REVISTA GAMA INMOBILIARIA

Edición 22 · Marzo 2024

cfia 120 AÑOS
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

CONTROL DE COSTOS COMO HERRAMIENTA DE CRECIMIENTO

RESUMEN PERPESPECTIVAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2024-CFIA

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2023

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS





CONSULTORÍA
INSPECCIÓN
DISEÑO
DE PROYECTOS

Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora





Nuestros SERVICIOS

- PROCESOS DE LICITACIÓN
- ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS
- DESARROLLO DE INGENIERIAS DE VALOR
- AUDITORIAS TECNICAS Y DE COSTO
- INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE
- CONCEPTUALIZACIÓN DE PROYECTOS
  DISEÑO DE PROYECTOS
  PRE-CONSTRUCCIÓN
  PRESUPUESTOS DE PROYECTOS
  INSPECCIÓN DE PROYECTOS

gutierrezygallardo.com

+506 84310555
+506 87223887

EDITORIAL GAMA



Gustavo Gutiérrez Beron

Gerente General

Gutiérrez & Gallardo

En esta edición de la revista GAMA Inmobiliaria traemos a la mesa temas muy interesantes y que requieren ser revisados por los diferentes actores del sector inmobiliario y de construcción.

En primer lugar, nos referimos a los errores en el manejo del Impuesto al Valor Agregado, IVA.

Errores que se están presentando en muchos de los proyectos inmobiliarios actuales. Costa Rica tiene un poco más de seis meses de tener el impuesto IVA aplicado al sector de la construcción al 100% del 13%.

Como el tema es relativamente nuevo se están cometiendo errores como el cobro del doble IVA sin aplicar los créditos correspondientes, el cargo de AIU sobre el impuesto del IVA, entre otros. Por lo anterior en esta edición presentamos la descripción de estos errores y un ejemplo para ver la dimensión de este y su impacto en el costo final de un proyecto.

Los invitamos a revisar su contabilidad en tema de impuesto y confirmar que no se está cobrando doble este impuesto.

El 2023 cerró con un descenso en m2 en permisos de construcción de vivienda según las estadísticas del CFIA. Esta cifra contrasta con el incremento de venta de apartamentos en la GAMA durante el mismo periodo.

En las estadísticas del CFIA nos muestra el importante crecimiento que está teniendo la zona del Pacífico en términos de m2 de construcción. Se destacan los cantones de Santa Cruz y Carrillo de Guanacaste. Para visualizar las estadísticas del CFIA presentamos un resumen ejecutivo de los m2 de construcción tramitados en el periodo 2023. También presentamos en esta edición un pequeño resumen del comportamiento de las ventas de casas, lotes y apartamentos en la GAMA para el periodo 2023.

Encuentre en esta edición 22 el capítulo 5 "FACTIBILIDAD TÉCNICA" dentro del marco del estudio de factibilidad de un proyecto inmobiliario. La factibilidad técnica considera temas como dimensionamiento de los proyectos, etapas de desarrollo, estudios técnicos, tramitología, logística constructiva, costos y presupuestos, condiciones generales, plazo y programa de obra, mapa estratégico, planificación de la construcción y del control, cierre de proyecto y gestión de calidad y salud ocupacional.

Adicionalmente presentamos el control de costos como una herramienta de crecimiento empresarial. Quien no se mide y no analiza resultados no puede desarrollar estrategias de ajuste y crecimiento. Aquí radica la importancia del control de costos en los proyectos. El control de costos hace parte del plan de mejora continua del sector inmobiliario y de construcción.

Para inicios de mayo 2024 tendremos listo el informe Market Share 2023 del sector inmobiliario. Este informe analiza el comportamiento de las ventas durante el 2023. Ventas por cantón y por tipo de producto (casas, lotes y apartamentos). Presenta el Top 20 de desarrolladores en la GAMA y el Top 10 de desarrolladores por cantón por tipo de producto. Para esta edición de Market Share estaremos incorporando un informe sobre el Pacífico Central y el Pacífico Norte (Guanacaste).

Nuevamente agradecer a todos los clientes de Gutierrez & Gallardo y Cake Business Development por la confianza que nos han depositado en la realización de estudios de mercado, estudios de factibilidad, estudios de Mayor y Mejor Uso y, presupuesto y control de costos; estos nos permiten seguir haciendo investigaciones en el sector inmobiliario de vivienda en Costa Rica.

En Gutierrez & Gallardo no vendemos servicios, ofrecemos análisis y soluciones que apoyan el éxito de los proyectos inmobiliarios.

Alajuela, 25 de marzo 2024

GyG no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier índole por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido o usos que se den a la información y a los artículos que aquí se presenta, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, ahorro, inversión, ni para para ningún otro efecto, en contenido, el pensamiento de los autores y de Gutiérrez & Gallardo.

Todos los derechos de autor están reservados, se prohíbe la reproducción parcial o total de este documento, sin explicita autorización de los autores.

Todos los Derechos Reservados.

REVISTA GAMA

REVISTA INMOBILIARIA

Edición No.22

COMITÉ EJECUTIVO

Gustavo Gutiérrez Beron
Gerente General
Gutiérrez & Gallardo

María del Carmen Gallardo
Gerente de Proyecto
Gutiérrez & Gallardo

REVISTA GAMA

Jaime Arango G.
Coordinador General
Revista GAMA Inmboliaria

Martha Giraldo Montoya
Coordinadora
Revista GAMA Inmboliaria

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Stephanie Solano Peña
Diseñadora
Made of Dreams

MAYOR INFORMACIÓN:
info@gyg.cr
+506 2431.0555

CAKE BUSINESS DEVELOPMENT
Doing business, piece of cake

Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

ARTÍCULO 1

PERSPECTIVAS
DESARROLLO INMOBILIARIO
COSTA RICA GAMA 2024



6-10



14-15

ARTÍCULO 2

DESARROLLOS INMOBILIARIOS
FUERA DE LA
GAMA



18-19

ARTÍCULO 3

EVOLUCIÓN DEL MODELO DE INVERSIÓN EN PROYECTOS DE VIVIENDA



22-25

ARTÍCULO 4

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

CAPITULO 4

REVISTA
GAMA



PERSPECTIVAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2024

CFIA



PERSPECTIVAS DEL **SECTOR CONSTRUCCIÓN** 2024. CFIA

Del informe de Perspectivas del Sector Construcción 2024 presentado por el CFIA, se extraen las principales conclusiones sobre la estadística de intención de construcción y registro de planos catastrados en Costa Rica.

Para mayor claridad, se define los tipos de obra y sub-obra a los que hace alusión el estudio:

Obras	Sub-Obras
Habitacional	Casa, condominio, apartamento e interés social.
Comercial	Local, oficinas y supermercados.
Infraestructura	Urbanizaciones, condominios de lotes, carreteras y puentes.
Industrial	Bodegas, telecomunicaciones, zonas francas (Cartago (La Lima), Grecia (Alajuela (Coyol).
Institucional	Escuelas, colegios y edificios públicos.
Obras complementarias	Parqueos, parques y piscinas.
Otros	Salud/sanitario, religioso, agroindustrial y turismo.

