

CON- CURSO

Propuesta ideas de INVERSIÓN lote casl

**MERLO
SAN
LUIS**

Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

Índice

1

- 1 Introducción
- 2 Justificación, necesidades ,antecedentes generales.
- 3 Marco teórico: (ciclo de vida de proyecto, costos)
- 4 Evaluación financiera-balance
- 5 Nuestra propuesta de inversión
- 6 Ubicación-Normativa
- 7 Operaciones-ideograma-edificabilidad
- 8 Balance-etapabilidad
- 9 Proyección y etapabilidad
- 10 Proyección y etapabilidad

2

Introducción

La construcción de ciudades implica la formulación de proyectos adecuados para desarrollo urbano, económico y social que conduzcan a un crecimiento integral para la sociedad, donde se aumente la oferta de vivienda, las oportunidades de trabajo, de educación, de salud y seguridad para sus habitantes. Uno de los principales pilares en el crecimiento económico a corto y mediano plazo del País está en el sector de la construcción.

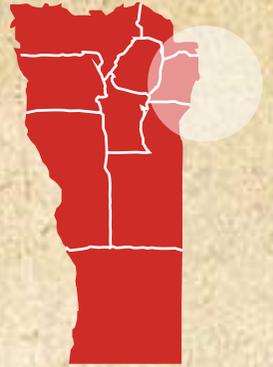
Argentina-SAN LUIS-MERLO

Teniendo en cuenta la creciente **necesidad** tanto inmobiliaria, de inversión y ambiental de la provincia de San Luis como así también la expansión de la misma hacia Merlo (Carpintería, Los Molles, entre otras) es por eso que nace la motivación de dar **respuesta** al Concurso Provincial “Propuesta Ideas de Inversión Lote CASL Merlo-San Luis”.

Fuente: Fotografía de la tapa y nota interior de periódico InfoMerlo (InfoMerlo, 2013)



“El boom de la construcción en Merlo”
“En 25 años, Villa de Merlo superará los 100 mil habitantes”



ENFOQUE

El presente trabajo se enfoca en evaluar las viabilidades de mercado, arquitectónica, organizativa, ambiental y económica de un proyecto de inversión de un **COMPLEJO** habitacional temporario y espacio multiuso, considerando accesibilidad a los arquitectos matriculados pero así también a los particulares.

I
D
E
A

-Pero hablábamos de sus desarrollos inmobiliarios.

—Eso es muy fácil y difícil al mismo tiempo. Porque todos nuestros desarrollos inmobiliarios los hacemos para un poder adquisitivo que no depende del crédito hipotecario. No puedo hacer de otra manera. Y bueno, decís, ¿por qué no hacés viviendas sociales?. Porque no tengo quién me las compre. ¿Por qué no hacés viviendas para la clase media baja?. Porque no tiene acceso al crédito. Yo, desarrollando un complejo habitacional temporal, genero un flujo de personas que me alquilan constantemente, hay meses fuertes y otros no tanto... pero al final me es rentable.
Entrevista a un inversor en Merlo.

ENTREVISTA

Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

“Costos”

Los costos del proyecto suelen clasificarse en dos grandes categorías: costos de inversión y costos de operación.

-Costo Directo: Aquellos gastos que tienen aplicación a un producto determinado. La suma de materiales, mano de obra y equipos necesarios en un proceso productivo

-Costo Indirecto: Aquellos que no pueden tener aplicación a un producto determinado, entendiéndose como la suma de gastos técnicos administrativos de operación necesarios para la correcta aplicación de cualquier proceso productivo

ANÁLISIS

Los proyectos nacen cuando el cliente identifica una necesidad y las personas o las organizaciones están dispuestas a proporcionar los fondos para satisfacer esa necesidad.

Con el fin de poder evaluar un proyecto de inversión, se deben considerar varios aspectos como la Liquidez, Rentabilidad y Riesgo, los cuales definen la viabilidad del proyecto.

El ciclo de vida del proyecto es un conjunto de fases.

Características del ciclo de vida

Inicio

Adquisición del terreno adecuado para el desarrollo del proyecto.

