

# PROYECTO RESIDENCIAL EN NUEVO EMPERADOR APROBADO PARA EJECUTAR CONSTRUCCIÓN



**Dirección de la propiedad: Corregimiento de Nuevo Emperador,  
Distrito de Arraiján.**

**Rubio & Vilda Asesores S.A.**

**Tfno.: 69487890**

**Email: [hjescaso@rubioyvilda.com](mailto:hjescaso@rubioyvilda.com)**

**Web: [www.rubioyvilda.com](http://www.rubioyvilda.com)**

### 1. **Descripción de la Propiedad:**

- Superficie Aproximada de 140.000 m<sup>2</sup>.
- Uso: Terreno Residencial (R-E) y el suelo comercial de intensidad alta (C2) y (C1).
- Ubicación :Frente a la vía principal de Nuevo Emperador-Arriján.
  - Más de 1.000m de frente a vía principal
  - Topografía en general Plana.
  - Acceso asfaltado.
  - Agua potable del IDAAN
  - Tanque para Aguas negras.
  - Servicio eléctrico.
  - Planos Constructivos del Proyecto Aprobado.
  - Anam. Estudio de Impacto Ambiental Cat. II Aprobado.

### 2. **Situación de Corregimiento de Nuevo Emperador.**

- Tiene carretera asfaltada en todo el trayecto que comunica la carretera interamericana con Nuevo Emperador.
- Su conexión tanto con la chorrera como con Arriján son alternativas separadas Tiene importantes urbanizaciones construida del área de Panamá Oeste.
- La existencia de puertos de cabotaje y playas cercanas, y con la ampliación de la carretera del Puente hacia Arriján, aumentarán las posibilidades de negocios de turismo y servicios conexos al Canal y la Base Aérea de Howard.
- Arriján será, para el año 2020, un centro importante de actividad económica por su proximidad a las riberas del Canal de Panamá y al Aeropuerto de Howard. Sin olvidarnos del *cuarto puente* sobre el Canal que se erigirá como un nuevo gigante y un alivio *para* todos aquellos viajan diariamente hacia el *Oeste*, así como *la Línea de Metro 3* que partirá de la Estación de Albrook y recorrerá Arriján, Nuevo Chorrillo y llegará a Ciudad del Futuro. Tendrá un recorrido total de 26.7 kilómetros, a lo largo del cual se distribuirán 14 estaciones.

