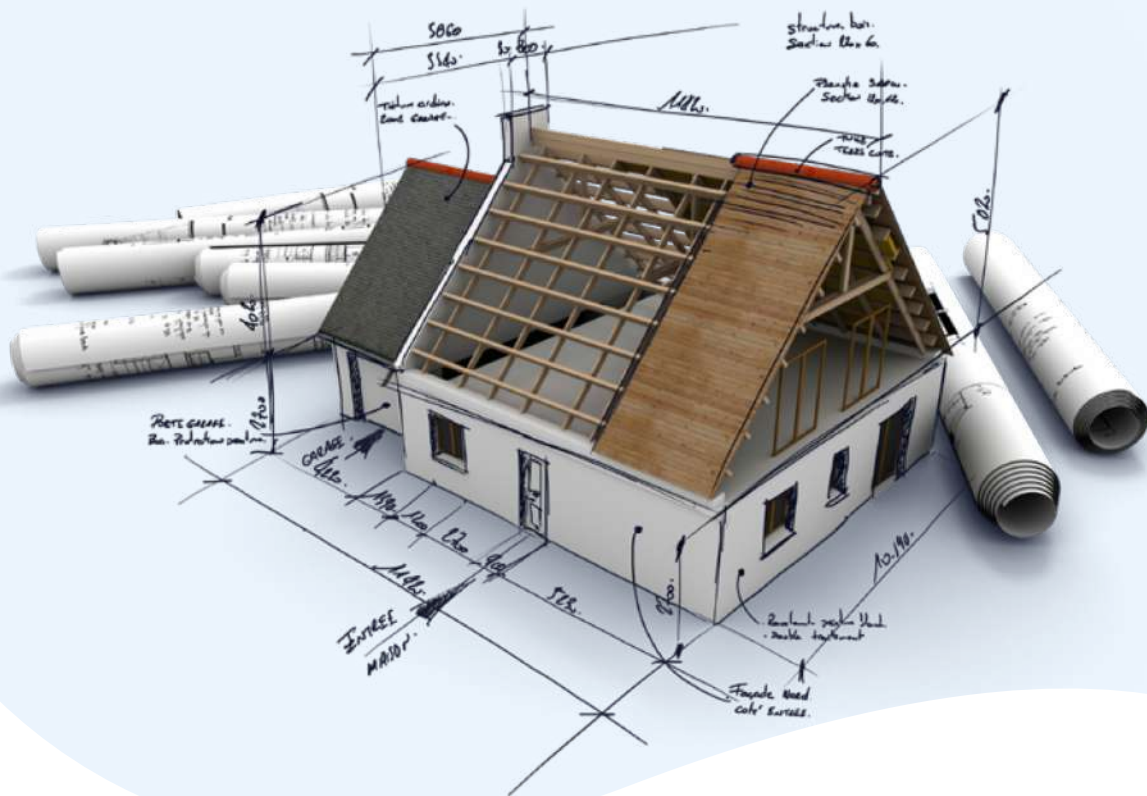




Estructuración y
Gerencia de Proyectos
Inmobiliarios y Turísticos



**ESTRUCTURACIÓN Y GERENCIA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

Jaime Pinilla Medina

Arquitecto

Universidad Santo Tomas Bucaramanga

Máster en gestión y administración avanzada de proyectos
Universidad Católica San Antonio de Murcia - UCAM, España

Especialista en gerencia de proyectos de construcción
Universidad Industrial de Santander – UIS, Bucaramanga

Miembro PMI (Project Management Institute)

Especialista en estructuración y gerencia de proyectos construidos con
tierra (Tapia pisada, adobe y bahareque)





Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

PROPUESTA DE VALOR

Integrar equipos humanos de alto rendimiento para desarrollar la estructuración, gestión organizacional y el seguimiento y control de proyectos, desde la innovación, logrando con éxito el cumplimiento de los requisitos y restricciones establecidas en términos de alcance, tiempo y costo; a través de un modelo estandarizado planteado desde el conocimiento, la investigación aplicada y la experiencia como consultor y promotor de proyectos inmobiliarios y turísticos.