Planeación

Una vez se adquiere el lote se da inicio al anteproyecto arquitectónico, el cual evoluciona a proyecto arquitectónico.

Ejecución.

El primer paso es definir las actividades preliminares de localización y las de abastecimiento de materiales, entrega de productos e inversiones. Igualmente, se determinan aspectos como tecnología, maquinaria, procesos, equipos, recursos humanos, edificaciones

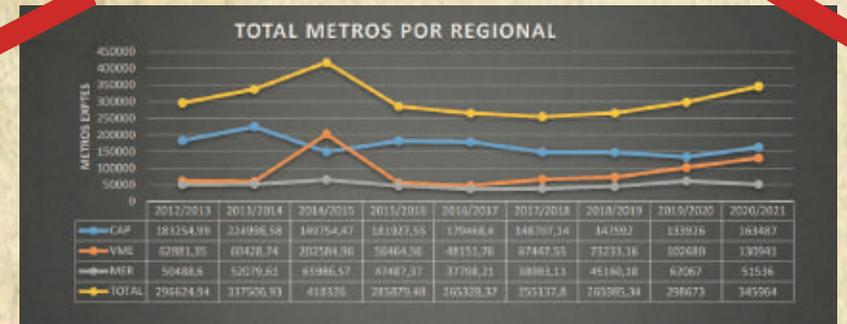
Cierre / Entrega.

EVALUACIÓN FINANCIERA - BALANCE

“El estado financiero que se aplica en la construcción se ve reflejado a la situación económica del país y en crecimiento demográfico del mismo. En los balances obtenidos del colegio de arquitectos de San Luis podemos observar la creciente y la decreciente de superficie de m2 regional contabilizada en el transcurso de los años.



(<https://autogestion.carqsanluis.org.ar/balances>)



(<https://autogestion.carqsanluis.org.ar/balances>)

CONCLUSIÓN

Segun los datos obtenidos en el balance, podemos observar que es superior la cantidad de expedientes filtrados y el gran movimiento de construcción en la región de Merlo en comparación con San Luis capital, esto se debe al flujo turístico y migración que presenta la Villa de Merlo.

SAN LUIS

2023
habitantes
252.625

2010
habitantes
169.947

2020/21
m2 cubiertos
163.487

MERLO

habitantes
28.000

habitantes
17.000

m2 cubiertos
51.536

Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

Des-CONEXIÓN

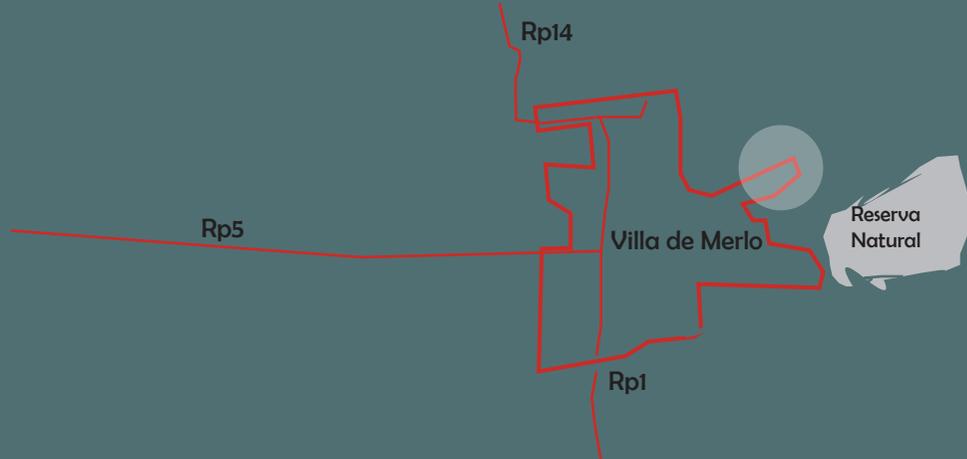
Nuestra propuesta de inversión

En principio, nuestra idea de **INVERSIÓN** en el lote de CASL, es generar un lugar único de unidades habitacionales y un espacio multiuso, pensado como lugar de retiro, relax e introspección. Como así también para el disfrute y la conexión con la naturaleza, situado en la Villa de Merlo, un claro ejemplo natural de una zona excepcional de San Luis.

