

# 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?

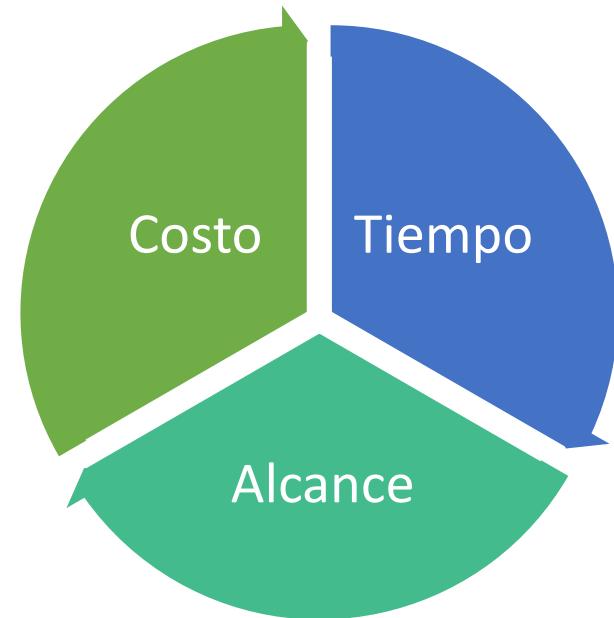
- Es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, o resultado único. PMBOK (Project Management Institute)

- Esfuerzo
- Temporal
- Se lleva a cabo
- Crear producto único
- Resultado único



## Atributos de un proyecto

- Objetivo
- Recursos
- Tiempo
- Cliente
- Incertidumbre

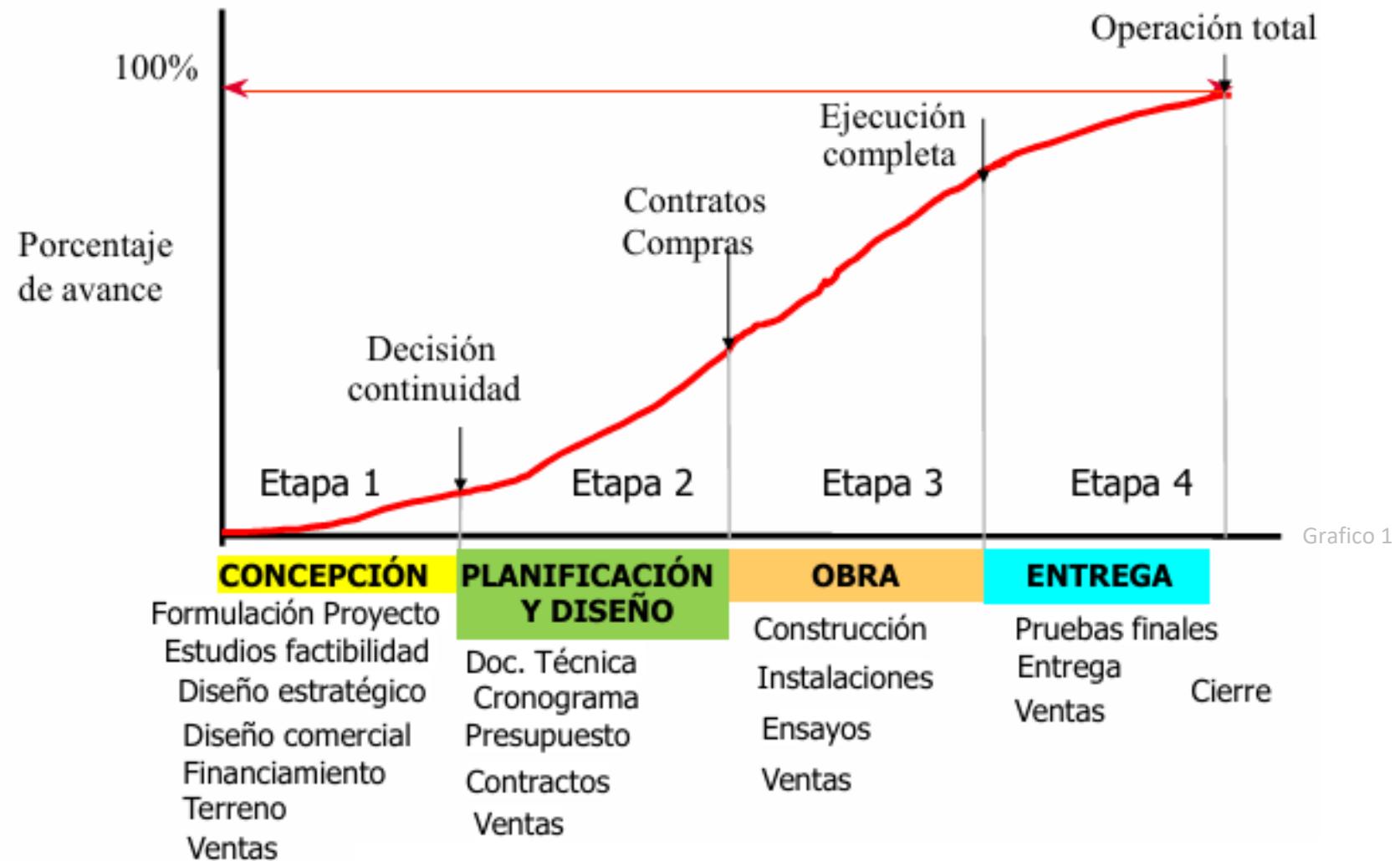


## Parámetros Referenciales de los proyectos

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



# Ciclo de Vida de un Proyecto Inmobiliario

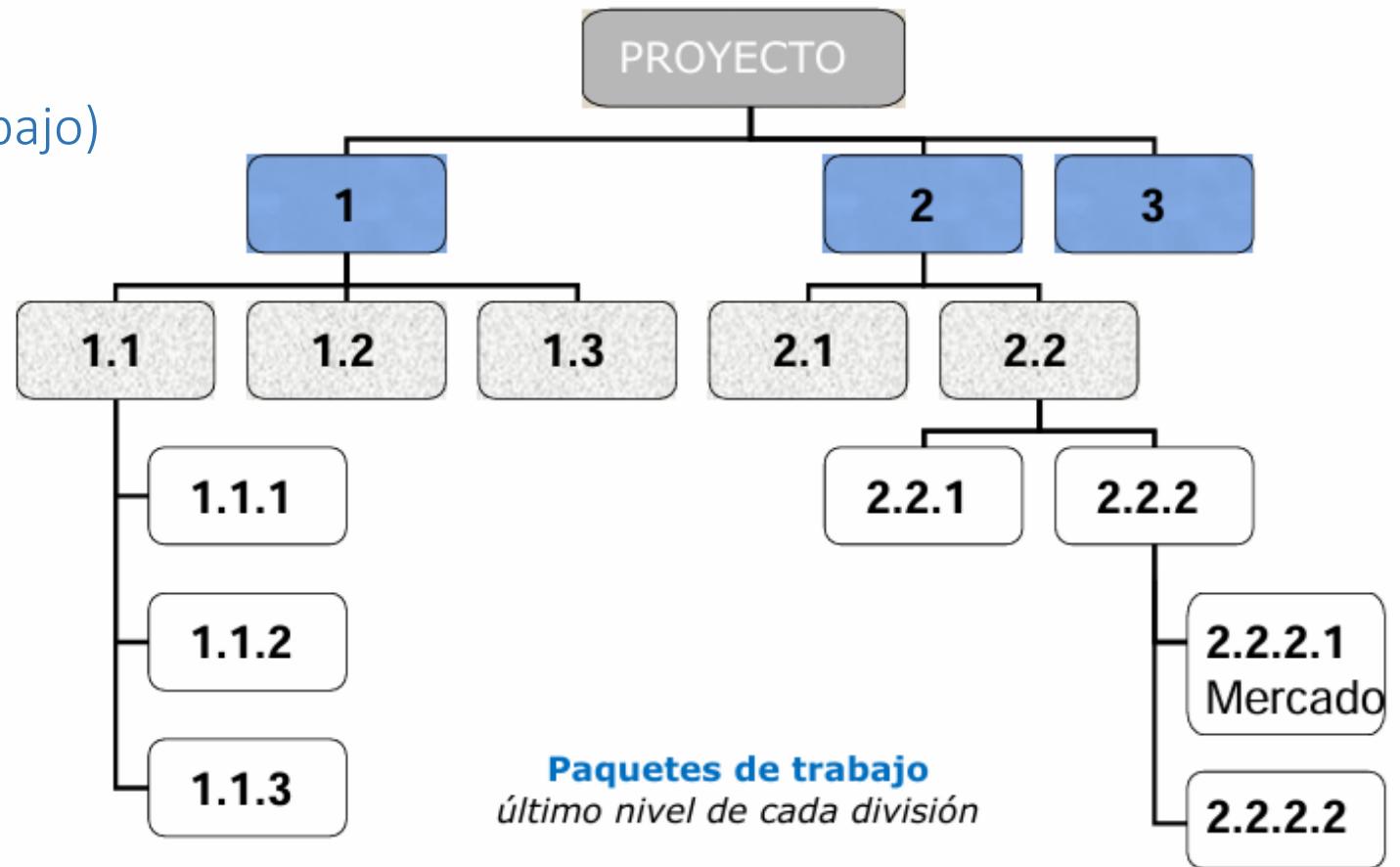


# Que es Alcance del Proyecto?

- 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)