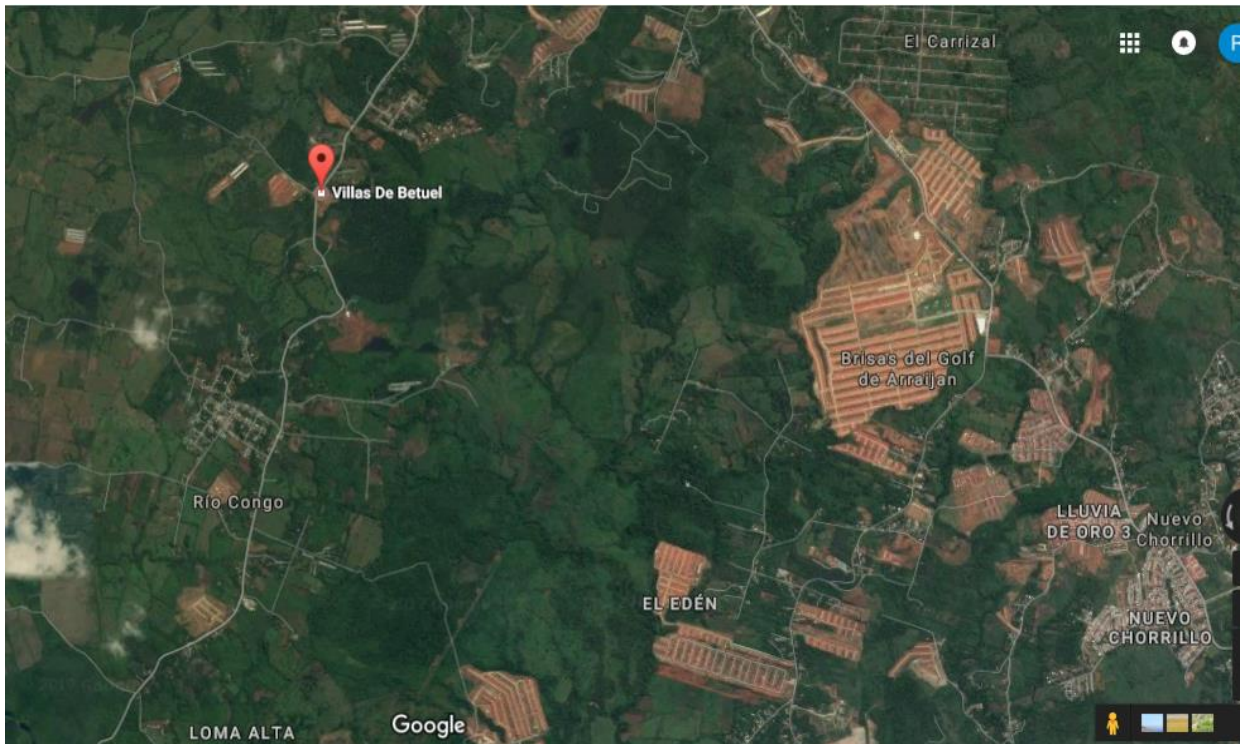
### 3. **Características del Proyecto Inmobiliario a Desarrollar.**

- Viviendas Unifamiliares.
- Superficie de los Lotes ,desde 162m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup>.
- Forma en general de lotes, rectangulares.
- Área de Construcción de viviendas total 67,10m<sup>2</sup>.
- Posibilidad de ampliar muy cómodamente.
- 2 habitaciones, 1 baño, salón –comedor, lavandería, cocina, estacionamiento, etc.
- Además el residencial contara con áreas de servidumbres públicas (Calles), Uso público (Parques), Sistema de Tratamiento de Agua Potable, Sistema Sanitario, Electricidad, Sistema Pluvial), Iglesia y Colegio.
- Zona Comercial de 3.528,74m<sup>2</sup>.

#### 4. Situación actual del proyecto:

- En la actualidad ya hay 60 casas entregadas.
- EL proyecto se puede modificar y daría para unas 500 viviendas más a construir.
- Quedan unos 140.000 m2. para construcción de viviendas.
- Actualmente hay movimiento de tierras y terracería para unas 100 viviendas.
- Se ha construido Planta tratamiento para 210 viviendas.
- El proyecto se aprobó con la construcción de un puente sobre una quebrada.. ya está ejecutado.
- El terreno posee dos entradas lo que permitiría desvincular totalmente del proyecto ya iniciado.

#### 5. Localización regional:



6. Imágenes del Proyecto actual:



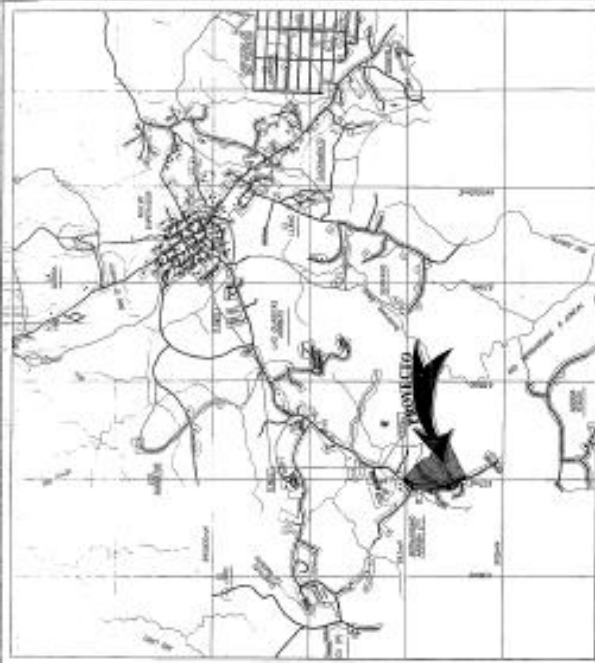


**7. Imágenes de viviendas en fase de construcción:**

En la actualidad ya están entregadas y viviendo 60 familias.