REGISTRO POR TIPO DE OBRA

El 2023 respecto al 2022 mostró un crecimiento de 31.6% para la obra industrial; 12.5% para la obra comercial, 3.2% para otros y 70.3% para institucional; se registró un descenso de 7.6% para el habitacional y 5.4% para el urbanístico.

La distribución por tipo de obra fue: 38% habitacional, 21% urbanístico, 18% comercial, 12% industrial, 10% otros y 1% institucional. Con respecto al 2022 los m2 registrados de obra nueva disminuyen -4.3% y los m2 de remodelaciones y ampliaciones aumentó en forma significativa,13.2% y 46.7% respectivamente.

OBRA PRIVADA VERSUS OBRA PÚBLICA

La intención de construcción la sigue aportando en mayor proporción el sector privado. En el 2023, el aporte del sector público sobre el privado es de 7.8%, el cuarto más bajo registrado en el período 2014-2023 (más bajo que este porcentaje se registró en el 2020, 2019 y 2022). Un sector sano debería mostrar entre un 30% a un 33% del sector público.

OBRAS HABITACIONALES

El 2023 muestra un descenso en casas, condominios, apartamentos y un incremento en interés social y otras obras habitacionales; sin embargo, en cuanto a la vivienda de interés social, muestra el segundo año más bajo en registro de intención de construcción de toda la historia.

REGISTRO DE INTENCIÓN DE CONSTRUCCIÓN 2018-2023

En San José en el 2023 se presenta un decrecimiento por debajo del nivel registrado en pandemia y por debajo del reportado en el 2022; Alajuela ha mantenido una constancia relativa en los 6 años de análisis, mostrando el nivel más bajo en el 2020 y un crecimiento estable desde ese entonces; Guanacaste presenta un crecimiento en alzada desde la pandemia (crecimiento del 85%); la zona costera de Puntarenas está empezando a tener un crecimiento importante, los registros muestran un crecimiento del 49% desde la pandemia ; Heredia presenta unos registros menores que los reportados durante la pandemia y mucho menos a los de años anteriores; Cartago tuvo un crecimiento importante en el 2023 y un nivel superior al presentado en la pandemia; por último, Limón sigue siendo la provincia más baja en permisos de construcción (en el cantón de Guápiles se están tramitando más permisos que en la cabecera de Limón), aún así, la cantidad de registros presentados en el 2023 es mayor que en el año inmediatamente anterior.

Analizando la distribución de m2, se observa que en el 2023 Guanacaste es la provincia que tiene más intención de construcción, seguida por Alajuela (conserva el segundo lugar del 2022), San José (pierde el primer lugar del 2022), Puntarenas (cuarto lugar), Cartago (Quinto lugar), Heredia (Sexto lugar) y Limón (Séptimo lugar). Como hecho relevante se apunta que, por primera vez, una provincia fuera de la GAM obtiene el primer lugar en registros de intención.

COMPOSICIÓN POR PROVINCIA Y CRECIMIENTO RESPECTO AL 2022.

En la provincia de San José la obra habitacional representa el 39%, la comercial el 31%, la infraestructura 12%, otros 10%, industrial 6% e institucional 2%. La construcción nueva el 63% y la remodelación el 26%. Es importante resaltar que el segundo lugar está el tipo comercial y que, por primera vez, la remodelación de los m2 comerciales es mayor que los m2 nuevos comerciales. San José como provincia decae en un 21.3%

En la provincia de Alajuela se tiene un 29% habitacional, 25% industrial, 20% infraestructura, 19% comercial, 6% otros y 1% institucional. El porcentaje de la obra industrial es alto y tiene que ver con las zonas franjas ubicadas en Grecia y Coyol de Alajuela; este porcentaje, es muy cercano a la intención de construcción residencial habitacional de la misma provincia. Se destaca que la infraestructura es alta; lo cual puede indicar, que la intención de construcción puede seguir en ascenso. Alajuela crece una baja proporción 0.4%.

En la provincia de Cartago la intención habitacional es del 33%, infraestructura 26%, industrial 23%, comercial 9%, otros 8% e institucional 1%. Hay mucha construcción nueva en Cartago (75%). Considerando que la infraestructura está en segundo lugar, se puede esperar un buen crecimiento para el 2024. Cartago, como provincia crece un 62.4%.

En la provincia de Heredia, se observa un decrecimiento del 27.1%. La parte más importante es la habitacional (37%) seguido de la comercial (23%), industrial (13%), otros (13%), infraestructura (12%) e institucional (2%). El porcentaje tan bajo de infraestructura pueden indicar que Heredia continuará decayendo o se mantendrá igual.

En la provincia de Guanacaste, donde se muestra que registra un crecimiento del 15.8%. La obra habitacional es la más grande (45%), seguido de infraestructura (35%); comercial (9%), otros (8%), industrial (2%) e institucional (1%).
Guanacaste muestra un crecimiento de 15.8% y es una de las provincias que tiene uno de los porcentajes más altos de construcción nueva (82%).

En Puntarenas, se observa un crecimiento de 6.1% respecto al año inmediatamente anterior. Tiene una obra habitacional del 41%, infraestructura 22%, comercial 16%, otros 13%, industrial 6% e institucional 2%. El alto porcentaje en infraestructura induce a pensar que vendrá mucha intención de construcción.

En la provincia de Limón, se observa un crecimiento del 54.1%, mostrando un habitacional de 39%, otros 26%, comercial 16%, industrial 7%, institucional 7% e infraestructura 5%; este último valor, hace pensar que el crecimiento de Limón no será tan sostenible en el 2024. La construcción nueva es alta (75%).

INTENCIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR CANTONES

Santa Cruz es el cantón con más permisos de intención de construcción. Casi la mitad de los permisos de intención construcción de la Provincia de Guanacaste son del cantón de Santa Cruz.

En 9 cantones (Santa Cruz, Alajuela, Puntarenas, Carrillo, San José, Cartago, Grecia, Escazú y San Carlos) se concentra el 50% de los permisos de construcción, el otro 50% se reparte en los 75 cantones restantes. De los 9 cantones, 5 se ubican fuera de la GAM (Santa Cruz, Puntarenas, Carrillo, Grecia, San Carlos).

Los permisos de intención de construcción del cantón de Santa Cruz equivalen a la intención de construcción de los 40 cantones con menor intención de construcción.

En atención a una gran cantidad de planes reguladores que no permiten la construcción en altura y la concentración de la oferta en algunos sectores, hay una reducción en la cantidad de proyectos verticales que se están registrando ante el CFIA.

PROYECTOS DE TOPOGRAFÍA

En el 2023 cae 4.4% la cantidad de planos registrados con respecto al año anterior y 14.8% con respecto al año de pandemia; según el CFIA, esta caída se debe a las altas exigencias que se presentan en el Reglamento de Fraccionamiento de Urbanizaciones del INVU aprobado en el 2020, para realizar el registro.

Los cantones con mayor registro de planos son Santa Cruz (6.4%), Pérez Zeledón (4.9%), San Carlos (4.7%), Pococí (3.4%), Puntarenas (3.3%), Nicoya (2.8%), Talamanca (2.7%), Sarapiquí (2.7%), Alajuela (2.5%) y Upala (2.3%).