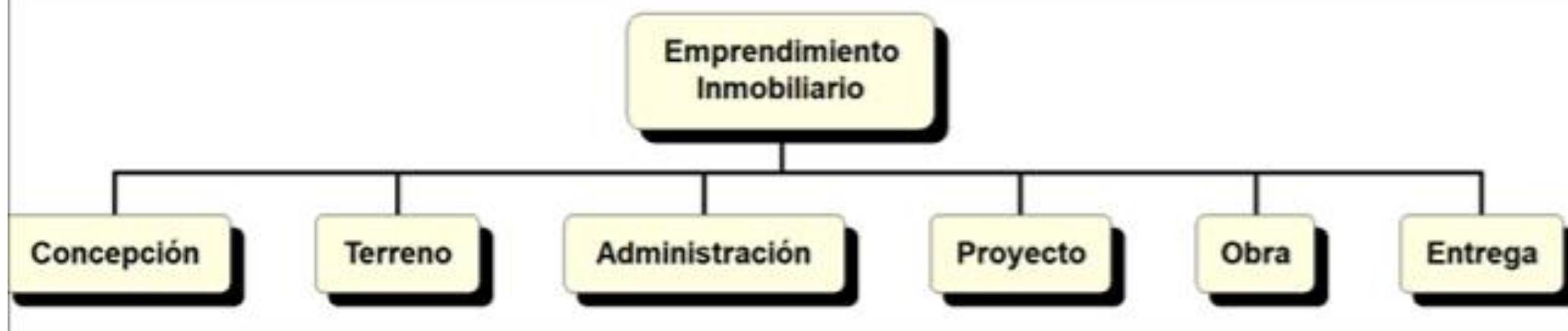
Cual es el Productos y subproductos?  
Tener claro lo que hay que hacer?  
Que hace falta tener?



