

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Arquitectura
Escuela de Estudios de Postgrados

Maestría en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

**Propuesta de Inversión de Desarrollo del Proyecto de Uso Mixto
Plaza Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala**



Proyecto desarrollado por:
Arq. Axel René Hernández Guarcas

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Arquitectura
Escuela de Estudios de Postgrados

Maestría en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

**Propuesta de Inversión de Desarrollo del Proyecto de Uso Mixto
Plaza Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala**

Proyecto desarrollado por:
Arq. Axel René Hernández Guarcas

Para optar al Título de:
Maestría en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos

Guatemala, Septiembre de 2025

«Me reservo los derechos de autor haciéndome responsable de las doctrinas sustentadas adjuntas, en la originalidad y contenido del tema, en el análisis y conclusiones finales, eximiendo de cualquier responsabilidad a la Escuela de Postgrados de la Universidad de San Carlos de Guatemala.»

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Arquitectura
Escuela de Estudios de Postgrado

Rector

M.A. Walter Ramiro Mazariegos Biolis

Junta Directiva

Decano Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini

Vocal II Msc. Lcda. Ilma Judith Prado Duque

Vocal III Arq. Mayra Jeanett Diaz Barillas

Vocal IV Br. Oscar Alejandro La Guardia Arriola

Vocal V Br. Laura del Carmen Berganza Pérez

Secretario Académico M.A Arq. Juan Fernando Arriola Alegría

Tribunal Examinador

Decano Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini

Secretario Académico M.A Arq. Juan Fernando Arriola Alegría

Examinador Msc. Arq. Otoniel Barrios Toledo

Examinador M.A Arq. Sara Gabriela González López

Examinador Msc. Arq. Omar Alexander Serrano

Índice

Perfil del Proyecto

Descripción Resumen de Proyecto	2
---------------------------------	---

I. Identificación del Problema

Idea del Proyecto	3
-------------------	---

Business Canvas Model del Proyecto	4
------------------------------------	---

Árbol de Problemas	5
--------------------	---

Árbol de Objetivos	6
--------------------	---

II. Marco lógico

Matriz de Marco Lógico	7
------------------------	---

III. Estructura de Perfil

Justificación del Proyecto	9
----------------------------	---

Descripción del Proyecto	11
--------------------------	----

Propuesta de Anteproyecto	16
---------------------------	----

Evaluación	18
------------	----

IV. Estudio de Mercado

Introducción	19
--------------	----

Descripción del producto	20
--------------------------	----

Características del producto	22
------------------------------	----

Análisis de la población y demanda	24
------------------------------------	----

Gustos y preferencias de la demanda	26
-------------------------------------	----

Tipos de Demanda	28
------------------	----

La Competencia	30
----------------	----

La Oferta	32
-----------	----

Tipos de Oferta	34
-----------------	----

Análisis de Precios	36
---------------------	----

Disponibilidad de servicio	38
----------------------------	----

Conclusiones	40
--------------	----

Índice

V. Estudio Técnico

Introducción	41
Recursos	42
Localización	45
Diseño Arquitectónico	50
Conclusiones	68

VI. Estudio Administrativo y Legal

Introducción	69
Diseño de la organización del proyecto	70
Figuras legales de la constitución del proyecto	71
Viabilidad Legal	72
Estructuras Operativas	73

VII. Estudio Financiero

Inversión Inicial	75
Capital propio y aplicar participación bancaria	78
Flujo Neto de efectivo Anuales	80
Tasa de descuento o actualización	85
Tasa interna de retorno	86
Estado de Resultados	87
Régimen de impuestos a desarrollar	88
Conclusiones	89

Índice

VIII. Formulación de la Ejecución del Proyecto

Definición del Alcance Operativo	96
Diseño de la estrategia del recurso humano	98
Diseño de la estrategia de la comunicación de información	103
Diseño de la estrategia del tiempo del proyecto	108
Diseño de la estrategia financiera del proyecto	113
Diseño de la estrategia de verificación de la calidad del proyecto	117
Diseño de la estrategia de la evaluación de riesgos del proyecto	122
Diseño de la estrategia de integración y cierre del proyecto	125

IX. Estrategias de Mercadeo del Proyecto

Cartera de Productos	131
Metodología Canvas	132
Estrategia de Precios	133
Previsiones de ventas	134
Estrategias de distribución	135
Estrategia de Comunicación	135
Presupuesto de Marketing	136

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones	138
Recomendaciones	139



Perfil de Proyecto

Descripción resumen del Proyecto:

Se plantea el diseño y construcción de una infraestructura la cual será destinada para la renta y uso comercial de la misma, se debe contratar el diseño, construcción, posterior administrar la operación del proyecto.

Nombre de proyecto: Modelo de Negocio para el desarrollo del Proyecto de Uso Mixto Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala.

Objetivo del proyecto: Generar ingresos económicos por alquiler de locales comerciales, espacios publicitarios y parqueo de vehiculos.

Ubicación: Antigua Guatemala, Guatemala

Periodo de ejecución máximo: dieciocho (18) meses

Se busca obtener un desarrollo de 29 locales comerciales, distribuidos en 1 nivel, los cuales serán arrendados para poder generar ingresos economicos al inversionista atendiendo su necesidad de diseño, construcción, la operación y la administración del comercial.

El comercial se compone de 24 locales de 60 m2, 4 Locales Sub Ancla de 540 m2, y un local Ancla de 5000 m2 de los cuales serán entregados al inversionista terminada en fase de obra gris, ya que cada futuro arrendatario de cada uno de los locales tendrá la responsabilidad de instalar sus propios acabados de acuerdo al diseño de su negocio, se entregarán, muros levantados en block estándar, y losa fundida en concreto, con acabado cementicio, el tiempo máximo para la construcción de este proyecto es de doce (12) meses.

Entregables Finales

La recepción del proyecto Antare consta de las siguientes áreas y su respectiva aprobación de recibido.

1 local Ancla de 50.00 x 100.00 m

4 locales Sub Ancla de 18.00x 30.00 m

24 unidades de local comercial de 6.00x10.00 m

1 unidad habitacional para oficina de 2.50x3.20 m

1 unidad habitacional bombas hidráulicas 2.50x3.00 m

1 unidad habitacional tablero eléctricos 3.00x3.00 m

1 batería de baños de hombres, mujeres, baño familiar

450 parqueos vehiculares

2 juego de planos del Edificio

1 Parque Interior Multi-usos

El proyecto apunta a inciribir la empresa Antare S.A en el regimen de impuestos sobre utilidades de actividades lucrativas, ya que en el ejercicio previo se comprobó que este es el mas benficioso para el tipo de proyecto.

Conveniencia

El desarrollo del centro comercial Antare responde a la falta de dotación comercial en el sector, teniendo alta demanda y oportunidad de implementar un proyecto de este tipo altamente rentable para los inversionistas y beneficiando a la población del sector.

Innovación

El proyecto propone el uso de tecnología y tendencias inteligentes en la operación del comercial, también se plantea buscar prácticas amigables al medio ambiente la cual es eficiente en el uso de recursos en su construcción y operación, propone áreas de amenidades dinámicas enfocada en tribus de comercio específicas como motoristas, ciclistas, geeks, foodies, etc.

Practicidad

Se plantea como un punto fuerte la funcionalidad en el comercial, siendo su objetivo el de dotar al consumidor de experiencias innovadoras sumado al comercio, al alcance de la población, en un lugar con ubicación y accesibilidad vial práctica, dotación suficiente de parqueo de vehículos, motos y bicicletas y accesibilidad universal priorizando al peatón.

Congruencia

El proyecto busca ser adaptable y respetuoso con el entorno inmediato, integrándose con los planes locales de urbanización y respetando la cultura de la población, siendo un hito importante y representativo para los consumidores locales respondiendo a la necesidad y demanda y aportando valor a las mismas.

Pertinencia

El proyecto se enfoca directamente en satisfacer la necesidad y demanda de la población objetivo, sumando valor en la calidad de vida del contexto inmediato, no solo en comercio, sino en tecnología, empleo, servicios y diferentes necesidades novedosas en la sociedad actual del sector y su desarrollo.

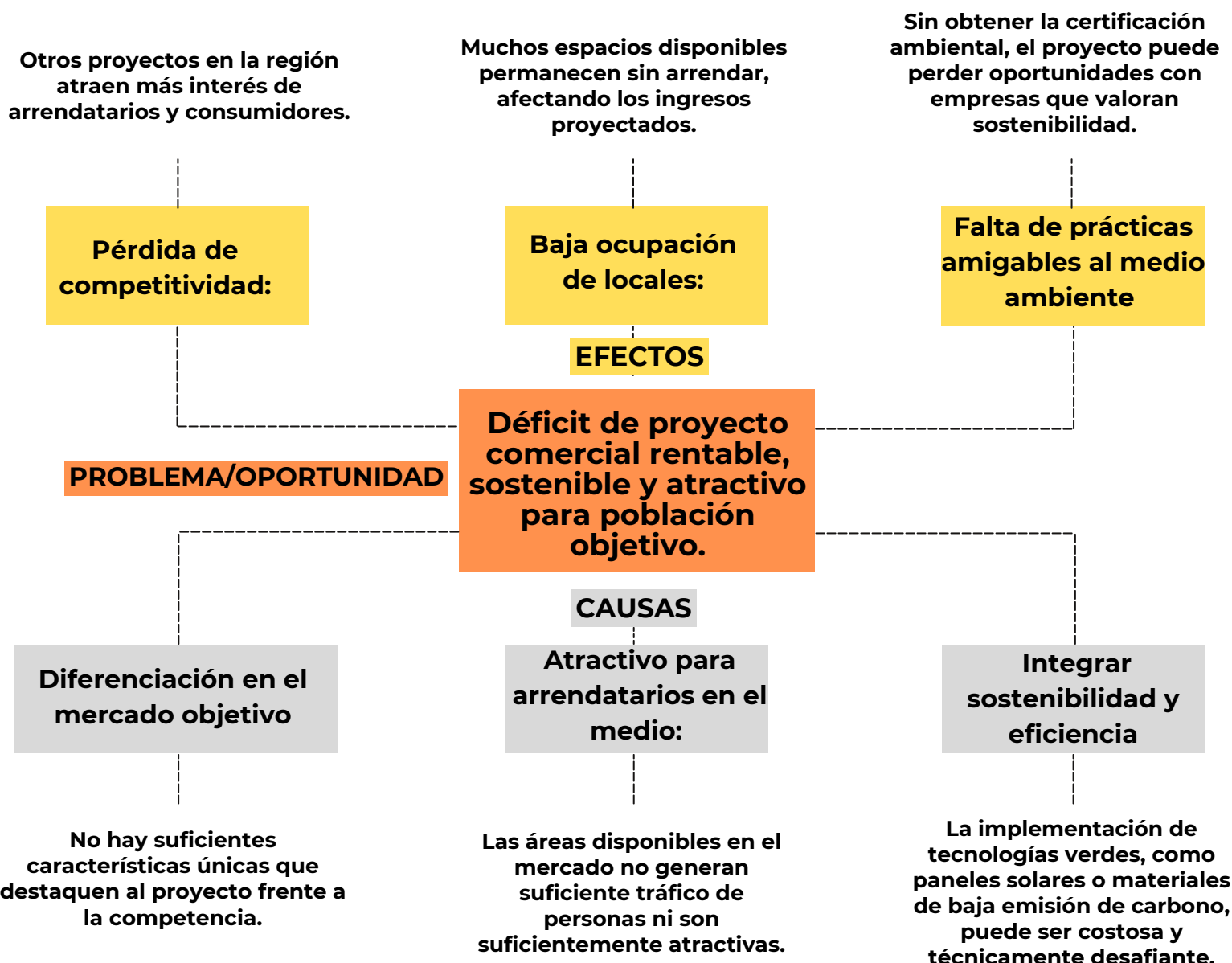
Canvas del modelo de negocio



Fig.1 Cuadro de Modelo de negocio, Elaboración propia, 2024

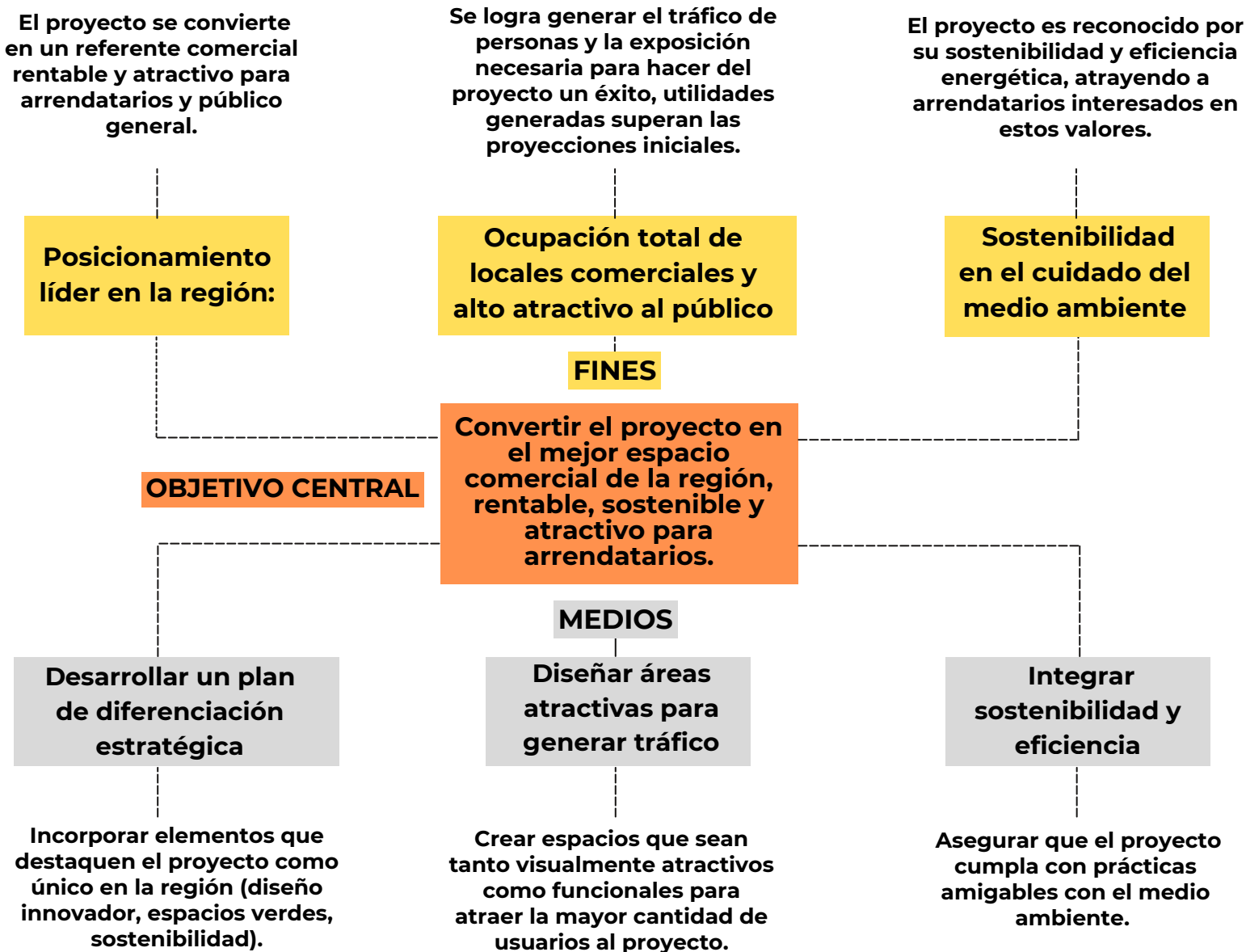
Árbol de problemas

Modelo de Negocio para el Desarrollo del Proyecto de Uso Mixto Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala.



Árbol de Objetivos

Modelo de Negocio para el Desarrollo del Proyecto de Uso Mixto Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala.



Matriz de Marco Lógico

PROYECTO	CANT.	EDIFICIO COMERCIAL ANTARE	Indicadores	Medios de Verificación	Supuestos
1 OBJETIVO GENERAL	1	Desarrollar e Implementar un modelo de negocios de arrendamiento comercial en la región de Antigua Guatemala, con espacios atractivos, con alta y eficiente rentabilidad, y amigable con el medio ambiente.	Cantidad de usuarios del proyecto/ Total usuarios proyectados a ocupar el proyecto.	Documentación, Informes a detalle de Utilidades y Capital	No hay
4 OBJETIVOS ESPECIFICOS	1	Posicionar a Antare entre los proyectos mas importantes del ambito comercial y alcanzar la máxima demanda de espacios rentables y satisfacer al cliente externo.	Cantidad de espacios rentables del proyecto contratados/ Total de espacios rentables del proyecto	Documentación, Informes a detalle de Utilidades y Capital	No hay
	2	Tener un proyecto comercial certificado Leed y amigable con el medio ambiente y seguro para todos los usuarios del proyecto.	Cantidad de acreditaciones LEED alcanzadas/ Total de requisitos disponibles LEED.	Documentación, Informes a detalle	No hay
	3	Elaborar un plan de negocios altamente rentable el cual genere aumento exponencial del capital del cliente interno.	Cantidad de capital y utilidad generada/ Total de capital y utilidad proyectada.	Documentación, Informes a detalle	No hay
5 RESULTADOS	1	Desarrollar áreas atractivas que generan tráfico de personas, y espacios atractivos para su arrendamiento.	Cantidad de espacios atractivos/ Total de espacios rentables disponibles del proyecto	Documentación, Informes a detalle	No hay
	2	Construir espacios para publicidad y mercadeo dentro del proyecto.	Cantidad de espacios publicitarios y mercadeo/ Total de espacios rentables disponibles del proyecto	Documentación, Informes a detalle	No hay
	3	Desarrollar un proyecto con diferentes acreditaciones para poder optar a una certificación leed o edge.	Cantidad de acreditaciones LEED/ Total de Créditos necesarios para alcanzar certificación LEED Silver	Documentación, Informes a detalle	No hay
	4	Construir un proyecto seguro, permeable, controlado y medido.	Cantidad de áreas monitoreadas y vigiladas/ Total de área construida del proyecto	Documentación, Informes a detalle	No hay
	5	Conformar un equipo administrativo eficiente para desarrollar el proyecto en todas sus especialidades, operativa, legal, contable y financiera.	Cantidad de objetivos cumplidos para la administración/ Total de objetivos trazados para administración	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
25 ACTIVIDADES	1	Diseñar áreas atractivas y que generen tráfico de personas con su conceptualización del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de áreas diseñadas/ Total de áreas planificadas para la renta	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	2	Diseñar espacios con medidas atractivos de acuerdo al giro de los comercios mas rentables del mercado del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de espacios amplios y atractivos/ Total de áreas rentables disponibles del proyecto	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	3	Diseñar espacios para publicidad que sean rentables para el proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de áreas de publicidad del proyecto/ Total de áreas rentables del proyecto	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	4	Diseñar espacios para actividades de mercadeo que generen tráfico de manera puntual estrategica del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de áreas de activaciones de personas/ Total de áreas rentables del proyecto	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	5	Diseñar un pulmón verde dentro del proyecto el cual funciones como atractivo y como credits para optar a certificación leed del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de áreas verdes en el proyecto/ Total de área construida en proyecto	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	6	Investigar y seleccionar artefactos de ahorro de consumo de agua para optar a certificación leed del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de artefactos de bajo consumo de agua/ Total de artefactos de consumo de agua	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	7	Investigar y seleccionar luminarias que contemplen consumos bajos de energía para optar a certificación leed del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de luminarias de bajo consumo energetico/ Total de Luminarias	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	8	Investigar y seleccionar materiales constructivos con baja emisión de carbono en su fabricación, para optar a credits de certificación leed del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de materiales de baja emisión de carbono usado en el proyecto/ Total de materiales usados en el proyecto.	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	9	Proveer de paneles solares en la mayor área posible de techos para el aprovechamiento energetico y optar a credits certificación leed del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de área de superficie de techo ocupado por panel solar/ Total de área de superficie total de techo.	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
	10	Proveer de áreas de ciclovías al frente del proyecto y en el área de parques para los usuarios del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de espacios para ciclistas/ Total de m2 de construcción	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay

Fig.2 Cuadro de Matriz de Marco Lógico, Elaboración propia, 2024



ANTARE S.A

Matriz de Marco Lógico

11	proveer de espacios con ventilación e iluminación natural	Cantidad de espacios ventilados e iluminados naturalmente/ Total espacios existentes	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
12	Diseñar estructuras metálicas o sistemas que permitan grandes distancias entre apoyos para aprovechar los espacios del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de módulos de estructuras ejecutadas/ Total de módulos de estructuras diseñadas	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
13	Contratar profesionales para el diseño de fachadas para aumentar el valor del edificio.	Cantidad de fachadas/ Total fachadas diseñadas y aprobadas	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
14	Cumplir con las normativas vigentes de las principales entidades regulatorias del país	Cantidad de requisitos normados/ Total requisitos cumplidos	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
15	Tener planes de contingencia energética en caso de falta de energía eléctrica del proveedor del país.	Cantidad de energía necesaria/ Total energía generada	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
16	Diseñar un tratamiento de los desechos sanitarios del proyecto que sea silencioso y hermético.	Cantidad de desechos generados/Total desechos tratados	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
17	Contar con automatización en los parqueos para poder ingresar y salir del mismo.	Cantidad de Ingresos automatizados/Total de Ingresos y Salidas	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
18	Diseñar una red de vigilancia para poder tener un control de lo que pasa en el edificio y su contexto	Cantidad de áreas vigiladas/ Total de áreas habitables para vigilancia	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
19	Diseñar áreas exteriores que permitan zonas seguras en el contexto inmediato para que los usuarios se sientan cómodos.	Cantidad de áreas de seguras/ Total de áreas seguras en el proyecto	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
20	Solicitar a Municipalidad Licencia de construcción del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de requisitos realizados para poder optar a licencia/ Total de requisitos para optar a licencia	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
21	Crear Equipos de trabajo de arquitectura que generen la información requerida para el desarrollo del proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de miembros del equipo de arquitectos/ Total de trabajo de carácter arquitectónico	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
22	Crear Equipos de Trabajo para la puesta en operación del proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de miembros del equipo de operaciones/ Total de trabajo de carácter operacional	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
23	Crear Equipos de Trabajo para la comercialización de locales del proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de miembros del equipo de comercialización/ Total de trabajo de carácter comercial	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
24	Crear Equipos de trabajo de áreas contables para el control financiero del proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de miembros del equipo de contabilidad/ Total de trabajo de carácter contable	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay
25	Crear Equipos de trabajo para el área financiera del desarrollo del proyecto del 10 de Enero al 10 de Diciembre de 2023	Cantidad de miembros del equipo financiero/ Total de trabajo de carácter financiero	Documentación, Informes a detalle, aplicación al proyecto	No hay

Fig.3 Cuadro de Matriz de Marco Lógico Parte II , Elaboración propia, 2024

Justificación del Proyecto

Modelo de inversión para el Desarrollo del Proyecto de Uso Mixto Antare, ubicado en Antigua Guatemala, Guatemala

Resumen Ejecutivo

El proyecto Antare busca convertirse en el principal centro de arrendamiento comercial en la región, ofreciendo espacios atractivos y funcionales, con alta rentabilidad y un enfoque sustentable y sostenible. Este desarrollo se posiciona como una oportunidad única para inversionistas y arrendatarios, alineando sus objetivos con las demandas crecientes de espacios comerciales amigables con el medio ambiente y económicamente rentables. Antare, con una administración eficiente y estrategias de marketing integradas, aspira a ser el referente comercial de la región.

Descripción del Problema (Caso de Negocio)

Actualmente, la región presenta una escasez de proyectos comerciales modernos y sustentables que respondan a las necesidades del mercado. Las empresas buscan espacios con mayor eficiencia energética y menor impacto ambiental, pero la oferta existente no cumple con estas expectativas. Además, los desarrollos que ofrecen instalaciones amigables con el medio ambiente suelen estar fuera del alcance económico de muchos arrendatarios pequeños o medianos. Antare se plantea como una solución a esta brecha, combinando sustentabilidad, accesibilidad y rentabilidad para satisfacer la creciente demanda de espacios comerciales de alta calidad.

Descripción del Entorno

La creciente urbanización y la expansión económica de la región han aumentado la demanda de espacios comerciales bien diseñados, adaptados a las nuevas normativas de sostenibilidad. Al mismo tiempo, existe una mayor presión sobre los desarrolladores para cumplir con estándares ambientales que contribuyan a la disminución de emisiones de carbono y al ahorro energético. Los competidores actuales en el mercado no ofrecen una propuesta que integre efectivamente instalaciones que promuevan el cuidado del medio ambiente, con una oferta de arrendamiento comercial competitiva. Además, los consumidores cada vez son más exigentes con respecto a la seguridad, accesibilidad y funcionalidad de los espacios que frecuentan.

Costos y Beneficios

- **Costos:** Los costos de inversión incluyen la construcción, prácticas de protección medio ambiental, equipamiento tecnológico, sistemas de seguridad, infraestructura verde y automatización operativa.
- **Beneficios:** Mayor rentabilidad a largo plazo por atraer a arrendatarios de calidad, menor rotación de contratos de arrendamiento, optimización de los costos de operación (agua, energía), y mayor atractivo para marcas interesadas en operar en espacios sustentables.

Análisis Financiero

El análisis financiero de Antare demuestra que el proyecto presenta una rentabilidad superior a las tasas tradicionales del mercado bancario, donde el interés promedio de ganancias es del 12%. Con un análisis detallado del flujo de caja proyectado, se estima que el proyecto alcanzará un Valor Actual Neto (VAN) positivo y una Tasa Interna de Retorno (TIR) superior al 15%, lo cual supera ampliamente la rentabilidad esperada en cuentas de ahorro o inversiones bancarias.

Al contar con prácticas amigables al medio ambiente y enfocarse en la sostenibilidad, se reducen significativamente los costos operativos a largo plazo, especialmente en consumo energético y gestión de recursos como agua y residuos. Estas eficiencias operativas no solo generan un ahorro directo para los arrendatarios, sino que también mejoran el flujo de caja neto para los inversionistas, incrementando el atractivo del proyecto. Además, la creciente demanda de espacios comerciales sostenibles y amigables con el medio ambiente garantiza una alta tasa de ocupación, minimizando el riesgo de vacantes.

Por lo tanto, Antare ofrece una rentabilidad claramente superior a la del mercado financiero tradicional, lo que lo convierte en una inversión altamente atractiva para quienes buscan un retorno seguro y a largo plazo, con beneficios tanto económicos como ambientales.

Riesgos

- Incremento en los costos de construcción: Se mitiga con contratos cerrados con proveedores y constructores, y una previsión de contingencias.
- Demora por las prácticas de protección al medio ambiente: Riesgo mitigado con la contratación de especialistas en certificaciones ambientales y seguimiento continuo de los requisitos.
- Competencia de nuevos proyectos comerciales: Se minimiza con una estrategia de diferenciación basada en sostenibilidad, ubicación estratégica y servicios de valor agregado.

Datos Generales sobre el Proceso de Implementación

El proyecto se desarrollará en fases, comenzando con la obtención de licencias y permisos, seguida de la construcción y la implementación de sistemas eficientes en la operación. Se prevé que la construcción finalice en un plazo de 18 meses, con el inicio de operaciones y arrendamiento en el mes 20. Se contempla un equipo especializado para la gestión operativa y comercial, enfocado en la atracción de arrendatarios y la promoción del proyecto.

Conclusión

Antare se proyecta como una inversión comercial segura y rentable, con un enfoque claro en sostenibilidad y eficiencia operativa. El proyecto no solo cubre la demanda actual de espacios comerciales, sino que también se adelanta a las tendencias de mercado que privilegian el uso de tecnologías verdes y la responsabilidad ambiental. Esto garantiza un retorno atractivo para los inversionistas y un impacto positivo a largo plazo en la comunidad y el entorno.

Descripción del Proyecto

Ánalisis del Entorno:

Aspecto Físico Geográfico:

Antigua Guatemala es conocida por su clima templado durante todo el año, lo que la hace atractiva para turistas y residentes. Está ubicada en un valle rodeado de montañas y volcanes, lo que agrega un valor paisajístico a la ciudad. Sin embargo, este entorno geográfico implica riesgos potenciales como la actividad sísmica y la posible erupción volcánica. El proyecto debe incluir estrategias de construcción anti-sísmica y materiales que resistan estas condiciones geológicas.