En 17 cantones se concentra el 50% de planos de catastro (Santa Cruz, Pérez Zeledón, San Carlos, Pococí, Puntarenas, Nicoya, Talamanca, Sarapiquí, Alajuela, Upala, San Ramón, Escazú, Osa, San José, Liberia, Carrillo, Desamparados); de los cuales, solo 4 son de la GAM.

El Cantón de Santa Cruz registra tantos planos como los 17 cantones que menos planos registran (Dota, Cañas, Poás, Santa Bárbara, Jiménez, Tibás, Moravia, Zarcero, León Cortés, Alajuelita, Montes de Oca, Montes de Oro, Monteverde, Alvarado, San Pablo, Flores, y Belén).

PERSPECTIVAS 2024

Con fundamento en los registros en Guanacaste y el Pacífico Central, el CFIA proyecta un crecimiento de hasta 2%, así como una mejora en la obra industrial y aumento en la remodelación de locales comerciales. Importante anotar que el crecimiento en el 2023 fue de 1.4%.

CONDICIONANTES

Los condicionantes presentados en el informe del CFIA son:

El Estado debe incrementar el financiamiento, planificación, diseño y la construcción de obra pública, indispensable para el desarrollo del país.

El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) debe mejorar su gestión de proyectos para reducir las cartas de disponibilidad de agua negativas y los racionamientos.

Las autoridades de Gobierno deben aumentar la construcción de vivienda de interés social. considerando el beneficio que brinda a las familias en condición de vulnerabilidad y el dinamismo que genera en la economía. Este es el segundo año más bajo en intención de construcción de toda la historia.

Las instituciones del Estado deben tener mayor efectividad en la gestión de proyectos, así como una mayor y mejor gestión en el desarrollo de infraestructura nacional y transporte urbano.

Incentivar a que los nuevos gobiernos locales, a que en sus nuevos planes reguladores incluyan zonas de construcción que permitan alta densidad y altura, así como incentivos a la construcción sostenible.

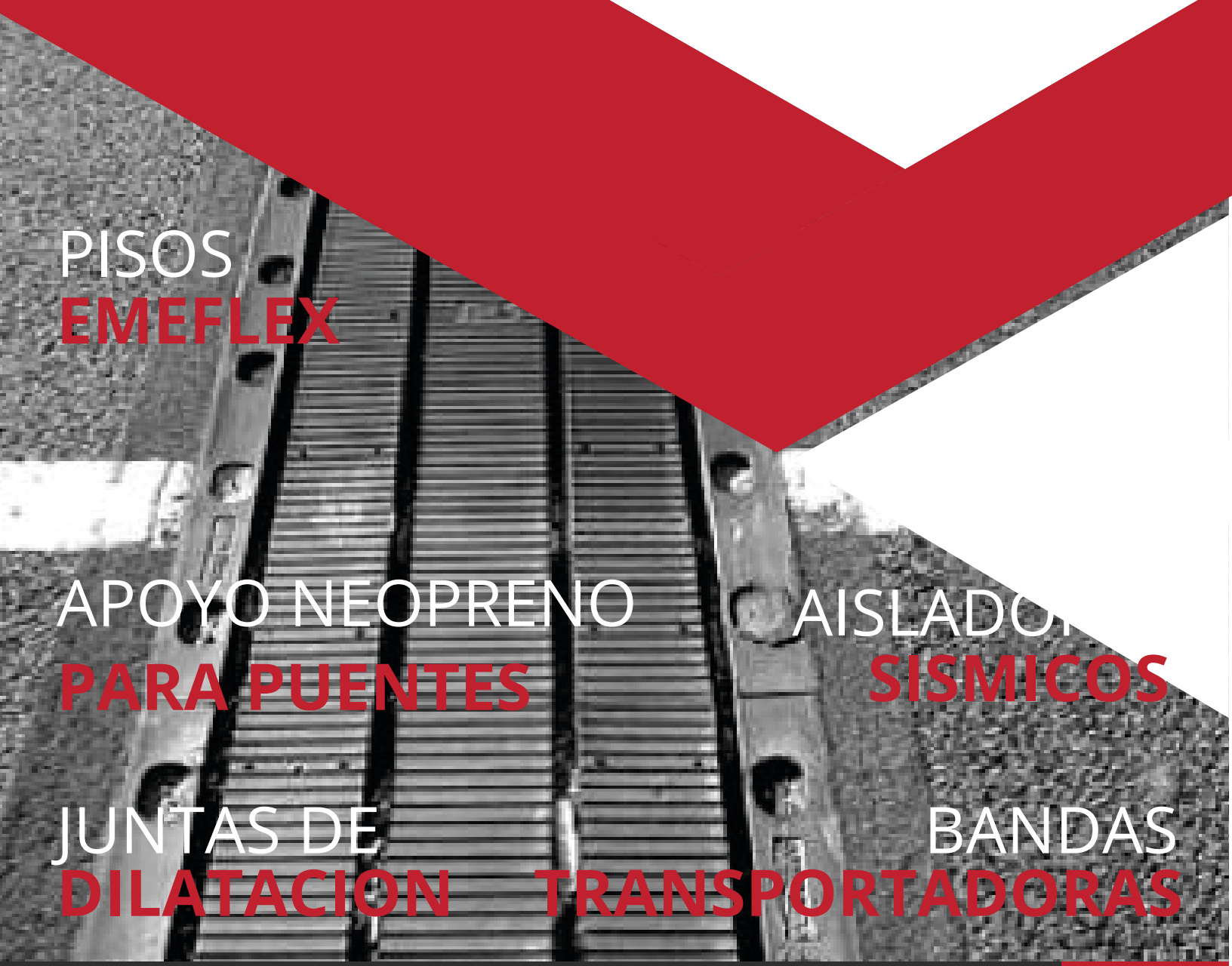
Promover el desarrollo de zonas francas en diferentes regiones del país, así como la infraestructura necesaria, para que permitan llevar un sistema económico y de generación empleo exitoso y sostenible a diferentes lugares del país.

Resumen del informe CFIA elaborado por:
Ingeniera María del Carmen Gallardo Mejía.
Para mayor detalle puede descargar el informe completo en el siguiente link:
https://cfia.or.cr/descargas/informes/Perspectivas-CFIA-2024.pdf; https://www.youtube.com/watch?v=Eo1Rj4joWrs

E&M®

CALIDAD QUE UNE

PRODUCTOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS



PISOS
EMEFLEX

APOYO NEOPRENO
PARA PUENTES

AISLADO
SISMICOS

JUNTAS DE
DILATACION

BANDAS
TRANSPORTADORAS

Representante en Costa Rica: Gutierrez & Gallardo SA
Departamento comercial: Ing. María del Carmen Gallardo.
Correo: mgallardo@gyg.cr
www.eymproductostecnicos.com



CÁMARA DE
CONSULTORES
EN ARQUITECTURA E INGENIERÍA



Contáctenos:
info@camaraconsultorescr.org

CÁMARA DE CONSULTORES
EN ARQUITECTURA E INGENIERÍA

REVISTA
GAMA



EL CONTROL DE GASTOS COMO HERREMIENTA DE CRECIMIENTO EMPRESARIAL

Ing. Gustavo Gutiérrez Berón
Gutiérrez & Gallardo



En el sector inmobiliario y de construcción el presupuesto es la herramienta que nos permite costear un proyecto, de una forma detallada, ítem por ítem, por actividades y por capítulos. Esta herramienta que generalmente se maneja en Excel va amarrada a la programación de obra para poder generar un flujo de caja de gastos del proyecto.

