

Varela

Conferencia

# Costo de construcciones antes, durante y después de pandemia

FECOVAL


por Leopoldo G. Varela Alonso

m2

Varela

Copyright – Derechos de Autor Registrados conforme  
a las Leyes

Prohibida la reproducción parcial o total y su  
transmisión por cualquier medio y para cualquier  
propósito incluso académico, sin el permiso expreso  
del Autor o su Titular

Marcas registradas: Varela, m2  y Leopoldo Varela

# Contenido

- 1.- Objetivo
- 2.- Pandemia+recesión económica +crisis inmobiliaria  
= Oportunidades
3. “Top of the Hill”
4. Cambiar paradigma generalista vs. Especialista
5. Mercadotecnia de servicios profesionales
6. Paradoja “bajan valores” – “suben costos”
7. Factores que Afectan costo construcciones
8. Cambio paradigma de costo “el-me-late”
9. Después de pandemia ¿qué?: 2021-2025
10. Conclusiones
11. Recomendaciones

# 1.- Objetivo

- Pandemia + recesión + crisis inmobiliaria

**=Oportunidades**

(ecuación: tormentas perfectas = ganancia de pescadores)

- Reto a la práctica valuadora,
- Exige cambios de
  - paradigmas (moldes),
  - praxis profesional y
  - aquilatar paradojas
    - Contradicciones: baja de valores, alza de costos

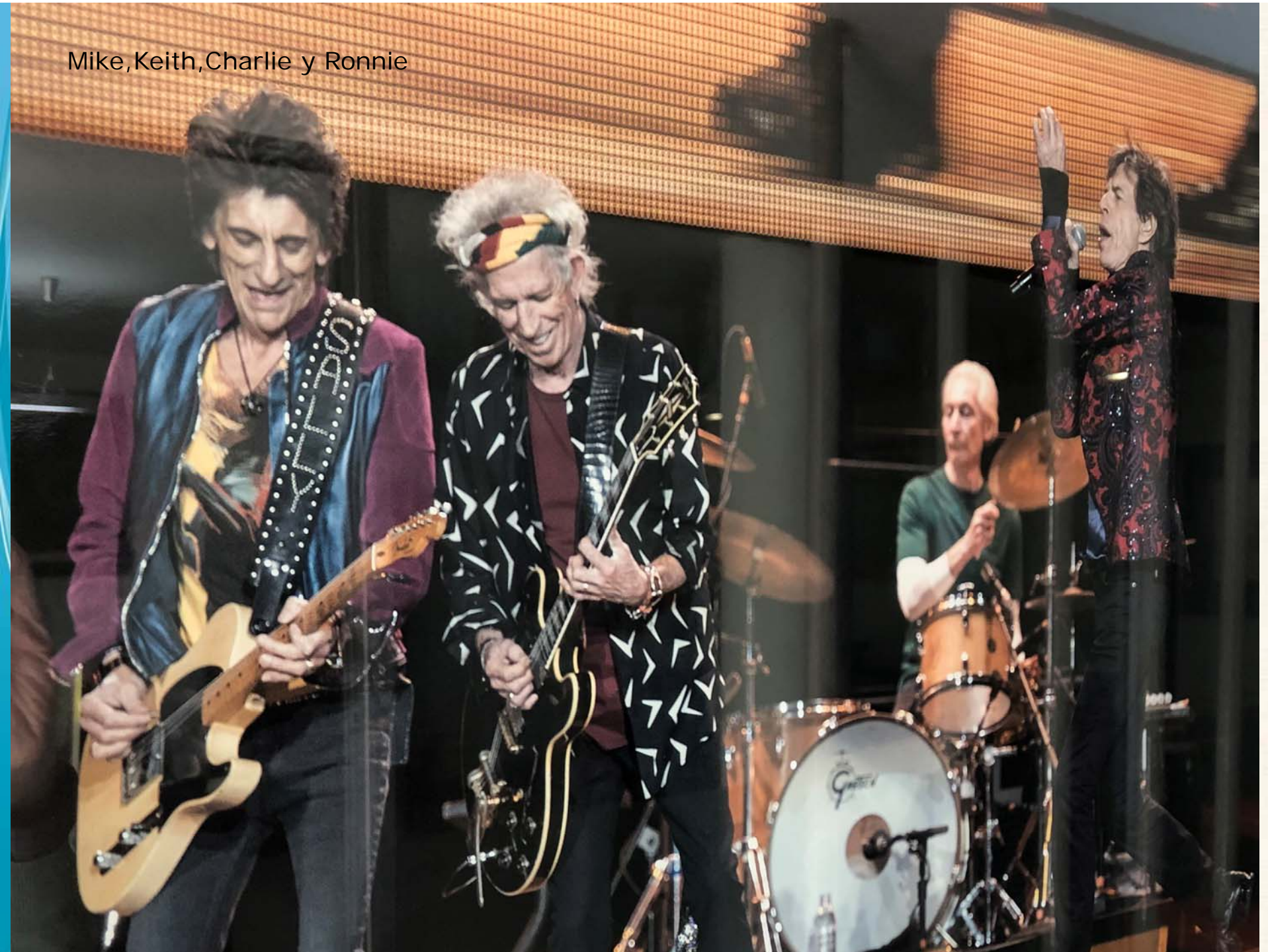
**2.-Pandemia+recesión  
económica +crisis inmobiliaria**