LOCALIZACIÓN MACRO

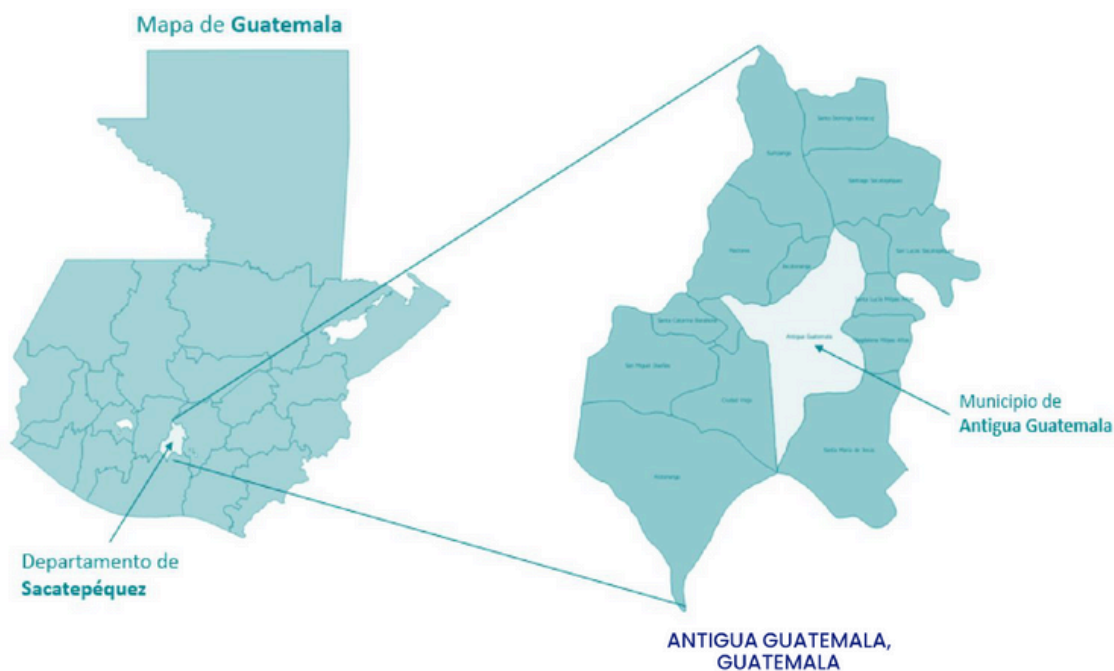


Fig. 4 Mapa de Guatemala, de Sacatepequez, Guatemala, Elaboración propia con IA basado en aplicación Google Maps 2024

Aspectos Legales:

Dado que Antigua es una ciudad protegida por la UNESCO, existe una regulación estricta para preservar su imagen y arquitectura colonial. El proyecto debe cumplir con las normativas del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH) y del Consejo Nacional para la Protección de Antigua Guatemala (CNPAG), en cuanto a la altura de los edificios, materiales, colores, y el estilo arquitectónico, que deben respetar el diseño colonial. Además, la empresa Antare S.A. debe inscribirse en el régimen tributario correspondiente, el de utilidades sobre actividades lucrativas, que es el más beneficioso para este tipo de desarrollo.

Descripción del Proyecto

Ánalysis del Entorno

Aspectos Económicos:

Antigua es una ciudad con una economía local que se sustenta en el turismo, lo que hace que la demanda de espacios comerciales sea alta, especialmente para aquellos negocios orientados a servicios turísticos, restaurantes y tiendas de artesanías. El crecimiento del sector turístico local y extranjero genera una oportunidad para inversionistas en el área comercial. Al mismo tiempo, los altos costos asociados a cumplir con las regulaciones de construcción en un área histórica pueden elevar el presupuesto, pero se espera que los retornos de inversión justifiquen estos gastos.

Aspectos Sociopolíticos:

Antigua es una ciudad de relevancia cultural y política en Guatemala, además de ser un centro turístico importante. Sin embargo, las normativas estrictas y los procesos de aprobación, tanto a nivel municipal como nacional, pueden implicar retrasos o complejidades burocráticas. En términos socioculturales, el proyecto deberá también considerar las sensibilidades locales y el impacto en la comunidad, garantizando que se integre de manera armónica con el entorno.

Aspectos Ecológicos:

El proyecto se encuentra en un área con biodiversidad importante y deberá prestar atención a los aspectos ecológicos. Se buscará implementar prácticas de sostenibilidad, utilizando materiales de bajo impacto ambiental y sistemas de ahorro energético, como paneles solares y recolección de aguas pluviales. Además, se priorizarán las prácticas de cuidado medio ambiental, para asegurar que el proyecto respete las normas ecológicas vigentes y contribuya a la conservación del entorno natural.

Aspectos Tecnológicos:

El desarrollo tecnológico en el sector de la construcción está en constante evolución, y el proyecto Plaza Comercial Antare aprovechará herramientas avanzadas de gestión de proyectos, como el uso de software BIM (Building Information Modeling) para coordinar todas las fases del diseño y la construcción. En términos de tecnología aplicada en el centro comercial, se incorporarán sistemas de gestión inteligente de energía, así como tecnología de conectividad y zonas de carga para dispositivos electrónicos para atraer a segmentos más jóvenes y tecnológicos.



2. Mercado y Cobertura:

El proyecto se enfocará en atraer una amplia gama de "tribus" urbanas y perfiles de clientes que responden a las tendencias modernas de consumo en centros comerciales. Se planea cubrir varios segmentos de mercado, incluidos *geeks*, *foodies*, *bikers*, *tech lovers* y *fashion lovers*, abarcando desde niños hasta adultos, de niveles económicos bajo, medio y alto. Esta estrategia de diversificación permitirá que Plaza Comercial Antare se convierta en un espacio que no solo sea atractivo para turistas que visitan Antigua, sino por supuesto también a los habitantes locales, ofreciendo experiencias para todos los públicos y dándoles identificación con el comercio y cultura del proyecto. Cada área del comercial estará diseñado para ajustarse a las necesidades de estos segmentos, lo que implica desde la posibilidad de ofrecer servicios tecnológicos hasta restaurantes especializados en cocina gourmet o internacional. Además, el foodhall será un gran atractivo, brindando una oferta gastronómica variada que reforzará el flujo constante de visitantes.



Fig. 5 Imagen Mercado de Artesanías, Elaboración propia, 2025

3. Recursos Disponibles:

El desarrollo de Plaza Comercial Antare contará con recursos clave en varias áreas:

- **Diseño:** Arquitectos y diseñadores con experiencia en preservar la estética colonial y cumplir con los reglamentos locales serán esenciales. Las soluciones arquitectónicas deben combinar lo moderno y lo tradicional, para cumplir con las expectativas de la UNESCO y de los reguladores locales.
- **Construcción:** La obra estará a cargo de constructores que manejan técnicas y materiales modernos, pero adaptados a las restricciones de Antigua. Se utilizarán tecnologías constructivas eficientes para cumplir con los plazos establecidos. Los constructores contratados tendrán experiencia en trabajar en proyectos dentro de áreas patrimoniales como Antigua. Los recursos incluyen acceso a materiales aprobados por las normativas locales y equipos especializados en la construcción en zonas de alto riesgo sísmico.
- **Economía:** El proyecto se alinea con el régimen tributario más ventajoso (impuesto sobre utilidades de actividades lucrativas), lo que optimiza los ingresos y rentabilidad a largo plazo.
- **Vialidad:** Se garantizará que el diseño de los accesos y salidas cumpla con los lineamientos del tráfico local de Antigua, evitando afectar la infraestructura vial de la ciudad.
- **Mercado y Publicidad:** Se diseñará una estrategia publicitaria innovadora que abarque tanto medios tradicionales como digitales, enfocada en atraer a las diversas tribus urbanas y turistas. Se implementarán campañas digitales orientadas a nichos específicos para maximizar la ocupación.

4. Disponibilidad de Insumos y Tecnología:

Plaza Comercial Antare utilizará materiales de construcción y tecnología de vanguardia, acorde con las tendencias sostenibles y eficientes:

- **Materiales de Construcción:** Se buscarán insumos que cumplan con las normativas locales y al mismo tiempo sean innovadores. Por ejemplo, el uso de materiales de bajo impacto ambiental, como concretos ecológicos o ladrillos con bajo contenido de carbono, ayudará a alcanzar posibles certificaciones ambientales.
- **Tecnologías:** El proyecto incluirá la instalación de sistemas de iluminación led de bajo consumo, paneles solares en áreas de techos amplios para aprovechar energía solar, y sistemas de gestión inteligente de energía y agua. Se priorizará la ventilación e iluminación natural en los locales, cumpliendo con los criterios de cuidado del medio ambiente, que pueden mejorar el atractivo del proyecto para arrendatarios que valoren la sostenibilidad.
- **Innovaciones:** Dentro de los espacios comerciales se ofrecerán soluciones como zonas de carga para bicicletas eléctricas y áreas de coworking parque, diseñadas para captar a audiencias más tecnológicas y enfocadas en el trabajo remoto.

5. Soporte de Apoyo Institucional o Empresarial:

El proyecto cuenta con inversionistas privados interesados en la propuesta de valor de Plaza Comercial Antare, quienes ven en Antigua una oportunidad de alto rendimiento por su mezcla única de turismo, cultura y patrimonio. Este respaldo financiero está complementado con financiamiento bancario, que asegura la disponibilidad de recursos para completar la construcción en los 12 meses proyectados. Además, el proyecto se beneficiará del soporte de instituciones locales y gubernamentales al cumplir con todos los requisitos y regulaciones necesarias, lo que facilitará los permisos y la aprobación del diseño arquitectónico. Finalmente, el régimen de impuestos sobre utilidades elegido para la sociedad Antare S.A. garantiza una optimización en la estructura fiscal, asegurando un modelo financiero eficiente y atractivo para los inversionistas.

Estos aspectos evidencian punto por punto que Plaza Comercial Antare sea un proyecto sólido, viable y factible, enfocado en satisfacer tanto la demanda del mercado moderno como las normativas locales estrictas de Antigua Guatemala.



Fig. 7 Imagen www.fondomonei.com/2022/01/19/panorama-de-inversiones, 2022

Posible Ubicación:

LOCALIZACIÓN MACRO

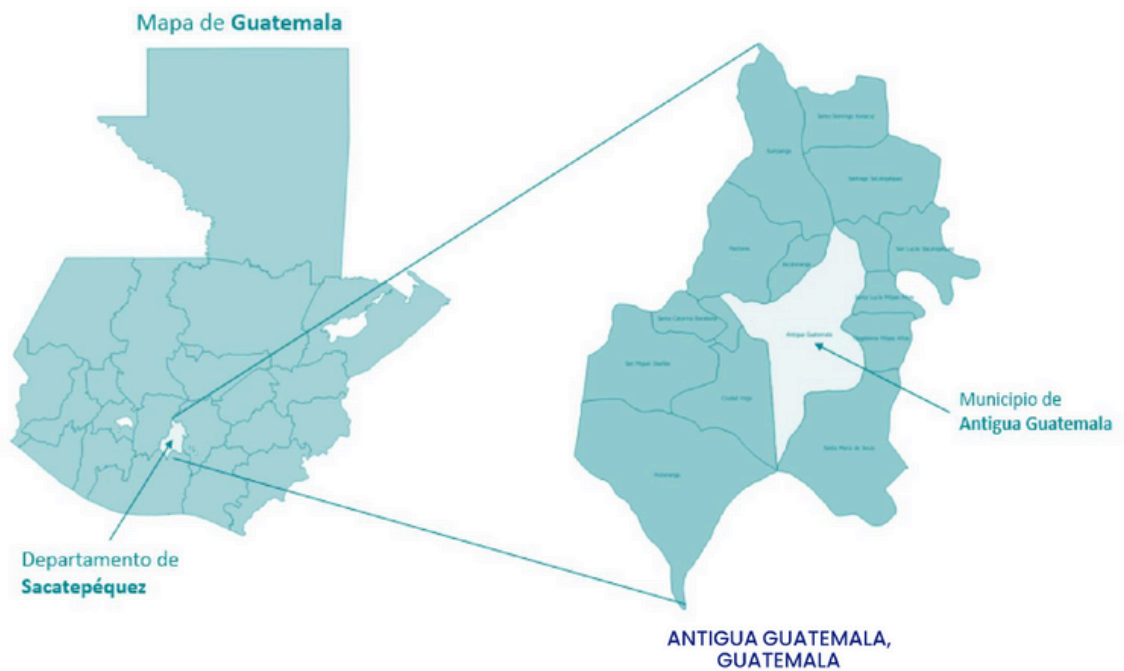


Fig. 4 Mapa de Guatemala, de Sacatepequez, Guatemala, Elaboración propia con IA basado en aplicación Google Maps 2024

LOCALIZACIÓN MICRO

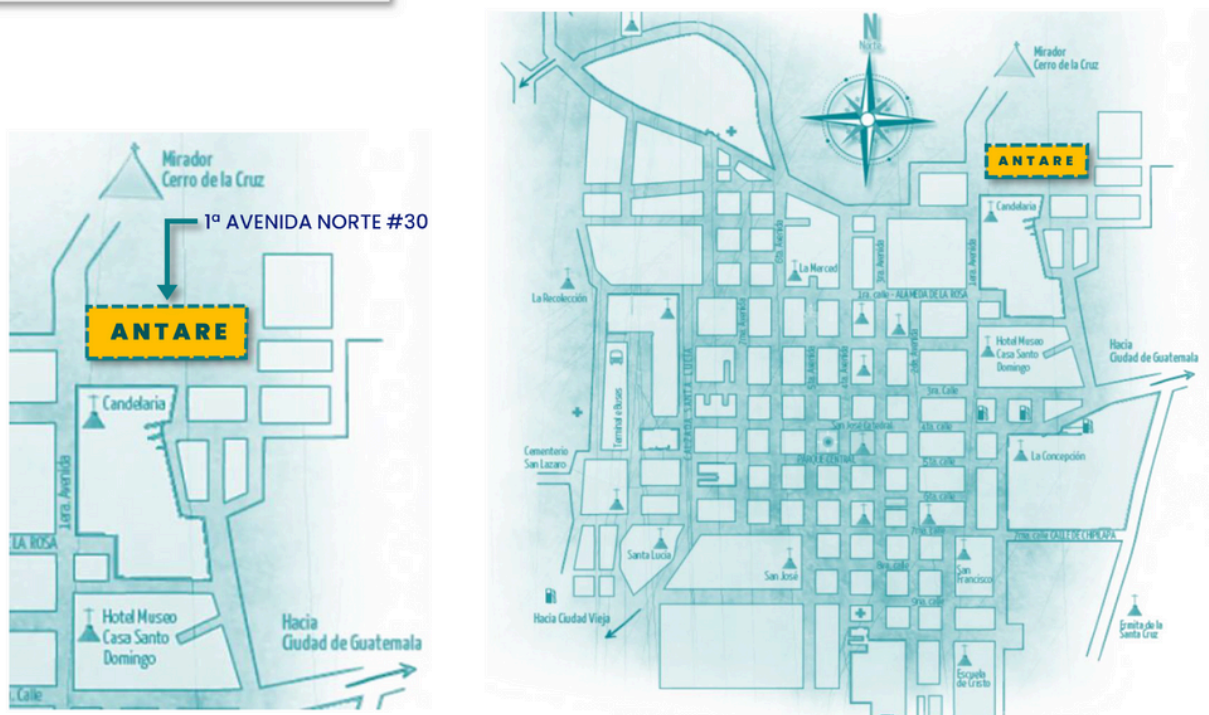


Fig. 8 Mapa de Antigua Guatemala, Guatemala, Elaboración propia con IA basado en aplicación Google Maps 2024

Anteproyecto Plaza Antare

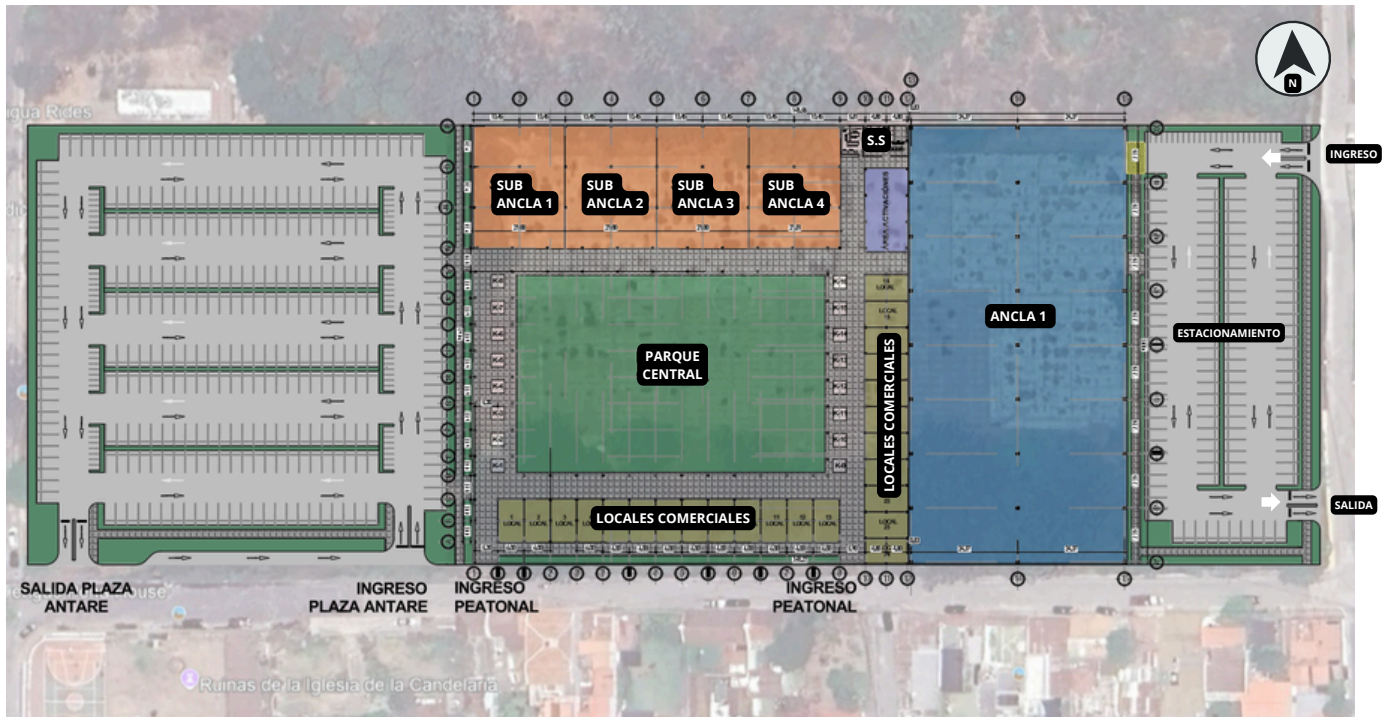


Fig. 9 Planta de Arquitectura de Plaza Antare, Elaboración propia 2024

Áreas del Proyecto:

- Local Ancla
- Sub Anclas
- Locales Comerciales
- Areas de Activación
- Servicios Sanitarios
- Parque Central y Juegos
- Área de 510 Parqueos según cálculo de dotación de parqueos

14,000 m² de construcción para el proyecto.

Evaluación

1. Posibilidades Reales de Hacer el Proyecto

El proyecto Plaza Comercial Antare en Antigua Guatemala es viable y presenta altas probabilidades de ejecución. La ubicación en una de las ciudades más importantes del país desde el punto de vista histórico y turístico proporciona una ventaja significativa en términos de atracción de visitantes y posibles arrendatarios. Antigua Guatemala es una ciudad con alta afluencia de turistas tanto nacionales como extranjeros, lo que incrementa la demanda de locales comerciales orientados a sectores como la gastronomía, la moda, el arte, y tecnología, los cuales son precisamente los segmentos a los que apunta Antare.

El terreno donde se desarrollará la plaza cuenta con los suministros básicos y es de fácil acceso, con rutas directas hacia y desde la capital, lo que mejora la conectividad del proyecto. La alta plusvalía de la zona y las normativas urbanísticas estrictas en Antigua proporcionan un entorno seguro y estable para la inversión.

Los inversionistas privados ya están interesados en el proyecto, y se ha asegurado el apoyo institucional mediante financiamiento bancario, lo que garantiza el capital necesario para la construcción. El proyecto cuenta con un diseño que respeta las normas patrimoniales, integrando arquitectura colonial con una propuesta moderna, cumpliendo con todas las exigencias del IDAEH y del Consejo Nacional para la Protección de Antigua Guatemala.

En términos de gestión administrativa y constructiva, ya se han detallado las fases del proyecto, desde la construcción en obra gris de los locales hasta su operación. La posibilidad de realizar el proyecto es prácticamente certera, ya que los desarrolladores tienen experiencia en la zona, y el equipo encargado cuenta con los conocimientos y capacidades técnicas necesarias para cumplir con los plazos y regulaciones. Además, el régimen fiscal elegido permite una mayor optimización de los ingresos a largo plazo.

Evaluación

2. Posibilidades de No Realizar el Proyecto

Si el proyecto Plaza Comercial Antare no se llevara a cabo, habría una importante pérdida de oportunidad económica y comercial tanto para los inversionistas como para el área de Antigua. El terreno, que actualmente posee una alta plusvalía debido a su ubicación estratégica, podría perder valor si no se desarrolla el proyecto adecuado que aproveche el constante flujo de turistas y la demanda de locales comerciales de la ciudad.

Una de las razones que podría obstaculizar la realización del proyecto sería la falta de acuerdo entre el propietario del terreno y los desarrolladores, lo cual podría desviar la atención hacia otros proyectos menos innovadores o con menor rentabilidad. También podrían surgir inconvenientes relacionados con los permisos o licencias, especialmente en una ciudad como Antigua, donde las normativas son muy estrictas en cuanto a la preservación del patrimonio. La falta de alineación con los organismos reguladores podría causar retrasos significativos o incluso la cancelación del proyecto.

Otro factor a considerar es la posible resistencia por parte de la comunidad local. Si no se gestionan adecuadamente las relaciones con los vecinos o las autoridades locales, podrían surgir tensiones que obstaculicen el desarrollo. Además, en caso de una desaceleración económica o falta de financiamiento, los desarrolladores podrían verse en la necesidad de retrasar o cancelar la ejecución, lo que traería una pérdida de tiempo y recursos ya invertidos en la planificación del proyecto.

Finalmente, no ejecutar el proyecto significaría renunciar a la posibilidad de crear un centro comercial innovador que atienda a un público diverso y en crecimiento. El área comercial de Antigua, si bien es competitiva, carece de un centro moderno que reúna a diferentes “tribus” de clientes, como los geeks, foodies, tech lovers, y fashion lovers, dejando una demanda sin cubrir que otros inversionistas podrían aprovechar si este proyecto no se concreta.



Estudio de Mercado

Introducción:

Con el propósito de reducir la incertidumbre inherente a la inversión en el sector de la construcción, especialmente en proyectos de magnitud como Plaza Comercial Antare, es fundamental tomar decisiones respaldadas por estudios previos. Ningún inversionista desea arriesgar su capital sin contar con datos sólidos que garanticen la factibilidad y viabilidad de su proyecto, particularmente en un sector competitivo como el comercial.

Una de las herramientas clave en la planeación de desarrollos comerciales es el estudio de mercado. El éxito de un proyecto como este depende en gran medida de su capacidad para satisfacer las necesidades de su mercado objetivo. Si las bases y proyecciones tomadas en consideración son precisas, estaremos hablando de un éxito tanto financiero como operativo, que se reflejará en el logro de los objetivos previamente definidos. Por el contrario, una evaluación deficiente podría conducir a resultados adversos, incluso al fracaso del proyecto.

En términos generales, un estudio de mercado analiza las características socioeconómicas de una comunidad localizada en un área determinada, en este caso, Antigua Guatemala, para estimar la demanda efectiva de espacios comerciales y las necesidades específicas del mercado objetivo.

El proyecto Plaza Comercial Antare busca ser viable y altamente competitivo, alineándose a las condiciones únicas que se presentan dentro del área y su entorno. Este análisis permitirá no solo disminuir los riesgos asociados al desarrollo del proyecto, sino también establecer un modelo de negocio rentable y sostenible que maximice los ingresos provenientes del alquiler de locales comerciales y espacios publicitarios.



Fig. 6 Imagen estudio de mercado del proyecto, Elaboración propia 2025

4. Estudio de Mercado:

El estudio de mercado tiene como propósito identificar las oportunidades y amenazas del entorno comercial en Antigua Guatemala, analizar la viabilidad económica del proyecto y definir estrategias para maximizar el retorno sobre la inversión.

Descripción del Producto

El proyecto Plaza Comercial Antare es una solución comercial innovadora que se enfoca en satisfacer las necesidades de arrendatarios y consumidores en Antigua Guatemala. Su diseño se alinea con los estrictos estándares de conservación patrimonial, integrando arquitectura colonial con instalaciones modernas y funcionales. Este equilibrio entre lo histórico y lo contemporáneo busca destacar en el mercado local, aprovechando el flujo turístico y la creciente demanda de espacios comerciales adaptables.

Usos:

El centro comercial no solo servirá como un espacio para transacciones económicas, sino también como un punto de encuentro y experiencia cultural para los residentes y visitantes. Con 24 locales comerciales distribuidos en dos niveles y una plaza de foodhall, Antare ofrecerá un espacio diverso que incentivará la innovación en negocios y atraerá a consumidores de distintas tribus modernas (geeks, foodies, fashion lovers, etc.) y áreas publicitarias y espacios de entretenimiento para eventos locales.

El proyecto también se posiciona como un centro comercial vanguardista, diseñado para ofrecer espacios comerciales flexibles y funcionales que cumplan con las necesidades de múltiples segmentos de mercado en Antigua Guatemala, tales como:

- **Ubicación estratégica:** En el corazón de Antigua Guatemala, una ciudad con alta afluencia turística y residentes de niveles socioeconómicos diversos.
- **Diseño arquitectónico colonial:** Integración de elementos arquitectónicos tradicionales que respetan las regulaciones de conservación patrimonial de la UNESCO.
- **Adaptabilidad:** Los locales se entregan en obra gris para que los arrendatarios puedan personalizarlos según sus necesidades comerciales, incentivando la creatividad y el branding individual.
- **Estructura de ingresos:** Generación de ingresos a través del alquiler de locales, espacios publicitarios y parqueos vehiculares.
- **Sostenibilidad:** Infraestructura para prácticas amigable con el medio ambiente para atraer arrendatarios conscientes del cuidado del mismo.

Características del Producto

1. Dimensiones:

- Cada local comercial tiene una superficie de 60 m² (6 x 10 m), distribuidos en dos niveles, con diseño modular, permitiendo combinaciones para arrendatarios que necesiten más espacio. Las áreas comunes, como el foodhall y los estacionamientos, están diseñadas para maximizar la comodidad y funcionalidad.
- Locales tipo sub-ancas para restaurantes con capacidad de 590m2 cada uno: Ideal para promover experiencias culinarias únicas.
- Área total construida: 12,000 m² rentables, incluyendo áreas comunes como foodhall y estacionamiento.

2. Acabados:

- Entrega en obra gris (muros de block, losa fundida con acabado cementicio).
- Espacios listos para personalización según las necesidades del arrendatario.

3. Infraestructura complementaria:

- Foodhall con capacidad para 10 locales gastronómicos.
- Batería de baños públicos (hombres, mujeres y familiar).
- 48 parqueos vehiculares, fundamentales para los clientes y arrendatarios.

4. Sostenibilidad:

- Prácticas amigable medio ambientales enfocadas en eficiencia energética y manejo de residuos.
- Uso de tecnologías modernas para reducir costos operativos a largo plazo.

5. Tecnología e innovación:

- Cámaras de vigilancia y control de accesos.
- Sistemas de detección y combate de incendios en áreas críticas. El uso de materiales y tecnologías modernas, como sistemas de eficiencia energética, manejo de residuos y aprovechamiento de agua pluvial, garantiza la rentabilidad a largo plazo.

Análisis de la Población y Demanda

Características

Antigua Guatemala tiene una población residente aproximada de 46,000 (censo INE, 2018) personas con un flujo anual de más de 2 millones de turistas nacionales e internacionales. Este entorno genera una demanda constante de servicios comerciales y espacios que reflejen la cultura local. La población residente incluye tanto familias locales como expatriados, y los turistas son un segmento diverso que busca experiencias auténticas y de alta calidad.

Población de Referencia

La población de referencia incluye a los habitantes permanentes de Antigua Guatemala y las localidades aledañas como Jocotenango, Ciudad Vieja y Pastores. Estas áreas son ricas en actividad económica y proporcionan un flujo constante de consumidores. Además, se considera a los turistas nacionales e internacionales que visitan Antigua durante todo el año, especialmente en temporadas altas como Semana Santa y festivales culturales.

Población Afectada

La población afectada abarca a pequeños comerciantes y empresarios locales que buscan mejorar la visibilidad de sus negocios en un espacio moderno y estratégico. Además, incluye a los consumidores que enfrentan una oferta limitada de espacios comerciales que combinen accesibilidad, calidad y sostenibilidad. Este segmento se beneficiará de una experiencia mejorada en un centro comercial que integra diseño colonial y comodidades contemporáneas.

Población Objetivo

La población objetivo de Plaza Comercial Antare incluye varios segmentos como :

- **Pequeños y medianos empresarios:** Personas interesadas en alquilar locales para expandir o iniciar sus negocios.
- **Emprendedores gastronómicos:** Interesados en espacios flexibles dentro del foodhall.
- **Franquicias internacionales:** Buscan presencia en destinos turísticos estratégicos como Antigua Guatemala.
- **Consumidores finales:** Tanto residentes locales como turistas que buscan una oferta comercial integral y de calidad.

