
EDT

ALCANCE ESTRUCTURA DE DESGLOSE DEL TRABAJO

Permite representar todo el trabajo necesario para poder realizar el producto del proyecto



Caso de Estudio



Desarrollar el Equipo

Liderazgo, motivación

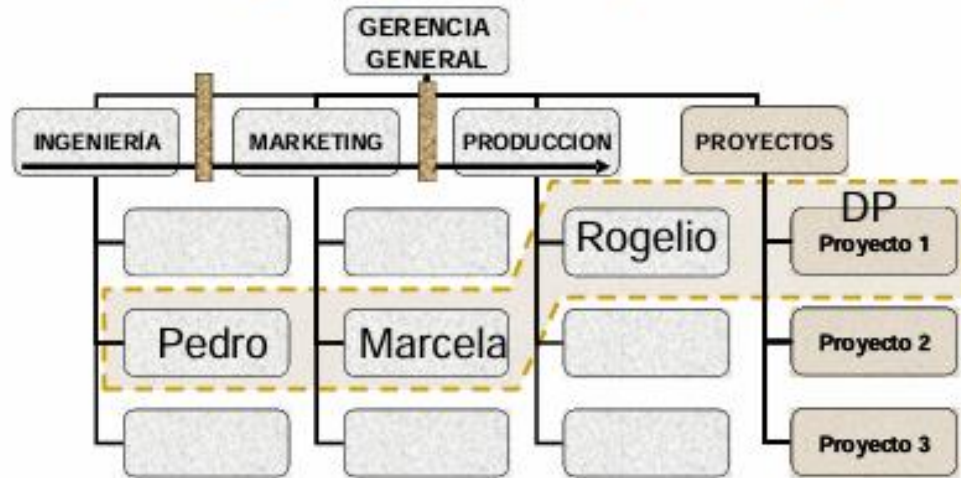
Reconocimiento y recompensas

Capacitación



Roles y Responsabilidades

Organigramas y descripción de cargos




Rol:
Autoridad:
Responsabilidad:
Competencias:

Matriz RAM (ej. RACI)

| Entregable | Pedro | Marcela | Rogelio |
|------------|-------|---------|---------|
| X | A | R | C |
| Y | A | R | C |
| Z | I | I | R |

