

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.

PROBLEMA

- En Bogotá se encuentra el 40% de arquitectos de Colombia
- Los arquitectos después de conseguir su tarjeta profesional el salario es aproximadamente de \$1.801.490
- Predominan los arquitectos con experiencia entre 11 y 30 años
- Los estratos que predominan en vivienda son los 2 y 3
- El diseño de la construcción de vivienda estratos 2 y 3 de Bogotá carece de iniciativas que brinden calidad y habitabilidad
- Vivienda a un alto costo, sin acabados y desconociendo las necesidades de los habitantes.
- El 41% de los Bogotanos no cuentan con vivienda propia

JUSTIFICACIÓN

SALARIOS PROMEDI EN COLOMBIA SEGUN TALENT.COM

tecnología de la información	2.736.743
Ciencias	2.500.512
Ingeniaria	2.417.303
Contaduría, administración y recursos humanos	\$ 1.998.022
Marketing y ventas	\$ 1.994.147
Bancas, finanzas y seguros	\$ 1.831.125
Arquitectura y artes creativas	\$ 1.801.490
Legal	\$ 1.677.605
Periodismo y traducción	\$ 1.677.605
Educación	\$ 1.507.141
Servicios y alimentos	\$ 1.353.277
Construcción y mantenimiento	\$ 1.351.475

DISTRIBUCION DE HOGARES POR VVIENDA

	2019	2020	2021	2022
Propia totalmente pagada	41,6%	37,3%	34,7%	34,9%
Propio la están pagando	4,60%	4,8%	4,7%	4,1%
En arriendo o subarriendo	35,7%	36,9%	38,6%	40,1%
Con permiso del propietario, sin pago alguno	14,1%	14,6%	15,4%	13,9%
Posesión sin título	2,2%	3,4%	3,6%	4,5%

Distribución de estratos según el total de viviendas em Bogotá	
Estrato	Porcentaje
1	7,1%
2	33,1%
3	34,3%
4	16,2%
5	5,2%
6	4,2%
No. Total de predios	1.536.506 viviendas (100%)

Distribución de estratos según el total de viviendas em Bogotá	
Estrato	Porcentaje
1	28,6%
2	32,1%
3	24,4%
4	5,6%
5	5,9%
6	3,5%
No. Total de predios nuevos	35.618 viviendas nuevas (100%)

¿Cómo estructurar un modelo de factibilidad y viabilidad para arquitectos, donde se logre la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo de 900m2 en estratos 2 y 3 de Bogotá?

METODOLOGÍA

METODOLOGÍA DE INVESTIGACION MIXTA

COMBINAR INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA

- análisis cuantitativo y cualitativo
- comprender dinámica de los lugares
- combinar análisis estadísticos, estudios de caso y entrevistas
- definir factores: economía, cultura y como influyen en el lugar.

- enfoque observacional y participativo
- interacciones con la sociedad
- exploración activa de barrios
- identificación de patrones emergentes