Si el presupuesto está bien detallado, bien ejecutado y bien planificado nos va permitir hacer controles de costos durante toda la duración de la construcción.

Pero el presupuesto es una herramienta dinámica en el tiempo. Se debe dejar la base del presupuesto aprobado por los propietarios, Junta Directiva o a quien corresponda aprobar el presupuesto. Sobre esta base se estarán realizando los ajustes diarios con cierre mes a mes.

Para realizar los ajustes a presupuestos se manejan las Actualizaciones de presupuesto. Estas actualizaciones pueden venir de: Errores de presupuesto, Errores de construcción, Errores en diseño, Cambio de especificaciones, modificaciones al diseño original, imprevistos, otros.

Cada actualización de presupuesto debe llevar un soporte del calculo de cantidades, costos y un total. Cada mes se deben totalizar las actualizaciones de presupuesto para dimensionar el porcentaje de cambios que se están ejecutando. Un proyecto bien planificado, bien diseñado y bien ejecutado no debería tener más de un 2.0% de ajustes a largo plazo. Permite revisar si las utilidades proyectadas se van a cumplir o se deben hacer ajustes.

Un 5.0% es muy porcentaje muy alto en ajustes y toca analizar el porqué. Más de un 5.0% implica falta de planificación, falta de experiencia en presupuesto, falta de experiencia en dirección y construcción de obras.

El control de costos tiene dos objetivos. El primer objetivo es poder proyectar el costo final o pronóstico de costos. Este pronóstico es importante para la toma de decisiones de corto y largo plazo. Permite revisar si las utilidades proyectadas se van a cumplir o se deben hacer ajustes.

Como segundo objetivo está el aprendizaje y la mejora continua. Un buen control de costos por actividad nos va a decir si la cantidad calculada fue la correcta, si el costo unitario de presupuesto resultó acertado. Si el rendimiento de obra calculado en sitio, mediante procesos de productividad, está actualizado o se debe modificar para futuros proyectos.

Por lo anterior, podemos concluir que el control de costos es la herramienta que permite el crecimiento de las empresas Desarrolladores y/o Constructoras, mediante procesos de mejora continua. Aprendiendo de los errores y capitalizando este aprendizaje para no volver a cometer los mismos errores en futuros proyectos.

El control de costos, aunque implica un costo adicional, no es un gasto, es una inversión de la empresa para un crecimiento sólido que asegura el resultado positivo de sus inversiones.

Responsable
Ing Gustavo A. Gutierrez B.
ggutierrez@gyg.cr

PROMATCO

Su mejor aliado en impermeabilizaciones y soluciones para la construcción



Proyecto: **Impermeabilización** de graderías en el Estadio Mágico González, El Salvador

+506 2296-8000 +503 2527-5858 www.promatco.com



Proyecto: **Impermeabilización** de techos con manto asfáltico



Proyecto: **Impermeabilización** de azotea con sistema MAXURETHANE
Productos utilizados: MAXEPOX PRIMER W, MAXURETHANE FLOOR, MAXURETHANE 2C



Proyecto: **Impermeabilización** de muros de retención con sistema AISLADRAIN en conjunto con IMPERPRIM



Reforzamiento estructural con fibra de carbono



Proyecto: **Impermeabilización** con sistema acrílico Elastón con refuerzo

"Promatco, la elección indiscutible para quienes buscan calidad incomparable en productos de construcción. Nuestra confianza en su excelencia es la base de cada proyecto exitoso y fiel reflejo de la importancia a la calidad que buscamos en Icon."

Ing. Ruddy Guerra
Director en Construcción
Constructora Icon



COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA VIVIENDA NUEVA EN EL GAM 2023

Ingeniero Jaime Andrés Arango Gallardo
jarango@gyg.cr
Gutiérrez & Gallardo

COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA NUEVA
EN EL GAM 2023

Como se ha mencionado en ediciones anteriores de la revista GAMA, el comportamiento del mercado inmobiliario ha experimentado cambios a lo largo del tiempo, desde el boom de la vivienda vertical en el año 2016 hasta el reposicionamiento de la vivienda horizontal en época de pandemia.

Estos cambios han obligado al desarrollador a actualizar el producto que se entrega al cliente final y la forma de comercializarlo.

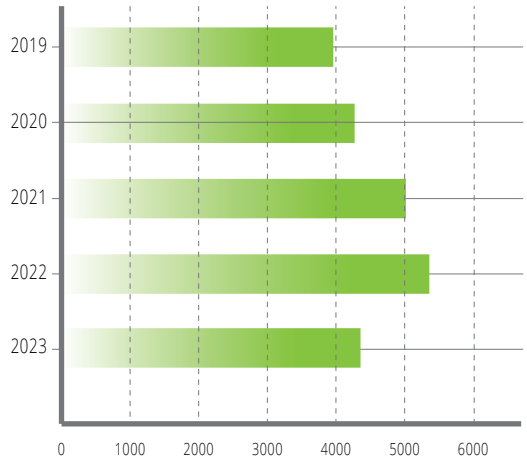
En ese período se presentaron tres factores que impactaron a los desarrolladores: el tipo de cambio, el IVA a los servicios profesionales y los fidecomisos.

Duranta el 2023 llegaron al mercado inmobiliario 16 proyectos de vivienda vertical y 16 horizontales y tan solo 2 de lotes, para un total de 33 proyectos nuevos, siendo el año con menor número de proyectos nuevos introducidos en la GAMA en los últimos 5 años; sin embargo, en cuanto al número de unidades se sitúa en el tercer puesto, eso indica que los proyectos que se realizan actualmente se han vuelto más masivos.

TIPO DE VIVIENDA
POR AÑO EN EL GAMA

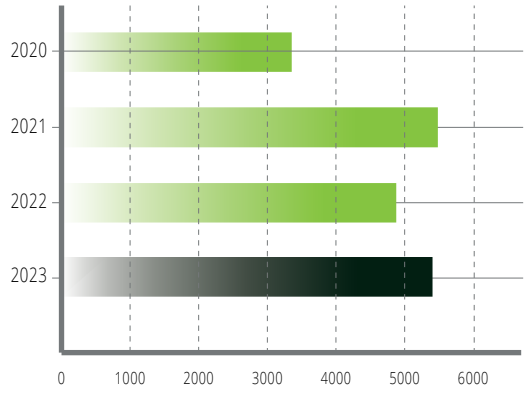
Año	Apartamentos	Casas	Lotes	Total
2019	13	20	7	**40**
2020	10	15	11	**36**
2021	11	21	12	**44**
2022	22	20	6	**48**
2023	16	16	2	**34**

CANTIDAD DE UNIDADES NUEVAS
2019-2023



Según datos preliminares, se estima que las ventas de unidades habitacionales en el año 2023 tuvieron un incremento alrededor del 10%; este dato convierte al año 2023 en el segundo año de más ventas después del 2021, donde el mercado tocó su techo de los últimos cinco años con 5.408 unidades.

