

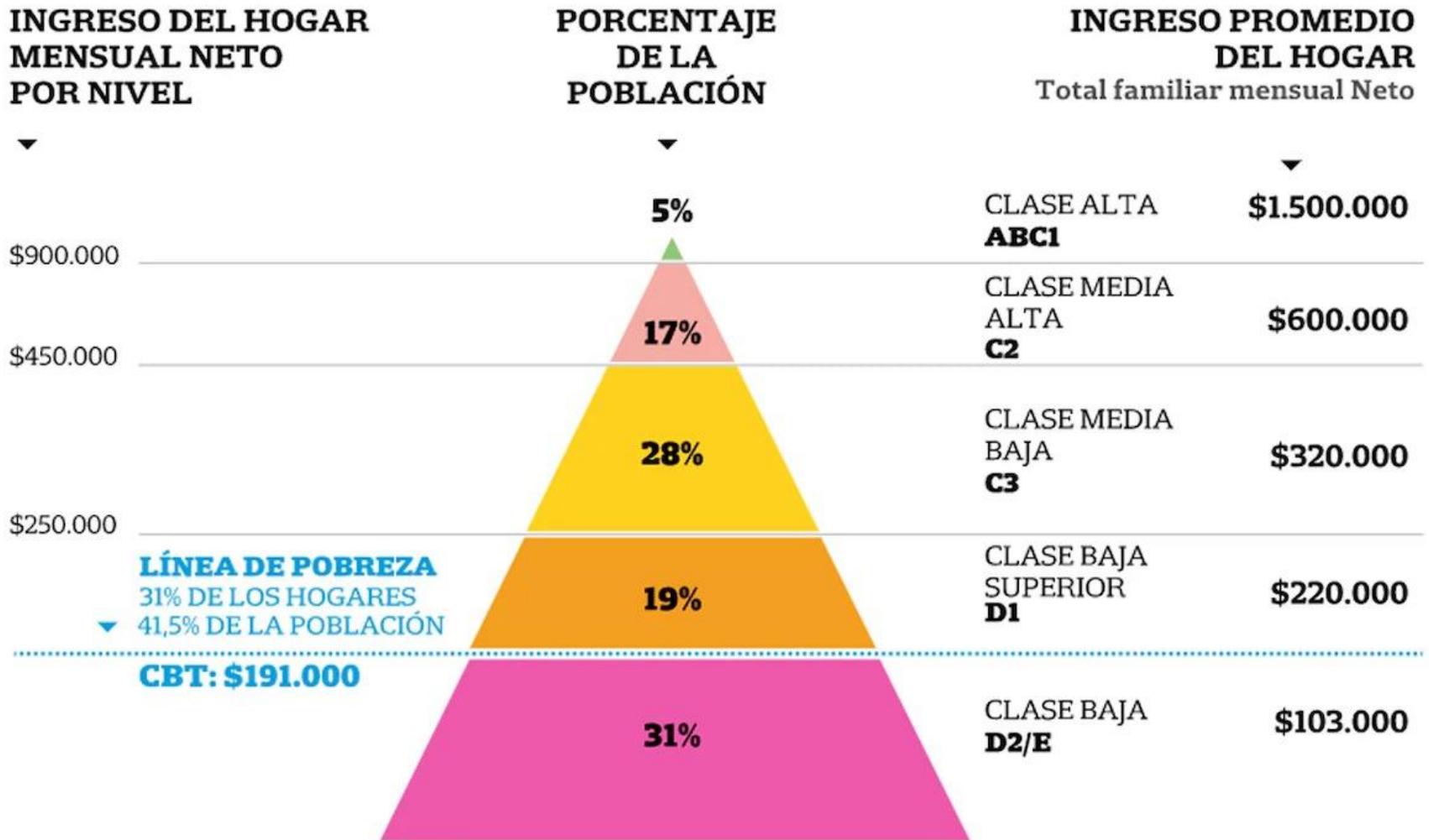
# **El Desarrollador Inmobiliario**

Su participación en el proyecto

Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui

# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

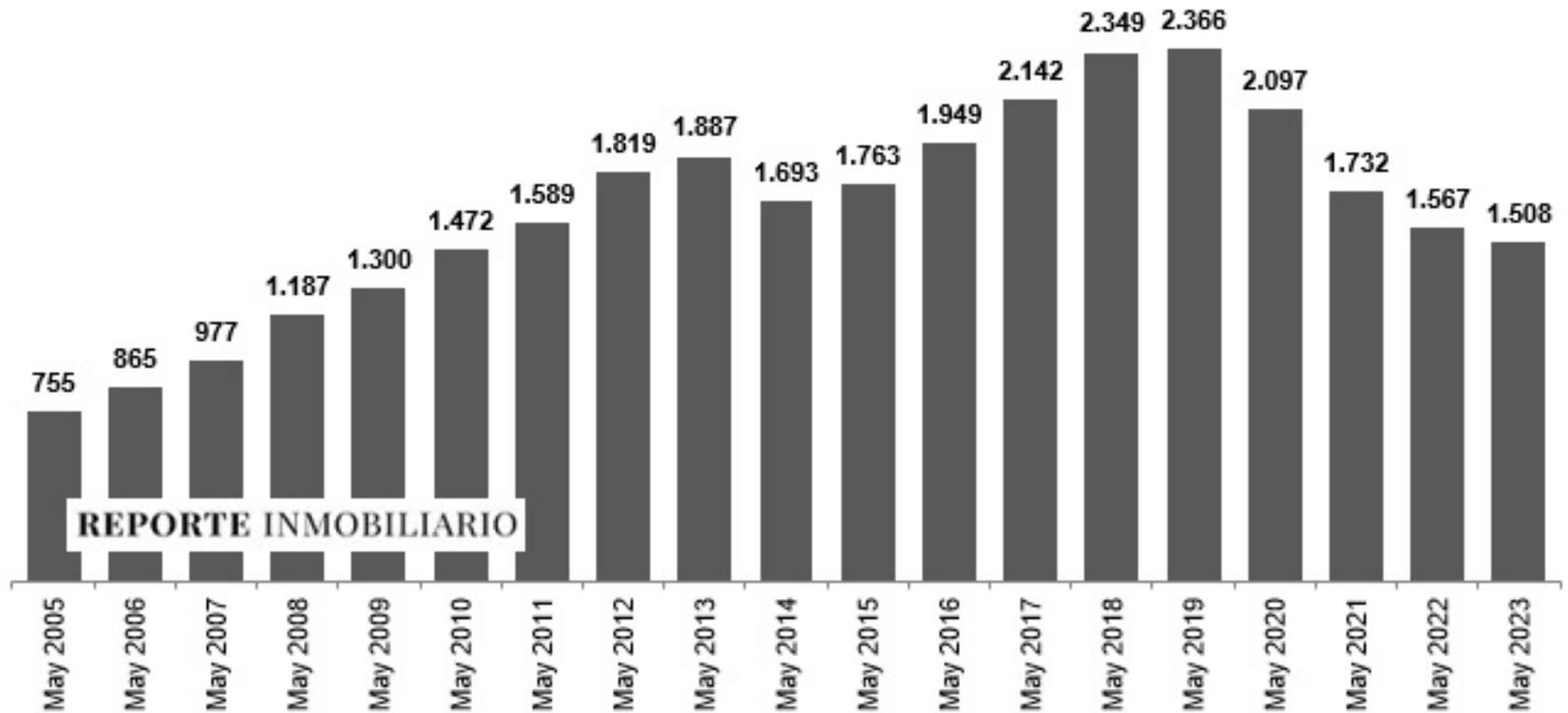


Fuente: Fuente: Consultora W sobre la base de datos EPH - Nivel Socioeconómico de Saimo / CEIM- Martín Rozada / LA

# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Valores promedios en dólares por m2 departamentos usados Ciudad Bs As



## Actividad Inmobiliaria

-----> Liderada por la empresa “Desarrollista” – “Developer” o “Promotora”

***Toda aquella empresa que actúa sobre terrenos o bienes inmuebles para ofrecerlos en el mercado para la satisfacción de las necesidades de alojamiento y sustentación de las actividades de la sociedad.***

