



**Universidad  
Tecnológico**





## **Ejercicio mental: Bondad amorosa.**

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/0w7iee7k9Kc>



# Inversión inmobiliaria

## 1. Características del inmueble y estimación de su valor de uso

Semana 9





Las variables que entran en juego para poder determinar **el costo de un proyecto inmobiliario son muchas y muy variadas**, entre ellas **la localización**, la cual define gran parte de su costo pero no lo determina.

¿Qué otras variables consideras que pueden determinar el costo de un proyecto inmobiliario? Lo aprenderás a continuación.



## La adquisición del terreno o predio donde se va a construir.

Es necesario obtener terrenos a un buen precio. Siendo que los costos, propios de la construcción de diversos desarrollos, constituyen alrededor del 60-70%, es importante tener una muy buena aproximación de los valores que se estiman para evaluar adecuadamente el arranque de los proyectos.

Los desarrolladores integran dentro de su staff a personal con experiencia, capacidad y conocimiento suficientes para llevar a cabo estas tareas.

## Características de mayor impacto en el costo

- a. Rubros de impuestos.
- b. Gastos administrativos.
- c. Gastos de comercialización.
- d. Gastos de representación.



## Estándares arquitectónicos y de utilización legales del proyecto

a. Áreas verdes

b. Áreas de absorción

c. Áreas peatonales

d. Áreas de estacionamiento

e. Áreas de servicio

f. Áreas de esparcimiento

g. Áreas habitables

## Determinación de valor por su uso

Administrar la ordenanza de las estructuras urbanas, de tal forma que los ciudadanos puedan tener una convivencia armónica. Dicha función es desarrollada por ingenieros y arquitectos urbanistas quienes tienen como función asignar zonas dependiendo el uso de suelo de los predios contenidos en cada una de ellas.

**A**

Habitacional

**B**

Industrial

**C**

Comercial

Otro factor que determina el valor por su uso, es el nivel de ingreso de los habitantes de la zona. En este punto, los agentes inmobiliarios realizan un estudio socioeconómico determinando la población preponderante de la zona.



## Impacto en el valor por su equipamiento

El costo de los proyectos se impacta de manera considerable, gracias al equipamiento que se incluye como parte de la funcionalidad del edificio.

- a. Para desarrollos habitacionales verticales.
- b. Para desarrollos habitacionales horizontales.
- c. Para desarrollos turísticos.
- d. Para desarrollos comerciales.
- e. Para desarrollos industriales.

**Otros factores a considerar que impactan directamente en el costo adicional de los proyectos son:**

El factor ecológico

El factor sustentable de los proyectos





Ahora conoces las características y factores que afectan el costo y valor de los proyectos inmobiliarios, los cuales varían en costo respecto al tipo de construcción, valor del predio o terreno, tipo y calidad del equipamiento, así como del valor que adquieren dependiendo de los diversos usos que se le puede dar a un proyecto inmobiliario.



1. Reflexiona lo aprendido en el tema y lista las cinco actividades que más impactan el costo de los proyectos.



# Inversión inmobiliaria

## 2. Determinación de valor por su localización

Semana 9





En este tema aprenderás a analizar el valor de los proyectos inmobiliarios, si la ubicación es un factor determinante para la inversión, si la plusvalía es un factor importante para los compradores, entre otras características que ayudará al momento de ponerle valor a los inmuebles.



Para algunos proyectos es importante que los predios se encuentren en zonas de alta plusvalía, sin embargo, para otros, ubicar terrenos en zonas de poco desarrollo serían atractivos para detonar el desarrollo de las misma.

## Criterios de selección de predios

### 1. Factores físicos

- a) Geometría
- b) Condiciones topográficas
- c) Geológicas
- d) Hidrológicas



## 2. Factor de desarrollo de la zona

Estas características son las que determinan la plusvalía de los terrenos.

- a. Infraestructura de la zona
- b. Accesibilidad
- c. Densidad de población
- d. Desarrollo de la zona

En este punto se analizan los posibles terrenos desde el enfoque de operación del proyecto.

En el ámbito de los negocios inmobiliarios, es que las ubicaciones son valoradas en gran medida por las condiciones de su entorno.