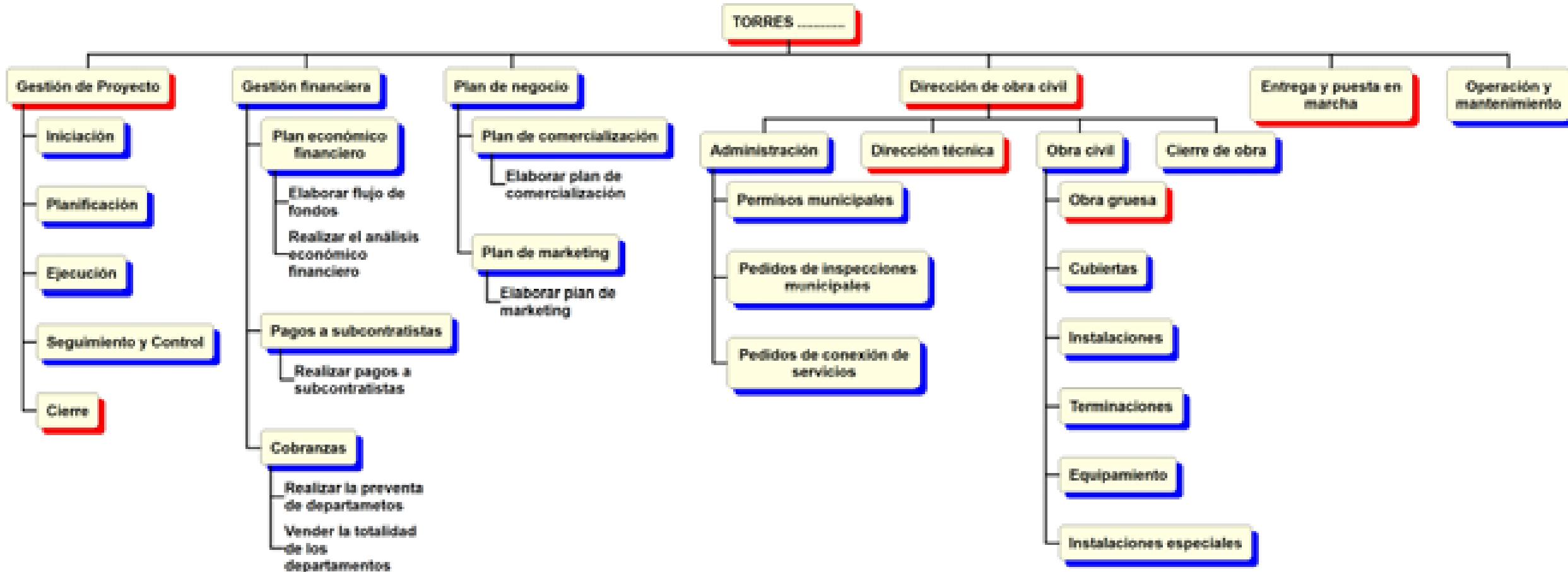
# EDT

## 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

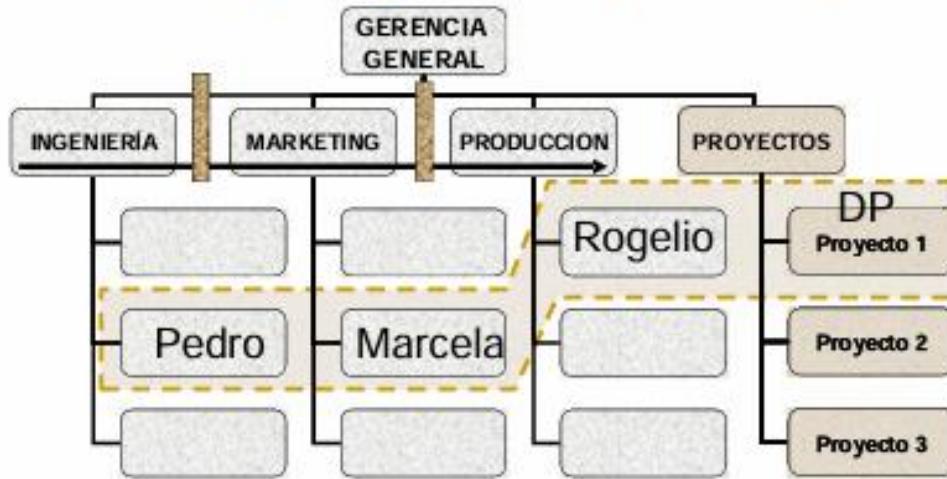
Reconocimiento y recompensas

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

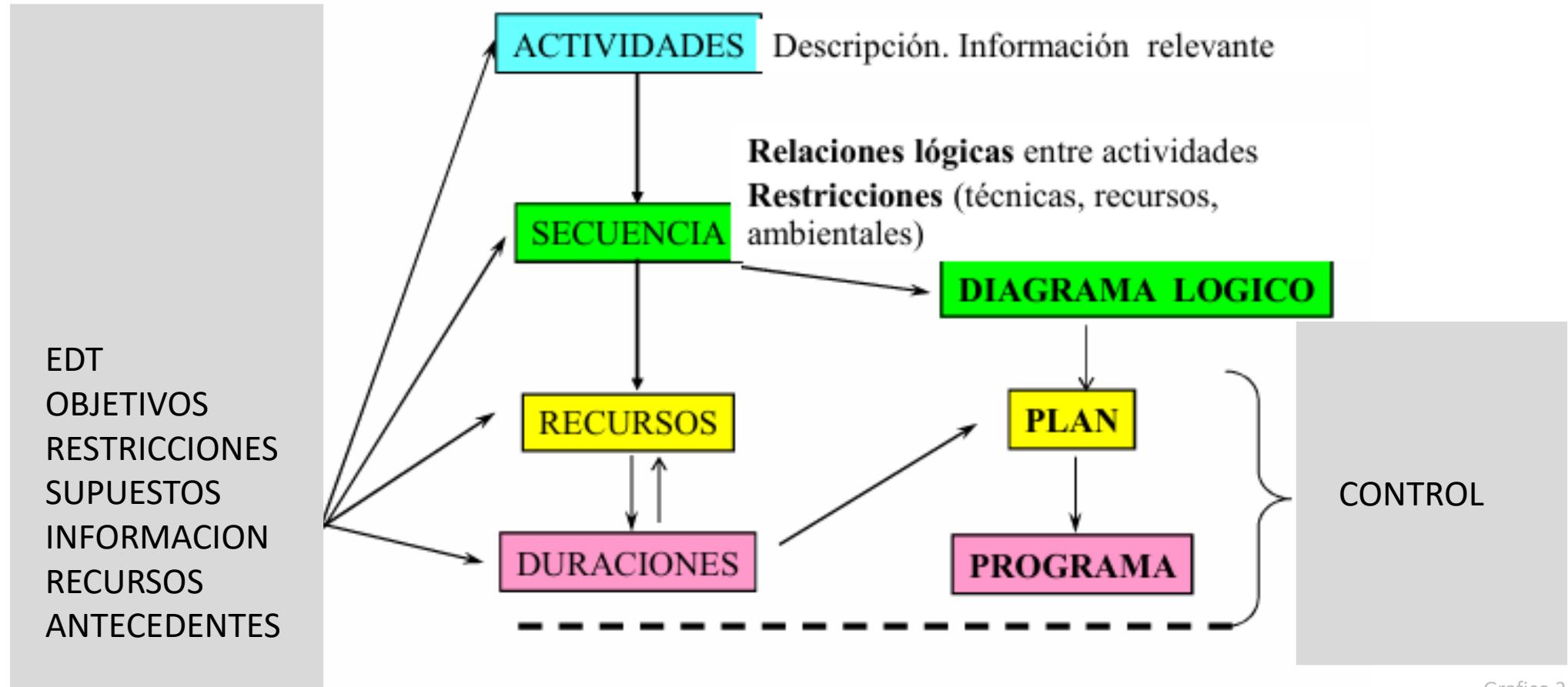


Grafico 2

# Plan Maestro

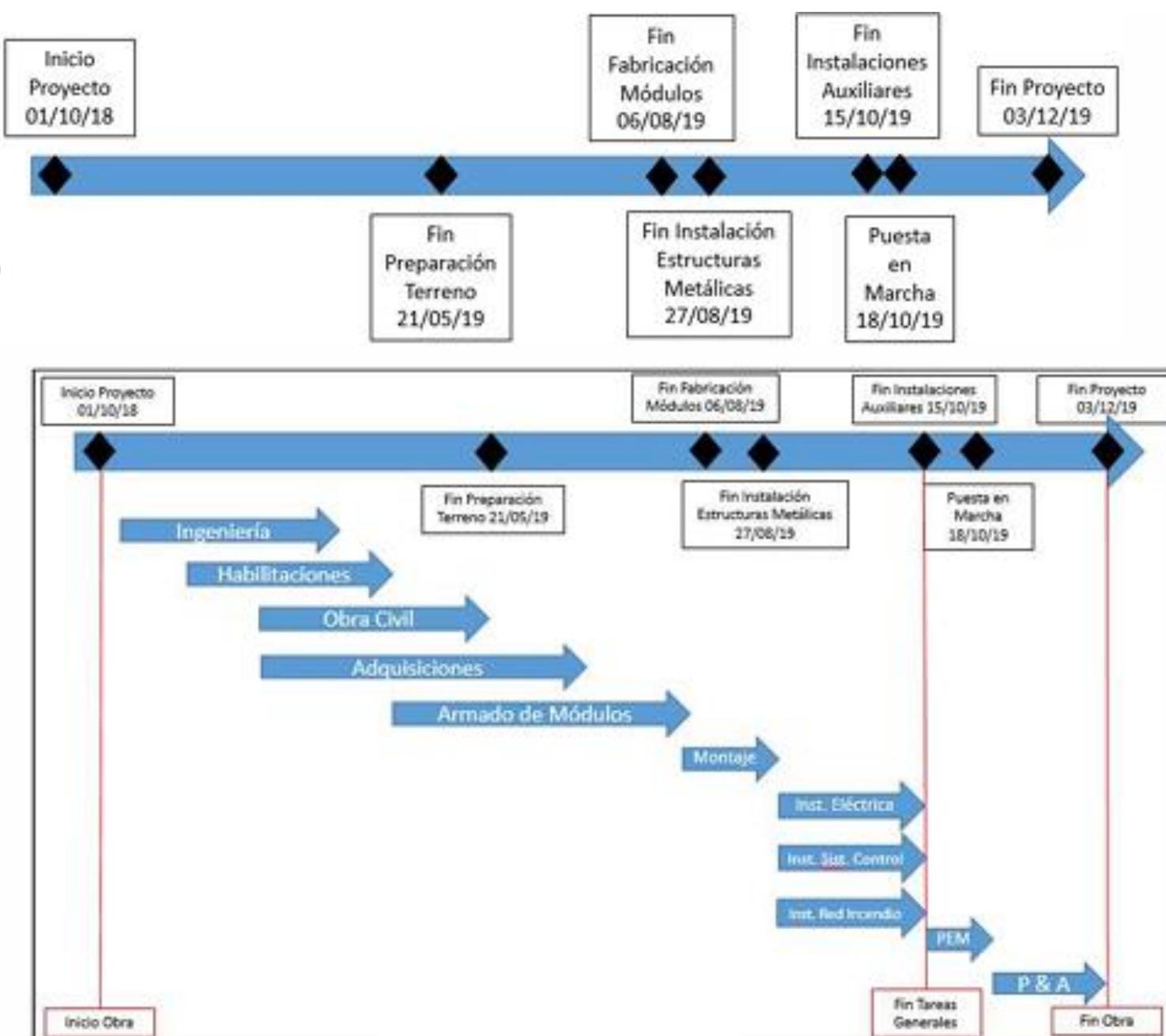


Grafico 3

# Plan Maestro

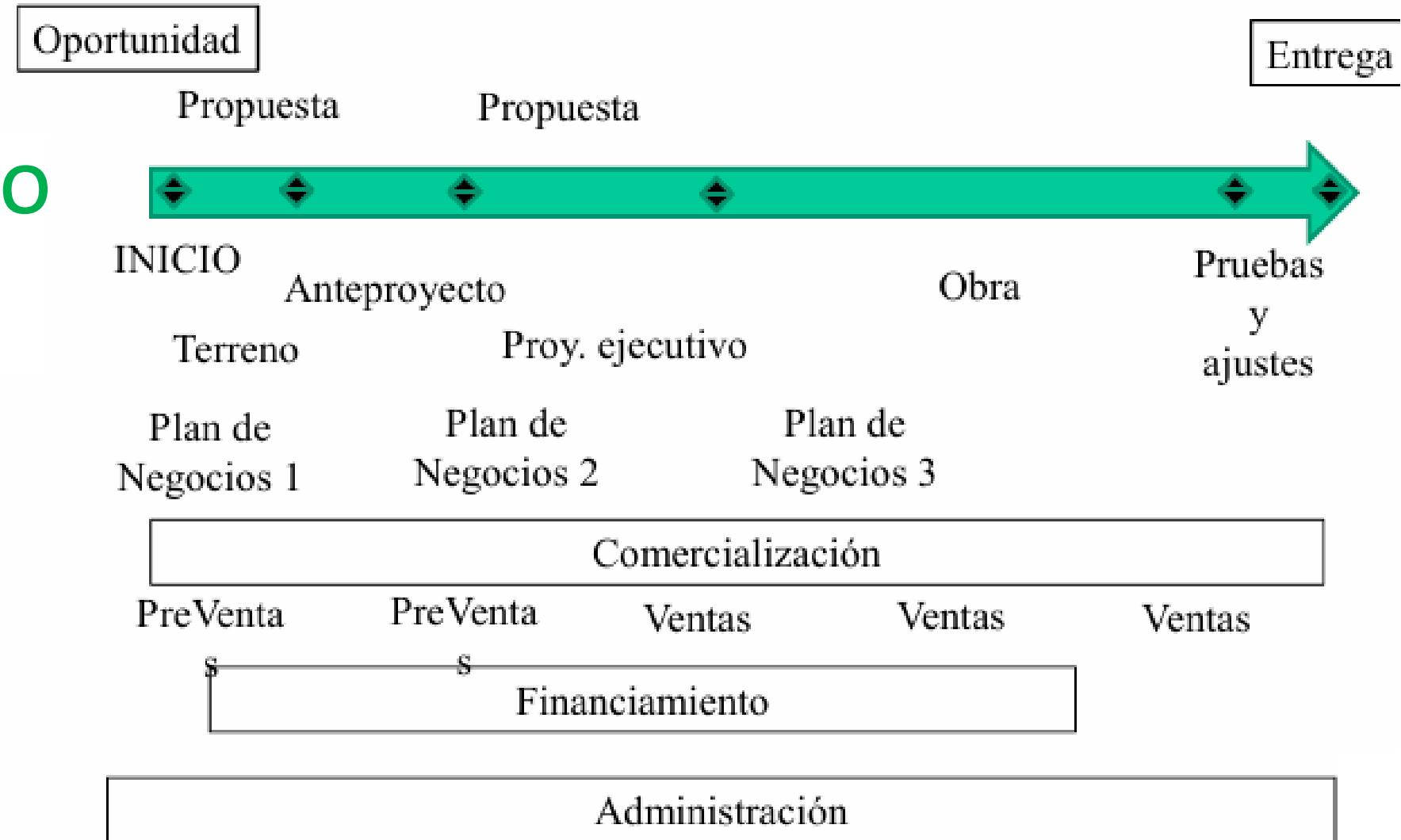


Grafico 4

# Actividades

Secuenciamiento de las actividades

Diagrama de red o diagrama lógico

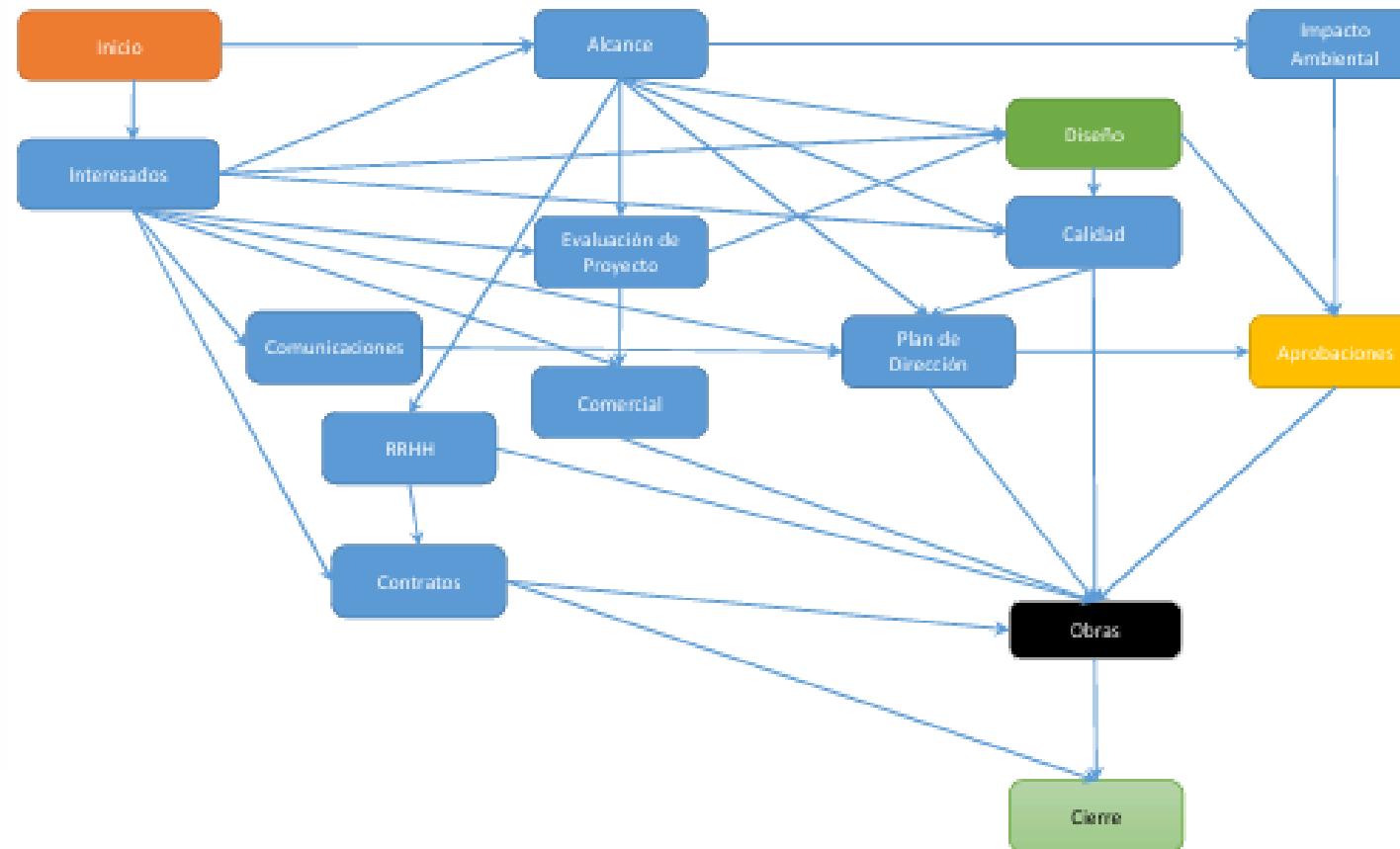


