

Propuesta de Inversión Inmobiliaria

CULMINACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE 5 TOWNHOUSES • CARRIZAL, ESTADO MIRANDA

1. Resumen Ejecutivo

La presente propuesta tiene como objetivo estratégico captar un capital de inversión por un monto único de **\$150,000**, destinado de forma exclusiva a la culminación de **cinco (5) townhouses** ubicados en el municipio Carrizal, estado Miranda. El proyecto está diseñado para ejecutarse en un plazo estimado de **2 meses** (otorgando una holgura operativa adecuada). La comercialización se enfoca en satisfacer la demanda habitacional mediante créditos subsidiados (damnificados del estado La Guaira / Vargas) o venta directa, contemplando un esquema de retorno donde el inversionista recupera su capital inicial de \$150,000 más su utilidad correspondiente de \$105,000 una vez formalizadas las liquidaciones crediticias o transacciones.

\$150,000 INVERSIÓN ÚNICA	2 Meses TIEMPO DE EJECUCIÓN DE OBRA	\$255,000 RETORNO TOTAL (CAPITAL + UTILIDAD)
-------------------------------------	---	--

2. Estructura Financiera y Proyección

El modelo financiero se sustenta en la finalización de unidades habitacionales con un grado avanzado de construcción, optimizando el capital y maximizando la rentabilidad global.

Concepto Financiero	Detalle / Parámetro	Monto Total (USD)
Inversión Inicial Requerida	Pago único para procura y culminación de obra	\$150,000
Unidades Inmobiliarias	5 Townhouses terminados	5 Unidades
Precio de Venta Unitario	Valor estimado por inmueble terminado	\$60,000 c/u
Ingresos Totales (Venta Bruta)	Proyección de facturación total (5 x \$60,000)	\$300,000
Utilidad Bruta del Proyecto	Ingresos Totales menos Inversión Inicial	\$150,000

Distribución de Utilidades y Retorno:

- **Inversionista:** Capital invertido (\$150,000) + 70% de la utilidad neta generada (\$105,000), para un **retorno total de \$255,000**.
- **Constructora (Aliada):** 30% de la utilidad neta generada (\$45,000).

3. Cronograma y Ejecución de Obras (2 Meses)

El plan de trabajo está diseñado para cumplirse en un período de 2 meses, incorporando un margen prudente de holgura operativa:

- **Fase 1 (Semanas 1 a 3):** Evaluación técnica final, diseño de ruta crítica, activación de frentes de obra y procura masiva de materiales faltantes (acabados de piso, revestimientos, grifería, piezas sanitarias y pintura).
- **Fase 2 (Semanas 4 a 7):** Ejecución de acabados de albañilería menor, instalación de herrajes, cableado eléctrico final, colocación de carpintería y detalles estéticos.
- **Fase 3 (Semana 8):** Pruebas operativas de servicios (hidroneumáticos, electricidad), limpieza profunda, inspección final y preparación de los inmuebles para entrega protocolar.

4. Modelo de Comercialización y Retorno

Para asegurar una colocación segura y transparente de los inmuebles, se contempla lo siguiente:

- **Mercado Objetivo:** Adquirientes beneficiarios de créditos subsidiados otorgados a damnificados del estado Vargas, así como clientes calificados con financiamiento bancario o recursos propios.
- **Tiempos de Aprobación y Liquidación:** Se reconoce que la recuperación de los fondos no ocurre de manera inmediata al finalizar la obra, debido a los lapsos administrativos propios de la aprobación y liquidación de créditos bancarios/institucionales. Por tanto, el retorno del capital (\$150,000) y las utilidades correspondientes (\$105,000) se efectuarán progresivamente conforme se vayan materializando las liquidaciones y firmas definitivas.
- **Manejo de Ventas y Transparencia:** La constructora no administrará directamente los fondos de las ventas ni los desembolsos. El proceso de negociación y gestión se manejará **en conjunto con el inversionista** o, según su preferencia, **de forma exclusiva por el inversionista**, garantizando total control sobre los flujos de caja.

5. Ventajas Competitivas y Mitigación de Riesgos

- **Holgura Operativa:** Un cronograma de 2 meses permite absorber imprevistos menores en la etapa final de acabados.
- **Demanda Sólida:** El vínculo con programas de créditos subsidiados e institucionales dota al proyecto de un mercado comprador precalificado.
- **Seguridad y Control:** El manejo directo de las ventas y la recepción de los fondos por parte del inversionista garantizan absoluta transparencia y certidumbre en la recuperación de su capital (\$150,000) más su rendimiento (\$105,000).

Representante del Inversionista

Firma de Aceptación

Representante de la Constructora

Firma de Aceptación