El costo de un proyecto inmobiliario impactaría de diferente manera de una localidad a otra. De forma más simple, un proyecto en la zona de punta Cancún tendrá un costo mayor en relación directa con la variación en el costo del terreno ubicado cerca de Punta Maroma.



a. Terrenos de bajo costo

b. Terrenos ubicados estratégicamente

c. Coeficiente de ocupación, absorción y utilización

## Criterios de Plusvalía

---

La plusvalía es el valor que adquiere por sí solo, sin modificación alguna, ya sea por mejora o ampliación, el inmueble o el terreno; con el paso del tiempo.



Dicho concepto resulta ser “piedra angular” para determinar la decisión de un potencial inversionista, el cual se decide a apostar por la obtención de un mayor rendimiento a través de inversiones inmobiliarias, puesto que bajo el peor de los escenarios, el inmueble conserva su valor.





La selección del terreno a desarrollar es una de las decisiones que más tiempo puede tomarles a los desarrolladores, puesto que la ubicación resulta ser clave en la ecuación del éxito de cualquier desarrollo inmobiliario, una vez seleccionado.

El análisis de la ubicación, en los estudios de mercado puede llevar a la determinación de cancelar el proyecto, o bien, cambiar de manera sustancial la concepción del mismo.



1. Reflexiona e investiga por lo menos tres conceptos de plusvalía.



# Inversión inmobiliaria

## 3. Estudios preliminares de costo

Semana 9





Mediante este tema adquirirás conocimientos fundamentales que sin duda pondrás en práctica a lo largo de tu vida profesional, pues para llevar a cabo la ejecución de un proyecto inmobiliario de valor, precisión y eficacia, se requieren fundamentos que se revisarán a continuación.



## Estructura del presupuesto según la fase del proyecto (WBS)

A cada una de estas actividades se le asignará una escala de tiempo, para así obtener el programa de obra y proyecto, se le asignará un responsable para poder dar un seguimiento adecuado y se le asignará un costo, el cual permitirá tener el presupuesto del proyecto.

- a. Adquisición del terreno
- b. Construcción
- c. Indirectos de construcción
- d. Promoción y comercialización
- e. Legales y administrativos

El nivel de desglose en los presupuestos va incrementándose conforme se avanza en el proyecto:

### **Planeación**

En donde se requiere generar rápidamente corridas financieras que permitan tomar decisiones sobre la factibilidad del proyecto y poder dar el siguiente paso.

### **Ejecución**

Empiezan a contratarse y elaborarse las ingenierías, estudios y diseños, los cuales permitirán tener los catálogos de conceptos suficientemente detallados para enviarlos a cotización con los constructores invitados por el desarrollador para participar en la construcción del proyecto.



## Costos de construcción

Para el caso de los costos de construcción, estos son referidos precisamente por el conjunto de cada una de las siguientes partes:

- a. Estructuras
- b. Instalaciones
- c. Equipos
- f. Espacios físicos
- d. Acabados
- e. Formas

Los especialistas de este ramo definen con base en sus precios unitarios, el costo de construcción de cualquier elemento físico del edificio, incluyendo en el costo cada uno de los rubros siguientes:

- a.** El consumo de cada uno de sus insumos por cada metro cuadrado, metro lineal o pieza del inmueble.
- b.** Las horas hombre requeridas para su instalación o fabricación.
- c.** Los costos indirectos del proceso constructivo.
- d.** El manejo logístico del mismo.
- e.** Los pagos de prestaciones de ley hacia los trabajadores, así como los gastos por rentas de equipos.
- f.** Herramientas especializadas requeridas para su construcción, instalación o fabricación.



## Costos indirectos

Todos los estudios que se realizan previo al inicio de la etapa de diseño, tales como los estudios topográficos, estudios de mecánica de suelos que son requeridos para el diseño de la cimentación y estructura.

- a. Los laboratorios de calidad de materiales.
- b. La cuadrilla de trazo topográfico.
- c. Pagos de servicios temporales
- d. Comedores, balos, energía eléctrica, agua y drenaje.