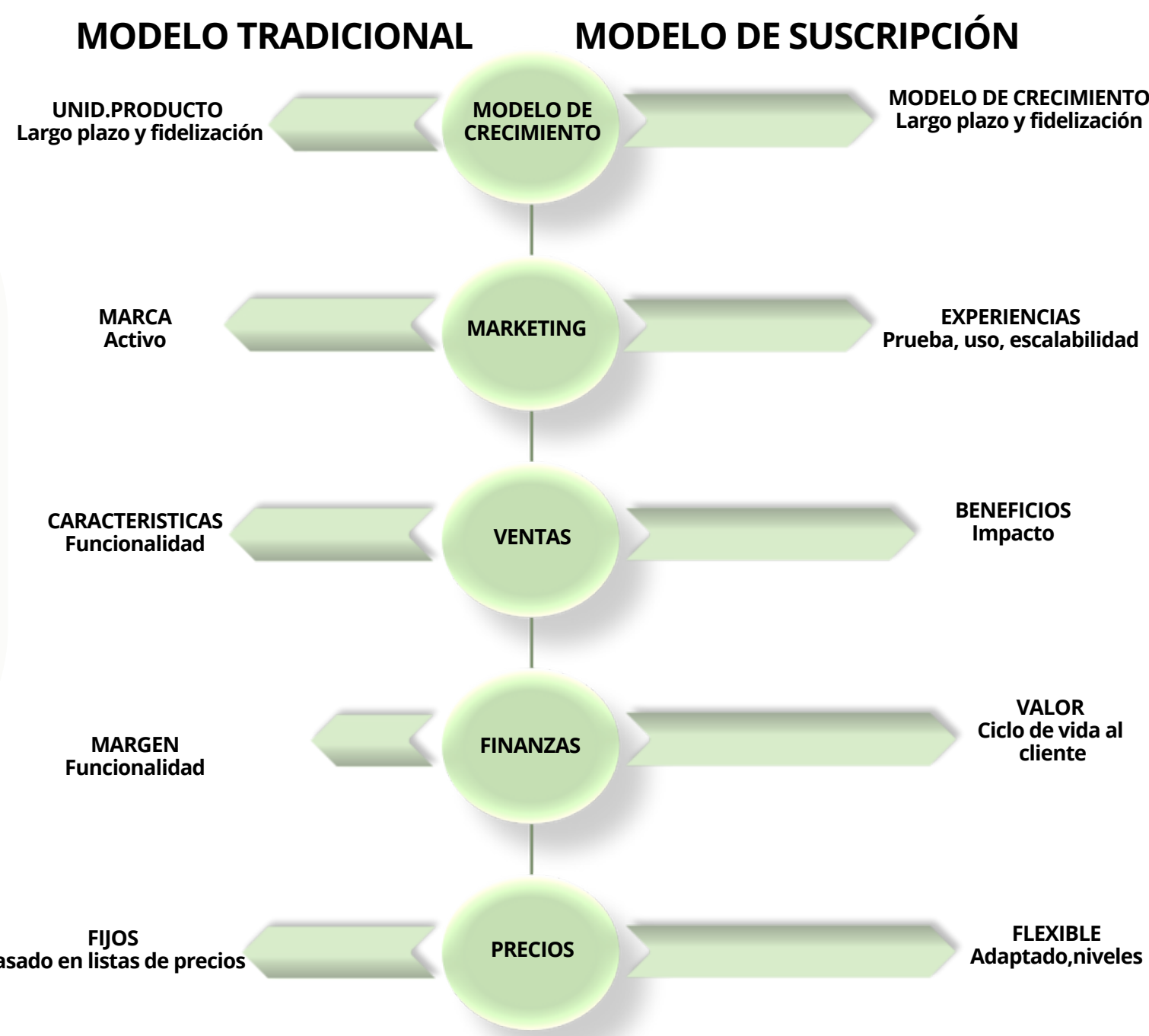
INSTRUMENTOS A APLICAR

- Realizar un análisis comparativo de algunos proyectos ejecutados de viviendas multifamiliares en un máximo de 900 m2 construidos en los estratos 2 y 3 de Bogotá.
- Realizar un análisis exhaustivo de las opciones de financiamiento disponibles para un proyecto de vivienda multifamiliar dirigido a los estratos 2 y 3. Además, se buscará explorar los beneficios potenciales de los subsidios disponibles para el constructor.
- Implementar un modelo de negocio integral para arquitectos donde se muestre el paso a paso, posibles financiamientos y porcentajes de ganancias para la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo de 900m2 en estratos 2 y 3 de Bogotá.
- Validar el proceso del modelo de negocio a través de una simulación realizada en una aplicación web o página específica.

REFERENTES CONCEPTUALES

MODELO DE NEGOCIO DE SUSCRIPCIÓN

COMPARACIÓN DE MODELOS DE NEGOCIOS



- El modelo consiste en que el usuario paga una suscripción y a cambio recibe una propuesta de valor que compensa la cuota que paga.
- Modelo de contratación de forma recurrente a sus clientes a cambio de la contratación de un servicio o de un producto a corto o largo plazo.
- Innovando en la propuesta de valor, ofreciendo beneficios concretos
- Las empresas ya no tienen que pensar tanto en el producto cuando intenten vender algo, sino más bien en lo que los potenciales clientes van a hacer con ello

HERRAMIENTAS PARA FORMULAR PROYECTOS INMOBILIARIOS

PASOS

- dirigido a arquitectos con el fin de incursar los en la industria de desarrollos inmobiliarios.
- dar a conocer proyectos inmobiliarios de manera integral desde una mirada de negocio, ofreciendo herramientas básicas fundamentadas en la industria y la viabilidad financiera

