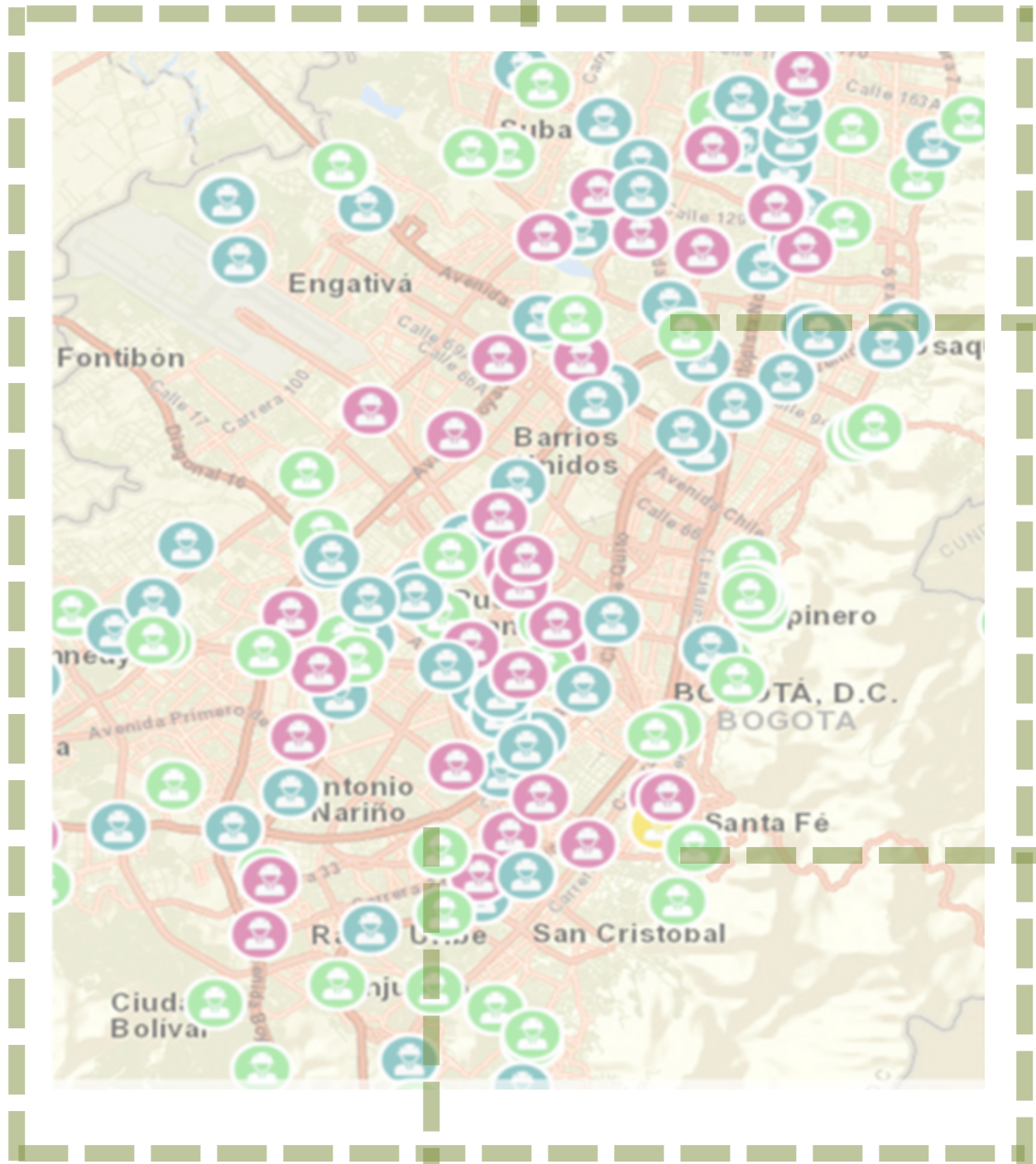


MODELO DE FACTIBILIDAD Y VIABILIDAD PARA ARQUITECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN ESTRATOS 2 Y 3 EN UN MÁXIMO DE 900M2 EN BOGOTÁ.

CONTROL DE PROYECTOS (MEJORAMIENTO URBANO)



- Por localidades se encuentran los proyectos que se estan realizando, los que estan en diseño y los que seran factibles para el sector
- Al seleccionar el proyecto se logra visualizar el numero de contrato y el estado en el que se encuentra en el momento

- En el momento de seleccionar el proyecto delimitara el poligono donde se encuentran realizando las actividades, teniendo claridad de la calle o calles intervenidas por el proyecto