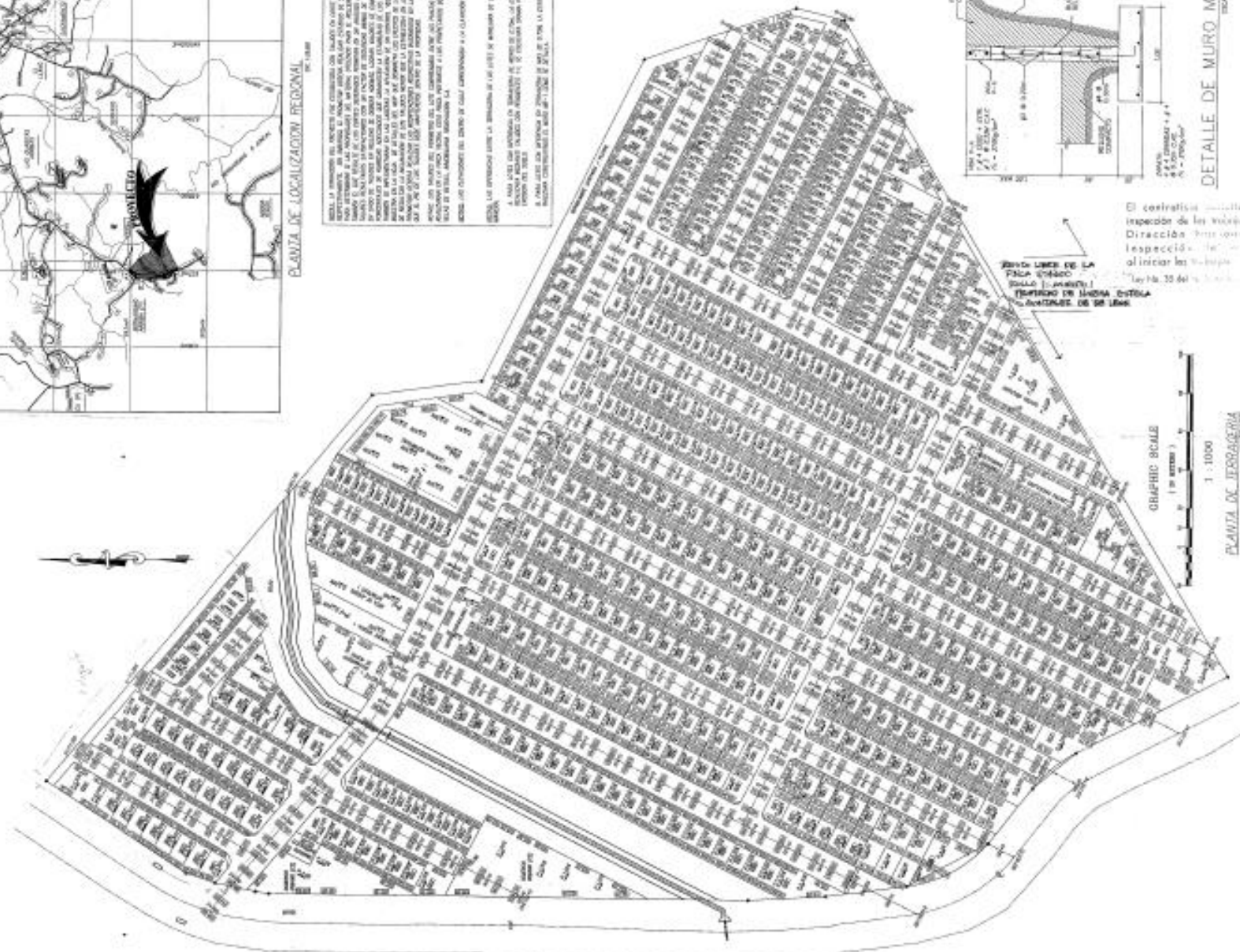






**PLANTA DE LOCALIZACIÓN REGIONAL**  
1:10000

SEAL LA PRESENTE PLANTA DE LOCALIZACIÓN REGIONAL COMO DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, ASÍ COMO PARA LA VERIFICACIÓN DE LOS DATOS QUE SE HAN INCLUIDO EN EL MISMO. EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DEBERÁN SER CUMPLIDAS DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y LOCAL EN VIGENCIA EN LA FECHA DE LA ELABORACIÓN DEL MISMO. EL PROYECTO DEBERÁ SER CUMPLIDO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y LOCAL EN VIGENCIA EN LA FECHA DE LA ELABORACIÓN DEL MISMO. EL PROYECTO DEBERÁ SER CUMPLIDO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y LOCAL EN VIGENCIA EN LA FECHA DE LA ELABORACIÓN DEL MISMO.



**PROYECTO DE INGENIERIA**  
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, COLOMBIA.

**CONSTRUCTOR EN ASOCIACIÓN CON EL PROYECTISTA, SERÁN RESPONSABLES DE LOS DAÑOS QUE SE OCASIONEN A LOS COLGADOS Y NO PREVER MEDIDAS DE MITIGACIÓN DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.**

**APPROBACIÓN**  
INGENIERO EN INGENIERIA CIVIL  
*[Signature]*

**ALFONSO ALCÁZAR ARQUITECTO**  
ALCÁZAR ARQUITECTOS  
CALLE 100 No. 100-100, Bogotá, D.C.  
TEL: (57) 1 261 2612  
WWW.ALCAZARARQUITECTOS.COM

**PLANTA DE TERRAZENAS**  
1:1000

**ALFONSO ALCÁZAR ARQUITECTO**  
CALLE 100 No. 100-100, Bogotá, D.C.  
TEL: (57) 1 261 2612  
WWW.ALCAZARARQUITECTOS.COM

## RESUMEN ESTUDIO VIABILIDAD

CONCEPTO	PROYECTADO			
	U.	BASE	COSTES	%
<b>SUELO</b>			<b>1,698,132.24</b>	<b>6.43</b>
Suelo Bruto	11.43	140,000	1,600,200.00	
Impuestos	5.00%	1,600,200	80,010.00	