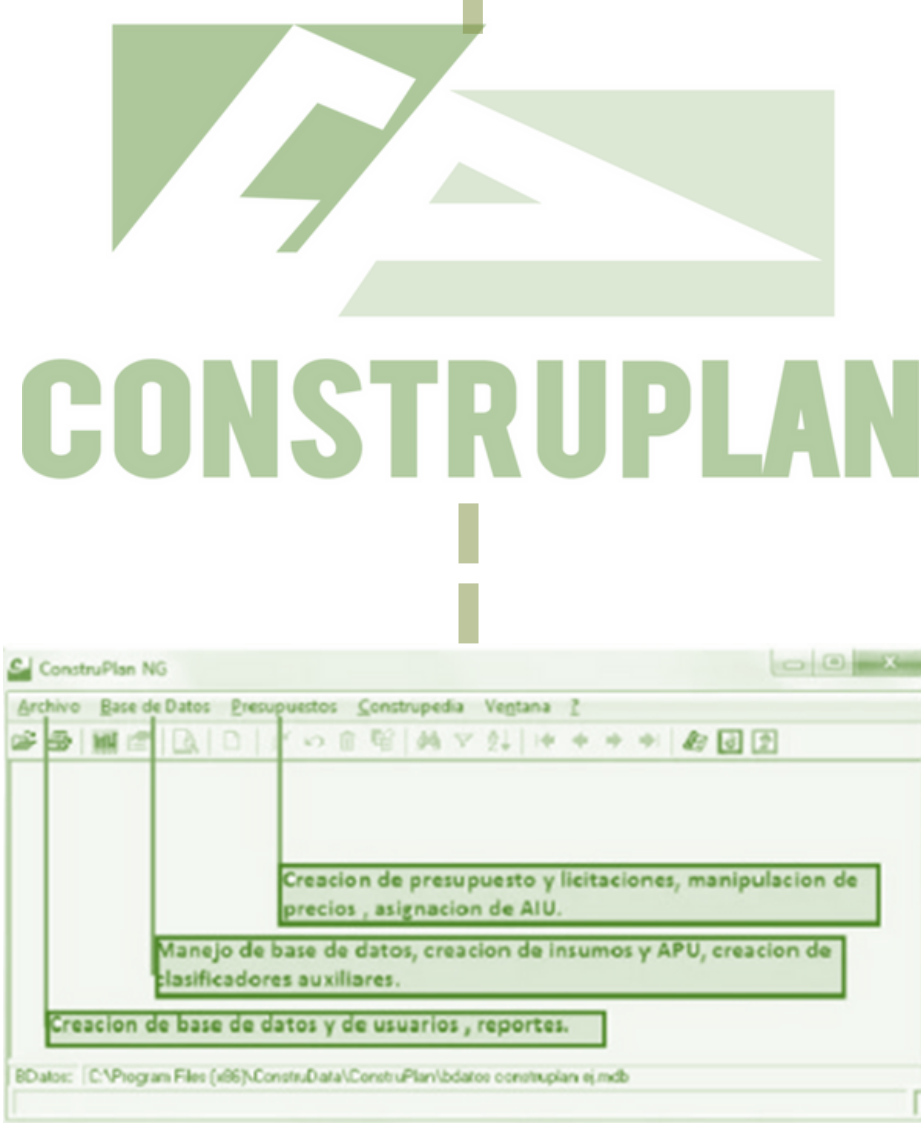
- cifras de industria
- tipo de negocio hoteles, residencial (VIS, NO VIS Y VIP) y comercio
- conceptos básicos de contabilidad (porcentajes) si es viable o no
- flujo de caja del proyecto
- etapas de los proyectos
- la prefactibilidad
- entrega del proyecto y cierre

CONSTRUDATA



Es una plataforma que proporciona información y datos sobre el sector de la construcción. Suele incluir información sobre proyectos de construcción, empresas, productos, precios y tendencias del mercado. Es utilizada por profesionales del sector para tomar decisiones informadas y mantenerse al día con las novedades en la industria. Logra mantener una serie de precios actualizados para el manejo y el control de materiales

CONSTRUPLAN



Es un programa diseñado para elaborar presupuestos de obras, que permite realizar modificaciones masivas en precios, componentes, cantidades y referencias. Además, utiliza porcentajes diferenciales de AIU con ajustes de costos, calcula series mediante fórmulas definidas por el usuario, exporta presupuestos a Microsoft Project y genera informes en varios formatos, como Word y