Comparación entre Población Turística y Habitantes Residentes

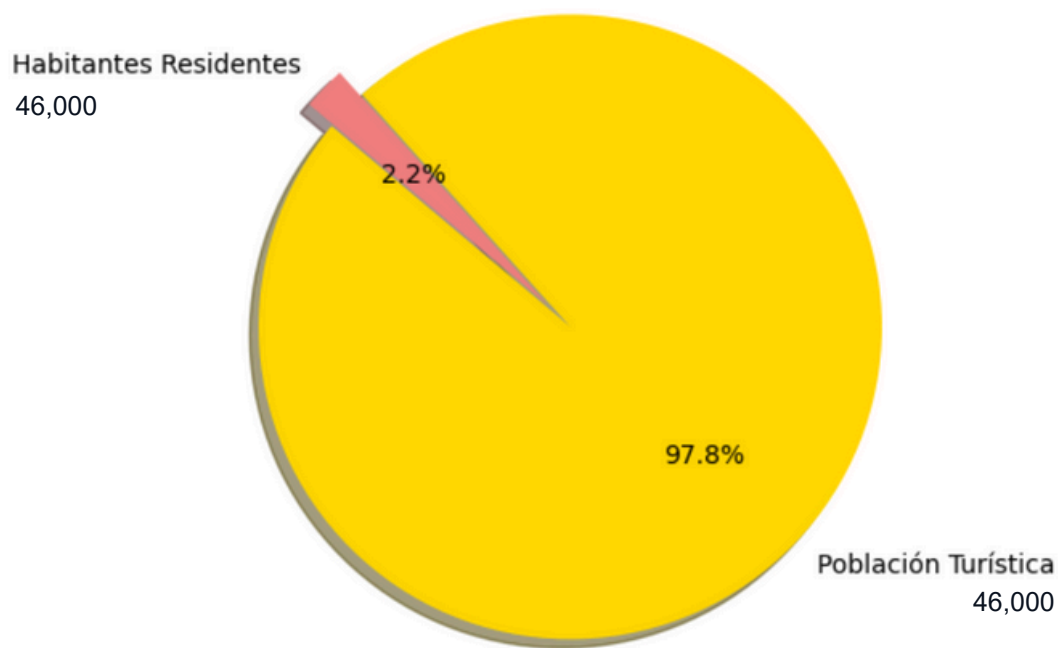


Fig. 7 Gráfico de población y afluencia turística, Elaboracion propia

El gráfico muestra la notable diferencia entre la población residente en Antigua Guatemala (46,000 personas) y la afluencia turística anual (2,000,000 visitantes). Esto refleja el enorme potencial del mercado turístico y la capacidad del proyecto para captar ingresos tanto de locales como de turistas.

Los consumidores en Antigua Guatemala valoran la experiencia, la diversidad y el acceso a productos y servicios únicos en un entorno histórico y patrimonial.

Fuente: INGUAT - Instituto Guatemalteco de Turismo, disponible en: www.inguat.gob.gt

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), datos de turismo: www.ine.gob.gt

Gustos o Preferencias de la Demanda

Los consumidores que frecuentan centros comerciales en Antigua Guatemala buscan una experiencia completa que combine conveniencia, entretenimiento y conexión con la cultura local.

Hábitos de Consumo

La población de Antigua Guatemala y sus alrededores tiene un alto interés en productos y servicios que integren tradición y modernidad. Los consumidores buscan experiencias comerciales que combinen gastronomía, entretenimiento y compras en un solo lugar. Además, se priorizan los negocios que respeten la estética colonial y las prácticas sostenibles. Por ejemplo, los turistas suelen buscar productos artesanales, cafés y restaurantes con vistas panorámicas, mientras que los residentes locales prefieren opciones accesibles y diversificadas.

Volumen que Podría Adquirir

Se proyecta que el foodhall y los locales comerciales logren una ocupación promedio del 85%-90% durante el primer año de operación. Esto se debe a la alta afluencia turística en la ciudad, estimada en más de 2 millones de visitantes al año, y a la creciente demanda por espacios comerciales modernos en la zona.

Precios que Podría Pagar

Los consumidores y arrendatarios están dispuestos a pagar entre \$20 y \$25 por m² en locales comerciales, según el promedio de la competencia. Además, los precios de los servicios ofrecidos en el foodhall pueden variar según la ubicación del negocio y el tipo de producto, con un ticket promedio esperado de Q50-Q100 por cliente en cafeterías y restaurantes.

Fuente: Análisis de mercado local realizado por consultoras inmobiliarias en Antigua Guatemala.

Condiciones de Venta

Para atraer a arrendatarios, el proyecto ofrecerá contratos flexibles, descuentos iniciales y opciones de personalización de espacios. Esto incluye beneficios como períodos de gracia para remodelaciones y precios preferenciales por contratos a largo plazo. Asimismo, para el cliente final, se diseñarán campañas promocionales que integren descuentos por fidelidad y eventos exclusivos.

Fuente: INGUAT - Instituto Guatemalteco de Turismo, disponible en: www.inguat.gob.gt

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), datos de turismo: www.ine.gob.gt

Los consumidores en Antigua Guatemala valoran la experiencia, la diversidad y el acceso a productos y servicios únicos en un entorno histórico. Estudios de mercado previos en la región revelan las siguientes preferencias:

- **Locales gastronómicos:** La gastronomía es uno de los principales atractivos, tanto para locales como para turistas.
- **Experiencias personalizadas:** La población y visitantes buscan centros comerciales que ofrezcan más que simples transacciones; desean entretenimiento, cultura y una atmósfera acogedora.
- **Conservación histórica:** Los consumidores prefieren espacios que respeten la esencia colonial de la ciudad, lo que genera una afinidad especial hacia proyectos bien diseñados como Antare.
- **Diversidad en la oferta gastronómica:** Desde restaurantes gourmet hasta food halls con opciones más accesibles.
- **Actividades culturales:** Activaciones promocionales de productos locales, exposiciones de arte y eventos que celebren la herencia colonial.
- **Espacios al aire libre:** Las áreas comunes con diseño abierto y jardines bien cuidados son fundamentales para generar confort y atraer clientes.

Estas preferencias refuerzan el atractivo del proyecto, especialmente al incorporar un diseño que fomente la interacción y la conexión cultural.



Fig. 8 Experiencias comerciales en Antigua, Fotografía propia, 2025

Tipos de Demanda

- Demanda local:

Residentes de Antigua Guatemala, incluyendo familias, jóvenes profesionales y personas mayores y negocios emergentes que buscan espacios asequibles para crecer.

- Demanda turística:

Turistas que buscan productos únicos y servicios relacionados con la hospitalidad, como cafeterías, restaurantes y tiendas de souvenirs.

- Demanda empresarial:

Empresas y emprendedores que necesitan oficinas, showrooms o espacios comerciales estratégicos.

- Demanda flexible: Emprendedores y pequeños negocios que buscan espacios temporales para eventos o temporadas altas.

Los consumidores que frecuentan centros comerciales en Antigua Guatemala buscan una experiencia completa que combine conveniencia, entretenimiento y conexión con la cultura local. Entre las preferencias principales están:

- Diversidad en la oferta gastronómica: Desde restaurantes gourmet hasta food halls con opciones más accesibles.
- Actividades culturales: Ferias de productos locales, exposiciones de arte y eventos que celebren la herencia colonial.
- Espacios al aire libre: Las áreas comunes con diseño abierto y jardines bien cuidados son fundamentales para generar confort y atraer clientes.
- Estas preferencias refuerzan el atractivo del proyecto, especialmente al incorporar un diseño que fomente la interacción y la conexión cultural.



Fig. 9 Demanda comercial Antigua Guatemala, Fotografía propia, 2025

La Competencia

En Antigua Guatemala, existen pocos proyectos comerciales con características similares a las de Plaza Comercial Antare.

Productos de la Competencia

Se identificaron dos proyectos comerciales en Antigua Guatemala que compiten directamente con Plaza Antare: Plaza Telares y Plaza Central Antigua. Estos proyectos representan opciones consolidadas en el mercado y sirven como referencia para evaluar las oportunidades de Plaza Antare.

Plaza Telares

- **Descripción:**

Un centro comercial diseñado con 55 locales, áreas verdes y estacionamiento limitado. Su arquitectura respeta el estilo colonial de Antigua Guatemala, atrayendo a negocios boutique y pequeñas cafeterías.

- **Características principales:**

Espacios de 50-70 m² por local, ubicación estratégica a menos de 5 minutos del centro histórico, y limitadas opciones de personalización para los arrendatarios.



Fig 10, <https://www.instagram.com/plazatelares/reel/DERESNKMVAc/>, 2024

Plaza Central Antigua

- **Descripción:**

Un complejo orientado a consumidores premium, con una oferta de tiendas boutique y restaurantes exclusivos.

- **Características principales:**

Proximidad inmediata al Parque Central, precios más elevados debido a su ubicación, y locales con áreas menores a 60 m².



Fig 11, <https://busescroher.com/explorando-antigua-guatemala/>, 2022

Estrategias

Plaza Telares:

- Promueve contratos a largo plazo con descuentos iniciales para garantizar una ocupación estable.
- Campañas publicitarias locales dirigidas a negocios boutique y emprendedores.

Plaza Central Antigua:

- Enfoque en ofrecer exclusividad, con estrategias de marketing dirigidas a turistas internacionales y consumidores de alto poder adquisitivo.
- Asociación con marcas premium y franquicias internacionales para aumentar su atractivo.

Precios, Tarifas y Costos

Plaza Telares:

- Los precios de arrendamiento oscilan entre \$18 y \$25 por m², dependiendo de la ubicación del local dentro del complejo. No incluye costos adicionales por personalización de espacios, mantenimiento, agua y energía.

Plaza Central Antigua:

- Las tarifas de arrendamiento oscilan entre \$22 y \$28 por m². Incluyen servicios como seguridad, y mantenimiento de áreas comunes. Sin embargo la plusvalía está en la ubicación de los locales comerciales, puesto que están al centro de la ciudad.

Ventajas y Desventajas

Plaza Telares:

Ventajas:

- Precios accesibles comparados con otros proyectos de la zona.
- Ubicación estratégica cerca del centro histórico.
- Arquitectura colonial bien ejecutada, adecuada para atraer negocios boutique.

Desventajas:

- Espacios más pequeños y con opciones limitadas de personalización.
- Falta de infraestructura moderna como áreas de coworking o foodhall.

Plaza Central Antigua:

Ventajas:

- Ubicación privilegiada en el corazón de Antigua Guatemala.
- Orientación a un segmento premium, lo que garantiza una clientela de alto poder adquisitivo.
- Servicios de lujo y mantenimiento exclusivo.

Desventajas:

- Precios elevados que excluyen a pequeños empresarios y emprendedores locales.
- Espacios limitados para negocios de alta rotación o conceptos modernos.



Ventajas y Diferenciación de Plaza Antare

Plaza Antare sobresale en varios aspectos frente a la competencia:

- **Flexibilidad en los espacios:** Los locales se entregan en obra gris, permitiendo a los arrendatarios personalizar según sus necesidades, algo que no ofrece Plaza Central Antigua.
- **Infraestructura moderna:** Integración de un foodhall, zonas de coworking y áreas verdes que fomentan una experiencia integral de compras y entretenimiento.
- **Precios competitivos:** Con tarifas entre \$20 y \$25 por m², Plaza Antare ofrece una opción equilibrada que combina accesibilidad con características premium.
- **Sostenibilidad:** Incorporación de medidas amigables con el medio ambiente, lo que la posiciona como una opción innovadora en Antigua Guatemala.

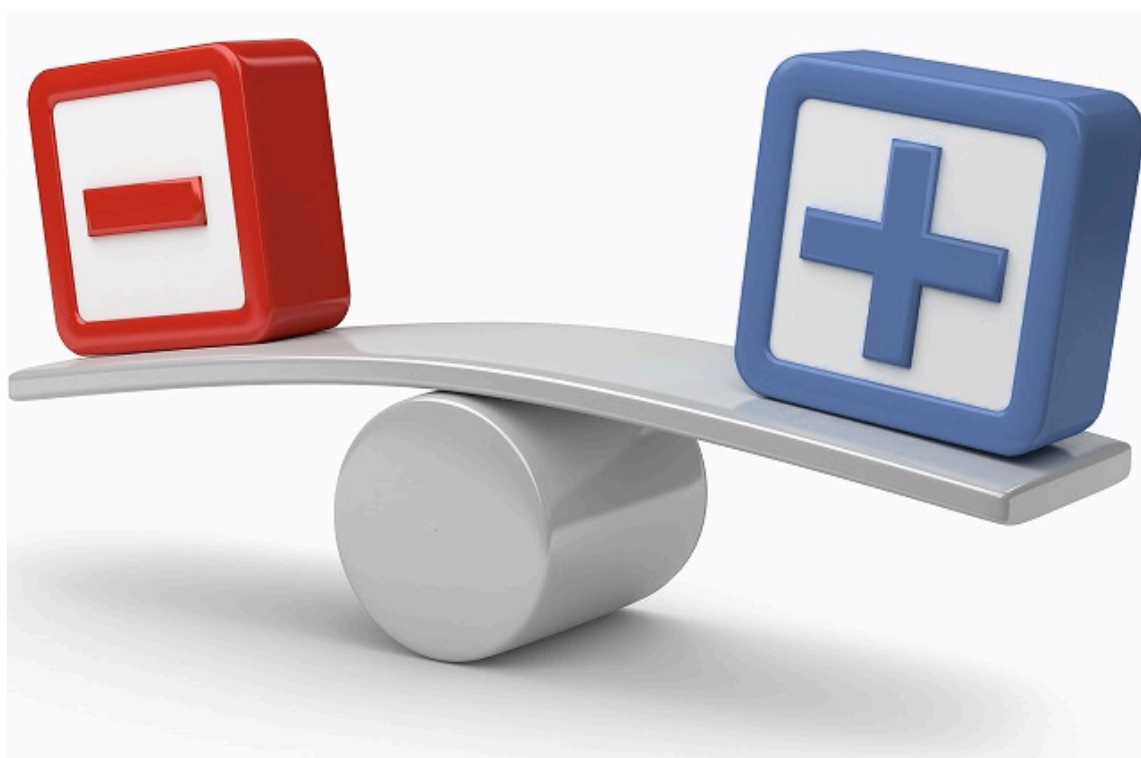


Fig 12. Referencia Ventajas y Desventajas de casos de estudio, www.hi-asunaro.com/official/wp-content/uploads/2016/03/tochi0209.jpg, 2025

Referencias:

Datos obtenidos de entrevistas con agentes inmobiliarios locales y visitas a los proyectos analizados.

Página oficial de Plaza Telares: www.plazatelares.com



ANTARE S.A

La Oferta

Disponibilidad

La disponibilidad en el mercado comercial de Antigua Guatemala presenta un panorama diverso, caracterizado por una oferta limitada de espacios comerciales, en contraste con una alta demanda de locales que cumplan con las normativas de la IDAEH en la búsqueda de la conservación del lugar, sean atractivos para los mercados objetivos y rentables para los socios comerciales o locatarios.

Plaza Antare:

- Locales disponibles: El proyecto ofrece 24 locales comerciales de 60 m² cada uno, distribuidos en dos niveles.
- Locales Ancla y subancla: Local de 5,000.
- Zonas complementarias: Un foodhall con capacidad para varios negocios gastronómicos, 400 parqueos vehiculares, áreas verdes, oficinas administrativas, bombas hidráulicas y tableros eléctricos.
- Flexibilidad: Los espacios serán entregados en obra gris, brindando la oportunidad de adaptarlos a las necesidades específicas de los arrendatarios.

Proyección de ocupación:

- Se estima que Plaza Antare logrará una ocupación promedio del 85%-90% durante el primer año, gracias a su equilibrio entre precio, ubicación y características diferenciadoras.



Fig. 13 Imagen referencia de precios y costos en un estudio de mercado, <https://pspindo.com/images/about/about.jpg>, 2025

Factores de disponibilidad:

- **Ubicación estratégica:** Al estar en Antigua Guatemala, un destino con alta afluencia turística y regulaciones arquitectónicas estrictas, los espacios en Plaza Antare tendrán alta demanda por negocios locales e internacionales.
- **Innovación y sostenibilidad:** La integración de medidas amigables con el medio ambiente y un diseño funcional atraen a un mercado más consciente y exigente.

Ventajas de Plaza Antare en Disponibilidad

- **Flexibilidad única en el mercado:** La entrega en obra gris permite que los negocios personalicen los locales según su identidad de marca y necesidades operativas.
- **Diseño moderno y colonial:** La armonización entre la arquitectura colonial y las comodidades modernas crea una ventaja competitiva frente a proyectos que solo cumplen con uno de estos aspectos.
- **Diversidad de usos:** Plaza Antare es ideal para tiendas de moda, restaurantes, cafeterías, oficinas y emprendimientos locales, adaptándose a distintos modelos de negocio.



Fig. 14 Imagen diversidad comercial, Fotografía propia 2025

Información recopilada a partir de visitas a proyectos similares y entrevistas con agentes inmobiliarios locales.

Página oficial de Plaza Telares: www.plazatelares.com

Página oficial de Plaza Central Antigua: www.plazacentralantigua.com

Tipos de Oferta

Competitiva

- La oferta de Plaza Antare se caracteriza por ser competitiva, ya que se encuentra dentro de un mercado donde existen múltiples opciones para los arrendatarios. Sin embargo, el proyecto se diferencia al ofrecer una propuesta integral que combina ubicación estratégica, flexibilidad en el diseño, sostenibilidad y precios accesibles.

Evidencia de competitividad:

En Antigua Guatemala, plazas como Plaza Telares y Plaza Central Antigua representan alternativas para arrendatarios, pero no ofrecen el mismo nivel de personalización ni las características modernas de sostenibilidad que Plaza Antare integra.

- Plaza Telares: Espacios rígidos y ya terminados, sin opción de personalización.
- Plaza Central Antigua: Precios más elevados y una orientación limitada a un segmento premium.
- Conclusión: La investigación determina que la oferta de Plaza Antare es competitiva porque sobresale en aspectos claves como flexibilidad y costo-beneficio, en comparación con proyectos similares.

Oligopólica

- El análisis realizado demuestra que no existe una oferta oligopólica en el mercado de locales comerciales de Antigua Guatemala. Las opciones disponibles son variadas, y los espacios son ofrecidos por diferentes desarrolladores inmobiliarios, lo que permite a los arrendatarios elegir entre múltiples alternativas.

Monopólica

- De igual forma, no existe una oferta monopólica en este mercado. Antigua Guatemala tiene una amplia diversidad de desarrolladores que cumplen con las normativas de preservación del patrimonio y ofrecen una variedad de opciones comerciales. Esto elimina la posibilidad de un control exclusivo por parte de un único actor.



Fig. 15 Imagen referencia entre oligopolio y monopolio, Elaboración propia, 2025

Ventajas

La propuesta de Plaza Antare destaca por ofrecer un conjunto de características diferenciadoras que le otorgan una ventaja en el mercado:

- **Flexibilidad:** Los locales se entregan en obra gris, permitiendo la personalización según las necesidades del arrendatario.
- **Ubicación estratégica:** Situada en un destino turístico reconocido, con alta afluencia de locales y visitantes internacionales.
- **Sostenibilidad:** Incorporación de medidas ambientales como recolección de agua pluvial y eficiencia energética.
- **Infraestructura integral:** Un foodhall moderno y amplio estacionamiento para mejorar la experiencia del usuario.

Ventaja Comparativa

La ventaja comparativa de Plaza Antare radica en su enfoque en la flexibilidad y sostenibilidad ambiental, características que no están presentes en todos los proyectos analizados.

Flexibilidad como diferenciador:

- Los arrendatarios tienen la libertad de diseñar los locales según su identidad de marca. Esta personalización permite atraer a una gama más amplia de negocios, desde startups hasta franquicias internacionales.

Sostenibilidad como atributo clave:

- Plaza Antare es uno de los pocos proyectos en Antigua Guatemala que incorpora medidas alineadas con el cuidado. Esto no solo mejora el posicionamiento del proyecto, sino que también responde a las demandas de consumidores conscientes del medio ambiente muy importante en la sociedad actual y mercado objetivo.

Capacidad Ociosa

La capacidad ociosa proyectada para Plaza Antare es mínima, estimada en un 10%-15% durante el primer año de operación. Esta cifra refleja un nivel de ocupación del 85%-90%, gracias a la combinación de precios competitivos, ubicación estratégica y características únicas.

Precios

Plaza Antare mantiene una política de precios competitiva que oscila entre \$20 y \$25 por m², dependiendo de la ubicación y características del local. Estos precios son más accesibles en comparación con proyectos como:

Plaza Telares: Tarifas entre \$25 y \$30 por m².

Plaza Central Antigua: Precios superiores a \$30 por m², dirigidos exclusivamente al segmento premium.

La flexibilidad en los precios y la disponibilidad de promociones iniciales hacen que Plaza Antare sea una opción atractiva para nuevos negocios y franquicias en expansión.

Disponibilidad en el Mercado

El análisis demuestra que existe una alta demanda de espacios comerciales en Antigua Guatemala, especialmente para locales modernos que respeten las normativas coloniales. Plaza Antare responde a esta necesidad al ofrecer una propuesta equilibrada entre tradición y modernidad.

Diferenciadores de disponibilidad:

- Mayor número de locales por proyecto (24 unidades).
- Zonas complementarias como el foodhall y las áreas de estacionamiento.
- Espacios diseñados para maximizar la funcionalidad y la experiencia del cliente.



Fig. 16 Imagen referencia a precios de arrendamiento, www.symeduca.eadbox.com.br/courses/controlando-as-financas-da-empresa, 2025

Página oficial de Plaza Telares: www.plazatelares.com

Datos de tarifas comerciales: Información recopilada mediante entrevistas con agentes inmobiliarios locales y análisis de mercado directo en Antigua Guatemala.



Análisis de Precios

Insumos y Proveedores

Plaza Antare tiene como objetivo optimizar costos y garantizar altos estándares de calidad en la construcción mediante la selección estratégica de insumos y proveedores. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes relacionados con los insumos y proveedores involucrados en el proyecto:

- **Proveedores de la construcción:**

La adquisición de materiales como block estándar, concreto, hierro, tejas, baldosas y madera se realizará a través de proveedores locales en Antigua Guatemala, que cumplen con las normativas patrimoniales y garantizan disponibilidad inmediata. Esto contribuye a la sostenibilidad del proyecto al reducir el impacto ambiental asociado con el transporte de materiales desde lugares lejanos.

- **Empresas constructoras y contratistas:**

Se priorizarán empresas constructoras y contratistas con experiencia en proyectos de Antigua Guatemala, ya que cuentan con conocimiento de las regulaciones locales y del estilo arquitectónico colonial. La contratación de estas empresas también fortalece la economía local.

- **Mano de obra:**

La mano de obra se contratará mayoritariamente de la región de Antigua Guatemala y municipios cercanos como Jocotenango, Ciudad Vieja y Pastores. Esto incluye trabajadores especializados en áreas como herrería, carpintería, pintura y acabados. La contratación de personal local no solo fomenta el empleo en la zona, sino que también permite optimizar costos logísticos.

- **Servicios especializados:**

Servicios como instalaciones hidráulicas, sistemas eléctricos y acabados finales se subcontratarán a especialistas locales certificados para garantizar la eficiencia y el cumplimiento de los estándares del proyecto.

Precios de Insumos

El proyecto Plaza Antare está diseñado para maximizar la eficiencia en costos mediante negociaciones estratégicas con proveedores y contratistas. Algunos puntos clave incluyen:

- **Negociaciones con proveedores:**

Se establecerán contratos a largo plazo con proveedores locales para obtener descuentos por volumen y garantizar la disponibilidad de materiales clave. La proximidad de los proveedores ayudará a reducir costos de transporte y tiempos de entrega.

- **Optimización de costos en la contratación:**

El personal y las empresas a contratar serán seleccionados con base en su experiencia y compromiso con la calidad, pero también se tomará en cuenta su disposición para trabajar bajo acuerdos que permitan la reducción de costos mediante el cumplimiento estricto de cronogramas y la mejora en la eficiencia operativa.

- **Estrategias para la eficiencia:**

Se implementarán controles de calidad y auditorías de materiales para minimizar desperdicios y asegurar que cada insumo sea utilizado de manera eficiente, alineado con las mejores prácticas de construcción sostenible.

Calidades

La calidad del proyecto Plaza Antare está diseñada para cumplir con los más altos estándares internacionales, considerando tanto la estética como la funcionalidad y sostenibilidad.

- **Estándares de alta calidad:**

Se garantizará perfección en los detalles de acabados arquitectónicos, asegurando que cada elemento sea visualmente atractivo y funcional. Esto es esencial en un proyecto ubicado en Antigua Guatemala, donde las normativas patrimoniales exigen precisión en el diseño y los materiales.

- **Optimización de tiempos y recursos:**

La ejecución del proyecto se realizará siguiendo cronogramas detallados que aseguren la entrega en tiempo y forma. Cada etapa será supervisada por un equipo de ingenieros y arquitectos especializados, reduciendo tiempos muertos y maximizando la productividad.

- **Prácticas amigables con el medio ambiente / sostenibilidad:**

El proyecto utilizará recursos para desarrollo de prácticas sostenibles, esto incluye:

1. Recolección de agua pluvial para riego.
2. Uso eficiente de energía con iluminación led y sistemas solares.
3. Manejo ordenado y coordinado de ripio y desechos de construcción, priorizando su reciclaje y correcta disposición.
4. Empleo de materiales locales para reducir el impacto ambiental del transporte.
5. Residuos: Implementación de un programa de clasificación y reciclaje de desechos generados en la obra.
6. Materiales ecológicos: Selección de materiales con bajo impacto ambiental.
7. Diseño eficiente: Uso de técnicas que maximicen la ventilación e iluminación natural, reduciendo la dependencia de recursos artificiales.

Normas de construcción sostenible: USGBC

Datos de precios y mano de obra: Análisis de mercado realizado por Constructora NABLA, un actor reconocido en la región, y datos de cotizaciones de proveedores locales.

Estrategias de optimización: Estudio de casos de proyectos previos en el sector.

Disponibilidad de Producto o Servicio

• Transporte

La accesibilidad al proyecto Plaza Antare es un factor clave para garantizar su éxito comercial. A continuación, se detalla el análisis de movilidad y transporte:

• Acceso desde un radio de influencia de 80 km:

Antigua Guatemala está estratégicamente conectada con importantes centros urbanos como la Ciudad de Guatemala (40 km), Chimaltenango (25 km) y Escuintla (50 km). Los principales accesos al proyecto serán a través de la Carretera Interamericana y la Ruta Nacional CA-1.

• Movilidad local:

En un radio de 10 km, se encuentran desarrollos habitacionales, hoteles, y destinos turísticos que incrementan el flujo constante de personas. Este dinamismo asegura la llegada de clientes potenciales al proyecto.

• Infraestructura de parqueos

El proyecto contará con 400 espacios de estacionamiento, suficientes para atender la demanda esperada de visitantes, complementado con acceso para transporte público como buses y taxis, además de espacios para bicicletas.

La Comercialización

La comercialización de Plaza Antare se basa en una estrategia de marketing que resalta su propuesta de valor y la experiencia única que ofrece.

• Propuesta de valor:

Plaza Antare no solo busca ser un centro comercial, sino un destino donde la experiencia del cliente será la punta de lanza. Los visitantes podrán disfrutar de un diseño arquitectónico único en armonía con la Antigua Guatemala, además de espacios innovadores como un foodhall temático y locales adaptados para diversos sectores comerciales.

Estrategia de marketing:

- Se implementará una campaña basada en la diferenciación a través de la experiencia del cliente.
- Las estrategias incluirán storytelling que resalte el valor histórico y cultural del proyecto.
- Participación en ferias y exposiciones de bienes raíces para posicionar la marca y captar inversionistas.

Accesibilidad y transporte: Análisis de la conectividad regional basado en datos del Instituto Nacional de Estadística de Guatemala. (INE 2025)



ANTARE S.A

Canales de Distribución

- La comercialización del proyecto se llevará a cabo a través de los siguientes canales, alineados con las mejores prácticas de marketing:

Publicidad ATL (Above The Line):

- Incluye anuncios en radio, prensa escrita y televisión local, enfocados en captar la atención del público general de alta y media alta economía en la región de influencia.

Publicidad BTL (Below The Line):

- Activaciones en lugares estratégicos como centros comerciales y eventos culturales en Antigua Guatemala.
- Eventos exclusivos en el proyecto para inversionistas y potenciales arrendatarios.

Marketing digital:

- Campañas en redes sociales como Facebook, Instagram y LinkedIn, con un enfoque en la segmentación de jóvenes, jóvenes adultos y adultos de alta economía.
- Publicidad programática en Google Ads y redes sociales para captar leads específicos.
- Email marketing dirigido a bases de datos segmentadas.

Publicidad tradicional:

- Folletos, posters y vallas en lugares clave de la ciudad de Antigua Guatemala y alrededores.