Notas:
R: Responsable
A: Aprueba
C: Consulta
I: Informa

 No indica cuándo se debe hacer la tarea

Planificación y Programa

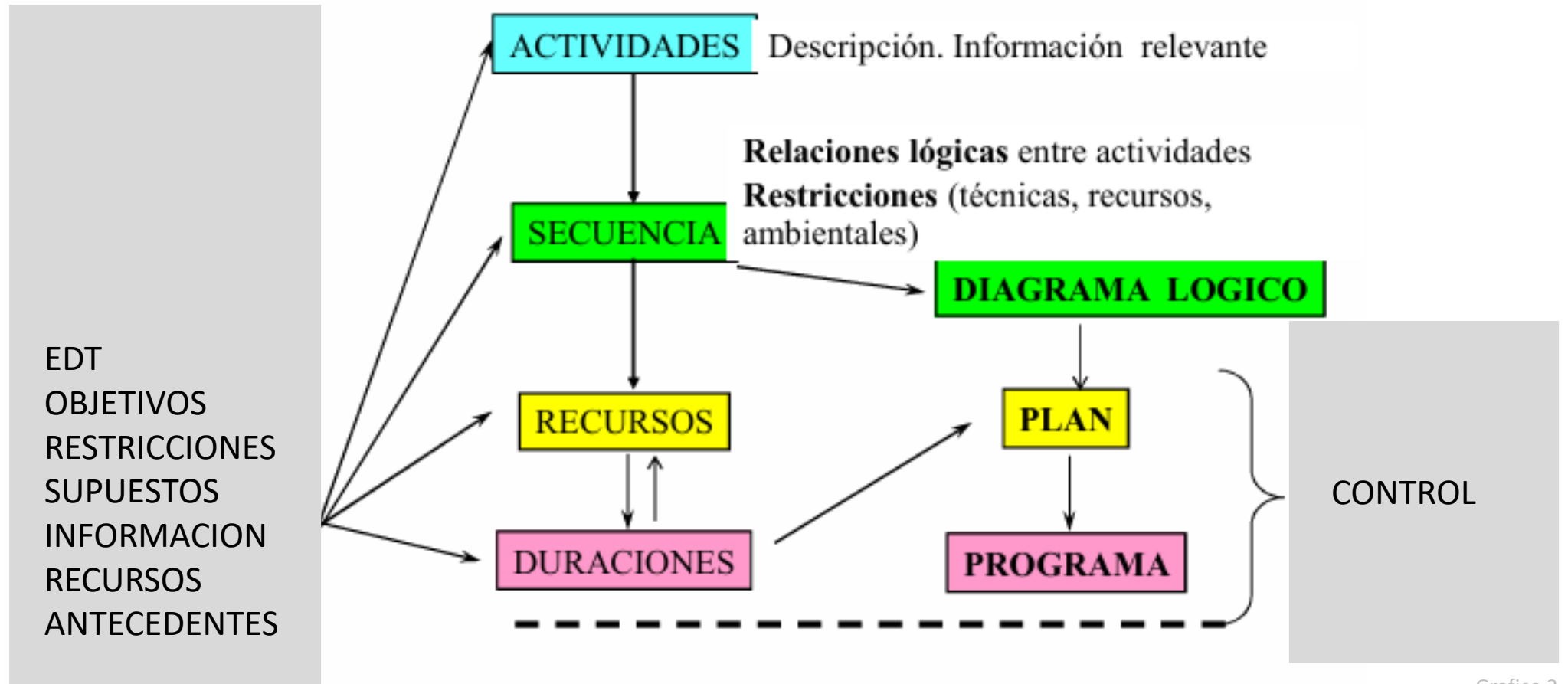


Grafico 2

Plan Maestro

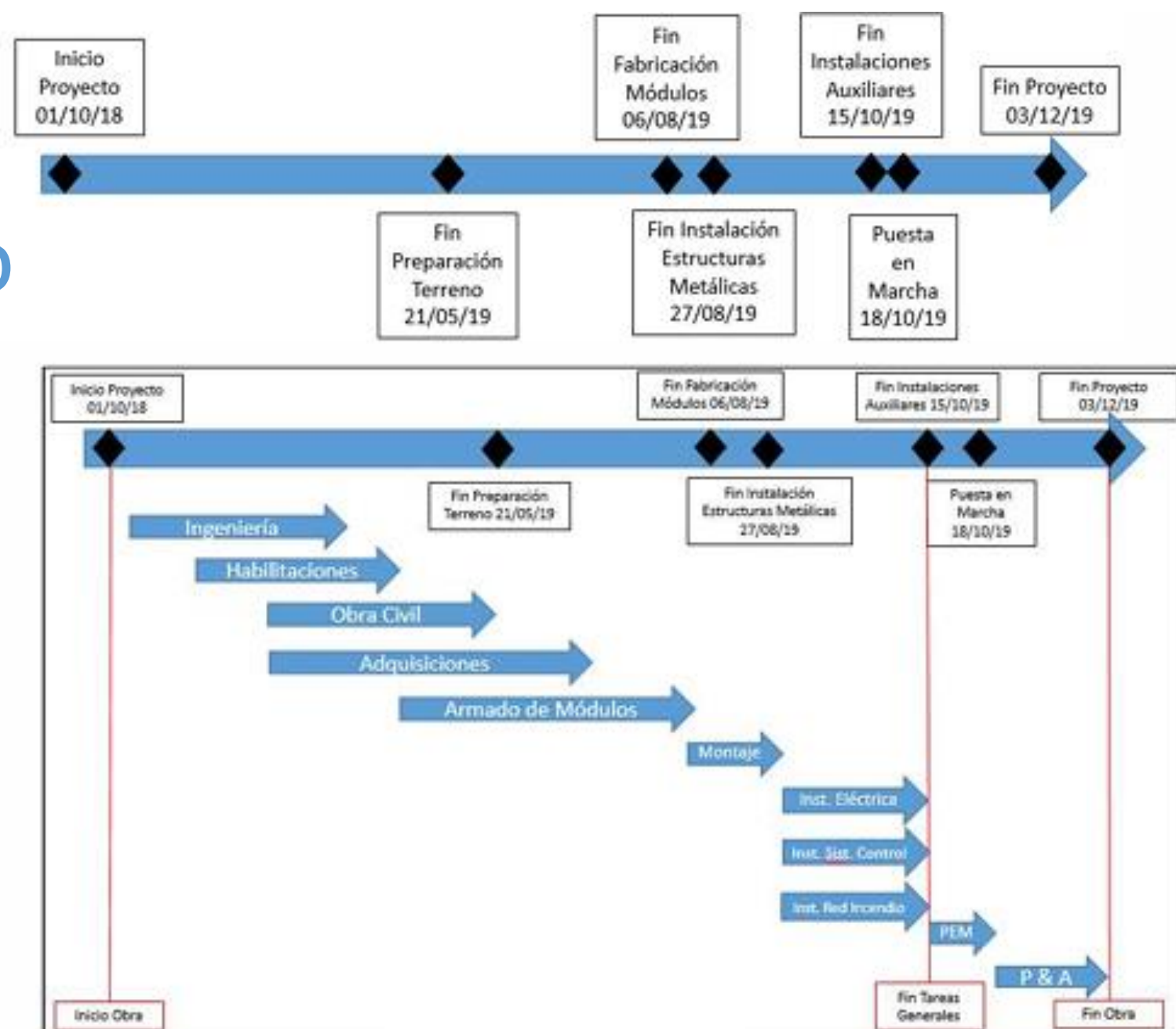


Grafico 3

Plan Maestro

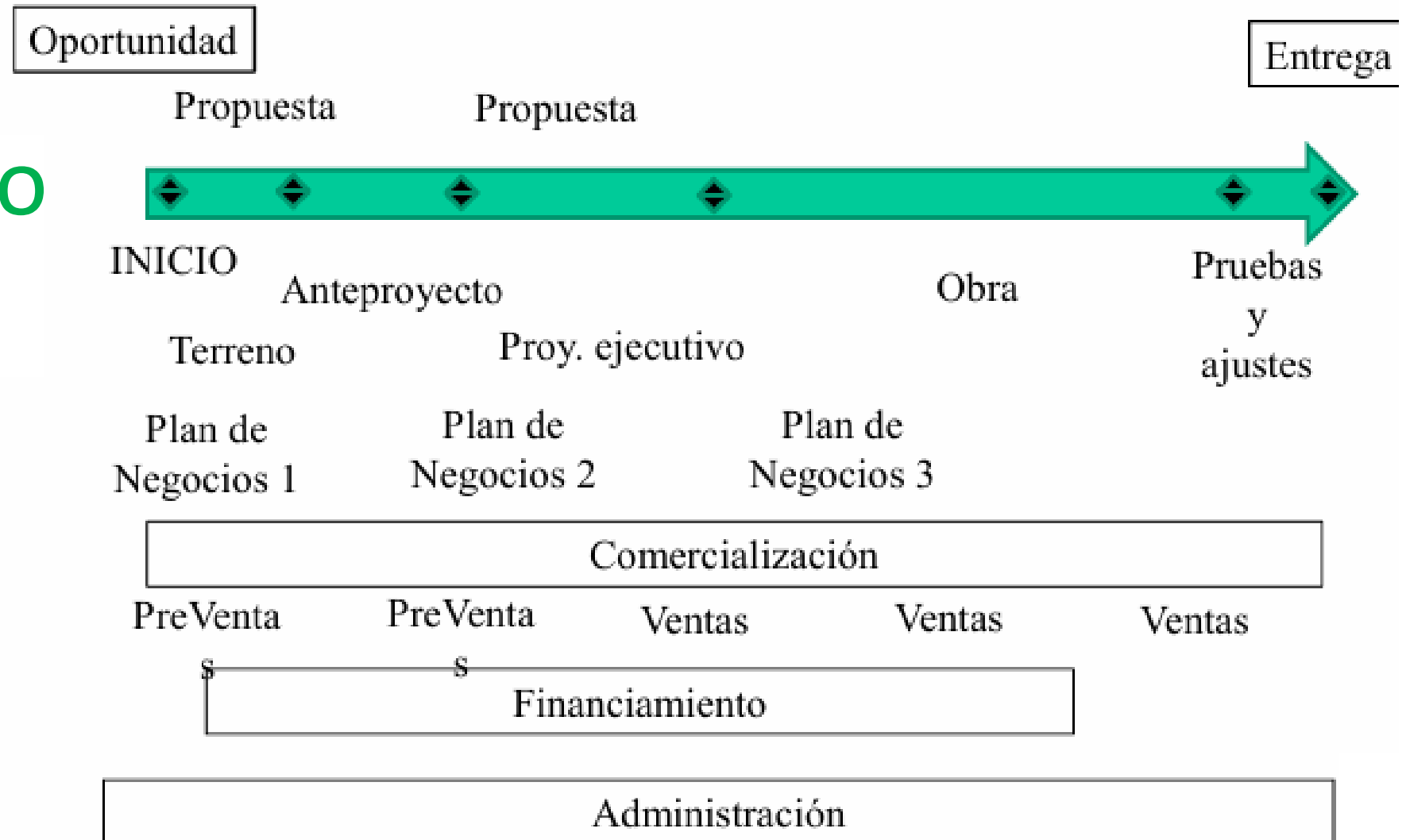


Grafico 4

Actividades

Secuenciamiento de las actividades

Diagrama de red o diagrama lógico

actividades de desarrollo de producto
+
actividades de gestión

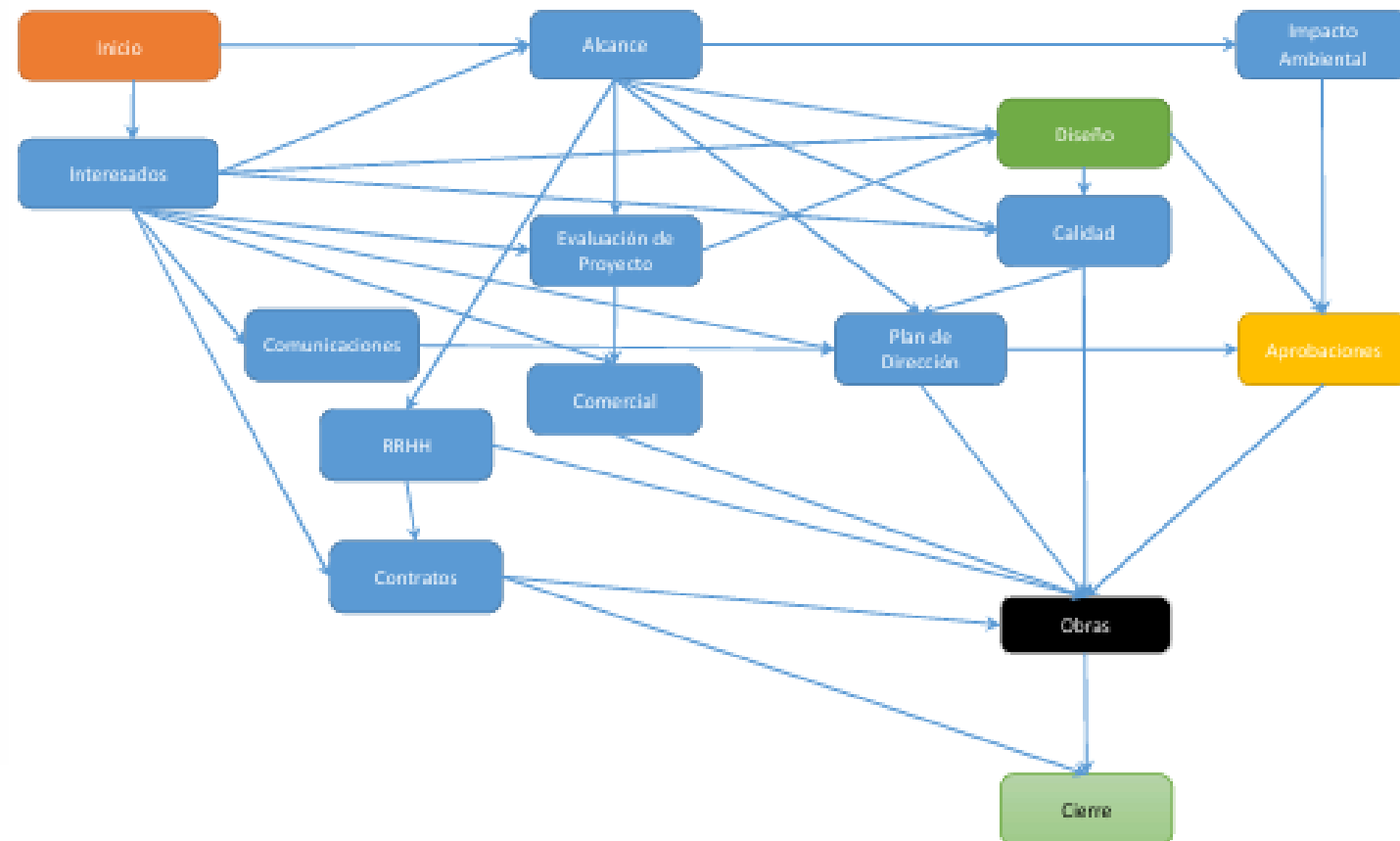
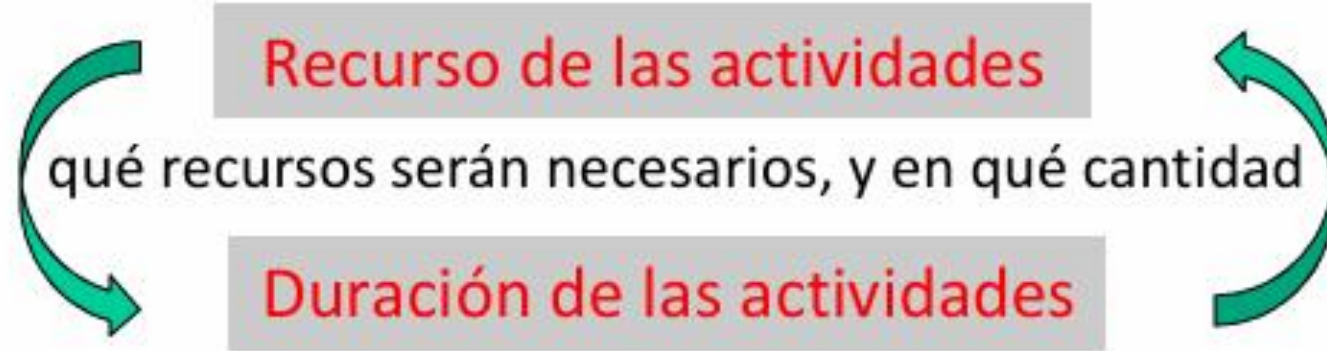


Grafico 5

Actividades



- Juicio de expertos
- Estimación por analogía
- Estimación paramétrica
- Estimación por 3 valores