VENTAS TOTALES
APARTAMENTOS / CASAS



Al cierre de esta edición, Gutierrez y Gallardo estaba finalizando la actualización de la base de datos de los proyectos inmobiliarios en la GAM; por lo tanto, los valores y porcentajes de ventas que aquí se presentan, son un estimativo proyectado muy cercano al esperado.

Así las cosas, en cuanto a las ventas por producto, en el año 2023 se registró la venta de 2.100 unidades de apartamentos, lo que representa un incremento alrededor del 20%; En el segmento de casas, la cifra de ventas es similar, rondando también las 2.100 unidades comercializadas; sin embargo, no hubo un incremento del mercado, por el contrario, se presentó una contracción entre el 1% y 3% de las ventas; por último, en cuanto a volumen de ventas están los lotes, con aproximadamente 1.100 unidades comercializadas, mostrando un incremento entre el 6% y 8%.

Durante los últimos años se viene registrando un decrecimiento en el ingreso de proyectos nuevos de lotes al mercado inmobiliario; razón por la cual, el inventario de lotes disponibles para la compra cada vez es menor.

Es así como en el año 2023 ingresaron 2 proyectos nuevos de lotes y se estima una reducción del inventario superior a las 500 unidades, pasando de casi 4.000 unidades en el año 2022 a menos de 3.500 para el 2023.

En el segmento de apartamentos también se espera una pequeña reducción, dado que las unidades vendidas están por encima de las nuevas introducidas al mercado. Se espera una reducción del inventario de 300 unidades; las cuales no son tan significativas como en el área de lotes, dado que el inventario del año 2023 estaba por encima de las 4500 unidades.

En cuanto al segmento de casas, el inventario prácticamente no varió, dado que el volumen de ventas fue similar a la cantidad de unidades nuevas comercializadas.

El sector inmobiliario durante el año 2023 presentó un volumen alto de ventas en comparación con los últimos 5 años. En respuesta a la demanda actual de los consumidores, los desarrolladores ajustaron su oferta hacia viviendas de menor tamaño, con el objetivo de reducir los costos, dado que el incremento de los materiales, el aumento del precio de la tierra y junto con la inflación han provocado un incremento de la construcción en los últimos años.

Por otro lado, se viene observando una constante reducción en la oferta de proyectos en la GAMA en los últimos años.

Al igual que desarrolladores, esto se debe a dos factores:

1. La maduración del sector, que aprendió a no sacar tantos proyectos que aumentaban su nivel de riesgo en el mercado. Este aprendizaje en la GAMA dejó más de 80 proyectos fracasados, que fueron cancelados, rematados por el banco o adquiridos por otros desarrolladores.

2. El ingreso del reglamento para venta a plazos del MEIC en el 2021, donde se entró a proteger a los compradores de vivienda, impidiendo que pequeños o nuevos desarrolladores sin un músculo financiero ingresen al mercado. Esto considerando que hasta antes del 2021 muchos pequeños desarrolladores se financiaban de las primas que daban los compradores; con la nueva ley los desarrolladores pueden acceder solo hasta el 10% del valor pagado de prima por parte de los compradores.

Esta reducción en la oferta de proyectos en el mercado ha generado adicionalmente el fortalecimiento y posicionamiento de las desarrolladoras con buena imagen, quienes han empezado a acaparar la mayor parte de las ventas.

Responsable
Ingeniero Jaime Andrés Arango Gallardo
Consultora Gutierrez & Gallardo
jarango@gyg.cr



MADECENTRO

MEDELLÍN - COLOMBIA

SUMINISTROS E INSTALACIÓN

- Muebles de cocina
- Puertas de madera
- Closet
- Muebles de baño

INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DEL MUEBLE, LA MADERA Y LA CONSTRUCCIÓN

Representante en Costa Rica: Gutierrez & Gallardo SA

Departamento comercial: Marta Lucia Giraldo

Correo: mgiraldo@gyg.cr

Teléfono: 506-8431-0555, 506-8914-3916

madecentro.com



PARA SUS PROYECTOS

- Estudios de Factibilidad
- Estudios de Mayor y Mejor Uso
- Plan de Negocios para PYME

ESTUDIOS CAKE

¿Sabe usted que tan grande es su mercado meta?

- Definir y delimitar el nicho poblacional de su proyecto.
- Conocer las tendencias actuales del mercado inmobiliario.
- Evaluar los costos y las características de su proyecto.
- Conocer cuales son sus principales competidores y sus productos.
- Delimitar la demanda y la absorción de su proyecto.
- Encontrar nuevos nichos de mercado.
- Establecer estrategias de mercado adecuadas, según su público meta.
- Encontrar factores críticos de éxito que mejoren su velocidad de ventas.