Nuestra visión para este conjunto habitacional es **potenciar** la zona, fomentar el conocimiento de la flora, fauna e historia del lugar, permitiendoles a los arquitectos matriculados de San Luis un fácil acceso, como así también a los huéspedes particulares.

Se desarrollarían tres volúmenes simples, los mismos se subdividirían en dos, fusionándose por un espacio semi-cubierto común, generando un estilo minimalistas.

Nos imaginamos un enfoque de diseño de **BAJO IMPACTO**, basado en materiales **autóctonos** (apoyando la economía local), estructura liviana, acompañada del uso de la madera tanto en fachada como en su interior.



¿Dónde?

El terreno se encuentra en San Luis, más precisamente en la Villa de Merlo, una ciudad del departamento Junín de la provincia de San Luis, Argentina. Se caracteriza por ser uno de los microclimas del mundo, la ciudad con mejor calidad ambiental del país y la tercera ciudad con mayor población de San Luis.

ENTORNO INMEDIATO

El lote para el desarrollo de la idea de inversión cuenta con 3035,81m². Partimos de las normas, (**ZONA R10 "Ordenanza 744-HCD-2000 y modificatorias"**) para comprender nuestro accionar en el terreno.

**ORDE-
NANZA
744**

CARACTERÍSTICAS

Retiros:

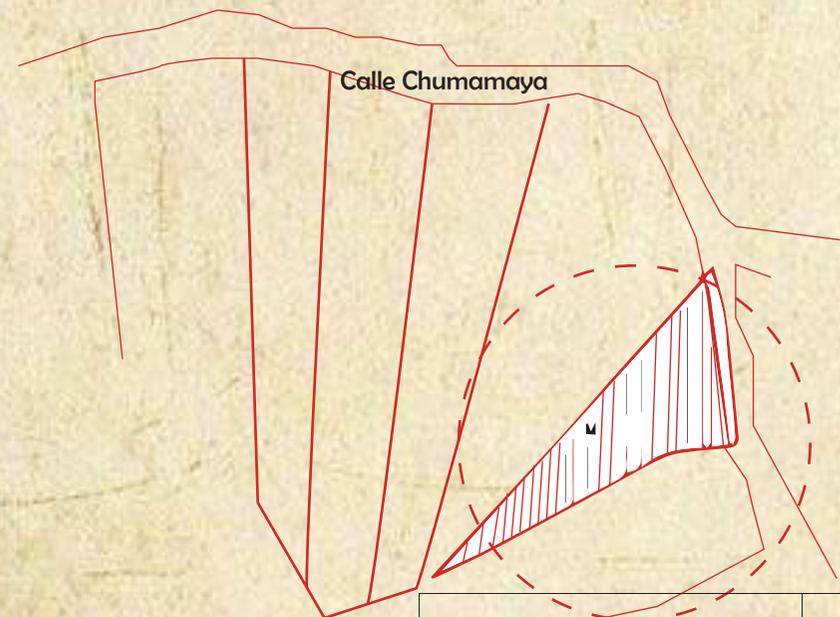
-Frente 6 metros/-Bilateral: 3 metros/-De fondo: 6 metros

Altura

-máxima: 7,50 metros

Techos:

Pendiente mínima s/especificaciones técnicas del material a utilizar rojo



Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

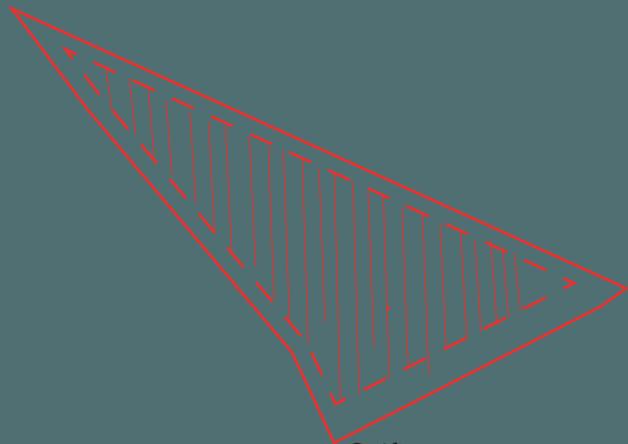


Gráfico 1.0

OPERACIONES

Se realizó un retiro perimetral en todo el terreno de 3m, (teniendo en cuenta la normativa del sector), visualizando la zona a trabajar en el mismo (Gráfico 1.0). Además debemos contemplar un FOS 10% (Factor de ocupación de suelo) y el FOT 15% (Factor de ocupación total).

EDIFICABILIDAD

La superficie total del terreno x el Factor de ocupación de suelo, nos va dar la cantidad de m² que se puede construir en plano cero.

$$-3035,81\text{m}^2 \times 0,10 = 303,581\text{m}^2 \text{ (FOS)}$$

$$-3035,81\text{m}^2 \times 0,15 = 455,37\text{m}^2 \text{ (FOT)}$$

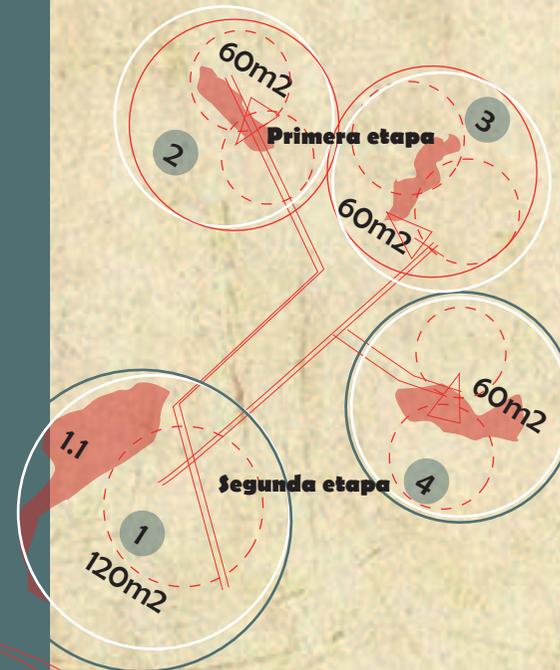


2 Etapas

1era etapa: dos unidades particionadas en dos, con cuatro alojamientos.

2da etapa: una unidad habitacional con dos cabañas y un espacio multiuso (SUM).

Esquema de idea y vinculación en el lote



- Superficie cubierta a construir
- Unidades habitacionales
- Superficie semi-cubierta a construir
- Conexiones
- Vegetación existente

Sobre la propuesta:

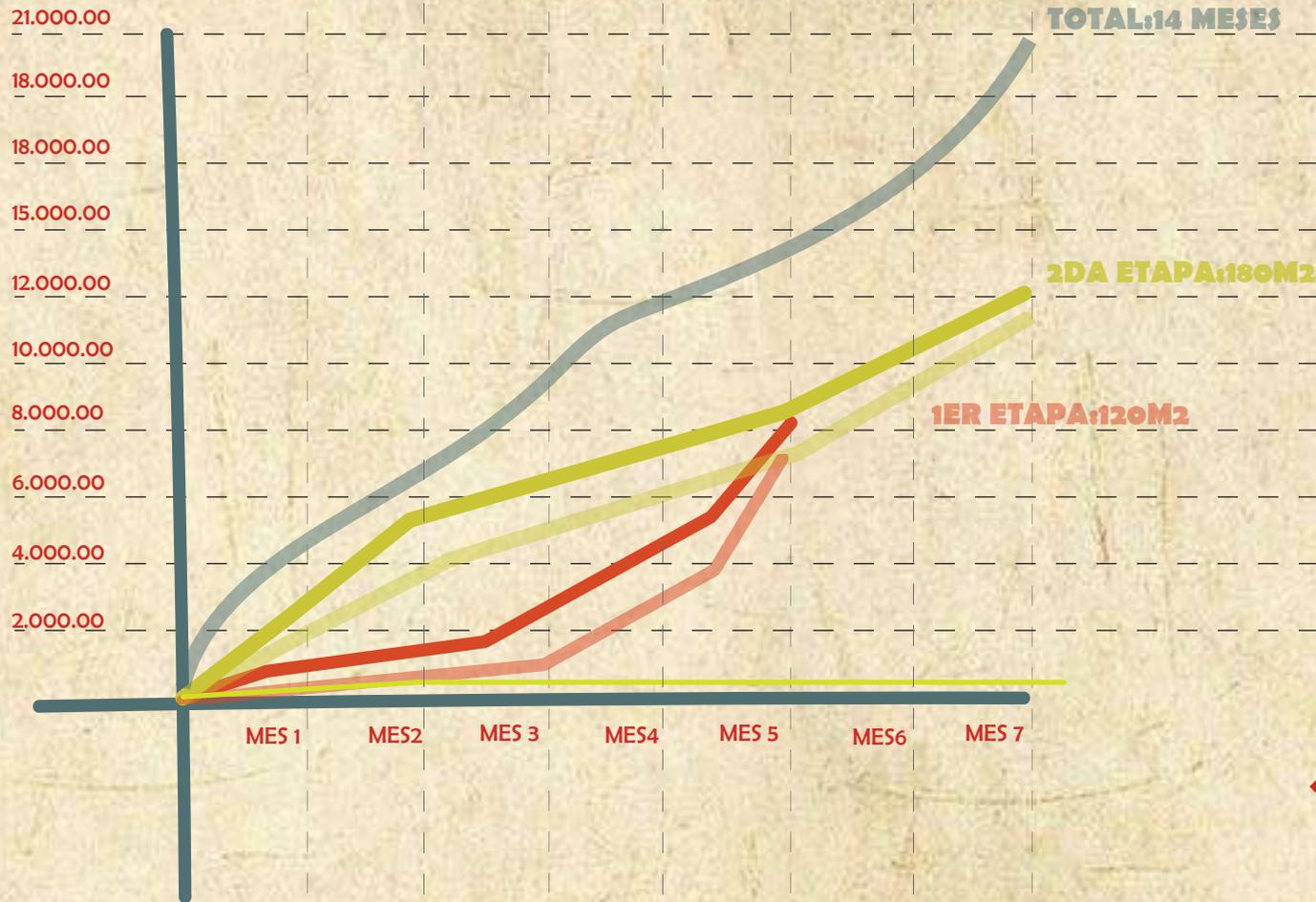
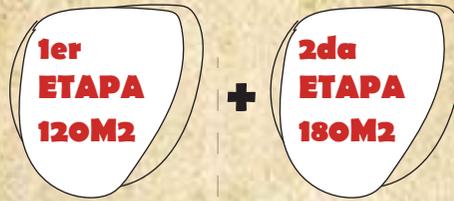
Superficie cubierta a construir total: **300m²**

La misma se fraccionara en su globalidad en **3** unidades **HABITACIONALES** de 60m², dan y un espacio multiuso de 120m².

Cada unidad se fraccionará en **2** espacios habitacionales rentables temporales/fijos. Obteniendo una totalidad de **6 unidades habitacionales**.

Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

BALANCE



CONCLUSIÓN

“E”l proyecto se va a desarrollar en **DOS ETAPAS**; las mismas con un objetivo en tiempo de ejecución de siete meses de obra. **UN TOTAL DE 14 MESES**

PRIMERA ETAPA: Se dará inicio a las dos primeras unidades habitacionales, subdivididas en dos a su vez. Valor aproximado a la fecha de \$8.000.000

SEGUNDA ETAPA: Contempla la tercera unidad habitacional subdividida en dos unidades y también un Salón de Usos Múltiples (SUM) con el complemento de espacios de coworking para el uso de los arquitectos matriculados. Valor aproximado a la fecha de \$12.000.000