**=Oportunidades**

Varela

año	Economía		Pandemia	Oportunidades
	General	personal		
1918			gripe española	
1883	estanflación	empleo		independencia
1988	caída Bolsa de Valores			Compra oficina
1995	error de dic 1994	Quiebra		
2004		empleo		re-independencia
2008	caida sistema financiero mundial			
2009	caida inmobiliaria		influenza	Contrato Policía Federal
2018				
2019	recesión			Superclientes
2020			covid-19	
p/2021-2025	recuperación			????

Mike, Keith, Charlie y Ronnie



### 3. "Top of the Hill"





## 4. Cambiar paradigmas (moldes) de profesión

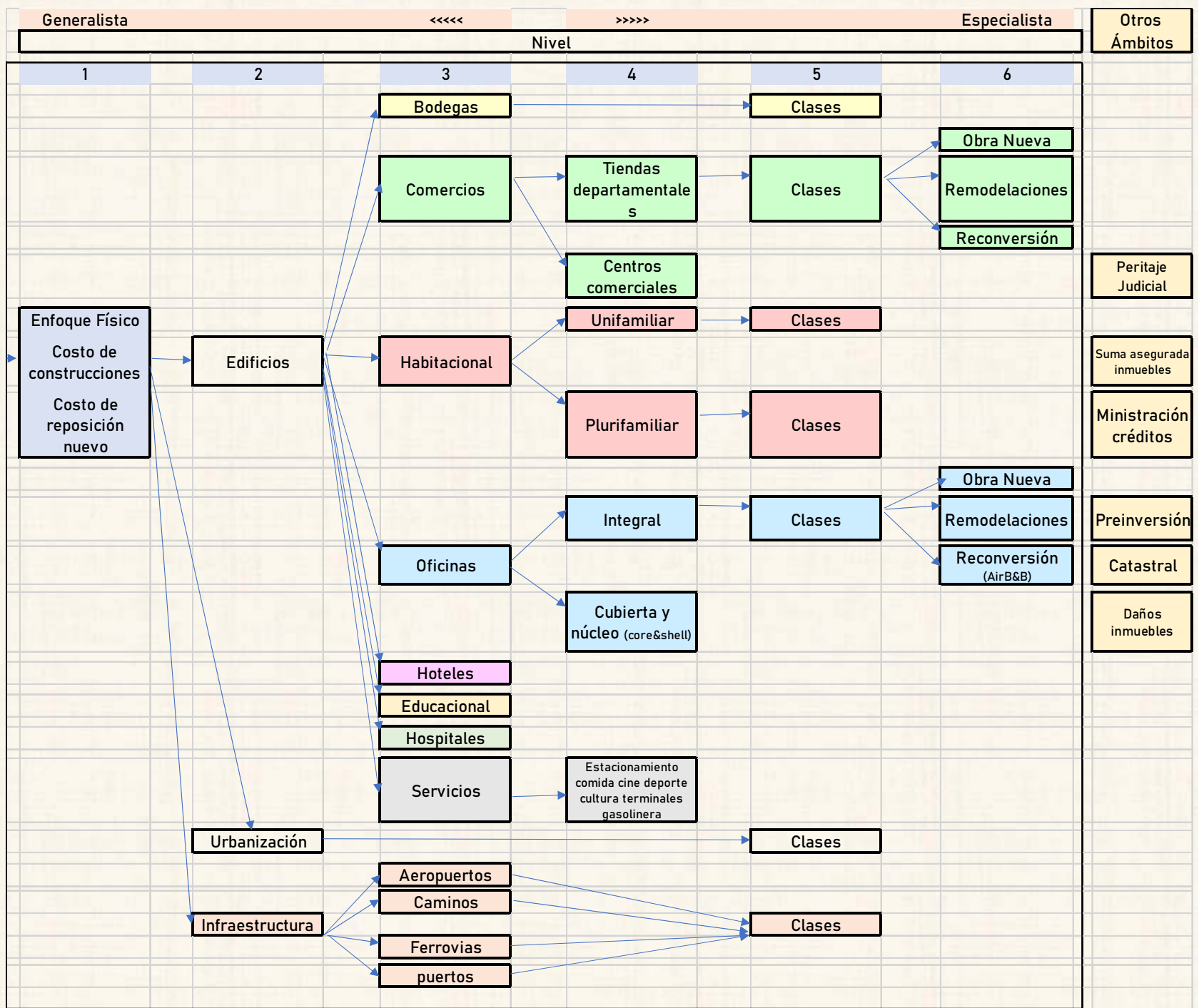
### 4.1. Generalista vs. Especialista

#### – Niveles por

- tipos de obra,
- subtipos,
- clases y
- Subclases

### 4.2. “vieja escuela” vs “nueva escuela”

### 4.3. Combinaciones



Enfoque Físico  
Costo de construcciones  
Costo de reposición nuevo

Edificios

Urbanización

Infraestructura

Bodegas

Comercios

Habitacional

Oficinas

Hoteles

Educacional

Hospitales

Servicios

Aeropuertos

Caminos

Ferrovias

puertos

Tiendas departamentales

Centros comerciales

Unifamiliar

Plurifamiliar

Integral

Cubierta y núcleo (core&shell)

Estacionamiento  
comida cine deporte  
cultura terminales  
gasolinera

Clases

Clases

Clases

Clases

Clases

Clases

Clases

Obra Nueva

Remodelaciones

Reconversión

Obra Nueva

Remodelaciones

Reconversión (AirB&B)