Fig. 17 Imagen estrategia comercialización y marketing, www.esan.edu.pe/conexion-esan/las-cinco-etapas-del-marketing-que-debes-conocer, 2025

Criterios de Comercialización

Para captar el mercado objetivo, se utilizarán los siguientes criterios:

- **Segmentación del mercado:**

Jóvenes, jóvenes adultos y adultos de los niveles socioeconómicos medio-alto y alto, con interés en experiencias diferenciadoras y exclusivas.

- **Enfoque cultural y de estilo de vida:**

El diseño colonial del proyecto y su integración con el entorno histórico de Antigua Guatemala atraerá a personas interesadas en la cultura, el arte y el turismo.

- **Propuesta de valor única:**

- Experiencia integral que combina compras, gastronomía y entretenimiento.
- Prácticas amigables al medio ambiente y sostenibilidad como valor diferenciador.

Diseño de Estructura Comercial

La estructura comercial de Plaza Antare será diseñada con base en modelos internacionales exitosos adaptados a centros comerciales. Los elementos clave incluyen:

- **Equipo de ventas y marketing:**

Un gerente de marketing para liderar estrategias de posicionamiento y campañas publicitarias.

Ejecutivos de ventas especializados en arrendamiento de locales y captación de inquilinos clave.

- **Centro de atención al cliente:**

Un equipo dedicado a resolver consultas y dar seguimiento a clientes potenciales.

Herramientas CRM (Customer Relationship Management) para la gestión eficiente de prospectos.

- **Alianzas estratégicas:**

Asociaciones con marcas nacionales e internacionales que compartan la visión del proyecto.

Promociones cruzadas con hoteles, agencias de turismo y empresas de transporte.

- **Medición y análisis:**

Uso de indicadores clave de desempeño (KPIs) como tasa de ocupación, ROI publicitario y satisfacción del cliente.

Informes trimestrales para evaluar el desempeño comercial y ajustar estrategias.

Marketing y comercialización: Artículos de best practices en marketing de bienes raíces por HubSpot y Forbes Real Estate.

Diseño de estructura comercial: Modelos referenciados de desarrollos exitosos como Santa Clara Mall (Colombia) y Centro Comercial La Isla (México).

Conclusiones estudio de mercado

El estudio de mercado realizado para el proyecto Plaza Comercial Antare permite proyectar de forma positiva la viabilidad comercial y financiera del desarrollo, fundamentando su éxito en una comprensión integral de las características socioeconómicas, las tendencias de consumo y la demanda efectiva en Antigua Guatemala.

La ubicación del proyecto en una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, con estrictos reglamentos arquitectónicos y una alta afluencia turística, representa una ventaja competitiva significativa. Además, el enfoque en la atracción de diversas "tribus de clientes", que abarcan desde jóvenes innovadores y emprendedores hasta familias y turistas, asegura una oferta que responde a las dinámicas modernas de consumo en centros comerciales.

El análisis realizado muestra que Plaza Antare tiene un gran potencial para posicionarse como un centro comercial innovador y sostenible en Antigua Guatemala.

1. Diferenciadores clave:

- Ubicación estratégica con acceso a un mercado en crecimiento.
- Propuesta de valor única basada en la experiencia del cliente y sostenibilidad.

2. Fortalezas:

- Alta disponibilidad de transporte y conectividad.
- Estrategias de comercialización robustas basadas en marketing digital y eventos experienciales.

3. Retos:

- Competencia con otros proyectos locales que ofrecen características similares.
- Cumplimiento de estrictas regulaciones arquitectónicas y patrimoniales.

4. Oportunidades:

- Captación de un mercado premium enfocado en experiencias diferenciadas.
- Posicionamiento como un referente en proyectos verdes y sostenibles.

En conclusión, Plaza Comercial Antare no solo tiene posibilidades reales de realizarse con éxito, sino que se proyecta como un modelo innovador de comercio en Antigua Guatemala. Al combinar un diseño arquitectónico alineado con las regulaciones locales, una oferta atractiva para una amplia gama de clientes y un enfoque estratégico en la rentabilidad, el proyecto está preparado para generar beneficios económicos significativos para los inversionistas y valor cultural para la comunidad. Este análisis confirma que las bases del proyecto son acertadas, consolidando las condiciones para su éxito tanto financiero como operativo.



Estudio Técnico

Introducción:

En el Estudio Técnico se presenta una serie de datos esenciales que demuestran la viabilidad técnica del proyecto comercial Antare y proporcionan información clave para cuantificar el monto de la inversión necesaria. Este análisis técnico permite desarrollar una idea preliminar sobre el diseño, el tamaño óptimo y las características que mejor se ajustan a las necesidades del mercado objetivo y las condiciones del entorno.

El estudio es una herramienta fundamental para evaluar la capacidad del proyecto de satisfacer la demanda comercial, considerando aspectos como la disponibilidad de recursos, tecnologías y materiales, la ubicación estratégica, y los costos asociados al desarrollo y operación. Asimismo, expone variables críticas que inciden en el diseño arquitectónico, los costos de operación, los ingresos esperados, y las ventajas competitivas que diferencian el proyecto de otras opciones en el mercado.

Para Antare, al estar situado en un entorno dinámico y con un potencial de crecimiento comercial, es crucial determinar un diseño inicial que equilibre las necesidades actuales del mercado y la posibilidad de responder a las demandas futuras. Este enfoque permite maximizar la eficiencia operativa, optimizar los costos y aprovechar las economías de escala inherentes al proyecto, asegurando su sostenibilidad y atractivo para inversionistas, comerciantes y usuarios finales.

El Estudio Técnico, por tanto, constituye una base sólida para la toma de decisiones estratégicas, consolidando a Antare como un modelo de desarrollo comercial innovador y rentable en un mercado competitivo.



Fig. 18 Imagen estudio técnico del proyecto, Elaboración propia, 2025

5. Estudio Técnico:

Recursos

Tecnología para elaborar el proyecto

La tecnología desempeña un papel crucial en la concepción y ejecución de proyectos comerciales modernos como Antare. Este proyecto se apoya en soluciones tecnológicas innovadoras que garantizan eficiencia, sostenibilidad, y una experiencia excepcional para los usuarios. Algunos de los enfoques tecnológicos clave incluyen:

Software de diseño y modelado

- BIM (Building Information Modeling): Se utilizará software como Autodesk Revit y ArchiCAD para coordinar todos los aspectos del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones, garantizando una ejecución eficiente y minimizando errores.
- Diseño 3D: Para la presentación del anteproyecto, se emplearán herramientas como SketchUp, Lumion o Twinmotion para renders y animaciones realistas.

Conectividad y automatización:

Antare integrará sistemas de red y conectividad inalámbrica (Wi-Fi 24/7) que faciliten el acceso a internet en cualquier área del edificio. Además, la implementación de tecnologías de automatización permitirá gestionar eficientemente la iluminación, el aire acondicionado y otros servicios básicos.

Ecoeficiencia: Se incorporarán tecnologías de ventilación inteligente para garantizar la calidad del aire, sistemas de paneles solares para reducir la dependencia energética, y mecanismos de recolección y aprovechamiento de agua de lluvia.

Accesibilidad y seguridad: El proyecto contará con diseño universal que incluye rampas, baños adaptados, y ascensores amplios. Además, se priorizará la seguridad mediante materiales ignífugos, sistemas avanzados de videovigilancia (CCTV) y controles de acceso digitalizados.

Este enfoque tecnológico no solo promueve la sostenibilidad ambiental, sino que también mejora la calidad de vida de los usuarios, posicionando a Antare como un modelo comercial avanzado y respetuoso con el entorno.

- BIM para construcción sostenible: Autodesk BIM Technology
- Comunikt (2008). "Conectividad tecnológica y ecoeficiencia".
- Pérez Porto, Gardey y Merino (2009). "Accesibilidad y usabilidad en proyectos modernos".



Fig. 19 Recursos construcción Plaza Antare, Elaboración propia con IA , 2025

Energías y transportes del área del proyecto e insumos

Antigua Guatemala cuenta con una infraestructura energética y de transporte adecuada para garantizar la viabilidad técnica del proyecto Antare:

- **Energía:** La disponibilidad de electricidad en la zona es estable y confiable, con posibilidad de interconexión a redes energéticas locales y sistemas de respaldo mediante plantas generadoras.
- **Transporte:** La ubicación estratégica de Antare facilita el acceso a través de las principales vías que conectan con áreas clave en un radio de 80 km. Esto beneficia tanto el transporte de materiales de construcción como la llegada de clientes.
- **Insumos:** Los materiales de construcción básicos (cemento, acero, madera, etc.) están fácilmente disponibles en la región, minimizando costos logísticos.

Este punto también refuerza el compromiso de utilizar energía limpia y fomentar el transporte colectivo para reducir la huella de carbono.

- Instituto Nacional de Electrificación de Guatemala (INDE).
- Informe municipal de transporte, Antigua Guatemala (2023).

Materiales disponibles

El proyecto Antare empleará materiales de alta calidad, alineados con los estándares amigables con el medio ambiente:

- **Materiales principales:** Concreto reforzado, acero estructural, vidrio de alta eficiencia térmica y acústica.
- **Acabados:** Pisos cerámicos, maderas certificadas FSC para áreas interiores, y pinturas ecológicas sin compuestos orgánicos volátiles (VOC).
- **Sistemas adicionales:** Placas solares, sistemas de aislamiento térmico y acústico, y tecnologías de tratamiento de agua.

Estos materiales aseguran una construcción robusta, eficiente y alineada con las mejores prácticas internacionales.

Recursos primarios (listado de recursos)

Para la ejecución del proyecto se identifican los siguientes recursos primarios:

1. Recursos humanos:

- Personal técnico: arquitectos, ingenieros civiles y eléctricos.
- Mano de obra local: albañiles, carpinteros, herreros y pintores.
- Especialistas: instaladores de sistemas eléctricos y sanitarios.

2. Recursos materiales:

- Cemento, acero, bloques de concreto, y vidrio.
- Paneles solares y equipos de ventilación inteligente.
- Equipos de tratamiento de agua y recolección de lluvia.

3. Recursos tecnológicos:

- Software de diseño arquitectónico (AutoCAD, Revit).
- Sistemas de monitoreo y control para construcción sostenible.

4. Recursos logísticos:

- Transporte: camiones para materiales y maquinaria pesada.
- Infraestructura de almacenamiento: bodegas temporales cercanas al sitio.

La combinación de estos recursos asegura una ejecución eficiente y ajustada a los tiempos y costos previstos.

Localización

Áreas Disponibles

La ubicación de Plaza Comercial Antare en Antigua Guatemala responde a un análisis detallado del entorno comercial y urbano. Antigua es un centro histórico y turístico clave en Guatemala, lo que la convierte en un punto estratégico para el desarrollo de un proyecto comercial.

Se evaluaron diferentes sectores dentro de la ciudad para determinar la viabilidad del proyecto, priorizando aquellas áreas con alto flujo peatonal y vehicular, acceso a servicios públicos y normativas municipales favorables para la edificación.

Razones para la Ubicación en Antigua Guatemala

La elección de Antigua Guatemala para el desarrollo de Plaza Comercial Antare se debe a los siguientes factores:

- Turismo y comercio: Antigua recibe un alto número de visitantes nacionales e internacionales a lo largo del año, lo que incrementa la demanda de espacios comerciales de calidad.
- Patrimonio y regulaciones: A pesar de las estrictas normativas de conservación arquitectónica, el proyecto se ajusta a los lineamientos establecidos, garantizando una integración armoniosa con el entorno.
- Exclusividad: Antigua es un destino de alto valor inmobiliario, con un mercado creciente de comercios y franquicias que buscan espacios bien ubicados.
- Plusvalía: La inversión en inmuebles comerciales en esta zona ha mostrado un crecimiento constante, asegurando la rentabilidad a mediano y largo plazo.



Fig. 20 Ejemplo Ubicación idea proyecto, www.freepik.com/premium-ai-image/3d-location-icon-3d-render-location-icon-locator-map-icon-location, 2025

Características Físicas del Terreno

Topografía: Terreno con ligeras pendientes, lo que facilita la construcción y el drenaje pluvial.

Orientación: Predominante hacia el Norte-Sur, optimizando la iluminación natural y reduciendo la exposición directa al sol.

Fachadas: Se conservarán las fachadas Norte, Sur, Este y Oeste, garantizando accesibilidad y visibilidad.

Vientos: Se aprovecharán las corrientes de viento predominantes para mejorar la ventilación natural y el confort de los usuarios.

Servicios básicos: El proyecto contará con abastecimiento de agua potable y energía eléctrica proporcionados por las entidades municipales correspondientes.

Suelo: Terreno firme y apto para la construcción, con estudios geotécnicos que garantizan estabilidad estructural.

Colindancias: Se han considerado las construcciones aledañas para preservar la armonía arquitectónica y evitar futuras obstrucciones visuales.

Mejores vistas: Se optimizarán los espacios abiertos para proporcionar vistas a las montañas y la ciudad colonial.

Accesos: Ubicación estratégica con vías de acceso cómodas y flujo vehicular adecuado.

Vegetación: Se preservará parte de la vegetación existente y se implementará un diseño paisajístico acorde con el entorno.

Restricciones Técnicas y Legales

La construcción en Antigua Guatemala está sujeta a estrictas normativas municipales y patrimoniales. Plaza Comercial Antare cumplirá con:

- Regulaciones del Consejo Nacional para la Protección de Antigua Guatemala (CNPAG), asegurando que el diseño arquitectónico respete la imagen colonial.
- Normativas del Plan de Ordenamiento Territorial de Antigua Guatemala, que establecen límites de altura, materiales de construcción y uso del suelo.
- Regulaciones ambientales para la conservación de áreas verdes y la correcta disposición de desechos.

Fuente: INGUAT - Instituto Guatemalteco de Turismo, disponible en: www.inguat.gob.gt

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), datos de turismo: www.ine.gob.gt



ANTARE S.A

Costos y Disponibilidad de Transporte

Antigua Guatemala cuenta con diversas opciones de transporte y movilidad, incluyendo:

- Acceso vehicular: Conectividad con la Ciudad de Guatemala y otras regiones a través de la carretera CA-1.
- Estacionamientos: Se destinarán espacios suficientes para visitantes y empleados, cumpliendo con las normativas de dotación de parqueos.
- Movilidad alternativa: Se fomentará el acceso peatonal y ciclovías, alineado con las tendencias de urbanismo sostenible.
- Transporte público: Existen rutas de buses que facilitan el acceso desde municipios aledaños y la capital que van desde Q5.00 a Q50.00 según la lejanía desde el punto de abordaje en las diferentes rutas.

Con estos elementos, Plaza Comercial Antare se consolida como un proyecto estratégico y viable, con diferentes puntos de acceso y alineado con las características y regulaciones de Antigua Guatemala.

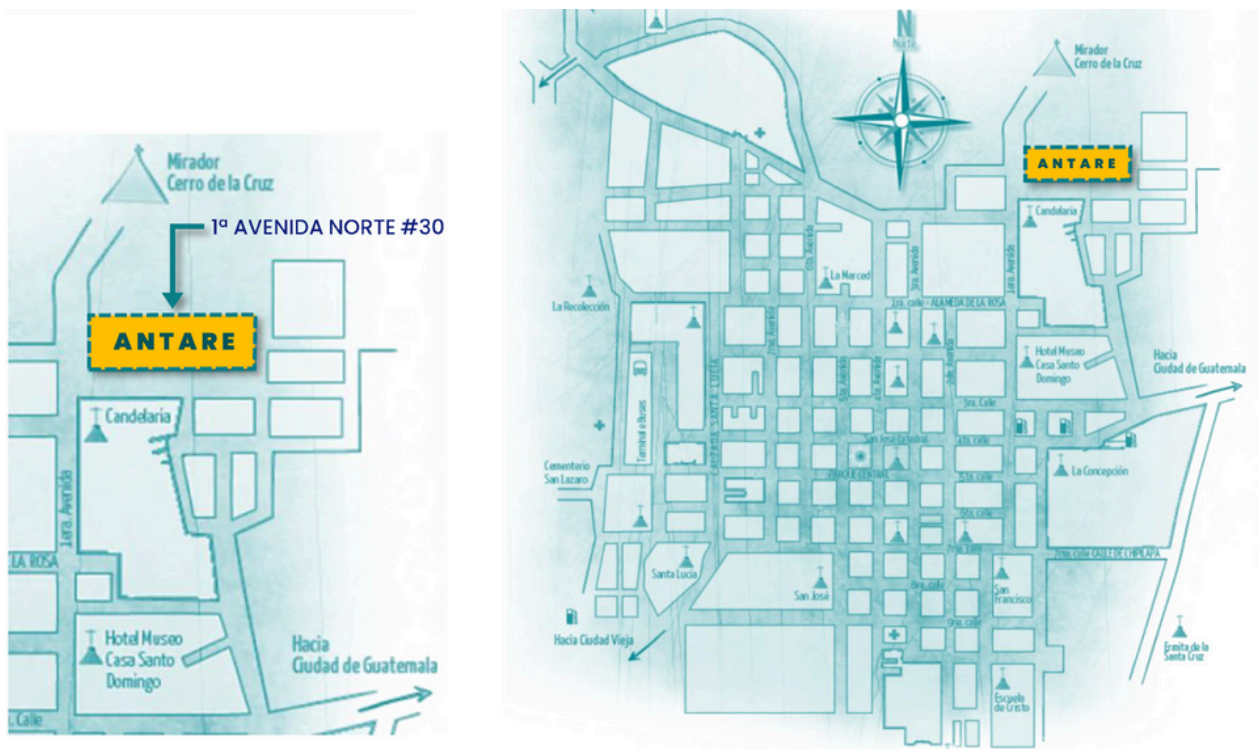
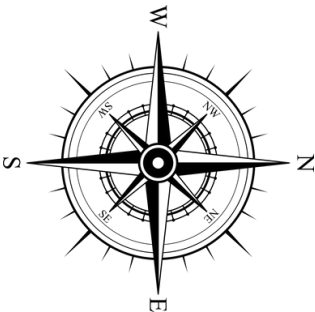
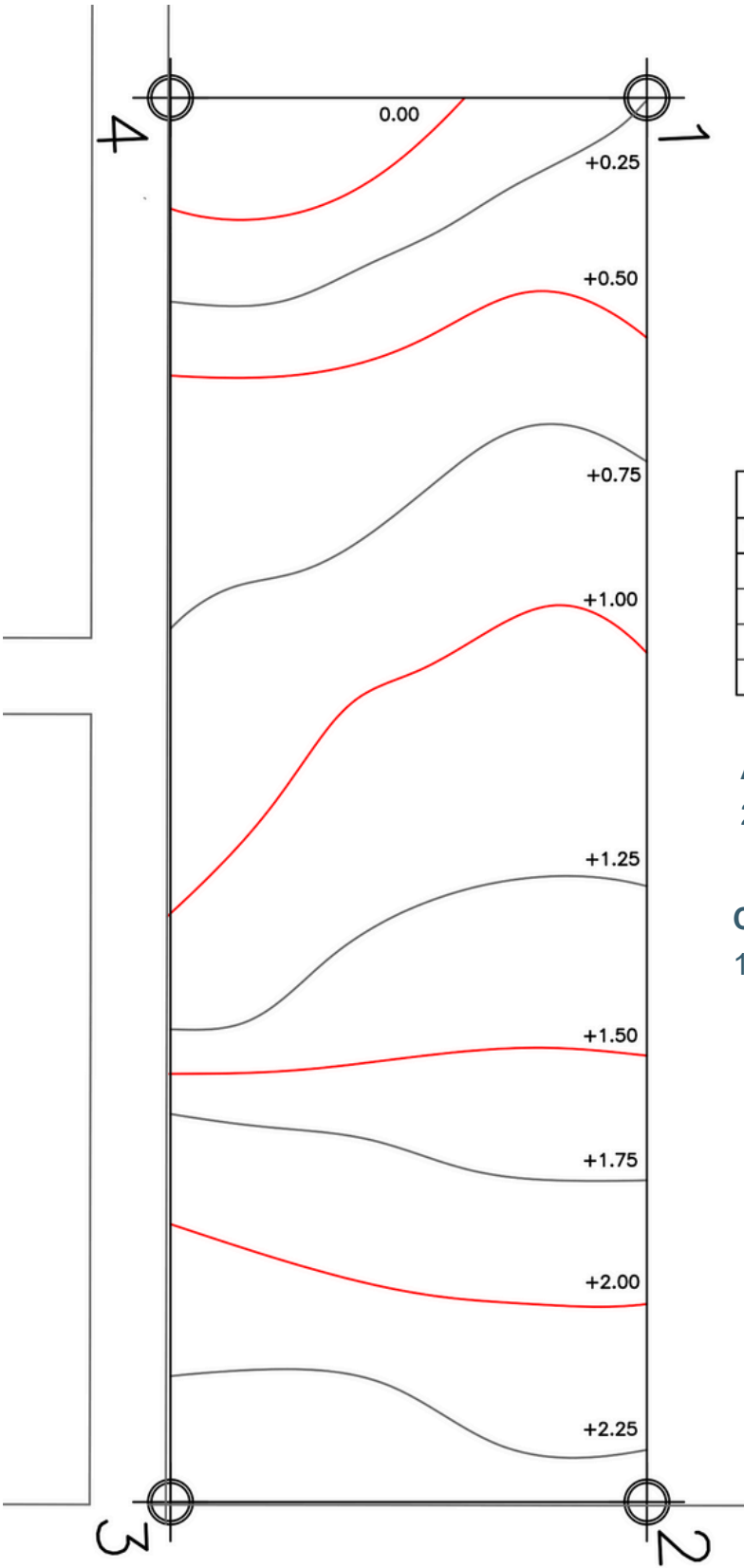


Fig. 21 Mapa de Antigua Guatemala, Guatemala, Elaboración propia basado en aplicación Google Maps 2024

Plano de Topografía

Se adjunta un plano topográfico del terreno, detallando curvas de nivel y pendientes.



DERROTERO DEL POLIGONO			
EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
1	2	12°12'42"	25.00
2	3	102°12'42"	47.00
3	4	192°12'42"	25.00
4	1	282°12'42"	47.00

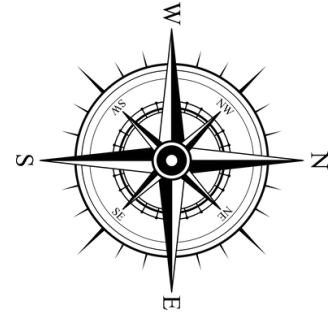
Área total de Terreno:
29,500.00 m2

Coordenadas UTM
14°33'50.0"N 90°43'40.9"W

Fig. 22 Plano de Topografía de Terreno, Elaboración propia 2025

Planimetría y Altimetría

Planos de registro del proyecto, considerando la relación con el entorno inmediato.



DERROTERO DEL POLIGONO			
EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
1	2	12°12'42"	25.00
2	3	102°12'42"	47.00
3	4	192°12'42"	25.00
4	1	282°12'42"	47.00

Área total de Terreno:
29,500.00 m²

Coordenadas UTM
14°33'50.0"N 90°43'40.9"W

Fig. 23 Plano de Planimetría de Terreno, Elaboración propia 2025

Diseño Arquitectónico

Tamaño Real

El proyecto por su naturaleza y tipo, demanda áreas y ambientes los cuales deben considerarse para poder cumplir con el objetivo principal de este, Plaza comercial Antare, busca cumplir con espacios eficientes, acabados acordes al lugar, brindar seguridad y confort a los usuarios de la plaza, y puedan realizar sus compras y disfrutar la experiencia de estar en el proyecto.

Para tomar en consideración todas las necesidades de Plaza Comercial Antare, como resultantes de estudio de mercado y estudio técnico se comenzó la proyección del anteproyecto del cual se generaron los tamaños ideales de cada espacio, siendo estos los a continuación presentado:

- **Superficie total de terreno:**

El terreno tiene una totalidad de **29,500 m²** de superficie

- **Área a construir:**

El área a construir es de **14,951.70 m²**, en el cual se incluyen áreas de 24 locales, 4 locales sub ancla, 16 kioscos, áreas de parque y esparcimiento, y una Ancla de 5,000m²

- **Espacios verdes y circulaciones:**

Entre espacios de área verde y circulaciones, el proyecto se compone de 1,993.00 m² de estos tipos de superficie.

(Diseño Arquitectónico Antare, 2025).

- **Estacionamiento y Circulación Vehicular:**

El proyecto cuenta con áreas de parqueo el cual cuenta con 510 plazas disponibles, para el uso de usuarios del comercial y población en general, esta abarca **11,651.24 m²**

- **Amenidades:**

Plaza Anatare contará con áreas de amenidades como un parque integrado por áreas de esparcimiento, áreas de mesas y juegos para niños.

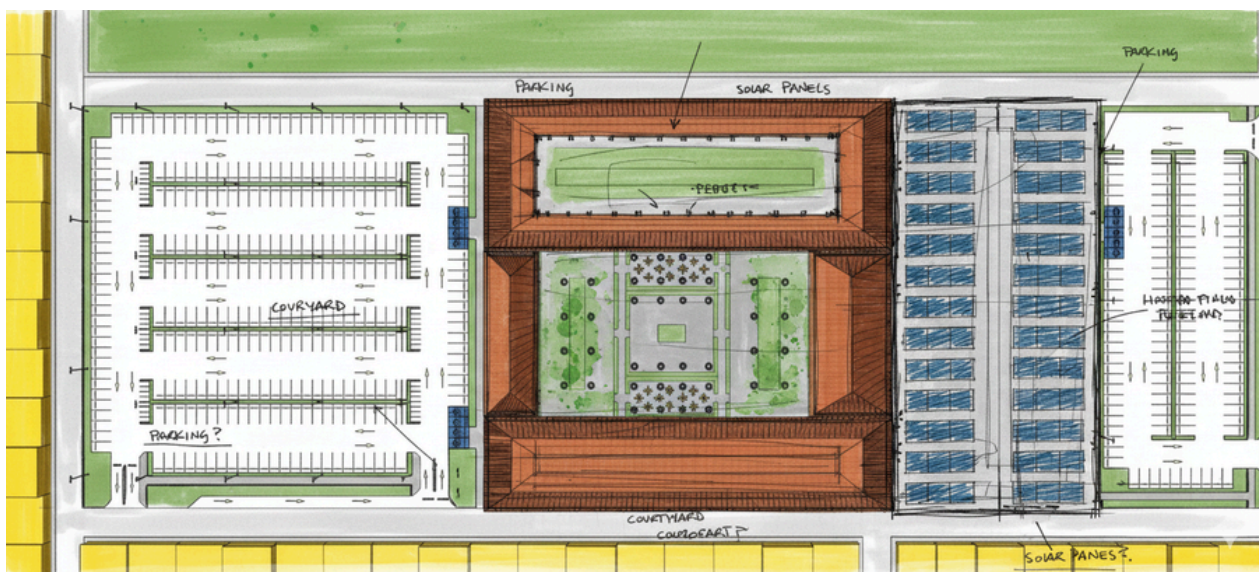


Fig. 24 Proceso de Diseño , Elaboración propia 2025

Criterios de Diseño

Eficiencia Espacial:

- Maximizar el uso del terreno para rentabilidad comercial (Neufert, 2023).
- Uso de locales de 6x10 (60m²) los cuales se basan en estándares de tamaños de locales nacionales exitosos.
- Pasillos de ancho adecuado para la circulación de los usuarios de la plaza comercial (Mínimo 3mts)

Sostenibilidad:

- En el aspecto sostenible se incorporan espacios abiertos con iluminación y ventilación natural.
- Vegetación para el confort térmico en pasillos y en áreas de parqueo y el parque.
- Incorporación de materiales ecoeficientes y el buen uso y gestión de los mismos.
- Energía solar, ventilación natural y recolección de aguas pluviales y reutilización de la misma. (Green Building Council, 2023).

Accesibilidad:

- Espacios adaptados a normativas de inclusión universal (ADA, 2023)

Características

Estilo Arquitectónico:

- Colonial contemporáneo, con detalles en madera, vidrios, y en armonía con Antigua Guatemala (Reglamento de Construcción, 2023).

