

## PROCEDIMIENTO PRC-INM-CDG-012

---

### Procedimiento Evaluaciones de Proyectos.

Elaborado por	Revisado por	Revisado por	Aprobado por
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Carlos González P. Analista Control de Gestión	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Jose Luis Alvarez V. Gerente Control de Gestión	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Sebastian Garrido S. Auditor Contraloría	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Manuel Quinteros U. Gerente General

Versión 1

Fecha	:	Enero - 2021
Versión	:	Versión 1
Código	:	PRO-INM-CDG-012
Elaborado por	:	Carlos González Pérez
Aprobado por	:	Jose Luis Alvarez

## 1. Propósito

---

El siguiente procedimiento, tiene por objetivo definir el flujo de información y las respectivas responsabilidades en el proceso de creación de una “Evaluación de proyectos” y un “Control de Costos”.

## 2. Declaración Corporativa

---

Control de Gestión se encuentra en un proceso de estandarización de los procesos internos de la inmobiliaria, de esta forma lograr la correcta interacción entre los múltiples actores pertenecientes a la organización, permitiendo así mantener la calidad de la información en el tiempo.

## 3. Ámbito o Alcance

---

El alcance de este procedimiento es para Gerentes de Proyectos, Gerente de Desarrollo Inmobiliario, Gerente Comercial Inmobiliaria, Gerente de Administración y Finanzas Corporativo, Gerente General División Inmobiliaria, Director Ejecutivo y Control de Gestión. Además, participa del flujo de firmas Contraloría para toma de razón.

## 4. Herramientas

---

Las herramientas que se utilizan para evaluar y controlar un proyecto son las siguientes:

### 4.1 Evaluación de terreno

La evaluación de terreno (Tipo Plan Maestro) tiene como objetivo determinar la rentabilidad del terreno para su compra (Proyecto Semi -Spot) y determinar la viabilidad de generar un Negocio de Terrenos (Terreno en extensión).

Para la aprobación de la evaluación de Terreno es necesario contar con documentación previa que respalde los datos que aparecen en el documento, según el objetivo de la evaluación:

Herramienta	Objetivo	Documentación de Respaldo
Evaluación de Terreno	Evaluación Compra de Terreno	Estudio de Cabida Certificado de Informaciones Previas (CIP) Estudio de Mercado o Estudio Etapas Anteriores Plan regulador Comunal (PRC) Documentación de Oferta de Terreno Avalúo Fiscal del Terreno
	Evaluación Oficial de Negocio Terreno	Plan Maestro Mix Definición preliminar de producto Estudio de mercado actualizado.

Por otro lado, para la aprobación de la Evaluación de Terreno, se debe presentar de acuerdo con el formato del Anexo N°1, el cual debe ser firmado junto con el nombre de quien aprueba.

#### 4.2 Evaluación Inmobiliaria

La evaluación Inmobiliaria tiene como objetivos: determinar la compra de un terreno para un proyecto inmobiliario Spot, validar la compatibilidad de Negocio terreno con el Inmobiliario y determinar la factibilidad del Negocio inmobiliario.

Para la aprobación de la presente evaluación es necesario contar con documentación que respalde los datos, los cuales dependen del objetivo de la evaluación:

Herramienta	Objetivo	Documentación de Respaldo
Evaluación Inmobiliaria	Evaluación Compra de Terreno	Estudio de Cabida Certificado de Informaciones Previas (CIP) Estudio de Mercado o Estudio de Etapas Anteriores Plan regulador Comunal (PRC) Diseño Conceptual Documentación de Oferta de Terreno. Avalúo Fiscal del Terreno
	Compatibilidad Negocio Terreno con Negocio Inmobiliario	Plan Maestro Definición Preliminar del Producto Estudio de Mercado Actualizado
	Evaluación Oficial Inmobiliaria	Diseño de Emplazamiento (Firmados) Diseño de Plantas y Elevaciones (Firmados)

Por otro lado, para la aprobación de la Evaluación Inmobiliaria, se debe presentar la caratula de acuerdo con el formato del Anexo N°2, el cual debe ser firmado junto con el nombre de quien aprueba.