Peritaje Judicial

Suma asegurada inmuebles

Ministración créditos

Preinversión

Catastral

Daños inmuebles

## 4.2. Paradigma de la mercadotecnia de servicios profesionales

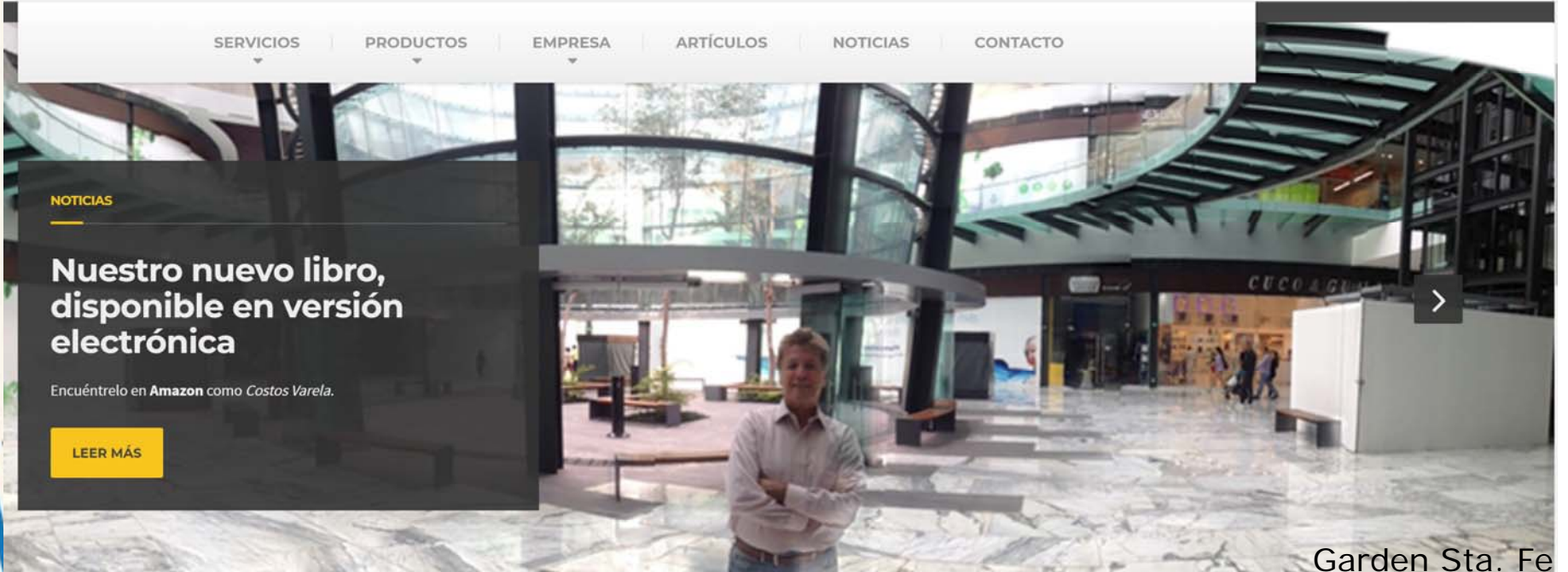
- Tradicional
  - Kotler (Marketing professional services)
- Actual digital
  - Portal (site)
  - Facebook
  - LinkedIn
  - **Google**
    - Valuador hoteles

NOTICIAS

# Nuestro nuevo libro, disponible en versión electrónica

Encuéntrelo en Amazon como *Costos Varela*.