Grafico 5

# Actividades

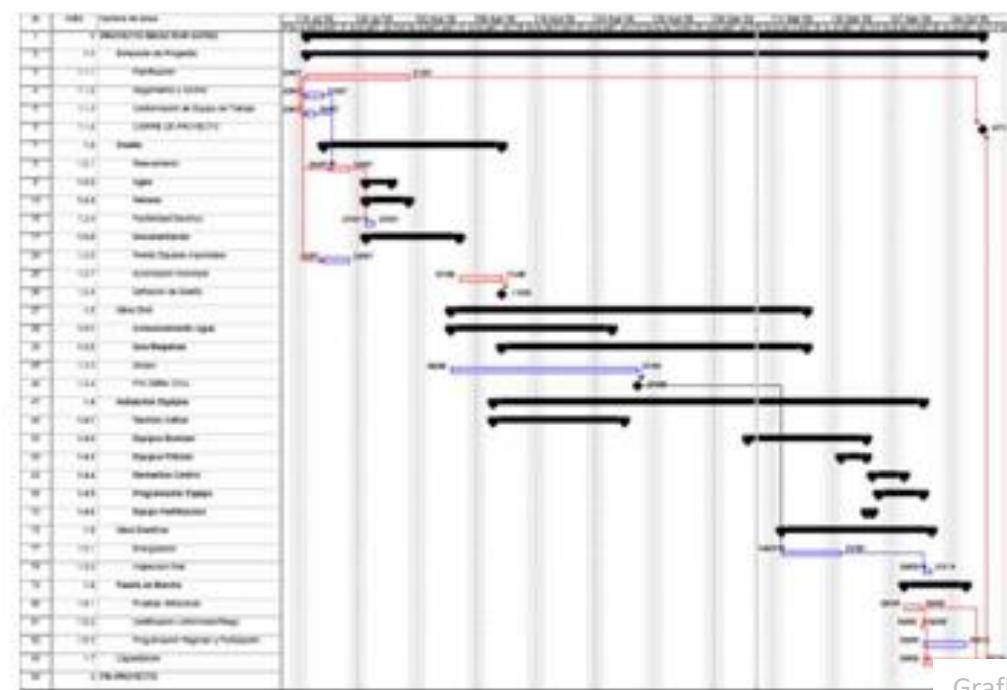
## Recurso de las actividades

qué recursos serán necesarios, y en qué cantidad

## Duración de las actividades

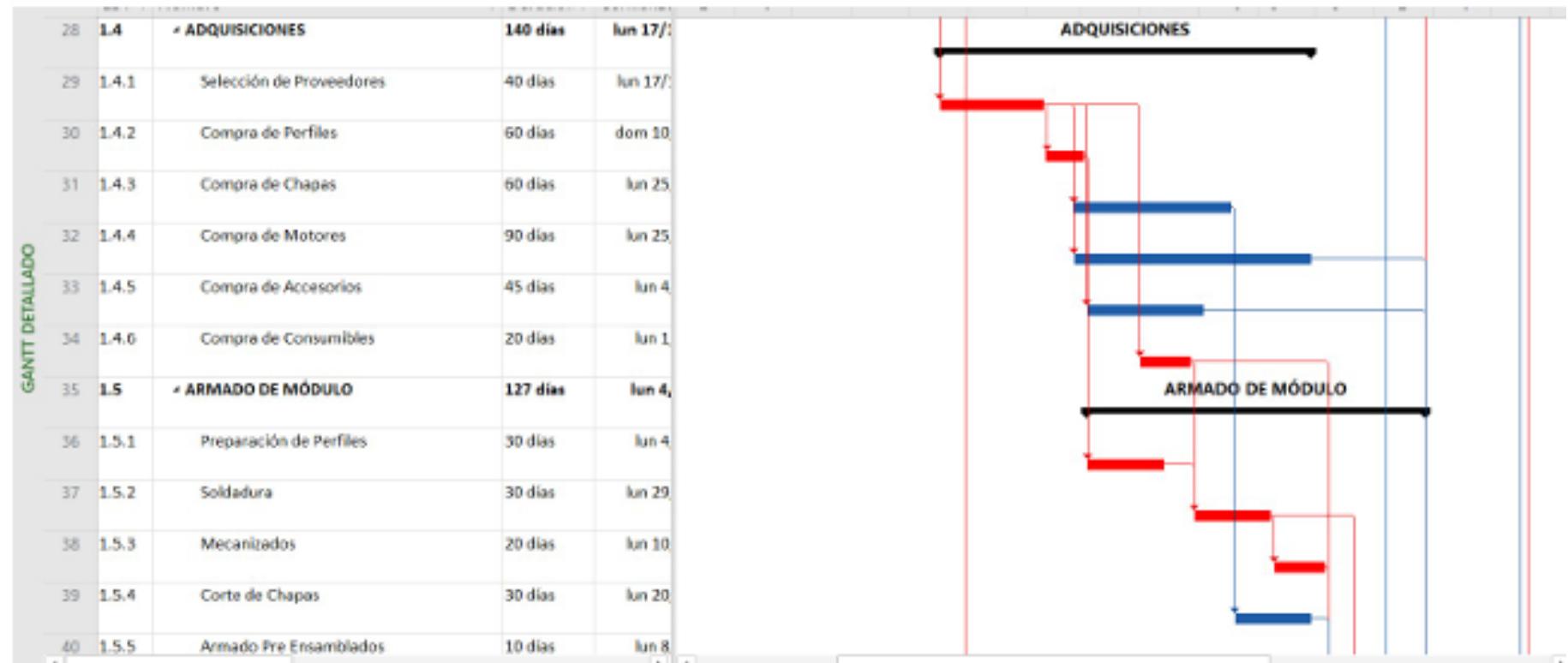
- Juicio de expertos
  - Estimación por analogía
  - Estimación paramétrica
  - Estimación por 3 valores

## 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

Graf. 8 -Elaborado por Ing. Jorge L. Moreno S.Fing-UNCUYO

# Planificación y Presupuesto

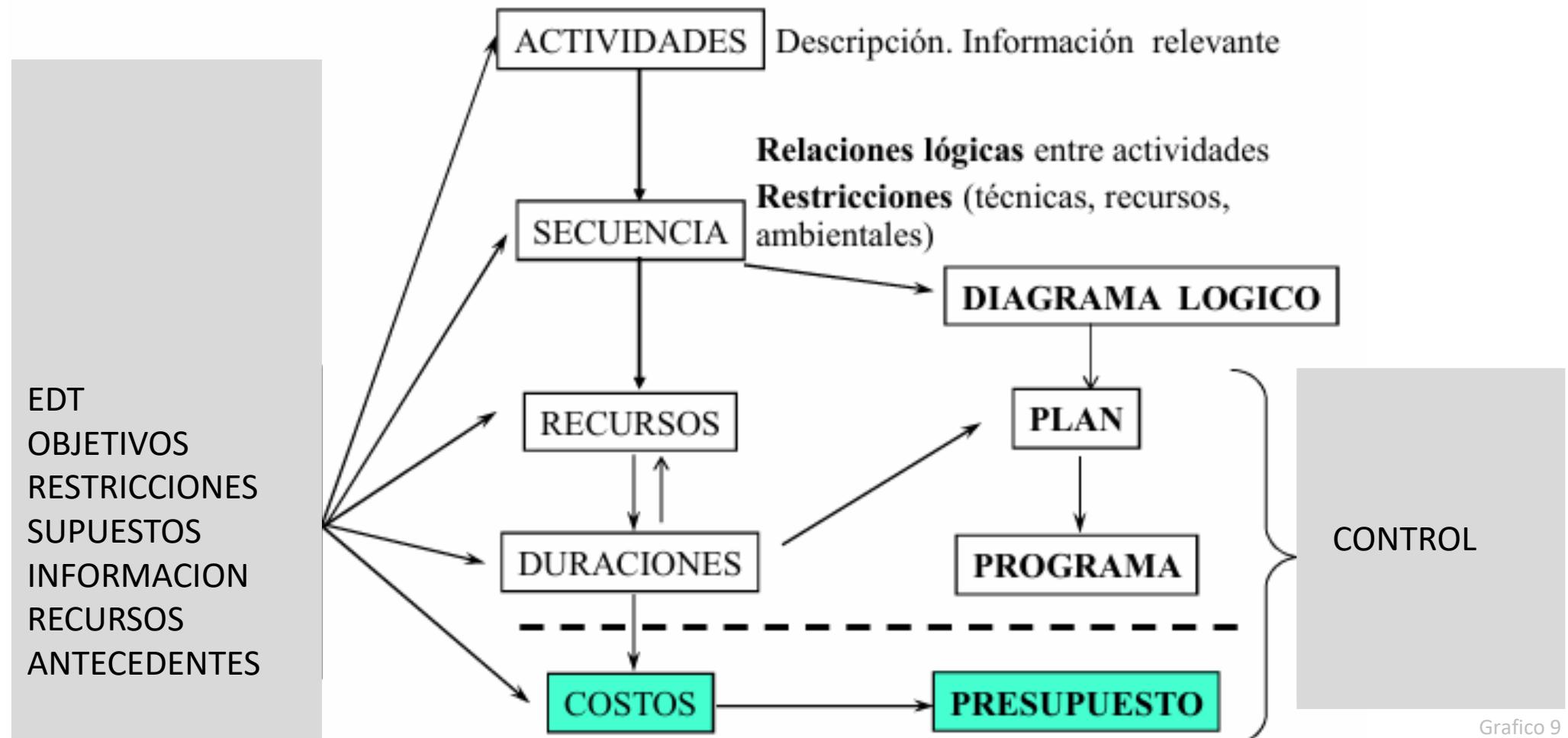


Grafico 9