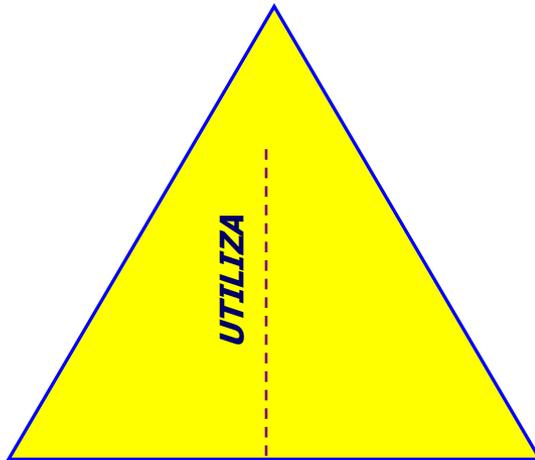
*Empresa -----> Riesgo comercial + ánimo de lucro.*

El desarrollador inmobiliario es el encargado de :

***Por cuenta propia o de terceros***

- Obtener el suelo necesario para la construcción del proyecto.
- Gestionar la realización del proyecto y la obtención de las licencias o autorizaciones administrativas correspondientes.
- Contrata a un profesional para que realice el proyecto y la dirección de obra.
- Contrata la ejecución de la obra con una o varias empresas constructoras.
- Aporta capital propio y obtiene la financiación externa necesaria si el proyecto lo requiere (préstamos bancarios, financiación de proveedores, financiación de compradores, inversionistas, etc...).
- Comercializa el producto (ya sea a través de venta, alquiler u otra cesión de uso), ya sea previo, durante la fase de construcción o una vez terminada la obra.