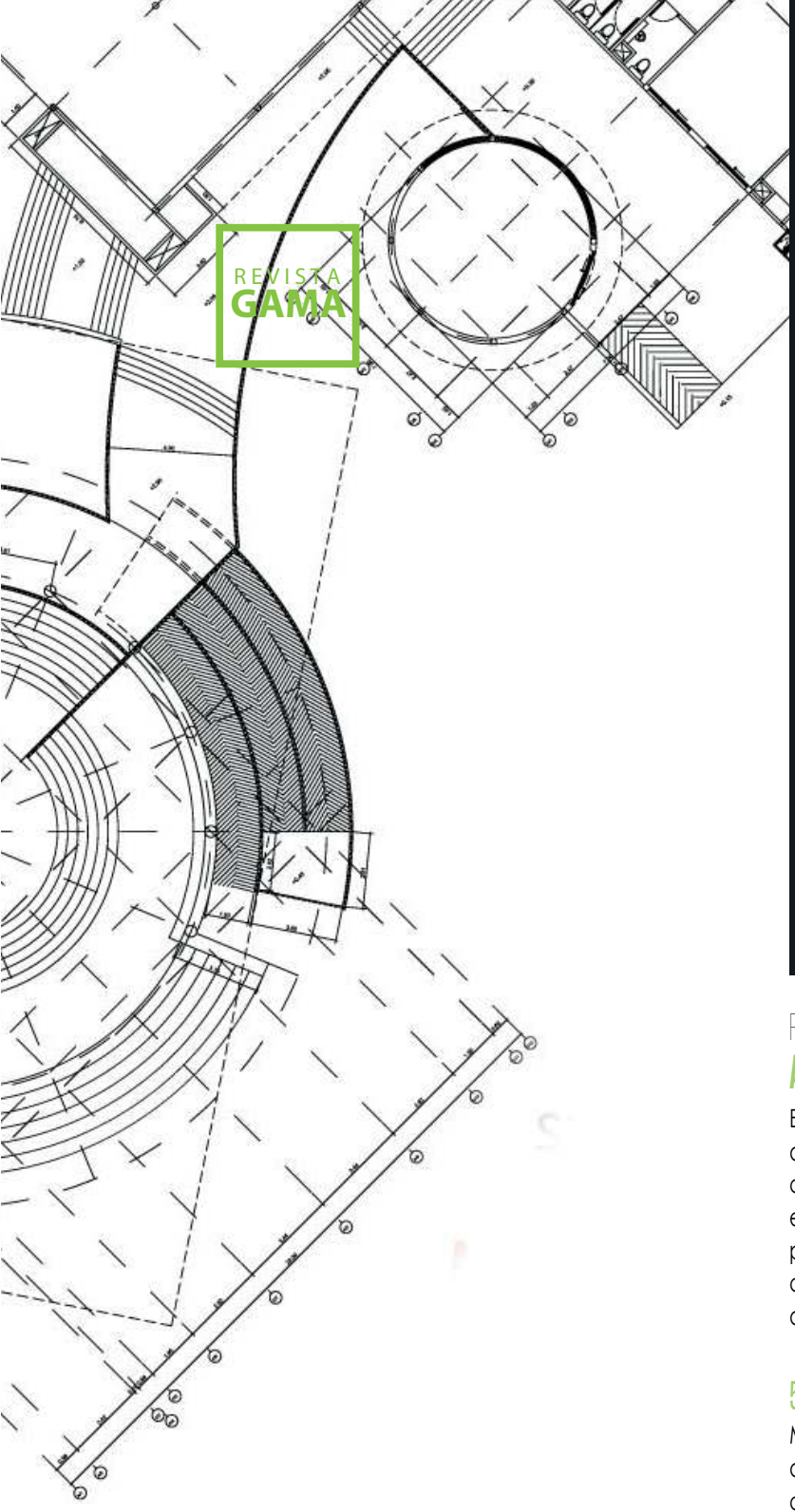
PARA MAS INFORMACIÓN

Jaime Andrés Arango +506 84310555

NUESTROS CLIENTES



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora



REVISTA GAMA

CAPITULO 05

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS

Elaborado por:
Ingeniero Civil Gustavo Gutérrez Berón.
Especialista en Administración de empresas
Gutiérrez & Gallardo

FACTIBILIDAD TÉCNICA
ASPECTOS TÉCNICOS

El capítulo de Factibilidad técnica de un proyecto se refiere a determinar si un el proyecto que se pretende ejecutar es técnicamente factible, desde el punto de vista del terreno, la estructura, la logística constructiva, el presupuesto, el plazo y programación, la planificación de la ejecución, el control, el cierre de proyecto y otros aspectos como la calidad y la seguridad ocupacional o seguridad humana.

5.1 DIMENSIONAMIENTO DEL PROYECTO

Mucho de los aspectos técnicos de un proyecto van a depender del tipo de proyecto, el tamaño y su complejidad constructiva.

Un proyecto de baja complejidad puede ser una casa(s), un local(es) comercial(es). Un proyecto de alta complejidad se considera una torre de apartamentos con sótanos. Por lo anterior, según la complejidad del proyecto los estudios y análisis serán mas o menos amplios, de tal forma que los resultados garanticen la factibilidad técnica positiva. Si alguna área de estudio técnico resulta con factibilidad negativa se debe replantear el proyecto.

5.2 ESTUDIOS TÉCNICOS

Previo a los diseños técnicos el proyecto debe tener la siguiente tramitología (sobre la base de anteproyecto): Uso de suelo, disponibilidad de servicios públicos (agua potable, aguas residuales, aguas lluvias (desfogue)), recolección de residuos sólidos, ubicación planta de tratamiento, descarga aguas tratadas, disponibilidad eléctrica, todos los alineamiento o restricciones que correspondan (vial, pluvial, alta tensión, vías férreas, oleoducto, Aviación civil, Vulnerabilidad CNE, restricción de acceso Mopt (impacto vial), etc)) y Estudio de impacto ambiental o su correspondiente para SETENA.

Los estudios técnicos iniciales son: topografía para rectificación de linderos, curvas de nivel y verificación del área del terreno, el estudio de suelos correspondiente, cimentaciones especiales cuando corresponda, estudio hidrológico, otros específicos del proyecto.

Los diseños para el proyecto son: Arquitectónico, urbanístico, estructural, mecánicos, aire acondicionado, eléctrico, infraestructura, paisajismo e interiorismo.

La tramitología del proyecto involucra las siguientes entidades: CFIA, INVU, MOPT. Ministerio de Salud, AYA (Asada), ICE-CNFL-Cooperativas de energía, SETENA, Bomberos, Dirección de Aviación Civil, Ministerio de Ambiente cuando corresponda y la Municipalidad correspondiente.

5.3 LOGÍSTICA CONSTRUCTIVA.

La logística constructiva, también conocida como la Planificación preliminar de la obra, es la secuencia de actividades que se deben ejecutar para llevar a feliz termino en costos y tiempo un proyecto inmobiliario. Esta logística constructiva arranca desde la planificación de los temporales, movimiento de tierras, secuencia de construcción etapas, subetapas, subprocesos o subobras. Dentro de esta planificación preliminar se debe analizar a profundidad todo el tema de formaleta a utilizar, grúas para movimiento vertical, etc. La logística constructiva es el insumo para desarrollar el programa de obra y aporta insumo de costos para el presupuesto.

5.4 LOS COSTOS Y EL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN.

Los costos de un proyecto se dividen en directos e indirectos de obra. Estos indirectos son diferentes a los costos suaves o indirectos del proyecto).

Los costos son producto de una cuantificación de tallada de todas las especialidades del proyecto, se miden en metros lineales, metros cuadrados o metros cúbicos, dependiendo de la actividad.

A la matriz de presupuesto se le deben introducir las cuantificaciones realizadas por profesionales con experiencia en presupuestos. Los precios de todos los insumos deben estar al día del cierre de presupuesto. Los rendimientos para la Mano de Obra serán variables dependiendo de cada una de las empresas constructoras.

5.5 CONDICIONES GENERALES O INDIRECTOS DE OBRA.

Las Condiciones Generales son todos los insumos de la construcción que no se pueden asignar a una actividad en específico. Estos son: Supervisión de obra, Instalaciones provisionales, servicios públicos, equipo en general de movimiento vertical y horizontal, Transportes varios, Mantenimiento y limpieza, Seguridad Ocupacional y todos los gastos que corresponden al contrato y sus pólizas y garantías respectivas. En proyectos fuera de la GAMA se deben adicionar todos los costos de campamento y alimentación para personal proveniente de otras provincias.

5.6 PLAZO Y PROGRAMA DE OBRA.

La estimación del plazo de construcción va a depender de la logística constructiva y de los recursos disponibles para la ejecución del proyecto. Se debe analizar los plazos de construcción de cimentaciones especiales, muros anclados, cimentaciones profundas, construcción de sótanos y construcción de entrepisos especialmente en edificios altos. El programa de obra se debe hacer en un Project definiendo la ruta crítica. Incluyendo costos de las actividades para obtener el flujo de caja del proyecto.

El incremento del plazo en la ejecución ocasiona sobre costos al proyecto.

5.7 MAPA ESTRATÉGICO.

El mapa estratégico es la hoja de ruta del proyecto, donde se definen los objetivos del proyecto, tanto en ejecución en plazo (meses), como ejecución de costos. El concepto de mapa define las estrategias para mejorar el plazo de ejecución y las tareas o acciones para reducir el costo del proyecto. En este capítulo se debe analizar todo el tema de niveles de calidad, lo relacionado con Salud Ocupacional y compromisos ambientales y sociales.