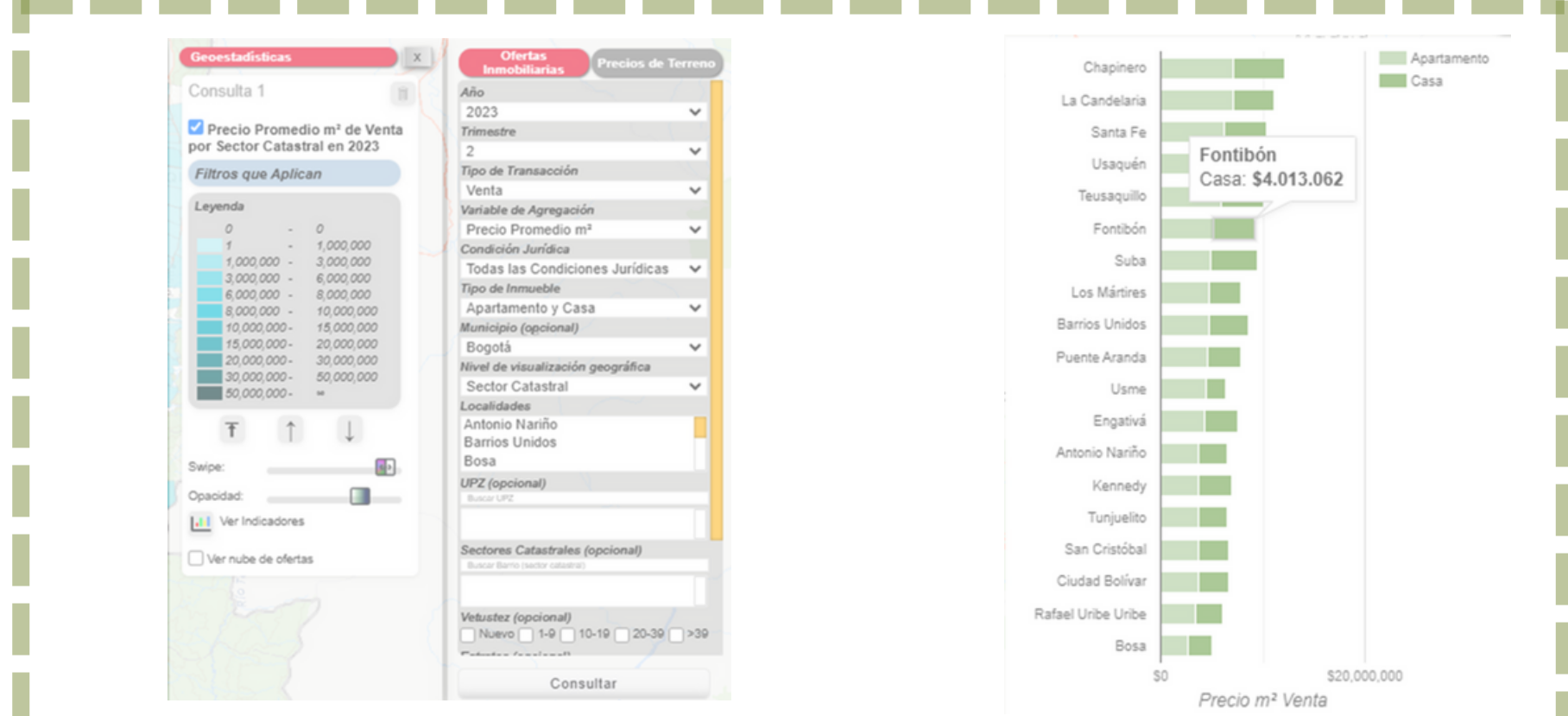
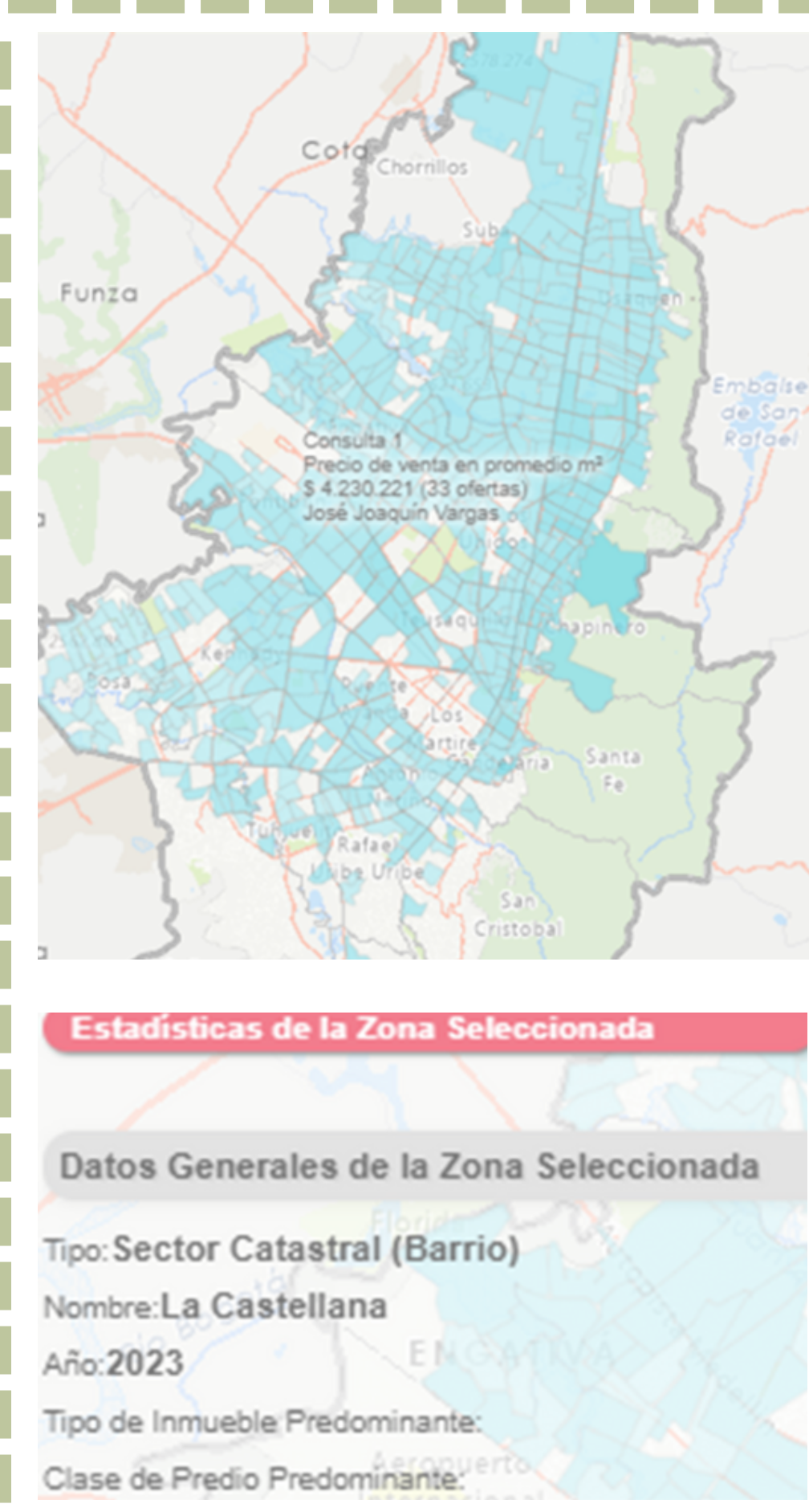
- Se podra evidenciar el valor total del proyecto el tipo de contrato que se realiza y la fecha de finalizacion del proyecto
- Indica quien fue el contratista que esta ejecutando las actividades y la cantidad de empleos generados por el proyecto