#### 4.3 Control de Costos.

El Control de Costos tiene como objetivos determinar los costos actuales y proyectar los futuros, con la finalidad de tener un control de gastos del Negocio Inmobiliario o del Negocio de terreno. Este documento solo puede ser modificado si:

- El proyecto sufre modificaciones para obtener la aprobación de PE.

- El proyecto sufre cambios al momento del cierre de costo de construcción.

Para la modificación del Control de Costos es necesario contar con documentación que justifica la actualización, dependiendo del motivo:

Herramienta	Objetivo	Documentación de Respaldo
Control de Costos	Actualización para obtener aprobación de Permiso de Edificación (PE)	Documento de Ingreso de PE Documento de Observaciones de Proyecto para Obtener PE
	Actualización en Cierre de Costos de Construcción	Contrato firmado de Construcción

Por otro lado, para la aprobación de la actualización del Control de Costos, se debe presentar la caratula de acuerdo con el formato del Anexo N°3, el cual debe ser firmado junto con el nombre de quien aprueba.

## 5. Tipos de proyectos

---

Existen tres tipos de proyectos:

- **Proyecto Spot:** proyecto inmobiliario a ejecutarse en una etapa, corto plazo.
- **Proyecto Semi-Spot:** proyecto inmobiliario a ejecutarse en dos o tres etapas, en el mediano plazo.
- **Proyecto Inmobiliario Terreno en Extensión:** proyecto inmobiliario a ejecutarse en varias etapas, en el largo plazo.

## 6. Roles de Aprobación

---

Cada evaluación y control de costos debe ser aprobada de acuerdo con el flujo de información disponible en los puntos 7.1, 7.2 y 7.3, en donde cada cargo de aprobación debe cumplir un rol específico a su área:

Responsable	Información a revisar y aprobar
Gerente de Desarrollo	Costos de Terreno Costos de Construcción Costos de Permisos y Aportes Honorarios y Proyectos Avalúo Fiscal
Gerente Comercial	Velocidad de Ventas Precio de Ventas/Recaudación Presupuesto Comercial
Gerente de Finanzas	Tasa Financiera Flujos de Ventas Fechas Comprometidas

Procedimiento Evaluaciones de Proyectos

Se debe destacar que, al firmar la evaluación, se está de acuerdo con los datos presentados y las condiciones señaladas para la ejecución del proyecto.