## Costos de promoción y comercialización

Esta partida está destinada a fondear gastos para la comercialización y promoción del inmueble, mismos que pueden ser derivados del pago de comisiones a agentes inmobiliarios, pagos por realización de estudios de mercado o realización de encuestas, así como también gastos relacionados con la contratación de publicidad tanto en prensa, como en revistas, televisión, radio, creación de páginas web, administradores de redes sociales y el pago de personal de mercadotecnia quienes se encargan de elaborar y ejecutar los planes de promoción.





La elaboración de un buen presupuesto es parte medular de la medición del éxito de los proyectos, ya que al final del mismo, uno de los principales objetivos del desarrollador es presentar utilidad monetaria al grupo de inversionistas que lo respalda.

La clave principal para obtener un buen presupuesto es tener una estructura completa con cada una de las actividades que se requieren ejecutar para llevar a cabo dicho proyecto. Las omisiones son causa de malestares entre los desarrolladores, no sólo por el costo adicional que implica sino porque supone una mala planeación.



1. Elabora un mapa conceptual acerca de los principales conceptos al momento de elaborar un presupuesto inmobiliario.



# Inversión inmobiliaria

4. Análisis de mercado  
inmobiliario y de viabilidad  
socioeconómica

Semana 9





Hablar de crisis en el mercado inmobiliario requiere de un análisis más detallado y revisar si los titulares de este tipo tienen más un tinte amarillista o sensacionalista.

Cuando se habla de un producto inmobiliario, la mayoría de las veces se hace referencia a un producto de primera necesidad, como es vestirse o comer. Pero si se trata de proyectos de vivienda, salvo que la demanda está completamente cubierta, es posible hablar de una potencial crisis, sin embargo, esta situación podría estimarse sólo de manera temporal, ya que este mercado está sujeto a la dinámica demográfica y el crecimiento de las economías.



## Metodología

1. Análisis de zona.
2. Análisis económico.
3. Análisis demográfico.
4. Análisis de proyectos similares cercanos.
5. Focus group.
6. Conclusiones con base en los estudios anteriores.

Dichos estudios se llevan a cabo con el apoyo de fuentes de datos:

**Para datos de economía:** INEGI, BANAMEX.

**Para datos demográficos:** INEGI, CONAPO, Oficinas locales de desarrollo urbano, CENSUS USA, Modelo de estimación de demanda de vivienda.

**Para datos de mercado y competencia:**

Visitas de campo, visitas a desarrollos, entrevistas con agentes inmobiliarios, entrevistas con desarrolladores, consulta en periódicos y revistas especializadas.



## Análisis socio-demográfico y de zona

Los analistas mercadólogos tomarán datos de las AGEB o áreas geo estadística básicas. La AGEB está constituida por un área geográfica delimitada por factores topográficos, usualmente conteniendo a menos de 3 mil habitantes. Es la unidad básica de medida de los censos. Estas unidades se analizan desde el punto de vista geométrico y desde el punto de vista de potencial crecimiento de las unidades existentes y de creación futura de nuevas unidades alrededor de la zona del proyecto.

**Análisis de zona.** Este estudio se enfoca en las características de la gente que habita en el área objeto del estudio, a partir de sus actividades económicas, de la naturaleza de sus traslados, es decir, de dónde se ubican sus áreas de trabajo y lugares preferidos de entretenimiento.



## Análisis económico

Los análisis se centran en las necesidades y la capacidad estimada de compra que tienen los habitantes de la zona y de las unidades (AGEB) que se encuentran alrededor del nuevo Desarrollo.

La oferta existente de desarrollos similares en la zona, considerando sus características, equipamiento, precio, e incentivos de compra que ofrecen a sus clientes.

### Necesidades de zona y de nicho

Los desarrolladores pretenden encontrar áreas de oportunidad en las zonas de estudio, de tal forma que puedan diseñar un producto o proyecto que cubra aspectos o factores que otros proyectos ya establecidos no están cubriendo hasta el momento.





En este tema comprendiste que es importante el estudio para poder orientar el proyecto directamente a cubrir las necesidades del mercado objetivo.

Dichos estudios permiten que los desarrolladores conozcan las características de la población, sus edades, su potencial de crecimiento, sus actividades económicas, sus gustos y aspiraciones, así como la oferta existente de proyectos o productos similares en la zona.



1. Reflexiona y redacta con tus propias palabras la importancia de los estudios de mercado.