- Se podra evidenciar el valor total del proyecto el tipo de contrato que se realiza y la fecha de finalizacion del proyecto
- Indica quien fue el contratista que esta ejecutando las actividades y la cantidad de empleos generados por el proyecto

NORMATIVA DISEÑO Y ESPACIO

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
3-4	45
5-6	50

PAGINA INMOBILIARIA DE CATASTRO (VALOR METRO CUADRADO)



OFERTAS POR TIPO DE INMUEBLES

	Venta	Arriendo
	109	145
Número de Ofertas por Tipo de Inmueble		
Tipo de Inmueble	Venta	Arriendo
Apartamento	56	56
Casa	20	25

PRECIO POR METRO CUADRADO (VENTA Y ARRIENDO)

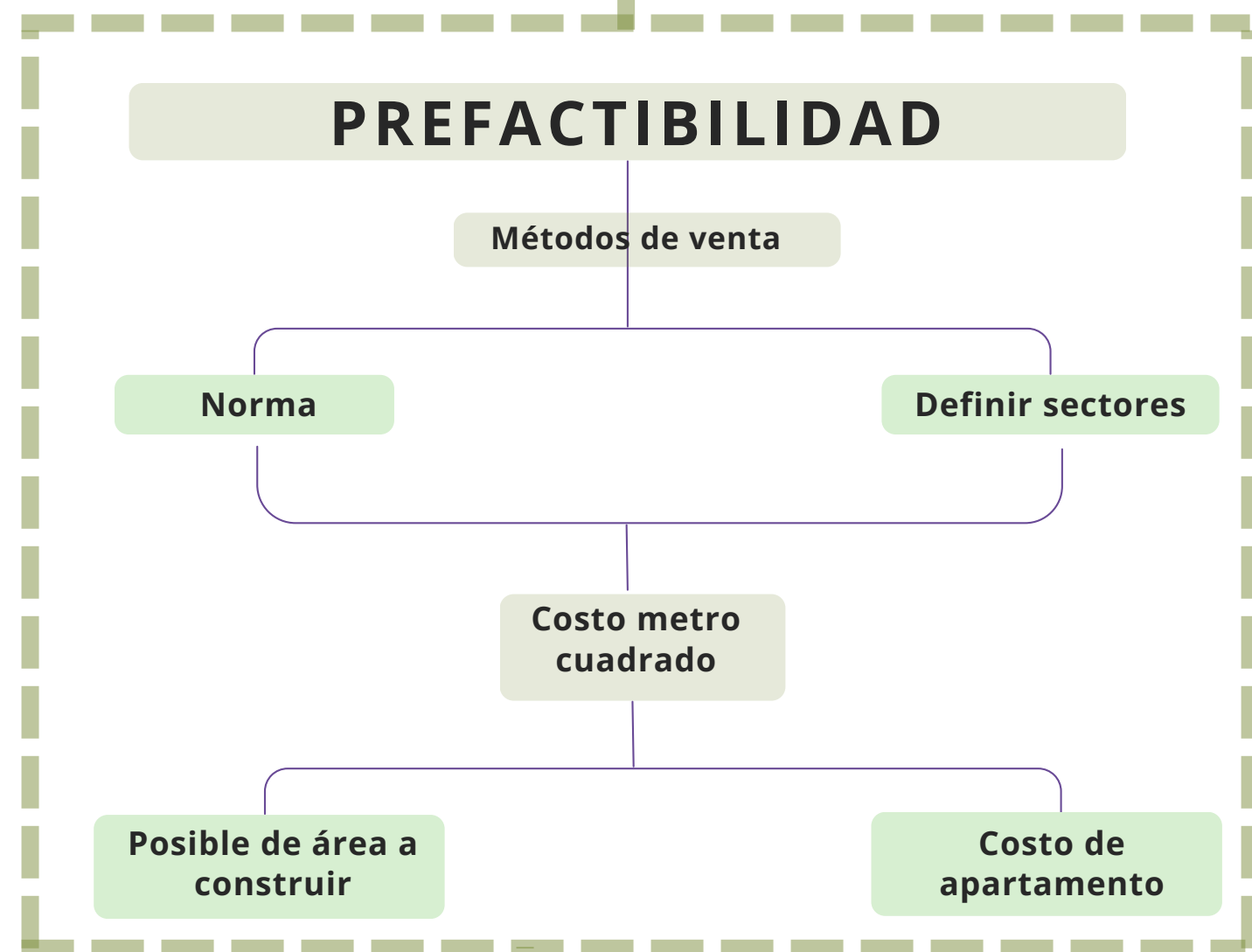
Tipo de Inmueble	Precio Promedio Venta m²	Precio Promedio Arriendo m²
Apartamento	\$ 5.019.070	\$ 36.002
Casa	\$ 4.902.463	\$ 27.866