Cronograma
Carta Gantt

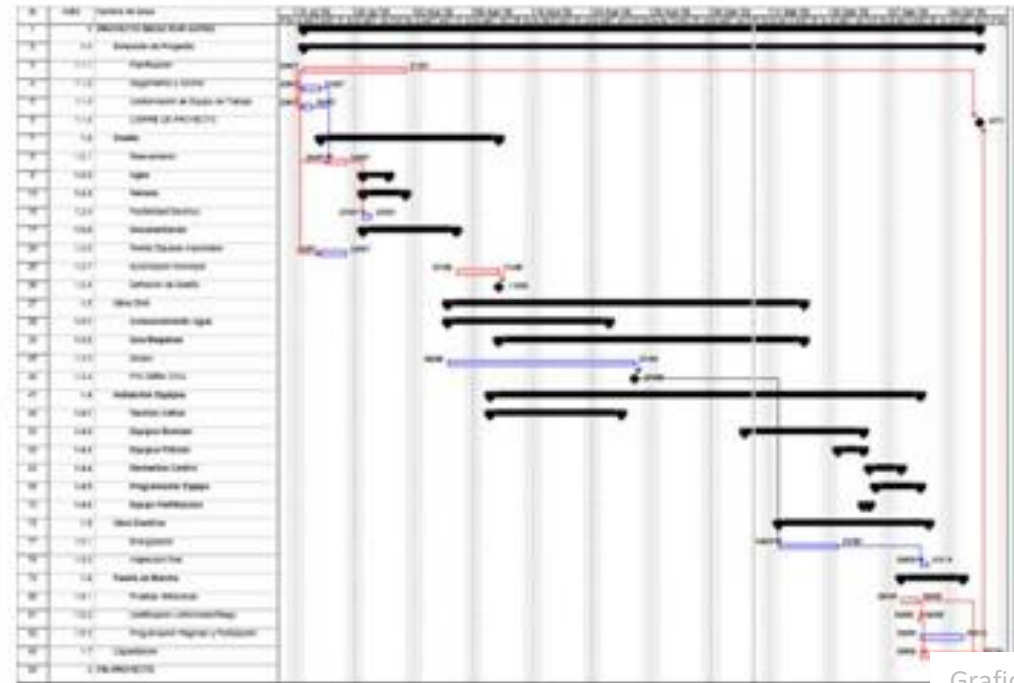
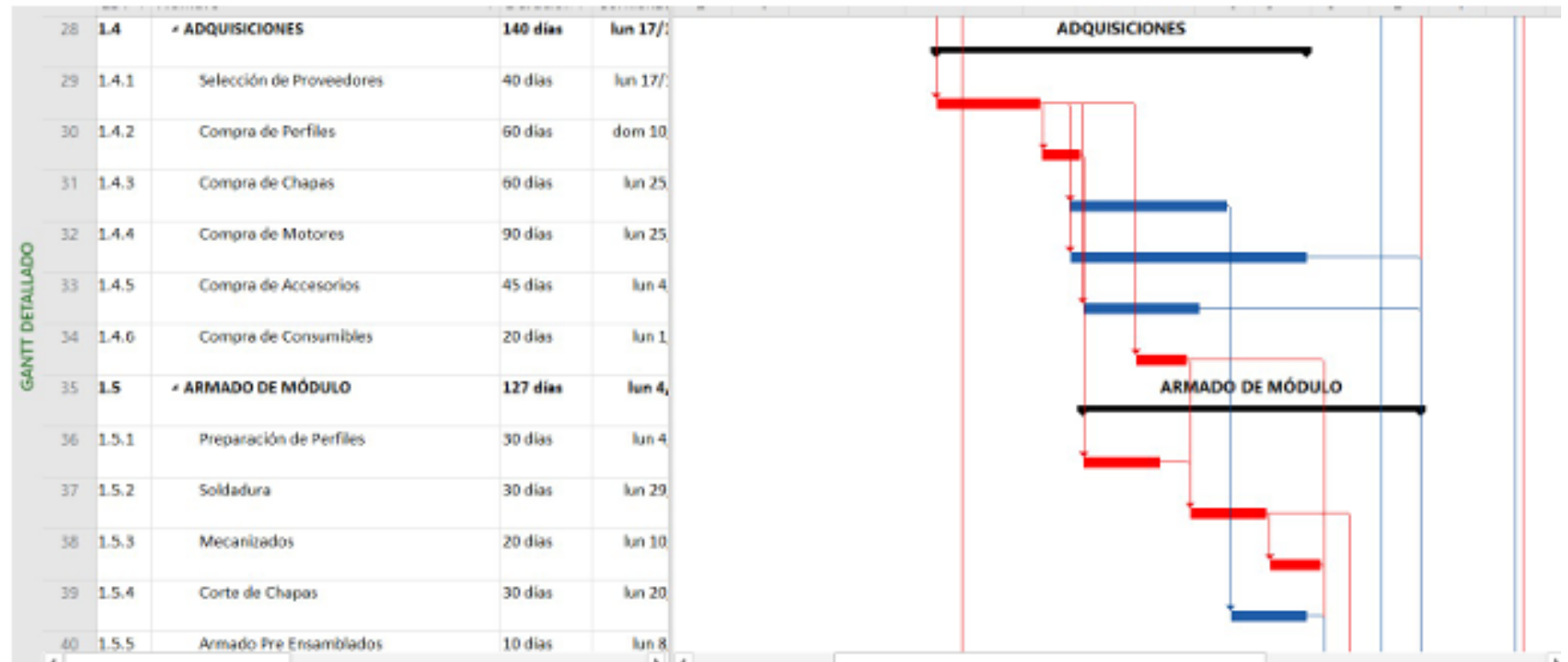


Grafico 6

Cronograma Carta Gantt



proceso => Cronograma

- modelo que representa el proceso de ejecución de todas las actividades proyectadas en el tiempo
- debe ser lo más realista posible