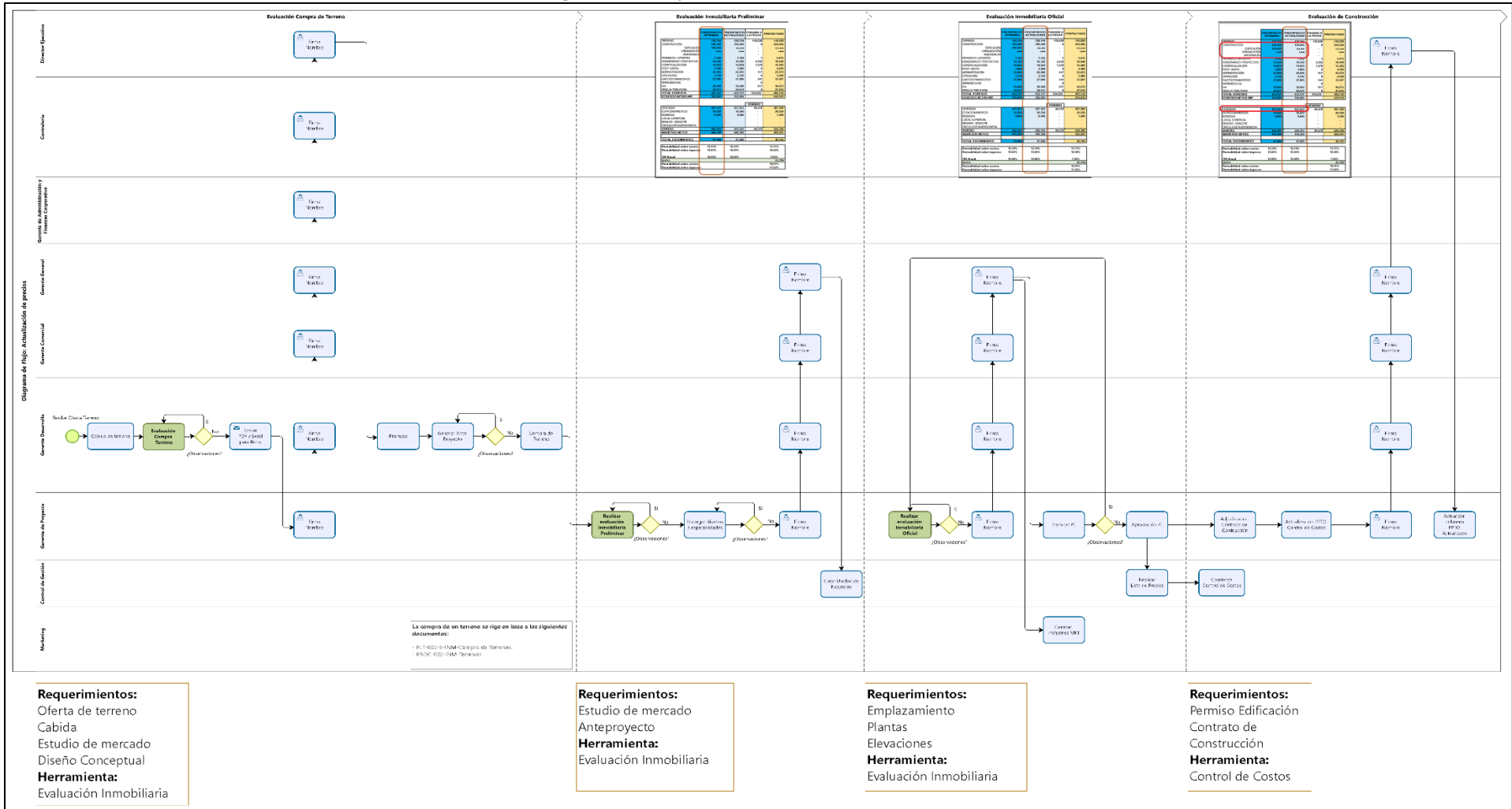
## 7. Flujos de información de Proyectos

---

En el presente Ítem, se presentan los Flujos de información de los proyectos Spot, Semi – Spot y En Extensión.