Notaria y registro	1.12%	1,600,200	17,922.24	
<b>CONSTRUCCION N. VIVIENDAS</b>			<b>14,901,218.80</b>	<b>56.44</b>
Urbanización e Infra.	28.00	140,000	3,920,000.00	
Viviendas	23450.00	440	10,318,000.00	
Garantías	500.00	440	220,000.00	
Imprevistos	3.00%	14,773,960	443,218.80	
<b>GASTOS TÉCNICOS</b>			<b>481,560.00</b>	<b>1.82</b>
Honorarios Técnicos				
Arquitecto Diseño	0.00%	0	0.00	
Inspección obra	2900.00	36	104,400.00	
Licencias y permisos				
Construcción e infraestructura	2.00%	14,238,000	284,760.00	
Ocupación	210.00	440	92,400.00	
<b>GASTOS LEGALES</b>			<b>710,600.00</b>	<b>2.69</b>
Minutas compra-venta	190.00	440	83,600.00	
Impuesto ganancias DGI	650.00	440	286,000.00	
Notaria	290.00	440	127,600.00	
Registro	585.00	440	257,400.00	
Escritura	90.00	440	39,600.00	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			<b>765,619.00</b>	<b>2.90</b>
Comision apertura	0.50%	9,966,600	18,124.00	
Intereses precalculados	7.50%	9,966,600	747,495.00	
<b>GASTOS COMERCIALES</b>			<b>1,224,000.00</b>	<b>4.64</b>
Estructura	32.00	7,000	224,000.00	
Comercialización	32.00	6,500	208,000.00	
Comisiones	3.00%	26,400,000	792,000.00	
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>19,781,130.04</b>	<b>74.92</b>
<b>VENTA VIVIENDAS</b>				
Viviendas	60,000.00	440	26,400,000.00	
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>26,401,600.00</b>	
Separaciones	100.00	440	44,000.00	
Abono inicial	2.00%	28,600,000	572,000.00	
Desembolso	57,000.00	440	25,080,000.00	
lotes comerciales	200.00	3,528	705,600.00	
<b>BENEFICIO RESULTANTE</b>			<b>6,620,469.96</b>	<b>25.08</b>
Medio /vivienda		440	15,046.52	