Grafico 7

Caso de Estudio

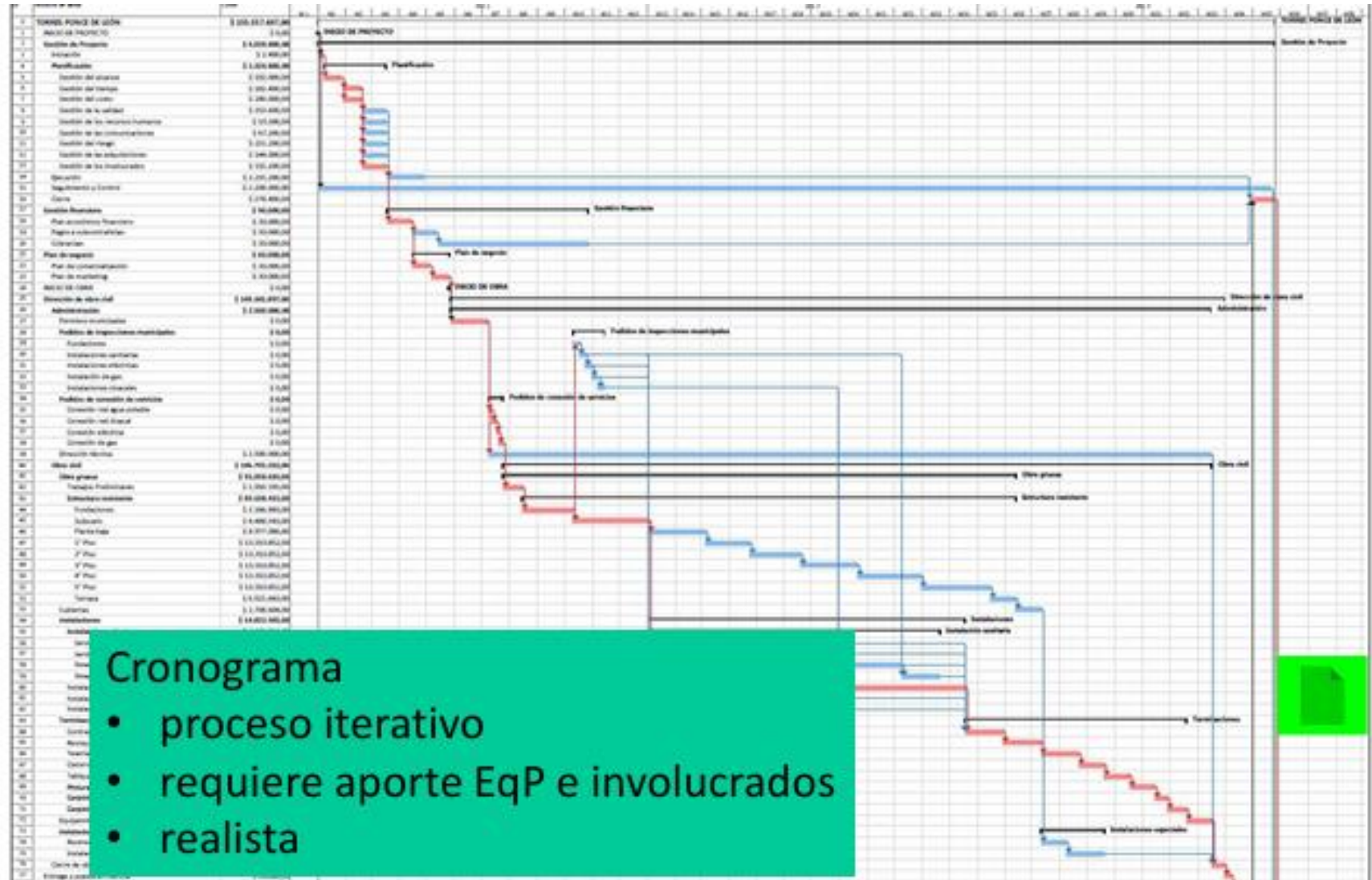


Grafico 8

Planificación y Presupuesto

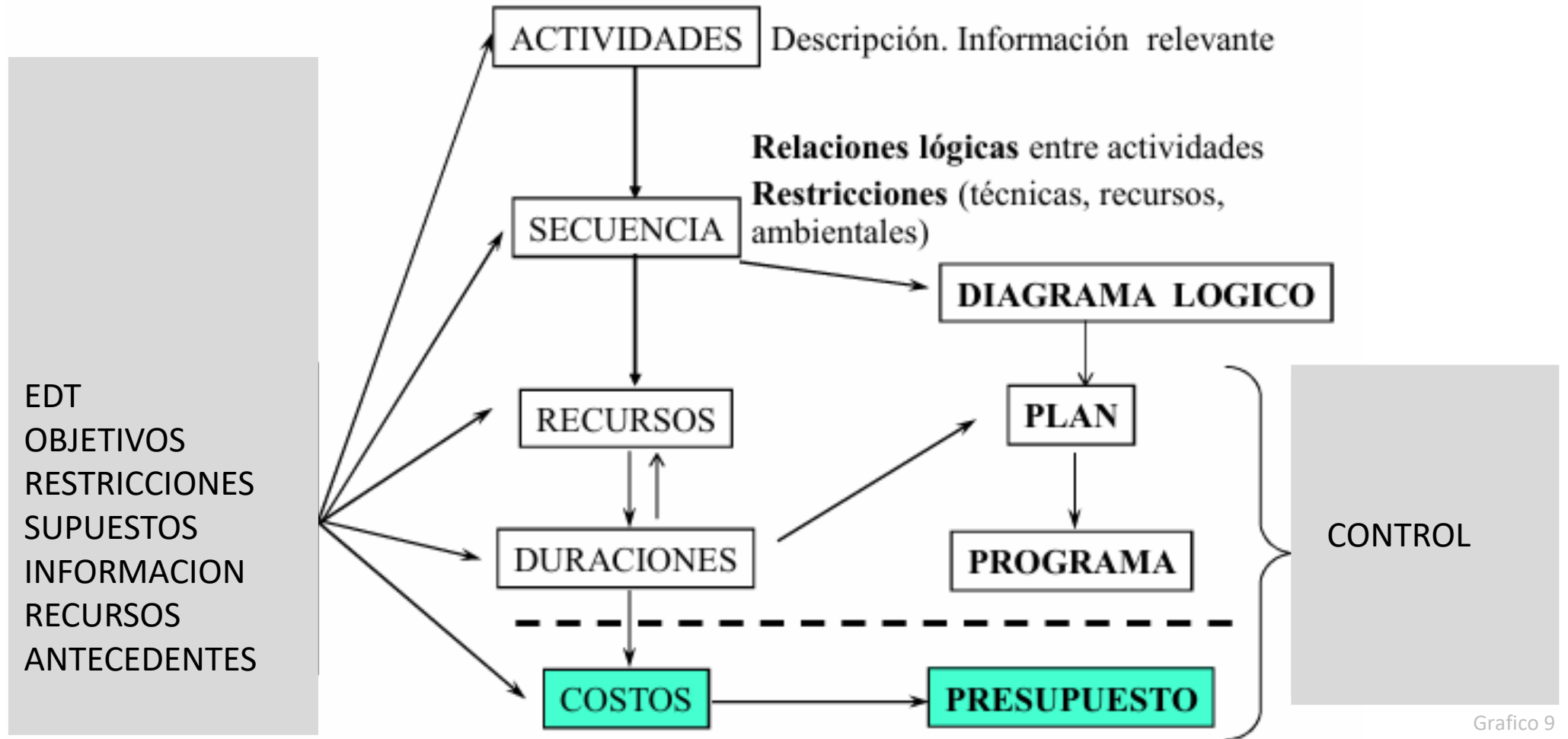


Grafico 9

GESTION DE COSTOS

Estimación de Costos



Recursos necesarios para completar las actividades del proyecto

- Nivel de precisión
- Unidades de medida

Estimación por Analogía considera el costo real de proyectos similares. Experiencia. Bajo costo. Menor exactitud.

Estimación Paramétrica calcula los costos multiplicando la cantidad planificada de trabajo a realizar por el costo referencial por unidad (m2, HH)

Estimación Ascendente estima el costo de los paquetes de trabajo o de las actividades individuales del cronograma con el mayor nivel de detalle, y posteriormente se acumulan en niveles superiores.

Estimación de tres valores (costo más probable (cM), costo optimista (cO) análisis del mejor escenario posible y costo pesimista (cP) análisis del peor escenario posible) $cE = (cO + 4cM + cP) / 6$

Valor del m2 de construcción

| | | |
|----|--------------------|------|
| cM | costo mas probable | 1200 |
| cO | costo optimista | 980 |
| cP | costo pesimista | 1350 |
| cE | costo estimación | 1188 |

Estimación de Costos

Costos Directos

- Materiales
- Mano de obra
- Equipos y herramientas

Gastos Generales

- Oficinas (salarios, alquiler, servicios esp., insumos, etc.)
- Infraestructura (oficinas, depósitos, talleres, pañol, servicios) (alquiler, mantenimiento)
- Amortización equipos y maquinarias
- Of. Central (capacitación, movilidades, servicios, salarios,

Costos Indirectos

- Capataz. Inspección. Supervisión
- Alquiler de equipos
- Mantenimiento de equipo
- Movilidades
- Servicios
- Fletes
- Higiene y seguridad
- Capacitación
- Seguros y fianzas
- Trabajos preliminares o auxiliares

Estimación de Costos

Terreno

Selección modelo de adquisición.

- Compra
- Canje x m2
- Asociación societaria.

Estimación

- Valor de la tierra
- Comisiones inmobiliarias
- Escritura, inscripciones , certificados
- Mensuras
- Impuesto a la Tierra (ITI): 3% del valor de la venta, a la escritura

Financiamiento

Estimación

- Costo Asesores: notariales, contractuales-jurídicos, contables
- Costo de Fideicomiso o Administración del emprendimiento

Proyecto

Estimación

Proyecto (honorarios y direcciones)

- Arquitectura,
- Ingeniería ,
- Instalaciones
- Impacto Ambiental ,

Proyecto ejecutivo

- Gestión. Documentos de respaldo

Otros

- Colegios Caja Jubilaciones y
- Tramitaciones: Municipales, Servicios.
- Gestores.

Estimación de Costos

Administración

Estimación

- Costos Bancarios
- Costos administrativos
- Costos asesores: financieros, jurídicos, contables
- Costos de Administración de obra
- Costos personal en obra (IERIC, 931 AFIP, Seguros, Fondo nacional desempleo , UOCRA)

Obra

Estimación

- Mano de obra
- Materiales
- Equipos y maquinarias
- Dirección Técnica. Conducción .
- Proveedores. Subcontratistas

Comercialización

- Costos de Ventas al inicio
- Costos de ventas unidades finales

Estimación

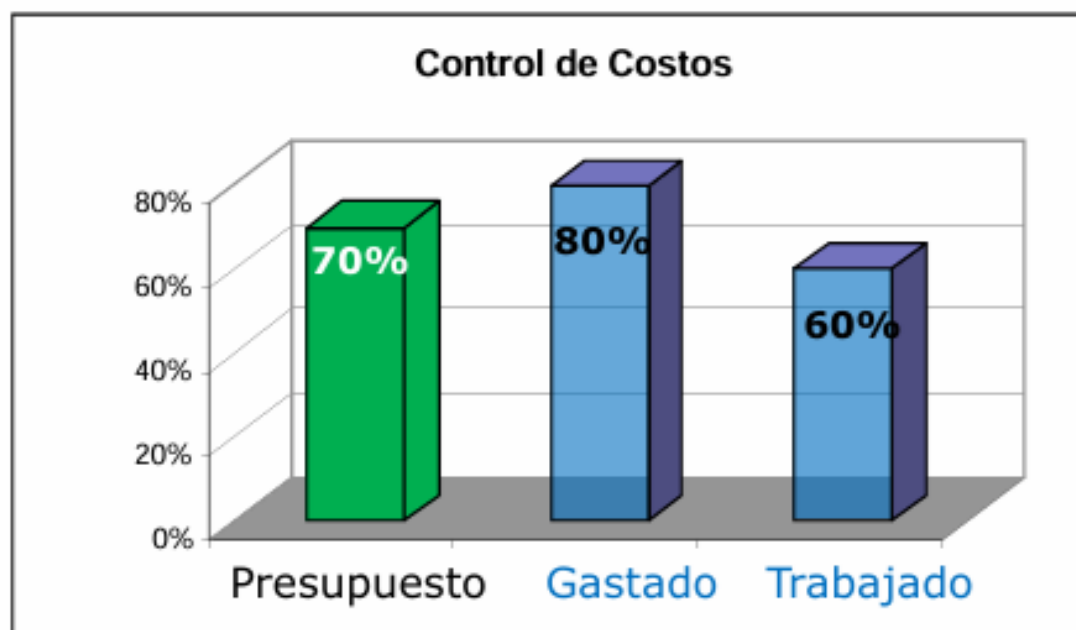
- Comisiones inmobiliarias
- Impuesto a la venta IIBB
- ITI, impuesto del 3% del valor de la venta, a la escritura.
- Impuesto a las ganancias,
- Costos de escrituras, inscripciones , certificados
- IVA

Comunicación

Estimación

- Campaña publicitaria
- Costos de presentaciones , brochure, etc.
- Marketing

Desempeño del Costo



Al finalizar el mes 4:

Presupuesto: \$7.000

Costo real: \$8.000

Trabajado: \$6.000

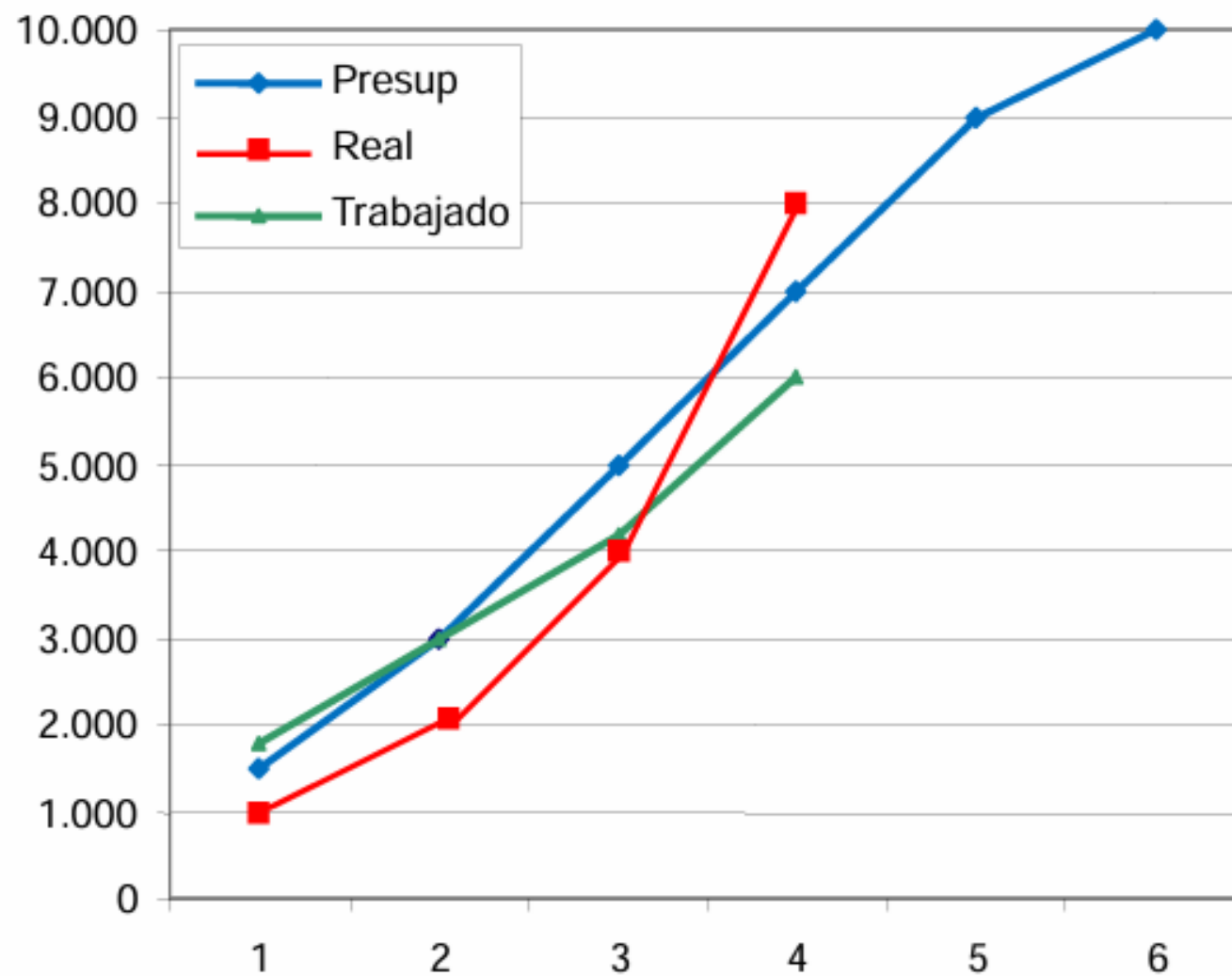
Índice de desempeño del costo = CPI

$CPI = \text{Valor Trabajado} / \text{Costo Real} = 0,75$

Si $CPI > 1 \Rightarrow$ Bueno ; Si $CPI < 1 \Rightarrow$ Sobrecosto!

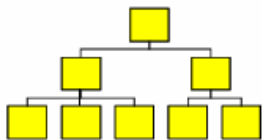
Variación del Costo = Val Trabajo - Costo Real = - 2.000

Técnica del valor ganado

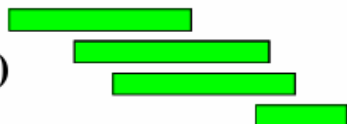


Presupuesto de Costos

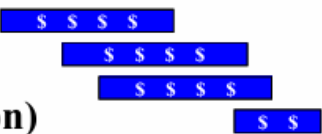
Alcance
(EDT)



Tiempos
(Cronograma)



Costos
(Estimación
y Distribución)



Esquema Costos

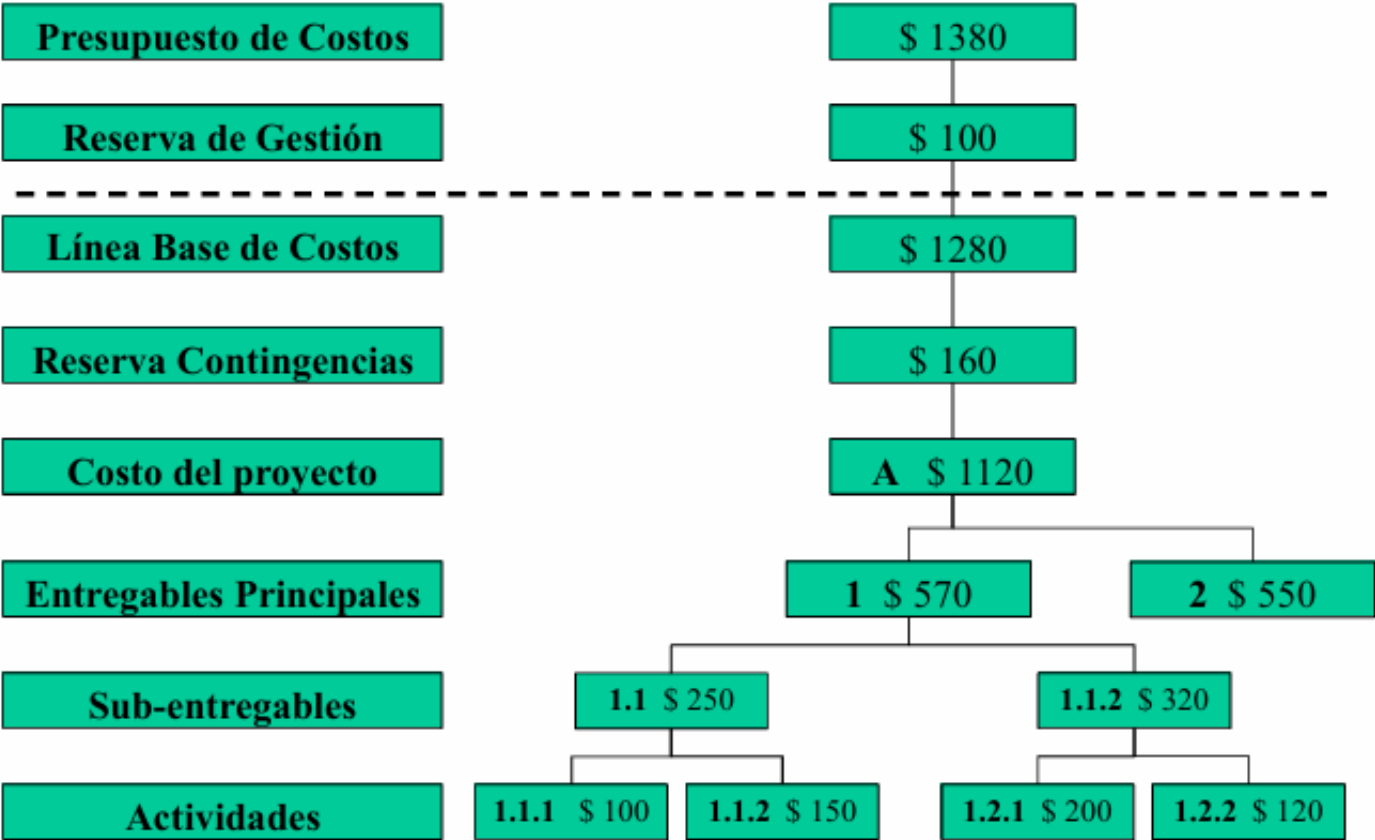


Grafico 10*

Presupuesto de Costos

| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| 1.5 Armado de Módulos | \$11.605,6 | 3,19% |
| 1.5.1 Preparación de Perfiles | \$1.978,9 | 0,54% |
| 1.5.2 Soldadura | \$1.978,9 | 0,54% |
| 1.5.3 Mecanizados | \$721,3 | 0,20% |
| 1.5.4 Corte de Chapas | \$1.009,1 | 0,28% |
| 1.5.5 Armado Pre Ensamblados | \$769,9 | 0,21% |
| 1.5.6 Ensayos No Destructivos | \$119,6 | 0,03% |
| 1.5.7 Pintura | \$2.154,2 | 0,59% |
| 1.5.8 Montaje In Situ | \$2.873,6 | 0,79% |
| 1.6 Obra Civil | \$8.793,8 | 2,42% |
| 1.6.1 Proyecto Civil | \$0,0 | 0,00% |
| 1.6.1.1 Pliego de Obra | \$747,5 | 0,21% |
| 1.6.2 Licitación | \$0,0 | 0,00% |
| 1.6.2.1 Selección de Proveedores | \$1.196,0 | 0,33% |
| 1.6.2.2 Adjudicación de Obra | \$143,5 | 0,04% |
| 1.6.2.3 Confección de Contrato | \$508,3 | 0,14% |
| 1.6.2.4 Firma de Contrato | \$29,9 | 0,01% |
| 1.6.3 Ejecución Obra Civil | \$0,0 | 0,00% |
| 1.6.3.1 Nivelación de Terreno | \$338,5 | 0,09% |
| 1.6.3.2 Fundación Para Módulos | \$2.735,3 | 0,75% |
| 1.6.3.3 Colocación de Cemento | \$1.375,9 | 0,38% |
| 1.6.3.4 Adecuación de Accesos | \$1.628,3 | 0,45% |
| 1.6.3.4 Entrega Obra Civil | \$90,7 | 0,02% |
| 1.7 Sistemas Auxiliares | \$11.116,4 | 3,05% |
| 1.7.1 Instalación Sistema Eléctrico | \$1.344,7 | 0,37% |
| 1.7.2 Instalación Sistema De Control | \$7.705,2 | 2,12% |
| 1.7.3 Instalación Red de Incendios | \$1.857,3 | 0,51% |
| 1.7.4 Entrega Servicios Auxiliares | \$209,3 | 0,06% |
| 1.8 Puesta en Marcha | \$206,7 | 0,06% |
| 1.8.1 Prueba de Módulos | \$0,0 | 0,00% |
| 1.8.1.1 Pruebas Eléctricas | \$24,7 | 0,01% |
| 1.8.1.2 Pruebas Mecánicas | \$23,5 | 0,01% |
| 1.8.1.3 Pruebas Controladores | \$62,8 | 0,02% |
| 1.8.2 Capacitación Personal | \$95,7 | 0,03% |
| TOTAL ESTIMACION DE COSTOS | \$363.929 | 100,00% |