## 7.1 Proyecto Spot.

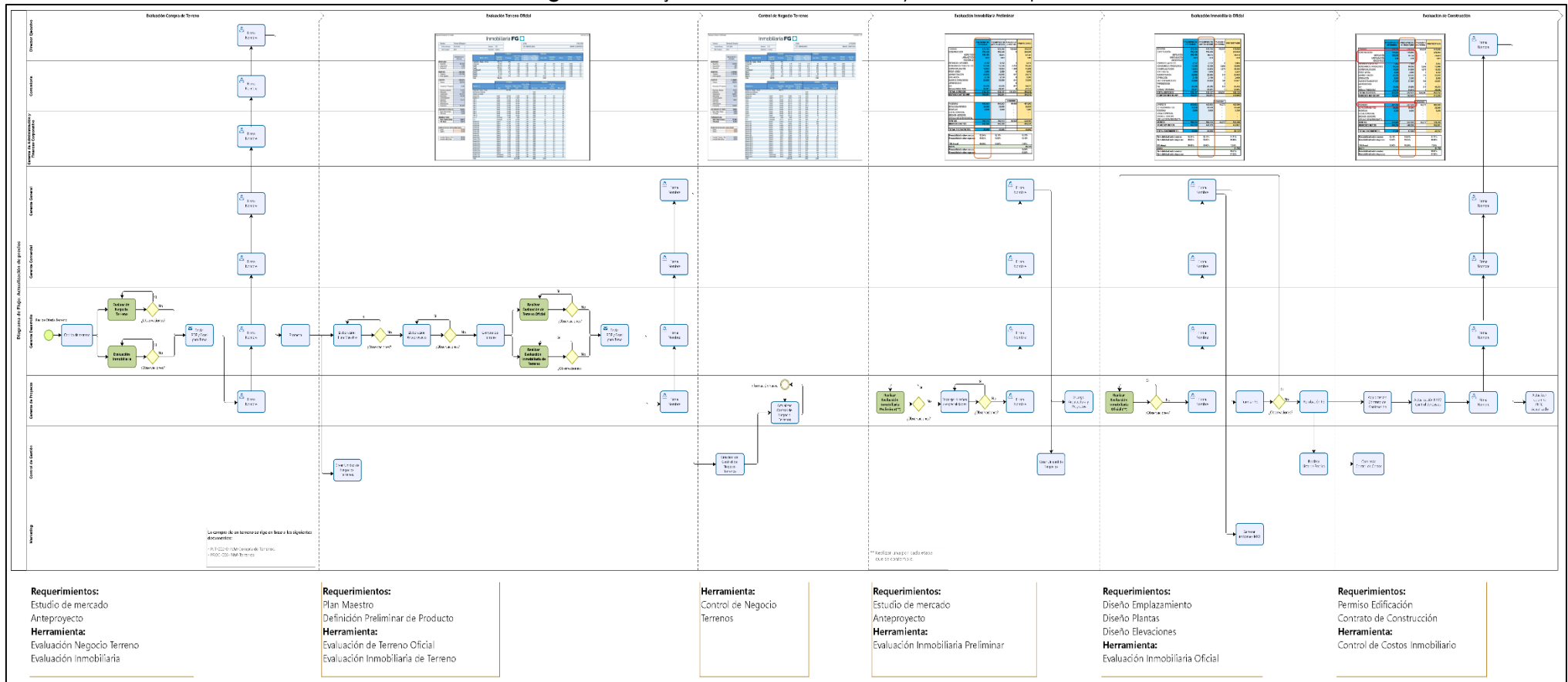
Imagen N°1: Flujo en Evaluación de Proyecto Spot.



Fuente: Departamento Control de Gestión

## 7.2 Proyecto Semi-Spot.

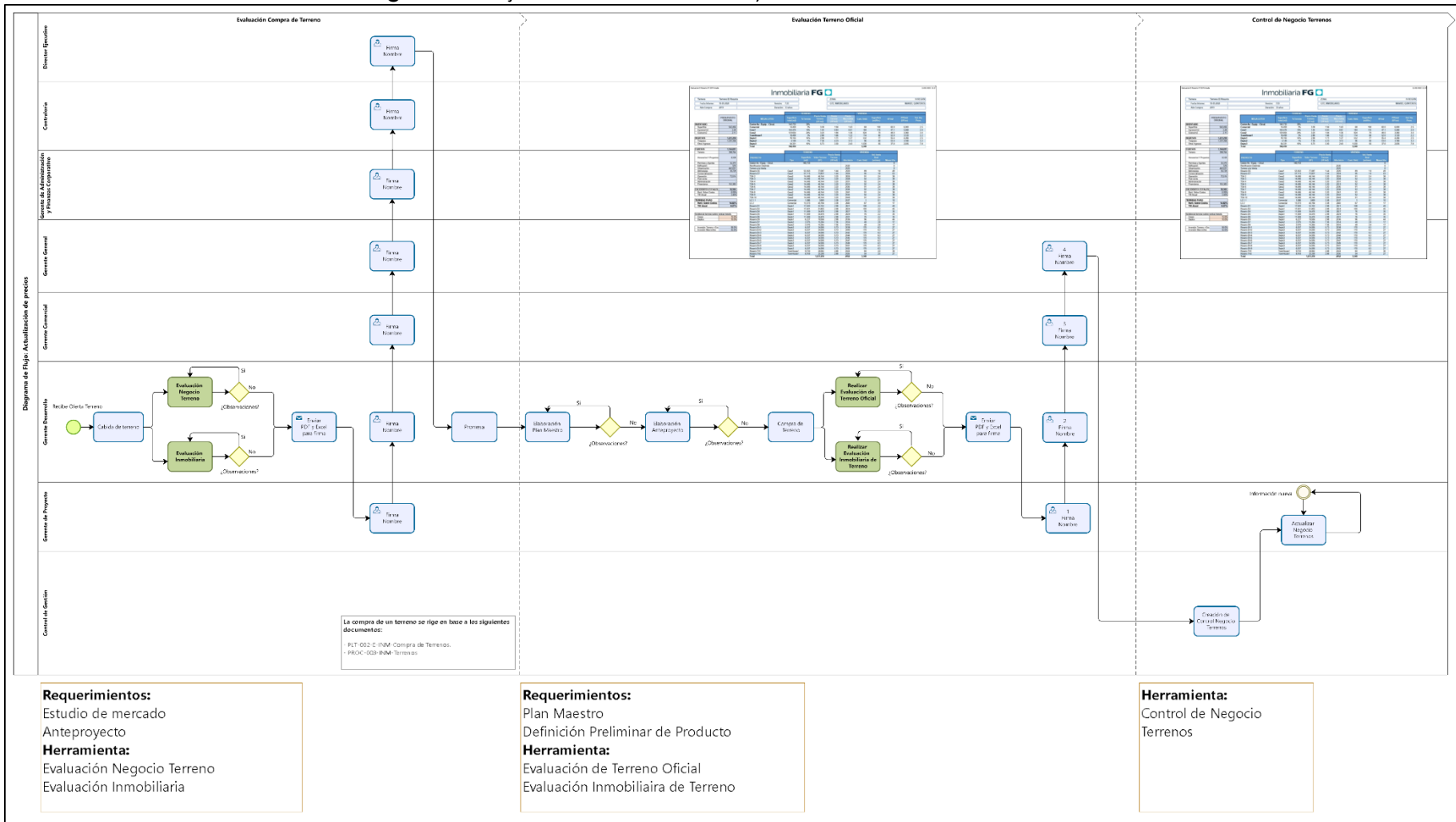
Imagen N°2: Flujo en Evaluación de Proyecto Semi-Spot.