LEER MÁS



Garden Sta. Fe

ÚLTIMOS PROYECTOS

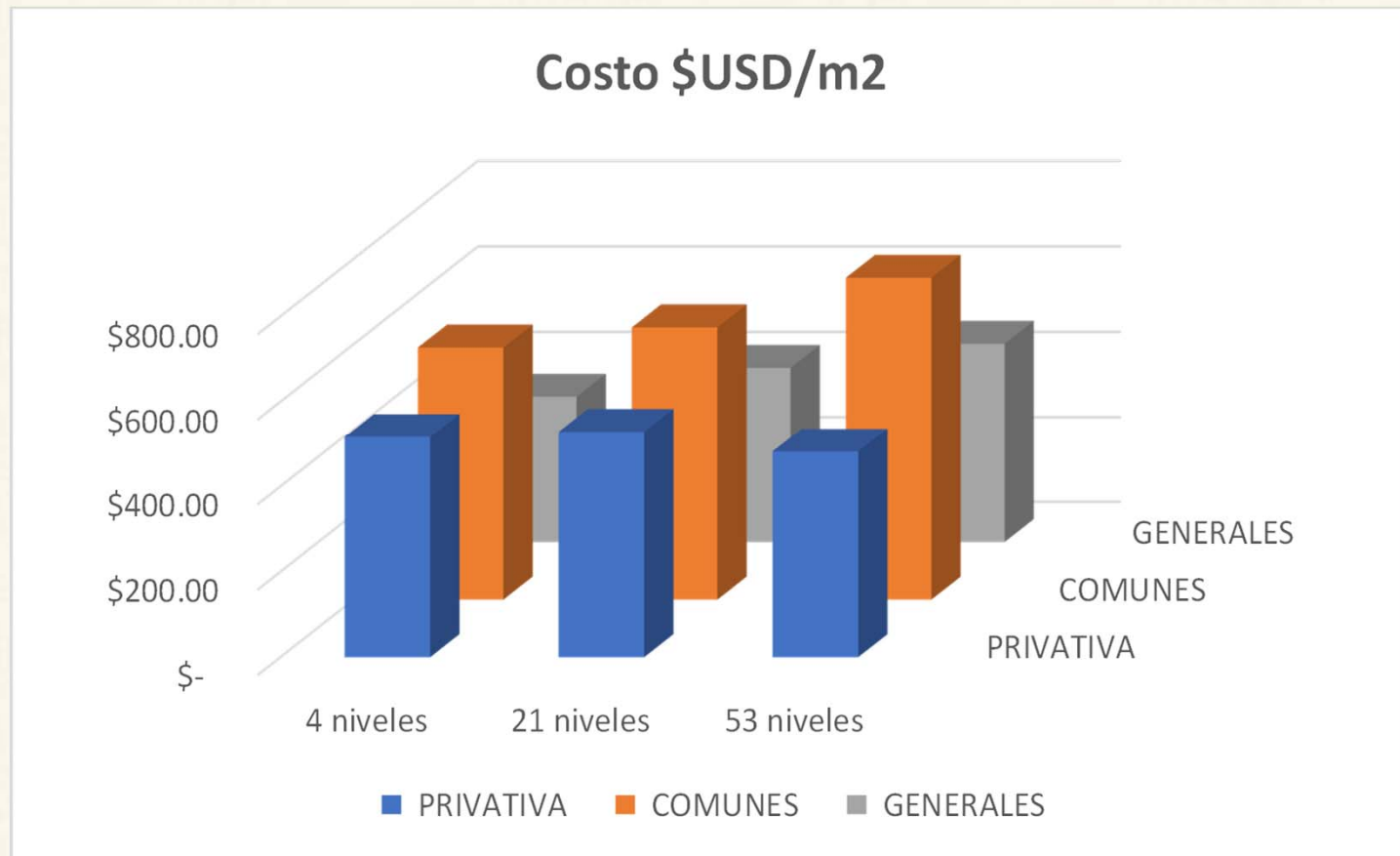


## 6. Paradoja “bajan valores” – “suben costos” de las construcciones

- a) Valores comerciales **a la baja**
- b) Rentas **a la baja**
  - Ocupación **a la baja**
  - Ambos **a la baja**
- c) Costos de construcción **a la alza**
  - Mano de obra (2018-19-20...2021?)
  - Materiales (varilla, concreto, triplay, acero, acabados, eléctricos, ....)
  - Equipos (importados, TDC)
  - Subcontratos (fleteros, ....)

# 7. Cambio paradigma costos paramétricos “el-me-late”

Estudio de casos: condominio 200 m<sup>2</sup> en edificios de 4, 21 y 53 niveles (pisos)



## 8. Factores Afectan costo construcciones

- i. FCC Categoría de construcción - calidad
- ii. FNP Número de pisos
- iii. FAE Altura de entrepiso
- iv. FPS Perímetro a superficie ( silueta en planta )
- v. FZS Zona sísmica
- vi. FEE Economía de escala
- vii. FIC Interciudad
- viii. FIP Indirectos de Promotor
- ix. FIU Indirectos y utilidad
- x. FFH Fachadas y huracanes
- xi. FIA Inseguridad y alborotos
- xii. FTC Tamaño de crujías
- xiii. FEP Epidemias y pandemias**

## 9. Después de la pandemia, ¿qué?: recuperación 2021-2025 ...

A trabajar más, mejor **y diferente** como:

- Profesionales
- Ciudadanos
- Empresarios
- Personas
- Familia
- Creyentes



## 9. Conclusiones

### 9.1. Condiciones adversas:

- Económicas
- Sociales
- salud
- Seguridad
- Políticas
- **Educativas**

9.2. Deben afrontarse con otros moldes y prácticas de trabajo

9.3. Considerar como **Oportunidades**

## 10. Recomendaciones

### 10.1. Cambio de la praxis: mejora continua

### 10.2. Combinar

- “Viejas” y “nuevas” escuelas
- Grado de especialización
- Marketing
- Empresariado

Varela

# Preguntas y comentarios