Sumar costos estimados de actividades individuales o paquetes de trabajo



Gráfico 11

Presupuesto de Costos

| ITEM | CUENTAS DE CONTROL | SUBTOTAL | TOTAL | % INCIDENCIA |
|-----------|--|---------------|----------------|--------------|
| | TERRENO | | \$ 4.500.000 | 2,81% |
| 1 | GESTIÓN DE PROYECTO | | \$ 6.028.800 | 3,77% |
| 1.1 | Inicio | | \$ 2.400 | |
| 1.2 | Planificación | | \$ 1.324.800 | |
| 1.2.1 | Gestión del alcance | | \$ 182.000 | |
| 1.2.2 | Gestión del tiempo | | \$ 182.000 | |
| 1.2.3 | Gestión del costo | | \$ 240.000 | |
| 1.2.4 | Gestión de la calidad | | \$ 152.000 | |
| 1.2.5 | Gestión de los recursos humanos | | \$ 18.200 | |
| 1.2.6 | Gestión de las comunicaciones | | \$ 67.200 | |
| 1.2.7 | Gestión del riesgo | | \$ 211.200 | |
| 1.2.8 | Gestión de las adquisiciones | | \$ 144.000 | |
| 1.2.9 | Gestión de los proveedores | | \$ 135.200 | |
| 1.3 | Ejecución | | \$ 2.215.200 | |
| 1.4 | Seguimiento y Control | | \$ 2.208.000 | |
| 1.5 | Cierre de proyecto | | \$ 278.400 | |
| 2 | GESTIÓN FINANCIERA Y PLAN DE NEGOCIOS | | \$ 150.000 | 0,09% |
| 3 | DIRECCIÓN DE OBRA CIVIL | | \$ 149.341.896 | 93,31% |
| 3.1 | DIRECCIÓN TÉCNICA | | \$ 2.500.000 | 1,56% |
| 3.2 | OBRA CIVIL | | \$ 146.703.261 | 91,66% |
| 3.2.1 | Obra gruesa | | \$ 91.058.610 | 56,89% |
| 3.2.1.1 | Trabajos Preliminares | | \$ 1.950.195 | 1,22% |
| 3.2.1.2 | Estructura Resistente | | \$ 89.108.415 | 55,67% |
| 3.2.1.2.1 | Fundaciones | \$ 3.165.993 | | 1,25% |
| 3.2.1.2.2 | Subsuelo | \$ 4.488.563 | | 2,80% |
| 3.2.1.2.3 | Planta baja | \$ 8.877.096 | | 5,61% |
| 3.2.1.2.4 | 1° Piso | \$ 12.318.852 | | 8,32% |
| 3.2.1.2.5 | 2° Piso | \$ 12.318.852 | | 8,32% |
| 3.2.1.2.6 | 3° Piso | \$ 12.318.852 | | 8,32% |
| 3.2.1.2.7 | 4° Piso | \$ 12.318.852 | | 8,32% |
| 3.2.1.2.8 | 5° Piso | \$ 12.318.852 | | 8,32% |
| 3.2.1.2.9 | Tercera | \$ 6.931.643 | | 4,32% |
| 3.2.2 | Cubiertas | | \$ 2.708.604 | 1,69% |
| 3.2.3 | Terminaciones | | \$ 24.558.289 | 15,34% |
| 3.2.3.1 | Contrapisos y pisos | \$ 4.380.000 | | 2,62% |
| 3.2.3.2 | Bacillos | \$ 5.380.518 | | 3,25% |
| 3.2.3.3 | Finaría | \$ 3.467.013 | | 2,17% |
| 3.2.3.4 | Celorraso | \$ 1.542.277 | | 0,96% |
| 3.2.3.5 | Taliquera liviana | \$ 3.742.000 | | 2,38% |
| 3.2.3.6 | Pintura | \$ 1.143.000 | | 0,71% |
| 3.2.3.7 | Carpetas de alfombra | \$ 1.772.245 | | 1,11% |
| 3.2.3.8 | Carpentería de aluminio | \$ 3.480.236 | | 2,18% |
| 3.2.4 | Equipamiento | | \$ 5.821.400 | 3,64% |
| 3.2.4.1 | Cocinas y placards | \$ 3.321.400 | | 1,99% |
| 3.2.4.2 | Arretratos de baño y cocina | \$ 3.600.000 | | 2,25% |
| 3.2.5 | Instalaciones | | \$ 14.822.502 | 9,26% |
| 3.2.5.1 | Instalación de gas | \$ 360.000 | | 0,22% |
| 3.2.5.2 | Instalación eléctrica | \$ 5.189.200 | | 3,37% |
| 3.2.5.3 | Instalación sanitaria | \$ 4.333.766 | | 2,71% |
| 3.2.5.4 | Instalaciones de acondicionamiento de aire | \$ 4.729.536 | | 2,95% |
| 3.2.6 | Instalaciones Especiales | | \$ 2.733.857 | 1,69% |
| 3.2.6.1 | Ascensores | \$ 3.360.000 | | 2,10% |
| 3.2.6.2 | Sistema contra incendios | \$ 4.373.857 | | 2,72% |
| 3.3 | CIERRE DE OBRA | | \$ 138.634 | 0,09% |
| 4 | ENTREGA Y PUESTA EN MARCHA | | \$ 30.000 | 0,02% |
| 5 | OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO | | \$ 7.000 | 0,00% |

| ITEM | CUENTAS DE CONTROL | SUBTOTAL | TOTAL | % INCIDENCIA |
|---------|---------------------------------------|----------|----------------|--------------|
| | TERRENO | | \$ 4.500.000 | 2,81% |
| 1 | GESTIÓN DE PROYECTO | | \$ 6.028.800 | 3,77% |
| 1.1 | Inicio | | \$ 2.400 | |
| 1.2 | Planificación | | \$ 1.324.800 | |
| 1.3 | Ejecución | | \$ 2.215.200 | |
| 1.4 | Seguimiento y Control | | \$ 2.208.000 | |
| 1.5 | Cierre de proyecto | | \$ 278.400 | |
| 2 | GESTIÓN FINANCIERA Y PLAN DE NEGOCIOS | | \$ 150.000 | 0,09% |
| 3 | DIRECCIÓN DE OBRA CIVIL | | \$ 149.341.896 | 93,31% |
| 3.1 | DIRECCIÓN TÉCNICA | | \$ 2.500.000 | 1,56% |
| 3.2 | OBRA CIVIL | | \$ 146.703.261 | 91,66% |
| 3.2.1 | Obra gruesa | | \$ 91.058.610 | 56,89% |
| 3.2.1.1 | Trabajos Preliminares | | \$ 1.950.195 | 1,22% |
| 3.2.1.2 | Estructura Resistente | | \$ 89.108.415 | 55,67% |
| 3.2.2 | Cubiertas | | \$ 2.708.604 | 1,69% |
| 3.2.3 | Terminaciones | | \$ 24.558.289 | 15,34% |
| 3.2.4 | Equipamiento | | \$ 5.821.400 | 3,64% |
| 3.2.5 | Instalaciones | | \$ 14.822.502 | 9,26% |
| 3.2.6 | Instalaciones Especiales | | \$ 7.733.857 | 4,83% |
| 3.3 | CIERRE DE OBRA | | \$ 138.634 | 0,09% |
| 4 | ENTREGA Y PUESTA EN MARCHA | | \$ 30.000 | 0,02% |
| 5 | OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO | | \$ 7.000 | 0,00% |
| | COSTO COSTO DEL PROYECTO | | \$ 160.057.696 | |
| | RESERVA DE CONTINGENCIA | | \$ 19.206.923 | 12% |
| | LINEA BASE DE COSTOS | | \$ 179.264.619 | |
| | RESERVA DE GESTION | | \$ 8.002.885 | 5% |
| | COSTO TOTAL DEL PROYECTO | | \$ 187.267.504 | |
| | GASTOS GENERALES | | \$ 4.801.731 | 3% |
| | PRESUPUESTO BASE | | \$ 192.069.235 | |
| | BENEFICIOS | | \$ 26.889.693 | 15% |
| | IMPUESTOS | | \$ 12.484.500 | 6,5% |
| | PRESUPUESTO NETO | | \$ 231.443.428 | |
| | IVA | | \$ 48.603.120 | 21% |
| | PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTO | | \$ 280.046.548 | |