Fuente: Departamento Control de Gestión

### 7.3 Proyecto Inmobiliario Terreno en Extensión.

Imagen N°3: Flujo en Evaluación de Proyecto Inmobiliario Terreno en Extensión.




Fuente: Departamento Control de Gestión



8. Anexos

Anexo N°1: Caratula de Evaluación de terreno.



Terreno: Terreno El Rosario		ZONA: IV REGION	
Fecha Informe: 18-06-2020	Vers: 7.03	GTE. INMOBILIARIO:	MANUEL GUINTEROS
Año Compra: 2019	Dura: 33 años	<input type="checkbox"/> En Oficial Negocio Terreno <input type="checkbox"/> En Compra de Terreno	

	TERRENO				VIVIENDA						
	MEGA LOTEO	Superficie total (m2)	% Terreno	Precio Venta Terreno (UF/m2)	Precio Terreno (UF/m2)	Precio MacroUrb (UF/m2)	Card. Unit.	Superficie (m2/Urb.)	UF/m2	PPUnit (UF/m2)	Val. Vta. Prom.
Ceslon Av - Equip. - Circuit.		140,733	26%	-	-	-					-
Comercial		14,459	3%	3.38	1.96	1.42	68	100	60.0	6,000	2.5
Casa1		104,476	19%	1.44	0.84	0.61	184	116	47.1	5,468	2.0
Casa2		129,654	24%	3.20	1.86	1.35	824	70	48.0	3,360	3.0
TownHouse1		18,499	3%	2.88	1.67	1.21	114	60	52.0	3,120	2.2
Depto1		76,155	14%	2.98	1.73	1.25	532	77	55.4	4,256	2.5
Depto2		4,149	1%	7.36	4.27	3.09	96	60	63.0	3,180	3.2
Depto3		54,331	10%	5.73	3.32	2.41	1,530	55	37.0	2,035	7.8
<b>Total</b>		<b>642,468</b>					<b>3,848</b>				