ÁREA CONSTRUIDA (MT2) PROMEDIO POR INMUEBLE

Tipo de Inmueble	Área Construida (m²)
Apartamento	142
Casa	353
Local	238
Oficina	502

- En esta pagina se establecen los precios de el valor por metro cuadrado en las diferentes localidades
- Se encuentran el numero de viviendas que se encuentran en venta y las que se encuentran en arriendo, también define el valor de arriendo aproximado por localidad

FASE 1 PARA LA EJECUCIÓN: PREFACTIBILIDAD



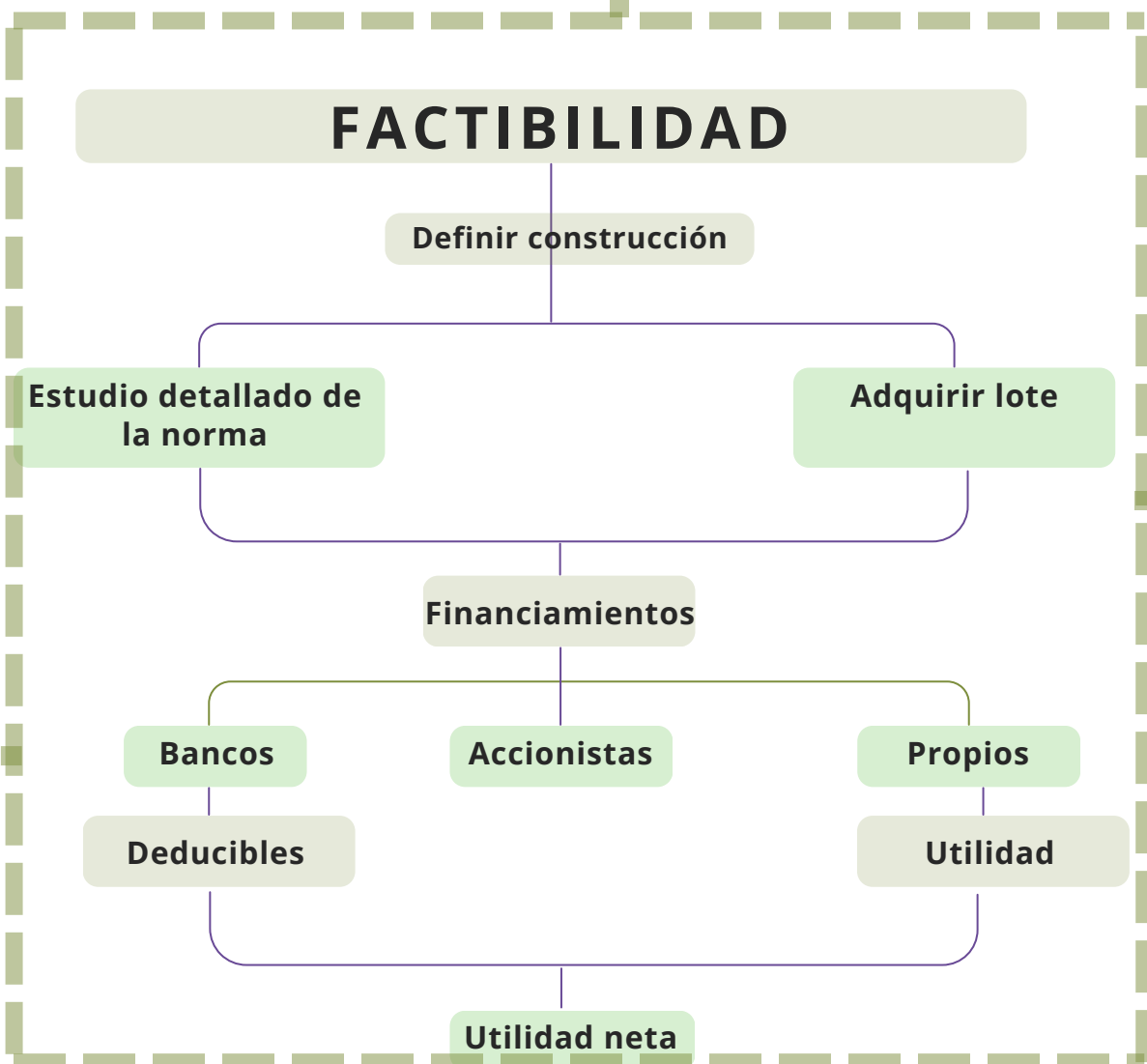
CONCLUSIONES

1. en primera medida se hace una prefactibilidad teniendo en cuenta unos puntos claves

Proyecto	Mts2	Norma (pisos)	Total área construida	Nº Apartamentos	Financiación			Inversión	Utilidad	Deducible banco	Deducible Accion	Utilidad total
1	190	4	760	11,69	5	5	2	\$ 1.638.000.000	\$ 491.400.000	\$ 75.075.000	\$ 131.040.000	\$ 285.285.000
2	119	5	595	9,15	4	3	2	\$ 1.228.500.000	\$ 368.550.000	\$ 60.060.000	\$ 78.624.000	\$ 229.886.000
3	220	4	880	13,54	14			\$ 1.911.000.000	\$ 573.300.000	\$ 210.210.000	\$ -	\$ 363.090.000
4			0	0,00				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5			0	0,00				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6			0	0,00				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
7			0	0,00				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

- Se definen los metros cuadrados a construir teniendo en cuenta el índice de construcción que exige la norma
- El valor del metro cuadrado se definirá en la pagina de catastro donde indicara el valor por localidad
- Normativa urbana para definir alturas, aislamientos, parqueaderos y tener concreto el índice de construcción
- El mejoramiento urbano se definirá teniendo en cuenta los proyectos que se estén ejecutando en el sector (pagina control de proyectos del IDU).