Ing. Jorge L. Moreno S.
Fac. de Ingeniería UNCuyo

Grafico 12

Línea Base de Costos Financiamiento

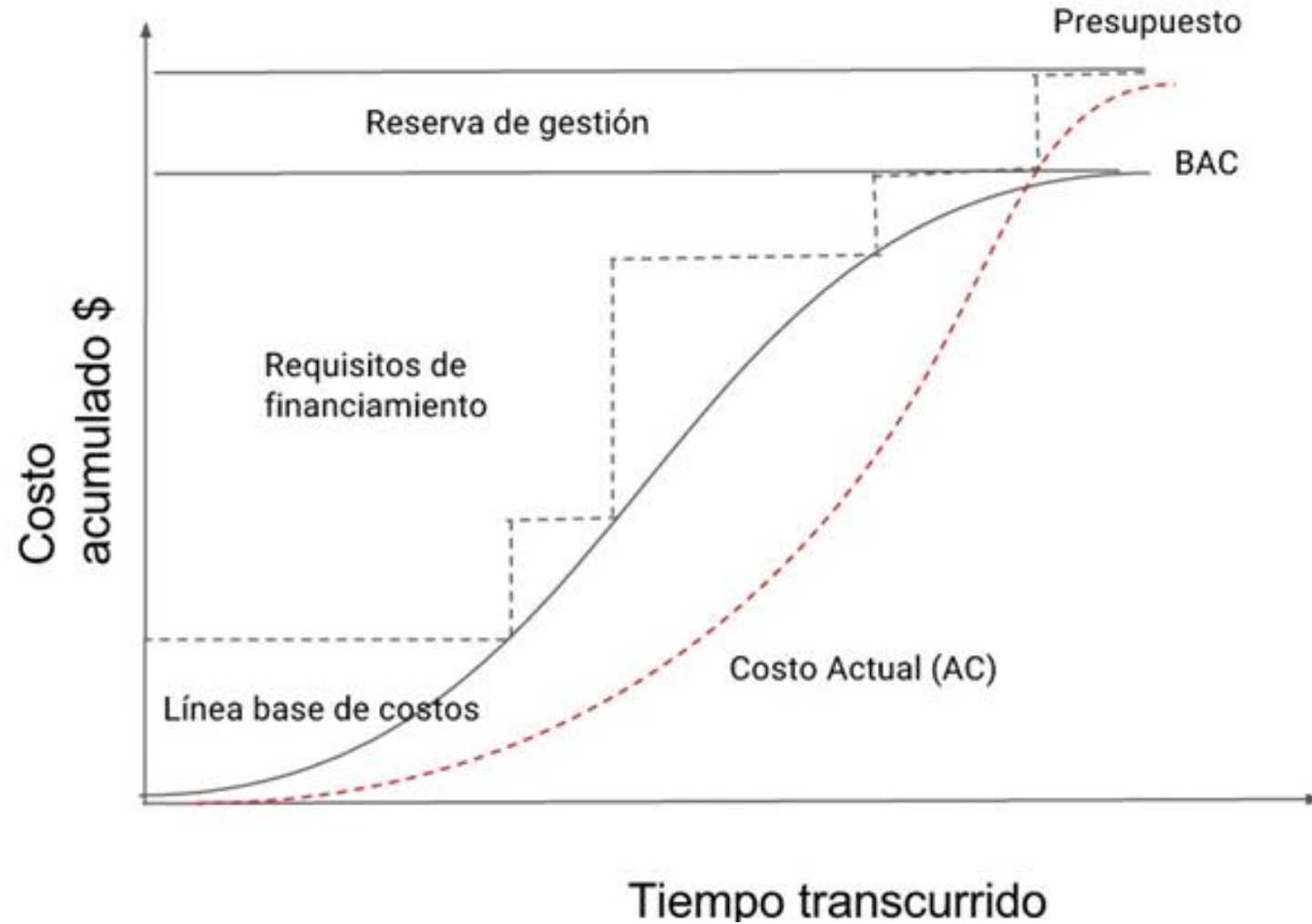


Grafico 13

Gestión de Costos- Línea de Base de Costos

Describe cómo serán los gastos en función del tiempo => curva S

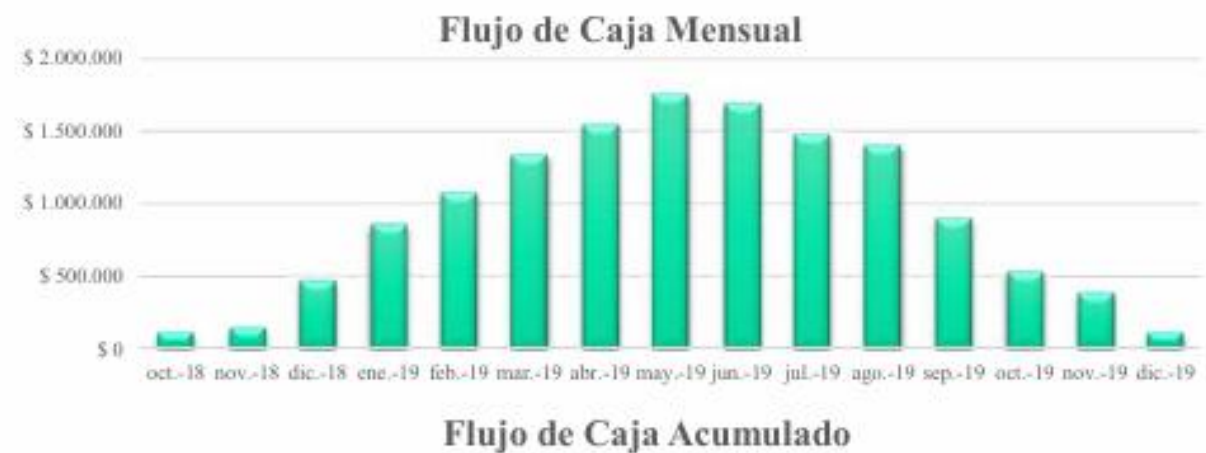
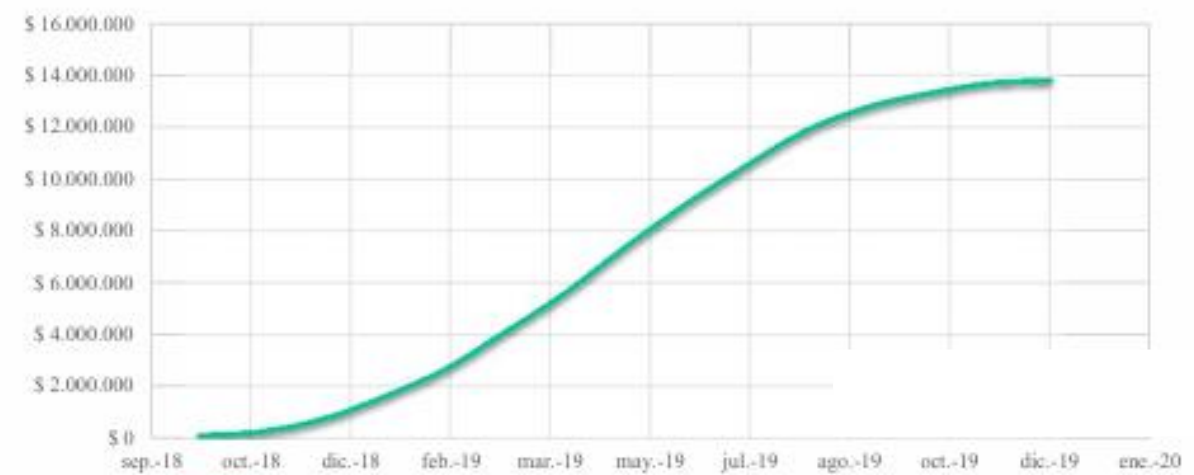


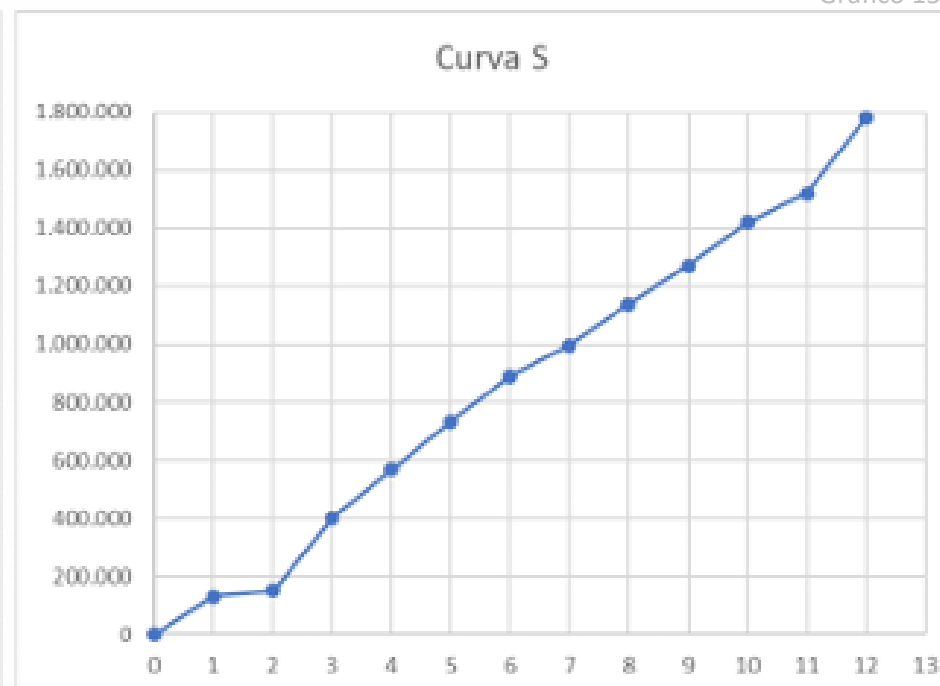
Grafico 14



Línea de Base de Costos

| Proyecto | Duración | Presupuesto | Meses | | | | | | | | | | | | |
|-------------|----------|-------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Explotación | 12 meses | 1.778.200 | 0 | 132.400 | 18.800 | 250.420 | 166.660 | 166.660 | 154.040 | 108.240 | 140.405 | 133.875 | 148.750 | 99.900 | 258.050 |
| | | | 0,0% | 7,4% | 1,1% | 14,1% | 9,4% | 9,4% | 8,7% | 6,1% | 7,9% | 7,5% | 8,4% | 5,6% | 14,5% |
| | | | Acumulados | | | | | | | | | | | | |
| | | | 0 | 132.400 | 151.200 | 401.620 | 568.280 | 734.940 | 888.980 | 997.220 | 1.137.625 | 1.271.500 | 1.420.250 | 1.520.150 | 1.778.200 |
| | | | 0,0% | 7,4% | 8,5% | 22,6% | 32,0% | 41,3% | 50,0% | 56,1% | 64,0% | 71,5% | 79,9% | 85,5% | 100,0% |