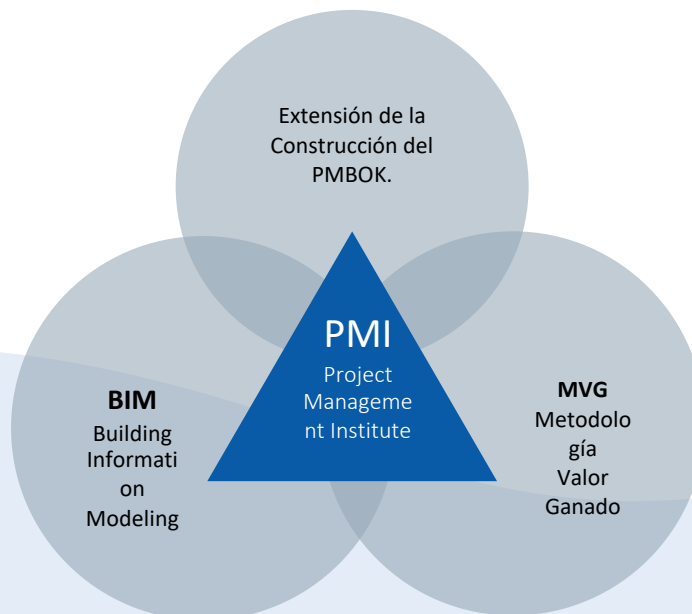


Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

TRIÁNGULO DEL MODELO DE ESTRUCTURACIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS

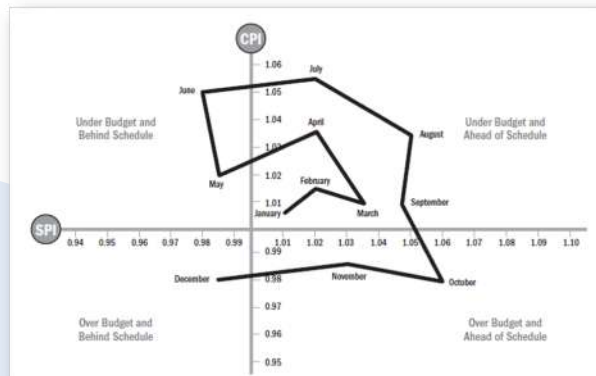
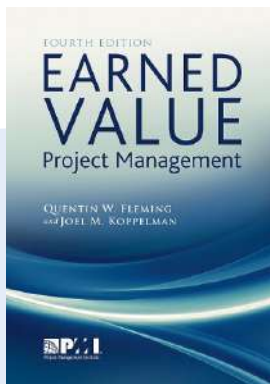
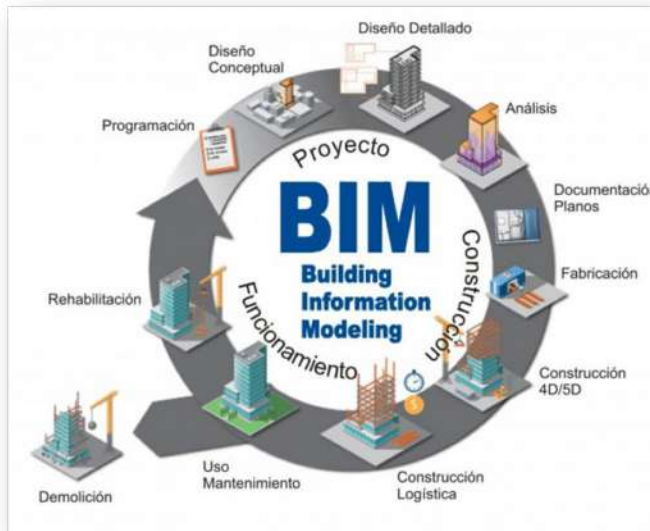
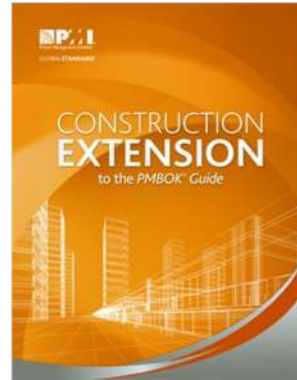
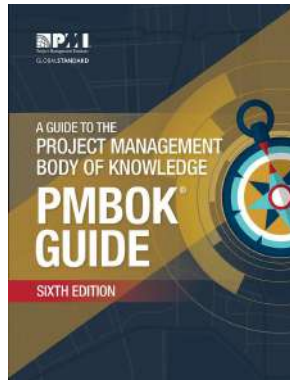
Integramos estándares de talla mundial en nuestros proyectos

- **PMI** (Project Management Institute), suministra las directrices más efectivas y reconocidas para la orientación, dirección y gestión de proyectos.
- **Extensión de la Construcción del PMBOK** (Project Management Body of Knowledge), genera los fundamentos de la gestión de proyectos de construcción.
- **MVG** (Metodología de Valor Ganado) permite controlar la ejecución de un proyecto analizando la relación entre el presupuesto y la programación.
- **BIM** (Building Information Modeling), produce el modelo de información del proyecto integrando los estudios y diseños hasta definir el presupuesto y programación de la obra.





