

3600sqft

PROYECTO DE CASA DE

Planificación Descriptiva y
Financiera del Proyecto de
3600 pies cuadrados



Preparación del Terreno e Infraestructura



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA

\$790,000.00 (setecientos noventa mil dólares)

DURACIÓN

6-8 MESES

(01) PLANIFICACIÓN Y APROBACIONES (4-6 MESES) ANTES DE INICIAR LA CONSTRUCCIÓN, ES NECESARIO: <u>TOPOGRAFÍA</u>	- Levantamiento y mapeo del terreno para garantizar precisión en el proyecto. - Marcación de los niveles del lote. - Evaluación y análisis del suelo. - Ingeniería y diseño de la subdivisión, incluyendo drenaje, electricidad y suministro de agua.
(02) PREPARACIÓN DEL TERRENO E INFRAESTRUCTURA (2-4 MESES) <u>MOVIMIENTO DE TIERRAS</u>	- Limpieza del terreno, eliminación de escombros, nivelación y compactación. - Preparación del área para cimentación y construcción. - Aplicación de grava para drenaje.
A. LIMPIEZA DEL TERRENO Y MOVIMIENTO DE TIERRAS (2-3 MESES)	- Deforestación y eliminación de escombros del sitio. - Nivelación y compactación del suelo para estabilidad. - Excavación de zanjas para drenaje y servicios subterráneos.
B. DRENAJE Y SUMINISTRO DE AGUA (2-4 MESES)	- Instalación del sistema de drenaje pluvial: colocación de alcantarillas y tuberías. - Instalación de la red de suministro de agua. - Conexión a la red municipal de agua (si está disponible). - Instalación de una tubería principal para distribución a los 7 lotes. - Instalación de hidrantes contra incendios (si lo requiere el código local).
C. RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO (2-4 MESES)	- Conexión al sistema de alcantarillado o instalación de un tanque séptico (si aplica). - Instalación del sistema de drenaje de aguas residuales para evitar la contaminación del suelo.
D. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO (2-4 MESES)	- Instalación de conductos subterráneos para cableado eléctrico. - Conexión a la red eléctrica local. - Instalación de alumbrado público.

Preparación del Terreno e Infraestructura



3. CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS (1-2 MESES)	La carretera tendrá 6.1 metros (20 pies) de ancho y 213 metros (700 pies) de largo.
A. BASE Y PAVIMENTACIÓN (1-2 MESES)	- Compactación y preparación de la base (arena, grava y subbase de concreto). - Instalación de bordillos y cunetas. - Pavimentación asfáltica y nivelación. - Señalización y marcación vial.
B. ACERAS Y BORDILLOS (1-2 MESES)	- Construcción de aceras de concreto según el código municipal. - Plantación de césped o árboles para jardinería.
4. CONSTRUCCIÓN DE MUROS (1-2 MESES)	El muro tendrá 670 metros (2,200 pies) de largo y 2.44 metros (8 pies) de alto. El tiempo de construcción puede variar según el material (bloques de concreto, mampostería o prefabricado).
A. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	- Excavación y cimentación: Concreto reforzado para soportar la altura del muro. - Estructura y refuerzo: Instalación de vigas y columnas. - Elevación del muro: Colocación de bloques y unión estructural. - Acabados: Revocado, pintura y protección contra humedad.
B. ACERAS Y BORDILLOS (1-2 MESES)	- Construcción de aceras de concreto según el código municipal. - Plantación de césped o árboles para jardinería.
5. FINALIZACIÓN Y ENTREGA DE LOS LOTES (1 MES)	- Tras la instalación de la infraestructura y la carretera principal, se realiza una inspección final para garantizar el cumplimiento de los códigos de construcción. Una vez aprobada: - Los lotes quedan listos para la construcción. - Se emite un certificado de finalización y permiso de ocupación.
6. CONSTRUCCIÓN DEL MUELLE PARA BOTES (3 MESES)	Construcción de un muelle con 7 amarres para botes de hasta 32 pies.

PLANIFICACIÓN DESCRIPTIVA Y FINANCIERA

Preparación de un lote de **9 acres** para
7 casas y un muelle compartido.