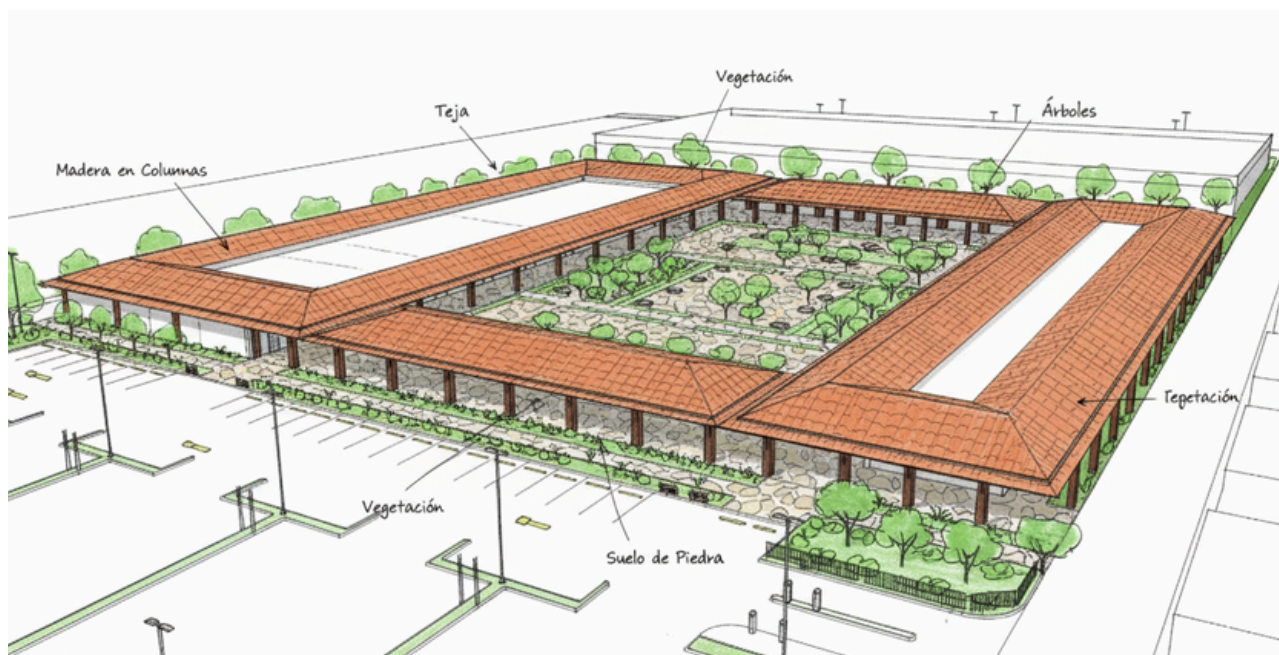


Fig. 25 Diseño Arquitectónico Colonial Moderno , Elaboración propia, 2025

Premisas de Diseño

Espaciales:

- Se utilizarán pasillos amplios de 3-4 mts para la confortable circulación de usuarios del comercial y el local Ancla el cual genera uso de carretillas.
- Se construirán locales de 60m² según resultados de estudio de mercado.
- Sub anclas de 500m² para negocios tipo restaurantes.
- Ventilaciones cruzadas y natural para todas las áreas de plaza Antare.
- Cajones de estacionamiento de 2.60x5.00 (mayor al estándar) por comodidad del usuario.
- Se contarán con espacios para activaciones promocionales por temporadas
- Se construirán espacios para publicidad y subir los índices rentables en espacios libres residuales como muros de locales.



Fig. 26 Diseño Arquitectónico Colonial Moderno , Elaboración propia, 2025

Legales:

- Se construirá una edificación de 1 nivel únicamente, tal como indica el reglamento Municipal de Antigua Guatemala.
- Se utilizarán materiales indicados en el reglamento de Antigua Guatemala, el cual solo permite utilizar madera, hierro forjado, piedra y metal.
- No se utilizarán rótulos iluminados tal y como indican en el reglamento de construcción de Antigua Guatemala.

Formales:

- Se construirán techos a 4 aguas integrándose con la arquitectura en el contexto inmediato.
- Se construirán techos de teja acorde a la tipología de Antigua Guatemala
- Se diseñarán aleros en techos que cubren la circulación necesaria para usuarios de cada local comercial y su protección contra la lluvia.

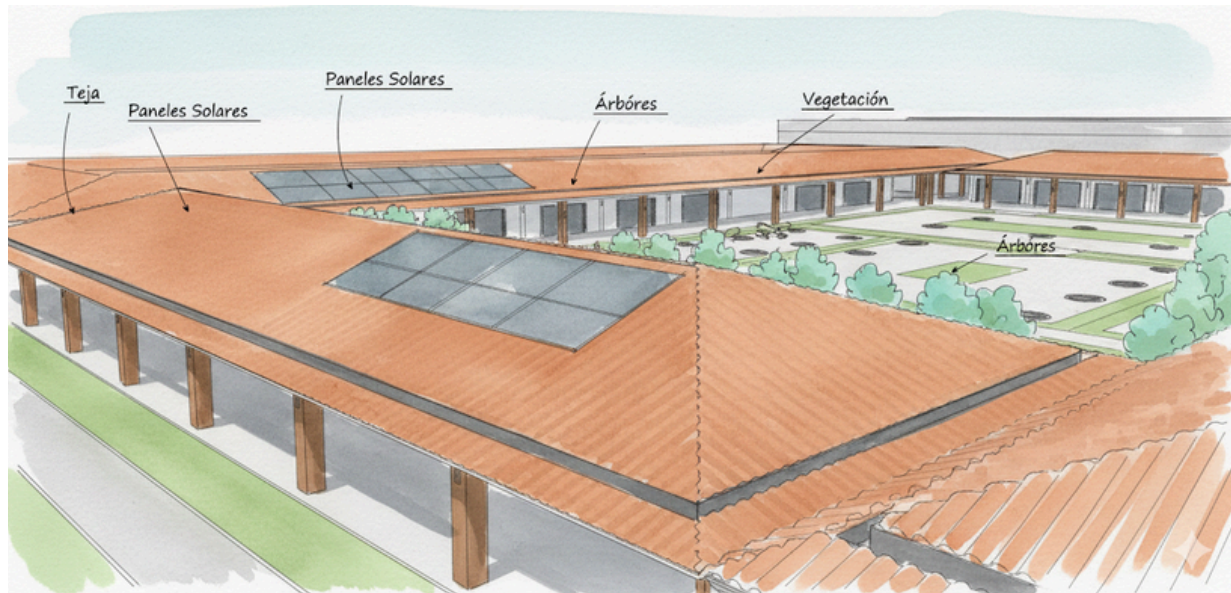


Fig. 27 Diseño Arquitectonico Colonial Moderno , Elaboración propia, 2025

Ambientales:

- Uso de Paneles solares para el aprovechamiento de la energía solar y mitigación del uso de energía eléctrica.
- Se contruirá un parque con vegetación abundante para la mitigación de calor y creación de visuales de calidad para los usuarios.
- La orientación sera norte sur para aprovechar las mejores vistas desde el parque, y la ventilación de todo el complejo, y a su vez la incidencia solar sea en el lado más corto del complejo.
- Se utilizará abundante vegetación para contrarrestar la contaminación atmosférica, visual y auditiva.
- Prácticas amigable con el medio ambiente en el diseño del comercial tales como: Uso de energías renovables, uso de materiales ecoambientales, gestión de recursos y eficiencia de los mismos, disponibilidad para uso de bicicletas, etc.

Cuadro de Ordenamiento de datos

El proyecto demanda espacios los cuales se generaron a partir de una investigación de casos analógicos y en mi caso particular experiencia en el campo de centros comerciales, el diseño de centros comerciales estandariza el metraje necesario en cada tipo de local y espacio, por lo que el resultado se presenta en el siguiente cuadro de datos:

CÁLCULO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
PLAZA COMERCIAL ANTARE ANTIGUA GUATEMALA			
NO.	DESCRIPCIÓN	AREA	TOTAL DE ÁREAS
1	TERRENO	29,500.00	29,500.00
2	URBANIZACIÓN	16,206.12	16,206.12
	ESTACIONAMIENTO	11,596.82	11,596.82
	ÁREAS VERDES	1,993.00	1,993.00
	CIRCULACIÓN	2,616.30	2,616.30
3	ZONA COMERCIAL	9,248.60	9,248.60
	LOCALES TÍPICOS	1,440.00	1,440.00
	LOCAL SUBANCLA	2,364.60	2,364.60
	LOCAL ANCLA	5,000.00	5,000.00
	LOCAL ACTIVACIÓN	300.00	300.00
	LOCAL KIOSKO	144.00	144.00
4	SERVICIOS	130.00	130.00
	BATERÍA DE BAÑOS	100.00	100.00
	ADMINISTRACIÓN	30.00	30.00
5	AMENIDADES	2,956.80	2,956.80
	PARQUE	2,956.80	2,956.80
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			14,951.70

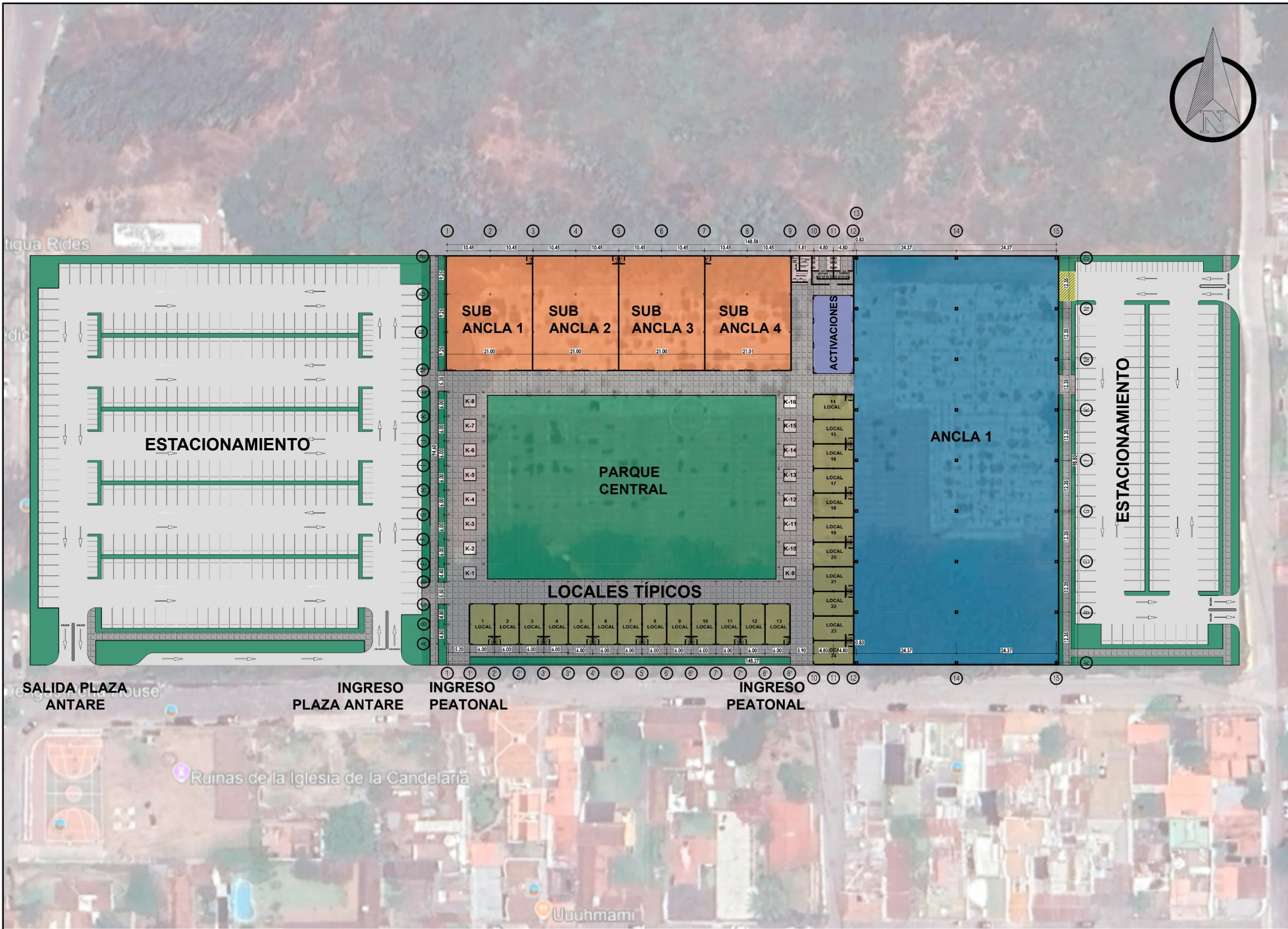
Fig.28 Tabla de Ordenamiento de datos, Elaboración propia 2025

Matrices de diseño

El diseño como tal responde a un modelo financiero el cual demanda que al menos un 60% de los m2 de construcción sean espacio rentables lo cual se logra exitosamente, ya que de los 29,500 de superficie, se construirán 14,951 m2 techados de los cuales 9,023.20m2 son rentables y generan ingresos, adicionalmente el estacionamiento será de pago por lo que los 11,596.82m2 en superficie de estacionamiento, que también generan ingresos al comercial, volviendolo altamente rentable y respondiendo de forma directa al objetivo del diseño y ejecución de este proyecto.



Anteproyecto



PLANTA DE CONJUNTO PLAZA COMERCIAL ANTARE
ESCALA

1/750

- LOCAL TÍPICO 60M2
- BAÑOS PÚBLICOS + ADMINISTRACIÓN
- K-1 KIOSKOS



AH | ARQUITECTURA

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

Anteproyecto

- 24 locales 60m2
- 4 Subanclas 590m2
- 1 ancla 5000m2
- 16 Kioskos
- 1 área Activaciones Promocionales
- 1 batería de baños
- 1 administración
- 510 parqueos vehículos

SELO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N
LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA DE CONJUNTO

FECHA: 26/07/2025

ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:

A-01



PLANTA LOCAL TÍPICO 60M2
ESCALA

1/250



AH | ARQUITECTURA

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

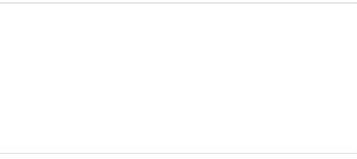
ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

PLANTA LOCAL TÍPICO
(24 Unidades) 60.00 m2

Se cuenta con 24 locales comerciales de 60.00 m2 cada uno, el cual responde a las demandas actuales de locatarios y mercado objetivo.



SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N

LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA DE LOCAL TÍPICO

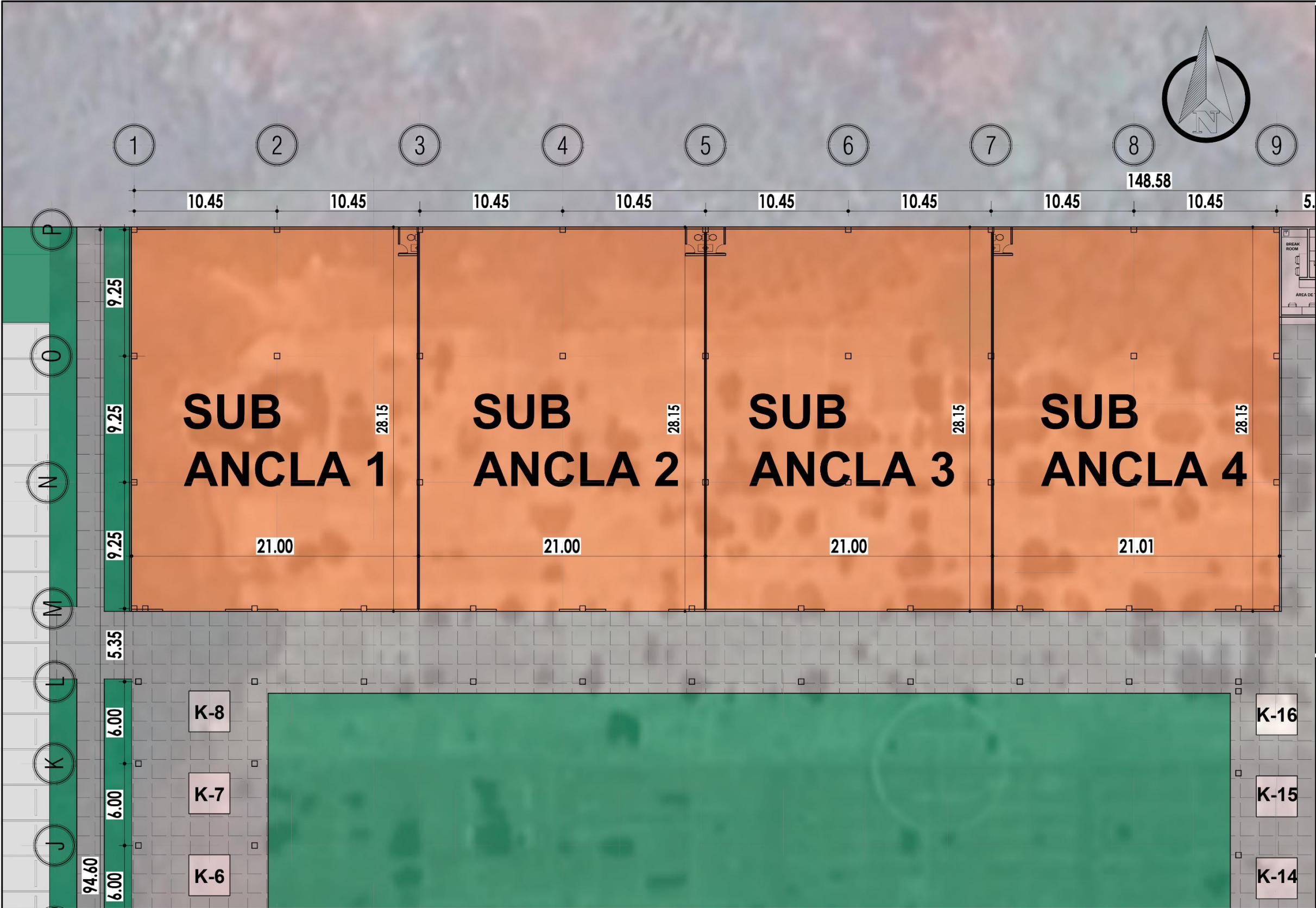
FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:



PLANTA LOCAL SUBANCLA 591M2
ESCALA

1/200



AH | ARQUITECTURA

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

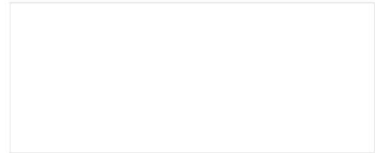
TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

**PLANTA LOCAL
SUBANCLA TÍPICO**

(4 Unidades) 591 m2

4 locales Sub-Ancla para
comercios de tipología de
restaurantes de tenedor o
tiendas grandes de Marcas
Internacionales.



SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N
LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA DE LOCAL SUB ANCLA

FECHA: 26/04/2025

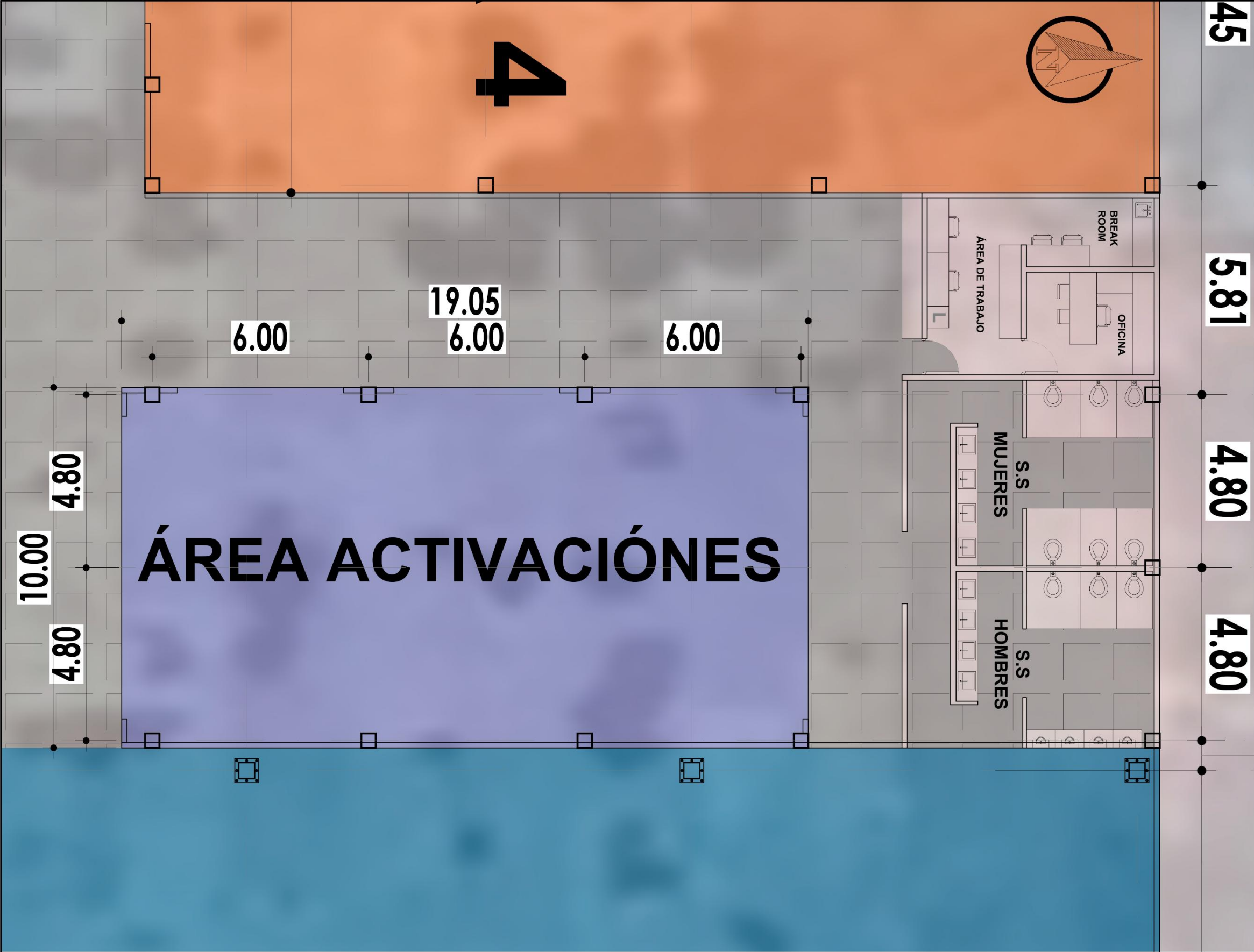
ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:

A-01



PLANTA ÁREA DE ACTIVACIONES 190M2
ESCALA



DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

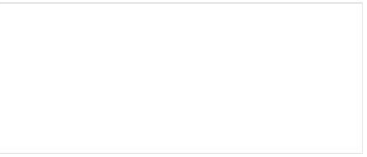
ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

**PLANTA ÁREA DE
ACTIVACIONES
(1 Unidad) 300.00 m2**

Se cuenta con área de
activaciones la cual es
para diferentes
actividades de temporada,
promociones de
temporada,
emprendimientos,
showrooms, y puntos de
ventas tipo stand.



SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N

LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA DE ÁREA DE ACTIVACIONES

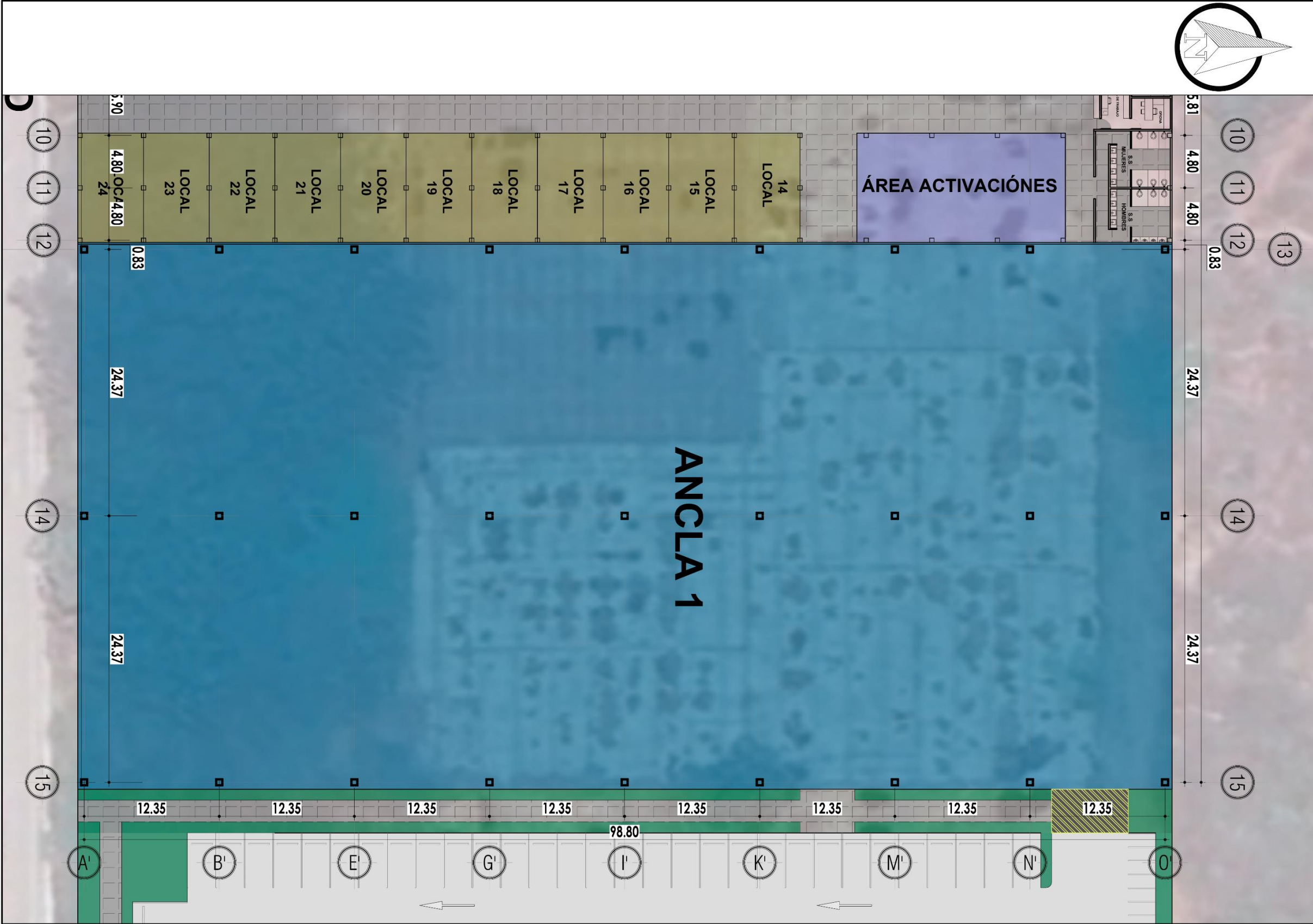
FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/750

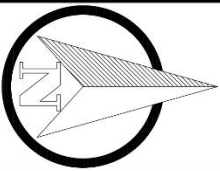
DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:



PLANTA LOCAL ANCLA 5000M2
ESCALA



DISEÑADO POR:
AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:
AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:
ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:
Tel.(502) 5851-0028

**PLANTA LOCAL
ANCLA (1 Unidad)**
5,000.00m2

Se cuenta con un local Ancla para un negocio de comercio masivo como PriceSmart, Walmart o Cemaco. Este local genera un alto tráfico comercial lo cual beneficia a todos los locales cercanos.

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:
ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:
ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:
LATITUD 14°37'28.78"N
LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO
PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

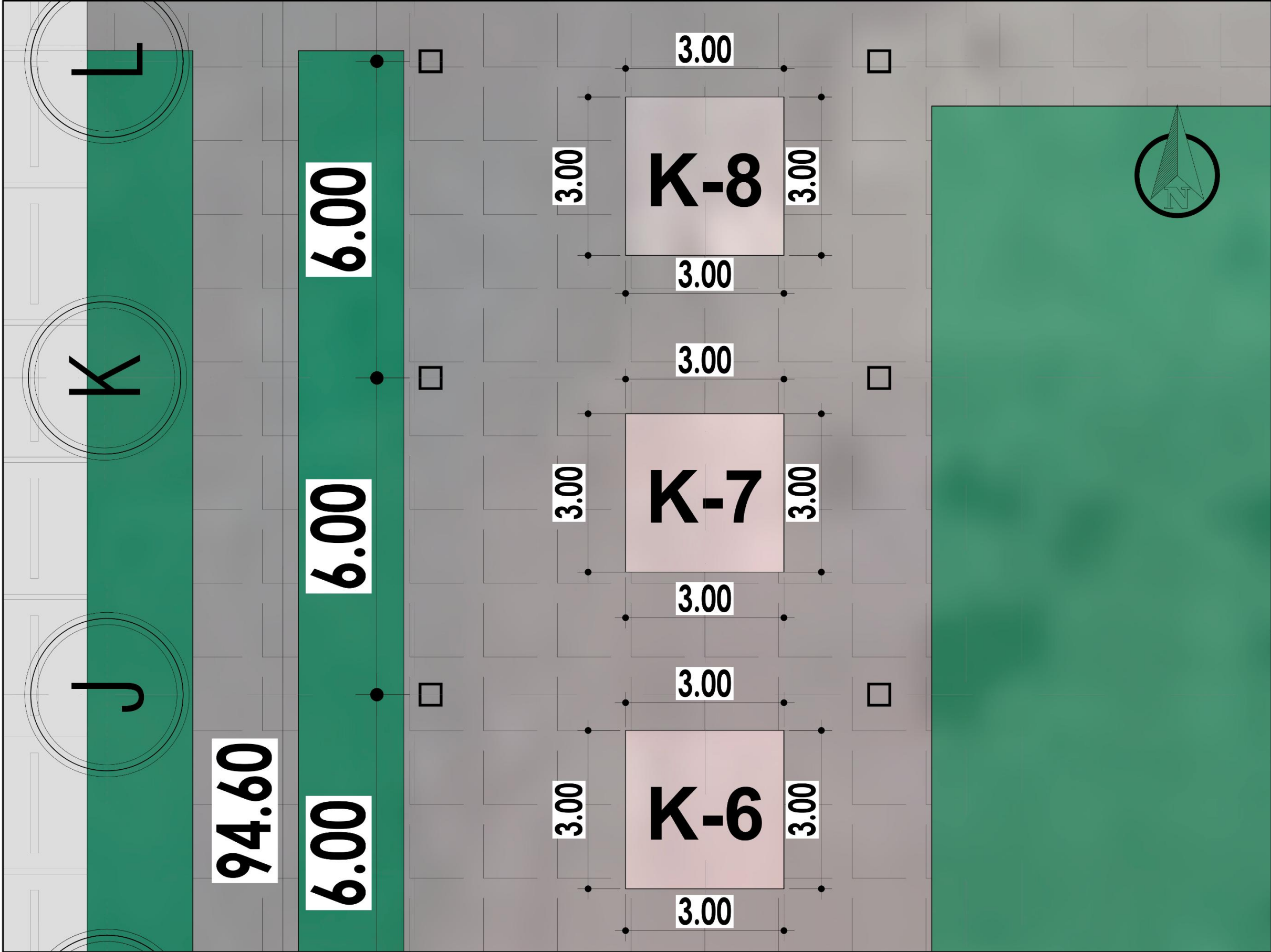
CONTIENE: PLANTA LOCAL ANCLA

FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:
PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:



PLANTA LOCAL KIOSKO 9M2
ESCALA

1/75



AH | ARQUITECTURA

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

**PLANTA DE KIOSKO
TÍPICOS (16 Unidades)
9.00M2**

Espacios para la
construcción de kioscos.

