

Génesis de un proyecto inmobiliario
Proceso complejo y estructurado que
sigue metodologías internacionales

Gestión de procesos de negocio
Combinación con tecnologías futuras como
RPA e Inteligencia Artificial

Claves para el éxito del liderazgo
Procesos de coaching pueden ser una
excelente herramienta para avanzar

CONSULTORÍA

Desafío de las
PyMEs en un
año electoral



REVISTA CONSULTORIA EDICION 131 PVP \$60.00
www.revistaconsultoria.com.mx



Génesis de un proyecto inmobiliario

La planificación de un proyecto inmobiliario es un proceso complejo y estructurado que sigue metodologías internacionalmente reconocidas, como las establecidas en el PMBOK® Guide del Project Management Institute.



Por: Ing. Víctor Iván Pacheco Villaldama,
Especialista en Valuación. Certificado por el CICM y Especialista en Costos Certificado por la SMIEC y por ICEC Internacional. Actualmente es Director General de Avalúos Evaluaciones y Proyectos, Empresa Certificada por la CNEC.
✉ vpacheco@aep.com.mx

La generación de un proyecto inmobiliario implica múltiples fases previas al proceso de construcción, cruciales para garantizar su eficiencia y precisión. Uno de los primeros pasos es la creación del proyecto ejecutivo, que se deriva de un análisis detallado de las necesidades del mercado inmobiliario. Este proyecto no solo cumple con las normativas urbanas del área de desarrollo, sino que también sirve como hoja de ruta abarcando aspectos legales, ambientales, sociales, de transporte, entre otros.

El objetivo de los inversionistas al iniciar un proyecto inmobiliario es obtener utilidades que satisfagan una demanda específica, asegurando un margen de beneficio que permita la viabilidad y continuidad del proyecto. El proceso comienza con la decisión de inversión, seguido de una

serie de reuniones con expertos y análisis de proyectos anteriores para definir el producto final. La fase legal juega un papel crucial en este punto, determinando los ordenamientos y restricciones aplicables, que ayudarán a delimitar posibles ubicaciones y características del terreno.

El proceso de selección de la ubicación y definición de parámetros de diseño lleva de uno a dos meses, incorporando análisis financieros preliminares para estimar la inversión necesaria y el retorno esperado. A continuación, se elabora el anteproyecto, que integra toda la información recabada y verifica si se cumplen las expectativas del negocio. Se realizan ajustes según sea necesario para optimizar tanto el diseño como costos y tiempos proyectados.

Una vez perfeccionado el anteproyecto, se procede al desarrollo del proyecto ejecutivo, que detalla las especificaciones de construcción y los materiales a utilizar. Este proyecto ejecutivo conduce a la formulación de un presupuesto detallado, un programa de

obra y las estrategias de comercialización y operación del inmueble.

Paralelamente, se gestionan las negociaciones para la adquisición del terreno y se tramitan los permisos y licencias necesarios. Esta etapa puede extenderse de seis a doce meses, dependiendo de la localidad. Durante este tiempo, se deben gestionar múltiples documentos legales y técnicos, que son esenciales para cumplir con las normativas y evitar costos adicionales por incumplimientos.

Un ejemplo de la documentación que se puede requerir en estas dos fases se menciona a continuación:

1. Formalización de la propiedad.

- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- Ubicación y límites del predio a desarrollar.
- Constancia de alineamiento y número oficial, determinación de vía pública y modificación de láminas de alineamientos y derechos de vía, licencia de



Consultoría Ambiental

Manejo Integral de Residuos

Nuestra misión es erradicar la contaminación industrial.

cemgi.com.mx

Tu Aliado en el Desempeño Ambiental Sustentable

QR code linking to cemgi.com.mx

Instagram: Cemgi.Consultoria
Facebook: CemgiConsultoriaAmbiental



subdivisión y fusión, opinión técnica para fusión/subdivisión/relotificación de predios con condición patrimonial.

2. Determinación de usos y potencialidades del uso de suelo.

- Certificado de zonificación del uso de suelo que contempla: Transferencia de potencialidad, derechos adquiridos, normas generales de ordenación, normas particulares de ordenación, sistema de actuación por cooperación.

3. Proceso de demolición, excavaciones e instalaciones temporales, en caso de predios con construcciones.

- Licencia de construcción especial.
- Opinión técnica INAH, INBA, SEDUVI (predios sujetos a conservación), evaluación de impacto ambiental y dictamen arbóreo (SEDEMA), VoBo de autoridades como Metro, PEMEX, CFE, AGUA, Programa interno de Protección Civil.

4. Análisis de impacto urbano, ambiental y patrimonial.

- Factibilidad de servicios hidráulicos y sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, dictamen de estudio de impacto urbano o urbano ambiental y/o evaluación de impacto ambiental, opiniones técnicas sobre factibilidad de proyecto en inmuebles sujetos a normatividad de conservación (INAH, INBA, SEDUVI).

5. Registro de proyectos y etapa de construcción.

- Registro de manifestación de construcción, verificación de congruencia entre manifestación de construcción y obra (INVEA y alcaldías), visitas de seguimiento a medidas de mitigación (SEDEMA; SEDUVI), cumplimiento del programa interno de protección civil.

6. Terminación de Obra.

- Visto bueno de seguridad y operación, constancia de seguridad estructural, aviso de terminación de obra, autorización de uso y ocupación.

Se recomienda para mayor comprensión y profundidad se consulte el PMBOK® GUIDE.

*"Desde 1969 el PMI, a través del comité de estándares y colaboradores formado por empresas, universidades, asociaciones de profesionales, especialistas y consultores en proyectos, realizó el estudio, evaluación y revisión de los estándares generalmente aceptados a nivel internacional, dando como resultado los estándares que representan el cuerpo de conocimientos de la Dirección de Proyectos, cuyo título original es "Project Management Body of Knowledge" (PMBOK). Publicado en su primera edición en 1987"*¹.

Para concluir, la planificación de un proyecto inmobiliario es un proceso complejo y estructurado que sigue metodologías internacionalmente reconocidas, como las establecidas en el PMBOK® Guide del Project Management Institute. Para desarrolladores y empresas emergentes, es esencial contar con equipos capacitados en estas metodologías para asegurar el éxito del proyecto y la satisfacción de las expectativas de los inversionistas. Estas prácticas no solo ayudan a minimizar los riesgos durante la construcción, sino que también maximizan la eficiencia operativa del inmueble una vez completado. 

Referencia:

1. México, P. (s. f.). Historia del Project Management Institute | PMI México. <https://pmi-mexico.org/historia-del-project-management-institute>

