MODELO DE FACTIBILIDAD Y VIABILIDAD PARA ARQUITECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN ESTRATOS 2 Y 3 EN UN MÁXIMO DE 900M2 EN BOGOTÁ.

TIPOS DE FINANCIAMIENTOS DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Préstamos hipotecarios de construcción

- créditos constructor: se caracteriza por tipos de prestamos realizado por bancos con el fin de financiamiento
- la tasa de interés de lo bancos esta entre el 8.0 y el 11% anual de acuerdo a el banco

Tipos De Créditos

- prestamos directos a la construcción
- créditos de comerciales
- operaciones de leasing
- desembolsos por tesorería

financiamiento por medio de recursos propios

- Los financiamientos por recursos propios, también conocidos como autofinanciamiento o financiamiento propio, implican utilizar los propios ahorros, inversiones o activos para financiar la construcción de una vivienda.

características

- se evita intereses
- las ganancias son en su totalidad para la empresa
- agilidad a la hora de ejecutar el proyecto

Financiamiento a través de programas gubernamentales

- los gobiernos ofrecen programas de subsidios o préstamos a tasas de interés reducidas para fomentar la construcción de viviendas asequibles.

productos financieros

- Créditos para modernizar, trabajar, comerciar y expandirse globalmente, con términos favorables.
- Cupos especiales con tasas y plazos adecuados para las necesidades empresariales.
- Facilitación de capital inteligente a través de fondos privados y emprendedores.
- Nuevo medio para que micro y pequeñas empresas accedan al crédito y se integren productivamente.

Características

- es apoyado por el fondo nacional de garantías.
- la tasa de interés es entre el 8 y el 11%
- la FMG respalda la financiación por medio de bancos y financieras

Créditos de autoconstrucción

- Estos préstamos están diseñados para aquellos que desean construir su propia vivienda. Proporcionan financiamiento para comprar terrenos, materiales de construcción y otros costos asociados con la construcción.

- el crédito se va desembolsando a medida que la construcción avance.
- tasa de interés es fija después de el desembolso.
- son hipotecarios dependiendo la cuantía adquirida.
- se caracteriza en tener un cronograma de gastos relacionados directamente con la construcción de un proyecto

Inversionistas o accionistas

- El financiamiento por inversionistas o accionistas se trata de buscar una o mas personas que tengan un aporte económico para la ejecución de un proyecto.

características

- la ganancia de el inversionista varia entre el 1.5% y el 1.9% del valor invertido.
- se establece un % de acuerdo a el tiempo de ejecución del proyecto
- ganancias mas altas de las que brindan los bancos

COSTOS DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Costos directos

- Mano de obra
- Herramientas y equipos
- Materiales
- Servicios adicionales

Costos indirectos

- Salarios del personal técnico y administrativo
- Gastos generales y administrativos
- Suministros de oficina y papelería
- Pruebas de laboratorio y servicios especializados

Costos de materiales

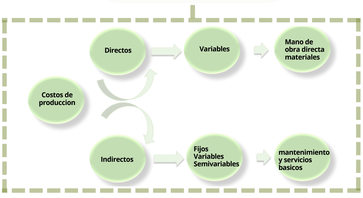
- Se examinan las cantidades, el rendimiento y los residuos, además se establecen los precios de adquisición en el mercado. Se realizan las conversiones de unidades necesarias para expresar el costo en la unidad de medida específica.

Costos de equipos

- Se evalúa si se dispone de estos recursos; de lo contrario, se deberán arrendar. Es necesario investigar: los costos de adquisición, los periodos de utilización y las tarifas de alquiler, para calcular el costo diario o por hora del conjunto total de equipos requeridos.

Costos de mano de obra

- El costo diario o por hora se define considerando el personal necesario y los costos asociados. El costo por unidad se calcula dividiendo el costo entre el rendimiento estimado. Para determinar la tabla de cantidades de una obra, se requiere una metodología que garantice información precisa y flexible.



CUADRO COMPARATIVO

PROYECTO EJECUTADO SANTA ROSITA

CARACTERISTICAS

- 9 unidades de vivienda de 55 m2 cada uno NO VIS
- 4 parqueaderos vehículo
- 9 depósitos
- terraza verde BBQ
- edificio inteligente
- 6 pisos
- Valor de venta en su momento 185 millones cada uno año 2021 parqueadero 25 millones
- Valor total de ventas 1.774 millones
- Construcción en metros cuadrados 720 m2
- Valor de construcción y legalización 1.419 millones
- Valor del metro cuadrado construido $2.205.000.
- Valor de utilidad 354millones
- porcentaje de rentabilidad según lo invertido 20 %
- Tiempo de ejecución 12 meses.