Estos diseños son libres
únicamente deben
respetarse las normas de
materiales del sector: Uso
de madera, metal.

Los kioscos cuentan con
tomas eléctricas, y si es
necesario tomas de agua y
drenajes.

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N

LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA KIOSKO + ÁREAS APOYO

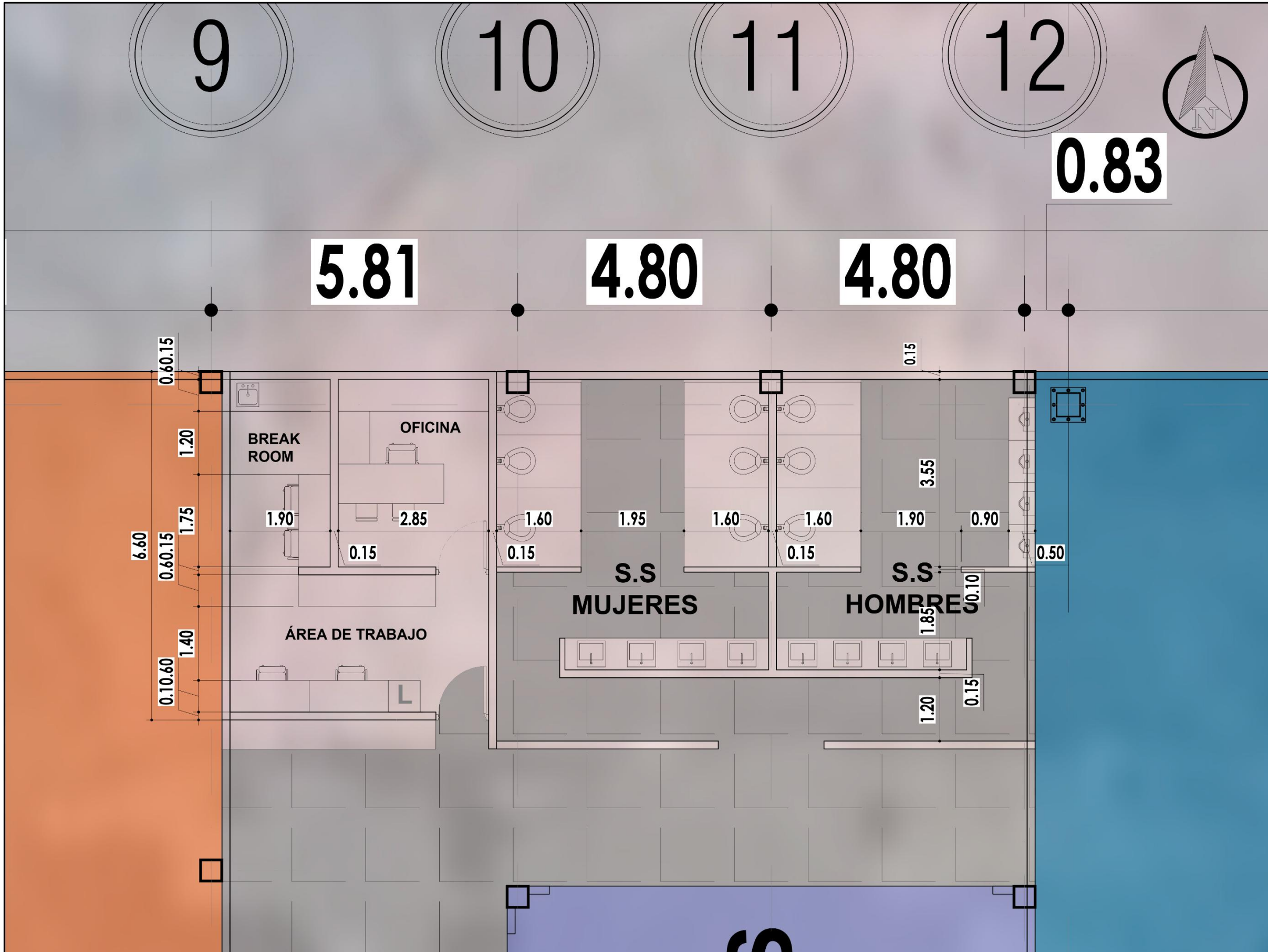
FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:



AH | ARQUITECTURA

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

PLANTA BATERÍA BAÑOS

100.00 m2

Batería de baños para atender a los usuarios de plaza Antare, hombres y mujeres con una unidad de baño para discapacitados.

PLANTA ADMINISTRACIÓN

ANTARE (30.00 m2

Área diseñada para la administración de la plaza, la cual cuenta con la oficina del administrador o gerente, un área de trabajo para sus asistentes, y un área de café para el personal.

SELO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N

LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA ADMIN + BATERÍA DE BAÑOS

FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/50

DERECHOS DE AUTOR:

PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA,
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:

PLANTA ÁREA ADMINISTRACIÓN Y BATERÍA DE BAÑOS PÚBLICOS

ESCALA

1/50

DISEÑADO POR:

AH DISEÑO & ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

AXEL R. HERNÁNDEZ
COL. 7550

DIRECCIÓN:

ANTIGUA GUATEMALA
GUATEMALA

TEL/FAX:

Tel.(502) 5851-0028

ELEVACIONES Y SECCIONES

Se presentan las elevaciones y secciones del proyecto.

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL

PROPIETARIO:

ANTARE S.A

DIRECCIÓN PROYECTO:

ANTIGUA GUATEMALA, GUATEMALA

COORDENADAS DATUM:

LATITUD 14°37'28.78"N
LONGITUD 90°36'52.54"W

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAZA COMERCIAL ANTARE
ANTIGUA GUATEMALA

CONTIENE: PLANTA KIOSKO + ÁREAS APOYO

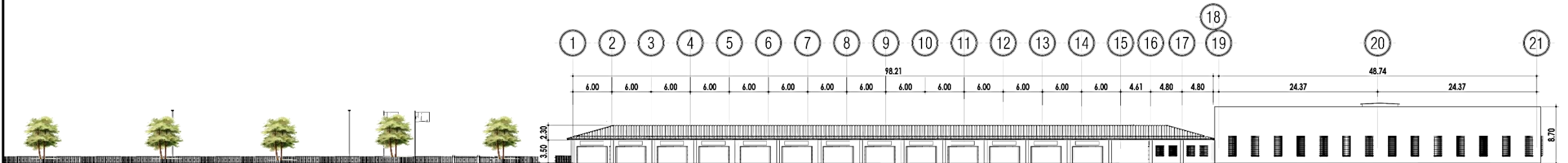
FECHA: 26/04/2025

ESCALA: 1/750

DERECHOS DE AUTOR:

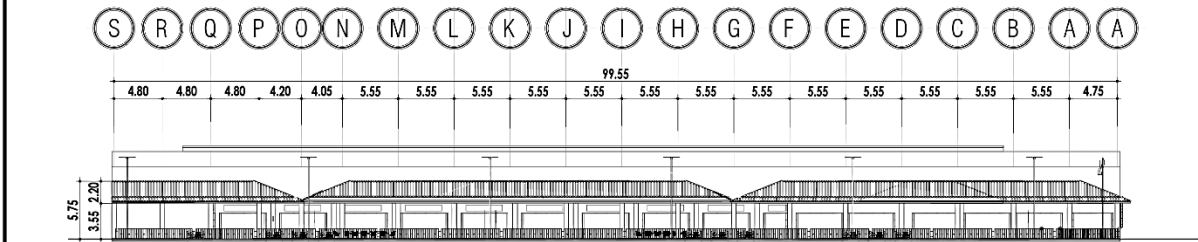
PLANO ORIGINAL.
PROPIEDAD INTELECTUAL DE AH ARQUITECTURA.
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL
ASÍ COMO EL USO DE SU CONTENIDO SIN PREVIA
AUTORIZACIÓN.

NO. DE PLANO:



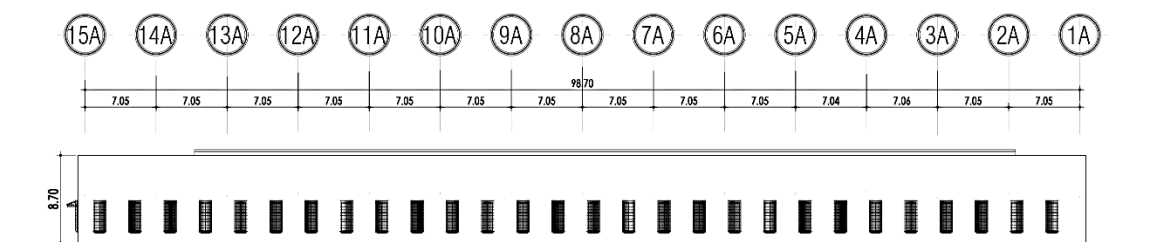
FACHADA SUR PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500



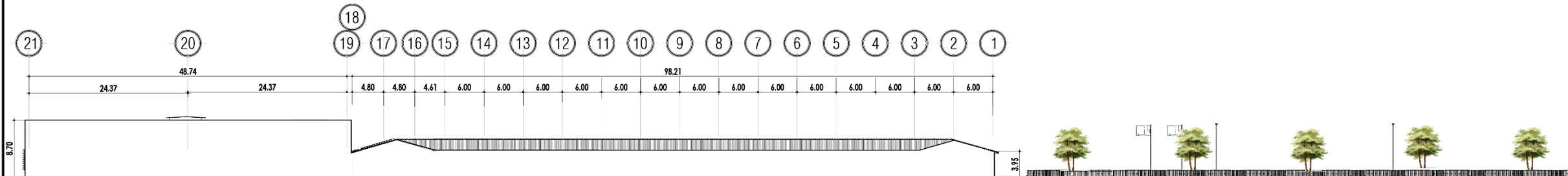
FACHADA ESTE PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500



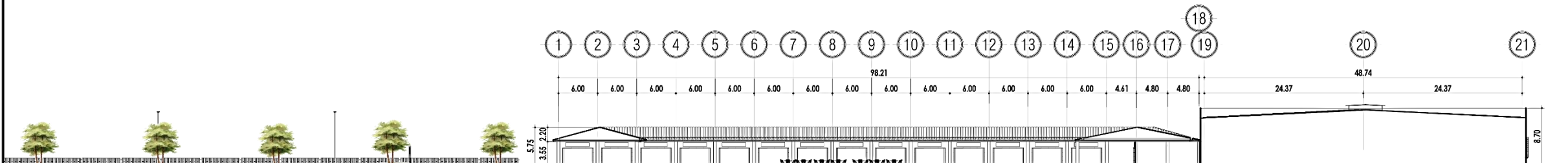
FACHADA OESTE PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500



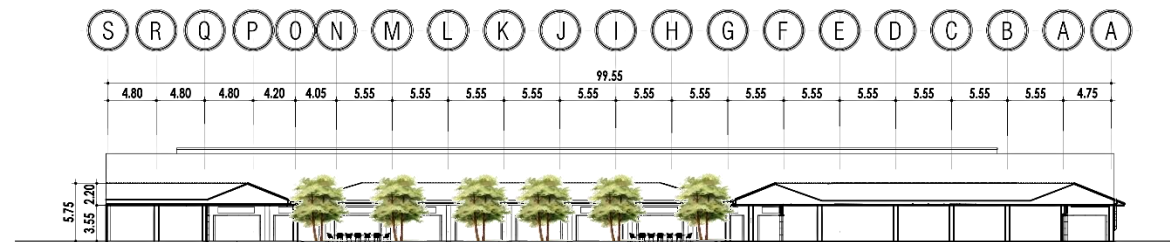
FACHADA NORTE PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500



SECCIÓN LONGITUDINAL PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500



SECCIÓN TRANSVERSAL PLAZA ANTARE
ESCALA

1/500

Renders del Proyecto

Planta de Conjunto Plaza Antare



Fig. 29 Imagen en planta de conjunto Plaza Antare, Elaboración propia 2025

PLANTA PLAZA COMERCIAL ANTARE

Acceso Vehicular: El conjunto cuenta con un ingreso de 2 talanqueras automatizadas de acceso y dos de salida para un funcionamiento eficiente de los estacionamientos para vehículos, motocicletas y bicicletas.



Fig. 30 Imagen isometrica de conjunto Plaza Antare, Elaboración propia 2025



Fig. 31 Imagen isometrica de conjunto, Elaboración propia 2025

Acceso Peatonal:

El conjunto cuenta con 2 accesos peatonales desde la calle sur y uno desde la calle norte, para poder abastacer los locales y poder generar tráfico de personas en todo el comercial.



Fig. 32 Render oeste de conjunto, Elaboración propia 2025



Fig.33 Render vista este, Elaboración propia, 2025

Paneles solares:

El conjunto cuenta paneles solares instalados en sus techos y áreas de mayor aprovechamiento en la captación de energía solar, el cual es transformado y usado en los equipos del parque, como planta de tratamiento, iluminación , talanqueras, y otros.



Fig.34 Render salida de Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Página oficial de Plaza Telares: www.plazatelares.com

Datos de tarifas comerciales: Información recopilada mediante entrevistas con agentes inmobiliarios locales y análisis de mercado directo en Antigua Guatemala.





Fig. 35 Render de Pasillos y Locales Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Locales comerciales:

El diseño de locales comerciales cumple con la normativa de Antigua Guatemala, la cual se basa en el uso de materiales del lugar, un letrero en madera sólida, un pórtico de metal forjado, vidrio y piedra rectificada en pasillos,



Fig. 36 Render Parque Central Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Parque de Plaza Antare:

El parque cuenta con jardines y áreas de activaciones las cuales sirven para promoción de productos como automoviles, motocicletas y tecnología, así mismo actividades culturales como canto, musica, bailes, etc.



Fig. 37 Render Calle frente a Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Ingreso a plaza y estacionamiento:

El complejo tiene el acceso a sus locales y parque desde el lado oeste del edificio, cuenta con amplio parqueo, áreas de discapacitados, embarazadas, y ancianos, también se cuenta con parqueo de motocicletas y bicicletas.



Fig. 38 Render Ingreso Principal Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Estacionamiento y funcionamiento:

El estacionamiento es parte del modelo rentable del proyecto siendo este importante para poder generar ingresos, ya que la demanda de parqueo es alta en el sector, el atractivo de este sería de un costo menor a la competencia el cual generaría alto tráfico de personas en beneficio de todos los socios comerciales del proyecto

Presupuesto Anteproyecto

Se considera un coste presupuestado de la construcción por M2 de la siguiente manera:

#	Renglones de trabajo Plaza Antare	Monto	Costo	Gasto
1	Compra del terreno	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
2	Diseño Y Planificación y Licencias	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
3	Trabajos Preliminares	Q500,000.00	Q500,000.00	
4	Cimentación	Q4,500,000.00	Q4,500,000.00	
5	Estructura	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
6	Instalaciones Eléctricas	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
7	Instalaciones Hidrosanitarias	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
8	Levantado de Muros Mampostería	Q500,000.00	Q500,000.00	
9	Instalación vigas de Acero	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
10	Armado Losacero	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
11	Fundición de Losas	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
12	Acabados en Muros	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
13	Acabados en Cielos	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
14	Puertas	Q500,000.00	Q500,000.00	
15	Ventanas	Q500,000.00	Q500,000.00	
16	Instalación Teja en Techos	Q750,000.00	Q750,000.00	
17	Impermeabilización en Techos	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
18	Jardinización	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
19	Instalaciones especiales	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
20	Mobiliario y equipamiento	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
21	Limpieza General	Q50,000.00	Q50,000.00	
22	Salarios Personal	Q2,000,000.00		Q2,000,000.00
23	Costos de Oficina	Q500,000.00		Q500,000.00
24	Intereses de Financiamiento	Q10,000,000.00		Q10,000,000.00
25	Seguros	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
26	Gastos Abogados	Q100,000.00		Q100,000.00
27	Publicidad Y marketing	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
28	Planos As Built	Q100,000.00		Q100,000.00
29	Imprevistos	Q3,000,000.00		Q3,000,000.00
	TOTAL	Q55,000,000.00	Q37,300,000.00	Q17,700,000.00
Presupuesto		Precio por M2		
55,000,000.00		Q3,678.51		

Fig. 39 Presupuesto Preliminar Plaza Antare, Elaboración propia 2025

Se presenta este presupuesto preliminar en base a cotizaciones de proyectos similares realizados en los últimos 3 años, por lo precios y empresas a contratar de casos reales actuales.

El resultado de Q3,678.51 esta entre los precios de m2 de construcción del mercado actual de centros comerciales, y en este caso la alta demanda de este tipo de espacios asegura en gran parte el éxito financiero del proyecto.

Conclusiones de estudio de Técnico

El estudio técnico del proyecto Plaza Comercial Antare confirma la viabilidad y rentabilidad de esta inversión inmobiliaria en Antigua Guatemala.

A través del análisis de recursos, localización y diseño arquitectónico, se establece que el proyecto ofrece una solución comercial eficiente y atractiva para diversos segmentos de mercado.

Rentabilidad y Eficiencia del Proyecto

El presupuesto total de construcción asciende a Q55,000,000 lo que representa un costo promedio de Q3,678.51 por m², con una superficie construida de 14,951 m². Esta inversión se traduce en espacios comerciales altamente demandados y con un potencial significativo de ingresos recurrentes. Este diseño modular y versátil permite una alta ocupación y variedad de negocios, garantizando un flujo constante de clientes y usuarios.

Potencial del Estacionamiento y Demanda

Uno de los aspectos clave del proyecto es la capacidad de estacionamiento con 450 espacios disponibles, distribuidos entre parqueos para vehículos y motocicletas. Dado el crecimiento del turismo y la demanda de espacios comerciales en Antigua Guatemala, este componente se vuelve un factor estratégico para atraer clientes y maximizar la rotación de visitantes.

Beneficios Económicos y Estratégicos

Generación de ingresos recurrentes: Los arrendamientos de locales y kioscos aseguran una fuente de ingresos sostenida en el tiempo.

Ubicación estratégica

Antigua Guatemala es un destino de alto flujo comercial y turístico, lo que garantiza una demanda constante.

Eficiencia en diseño y operación

La distribución espacial optimiza la accesibilidad y funcionalidad del centro comercial.

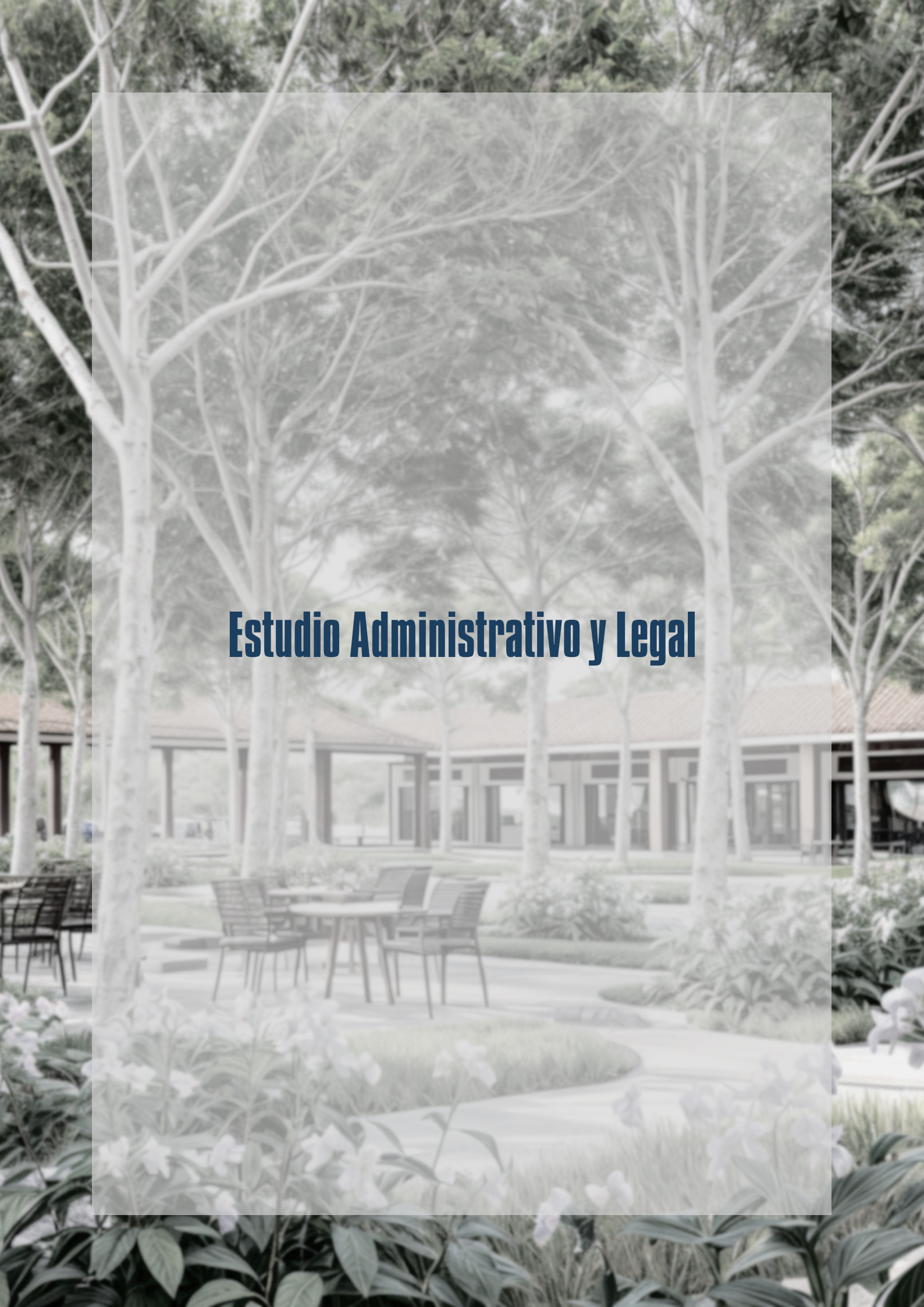
Sostenibilidad y certificaciones

La incorporación de criterios ecológicos y eficiencia energética mejora el valor a largo plazo del proyecto.

Conclusión Final

El proyecto Plaza Comercial Antare representa una inversión inmobiliaria altamente rentable y con un impacto positivo en el desarrollo comercial de Antigua Guatemala. La integración de locales comerciales, kioscos, áreas de activación y un amplio estacionamiento posiciona este centro comercial como una opción líder en su categoría. Su diseño arquitectónico, sustentabilidad y potencial de ingresos aseguran un retorno de inversión atractivo para los propietarios y arrendatarios, consolidándose como un punto de referencia en la región.





Estudio Administrativo y Legal

Introducción:

Un estudio administrativo y legal del proyecto Plaza Comercial Antare es clave para su viabilidad y éxito a largo plazo. En esta sección, se analiza la estructura organizativa, las figuras legales adecuadas para la constitución del negocio, la viabilidad legal y las estructuras operativas necesarias para garantizar un funcionamiento eficiente y rentable. El objetivo principal es definir el marco legal y administrativo que respalde el desarrollo del proyecto, asegurando el cumplimiento normativo en Guatemala y proporcionando una estructura organizativa que optimice la gestión de los recursos.

La importancia de este estudio radica en la necesidad de establecer un modelo de negocio transparente y sostenible, minimizando riesgos legales y administrativos. La constitución de una Sociedad Anónima de Inversionistas permite atraer capital de diversas fuentes y garantizar un manejo eficiente de los fondos. Además, se establecerán estrategias de gestión operativa para la administración del centro comercial, garantizando su mantenimiento, la relación con los inquilinos y la promoción del proyecto.

En este estudio, se detallarán los pasos específicos para la constitución legal del negocio, la estructura de organización del proyecto y los aspectos administrativos esenciales para garantizar la operatividad de Plaza Comercial Antare.



Fig. 40 Imagen estudio administrativo y legal del proyecto, <https://immigration-uni.com/wp-content/uploads/2021/04/7.jpg>, 2025

6. Estudio Administrativo y Legal:

Diseño de la organización del proyecto

La organización del proyecto Plaza Comercial Antare se estructura bajo un modelo de gestión basado en el PMBOK (Project Management Body of Knowledge), lo que permite una planificación y ejecución eficiente. La estructura organizativa contempla las siguientes áreas clave:

1. Dirección General del Proyecto

- Responsable de la toma de decisiones estratégicas.
- Supervisión del cumplimiento de objetivos del proyecto.
- Interacción con los inversionistas y aseguramiento del retorno de inversión
-

2. Administración Financiera

- Gestión de capital y control de costos.
- Evaluación de la rentabilidad del proyecto.
- Supervisión de indicadores financieros clave como la TIR y el VAN.
-

3. Departamento Legal y Regulatorio

- Asegura el cumplimiento de normativas legales en Guatemala.
- Obtención de permisos de construcción y operación.
- Supervisión de contratos y cumplimiento normativo.



Fig. 41 Imagen estructura organizativa del proyecto, Elaboración propia, 2025

- PMBOK® Guide, 7th Edition. Project Management Institute.

4. Gestión Comercial y Marketing

- Desarrollo de estrategias para atraer inquilinos.
- Campañas de publicidad y fidelización de clientes.
- Posicionamiento de Plaza Comercial Antare en el mercado.

5. Operaciones y Mantenimiento

- Administración de espacios comunes.
- Gestión de servicios de seguridad, limpieza y mantenimiento.
- Control de calidad en la infraestructura y servicios.

Cada una de estas áreas se desarrollará con procedimientos específicos y sistemas de control para garantizar la eficiencia operativa.

Figuras legales de la constitución del negocio (sociedades)

Para la constitución del negocio, se recomienda la creación de una Sociedad Anónima de Inversionistas, una figura jurídica que permite la captación de capital de múltiples socios bajo una estructura clara y flexible. Según el Código de Comercio de Guatemala (Decreto 2-70), esta figura cuenta con las siguientes características:

- Limitación de la responsabilidad: Los accionistas solo responden por el capital aportado.
- Emisión de acciones: Facilita la captación de capital adicional a través de la venta de acciones.
- Transparencia y control financiero: Regulada por el Registro Mercantil y la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT).
- Flexibilidad en transferencia de acciones: Permite atraer nuevos inversionistas con facilidad.

Pasos para la constitución de la Sociedad Anónima:

- Redacción de los estatutos sociales.
- Definir los derechos y obligaciones de los socios.
- Inscripción en el Registro Mercantil:

Presentar la escritura pública de constitución.

- Obtención del Número de Identificación Tributaria (NIT) en la SAT.
- Registro en el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) para empleados.
- Apertura de cuentas bancarias corporativas para la gestión de capital.
- Contratación de un auditor externo para cumplimiento fiscal y contable.

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal y obligaciones tributarias. Recuperado de: [Instituto Nacional de Electrificación de Guatemala \(INDE\)](https://leyes.infile.com/).
- Congreso de Guatemala. (1970). Código de Comercio, Decreto 2-70. Recuperado de: <https://leyes.infile.com/>

Viabilidad legal

La viabilidad legal del proyecto Plaza Comercial Antare se fundamenta en el cumplimiento de la normativa vigente en Guatemala, asegurando que cada aspecto de la construcción y operación esté debidamente regulado. Los principales factores a evaluar incluyen:

Normativa de uso de suelo y permisos municipales:

La Ley Protectora de La Ciudad de Antigua Guatemala

Se verificó cumplir con esta ley en el diseño del proyecto, el cual se presenta ante el consejo de protección de Antigua Guatemala, para su aprobación y debida resolución de licencia. (Artículo 3 y Artículo 23)

Solo se edificará un nivel de construcción en el proyecto, esto con el fin de poder cumplir con el artículo 23 de esta ley, el cual indica la prohibición de edificar construcciones de dos niveles o más, para conservación de la fisonomía tradicional de la arquitectura del conjunto monumental.