**COMITENTE  
USUARIO**



**UTILIZA**

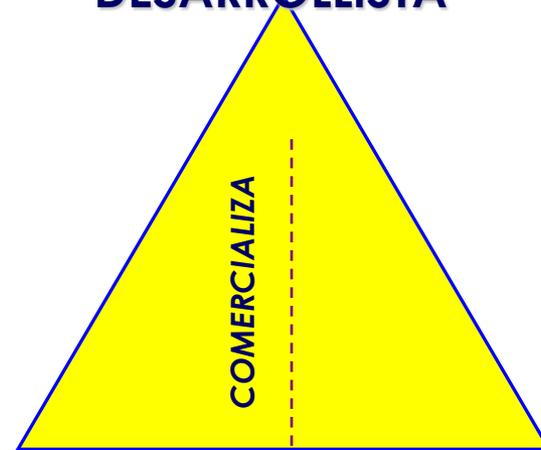
**PROYECTISTA  
DIRECTOR DE  
OBRA**

**EMPRESA  
CONSTRUCTORA**

**PARA USO PROPIO  
SIN ANIMO DE LUCRO**



**COMITENTE  
EMPRESA  
DESARROLLISTA**



**COMERCIALIZA**

**PROYECTISTA  
DIRECTOR DE  
OBRA**

**EMPRESA  
CONSTRUCTORA**

**USUARIO  
?**



**- RESIDENCIAL (Vivienda)**

**URBANA**

- EDIFICIOS EN ALTURA
- CONDOMINIOS
- PH

- E/MEDIANERAS –  
BAJA ALTURA

**SUBURBANA**

- LOTEOS ABIERTOS
- LOTEOS CERRADOS
- HOUSING
- CONDOMINIOS
- DUPLEX

**2da.  
vivienda**

**- OFICINAS**

**URBANAS**

- EDIFICIOS CORPORATIVOS
- ENTRE MEDIANERAS

**SUBURBANAS**

- OFFICE PARK

**USOS  
MIXTOS**

**- COMERCIAL**

- GRANDES SUPERFICIES
- CENTROS DE COMPRAS
- GALERIAS COMERCIALES
- RETAIL

**- HOTELERÍA**

HOTELES

- APPART / CONDO HOTELES
- BRANDED RESIDENCES
- TIME SHARING

**- INDUSTRIA Y SERVICIOS**

- PARQUES INDUSTRIALES
- LOGÍSTICA
- DEPOSITOS

**- OCIO Y ENTRETENIMIENTO**

- PARQUES TEMÁTICOS
- COMPLEJO DE CINES

**- OTROS**

COCHERAS

- CEMENTERIOS PRIVADOS
- SALUD /  
PREDIOS FERIALES

**DESTINOS**

**VENTA**

**ALQUILER**

**EXPLOTACIÓN**

# **EL DESARROLLO INMOBILIARIO**

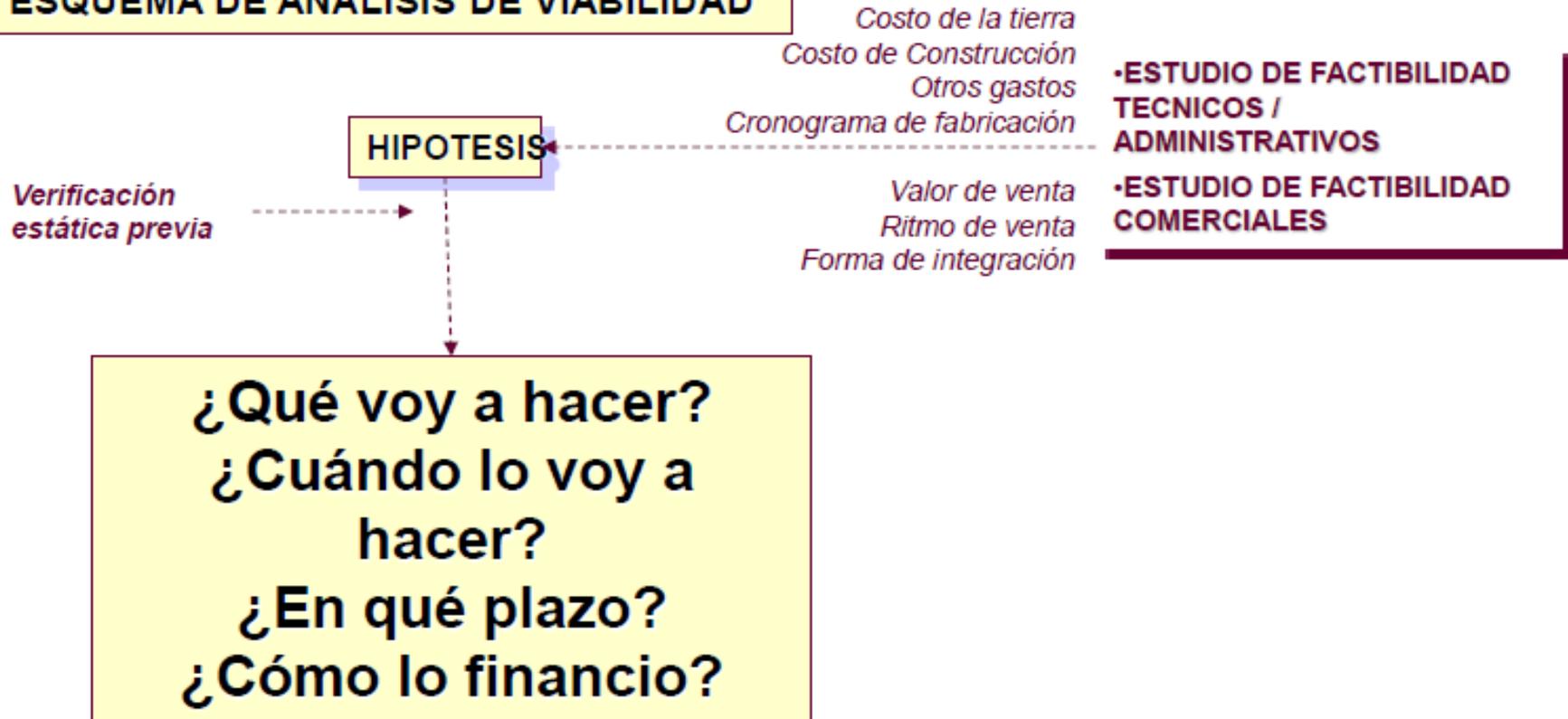
Análisis de factibilidad

Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui

# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## ESQUEMA DE ANÁLISIS DE VIABILIDAD



## ¿Qué voy a hacer? y ¿Cómo lo financio?

### INVERSION

- Terreno
- Costo de Construcción
- Honorarios Profesionales
- Gastos comerciales
- Gastos Notariales
- Tasas, contribuciones e impuestos.
- Gastos Financieros (intereses + comisiones).
- Otros gastos.