FASE 2 PARA LA EJECUCIÓN: FACTIBILIDAD



Nº Apartamentos	Materiales	Financiamiento	Valor préstamo	Valor de venta	Vendido	Deducibles	Valor utilidad	Utilidad neta
1	Alta	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	1	Pendiente	\$ 12.512.500	\$ 55.737.500
2	Media	Accionistas	\$ 113.750.000	\$ 162.500.000	7	En Proceso	\$ 21.612.500	\$ 48.750.000
3	Alta	Accionistas	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	5	En Proceso	\$ 21.612.500	\$ 46.637.500
4	Alta	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	10	Terminada	\$ 12.512.500	\$ 68.250.000
5	Alta	Propio	FALSO	\$ 227.500.000	10	Terminada	FALSO	\$ 68.250.000
6	Media	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 162.500.000	10	Terminada	\$ 12.512.500	\$ 36.237.500
7	Alta	Propio	FALSO	\$ 227.500.000	10	Terminada	FALSO	\$ 68.250.000
			\$ 568.750.000	\$ 1.462.500.000	8	En Proceso	\$ 80.762.500	\$ 357.987.500
			% de participación creditos		39			30

Financiación	Banco	Accionistas	Propios	Inversión	Utilidad	Deducible banco	Deducible Accion	Utilidad total
1	5	2		\$ 1.638.000.000	\$ 491.400.000	\$ 75.075.000	\$ 131.040.000	\$ 285.285.000
2	4	3		\$ 1.228.500.000	\$ 368.550.000	\$ 60.060.000	\$ 78.624.000	\$ 229.886.000
3	14			\$ 1.911.000.000	\$ 573.300.000	\$ 210.210.000	\$ -	\$ 363.090.000
4				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
7				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

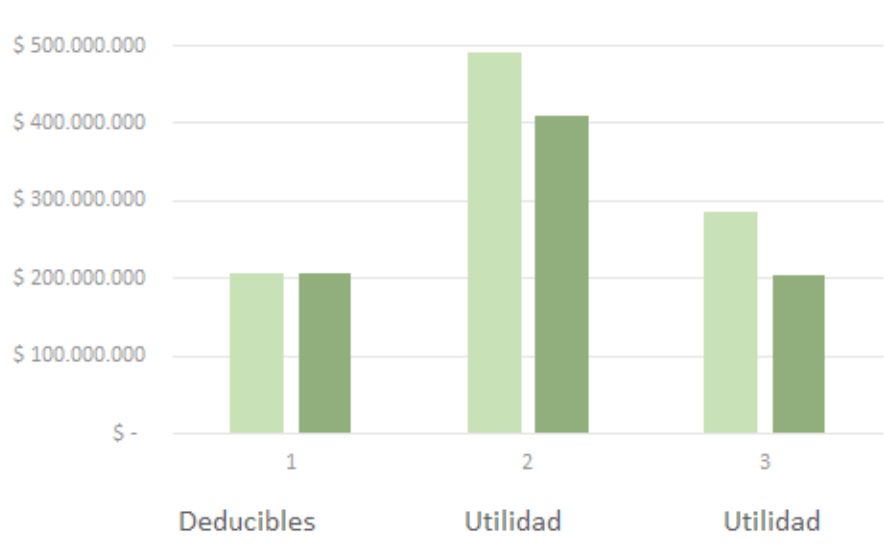
FACTIBILIDAD: POR PROYECTOS

- lograr un control formal del arquitecto en cada proyecto realizado para determinar si es viable la inversión o no.
- obtener datos concretos para la construcción de próximos proyectos dando eficacia a la utilidad

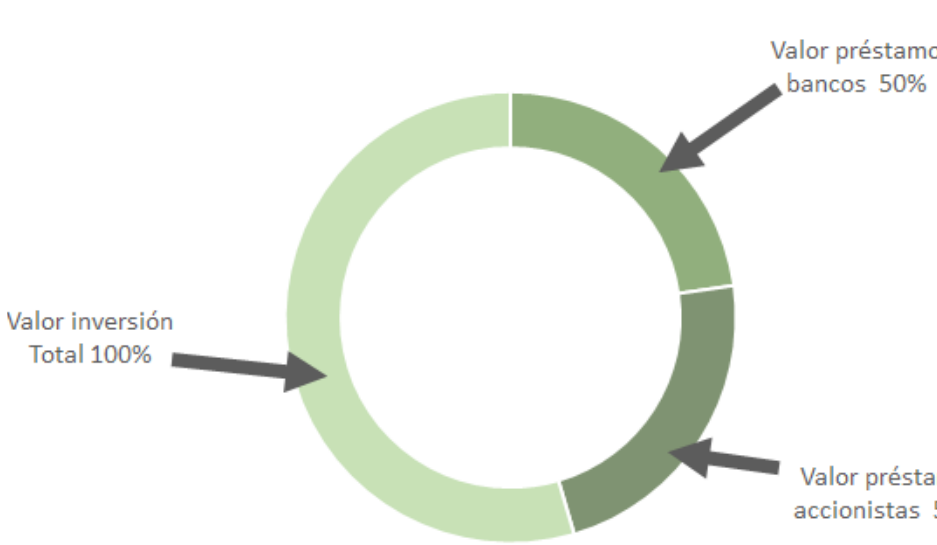
CONCLUSIONES

1. para este punto se tratan todo tipo de financiamientos para lograr una utilidad neta y saber la ganancia
- se sacaran tablas con porcentajes específicos de: inversión ganancias y deducibles
- se podrá definir en que momento se puede iniciar la construcción y en que momento se tienen todos los apartamentos vendidos