Estructuración y Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Turísticos





Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

¿QUÉ ES GERENCIA DE PROYECTOS?

La gerencia de proyectos es la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades de un proyecto, **ejerciendo la coordinación y el control centralizado de todas las fases requeridas para su ejecución**, con el fin de garantizar con base en un excelente equipo humano el cumplimiento de las metas establecidas en cuanto al alcance, tiempo y costo (triple restricción).



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

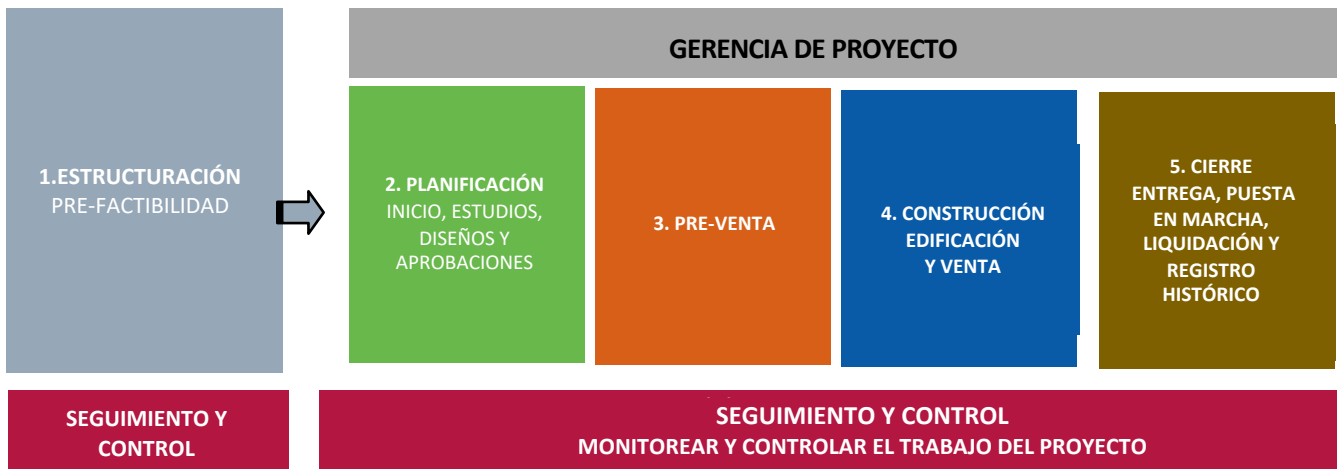
¿QUÉ ES UN PROYECTO?

Un proyecto es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único, por lo tanto, es una secuencia bien definida de eventos con un principio y un final identificados, que se centra en alcanzar un objetivo claro. La responsabilidad del director del proyecto es llevarlo hasta la meta basándose en unos parámetros establecidos, tales como alcance, tiempo y costo, manteniendo siempre el nivel de calidad especificado.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

CICLO DE VIDA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO



“A MAYOR INVERSIÓN EN PLANIFICACIÓN, MENOR COSTO EN LOS CAMBIOS Y DISMINUCIÓN DEL NIVEL DE RIESGO EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO”

CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO



MODELO DE ESTRUCTURACIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

1. ESTRUCTURACIÓN PRE-FACTIBILIDAD

En la fase de estructuración analizamos en equipo con el inversionista la viabilidad del proyecto, teniendo en cuenta los aspectos de índole:

- ADMINISTRATIVO
- LEGAL (NORMATIVIDAD)
- TÉCNICO
- COMERCIAL
- CONTABLE Y TRIBUTARIO
- ECONÓMICO Y FINANCIERO

Para establecer una pre-factibilidad que contemple el alcance, tiempo y costo (triple restricción) para determinar el desarrollo, ajuste o no desarrollo del proyecto.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



2. PLANIFICACIÓN INICIO, ESTUDIOS, DISEÑOS Y APROBACIÓN

En esta fase se define la ejecución del proyecto, desarrollando el acta de inicio del mismo que es el documento que formaliza su ejecución y nombra al gerente del proyecto, además de hacer la lista de interesados para analizar la participación de cada uno de ellos tanto de manera interna como externa.