# 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 (m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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

## Gatos 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 m<sup>2</sup>
- 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

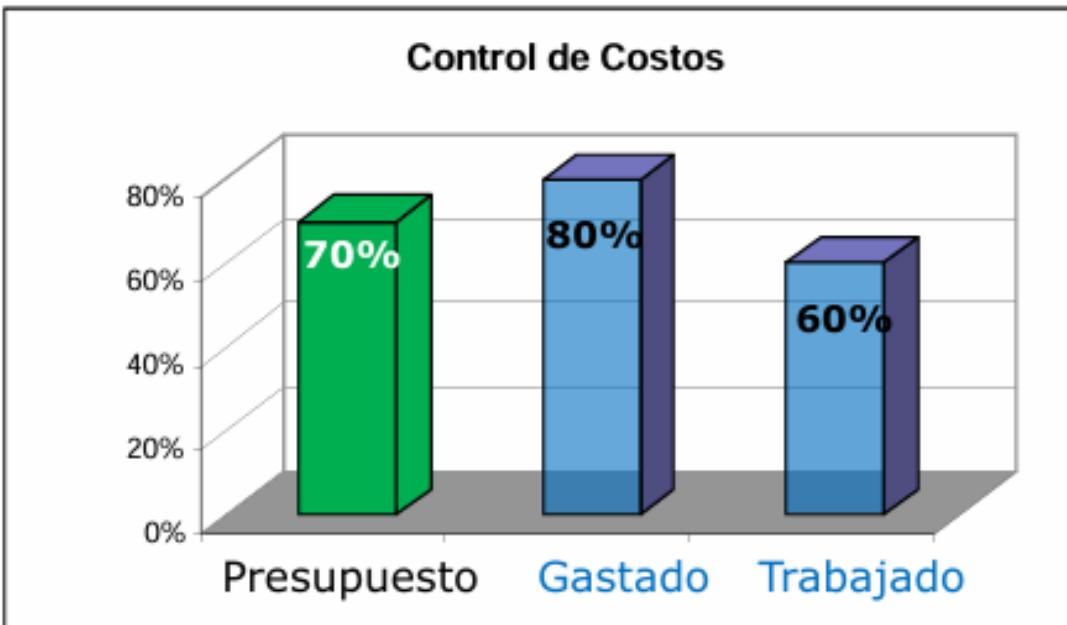
- Comisiones inmobiliarias
- Impuesto a la venta IIBB
- ITI, impuesto del 3% del valor de la venta, a la escritura.
- Impuesto a las ganancias,
- Costos de escrituras, inscripciones , certificados
- IVA

