



Proyecto Económico – Financiero

Pautas de análisis para la implementación de una obra.



Año 2020

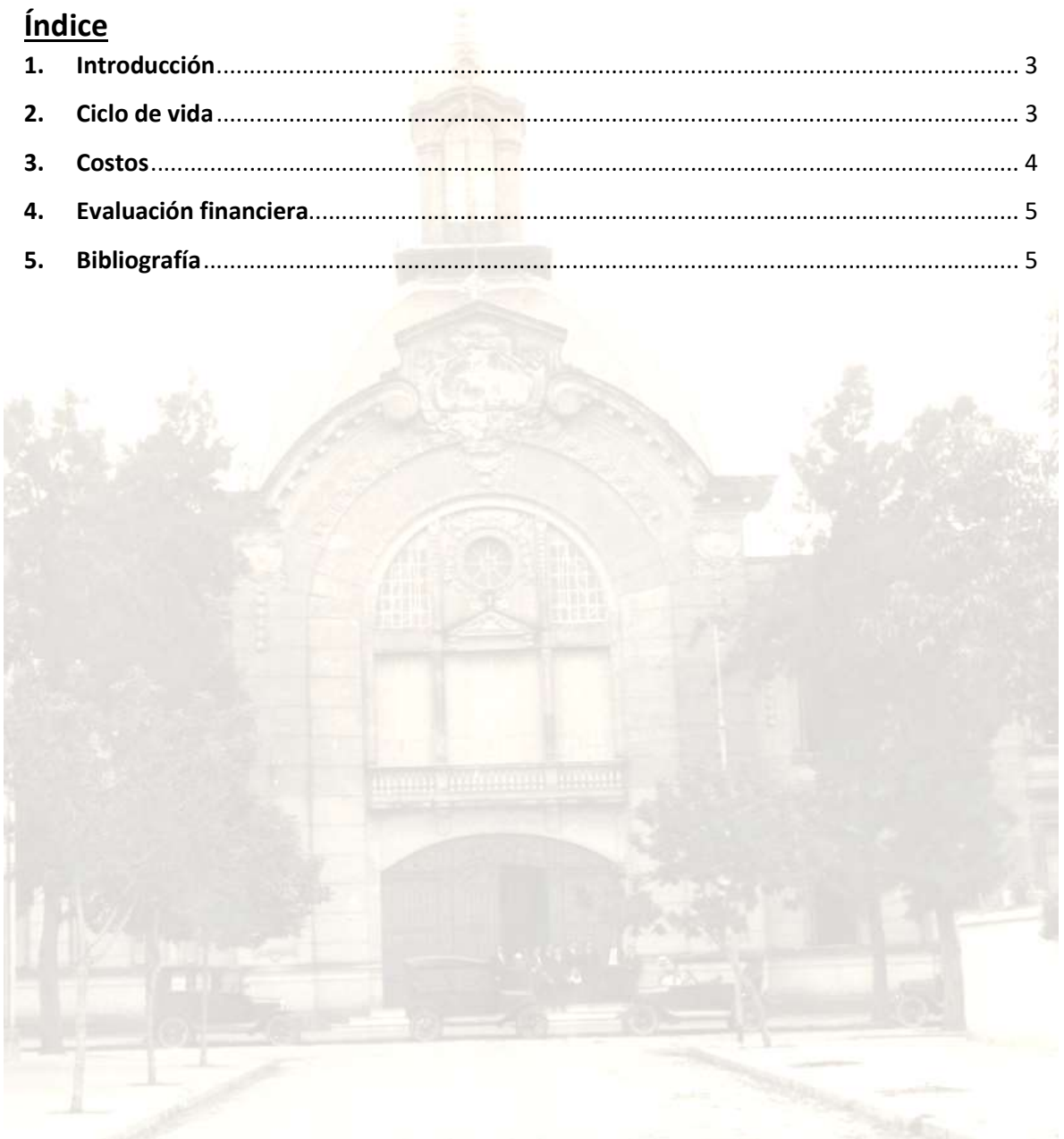
Cómputos y Presupuestos
Profesora: Ing. Esp. Susana N. Roldán



Escuela Industrial Superior
FIQ - UNL

Índice

1. Introducción.....	3
2. Ciclo de vida.....	3
3. Costos.....	4
4. Evaluación financiera.....	5
5. Bibliografía.....	5



1. Introducción

Un proyecto se puede definir como el intento por lograr objetivos específicos mediante un grupo único de tareas relacionadas y la utilización efectiva de los recursos. Tiene un propósito bien definido, expresado en términos de alcance, programa y costo. 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 [1].

El PMI "Project Management Institute" lo define como el esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único, resolviendo una necesidad sentida o que aprovecha una oportunidad del mercado en un determinado entorno.

Con el fin de poder evaluar un proyecto de inversión, se deben considerar varios aspectos, los cuales definen la viabilidad del mismo y la posibilidad de contar con inversionistas que puedan realizar un aporte de capital o bien sostener el proyecto por medio de créditos suscritos con el sector bancario.