5.8 PLANEACIÓN DE LA EJECUCIÓN – APLICACIÓN LEAN CONSTRUCTION

La planificación de la ejecución involucra todos los procesos administrativos y técnicos que nos va a permitir ejecutar el proyecto de forma organizada según lo planificado.

Dentro de planificación de obra tenemos: Organización y conformación de los equipos de trabajo con responsabilidades. Elaboración del Manual de dirección integrada del proyecto. Puesta en marcha de la organización y puesta en marcha del sistema de información y comunicaciones. Gestión de costos. Gestión de tiempo (plazo). Gestión de calidad. Gestión de contratos y adquisiciones. Gestión de compras y contratos. Facturación y pagos. Gestión de convenios y paquetes de negociaciones.

5.9 PLANEACIÓN DEL CONTROL. DEFINICIÓN DE INDICADORES.

La planificación del control incluye los siguientes procesos de gestión: de costos y presupuestos. De ordenes de cambio, ordenes de sitio. De seguridad y salud ocupacional.

De calidad. De plazo de ejecución. De riesgos. De cierre de proyecto y garantías.

Es importante definir indicadores de gestión en costos y en plazos, para poder medir el resultado en porcentaje de avance y cumplimiento de metas según el plan estratégico.

5.10 CIERRE DE PROYECTO Y ENTREGA.

El cierre de proyecto y entrega al cliente debe estar planificado y costeado. La parte más importante del cierre de proyecto es el resumen de resultados y las lecciones apren-didas.

El resultado final del proyecto se mide en plazo, en costos y en satisfacción de todos los actores. Si un solo actor pierde, perdió todo el proyecto, debe ser un proyecto Ganar-Ganar.

La entrega al cliente es una entrega técnica-administrativa, debe tener todos los soportes y documentación que conforman todo el paquete de proyecto, como diseños, planos, plan de manejo operativo, plan de mantenimiento y garantías.

5.11 GESTIÓN DE CALIDAD Y SSO.

La Calidad y la Salud Ocupacional tiene una importancia alta en un proyecto, definen el nivel del proyecto y tienen una gran implicación en los costos de un proyecto. Por lo anterior, es importante definir el nivel de calidad del proyecto y las exigencias en términos de salud ocupacional.

En general todos los procesos de gestión generan un costo para el proyecto, por esta razón se deben fijar los procesos de empresa y estimar su implicación en costos.

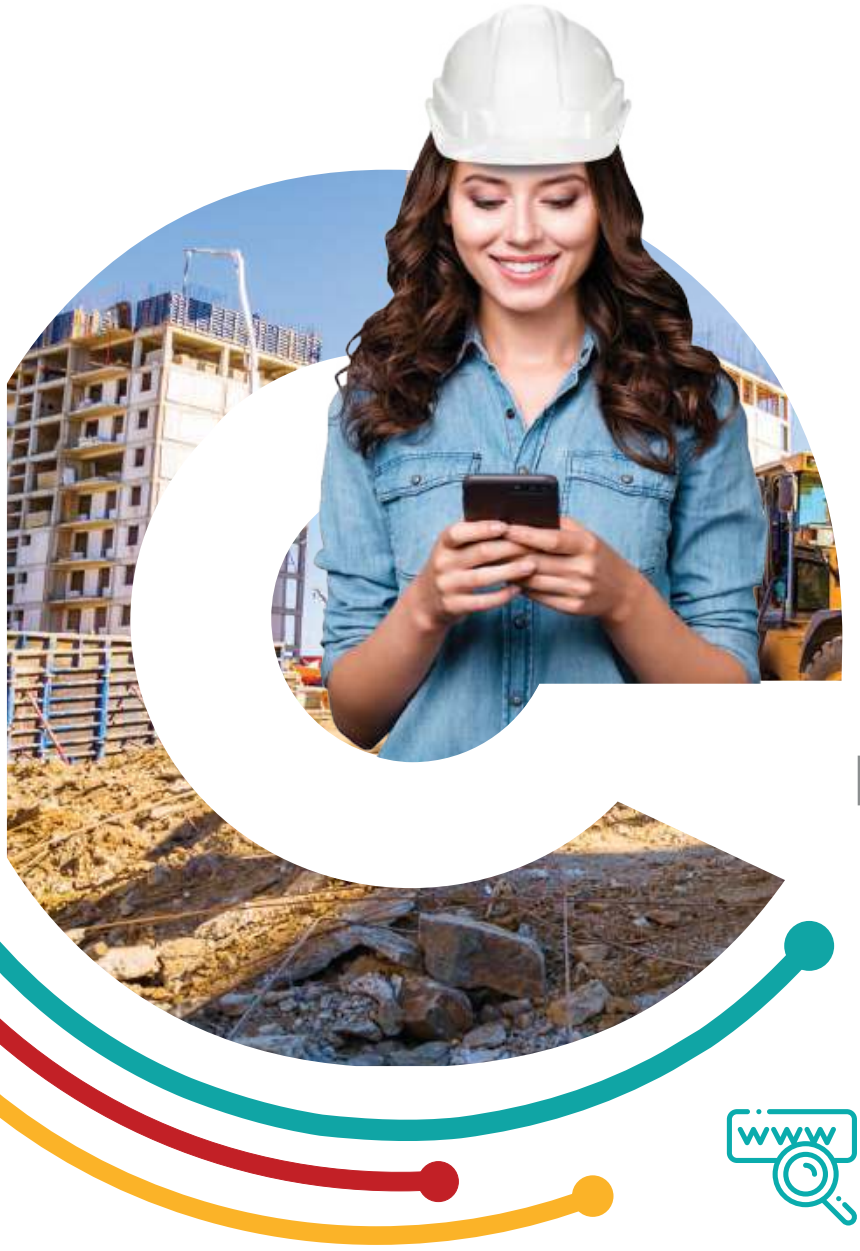
El resultado de la factibilidad técnica debe ser positiva en todos los aspectos anotados anteriormente.

Elaborado por:
Ingeniero Civil Gustavo Gutérrez Berón.
Especialista en Administración de empresas
Gutiérrez & Gallardo



Gracias por su confianza

Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructor



Regístrese en:

espacio CFIA

La plataforma oficial de empleo

- Todos sus servicios en el buscador de Profesionales y Empresas CFIA
- Networking y redes profesionales
- Perfil profesional editable

INGRESE A:
espacio.cfia.or.cr

CONSULTAS:
8764-1012

cfia 120 AÑOS
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

Somos esencial COSTA RICA



cfia 120 AÑOS

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

120 AÑOS DE CONSTRUIR HISTORIA

FUNDACIÓN: **3 DE JULIO 1903**

colegio de ingenieros civiles

Colegio de Ingenieros Civiles

12 de noviembre 1941

Colegio de Arquitectos de Costa Rica

CACR

4 de julio de 1951

ciemi

Colegio de Ingenieros Electricistas, Mecánicos e Industriales

17 diciembre 1971

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

1973 - 2023

23 de octubre 1973

CITEC colegio ingenieros tecnólogos

Colegio de Ingenieros Tecnólogos

16 de octubre 1979

www.cfia.or.cr

Somos esencial® COSTA RICA

REVISTA
GAMA



ERRORES EN EL MANEJO DEL IVA

SECTOR INMOBILIARIO Y DE CONSTRUCCIÓN

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Lic. Carlos Eduardo Quesada Castro
Gutiérrez & Gallardo

ERRORES EN EL MANEJO DEL IVA

SECTOR INMOBILIARIO Y DE CONSTRUCCIÓN
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Para abordar el tema del Impuesto al Valor Agregado (IVA), es fundamental comenzar con una definición clara y precisa del concepto. El IVA, o Impuesto al Valor Agregado, se refiere al impuesto adicional que se aplica sobre el valor añadido en cada etapa de producción o comercialización de un bien o servicio.