Preparación y Limpieza del Terreno



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA

\$390.000 (trescientos noventa mil dólares).

DURACIÓN

4-6 meses

TOPOGRAFÍA Y LEVANTAMIENTO PLANIALTIMÉTRICO	Mapeo completo del terreno para planificar nivelación y ubicación de las casas.
DEMARCACIÓN DE LOTES Y ÁREAS COMUNES	Definición de las áreas de construcción, caminos de acceso y espacio para el muelle.
DEFORESTACIÓN Y LIMPIEZA DE LOTES	Remoción de árboles, arbustos y escombros naturales para despejar el espacio de construcción.
EXCAVACIÓN Y NIVELACIÓN	Preparación del suelo para las cimentaciones de casas y áreas comunes.
PRUEBA DE COMPACTACIÓN DEL SUELO	Asegurar la estabilidad del terreno para evitar asentamientos futuros.
DRENAJE Y CONTROL DE EROSIÓN	Implementación de sistemas para evitar la erosión del suelo, como zanjas de drenaje y geotextiles.
INSTALACIÓN DE CERCAS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	Barreras de contención para evitar impactos ambientales durante la construcción.

Infraestructura General para 7 Casas y Muelle



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$90.000 (noventa mil dólares).

DURACIÓN 1 mes

APERTURA Y PAVIMENTACIÓN DE CAMINOS	Creación de calles internas para la circulación en los lotes.
NIVELACIÓN DEL TERRENO PARA CIMENTACIONES	Preparación del suelo para la construcción de viviendas.
SISTEMA DE SUMINISTRO DE AGUA	Instalación de la tubería principal y distribución a cada lote.
SISTEMA DE ALCANTARILLADO Y DRENAJE	Construcción de redes de aguas residuales y drenaje pluvial.
INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO	Infraestructura eléctrica para todas las casas y áreas comunes.
CONEXIÓN DE GAS NATURAL O ALTERNATIVO (SI SE REQUIERE)	Infraestructura de distribución de gas a los lotes.
ACCESO AL MUELLE	Caminos pavimentados e iluminación en el área del muelle.

Construcción del Muelle Común para Botes



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA **\$170.000** (ciento setenta mil dólares).

DURACIÓN 3-4 meses

ESTRUCTURA FLOTANTE O FIJA	Construcción con madera tratada o metal duradero.
INSTALACIÓN DE CUBIERTA Y AMARRE	Puntos de amarre para botes y área común.
ILUMINACIÓN Y SEGURIDAD	Luces LED solares y sistema de seguridad para los usuarios.
SISTEMA DE SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA	Puntos de agua y tomas eléctricas para mantenimiento de botes.

Jardinería y Áreas Verdes



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$110.000 (ciento diez mil dólares)

DURACIÓN 1 mes

PLANTACIÓN DE ÁRBOLES Y ÁREAS VERDES	Implementación del paisajismo.
CONSTRUCCIÓN DE SENDEROS Y CAMINOS	Caminos ecológicos para acceso a las casas y al muelle.
ILUMINACIÓN DE JARDINES Y ÁREAS COMUNES	Iluminación decorativa y funcional.
MANTENIMIENTO INICIAL DEL PAISAJISMO	Cuidado del césped, riego y poda.

COSTOS TOTALES DE
INFRAESTRUCTURA Y PREPARACIÓN:
\$760,000

PLANIFICACIÓN DESCRIPTIVA Y FINANCIERA

Preparación y Construcción de 7 Casas



Permisos y Documentación



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA **\$3.000** por casa (Costo total distribuido entre todas las casas).

SCHEDULE 1 mes

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Aprobación del proyecto.
PERMISO DEL SISTEMA SÉPTICO	Aprobación del sistema de alcantarillado.
PRUEBA DE HERMETICIDAD (BLOWER TEST)	Test de eficiencia energética.
IMPRESIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO	Planos técnicos del proyecto.
REVISIÓN ARQUITECTÓNICA	Revisión y aprobación del diseño arquitectónico.