2. Ciclo de vida

El ciclo de vida del proyecto es un conjunto de fases, generalmente secuenciales y en ocasiones superpuestas, cuyo nombre y número se determinan por las necesidades de gestión y control de la organización u organizaciones que participan en el proyecto, la naturaleza propia del proyecto y su área de aplicación. Puede ser determinado o conformado por los aspectos únicos de la organización. Mientras que cada proyecto tiene un inicio y un final definidos, las actividades específicas que se llevan a cabo entre estos ítems variarán ampliamente de acuerdo con el proyecto. El ciclo de vida proporciona el marco de referencia básico para dirigir el proyecto, independientemente del trabajo específico involucrado [2].

Los proyectos varían en tamaño y complejidad. Sin importar cuán pequeños o grandes, o cuán sencillos o complejos sean, los proyectos de construcción que ejercen un control y supervisión constante en cada una de sus etapas pueden configurarse dentro de la siguiente estructura.

- **Estructura de la edificación**

Inicio

Adquisición del terreno adecuado para el desarrollo del proyecto. Como variables importantes en la búsqueda del lote se debe tener en cuenta que el mercado potencial, la ubicación geográfica, las normas técnicas y ambientales, las restricciones, riesgos, bondades, condiciones topográficas, aspectos legales y el valor del m² se enmarquen dentro del alcance del proyecto.

Teniendo en cuenta el análisis para la adquisición del lote se elabora el análisis de prefactibilidad técnica donde se plasma la norma aplicable, mediante un esquema básico de diseño arquitectónico cuyo resultado final son las unidades de vivienda, las áreas construidas y vendibles. Definir el valor total de las ventas del proyecto y su

estructura de costos, en donde se tiene una visión general de todos los costos incluido el valor por el cual se puede adquirir el lote objeto del estudio de la prefactibilidad técnica, económica y legal.

Planeación

Una vez se adquiere el lote se da inicio al anteproyecto arquitectónico, el cual evoluciona a proyecto arquitectónico, con el cual se inician los diseños para ventas con planos publicitarios, material de publicidad, especificaciones de acabados y de construcción. Paralelo a este trabajo de ventas se inicia la coordinación de los diseños urbanísticos, estructurales, hidráulicos, eléctricos, y de gas para la obtención de la licencia de construcción y los planos de construcción, se elaboran los presupuestos de costos directos, indirectos, de ventas, administrativos y financieros.

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. La organización de las actividades se hará a través de un cronograma detallado basada en una EDT (Estructura Desglosada de Trabajo) [2], que contenga las actividades que a lo largo del proyecto se desarrollarán con el fin de darle alcance, seguimiento y control, minimizando costos y tiempos.

Cierre / Entrega.

Último paso, una vez concluida la construcción, con los inmuebles listos para ser entregados a los propietarios, habiendo cumplido con todos los requisitos legales y de pagos pactados por la compra y financiación del inmueble

3. COSTOS

La estimación de los costos constituye uno de los aspectos centrales del trabajo del evaluador, tanto por la importancia de ellos en la determinación de la rentabilidad del proyecto como por la variedad de elementos sujetos a valorización como desembolsos del proyecto [3]. 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 [4]

- ***Costos indirectos***

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 [4]

4. EVALUACIÓN FINANCIERA

La evaluación financiera de proyectos consiste en cuantificar los ingresos y egresos que se hacen con base en sumas de dinero que el inversionista recibe, entrega o deja de recibir. Es un análisis microeconómico en donde priman los precios del mercado [1]. Para la valoración Financiera de un proyecto se deben determinar los costos y beneficios con el fin de crear valor, teniendo en cuenta los riesgos y la medición de la rentabilidad. Para poder entender el análisis financiero es fundamental conocer el concepto del valor del dinero en el tiempo teniendo en cuenta los siguientes conceptos:

- ✓ El consumo presente es preferible al consumo futuro.
- ✓ El postergar el consumo futuro permite disponer hoy del dinero y utilizarlo para producir bienes/servicios adicionales.
- ✓ En el futuro se dispondrá del dinero que se tenía en el presente más el producido en el periodo durante el que se postergó el consumo.
- ✓ La existencia de inflación implica que el valor del dinero se reduce con el tiempo.
- ✓ La incertidumbre asociada con el dinero en el futuro reduce su valor.

La evaluación financiera de un proyecto consiste en construir los flujos de efectivo a través del tiempo y luego descontarlos mediante una tasa adecuada con el fin de cuantificar la generación de valor agregado y su monto.

5. Bibliografía

1. Infante Villareal, A. (1991). Evaluación financiera de proyectos de inversión. Séptima Edición Ed. Norma S.A. Bogotá, Colombia. p 14.
2. Project Management Institute (2008). Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos PMBOK. Ed 4. Newton Square (USA). Project Management Institute - PMI. 11 p.
3. Sapag N. y Sapag, R. (1989), Preparación y evaluación de proyectos, Ed. McGraw-Hill, Bogotá, Colombia. 111 p.
4. Suarez Salazar, (2005). Costos y tiempo en edificaciones. 3ra edición. Ed. Limusa. México p. 25.