Se entregarán planos para su respectiva revisión e incorporación a parte del conjunto monumental o área de conservación y sus duplicados correspondientes firmados por los colegiados activos del equipo de arquitectos e ingenieros. (Artículo 24)

Consejo Nacional para la protección de Antigua Guatemala

Reglamento de construcción e Intervención en la Ciudad de Antigua Guatemala, Áreas Circundantes y Zonas de Influencia.

Se cumplen con la documentación y planos requeridos y descritos en Artículos 4, 6 y 8 de este reglamento.

Se cumple con el índice máximo del 65% del total del terreno, 35% de área libre (patios y jardines sin cubierta) Según el artículo 53.

Uso de materiales reversibles (Acero) para su inspección y en caso de modificación por parte del consejo de protección de Antigua Guatemala.

Se verificó normativas aplicadas en el sector, y se respetaron para el diseño y para el desarrollo de un centro comercial (Artículos 66, 67, 68, 69 y 70) y tramitar los permisos de construcción ante la municipalidad y consejo correspondiente, entre ellos guardar uniformidad en fachadas, y materiales del lugar, y guardar la fisonomía de la arquitectura del sector patrimonial.

Regulaciones ambientales:

El proyecto debe cumplir con la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, gestionando estudios de impacto ambiental y obteniendo la autorización del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

Normativa laboral y contratación:

Se debe garantizar el cumplimiento del Código de Trabajo de Guatemala para la contratación de empleados directos e indirectos, asegurando el pago de prestaciones y beneficios.

Legislación fiscal y tributaria:

La estructura fiscal del proyecto debe cumplir con la normativa de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), asegurando el correcto pago de impuestos y presentación de declaraciones fiscales.

Contratos de arrendamiento y relaciones comerciales:

La administración del centro comercial debe elaborar contratos de arrendamiento claros y alineados con el Código Civil y Código de Comercio, garantizando derechos y obligaciones tanto para arrendadores como arrendatarios.

Protección a los Inversionistas:

La estructura legal del proyecto asegura transparencia y cumplimiento de normativas, brindando seguridad jurídica a los accionistas.



Fig. 42 Viabilidad Legal del Proyecto, <https://rudiyanto.blog/2024/04/23/yield-imbal-hasil-surat-utang-negara-suntembus-7-apa-artinya/> , 2025

Estructuras operativas

Para garantizar la operatividad del centro comercial, se establece una empresa administradora que se encargará de la gestión diaria. Las principales funciones de esta administración incluyen:

1. Cobro de rentas y mantenimiento de las instalaciones

- Implementación de un sistema automatizado de facturación.
- Control de pagos y cumplimiento de contratos de arrendamiento.
- Planificación del mantenimiento preventivo y correctivo.

2. Supervisión de servicios generales

- Contratación y supervisión de empresas de seguridad privada.
- Gestión de limpieza y mantenimiento de áreas comunes.
- Implementación de protocolos de emergencia y seguridad

3. Relación con los inquilinos y gestión de contratos

- Administración de contratos de arrendamiento.
- Atención a solicitudes y resolución de conflictos.
- Estrategias para fidelización y retención de inquilinos.

4. Promoción y mercadeo del centro comercial

- Desarrollo de campañas de publicidad digital y radicional.
- Organización de eventos y promociones para atraer clientes.
- Generación de alianzas estratégicas con marcas reconocidas.

•

Con esto se genera un control y monitoreo sobre el equipo de operaciones el cual deberá reportar semanalmente mediante informes y presentaciones los avances y decisiones importantes que necesiten tomar en mesas directivas del proyecto.

- Congreso de Guatemala. (1970). Código de Comercio, Decreto 2-70.
- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal. www.sat.gob.gt
- PMBOK® Guide, 7th Edition. Project Management Institute.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario. www.banguat.gob.gt
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios. www.construquate.com



Estudio Financiero

7. Estudio Financiero

Inversión inicial

Áreas del proyecto:

Para el análisis financiero de plaza Antare, es necesario una cuantificación de las áreas a construir las cuales son el costo o inversión inicial, estas áreas o espacios que conforman el proyecto son claves ya que el arrendamiento un porcentaje de estas, son el retorno de inversión el cual traerá utilidades a los inversionistas del proyecto.

Área del terreno: 29,500.00 m²

Esta área es el total de superficie del terreno disponible para la construcción del proyecto. Esta área es muy atractiva debido al tamaño y ubicación actual en un sector muy cotizado como lo es Antigua Guatemala, por su afluencia turística y alto tráfico de visitantes nacionales.

Área de Construcción: 14,951.70 m²

El área de construcción esta compuesta por las diferentes áreas techadas como áreas comunes, de servicio, y las más importantes áreas comerciales, como los locales típicos, los locales Sub Ancas y el local Ancla del proyecto.

Área Rentable: 9,248.60 m²

El área rentable del proyecto es el alma del proyecto, se compone principalmente de locales comerciales, sub anclas y Ancla del proyecto, además se cuenta con 16 áreas de kiosko, y áreas de activaciones y promociones (temporada navideña, días festivos, showrooms vehiculos, etc.) y tambien con los 520 parqueos vehiculares que también se ofrecen al cliente de Plaza Antare.



Áreas comunes: 3,086.30

El área común la conforman las áreas como pasillos, baterías de baños públicos, amenidades como parque central, juegos de niños, aceras, etc.

La inversión total estimada para el desarrollo de Plaza Comercial Antare es de Q55,000,000.00 considerando un costo de Q3,671.82 por metro cuadrado y una construcción total de 14,951.70m².

CÁLCULO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
PLAZA COMERCIAL ANTARE ANTIGUA GUATEMALA			
NO.	DESCRIPCIÓN	AREA	TOTAL DE ÁREAS
1	TERRENO	29,500.00	29,500.00
2	URBANIZACIÓN	16,206.12	16,206.12
	ESTACIONAMIENTO	11,596.82	11,596.82
	ÁREAS VERDES	1,993.00	1,993.00
	CIRCULACIÓN	2,616.30	2,616.30
3	ZONA COMERCIAL	9,248.60	9,248.60
	LOCALES TÍPICOS	1,440.00	1,440.00
	LOCAL SUBANCLA	2,364.60	2,364.60
	LOCAL ANCLA	5,000.00	5,000.00
	LOCAL ACTIVACIÓN	300.00	300.00
	LOCAL KIOSKO	144.00	144.00
4	SERVICIOS	130.00	130.00
	BATERÍA DE BAÑOS	100.00	100.00
	ADMINISTRACIÓN	30.00	30.00
5	AMENIDADES	2,956.80	2,956.80
	PARQUE	2,956.80	2,956.80
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			14,951.70

Fig. 43 Cuadro de Áreas del Proyecto, Guatemala, Elaboración propia, 2025

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios.



Presupuesto

El presupuesto del proyecto Plaza Antare ubicado en Antigua Guatemala, es un paso clave en el proceso de ejecución, el costo total del proyecto es de Q55,000,000.00, este monto se destinará a los siguientes renglones de trabajo:

1. **Compra del terreno**
2. **Diseño Y Planificación Plaza Antare**
3. **Trabajos Preliminares**
4. **Cimentación**
5. **Estructura**
6. **Instalaciones Eléctricas**
7. **Instalaciones Hidrosanitarias**
8. **Levantado de Muros Mampostería**
9. **Armado de vigas**
10. **Armado de Losas**
11. **Fundición de Vigas y Losas**
12. **Acabados en Muros**
13. **Acabados en Cielos**
14. **Puertas**
15. **Ventanas**
16. **Instalación Teja en Techos**
17. **Pintura e Impermeabilización**
18. **Decoración**
19. **Instalaciones especiales**
20. **Mobiliario y equipamiento**
21. **Limpieza General**
22. **Salarios Personal**
23. **Costos de Oficina**
24. **Intereses y Financiamiento**
25. **Seguros**
26. **Gastos Abogados**
27. **Publicidad Y marketing**
28. **Planos As Built**
29. **Imprevistos**

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios.



A continuación se indican las cantidades cotizadas para estos renglones, este costo ya integra montos de mano de obra y material para los mismos:

#	Renglones de trabajo Plaza Antare	Monto	Costo	Gasto
1	Compra del terreno	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
2	Diseño Y Planificación y Licencias	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
3	Trabajos Preliminares	Q500,000.00	Q500,000.00	
4	Cimentación	Q4,500,000.00	Q4,500,000.00	
5	Estructura	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
6	Instalaciones Eléctricas	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
7	Instalaciones Hidrosanitarias	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
8	Levantado de Muros Mampostería	Q500,000.00	Q500,000.00	
9	Instalación vigas de Acero	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
10	Armado Losacero	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
11	Fundición de Losas	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
12	Acabados en Muros	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
13	Acabados en Cielos	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
14	Puertas	Q500,000.00	Q500,000.00	
15	Ventanas	Q500,000.00	Q500,000.00	
16	Instalación Teja en Techos	Q750,000.00	Q750,000.00	
17	Impermeabilización en Techos	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
18	Jardinización	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
19	Instalaciones especiales	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
20	Mobiliario y equipamiento	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
21	Limpieza General	Q50,000.00	Q50,000.00	
22	Salarios Personal	Q2,000,000.00		Q2,000,000.00
23	Costos de Oficina	Q500,000.00		Q500,000.00
24	Intereses de Financiamiento	Q10,000,000.00		Q10,000,000.00
25	Seguros	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
26	Gastos Abogados	Q100,000.00		Q100,000.00
27	Publicidad Y marketing	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
28	Planos As Built	Q100,000.00		Q100,000.00
29	Imprevistos	Q3,000,000.00		Q3,000,000.00
	TOTAL	Q55,000,000.00	Q37,300,000.00	Q17,700,000.00

Fig. 44 Presupuesto General de Plaza Antare, Guatemala, Elaboración propia, 2025

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios.



La inversión total estimada para el desarrollo de Plaza Comercial Antare es de Q55,000,000, considerando un costo de Q3,678.51 por metro cuadrado y una construcción total de 14,951.70 m². La correcta asignación de estos fondos garantiza la entrega del proyecto en tiempo y calidad, minimizando riesgos financieros y asegurando el cumplimiento de estándares de construcción y calidad.

Capital y financiamiento bancario

Para financiar el proyecto, se propone un esquema de financiamiento bancario:

Crédito bancario: 100% (Q55,000,000.00) obtenido a través de:

- Línea de crédito para construcción con plazos de 20 años con interés simple del 7.5%, iniciando con los pagos de cuotas hasta el segundo año del proyecto, pagando únicamente intereses, este es un acuerdo alcanzado con el Banco Agromercantil.

Banco	Agromercantil BAM		n meses=	240	7.5%
Monto a Financiar	Saldo Capital	Amortización	Interés	Cuota	interés
Q55,000,000.00					
1	Q54,897,269.26	Q102,730.74	Q331,136.67	Q433,867.41	0.6%
2	Q54,793,920.01	Q103,349.25	Q330,518.16	Q433,867.41	
3	Q54,689,948.53	Q103,971.48	Q329,895.93	Q433,867.41	
4	Q54,585,351.07	Q104,597.46	Q329,269.95	Q433,867.41	
5	Q54,480,123.87	Q105,227.20	Q328,640.21	Q433,867.41	
6	Q54,374,263.13	Q105,860.74	Q328,006.67	Q433,867.41	
7	Q54,267,765.03	Q106,498.09	Q327,369.32	Q433,867.41	
8	Q54,160,625.75	Q107,139.28	Q326,728.13	Q433,867.41	
9	Q54,052,841.41	Q107,784.33	Q326,083.08	Q433,867.41	
10	Q53,944,408.15	Q108,433.27	Q325,434.14	Q433,867.41	
11	Q53,835,322.04	Q109,086.11	Q324,781.30	Q433,867.41	
12	Q53,725,579.16	Q109,742.88	Q324,124.53	Q433,867.41	
			Q3,931,988.08	Q5,206,408.92	

Fig. 7 Proyección cuotas niveladas con interés simple, préstamo bancario de Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

- El financiamiento se estructurará de manera que el flujo de caja operativo permita el pago de la deuda sin afectar la rentabilidad del proyecto. Haciendo pagos mensuales, durante 240 meses, lo que equivale a 20 años de plazo. Con un interés sobre el monto del 7.5%, el cual brinda el Banco Agromercantil de Guatemala (BAM).

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios.



Capital y financiamiento bancario

Se proyecta un cuadro con los pagos anuales para la cuota de préstamo bancario de Q55,000,000.00 durante los próximos 20 años.

- Línea de crédito para construcción con plazos de 20 años con interés simple del 7.5%, iniciando con las cuotas niveladas hasta el segundo año de operación, pagando únicamente intereses este es un acuerdo alcanzado con el Banco Agromercantil.

Pagos Anuales Préstamo Bancario	20 años	240 meses
No de Año	Cuota Anual	Interes
1		Q3,931,988.08
2	Q5,206,408.92	10%
3	Q5,206,408.92	10%
4	Q5,206,408.92	10%
5	Q5,206,408.92	10%
6	Q5,206,408.92	10%
7	Q5,206,408.92	10%
8	Q5,206,408.92	10%
9	Q5,206,408.92	10%
10	Q5,206,408.92	10%
11	Q5,206,408.92	10%
12	Q5,206,408.92	10%
13	Q5,206,408.92	10%
14	Q5,206,408.92	10%
15	Q5,206,408.92	10%
16	Q5,206,408.92	10%
17	Q5,206,408.92	10%
18	Q5,206,408.92	10%
19	Q5,206,408.92	10%
20	Q5,206,408.92	10%
21	Q1,274,420.84	10%
TOTAL A BANCO	Q104,128,178.38	189%

Fig. 8 Proyección cuotas niveladas con interés simple, préstamo bancario de Plaza Antare,
Elaboración propia, 2025

Con este cuadro se evidencia la cantidad a pagar del financiamiento que alcanza el 189% del monto financiado inicialmente, pero el plazo a pagar y cuotas equilibradas dan beneficio a los inversionistas, y flexibilidad financiera en el transcurso de vida del proyecto.

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala. (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.
- Cámara de la Construcción de Guatemala (2024). Costos de inversión y financiamiento en desarrollos inmobiliarios.



Flujo neto de efectivo anual - Ingresos (Post Ejecucion Año 2027)

El flujo de caja proyectado al culminar la construcción del proyecto (2026-2027) y apertura al público del mismo, considera ingresos por rentas de los diferentes tipos de locales, espacios publicitarios, áreas de exposición/activación e ingresos por estacionamiento de vehículos, menos gastos operativos y pagos de financiamiento (2028). Se estima un flujo neto de Q23,732,936.46 anuales, distribuido en:

- Ganancias fijas en rentas y espacios contractuales por renta.
- Ganancias variables proyectados en estacionamientos, publicidad y activaciones promocionales por temporada.

Con este cuadro de ingresos se realizó el flujo de efectivo para el año 2028.

INGRESOS	COSTO M2	M2 A COBRAR	UNIDADES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
LOCALES TÍPICOS	\$25.00	Q197.75	60.00	24	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00	Q284,760.00
LOCALES SUB ANCLA	\$15.00	Q118.65	591.50	4	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90	Q280,725.90
LOCAL ANCLA	\$9.00	Q71.19	5,000.00	1	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00
KIOSKOS	\$95.00	Q751.45	9.00	16	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80	Q108,208.80
TOTAL RENTAS					Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70	Q1,029,644.70
TOTAL INGRESOS FIJOS ANUAL					Q12,355,736.40										

INGRESOS VARIABLES	COSTO UNITARIO	USO/MES	UNIDADES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ÁREAS ACTIVACIONES	\$2,000.00	#####	4	4	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00	Q253,120.00
ESTACIONAMIENTO	\$1.26	Q10.00	30	260	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00	Q78,000.00
MUPPIES PUBLICIDAD	\$300.00	Q2,373.00	20	10	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00	Q474,600.00
RÓTULOS PUBLICIDAD	\$500.00	Q3,955.00	10	3	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00	Q118,650.00
TOTEM PUBLICIDAD	\$1,000.00	Q7,910.00	3	1	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00	Q23,730.00
TOTAL RENTAS					Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00	Q948,100.00
TOTAL INGRESOS FIJOS ANUAL					Q11,377,200.00										
INGRESOS TOTALES PROYECTADOS POR AÑO					Q23,732,936.40										

Fig. 8 Proyección ingresos en rentas de locales y espacios promocionales, de Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

Flujo neto de efectivo anual - Egresos

Por su parte en el lado de egresos y compromisos financieros del proyecto podemos encontrar gastos en operación, administración, mantenimiento del proyecto, además de los pagos por financiamiento bancario, acordando con el banco pagar únicamente intereses durante el primer año e inicio de pagos de cuotas completas a partir del segundo.

COSTO OPERACIÓN PLAZA ANTARE														
PUESTOS	COSTO	EMPLEA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ADMINISTRADOR PLAZA ANTARE	Q18,000.00	1	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00	Q18,000.00
EQUIPO DE SOPORTE ADMINISTRACIÓN	Q6,000.00	5	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00	Q30,000.00
EQUIPO DE SEGURIDAD	Q4,000.00	8	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00
EQUIPO MANTENIMIENTO	Q4,000.00	8	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00	Q32,000.00
SERVICIOS (ENERGÍA, INTERNET, AGUA)	Q25,000.00	1	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00	Q25,000.00
IMPREVISTOS	Q15,000.00	1	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00	Q15,000.00
CUOTAS PRESTAMO BANCARIO	Q433,867.41	1	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41	Q433,867.41
TOTAL EGRESOS			Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41	Q585,867.41
TOTAL EGRESOS FIJOS ANUAL								Q7,030,408.92						

Fig. 8 Proyección ingresos en rentas de locales y espacios promocionales, de Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

Flujo de Efectivo Año 2026/2027

Se presenta el flujo de efectivo para el año 2026/2027, (5 meses de tramitología y 13 meses de ejecución 18 meses en total) durante la ejecución del proyecto, haciendo el correcto uso de los recursos financiados por el banco en este caso el Banco Agromercantil.

FLUJO DE EFECTIVO							
	DESCRIPCIÓN	AÑO 1 2026				AÑO 2 2027	
		TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2
COSTO PLAZA ANTARE 1 AÑO	Q 55,000,000.00	16.4%	7.3%	21.8%	14.5%	27.3%	12.7%
INGRESOS	DESEMBOLSOS BANCO	Q 9,000,000.00	Q 4,000,000.00	Q 12,000,000.00	Q 8,000,000.00	Q 15,000,000.00	Q 7,000,000.00
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS/OPERATIVAS	Salarios Personal	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 250,000.00
	Costos de Oficina	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 50,000.00
	Seguros	Q 250,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00
	Gastos Abogados	Q 50,000.00			Q 50,000.00		
	Publicidad Y marketing	Q 250,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00
	Planos As Built					Q 50,000.00	Q 50,000.00
	Imprevistos	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00
	Compra del terreno	Q 5,000,000.00					
	Diseño Y Planificación y Licencia	Q 500,000.00	Q 500,000.00				
	Trabajos Preliminares			Q 500,000.00			
	Cimentación			Q 4,500,000.00			
	Estructura			Q 5,000,000.00			
	Instalaciones Eléctricas				Q 3,000,000.00		
	Instalaciones Hidrosanitarias				Q 1,500,000.00		
	Levantado de Muros				Q 500,000.00		
	Armado de vigas					Q 3,000,000.00	
	Armado de Losacero					Q 1,000,000.00	
	Fundición de Losas					Q 2,000,000.00	
	Acabados en Muros					Q 1,000,000.00	
	Acabados en Cielos					Q 1,000,000.00	
	Puertas					Q 500,000.00	
	Ventanas					Q 500,000.00	
	Instalación Teja en Techos					Q 750,000.00	
	Pintura e Impermeabilización					Q 1,500,000.00	
	Jardinización						Q 1,000,000.00
	Instalaciones especiales						Q 2,000,000.00
	Mobiliario y equipamiento						Q 2,000,000.00
	Limpieza General						Q 50,000.00
ACTIVIDADES INVERSIÓN							
ACTIVIDADES FINANCIERAS	Intereses y Financiamiento	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67
TOTAL		Q 343,333.33	Q 593,333.33	-Q 906,666.67	Q43,333.33	Q 793,333.33	-Q 866,666.67
ACUMULADO			Q 936,666.67	Q 30,000.00	Q73,333.33	Q 866,666.67	-Q0.00
0.00							

Fig. 8 Proyección ingresos en rentas de locales y espacios promocionales, de Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

Este flujo presenta el uso de recursos, en el cual se inician para compra del terreno, realización de los estudios técnicos, planificación y gestión de licencia de construcción y resoluciones de MARN, IDEAH y MUNI Antigua, posterior a esto en el tercer trimestre inicio de la ejecución de obra y los gastos necesarios cada trimestre hasta su culminación.

Flujo de Efectivo Año 2028

Se presenta el flujo de efectivo para el año 2028, teniendo en cuenta ingresos por locales, kioskos, áreas de activaciones, espacios publicitarios y parqueo, y como egresos toda la operación y mantenimiento del proyecto, en este año ya se deben iniciar con los pagos por financiamiento bancario, se refleja en este cuadro esos pagos sumado a los demas gastos operativos.

FLUJO DE EFECTIVO					
		AÑO 2028			
	DESCRIPCIÓN	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
INGRESOS	Locales Típicos	Q854,280.00	Q854,280.00	Q854,280.00	Q854,280.00
	Locales Sub Ancla	Q842,177.70	Q842,177.70	Q842,177.70	Q842,177.70
	Local Ancla	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00
	Kioskos	Q324,626.40	Q324,626.40	Q324,626.40	Q324,626.40
	Áreas de Activaciones/Promociones	Q759,360.00	Q759,360.00	Q759,360.00	Q759,360.00
	Estacionamiento	Q234,000.00	Q234,000.00	Q234,000.00	Q234,000.00
	Muppies Publicidad	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00
	Rótulos Publicidad	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00
	Totem Publicidad	Q71,190.00	Q71,190.00	Q71,190.00	Q71,190.00
					Q23,732,936.40
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS/OPERATIVAS	Administrador Plaza Antare	Q54,000.00	Q54,000.00	Q54,000.00	Q54,000.00
	Equipo Administración	Q90,000.00	Q90,000.00	Q90,000.00	Q90,000.00
	Equipo de Seguridad	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00
	Equipo de Mantenimiento	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00
	Servicios (Energía, Internet, Agua)	Q75,000.00	Q75,000.00	Q75,000.00	Q75,000.00
	Imprevistos	Q45,000.00	Q45,000.00	Q45,000.00	Q45,000.00
ACTIVIDADES INVERSIÓN					
ACTIVIDADES FINANCIERAS	Cuota e Intereses préstamos bancarios	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23
TOTAL		Q4,175,631.87	Q4,175,631.87	Q4,175,631.87	Q4,175,631.87
ACUMULADO		Q 4,175,631.87	Q 8,351,263.74	Q 12,526,895.61	Q16,702,527.48
Q16,702,527.48					

Fig. 10 Flujo de Efectivo Anual 2029, Elaboración propia, 2025

- Este flujo permite cubrir costos y generar utilidades atractivas para inversionistas teniendo saldos positivos por Q16,702,527.48 antes de impuestos. Siendo este dato el usado en el cálculo de la tasa de retorno de la inversión TIR en el siguiente ejercicio.

Tasa de descuento o actualización

Se establece una tasa de descuento del 12%, acorde con el costo de capital y el riesgo del proyecto. Este valor permite evaluar la rentabilidad a lo largo del tiempo (20 años) y comparar con otras oportunidades de inversión.

Tasa descuento						12.00%
AÑO	-Q55,000,000.00					1.12
1	Q	16,702,527.48	Q	16,702,527.48	Q	14,912,970.96
2	Q	16,702,527.48	Q	33,405,054.96	Q	13,315,152.65
3	Q	16,702,527.48	Q	50,107,582.44	Q	11,888,529.15
4	Q	16,702,527.48	Q	66,810,109.92	Q	10,614,758.17
5	Q	16,702,527.48	Q	83,512,637.40	Q	9,477,462.65
6	Q	16,702,527.48	Q	100,215,164.88	Q	8,462,020.22
7	Q	16,702,527.48	Q	116,917,692.36	Q	7,555,375.20
8	Q	16,702,527.48	Q	133,620,219.84	Q	6,745,870.71
9	Q	16,702,527.48	Q	150,322,747.32	Q	6,023,098.85
10	Q	16,702,527.48	Q	167,025,274.80	Q	5,377,766.83
11	Q	16,702,527.48	Q	183,727,802.28	Q	4,801,577.53
12	Q	16,702,527.48	Q	200,430,329.76	Q	4,287,122.79
13	Q	16,702,527.48	Q	217,132,857.24	Q	3,827,788.21
14	Q	16,702,527.48	Q	233,835,384.72	Q	3,417,668.04
15	Q	16,702,527.48	Q	250,537,912.20	Q	3,051,489.32
16	Q	16,702,527.48	Q	267,240,439.68	Q	2,724,544.04
17	Q	16,702,527.48	Q	283,942,967.16	Q	2,432,628.61
18	Q	16,702,527.48	Q	300,645,494.64	Q	2,171,989.83
19	Q	16,702,527.48	Q	317,348,022.12	Q	1,939,276.63
20	Q	16,702,527.48	Q	334,050,549.60	Q	1,731,496.99
VPN					Q	124,758,587.40
Formula Excel					Q	124,758,587.40
TIR						28%

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR proyectada es de 28%, lo que indica que el proyecto supera la rentabilidad atractiva para los inversionistas y es financieramente viable.

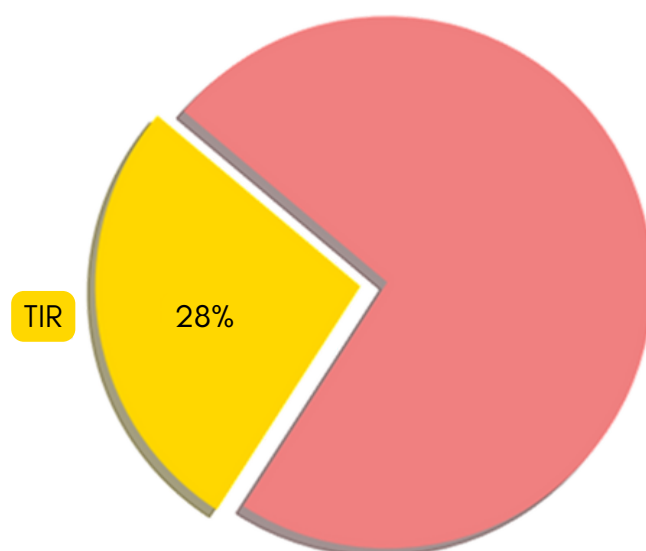


Fig. 11 Cuadro de Proyecciones Valor Actual/Presente Neto y TIR, Elaboración Propia, 2025

Valor Actual Neto (VAN)

El VAN es positivo, lo que confirma que los ingresos futuros descontados superan la inversión inicial, validando la rentabilidad del proyecto, también se puede identificar que en el cuarto año de operación se recupera en su totalidad la inversión inicial de Q55.000,000.00.

- Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.



Estado de Resultados

En el siguiente cuadro se presenta el cuadro de resultado despues de pagos de ISR, respectivos por ganancias anuales.

ANTARE FINANCES ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,028 (Expresado en Quetzales.)				
INGRESOS				Q23,732,936.40
Ganancias Totales		Q 23,732,936.40	100%	
COSTOS				Q 7,030,408.92
(-) COSTOS OPERATIVOS		Q 7,030,408.92	30%	
(-) COSTOS OPERATIVOS				
GANANCIA BRUTA EN VENTAS				Q 16,702,527.48
GASTOS DE OPERACIÓN				
(-) Gastos de Administracion			0%	Q -
GANANCIA EN OPERACIÓN				Q 16,702,527.48
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS				
GASTOS				
Comisiones Bancarias		Q -		
Intereses Bancarios		Q -		Q -
GANANCIA NETA				Q 16,702,527.48
(-) Impuestos del periodo	7%			Q 1,659,205.55
	5%			Q 1,500.00
RESULTADO DEL EJERCICIO			GANANCIA	Q 15,041,821.93

Fig. 12 Cuadro de Estado de Resultados, de Plaza Antare año 2028, Elaboración Propia, 2025

Régimen de Impuestos

El proyecto se acoge al régimen de impuestos único simplificado:

ISR: 5% primeros Q30,000 y el 7% del resto de ganancias totales, ya que en comparativa con otro regimenes, este es el más beneficioso en términos económicos.