En términos simples, el IVA se calcula sobre el valor agregado a la materia prima o insumo en la cadena de producción. Esto significa que cada vez que una empresa añade valor a un producto, debe incluir el impuesto correspondiente sobre ese valor añadido. Sin embargo, en la práctica, el proceso se simplifica: se cobra el IVA del 13% sobre todos los costos y luego se aplica un crédito fiscal por los montos de IVA pagados en etapas anteriores.

Es importante destacar que en proyectos como la construcción de viviendas u otros similares, no se debe duplicar el impuesto de IVA. En otras palabras, la suma total del IVA no debe exceder el 13% del impuesto sobre todos los costos del proyecto. Esto garantiza una aplicación justa y equitativa del impuesto, evitando cargas impositivas excesivas sobre el proyecto en cuestión.

ERRORES QUE SE ESTÁN PRESENTANDO CON EL MANEJO DE IVA especialmente en las empresas constructoras que brindan servicios de construcción a Desarrolladores de proyectos inmobiliarios:

1. No se están aplicando los créditos fiscales en Subcontratos.

El monto de un subcontrato se toma como costo, generando una doble imposición tributaria. Se debe solicitar a los subcontratistas que apliquen el crédito fiscal de las compras realizadas.

2. No se está aplicando todo el crédito fiscal en las compras nacionales e internacionales que corresponda.

3. No se aplica el crédito fiscal del IVA aplicado a servicios profesionales o contratos de mano de obra. Se están llevando al costo generando un doble pago del IVA.

4. Se está calculando la Administración y Utilidad del proyecto sobre el monto total del costo incluyendo el IVA. Es decir, se está lucrando con una utilidad sobre el IVA.

Para aclarar mejor el tema vamos a presentar tres ejemplos, el primero con la forma correcta de aplicar el IVA, el segundo cobrando Utilidad incluyendo el IVA y el tercero cobrando IVA sobre todos los costos incluyendo el IVA ya aplicado.

FORMA COMO **SE DEBE** TRABAJAR EL IVA EN LA CONSTRUCCIÓN

Desglose de propuesta económica	**Costo**	**IVA**	**Total**
Materiales - otros	$ 350.000	$ 45.500	$ 395.500
Mano de Obra	$ 150.000	$ 19.500	$ 169.500
SUBTOTAL	**$ 500.000**	**$ 65.000**	**$ 565.000**
Utilidad y Administración **20%**	$ 100.000	$ 13.000	$ 113.000
Monto Total de oferta	**$ 600.000**	**$ 78.000**	**$ 678.000**
IVA Total pagado por cliente	$ 78.000	13%	

El IVA se maneja de forma separada a los costos para mayor transparencia de todos los actores de un proyecto. Se paga IVA solo una vez sobre todos los insumos del proyecto.

FORMA COMO **NO SE DEBE** TRABAJAR EL IVA EN LA CONSTRUCCIÓN

Desglose de propuesta económica	Costo	IVA	Total
Materiales - otros	$ 350.000	$ 45.500	$ 395.500
Mano de Obra	$ 150.000	$ 19.500	$ 169.500
SUBTOTAL	**$ 500.000**	**$ 65.000**	**$ 565.000**
Utilidad y Administración **20%**	$ 113.000	$ 14.690	$ 127.690
Monto Total de oferta	**$ 613.000**	**$ 79.690**	**$ 692.690**
IVA Total pagado por cliente	$ 79.690	13%	

En este segundo caso se cobró la Utilidad y Administración sobre el total de los costos incluyendo el IVA. Se está lucrando sobre los impuestos del Gobierno. El sobrecosto en este segundo ejercicio es de $14.690.

FORMA COMO **NUNCA SE DEBE** TRABAJAR EL IVA EN LA CONSTRUCCIÓN

Desglose de propuesta económica	Costo	IVA	Total
Materiales - otros	$ 350.000	$ 45.500	$ 395.500
Mano de Obra	$ 150.000	$ 19.500	$ 169.500
SUBTOTAL	**$ 500.000**	**$ 65.000**	**$ 565.000**
Utilidad y Administración **20%**	$ 113.000	$ 14.690	$ 127.690
Costo de obra	$ 613.000	$ 79.690	692.690
IVA sobre costo total **13%**	$ -	$ -	$ 90.049,70
Costo de oferta	**$ 613.000**	**$169.739,70**	**$ 782.739,70**
IVA Total pagado por cliente	169.739,70	27,69%	

En este tercer caso se aplicó el IVA sobre todos los costos del proyecto incluido el IVA. El resultado del ejercicio es un sobre costo de $104.739.70.

Como se puede observar para un contrato por $600.000 el costo total de IVA pagado es de $78.000. En el segundo ejemplo resulto un IVA de $79.690 y en el tercero de $169.739.70.

Nota: Se aclara que el anterior ejercicio es un ejemplo teórico para mostrar la incidencia de las malas prácticas en la aplicación del IVA, sin aplicar los créditos fiscales correspondientes. En la realidad las cifras pueden ser diferentes.

Por ejemplo, cuando la mano de obra se trabaja de forma directa con personal propio.

La recomendación para el manejo correcto del Impuesto al Valor Agregado es contabilizar el IVA por separado, tanto en subcontratos como en compra de materiales, equipos, etc, para poder contabilizar el IVA de forma transparente para el Desarrollador y que no se presente el cobro de doble IVA.

Responsable
Lic. Carlos Eduardo Quesada Castro
Consultora Gutierrez & Gallardo
cquesada@gyg.cr

28 AÑOS

AL SERVICIO DE
LA CONSTRUCCIÓN









METALEX COSTA RICA
EL SALVADOR - PANAMÁ
Gustavo Gutiérrez
Jaime Arango

Teléfono: 506-8431-0555
Móvil: 506-8722-3887 / 506-8816-9781
Alajuela, Costa Rica
metalex@gutierrezygallardo.com

ESPERA NUESTRA
SIGUIENTE EDICIÓN

REVISTA
GAMA
INMOBILIARIA

· Edición 23 ·

Mercado inmobiliario Pacífico Central y Pacífico Norte.

Market Share 2023.

Análisis de precios unitarios.

Estudio de factibilidad para proyectos inmobiliarios capítulos 6 y 7, Costos suaves o indirectos de proyecto y Análisis del terreno.

Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructor

CAKE
BUSINESS DEVELOPMENT