TOTAL
(Valores obtenidos ÍNDICE CIRCOT)

\$20.000.000

1era ETAPA

PRIMERA UNIDAD HABITACIONAL: Subdividida en dos

SEGUNDA UNIDAD HABITACIONAL: Subdividida en dos

FORESTACIÓN

MOBILIDAD PRIMARIA

PRIMERA UNIDAD -SEGUNDA UNIDAD HABITACIONAL EN SIMULTÁNEO

TRABAJOS PRELIMINARES

- Replanteo
- Obrador Completo
- Cartel de obra
- Cercos

MOVIMIENTO DE SUELO

HORMIGON ARMADO

- Bases/ Fundaciones
- Bases aisladas
- Vigas fundacion

ESTRUCTURA METÁLICA

- Vigas principales tubo
- Vigas secundarias tubo

MAMPOSTERÍA

- Muro Termopanel
- muros internos bastidor 2x4pug madera revest madera 1/2x4

AISLACIONES Y CUBIERTAS

- Panel Techo iny poliuretano agrafado para cub sin pendiente
- Plegados chapa prepintada rojo

REVOQUE

- interior fratasado con fieltro para ceramica solo en interior baño

REVESTIMIENTOS

PISOS

MUEBLES

CARPINTERÍA

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

INSTALACIÓN SANITARIA

PROYECCIÓN Y ETAPABILIDAD

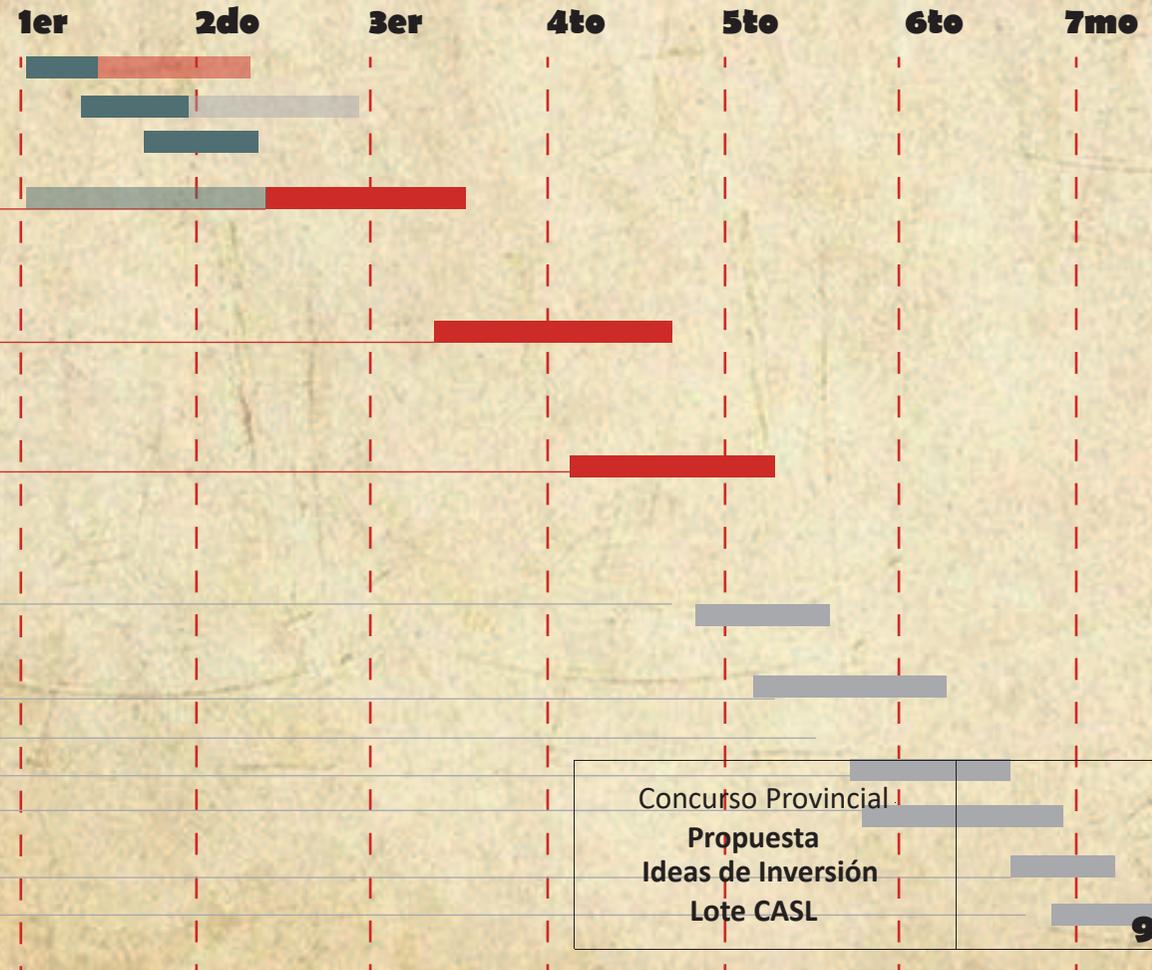
La construcción del proyecto se recomienda de acuerdo a dos etapas dentro de ella tendremos fases de ejecución de corto, mediano y largo plazo. Se propone el siguiente esquema-orden de acuerdo a prioritario.