ESTRUCTURA

Cimentación

pilotes 40 x40 18 mts de profundidad

Duración 2 meses

Mampostería convencional

Fachada en lladrillo

Duración 1mes y 15 días

5 placas espesor de 15 cm

Sistema porticado columnas y vigas .40 x.40

Valor total estructura 155.000.000

ACABADOS INTERNOS

Baños enchapados

Combo sanitario

Mesón en mármol

Valor presupuesto $6.000.000

Pisos cargue y afinado

Instalación piso lamiado

Valor presupuesto $7.000.000

Pañete tradicional

Estuco tradicional

Pintura 3 manos

valor aproximado $32.000.000 por apartamento

PROYECTO EJECUTADO SANTA ROSITA II

CARACTERISTICAS

- 9 unidades de vivienda de 55 m2 cada uno NO VIS
- 5 parqueaderos vehículo
- 9 depósitos
- terraza verde BBQ
- edificio inteligente
- 6 pisos
- Valor de venta en su momento 210 millones cada uno año 2022 parqueadero 30 millones
- Valor total de ventas 2.058 millones
- Construcción en metros cuadrados 720 m2
- Valor de construcción y legalización 1.462 millones
- Valor del metro cuadrado construido $2.290.000.
- Valor de utilidad 596 millones
- porcentaje de rentabilidad según lo invertido 29%
- Tiempo de ejecución 12 meses.

ESTRUCTURA

Cimentación

pilotes 40 x40 18 mts de profundidad

Duración 2 meses

Mampostería convencional

Fachada en lladrillo

Duración 1mes y 15 días

5 placas espesor de 15 cm

Sistema porticado columnas y vigas .40 x.40

Valor total estructura 155.000.000

ACABADOS INTERNOS

Baños enchapados

Combo sanitario

Mesón en mármol

Valor presupuesto $6.000.000

Pisos cargue y afinado

Instalación piso lamiado

Valor presupuesto $7.000.000

Pañete tradicional

Estuco tradicional

Pintura 3 manos

valor aproximado $22.000.000 por apartamento

PROYECTO CENTRO CALLE 6C # 2 - 32 ESTE

CARACTERISTICAS

- 7 unidades de vivienda de 55 m2 cada uno NO VIS
- terraza verde BBQ
- edificio inteligente
- 4 pisos
- Valor de venta en su momento 230 millones
- Valor total de ventas 1.610 millones
- Construcción en metros cuadrados 490 m2
- Valor de construcción y legalización 1.250 millones
- Valor del metro cuadrado construido $3.300.000
- Valor de utilidad 360 millones
- porcentaje de rentabilidad según lo invertido 24%
- Tiempo de ejecución 8 meses.

ESTRUCTURA

Cimentación

Zapatas 80x80x1.00 de profundidad

Duración 2 meses

Sistema liviano en IP

Duración 1 mes

Mampostería convencional

Fachada en ladrillo

Duración 1mes y 15 días

Valor total estructura 162.000.000

ACABADOS INTERNOS

Baños enchapados

Combo sanitario

Mesón en mármol

Valor presupuesto $6.000.000

Pisos cargue y afinado

Instalación piso lamiado

Valor presupuesto $7.000.000

Pañete tradicional

Estuco tradicional

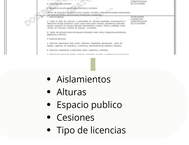
Pintura 3 manos

valor aproximado $18.300.000 por apartamento

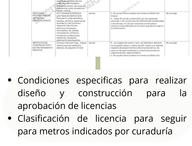
NORMATIVA URBANA (SINUPOT)

- Usos en el sector
- Definición del predio
- Inscripción del lote ante curaduría
- Código de lote
- Cedula catastral
- Numero de predio
- CHIP

- Condiciones especificas para realizar diseño y construcción para la aprobación de licencias
- Clasificación de licencia para seguir para metros indicados por curaduría



- Aislamientos
- Alturas
- Espacio publico
- Cesiones
- Tipo de licencias



- Condiciones especificas para realizar diseño y construcción para la aprobación de licencias
- Clasificación de licencia para seguir para metros indicados por curaduría

NORMATIVA APLICADA A VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

NORMA

Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente

NORMA ESTRUCTURAL

- Construcción sismo resistente
- NSR-10
- Ley 400 de 1997
- Decretos 926 de 2010
- Decreto 2525 de 2010
- Decreto 092 de 2011
- Decreto 340 de 2012
- Decreto 1513 de 2012

NORMATIVA TELECOMUNICACIONES

- Diseño
- Construcción
- Redes internas de telecomunicaciones
- Normativas vigentes
- Resolución No. 4262 de 2013
- Comisión de Regulación de Comunicaciones
- Norma Técnica NTC-5797
- ICONTEC

NORMATIVA LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS

- Puntos y aparatos
- Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias (RAS 2000)
- Norma NTC 1500
- Código Colombiano de Fontanería
- Ley 373 de 1997
- Decreto 3102 de 1997
- Decreto 1052 de 1998

- Resolución 1096 de 2000
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)
- Resolución No 18 0398 de 2004
- Bajantes
- Desagües
- Tuberías de ventilación
- Protección en ductos/incrustadas en muros/placas/cielo.

NORMATIVA CERRAMIENTOS

- Prohibidos: materiales ligeros/cercas vivas
- Normas urbanísticas
- Plan de Ordenamiento Territorial
- Norma sismo resistente vigente

- Cerramiento de patios
- Altura mínima: 2.00 mts
- Muros de mampostería/prefabricados
- Materiales cerámicos/pétreos/concreto