## 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

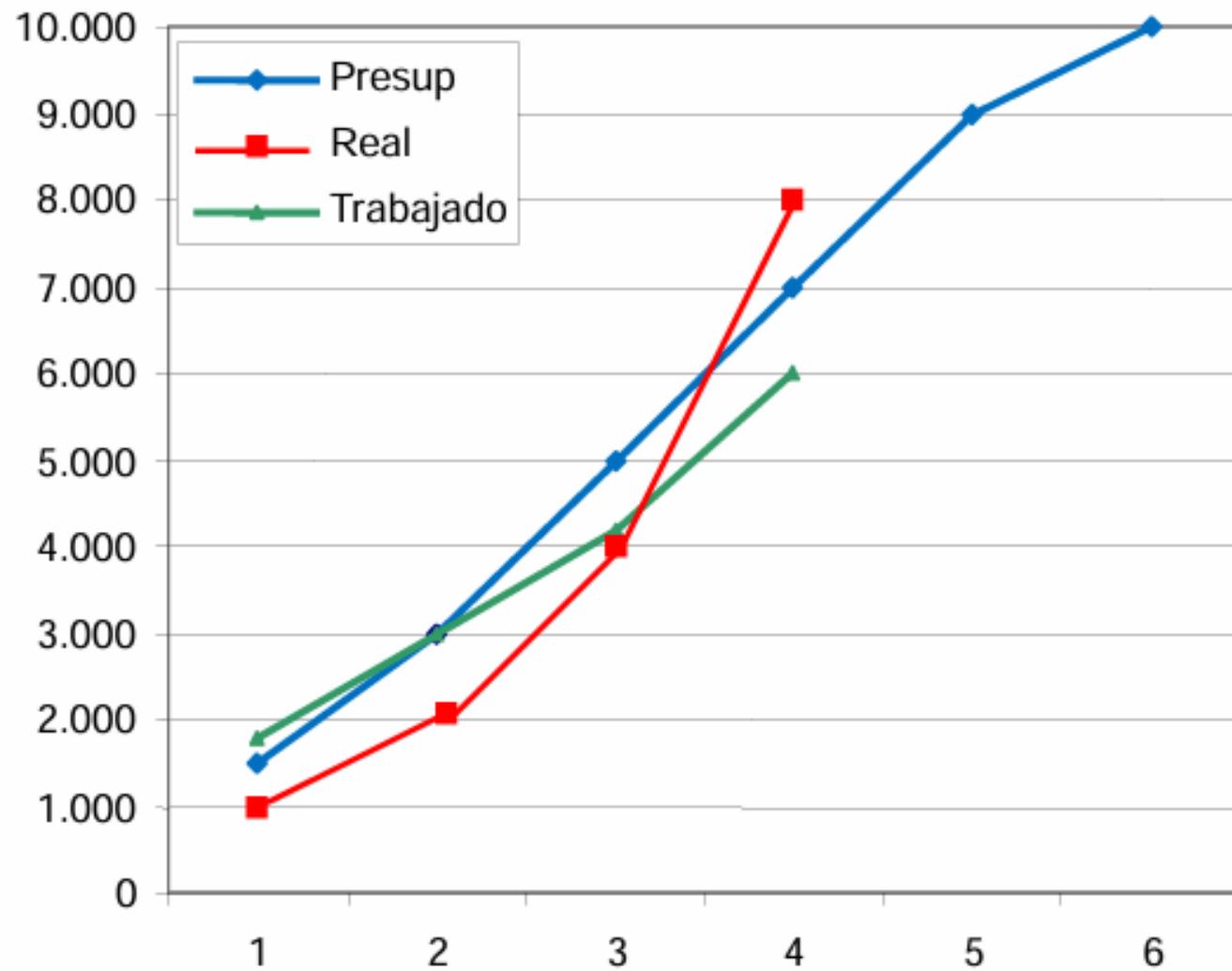
Índice de desempeño del costo = CPI

CPI= Valor Trabajado / Costo Real = 0,75

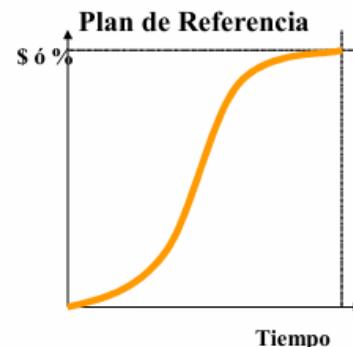
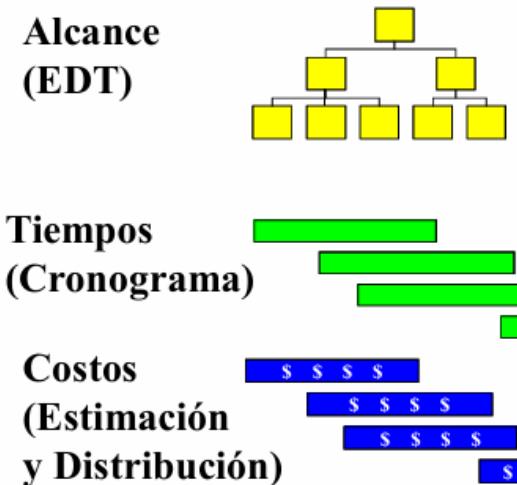
Si CPI>1 => Bueno ; Si CPI<1 => Sobrecosto!

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

## Técnica del valor ganado



# Presupuesto de Costos



## Esquema Costos

Presupuesto de Costos

Reserva de Gestión

Línea Base de Costos

Reserva Contingencias

Costo del proyecto

Entregables Principales

Sub-entregables

Actividades

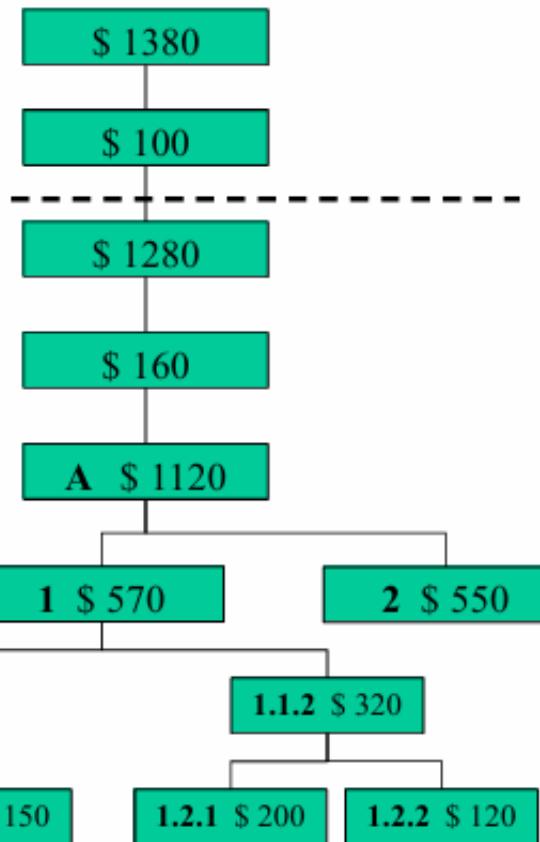


Grafico 10\*

# 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%
<b>TOTAL ESTIMACION DE COSTOS</b>	<b>\$363.929</b>	<b>100,00%</b>