EL COSTO TOTAL POR ETAPA 1 : ocho 8 millones; por la construcción de dos unidades habitacioneales.

(Datos aproximados, obtenidos de circot)

4 millones x 2 unidades habitacionales=\$8.000.000 aproximado

120m2 cubiertos MESES



Concurso Provincial
Propuesta
Ideas de Inversión
Lote CASL

2da ETAPA

TERCER UNIDAD HABITACIONAL: Subdividida en dos

(ESPACIO MULTIUSO) SUM

TERCER UNIDAD HABITACIONAL-SUM EN SIMULTÁNEO

TRABAJO PRELIMINARES

- Replanteo
- Obrador Completo
- Cartel de obra
- Cercos

MOVIMIENTO DE SUELO

HORMIGÓN ARMADO

- Bases/ Fundaciones
- Bases aisladas
- Vigas fundacion

ESTRUCTURA METÁLICA

- Vigas principales tubo
- Vigas secundarias tubo

MAMPOSTERÍA

- Muro Termopanel
- muros internos bastidor 2x4pug madera revest madera 1/2x4

AI SLACIONES Y CUBIERTAS

- Panel Techo iny poliuretano agrafado para cub sin pendiente
- Plegados chapa prepintada rojo

REVOQUE

- interior fratasado con fieltro para ceramica solo en interior baño

REVESTIMIENTOS

PISOS

MUEBLES

CARPINTERÍA

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

INSTALACIÓN SANITARIA

PROYECCIÓN Y ETAPABILIDAD

El costo total por etapa 2 : para 180m2

12 millones por la construcción de una unidades habitacionales y espacio sum.

(Datos aproximados, obtenidos de circot)