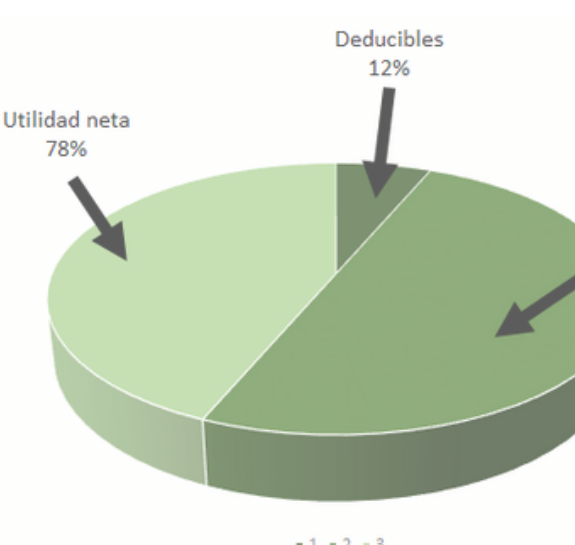
identificar porcentajes de inversiones y valor de los prestamos en porcentajes



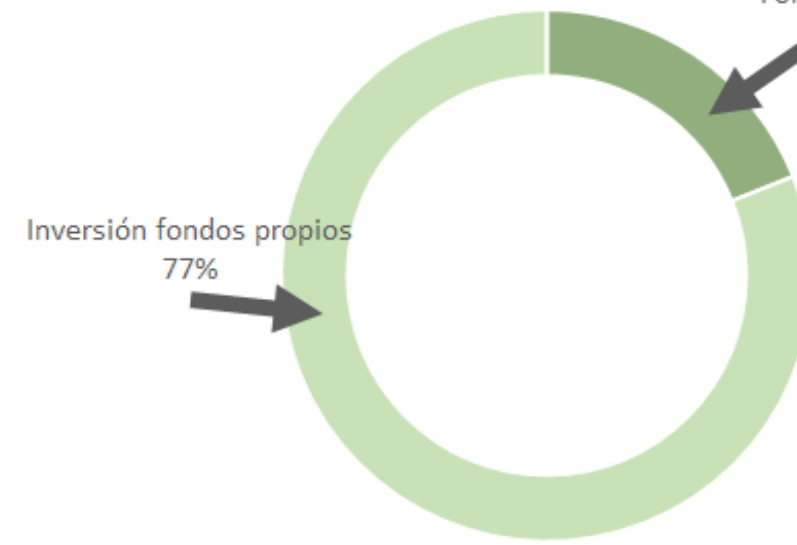
comparación entre la utilidad y los deducibles



porcentajes de utilidad y ganancia



participacion de creditos de bancos



FASE 3 PARA LA EJECUCIÓN ESTUDIOS, DISEÑOS Y TRAMITES



Nº Apartamentos	Materiales	Financiamiento	Valor préstamo	Valor de venta	Vendido	Deducibles	Valor utilidad	Utilidad neta
1	Alta	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	1	Pendiente	\$ 12.512.500	\$ 55.737.500
2	Media	Accionistas	\$ 113.750.000	\$ 162.500.000	7	En Proceso	\$ 21.612.500	\$ 48.750.000
3	Alta	Accionistas	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	5	En Proceso	\$ 21.612.500	\$ 46.637.500
4	Alta	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 227.500.000	10	Terminada	\$ 12.512.500	\$ 68.250.000
5	Alta	Propio	FALSO	\$ 227.500.000	10	Terminada	FALSO	\$ 68.250.000
6	Media	Bancos	\$ 113.750.000	\$ 162.500.000	10	Terminada	\$ 12.512.500	\$ 36.237.500
7	Alta	Propio	FALSO	\$ 227.500.000	10	Terminada	FALSO	\$ 68.250.000
			\$ 568.750.000	\$ 1.462.500.000	8	En Proceso	\$ 80.762.500	\$ 357.987.500
			% de participación creditos		39			30