Sumar costos estimados de actividades individuales o paquetes de trabajo



Grafico 11

# Presupuesto de Costos

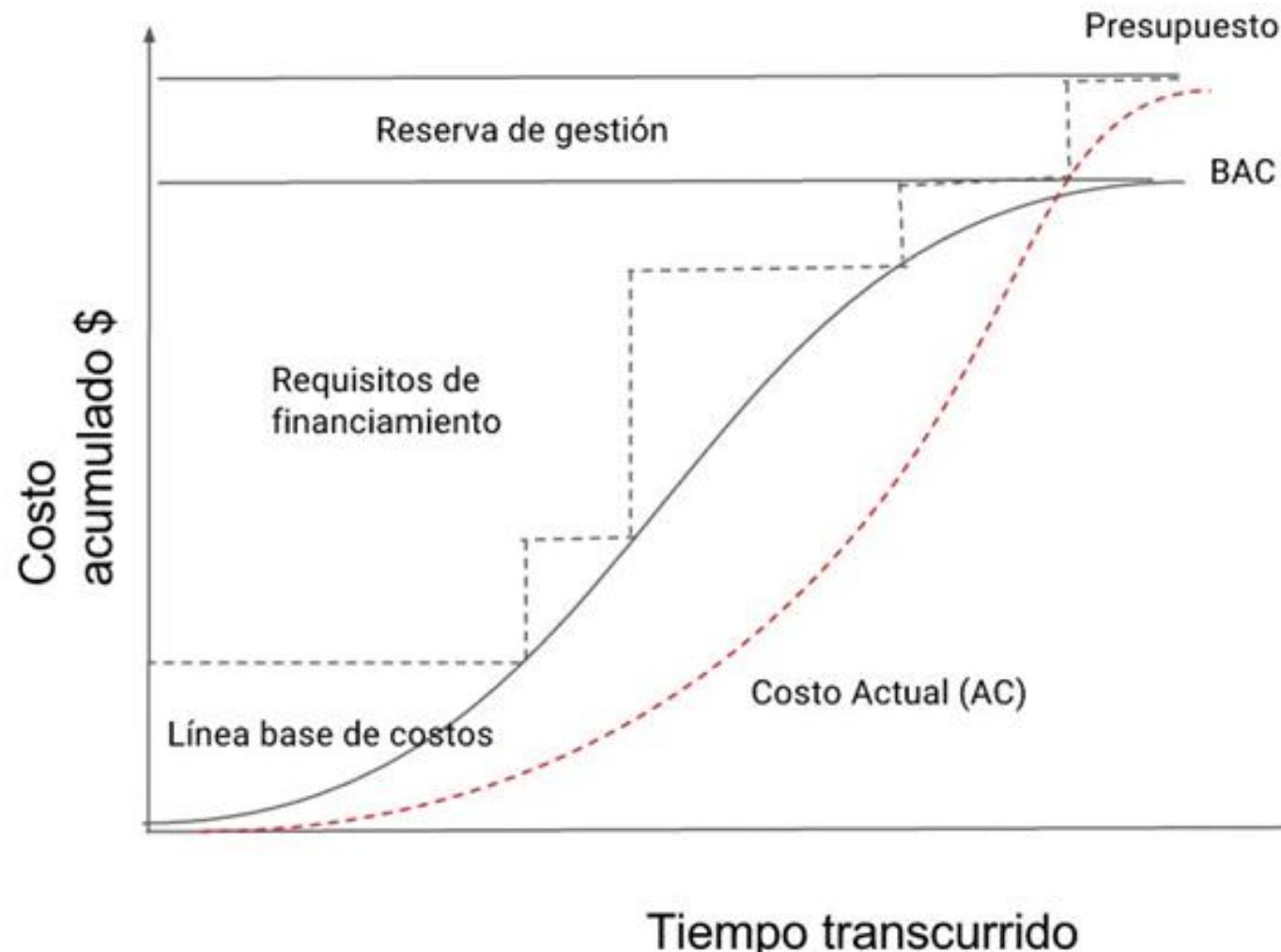
ITEM	CUENTAS DE CONTROL	SUBTOTAL	TOTAL	% INCIDENCIA
	TERRENO	\$ 4.500.000	2,81%	
1	GESTIÓN DE PROYECTO	\$ 6.028.800	3,77%	
1.1	Inicio	\$ 2.400		
1.2	Planificación	\$ 1.324.800		
1.2.1	Gestión del alcance	\$ 182.000		
1.2.2	Gestión del tiempo	\$ 182.000		
1.2.3	Gestión del costo	\$ 280.000		
1.2.4	Gestión de la calidad	\$ 152.600		
1.2.5	Gestión de los recursos humanos	\$ 18.289		
1.2.6	Gestión de las comunicaciones	\$ 67.200		
1.2.7	Gestión del riesgo	\$ 211.200		
1.2.8	Gestión de las adquisiciones	\$ 148.000		
1.2.9	Gestión de los involucrados	\$ 115.200		
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	\$ 2.166.993	1,25%	
3.2.1.2.2	Cubiertas	\$ 4.482.543	2,80%	
3.2.1.2.3	Planta baja	\$ 9.377.036	5,61%	
3.2.1.2.4	1º Piso	\$ 12.218.852	8,32%	
3.2.1.2.5	2º Piso	\$ 12.218.852	8,32%	
3.2.1.2.6	3º Piso	\$ 12.218.852	8,32%	
3.2.1.2.7	4º Piso	\$ 12.218.852	8,32%	
3.2.1.2.8	5º Piso	\$ 12.218.852	8,32%	
3.2.1.2.9	Terraza	\$ 6.021.643	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	\$ 4.200.000	2,62%	
3.2.3.2	Brechos	\$ 5.200.519	3,25%	
3.2.3.3	Muebles	\$ 3.467.013	2,17%	
3.2.3.4	Colchones	\$ 1.543.272	0,96%	
3.2.3.5	Teliqueria liviana	\$ 3.740.006	2,48%	
3.2.3.6	Pintura	\$ 1.140.000	0,71%	
3.2.3.7	Carpintería de madera	\$ 1.772.245	1,11%	
3.2.3.8	Carpintería de aluminio	\$ 2.490.276	1,68%	
3.2.4	Equipamiento	\$ 5.821.400	3,64%	
3.2.4.1	Cocinas y placares	\$ 2.321.400	1,39%	
3.2.4.2	Aparatos de baño y cocina	\$ 3.680.000	2,25%	
3.2.5	Instalaciones	\$ 14.822.503	9,26%	
3.2.5.1	Instalación de gas	\$ 360.060	0,22%	
3.2.5.2	Instalación eléctrica	\$ 5.389.208	3,27%	
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	\$ 2.281.857	1,43%	
3.2.6.1	Ascensores	\$ 2.160.000	2,10%	
3.2.6.2	Extintores contra incendios	\$ 4.170.953	2,73%	
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 DEL PROYECTO	\$ 160.057.696		
	RESERVA DE CONTINGENCIA	\$ 19.206.923	12%	
	LINEA BASE DE COSTOS	\$ 179.264.619		
	RESERVA DE GESTIÓN	\$ 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%	
	Fac. de Ingeniería UNCUYO	PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTO	\$ 280.046.548	

Grafico 12

# Línea Base de Costos

## Financiamiento



# Gestión de Costos- Línea de Base de Costos

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

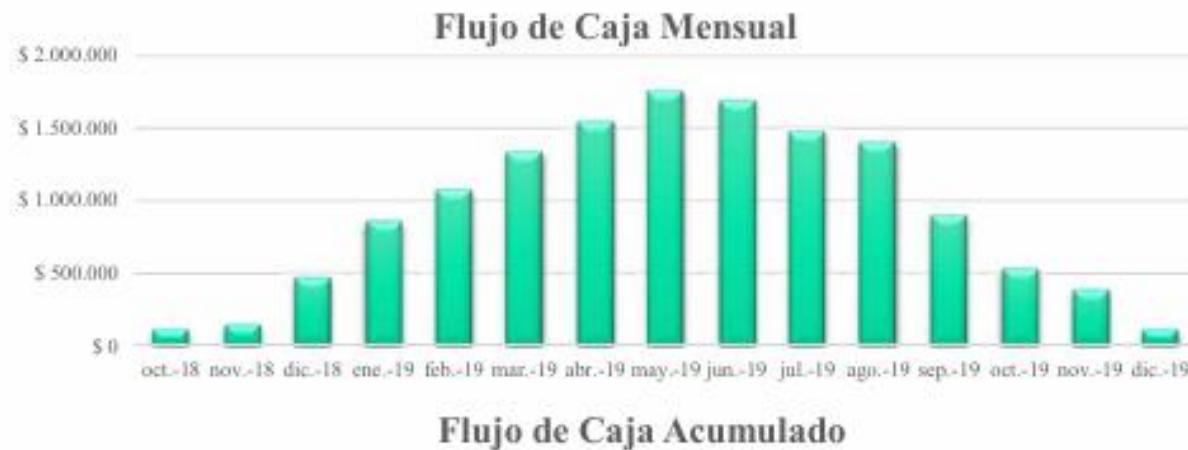
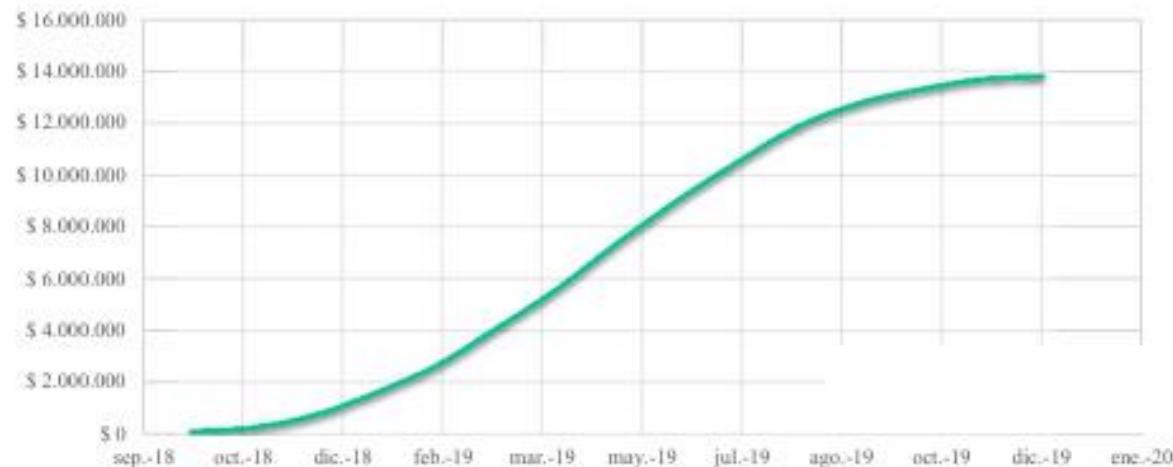