- Calculo estimado a partir datos de Proyecto ejecutado, podría reducirse en un 30%
- Calculo estimado para casas de 67 m2. 3 dorm. Un baño.
- Calculo estimado a partir datos de Proyecto ejecutado

- Proyecto ya aprobado.
- Técnico asignado a obra y ayudante.

- Anam, Municipio, bomberos
- Municipio, bomberos

- Local, planilla, gerente , asistente, abogado
- 2 vendedoras, demostradoras y supervisoras entrega de viviendas.
- Comisiones vendedoras, brokers, publicidad, ferias



## CONCLUSIONES

A modo de conclusión del presente informe, considero oportuno destacar aspectos que hacen único este proyecto en la oferta actual de terrenos en Panamá:

- Tiene el mejor precio (\$ 11.40 / m<sup>2</sup>.) con Proyecto totalmente aprobado.
- Que el Proyecto con sus planos constructivos este totalmente aprobado, supone un ahorro en algunos casos de hasta 2 años de desarrollo para la aprobación, bien es cierto que existen casos en los que se ha desarrollado y aprobado en menos de 12 meses. Pero ello no es lo habitual hoy en día.
- Tener un frente amplio de hasta 700 m. (los otros 300 m. del terreno han sido utilizados para la construcción de unas 60 viviendas) a vía asfaltada y topografía en general plana, le da un carácter único en los terrenos que actualmente se comercializan máxime al precio expuesto.
- La vía asfaltada permite una perfecta comunicación con Chorrera, Nuevo Chorrillo, Via Chapala.
- La aprobación del Proyecto (sobre todo el estudio de impacto ambiental) supone que cualquier modificación en mejora de las viviendas y por tanto aumento en el precio de las mismas, implique un plazo de modificación inferior a 1 mes.
- El área comercial ya aprobada en Proyecto de 3.528.74 m<sup>2</sup>. supone recuperar la inversión de forma rápida en un 40%, mediante la segregación y venta directa como terreno comercial, se estima en \$ 200.00/ m<sup>2</sup>.
- No se puede dejar pasar por alto que los desarrollos cercanos de las mayores promotoras de Panamá ( Brisas, El Lago, Eden, El Arado ) hace pensar que este área tendrá un rápido crecimiento (puede ser por el metro, construcción del tercer puente, etc..).
- Otros aspectos fundamentales a destacar por el Resumen de Viabilidad que se expone:
  - Los costes constructivos y de gestión se han aplicado los de una promoción de viviendas con precios por encima de los \$ 80.000, lo que le da un carácter conservador.
  - Los ingresos se aplican sobre un valor de \$ 60.000 cuya demanda en la actualidad es después del interés social, la más alta, permite a familias con ingresos de \$600 / mes la adquisición de una vivienda propia.
  - A pesar de aplicar cálculos conservadores nos indica que el proyecto en su conjunto supondrá un beneficio por encima de \$6 M. o lo que es lo mismo \$15.000 por vivienda. Todo ello con una inversión que rondaría los \$ 2.5 M. en compra de terreno e inicio de la construcción.