Grafico 15



Caso de Estudio

CURVA DE COSTOS ACUMULADOS

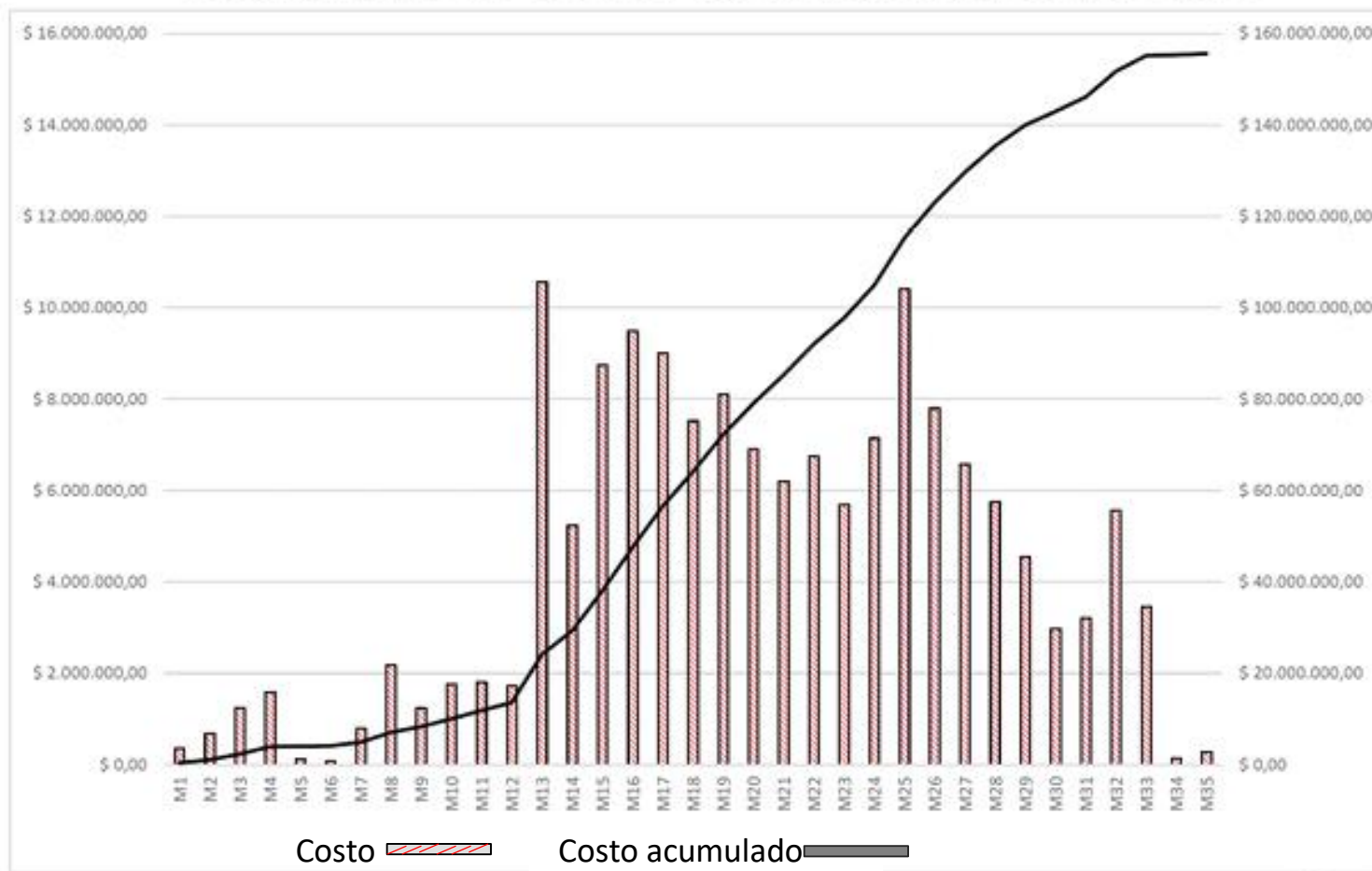


Grafico 16

Controlar el Alcance

Mitigar la **distorsión** del alcance



Control Integrado de cambios

Verificar el Alcance

Considera la aceptación (formal) de los entregables del proyecto que se hayan completado

Controlar el Alcance

Considera el seguimiento del alcance del proyecto y de su producto, y que gestiona los cambios a la línea base del alcance

- Identificar los cambios en el alcance
- Determinar los factores que los ocasionan
- Influir en los factores que los producen
- Gestionar los cambios reales.

Control presupuestario

- 1) Alcance (EDT) y actividades
- 2) Cronograma
- 3) Costo de actividades
- 4) Presupuesto = Línea base

| Presupuesto | Mes 1 | Mes 2 | Mes 3 | Mes 4 | Mes 5 | Mes 6 | TOTAL |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 1 Diseño | 1.500 | 1.500 | | | | | 3.000 |
| 2 Construcción | | | 2.000 | 2.000 | 2.000 | | 6.000 |
| 3 Pruebas | | | | | | 1.000 | 1.000 |
| TOTAL | 1.500 | 1.500 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 1.000 | 10.000 |
| Acumulado | 1.500 | 3.000 | 5.000 | 7.000 | 9.000 | 10.000 | - |
| % acumulado | 15% | 30% | 50% | 70% | 90% | 100% | - |

Control del Cronograma

- monitorear el estado actual de las activ. del cronograma
- determinar desvíosqué ha cambiado
- influir sobre los factores de cambio
- gestionar los cambios reales
- actualizar cronograma

- Medir
- Realizar informes



Herramientas

- Informe de avance
- Diagramas barras comparativas
- Análisis de variación.
- Control cambios cronograma

Control de Costos

Efectuar un seguimiento y control efectivo de los costos del proyecto

- Influir sobre los factores que producen cambios en la LBC
- Realizar seguimiento del rendimiento del costo
- Detectar y entender variaciones respecto a LBC
- Mantener sobrecostos dentro de límites aceptables.



Material elaborado por Arquitecto Pablo Peirone e Ingeniero Jorge Moreno
Curso E.D.I.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
INGENIERÍA

ANEXO

Entregables en las áreas del Emprendimiento

Entregables en las áreas del Emprendimiento

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| 1. Desarrollo y Diseño del Proyecto | 2. Financiamiento y Adquisición | 3. Diseño Arquitectura | 4. Ejecución Obra | 5. Comercialización y Ventas | 6. Entrega y Post-venta |
| Concepción proyecto Investigación Mercado Modelo de negocios | Fondeo del proyecto Adquisición de la Tierra Plan de Negocios | Proyecto Arq. Ing. Instalaciones Aprobaciones Contracciones Profesionales Proyecto Ejecutivo | Licitación Privada Contrataciones Contratistas Procesos Tiempos Control de calidad | Marketing y promoción Gestión de ventas | Entrega del Inmueble Escrituración PH Servicios post-venta |

1.

Desarrollo y Diseño del Proyecto

Concepción proyecto

Investigación Mercado

Modelo de negocios

ENTREGABLES

Gestión del emprendimiento

- Concepción del proyecto
- Idea Del Producto
- Investigación de mercado
- Análisis de factibilidad
- Modelo de negocios
- Información sobre leyes, reglamentos, códigos y regulaciones del rubro objetivo

2.

Financiamiento y Adquisición

Fondeo del proyecto

Adquisición de la
Tierra
Plan de Negocios

ENTREGABLES

Gestión del emprendimiento

- Análisis de flujo de fondos
- Evaluación económica y financiera del proyecto de Inversión
- Estrategia / mercado
- Adquisición de la tierra
- Desarrollar un plan de negocios
- Títulos de la propiedad
- Mensura de la propiedad
- Información sobre leyes, reglamentos, códigos .
- Administración de contratos de compra venta, fideicomiso o sistema contractual.
- Administración de contratos proveedores
- Gestión bancos
- Gestión leric Afip ,Seguros , 931
- Administración comercial, de servicios
- Administración de obra (materiales , mano de obra ,insumos)

2.

Financiamiento y Adquisición

Fondeo del proyecto

Adquisición de la
Tierra
Plan de Negocios

ENTREGABLES

Jurídica

- Contratos societarios
- Contratos de fideicomiso
- Actas de acuerdo de partes
- Situación legal del terreno
- Contratos de proveedores
- Instancias legales propias de la profesión

Contable

- Inscripción del proyecto en AFIP, IIBB
- Ingresos/Egresos/flujos
- Informes contables a inversores
- Impuestos-IVA , Ganancias,Bienes personales
- Declaraciones juradas del emprendimiento
- Presentaciones mensuales ante AFIP
- Empleados-Sueldos liquidaciones
- Ucratic 931 seguros

3. Diseño Arquitectura

Proyecto
Arq. Ing.
Instalaciones
Aprobaciones
Contracciones
Profesionales
Proyecto Ejecutivo

ENTREGABLES

Documentación de Obra

- Proyectos de Arquitectura
- Ingeniería, Sanitarios Eléctricos Gas Especiales
- Ambientales
- Cronograma de proyectos
- Computo y Presupuestos
- Programación de obra, planificación , logística
- Licitación de obra. Pliegos de Obra
- Contratación de contratos y subcontratos
- Plan de Inversión de Obra
- Presupuesto contratados
- Flujo de caja

4. Ejecución Obra

Licitación Privada
Contrataciones
Contratistas

Procesos Tiempos
Control de calidad

ENTREGABLES

Administración de Obra

- Control de presupuesto ,estado de inversión parcial mensual
- Análisis de stock , acopio y desacopio.
- Negociación y administración de compras y suministros
- Armado y seguimiento de órdenes de compra (insumos/contratos)
- Generación de presupuesto de venta (gastos generales, indirectos, beneficio, etc.)
- Seguros y garantías, incluidos en los paquetes de licitación.
- Programa de Seguridad
- Retención de fondo de garantía
- Liquidación final de costos, cierres económicos de obra
- Coordinación de los trabajos , control de calidad
- Control de avance en obra. Tiempos de ejecución
- Certificados de avance de obra, ordenes de pago
- Certificado acumulado de obra
- Listado de terminaciones finales. Pre entrega de obra
- Recepción provisoria y definitiva de obra

5.

Comercialización y Ventas

Marketing y promoción

Gestión de ventas

ENTREGABLES

Comercialización y Ventas

- Análisis de mercado
- Estrategias de ventas
- Valores de la tierra
- Valores de compra y venta inmobiliaria
- Valores de alquileres
- Modelo de preventa, ventas en obra y ventas final de obra
- Modelos de comunicación y promoción del producto
- Costos de promoción Publicidad

6. Entrega y Post-venta

Entrega del
Inmueble
Escrituración PH
Servicios
post-venta

ENTREGABLES

Notarial

- Título de dominio de terreno
- Inscripción en registro de la propiedad
- Escritura de fideicomiso
- Prehorizontalidad
- Somentimiento de PH
- Reglamento de copropiedad
- Escrituras traslativas de dominio
- Propias de la profesión
- Acta de actuación

Agrimensura

- Actualización de Mensuras
- Plano de mensura
- Plano de PH
- Detalle de sup propias y comunes
- Planilla de % de la PH