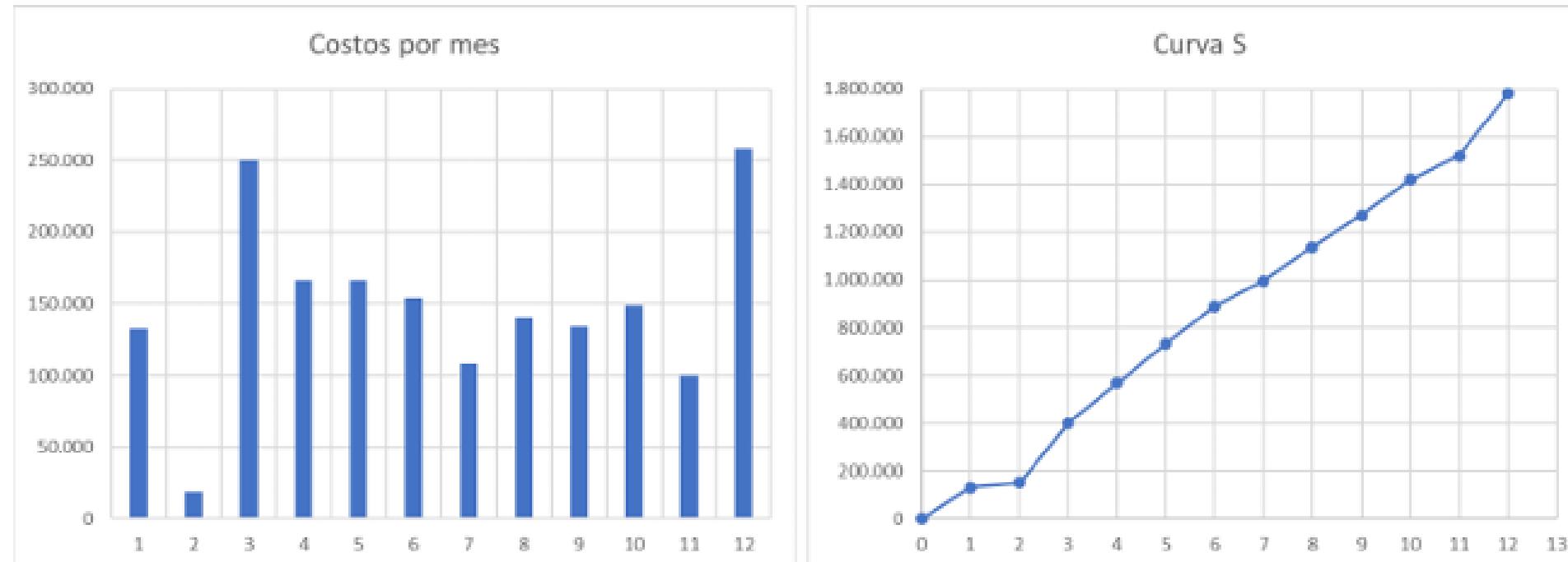
Grafico 14



# 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

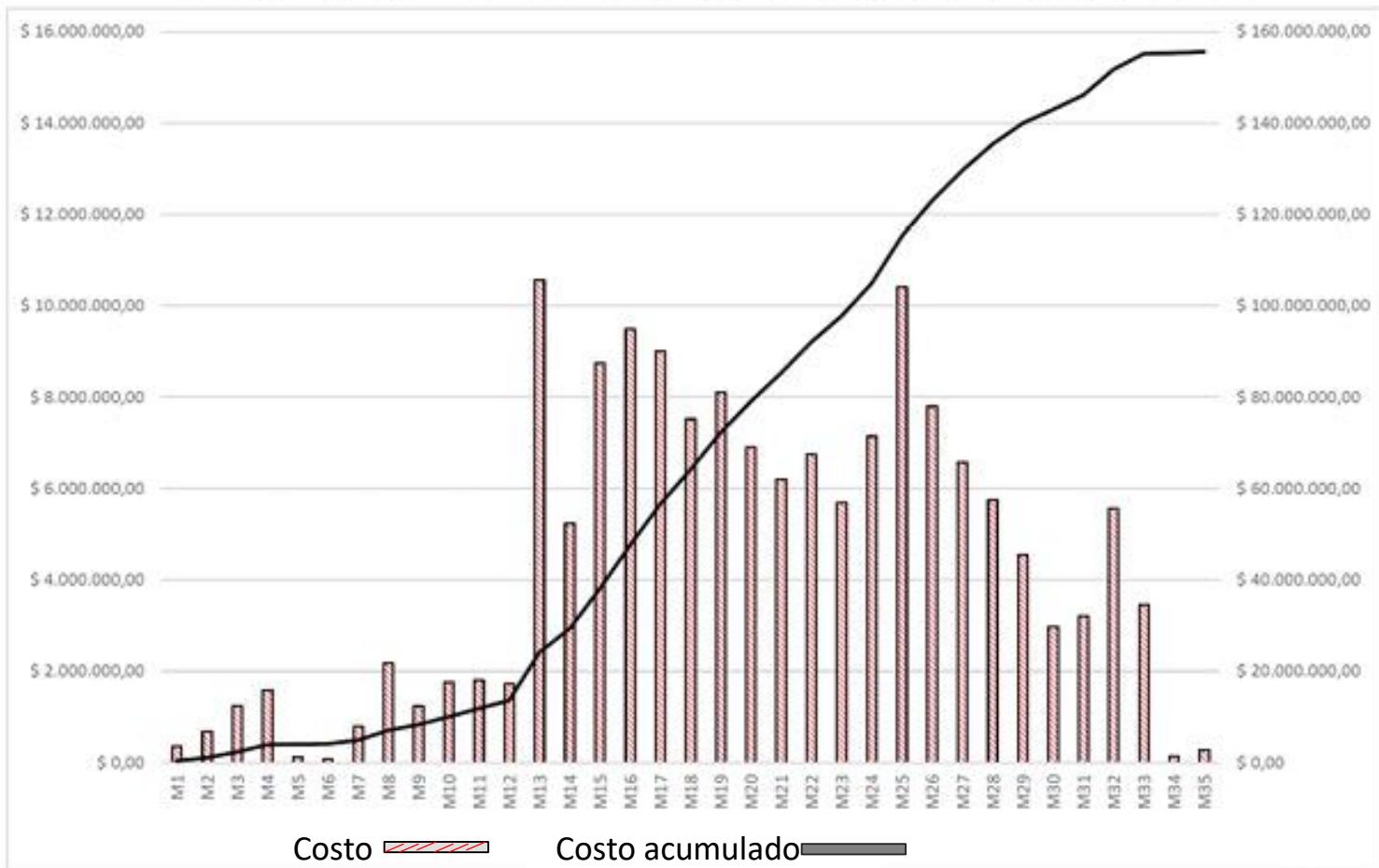


Grafico 16

# 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 desvíos .....qué 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

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. Comercialización y Ventas

Marketing y promoción  
Gestión de ventas

## 6. Entrega y Post-venta

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. Financiamie nto 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 Ieric 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/fluxos
- Informes contables a inversores
- Impuestos-IVA , Ganancias,Bienes personales
- Declaraciones juradas del emprendimiento
- Presentaciones mensuales ante AFIP
- Empleados-Sueldos liquidaciones
- Ucra Ieric 931 seguros

### 3. Diseño Arquitectura

Proyecto  
Arq. Ing.  
Instalaciones  
Aprobaciones  
Contraciones  
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. Comerciali zación 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

- Titulo 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