PROYECTO	TERRENO	TERRENO		VIVIENDA			
		Superficie (m2)	Valor Terreno (UF)	Año Inicio	Card. Unit.	Val. Venta Real (unimes)	Meses Vta.
Ceslon Av - Equip. - Circuit.		140,733				0	
Rectificación Deslinde				2020		0	
Terreno a Venta				2020		0	
Rosario C6	Casa1	53,363	77,087	1.44	2020	89	1.8
Rosario C7	Casa1	51,113	73,837	1.44	2024	95	1.8
TSA 2	Casa2	14,406	46,144	3.20	2026	91	2.4
TSA 3	Casa2	14,406	46,144	3.20	2028	92	2.4
TSA 4	Casa2	14,406	46,144	3.20	2031	92	2.4
TSA 5	Casa2	14,406	46,144	3.20	2033	92	2.4
TSA 6	Casa2	14,406	46,144	3.20	2036	91	2.4
TSA 7	Casa2	14,406	46,144	3.20	2038	92	2.4
TSA 8	Casa2	14,406	46,144	3.20	2041	91	2.4
TSA 9	Casa2	14,406	46,144	3.20	2043	92	2.4
TSA 10	Casa2	14,406	46,144	3.20	2046	91	2.4
LC 1.1	Comercial	1,086	3,669	3.38	2027	1	0.1
LC 2	Comercial	13,373	45,194	3.38	2040	67	3.9
Rosario D1	Depto1	17,820	53,102	2.98	2021	108	2.2
Rosario D2	Depto1	17,401	51,855	2.98	2024	100	2.2
Rosario D4	Depto1	11,569	34,476	2.98	2027	76	2.2
Rosario D5	Depto1	11,569	34,476	2.98	2029	76	2.2
Rosario D6	Depto1	11,569	34,476	2.98	2031	76	2.2
Rosario D9	Depto1	6,227	18,556	2.98	2036	96	2.2
Rosario D7	Depto2	2,075	15,264	7.36	2034	48	2.8
Rosario D8	Depto2	2,075	15,264	7.36	2035	48	2.8
Rosario EA 1	Depto3	6,037	34,595	5.73	2038	170	6.3
Rosario EA 2	Depto3	6,037	34,595	5.73	2040	170	6.3
Rosario EA 3	Depto3	6,037	34,595	5.73	2042	170	6.3
Rosario EA 4	Depto3	6,037	34,595	5.73	2044	170	6.3
Rosario EA 5	Depto3	6,037	34,595	5.73	2045	170	6.3
Rosario EA 6	Depto3	6,037	34,595	5.73	2047	170	6.3
Rosario EA 7	Depto3	6,037	34,595	5.73	2049	170	6.3
Rosario EA 8	Depto3	6,037	34,595	5.73	2051	170	6.3
Rosario EA 9	Depto3	6,037	34,595	5.73	2052	170	6.3
Rosario TH1	TownHouse	9,730	28,062	2.88	2024	60	2.0
Rosario TH2	TownHouse	8,769	25,290	2.88	2026	54	2.0
<b>Total</b>		<b>1,237,268</b>			<b>2062</b>	<b>3,848</b>	

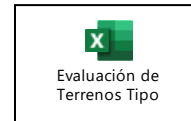
  

PRESUPUESTO ORIGINAL	
INVENTARIO	
Superficie	542,466
Ingresos/m2	2.28
Costos/m2	2.11
<b>INGRESOS</b>	<b>1,237,368</b>
Traspaso	1,237,359
Otros Ingresos	
<b>EGRESOS</b>	<b>1,144,881</b>
Terreno	358,754
Honorarios Y Proyectos	8,320
Permisos y Aportes	32,375
Edificación Deslinde	576
Urbanización	443,031
Adicionales	35,729
Comercialización	-
Operación	72,514
Post-venta	-
Administración	-
Financieros	153,383
<b>EXCEDENTES TOTALES</b>	<b>92,688</b>
Rent. Sobre Costos	8.09%
TIR Anual	3.40%
<b>TERRENO PURO</b>	
Rent. Sobre Costos	14.82%
TIR Anual	9.27%
<b>Inolendable terreno sobre ventas inmov.</b>	
Casas	15.0%
Deptos	10.0%
<b>Inversión Terreno + Exces.</b>	<b>58.0%</b>
<b>Inversión MacroUrb</b>	<b>42.0%</b>

Firmas Aprobación			
Gerente de Proyectos	Gerente Comercial	Gerente Finanzas	Director
Gerente Desarrollo Inmobiliario	Gerente General	Contraloría	

Debe estar firmado y con nombre en el espacio establecido.