Preparación del Lote e Infraestructura



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA

\$145.000 por casa

SCHEDULE

1 mês

DURACIÓN

2 meses

TOPOGRAFÍA	Levantamiento y mapeo del terreno.
MOVIMIENTO DE TIERRAS	Preparación del área para cimentación y construcción.
PRUEBA DE COMPACTACIÓN DEL SUELO	Análisis técnico para garantizar la resistencia del suelo.
SUMINISTRO DE AGUA Y ELECTRICIDAD	Activación de servicios esenciales para la obra.
ALQUILER DE CONTENEDORES DE BASURA	Disposición adecuada de residuos de construcción.
BAÑOS PORTÁTILES	Unidades sanitarias para los trabajadores.
AVISO DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN (NOC Y HOA)	Comunicación obligatoria con las autoridades locales y la asociación de propietarios.
TASA DE IMPACTO	Pago de tasas municipales por el impacto de la construcción en la infraestructura local.

Cimentación y Estructura



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA **\$190.000** (One hundred ninety thousand dollars) por casa

SCHEDULE 1 mês

DURACIÓN 3 meses

Base

LOSA DE CONCRETO	Concreto con resistencia mínima de 4,000 psi, usando malla metálica y aditivos impermeabilizantes.
EJECUCIÓN DE LOSA Y ENTRADA DE GARAJE	Instalación del concreto para base estructural y acceso vehicular.
BOMBEO DE CONCRETO	Uso de bombas para aplicar concreto en áreas de difícil acceso.
REFUERZO	Instalación de refuerzos metálicos según el proyecto estructural.

Mampostería y Cimientos

BLOQUES DE CONCRETO	Suministro de bloques estructurales.
INSTALACIÓN DE BLOQUES	Colocación y aseguramiento de los bloques.
DINTELES DE CONCRETO	Aplicación de vigas de concreto sobre aperturas estructurales.
INSTALACIÓN DE REFUERZOS METÁLICOS	Refuerzos adicionales para carga estructural.

Cubierta y Techo

CERCHAS (TRUSSES)	Estructuras prefabricadas de madera tratada para soporte del techo.
SUMINISTRO DE MADERA	Materiales para acabados y detalles estructurales.
INSTALACIÓN DEL TECHO Y MADERA	Mano de obra especializada para el ensamblaje de la estructura del techo.
INSTALACIÓN DE TEJAS Y PROTECCIÓN CONTRA HUMEDAD (SHINGLE + DRY-IN)	Instalación de tejas asfálticas sobre una base de protección contra la humedad.
PERMISO DE CUBIERTA	Permiso de Cubierta

Sistemas Internos



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA

\$175.000 (One hundred seventy-five thousand dollars) per house

SCHEDULE

2 mês

DURACIÓN

8 meses

Electricidad y plomería

PLOMERÍA	• Instalación completa de tuberías de agua fría y caliente, desagües y gas.
PERMISO DE PLOMERÍA	• Aprobación y emisión de permisos necesarios.
TANQUE SÉPTICO	• Sistema de tratamiento de aguas residuales según normativas locales.
CONEXIÓN ELÉCTRICA	• Enlace con la compañía de electricidad.
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	• Instalación de circuitos, enchufes, interruptores e iluminación.
PERMISO DE HVAC	• Licencia para la instalación de aire acondicionado.

Aislamiento y Drywall

AISLAMIENTO	• Instalación de aislamiento térmico y acústico en paredes y techos.
DRYWALL	• Colocación de paneles de yeso para techos y divisiones internas.
INSTALACIÓN DE DRYWALL	• Montaje y acabado final.

Revestimientos y Acabados



INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$175.000 por casa

SCHEDULE 4 mês

DURACIÓN 4 meses

Pisos y Pintura

INSTALACIÓN DE CERÁMICA Y VINILO	• Porcelanato de 48x48 en la primera planta y vinilo en la segunda planta.
REVESTIMIENTO DE BAÑOS	• Porcelanato en suelos y paredes de duchas hasta el techo.
PISO VINÍLICO	• Instalación de piso vinílico en áreas internas del segundo piso.
PORCELANATO PARA BAÑO	• Revestimiento de paredes y suelos para áreas húmedas.
PINTURA	• Aplicación de pintura interior y exterior.
STUCCO	• Recubrimiento exterior texturizado.