Gestionar licencias ante curaduria

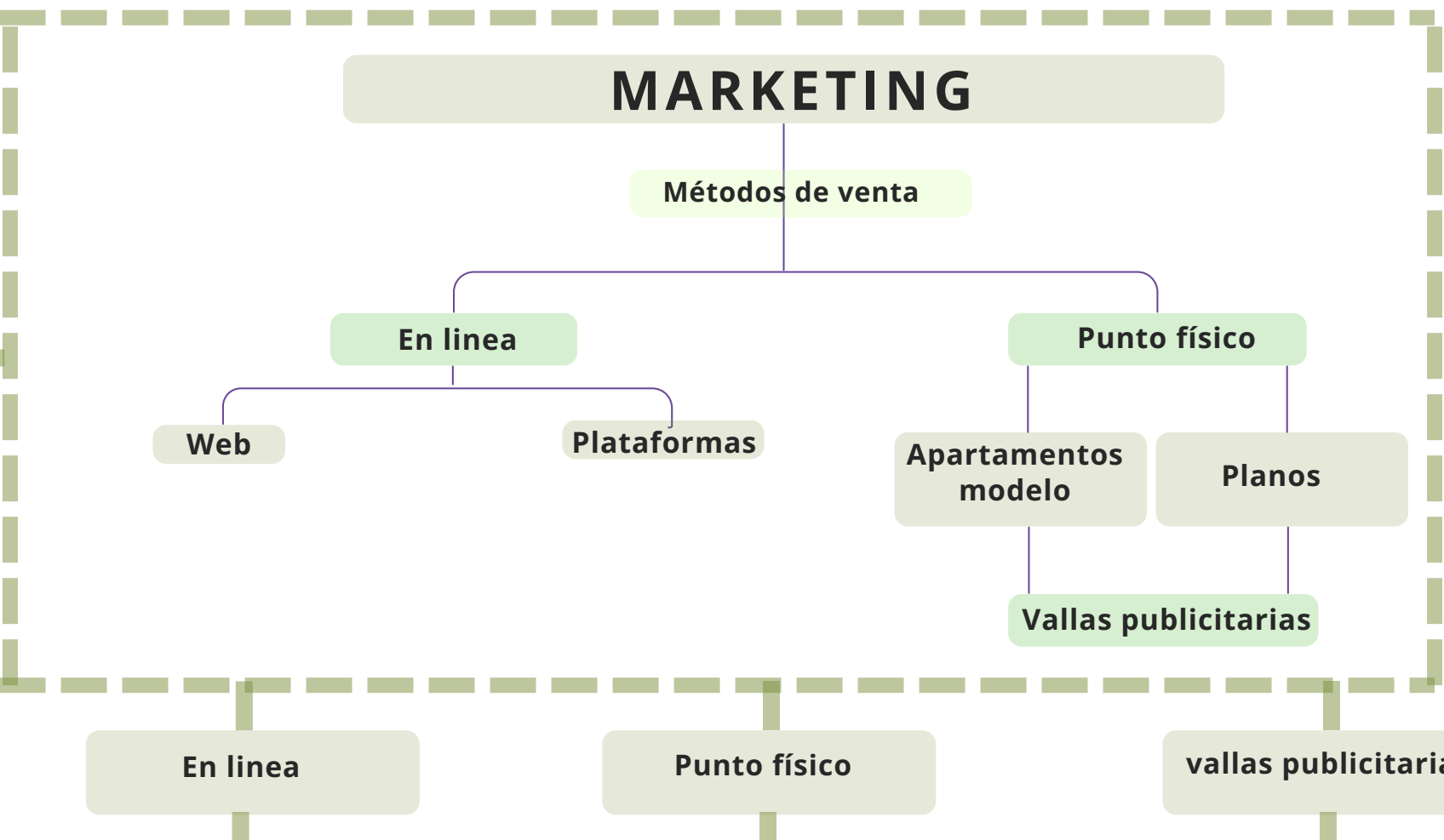
Créditos de constructor de caracteriza por tipos de prestamos realizado por bancos con el fin de financiamiento de la obra
La tasa de interés de los bancos esta entre el 6.0 y el 11% anual de acuerdo a el banco

Gestionar licencias ante curaduria

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

Gestionar licencias ante curaduria

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

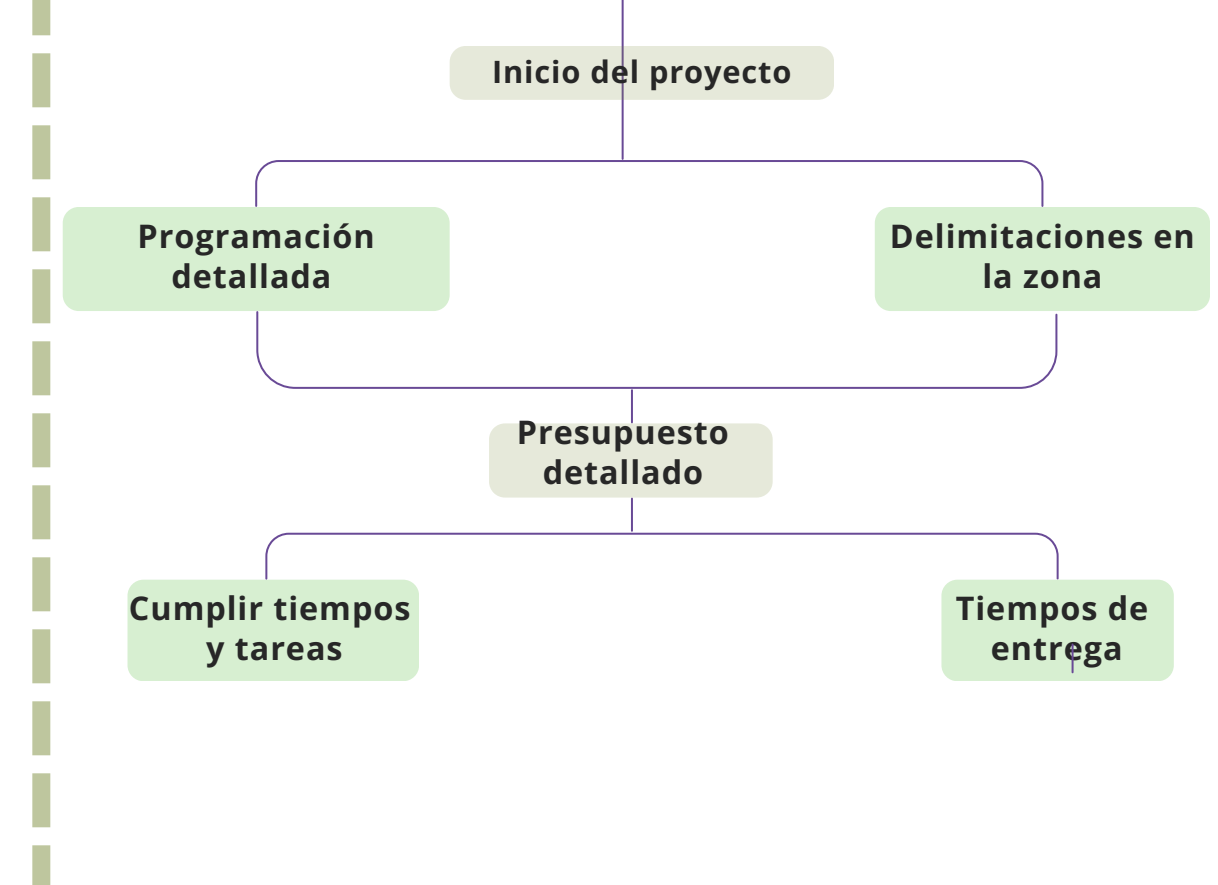


Paginas web
Definir publico específico - anuncios digitales - redes sociales - anuncios - presentación de portafolio - definir ventas - plataformas freelance