Fuente: Departamento Control de Gestión

Procedimiento de ejecución de Evaluaciones



Anexo N°3: Control de Costos.

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA	#N/D	Inmobiliaria <b>FG</b> 		ZONA GERENTE INMOBILIARIO
PROYECTO	00-01-1900	ESTADO	0	
FECHA INFORME				
	<b>PRESUPUESTO ORIGINAL</b>	<b>PRESUPUESTO ACTUALIZADO</b>	<b>PAGADO A LA FECHA</b>	<b>PROYECTADO</b>
TERRENO	38,922	38,816	0	39,354
CONSTRUCCIÓN	199,176	211,083	0	211,523
EDIFICACIÓN	198,176	205,083	-	204,088
URBANIZACIÓN	1,000	1,000	-	2,644
ADICIONALES		5,000	-	4,791
PERMISOS Y APORTES	3,374	3,804	0	3,171
HONORARIOS Y PROYECTOS	12,296	8,935	0	10,055
COMERCIALIZACIÓN	11,440	11,801	0	11,785
POST-VENTA	5,975	5,976	0	2,988
ADMINISTRACIÓN	13,516	16,001	0	15,997
OPERACIÓN	2,000	2,000	0	2,000
GASTOS FINANCIEROS	15,099	14,394	0	24,111
ARRIENDOS (G)	-	-	0	-
IVA	40,258	40,324	0	43,051
REBAJA TRIBUTARIA	22,868	25,188	0	25,188
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>319,188</b>	<b>327,946</b>	-	<b>327,095</b>
<b>EGRESOS NETOS IMP.</b>	<b>278,930</b>	<b>287,622</b>		<b>284,044</b>
			<b>VENDIDO</b>	
VIVIENDAS	345,532	359,500	0	359,485
ESTACIONAMIENTOS	33,620	33,620	-	33,620
BODEGAS	7,020	6,900	-	7,020
SALAS	-	-	-	-
BROKER - BONO PIE - BENEFICIO	-	-	-	-
CIRCULO DE INVERSIONISTA	-	-	-	-
<b>VENTAS</b>	<b>386,172</b>	<b>400,020</b>	0	<b>400,125</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>329,304</b>	<b>342,061</b>		<b>342,149</b>
<b>TOTAL EXCEDENTES</b>	<b>50,374</b>	<b>54,439</b>		<b>59,480</b>
Rentabilidad sobre costos	18.06%	18.93%		20.94%
Rentabilidad sobre ingresos	15.30%	15.92%		17.31%
<b>TIR Anual</b>	<b>16.40%</b>	<b>18.40%</b>		<b>11.06%</b>
<b>EBIDTA</b>				<b>83,591</b>
Rentabilidad sobre costos				29.43%
Rentabilidad sobre ingresos				24.33%
ROE				86.34%
Cobertura				1.74

DIFERENCIA	% DIFERENCIA
538	1%
440	0%
995	0%
1,644	164%
209	-4%
633	-17%
1,120	13%
16	0%
2,988	-50%
4	0%
0	0%
9,717	68%
-	0%
2,727	7%
0	0%

LISTA C/DCTO	INGRESADO
#;DIV/0!	0
33,620	
7,020	
-	Dcto Prom.
-	#;DIV/0!
#;DIV/0!	
#;DIV/0!	
#;DIV/0!	
#;DIV/0!	
#;DIV/0!	

Firmas Aprobación
_____ Gerente de Proyectos
_____ Gerente Desarrollo Inmobiliario
_____ Gerente Comercial
_____ Gerente General
_____ Director

\* Debe estar firmado y con nombre en el espacio establecido.



Fuente: Departamento Control de Gestión