Aberturas (Puertas y Ventanas)

PUERTAS Y PUERTAS CORREDIZAS	• Compra e instalación de puertas internas y externas. Las puertas exteriores son resistentes a huracanes, mientras que las puertas interiores serán lisas (de Brasil).
VENTANAS Y VENTANAS DE BAÑO	• Suministro e instalación de ventanas de doble acristalamiento para aislamiento térmico y resistencia a huracanes.
PUERTA DE GARAJE	• Instalación de una puerta de garaje automatizada con 8 pies de altura, acceso dual, control remoto y conectividad Wi-Fi.

Acabados Interiores

RODAPÍÉS	• Instalación de rodapiés planos de 5-1/2".
ESPEJOS Y ESTANTES	• Instalación de elementos decorativos.
ACCESORIOS Y ILUMINACIÓN	• Instalación de grifos, candelabros y lámparas colgantes.
MUEBLES DE COCINA PERSONALIZADOS	• Diseño moderno con dos tonos de madera y niveles diferenciados.

Instalaciones Especiales y Mobiliario

INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$65.000 por casa

SCHEDULE

Mês 7

DURACIÓN

2 meses

AIRE ACONDICIONADO	Dos unidades separadas para diferentes ambientes.
ESCALERA	Modelo flotante con iluminación LED.
ELECTRODOMÉSTICOS	Todos los electrodomésticos de la misma marca (Samsung, LG o similar).
ENCIMERAS Y GABINETES	Cubiertas de cuarzo de 3 cm y muebles a medida.

Áreas Exteriores y Finalización

INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$45.000 por casa

SCHEDULE Mês 8

DURACIÓN 1 mês

ENTRADA Y CAMINOS	• Concreto o adoquines.
CÉSPED	• Instalación de césped natural con sistema de riego.
MANTENIMIENTO DEL CÉSPED	• Servicios iniciales de conservación.
TRATAMIENTO CONTRA TERMITAS	• Protección preventiva para la estructura.
LIMPIEZA DE CONSTRUCCIÓN	• Eliminación de escombros y preparación para la entrega.

Administración y Gastos Generales

INVERSIÓN PARA ESTA ETAPA \$51.000 por casa

DURACIÓN 24 meses

GESTIÓN DEL PROYECTO	Supervisión y control.
PEDIDOS ESPECIALES	Planificación de compras y contratación de subcontratistas.
MOVILIZACIÓN Y DESMOVILIZACIÓN	Organización del sitio de construcción.
GASTOS MISCELÁNEOS	Costos administrativos y operativos.
REPORTES CONTABLES	Control financiero.
PAGO A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS	Liquidación de terceros.

Costo Total de las 7 Casas: \$6,000,000
Costo por Casa: \$850,000

Proyección de Costos y Financiamiento

Desembolso del Préstamo por Etapas

- Mes 1 → \$1,400,000
- 6 → \$300,000
- 9 → \$900,000
- 10 → \$1,000,000
- 12 → \$1,000,000
- 14 → \$1,000,000
- 16 → \$1,000,000
- 18 → \$750,000
- 20 → \$350,000
- 22 → \$350,000

Detalles del Préstamo

- Tasa de Interés Anual: 9% (0.75% mensual).
- Duración: 24 meses.
- Desembolsos progresivos: Los intereses se calculan sobre los montos retirados en cada etapa.

Proyección Financiera de los Intereses

Tabla de intereses mensuales

Mes	-	Interés Mensual (USD)	-	Observación
01		\$10,500		Interés inicial sobre \$1,400,000
02		\$10,500		
03		\$10,500		
04		\$10,500		
05		\$10,500		
06		\$12,750		+ \$300,000 desembolsados
07		\$12,750		
08		\$12,750		
09		\$19,500		+ \$900,000 desembolsados
10		\$27,000		+ \$1,000,000 desembolsados
11		\$27,000		
12		\$34,500		+ \$1,000,000 desembolsados
13		\$34,500		
14		\$42,000		+ \$1,000,000 desembolsados
15		\$42,000		
16		\$49,500		+ \$1,000,000 desembolsados
17		\$49,500		
18		\$55,125		+ \$750,000 desembolsados
19		\$55,125		
20		\$57,750		+ \$350,000 desembolsados
21		\$57,750		
22		\$60,375		+ \$350,000 desembolsados
23		\$60,375		
24		\$60,375		

Costos, Valores y Rentabilidad



Costo Total de Construcción

- Cada casa cuesta \$850,000 en construcción.
- Con 7 casas, el costo total es \$5,950,000.