### FINANCIACION

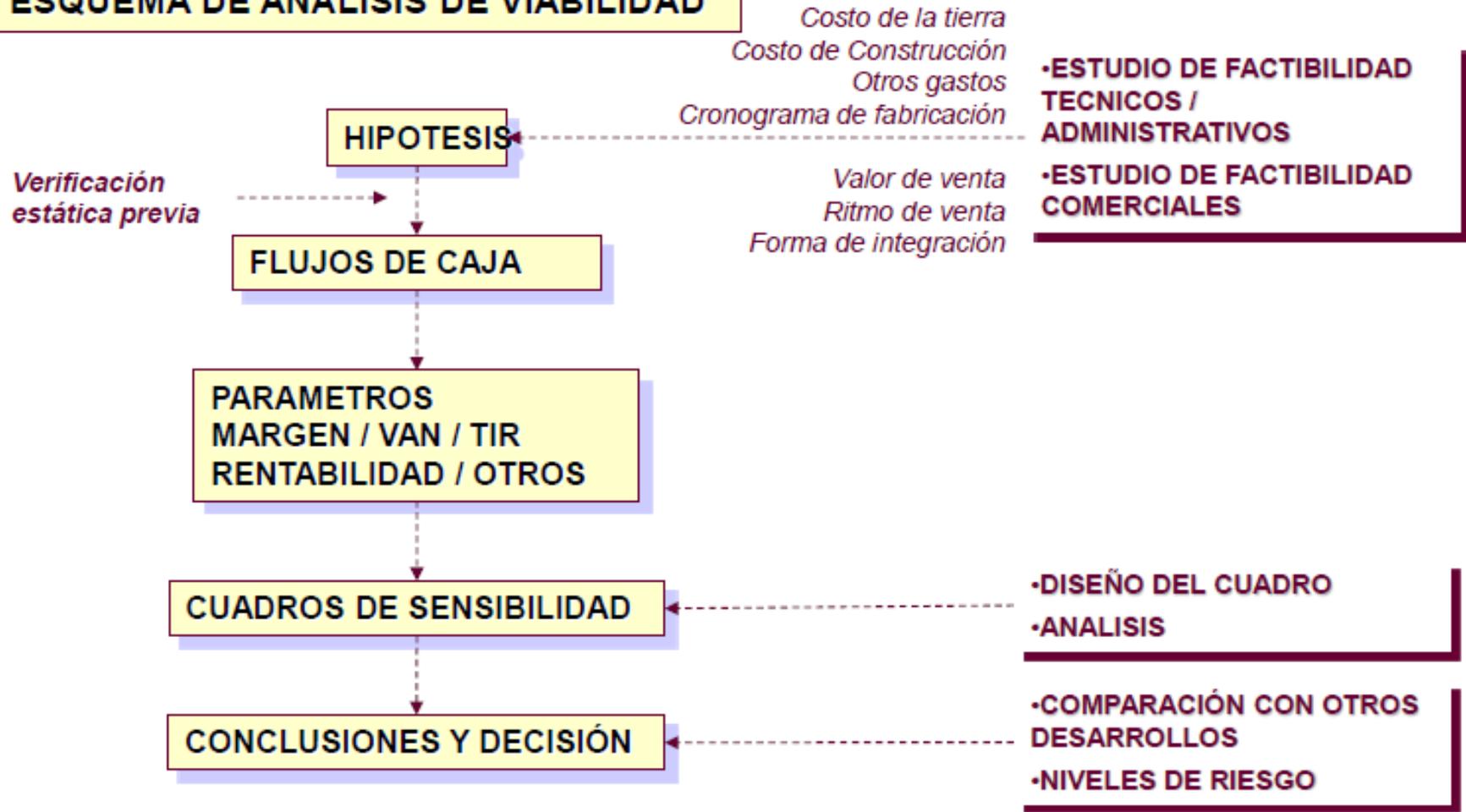
- Compradores ( finales o inversionistas )
- Vendedores
- Proveedores
- Préstamos Bancarios.
- Préstamos privados.
- Mercado de capitales (títulos de deuda)