Apartamento modelo - esquema exacto de la construcción - ventas sobre planos - renders - puntos estratégicos del proyecto

Vallas digitales, móviles, tradicionales se van a caracterizar usos de color y alta calidad de imagen

EJECUCIÓN DE OBRA



Diseño proyecto

tener en cuenta forma y espacio para acondicionar el proyecto a el sector
normativa - topografía - uso - entorno urbano

Presupuesto y progra

Estimación inicial - presupuesto detallado - licitaciones - duración de actividades - asignación de recursos - definición de actividades

Estudios de costos

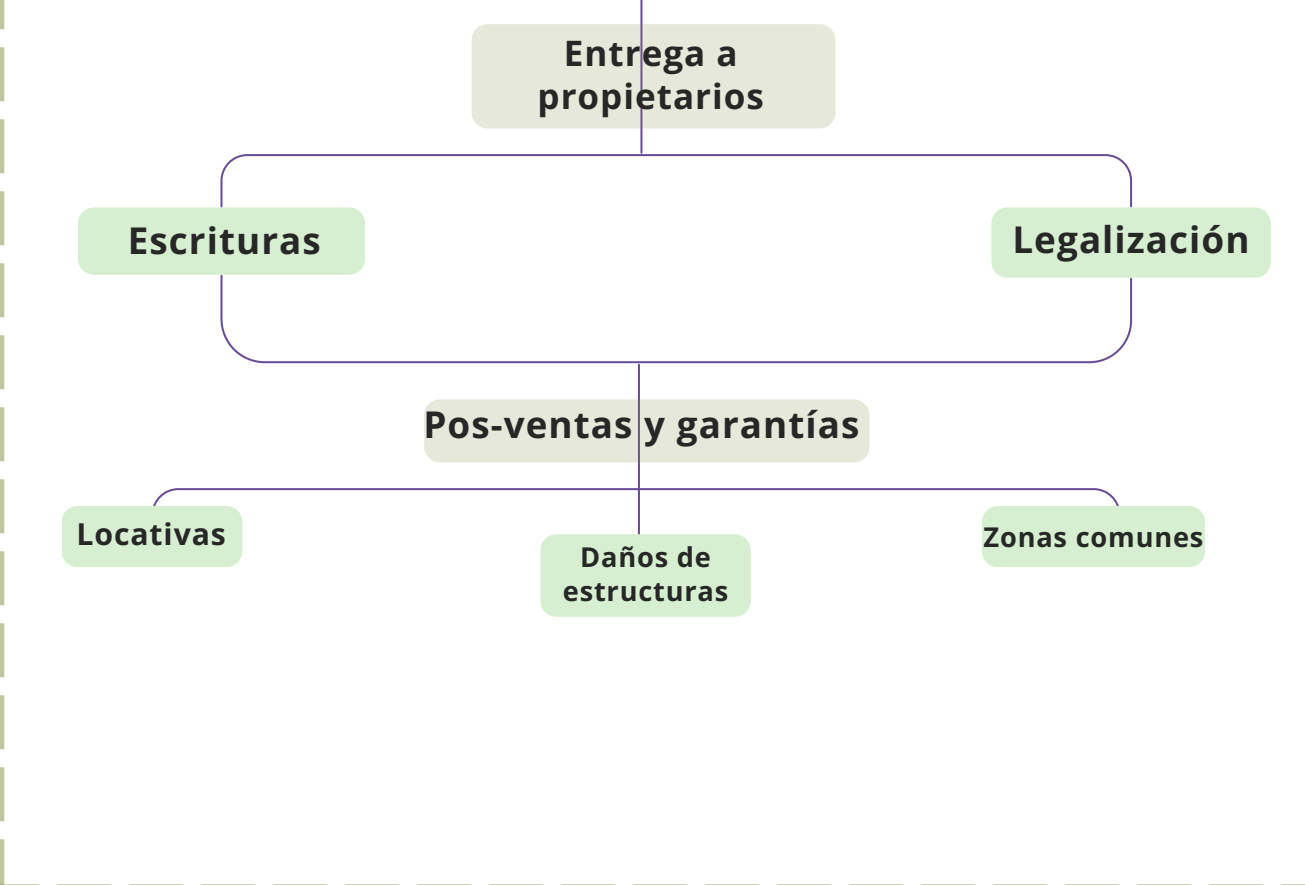
Costos directos
45% y 50% costos de materiales, mano de obra, sub contratistas

Costos indirectos
8% y 17% seguridad social, todo el tema de marketing, costos de documentación y licencias

Costos administrativos
12% y 17% arquitecto residente, maestro general, personal de oficina y de planta

Costos de financiamiento
8% y 12% sobre valor de la utilidad se dio un deducible a los 12 inversionista del proyecto

CIERRE DE PROYECTO



Programación

seguimiento de las actividades - cumplir con tareas y tiempos - orden de inicio de actividades

Inicio de actividades
Demarcación de la zona - organizar actividades

Inicio establecer costos para que no hallan sobre giros
Ir cumpliendo actividades en tiempo y en costos

Tener claridad de cada ítem para ejecutar de forma clara y ordenada