Costo del Terreno

- Precio del terreno: \$1,300,000.

Costo de Infraestructura

- Preparación, cimientos, pavimentación e instalaciones básicas: \$790,000.

Gastos de Venta (Comisión y Cierre)

- El costo de venta de cada casa incluye 3.5% del precio de venta para cubrir comisiones y costos de cierre.
- El precio de venta de cada casa es de \$1,890,000, por lo que el gasto en comisiones por casa es de \$66,000.
- Para 7 casas, el costo total de comisiones y cierre será de \$462,000.

Intereses del Financiamiento

- Dado que 100% del valor del proyecto será financiado por el banco, con desembolsos cada 3 meses durante la construcción, el costo total de intereses será de \$823,000.
- Este monto se acumula con el tiempo debido a una tasa de interés anual del 9% sobre los montos desembolsados.

Costo Total del Proyecto (Actualizado con Intereses)

- Sumando todos los costos (construcción, terreno, infraestructura, gastos de venta e intereses), el costo total actualizado del proyecto será de \$9,324,994.

Ingresos Totales del Proyecto

- Vendiendo 7 casas a \$1,890,000 cada una, el ingreso total generado será de \$13,230,000.

Ganancia Bruta del Proyecto

- Los ingresos totales menos el costo total del proyecto resultan en una ganancia bruta de \$3,965,000.

Retorno Total de la Inversión (ROI)

- El ROI total del proyecto (basado en el costo total) es del 41.88%.

FINANCIACIÓN

PRÉSTAMO PARA CONSTRUCCIÓN



Financiamiento de Construcción en EEUU.



Un préstamo de construcción es un método de financiamiento específico para el desarrollo de propiedades. En lugar de liberar el monto total de una sola vez, el prestamista realiza pagos en etapas (desembolsos) a medida que avanza la construcción y se aprueban las inspecciones.

El proceso generalmente comienza con la compra del terreno por parte del inversionista y continúa con la liberación gradual de fondos, supervisando la construcción hasta su entrega final.

Los pasos para obtener este financiamiento son:

1. Adquisición del Terreno (Fondos Propios del Inversionista)

2. Aprobación del Préstamo (Construction Loan)

- Aprobación del presupuesto y cronograma.
- Estructuración del plan financiero, detallando cómo se otorgarán y reembolsarán los fondos durante la construcción.

3. Cronograma de Desembolsos Durante la Construcción

- Los fondos se liberan en fases, de acuerdo con la finalización de las etapas de construcción y las inspecciones bancarias.

Cronograma de Desembolsos (Fases de Pago)



1er Desembolso – Preparación del Sitio y Cimentación (30%)

- Limpieza del terreno y preparación del sitio.
- Excavación y cimentaciones (concreto, pilotes, losa).
- Inspección bancaria antes del próximo desembolso.

2do Desembolso – Estructura y Cerramiento Exterior (20%)

- Muros exteriores (bloques, estructura de madera o acero).
- Instalación del techo.
- Revestimiento exterior (aislamiento, sellado, ventanas y puertas).
- Inspección para la liberación del siguiente pago.

3er Desembolso – Sistemas Internos (25%)

- Instalación eléctrica, plomería y HVAC.
- Instalaciones de tuberías de agua y gas.
- Inspección preliminar (antes del cierre de paredes).

4to Desembolso – Acabados Interiores (15%)

- Instalación de drywall y pintura.
- Pisos, gabinetes, encimeras.
- Iluminación, lavabos, grifos, duchas.
- Instalación de puertas interiores y rodapiés.

5to Desembolso – Finalización y Entrega (10%)

- Paisajismo, garaje y aceras.
- Limpieza final y detalles de acabado.
- Certificado de Ocupación (CO - Certificate of Occupancy).



CHRYSALIS

PABLO PRATA - CEO

pabloprata@chrysalisremodel.com

+1 (407) 982-6769