4 millones uhab x 8 millones sum=\$12.000.000 aproximado

1er etapa+2da etapa: 20 millones aproximado

MESES



RENTABILIDAD DEL PROYECTO

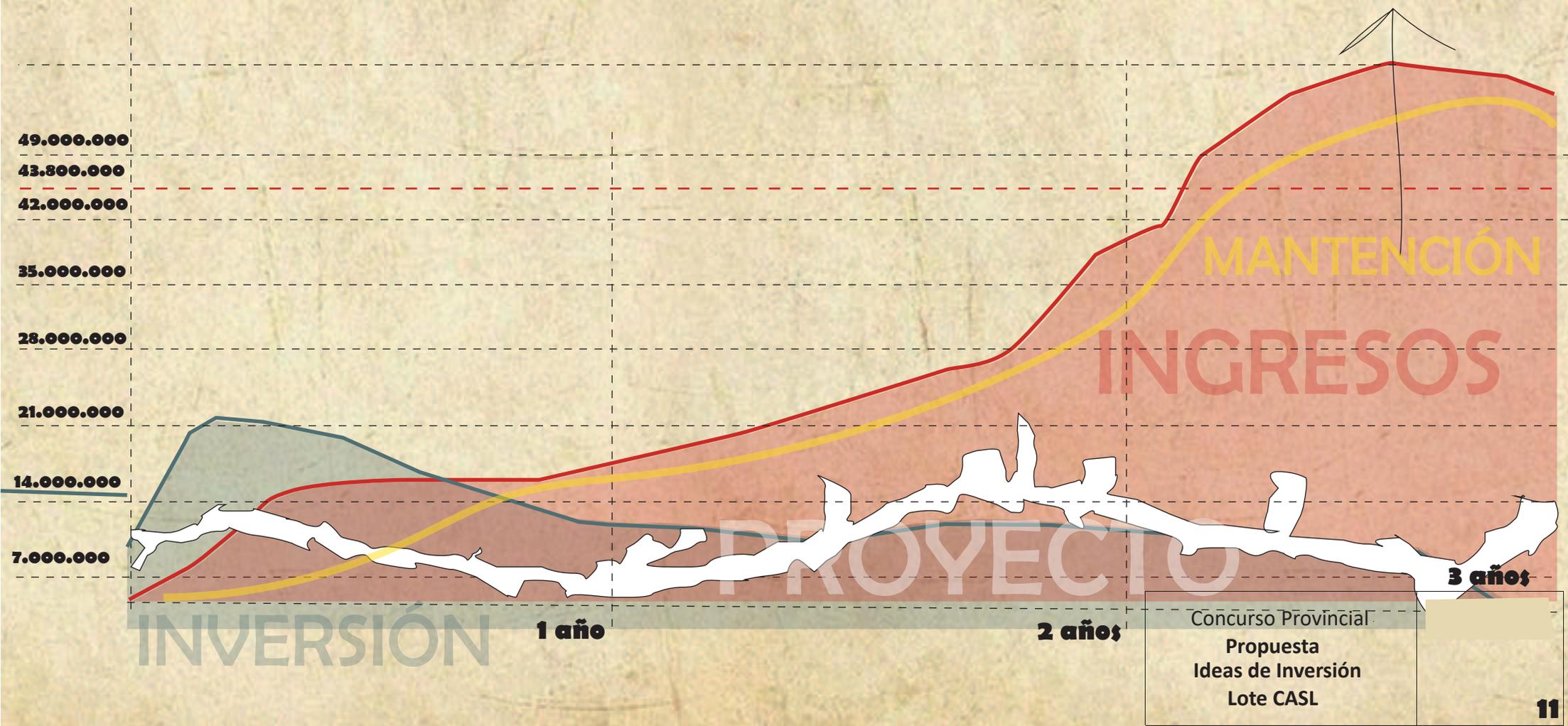
Este proyecto tiene una inversión aproximada de 20 millones. Una vez finalizado el proyecto alquilando cada cabaña un 50% de días del año, lo que daría un total de 182,5 días, recuperamos la inversión hecha aproximadamente en un año. Además contaremos con ingresos extras del espacio Multiuso SUM, dando la posibilidad a los arquitectos de alquilarlo durante la semana como espacio coworking y en fines de semana como espacio de reuniones.

$$182,5(\text{ aprox}) \times 20.000\text{ pesos} = \$3.650.000$$

$$\$3.650.000 \times 6 \text{ unidades hab} = 21.900.000$$

$$\$21.900.000 \times 2 \text{ años} = \$43.800.000 \text{ (2 años)}$$

**1 año
50%
de días
al año**



A continuación voto jurado

**MU
CHAS
GRACIAS**

Propuesta ideas de INVERSIÓN lote casl

3.6. VOTO DEL JURADO

Concurso “**Propuesta de Ideas de Inversión**”

VOTO 1: Representante del Cuerpo de Jurados del CASL:

Arq.Mat.....

VOTO 2: Arquitecto matriculado del CASL:

Arq.Mat.....

Concurso Provincial Propuesta Ideas de Inversión Lote CASL	
------------------------------------------------------------------------------	--