### CAPITAL PROPIO

# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## ESQUEMA DE ANÁLISIS DE VIABILIDAD



# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- MARGEN BRUTO
- MARGEN NETO (después de impuestos)
- RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN TOTAL
- MAXIMA EXPOSICION
- RENTABILIDAD SOBRE MAXIMA EXPOSICIÓN
- RENTABILIDAD SOBRE CAPITAL PROPIO

• VAN

• TIR

ESTUDIO ESTÁTICO

ESTUDIO DINÁMICO

PARAMETROS A OBTENER

CUADRO DE SENSIBILIDAD

# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- MARGEN BRUTO



- MARGEN NETO (después de impuestos)



- RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN TOTAL



- MAXIMA EXPOSICION



- RENTABILIDAD SOBRE MAXIMA EXPOSICIÓN



- RENTABILIDAD SOBRE CAPITAL PROPIO



# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- MARGEN BRUTO
- MARGEN NETO (después de impuestos)
- RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN TOTAL
- MAXIMA EXPOSICION
- RENTABILIDAD SOBRE MAXIMA EXPOSICIÓN
- RENTABILIDAD SOBRE CAPITAL PROPIO

- VAN
- TIR

ESTUDIO ESTÁTICO

ESTUDIO DINÁMICO

PARAMETROS A OBTENER

CUADRO DE SENSIBILIDAD

**1. Un peso de hoy vale más que un peso de mañana**

**2. Un peso seguro vale más que un peso con riesgo**

# PROCESO DE CAPITALIZACIÓN

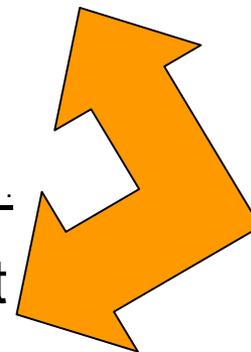
$$C_n = C_o(1+k)^t$$

“Poner a trabajar el dinero a una cierta tasa”  
Implica llegar a un cierto monto de dinero,  
al cabo de un período de tiempo determinado.

# De capitalización a descuento

$$C_n = C_o(1+k)^t$$

$$C_o = \frac{C_n}{(1+k)^t}$$



donde:  $\frac{1}{(1+k)^t}$

Es el factor de descuento

**El precio de un activo inmobiliario no es otra cosa que el valor actual (VA) de los flujos de fondos futuros que ese activo es capaz de generar.**

$$VA = \sum_{t=1}^n \frac{FF_t}{(1+k)^t}$$

# CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL

- Armado del flujo de fondos
- Definición de la tasa de descuento

# DEFINICIÓN DE LA TASA DE DESCUENTO

**Criterios:**

- 1. Costo del financiamiento**
- 2. Costo de oportunidad**
- 3. Rendimiento mínimo requerido**

# VALOR ACTUAL NETO (VAN)

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{FF_t}{(1+k)^t}$$

La idea del VAN es actualizar todos los flujos futuros al período inicial y verificar si los beneficios son mayores que los costos. Si los beneficios actualizados son mayores que los costos actualizados, significa que la rentabilidad del proyecto es mayor que la tasa de descuento.

# TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{FFt}{(1+TIR)^t} = 0$$

La tasa interna de retorno de un proyecto es aquella tasa que permite descontar los flujos netos de operación de un proyecto e igualarlos a la inversión inicial.

# ALGUNOS EJEMPLOS



# INTRODUCCIÓN A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## ESQUEMA DE ANÁLISIS DE VIABILIDAD