Se desarrolla los estudios, diseños y tramites necesarios para poder determinar el presupuesto de costos directos, la totalidad de los costos indirectos, la programación y que llevada esta información, al flujo de caja, nos permitirá apreciar los requerimientos de recursos económicos, en el transcurso del tiempo para el desarrollo del mismo (factibilidad).



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

3. PRE-VENTA

Es la fase en la cual con base en la publicidad y promoción del proyecto se desarrolla la pre-venta para alcanzar el punto de equilibrio e iniciar la fase de construcción del mismo.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

4.CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN Y VENTA

Es la fase en la cual se desarrolla el proyecto teniendo en cuenta la totalidad de los costos directos e indirectos y se lleva a cabo de forma paralela la venta del proyecto.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



5. CIERRE

ENTREGA, LIQUIDACIÓN Y REGISTRO HISTÓRICO

Es la fase en la cual se entregan los inmuebles, se pone en marcha el proyecto, se liquida la ejecución del mismo y se documentan las lecciones aprendidas tanto de esta fase como de la totalidad del proyecto.

En este proceso de entrega se debe prestar el servicio de post-venta (reparaciones) y se entregan los manuales de mantenimiento que describen las actividades necesarias para la adecuada conservación de los inmuebles entregados.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



SEGUIMIENTO Y CONTROL

Monitorear y controlar el trabajo del proyecto

El seguimiento y control es fundamental en su aplicación y desarrollo desde la fase de estructuración del proyecto hasta la fase de cierre del mismo.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO Y TURÍSTICO

OPERACIÓN

El ciclo de vida del producto arquitectónico está compuesto por su operación y mantenimiento y en ellos pueden estar inmersos varios proyectos tales como:

- **REMODELACIÓN** para que los inmuebles que componen el proyecto no pierdan valor en el tiempo y se contrarreste el efecto de la obsolescencia.
- **CERTIFICACIÓN** de acuerdo a nuevas normas, normas existentes o deseables en busca de beneficios adicionales para los propietarios y usuarios.
- **DEMOLICIÓN** cuando llega al final de su ciclo de vida por razones técnicas y/o financieras, dando paso a un nuevo proyecto inmobiliario o turístico.



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos

CASOS DE APLICACIÓN



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CASA LAMO
BARICHARA - SANTANDER



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN
**CONJUNTO RESIDENCIAL
SAGRADA FAMILIA
SAN GIL SANTANDER**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



420

Apartamentos

Áreas construidas de:

42.98 m²

Áreas privadas de: 38.29m²

3

Torres

15

Pisos



CONSULTORÍA
GERENCIA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA

**VILLADELA
PIEDRECUESTA - SANTANDER**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



áreas
construidas
de **42,05** m²



CONSULTORÍA
GERENCIA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA

NORTE CLUB
BUCARAMANGA - SANTANDER



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



CONSULTORÍA EN GERENCIA

**ALDIA UNIVERSIDAD
BUCARAMANGA - SANTANDER**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



GERENCIA REGIONAL

**CENTRO COMERCIAL EL PUENTE
SAN GIL - SANTANDER**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



WORLD TRADE CENTER®
BARRANQUILLA
OPTION VALID THROUGH OCTOBER 4, 2018



LATAM
PROJECTS INC.



APOGEE COMMERCIAL
ENTERPRISES



ICAFT

Architecture



PROJECT MANAGEMENT
JAIME PINILLA MEDINA
CONSULTING

Exclusive Broker USA



LEVEL 9 REALTY LLC
www.level9realty.com

Exclusive Broker Colombia



ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO

WORLD TRADE CENTER BARRANQUILLA
BARRANQUILLA - ATLANTICO



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO

**PUERTA DE ORO
GIRÓN - SANTANDER**



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos



ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO

**MIRADOR VERDE
BUCARAMANGA - SANTANDER**

MUCHAS GRACIAS

“Estructuramos proyectos sostenibles que generan valor”

Jaime Pinilla Medina

Arquitecto

Máster en gestión y administración avanzada de proyectos

Especialista en gerencia de proyectos de construcción

Miembro PMI (Project Management Institute)

Especialista en gerencia, diseño y construcción de proyectos
construidos con tierra (Tapia pisada, adobe y bahareque)

jpinillam@gerenciapit.com



Estructuración y Gerencia de
Proyectos Inmobiliarios y Turísticos