ISR Simple	ISR Actividades Lucrativas
Q 1,660,705.55	Q 4,175,631.87

Los análisis financieros confirman que Plaza Comercial Antare es un proyecto rentable y sostenible. La combinación de un TIR atractivo (28%), un VAN positivo y una estructura financiera bien balanceada hacen que el proyecto sea atractivo para inversionistas. La gestión eficiente del flujo de caja y el cumplimiento de normativas fiscales refuerzan la viabilidad del proyecto.

- Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) Guatemala (2024). Normativa fiscal.
- Banco de Guatemala (2024). Reportes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.



Conclusión del Estudio Financiero

El análisis financiero demuestra que Plaza Comercial Antare es un proyecto altamente viable, con una estructura de financiamiento equilibrada, ingresos proyectados sólidos y una rentabilidad atractiva. Los principales puntos que refuerzan su éxito son:

- Estructura de inversión óptima: La estructura de financiamiento bancario permite desarrollar el proyecto con un adecuado apalancamiento financiero sin comprometer la rentabilidad y endeudamiento.
- Flujo de caja positivo: Con ingresos anuales proyectados de Q23,732,936.40 el proyecto genera suficiente liquidez para cubrir gastos operativos, pagos de deuda y retorno para inversionistas.
- Tasa Interna de Retorno (TIR) del 28%: Esto supera el rendimiento esperado por el mercado inmobiliario y valida la rentabilidad del proyecto.
- Valor Actual Neto (VAN) positivo: Lo que indica que la inversión inicial se recupera con creces a lo largo del tiempo, asegurando la sostenibilidad financiera.
- Cumplimiento fiscal y legal: La estrategia tributaria está alineada con la legislación guatemalteca, optimizando el pago de impuestos sin incurrir en riesgos legales.

En conclusión, Plaza Comercial Antare es un proyecto financieramente sólido, con un **modelo de negocio atractivo** y un riesgo controlado. Su éxito dependerá de una gestión eficiente y de la correcta implementación del plan financiero diseñado.

Conclusión del Estudio Administrativo y Legal

Desde el punto de vista administrativo y legal, Plaza Comercial Antare ha sido estructurado para operar de manera eficiente y conforme a la legislación vigente en Guatemala. Los factores clave que aseguran su viabilidad operativa como organización son:

- **Estructura organizativa clara:** Se ha definido un modelo de gestión con funciones y responsabilidades bien establecidas, optimizando la toma de decisiones y el control del proyecto.
- **Figura legal adecuada:** La constitución del negocio como sociedad anónima permite mayor facilidad en la captación de inversionistas, protege el patrimonio de los socios y facilita la gestión tributaria.
- **Viabilidad legal asegurada:** Se han identificado y cumplido todos los requisitos legales, incluyendo permisos municipales, permisos del consejo de Antigua Guatemala, normativas ambientales y certificaciones necesarias para operar sin contratiempos.
- **Estructura operativa eficiente:** La planificación administrativa permite optimizar recursos humanos, procesos internos y estrategias de mercadeo para asegurar una operación rentable a largo plazo.

En resumen, el cumplimiento normativo, la estructura administrativa bien definida y la solidez legal del proyecto refuerzan la seguridad jurídica y operativa de Plaza Comercial Antare, facilitando su ejecución y éxito en el mercado.



Formulación de la ejecución del Proyecto

Introducción:

La fase de ejecución del proyecto Plaza Comercial Antare representa un paso fundamental en la materialización del desarrollo planificado. En esta etapa, se consolidan los planes estratégicos y se ejecutan las acciones necesarias para garantizar que el proyecto avance de acuerdo con los lineamientos establecidos. La correcta planificación de la ejecución es esencial para minimizar riesgos, optimizar recursos y asegurar el cumplimiento de plazos y objetivos.

La formulación de la ejecución del proyecto se estructura en diversas áreas clave:

1. Definición del alcance operativo, donde se establecerá formalmente el marco de trabajo mediante el Acta de Constitución del Proyecto y el Acta de Declaración de Alcance.
2. Diseño de la estrategia del recurso humano, que definirá la estructura organizacional, roles y funciones dentro del equipo del proyecto.
3. Diseño de la estrategia de comunicación de información, enfocada en establecer mecanismos efectivos para la transmisión de datos, reportes y coordinación del equipo.
4. Diseño de la estrategia del tiempo del proyecto, mediante la definición de programas, la Ruta Crítica (PERT-CPM), diagramas de Gantt y diagramas de flujos.
5. Diseño de la estrategia financiera del proyecto, estableciendo el presupuesto base, flujo de efectivo, retorno del proyecto, estado de resultados y estimaciones de pago.
6. Diseño de la estrategia de verificación de calidad del proyecto, asegurando el cumplimiento de especificaciones y supervisión mediante listas de verificación y análisis de precedentes.
7. Diseño de la estrategia de evaluación de riesgos del proyecto, con la identificación y gestión de riesgos operativos y financieros.
8. Diseño de la estrategia de integración y cierre del proyecto, incluyendo el control de cambios y cierre de contratos.
9. Estrategias de mercadeo del proyecto, con el desarrollo de la cartera de productos, metodología Canvas, estrategias de precios, ventas y comunicación.

Esta planificación detallada permitirá que el proyecto avance con una base sólida, garantizando una gestión eficiente y resultados exitosos.

8. Formulación de la Ejecución del Proyecto

Definición del Alcance Operativo

1. Acta de Constitución del Proyecto

Nombre del Proyecto: Comercial Plaza Antare, Antigua Guatemala, Guatemala

Fecha de Inicio del Proyecto: 2 de Enero de 2026

Fecha de Finalización del Proyecto: 2 de Diciembre 2026

Patrocinador de Proyecto: Desarrollos Antare S.A

Gerente General de Proyecto: Arq. Axel R. Hernández

Descripción del Proyecto: El proyecto Plaza Comercial Antare consiste en el desarrollo de una plaza comercial con 24 locales típicos, 4 locales subancla, 1 local ancla, kioskos y áreas de activations publicitarias de temporada, 520 plazas de estacionamiento, áreas comunes y servicios de apoyo. Se construirá en Antigua Guatemala, respetando la normativa de conservación de acabados en fachadas y arquitectura de la zona patrimonial.

Objetivos del Proyecto:

1. Desarrollar una plaza comercial moderna, atractiva para el mercado existente y con altos estándares de calidad y sostenibilidad.
2. Implementar un modelo financiero rentable y sólido basado en el arrendamiento de locales de diferentes tipos, espacios publicitarios y estacionamientos.
3. Cumplir con los reglamentos municipales, y normativas patrimoniales de Antigua Guatemala para el desarrollo y operación de la plaza comercial.

Alcance del Proyecto:

- Diseño arquitectónico y planificación de plaza comercial.
- Construcción de 14,951.70 m² de infraestructura de locales comerciales, servicios, áreas comunes, etc.
- Instalación de sistemas eléctricos, hidrosanitarios, especiales y de seguridad.
- Desarrollo de áreas verdes y diseño de fachadas acorde con la normativa de la zona de Antigua Guatemala, Guatemala.
- Ejecución de estrategias de marketing y comercialización de plaza Antare.
- Apertura y evento de inauguración de proyecto comercial a mercado objetivo.

- PMBOK® Guide, 7th Edition. Project Management Institute.

Entregables Principales:

- Diseño y planificación arquitectónica/ingenieril del proyecto.
- Construcción y entrega de locales comerciales equipados con corriente eléctrica, red de agua potable y drenajes.
- Estacionamiento y automatización de accesos y cobros.
- Jardinización y amueblado de áreas comunes y servicios.
- Implementación de infraestructura sostenible amigable con el medio ambiente

Presupuesto del Proyecto: Q55,000,000.00

Recursos Principales:

Equipos de construcción y profesionales de arquitectura e ingeniería.

Personal de obra, operación y mantenimiento.

Equipamiento tecnológico y material publicitario.

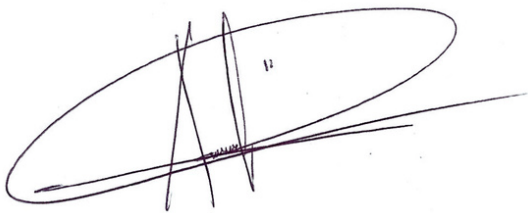
Servicios básicos para la construcción y operación de la plaza (agua, energía eléctrica, etc)

Restricciones y Supuestos:

- Se deben respetar los tiempos establecidos en el cronograma de ejecución.
- Se contará con financiamiento bancario.
- La construcción se realizará bajo normativas patrimoniales (Horarios de trabajo) y ambientales.

Acta de Declaración de Alcance

Este documento será firmado por los principales interesados, definiendo oficialmente el alcance del proyecto y estableciendo las bases para la ejecución efectiva.



Firma Director del Proyecto
Axel Hernández



Firma Patrocinador del Proyecto:
Representante Legal Antare S.A

Diseño de la Estrategia del Recurso Humano

El éxito de la ejecución del proyecto Plaza Comercial Antare depende en gran medida de una gestión eficiente del recurso humano. Una estructura organizacional bien definida, la asignación de roles y funciones claras, y un sistema operacional efectivo permitirán garantizar una ejecución eficiente y alineada con los objetivos del proyecto.

En este apartado se establecen los elementos clave de la estrategia del recurso humano, asegurando una distribución óptima de responsabilidades, una comunicación clara y una operación coordinada del equipo de trabajo.

Diagrama Organizacional del Proyecto

El siguiente diagrama representa la jerarquía y la estructura organizacional del equipo de trabajo del proyecto Plaza Comercial Antare:

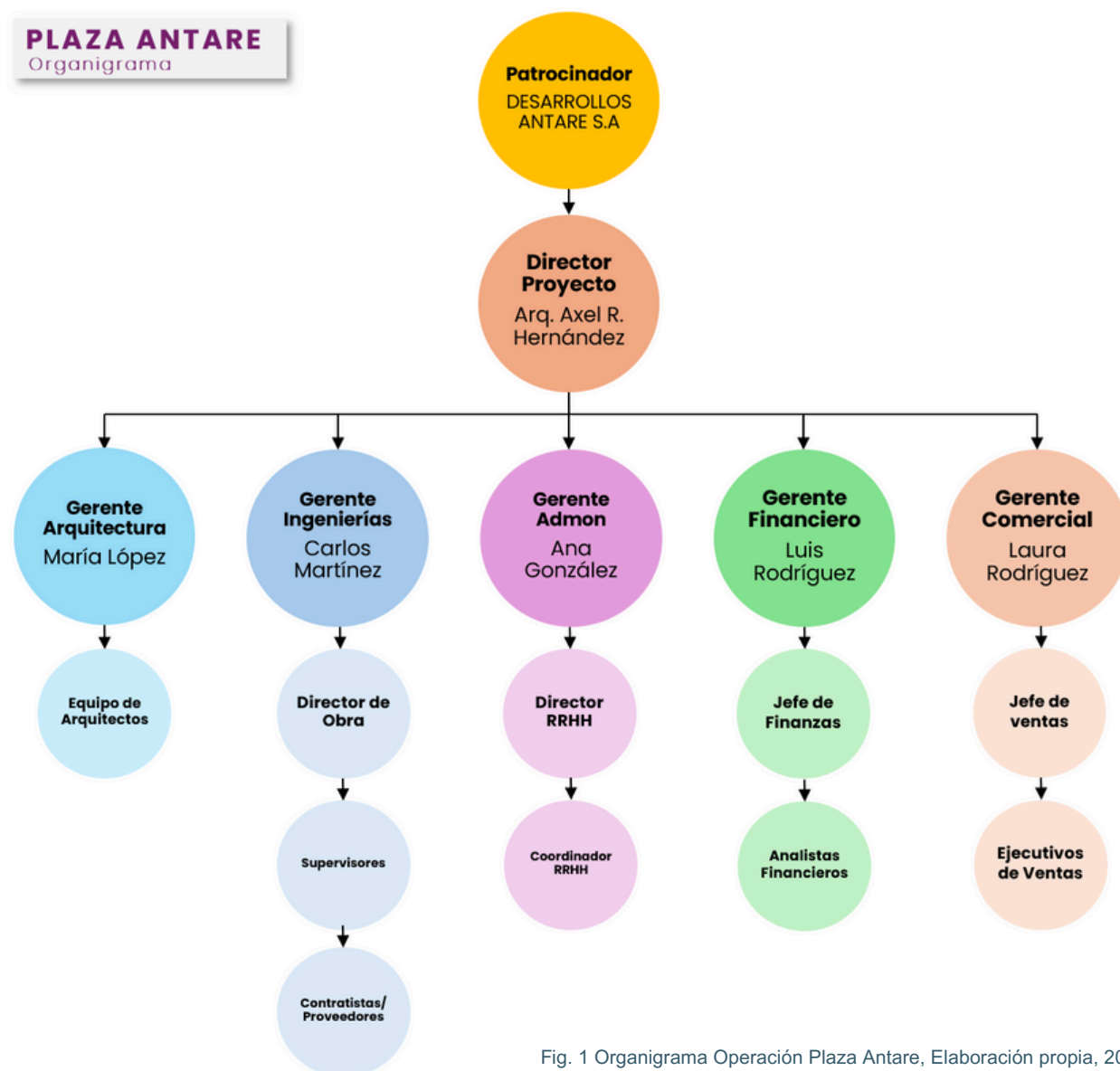


Fig. 1 Organigrama Operación Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

Matriz de roles y funciones

Para garantizar la correcta ejecución del proyecto Plaza Comercial Antare, se ha definido una estructura organizacional con roles específicos, asegurando una distribución clara de responsabilidades y una eficiente toma de decisiones. La jerarquía del equipo de trabajo responde a la necesidad de coordinar múltiples disciplinas y garantizar el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

Patrocinadores - Desarrollos Antare S.A

Son los inversionistas y entidades responsables de proporcionar el financiamiento del proyecto. Su rol principal es validar decisiones estratégicas y asegurar la viabilidad económica del desarrollo.

Director del Proyecto – Axel Hernández

Como máximo responsable de la ejecución del proyecto, coordina todas las áreas involucradas, supervisa el avance de las actividades y se encarga de mitigar riesgos. Es el principal enlace entre los patrocinadores y el equipo operativo.

Gerente de Arquitectura

Responsable del desarrollo y supervisión del diseño arquitectónico del proyecto. Coordina el equipo de arquitectos y diseñadores, asegurando que los planos y especificaciones cumplan con los requerimientos normativos y de calidad.

Gerente de Ingenierías

Encargado de la supervisión técnica de la obra y de la coordinación con contratistas y proveedores. Garantiza la correcta implementación de las ingenierías del proyecto y la ejecución conforme a los planos aprobados.

Gerente Administrativo

Responsable de la gestión de recursos humanos y la administración operativa del proyecto. Supervisa los procesos de contratación, bienestar laboral y cumplimiento de normativas administrativas.

Gerente Financiero

Dirige la planificación financiera, la administración del presupuesto y el control del flujo de efectivo. Supervisa al equipo de finanzas y vela por la rentabilidad del proyecto.

Gerente Comercial

Desarrolla estrategias de venta y comercialización de los locales comerciales. Coordina esfuerzos de captación de clientes, campañas de marketing y negociaciones de arrendamiento.

Arquitectos / Diseñadores

Integran el equipo encargado de la elaboración de planos arquitectónicos y detalles constructivos. Trabajan bajo la supervisión del Gerente de Arquitectura para garantizar el cumplimiento del diseño.

Director de Obra

Asegura que la ejecución en campo se realice conforme al diseño arquitectónico y a los estándares de calidad establecidos. Supervisa a los supervisores de obra y reporta al Gerente de Ingenierías.

Supervisores de Obra

Son responsables de la correcta ejecución de los trabajos en campo. Velan por el cumplimiento de tiempos, calidad y seguridad en la obra, y supervisan a los contratistas y proveedores.

Contratistas y Proveedores

Empresas y profesionales encargados de la construcción y suministro de materiales y servicios para la obra. Deben cumplir con los términos del contrato y las normativas aplicables.

Dirección de RRHH

Administra los procesos de reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal. Supervisa el cumplimiento de normativas laborales y el bienestar del equipo de trabajo.

Coordinador de RRHH

Apoya a la Dirección de RRHH en la gestión del personal, nóminas y actividades de formación.

Jefe de Finanzas

Responsable del control presupuestario, la gestión de pagos y la elaboración de reportes financieros. Reporta al Gerente Financiero y supervisa al equipo de analistas financieros.

Analistas Financieros

Encargados de evaluar costos, flujo de caja y rentabilidad del proyecto. Apoyan en la elaboración de reportes financieros y análisis de viabilidad económica.

Jefe de Ventas

Dirige la estrategia de comercialización de los locales comerciales. Coordina el equipo de ventas y establece objetivos de captación de clientes.

Ejecutivos de Venta

Se encargan de la promoción y negociación de los locales comerciales, estableciendo relaciones con potenciales clientes y asegurando el cierre de contratos de arrendamiento.

Esta estructura organizativa permite una gestión eficiente de los recursos, facilitando la coordinación entre las distintas áreas y garantizando el éxito del proyecto Plaza Comercial Antare.

Rol	Responsabilidades	Dependencia
Patrocinadores	Financiamiento y validación de decisiones estratégicas.	-
Director del Proyecto: Axel Hernández	Coordinar todas las áreas, supervisar avances, mitigar riesgos.	Patrocinadores
Gerente de Arquitectura	Supervisar el diseño arquitectónico y asegurar su cumplimiento en obra.	Director del Proyecto
Gerente de Ingenierías	Supervisar la obra, coordinar con proveedores y contratistas.	Director del Proyecto
Gerente Administrativo	Control de RRHH, administración operativa del proyecto.	Director del Proyecto
Gerente Financiero	Manejo del presupuesto, flujo de efectivo y costos del proyecto.	Director del Proyecto
Gerente Comercial	Definir estrategias de ventas y captación de clientes.	Director del Proyecto
Arquitectos / Diseñadores	Desarrollo de planos, detalles constructivos y documentación técnica.	Gerente de Arquitectura
Director de Obra	Asegurar el cumplimiento del diseño arquitectónico y la calidad de construcción.	Gerente de Ingenierías
Supervisores de Obra	Asegurar la correcta ejecución de los trabajos en campo.	Director de Obra
Contratistas y Proveedores	Ejecutar actividades constructivas según contrato y normativas.	Supervisores de Obra
Dirección de RRHH	Administración del personal, procesos de contratación y bienestar laboral.	Gerente Administrativo
Coordinador de RRHH	Apoyar en la gestión de personal, nómina y capacitaciones.	Dirección de RRHH
Jefe de Finanzas	Control presupuestario y estimaciones de pago.	Gerente Financiero
Analistas Financieros	Evaluación de costos, flujo de caja y rentabilidad.	Jefe de Finanzas
Jefe de Ventas	Implementar estrategias de comercialización de locales.	Gerente Comercial
Ejecutivos de Venta	Captación de clientes y negociación de contratos de arrendamiento.	Jefe de Ventas

Fig. 2 Matriz de Roles y Funciones del Proyecto, Elaboración propia, 2025

Descripción del Sistema Operacional del Proyecto con Respecto al Recurso Humano

El sistema operacional del proyecto Plaza Comercial Antare con respecto al recurso humano está diseñado para garantizar una gestión eficiente del talento, asegurando que cada equipo y colaborador desempeñe su rol de manera óptima dentro del ciclo de vida del proyecto. Este sistema define los procesos clave de gestión, supervisión, comunicación y toma de decisiones para maximizar la productividad y cumplir con los objetivos estratégicos.

Estructura Organizacional y Jerarquía

El sistema de operación del recurso humano se basa en una jerarquía bien definida que facilita la toma de decisiones y el flujo de información. La estructura organizativa establece los niveles de autoridad y supervisión para garantizar una ejecución efectiva de las actividades:

- **Patrocinadores e Inversionistas** – Toman decisiones estratégicas y aprueban presupuestos.
- **Director del Proyecto** – Coordina a todos los gerentes y supervisa el cumplimiento de objetivos.
- **Gerencias** (Arquitectura, Ingenierías, Administrativa, Financiera, Comercial) – Supervisan y dirigen cada área funcional del proyecto.
- **Directores y Jefes de Área** – Ejecutan estrategias operativas y gestionan equipos.
- **Supervisores de Obra y Contratistas** – Aseguran la correcta ejecución en campo.
- **Equipos Técnicos y Administrativos** – Ejecutan tareas diarias y operativas.

Procesos del Sistema Operacional del Recurso Humano

El sistema de gestión del recurso humano en el proyecto Plaza Comercial Antare se desarrolla en torno a los siguientes procesos operativos:

a) Reclutamiento y Selección

- La Dirección Administrativa y RRHH establece los criterios de contratación para cada puesto.
- Se realizan convocatorias, entrevistas y evaluaciones técnicas.
- La selección de personal es aprobada por el Gerente Administrativo y los responsables de cada área.

b) Capacitación y Desarrollo

- Se implementan programas de inducción para nuevos colaboradores.
- Se llevan a cabo capacitaciones en normativas de construcción, seguridad y sostenibilidad.
- Se fomenta el desarrollo de habilidades técnicas y de gestión dentro de cada equipo



c) Asignación de Roles y Responsabilidades

- Cada colaborador recibe una descripción clara de su rol y tareas, alineada con la matriz de roles y funciones.
- Los gerentes de área asignan responsabilidades y supervisan la ejecución de actividades.
- Se definen metas y objetivos específicos para evaluar el desempeño.

d) Coordinación y Gestión Operativa

- Reuniones semanales entre el Director del Proyecto y los Gerentes para evaluar avances.
- Reportes de progreso elaborados por supervisores y directores de área.
- Uso de herramientas de gestión como cronogramas de obra, tableros de control financiero y reportes de ventas.
- Implementación de un sistema de comunicación interna basado en reuniones, correos oficiales y plataformas digitales.

e) Evaluación del Desempeño y Control de Calidad

- Supervisores y gerentes realizan evaluaciones periódicas al personal para garantizar el cumplimiento de estándares.
- Se establecen indicadores de desempeño (KPIs) en cada área:
- Cumplimiento de plazos (Gerente de Ingenierías y Director de Obra).
- Presupuesto y costos controlados (Gerente Financiero y Jefe de Finanzas).
- Estrategias de ventas y ocupación de locales (Gerente Comercial y Jefe de Ventas).
- Se aplican medidas correctivas en caso de desviaciones.

f) Seguridad y Bienestar Laboral

- Se establecen protocolos de seguridad en obra bajo normativas nacionales e internacionales.
- Se implementan planes de prevención de riesgos laborales.
- Se proporciona equipo de protección personal (EPP) a todos los colaboradores en el área de construcción.
- Se fomenta un ambiente laboral saludable mediante actividades de bienestar y comunicación efectiva.

Sistema de Comunicación y Coordinación del Recurso Humano

Para garantizar la fluidez de la información y una ejecución eficiente del proyecto, se implementan los siguientes mecanismos de comunicación:

- **Reuniones estratégicas:**

- Mensuales con patrocinadores para evaluación financiera.
- Semanales con el equipo directivo para seguimiento del proyecto.
- Diarias en obra para coordinar avances y resolver imprevistos.

- **Reportes de Avance:**

- Reportes de obra (avance físico, insumos, contratistas).
- Reportes financieros (costos ejecutados vs. presupuesto).
- Reportes comerciales (estado de comercialización de locales).

- **Plataformas Digitales y Herramientas de Gestión:**

- Uso de software de gestión de proyectos para control de tareas y tiempos.
- Grupos de comunicación interna en plataformas digitales para agilizar la coordinación.

Evaluación del Recurso Humano

Una vez finalizada la construcción y comercialización del Plaza Comercial Antare, y puesta a punto la operación e inicio de vida del proyecto se llevan a cabo los siguientes puntos:

- Lecciones aprendidas y recomendaciones para futuros proyectos.
- Entrega de informes finales sobre la gestión del talento humano.
- Evaluación del desempeño del equipo y retroalimentación individual.

Conclusión

El sistema operacional del recurso humano en el proyecto Plaza Comercial Antare está diseñado para garantizar una ejecución eficiente, procesos de gestión optimizados y mecanismos de comunicación efectivos.

A través de una adecuada asignación de roles, capacitación, evaluación de desempeño y control de calidad, se busca asegurar el cumplimiento de los objetivos estratégicos y operativos del proyecto.

Diseño de la estrategia de la comunicación de la Información

Diseño de la Matriz de Comunicación

La Matriz de Comunicación organiza la información sobre los tipos de comunicación, su frecuencia, responsables y el medio utilizado, y así tener un mejor control y visualización de la operación y funcionamiento de los equipos de trabajo a nivel gerencial.

Tipo de Comunicación	Responsable	Audiencia	Frecuencia	Medio	Formato	Propósito
Reunión de planificación de obra	Director del Proyecto	Gerente de Ingenierías, Director de Obra	Semanal	Presencial / Virtual	Minuta	Revisar avances y planificar la semana
Informes de status financiero	Gerente Financiero	Patrocinadores	Mensual	Correo electrónico	Reporte PDF	Actualizar sobre costos y ejecución de presupuesto
Reunión de estado de ventas	Gerente Comercial	Jefe de Ventas, Director del Proyecto	Quincenal	Virtual	Presentación PPT	Analizar el avance de comercialización de locales
Reporte diario de obra	Supervisores de Obra	Director de Obra	Diario	WhatsApp / Plataforma digital	Mensaje de texto y fotos	Informar avances y problemas en obra
Informe de cierre de proyecto	Director del Proyecto	Todos los stakeholders	Al finalizar el proyecto	Reunión presencial / virtual	Reporte ejecutivo	Presentar resultados finales del proyecto

Fig. 4 Matriz de la comunicación , Elaboracion propia, 2025

Calendario de Eventos de Proyecto

El Calendario de Eventos organiza reuniones, hitos y entregas clave del proyecto durante los meses transcurridos durante el proyecto.

Evento	Fecha	Responsable	Participantes	Lugar / Medio	Objetivo	Periodicidad
Reunión Gerencial del Proyecto	15/01/27	Director del Proyecto	Todos los Gerentes	Sala de reuniones / Zoom	Presentar plan inicial y objetivos	Cada mes
Primera Entrega de Avance de Obra	01/02/27	Director de Obra	Supervisores y Contratistas	Sitio de obra	Validar cumplimiento del cronograma	Cada 15 días
Revisión de Presupuesto y Flujo de Caja	15/02/27	Gerente Financiero	Inversionistas y Director del Proyecto	Correo / Reunión virtual	Ajuste de costos y flujo de inversión	Cada 15 días
Lanzamiento de Comercialización	01/08/27	Gerente Comercial	Equipo de Ventas	Evento en sitio / redes sociales	Inicio de promoción y ventas de locales	Cada mes
Cierre de Construcción y Entrega Final	01/06/28	Director del Proyecto	Todos los stakeholders	Plaza Comercial Antare	Evaluar cumplimiento del proyecto y entrega	Pre-Entrega y Entrega

Fig. 5 Calendario de Eventos por mes , Elaboracion propia, 2025

Informes de estatus del status diario, semanal y mensual del proyecto

Se deben definir formatos de informes de estatus con diferente periodicidad: diaria, semanal y mensual.

Formato de Informe Diario de Avance de Obra  ANTARE S.A	
✦ Fecha:	DD/MM/AAAA
✦ Responsable:	Nombre del Supervisor
✦ Ubicación:	Área de trabajo
✦ Avances del día:	Avances importantes
🏠 Actividades completadas	
🔧 Materiales utilizados	
✦ Problemas detectados:	
✕ Retrasos / Problemas técnicos	
✦ Acciones correctivas:	
☑ Soluciones implementadas	
✦ Adjuntos:	
📷 Fotografías del avance	

Fig. 6 Informe Diario de Progreso del proyecto, Elaboracion propia, 2025

Formato de Informe Semanal de Progreso del Proyecto



📌 Semana:	Fecha de inicio - Fecha de cierre
📌 Resumen Ejecutivo:	Descripción general del avance
📌 Estado de las áreas clave:	
◆ Obra Civil: % de avance	
◆ Instalaciones: % de avance	
◆ Finanzas: Estado de costos vs. presupuesto	
📌 Riesgos identificados:	
⚠ Riesgos detectados y acciones preventivas	
📌 Próximos pasos:	
📅 Actividades programadas para la siguiente semana	

Fig. 7 Informe Semanal de Progreso del proyecto, Elaboracion propia, 2025



Formato de Informe Mensual de Avance del Proyecto  ANTARE S.A	
📌 Mes de referencia:	[Nombre del mes]
📌 Estado General del Proyecto:	[Descripción general del avance global]
📌 Cumplimiento de hitos:	
📊 % de avance físico	
💰 % de ejecución financiera	
📌 Desempeño del recurso humano:	
☑ Evaluación del equipo de trabajo	
📌 Comercialización y Ventas:	
🗨 Estrategias y número de locales vendidos	
📌 Riesgos y Oportunidades:	
⚠ Principales desafíos	
☑ Acciones de mitigación	
📌 Conclusión y Recomendaciones:	
🔍 Ajustes necesarios para la siguiente fase	

Fig. 8 Informe Mensual de Progreso del proyecto, Elaboracion propia, 2025

Conclusiones

Con estos esquemas de Organización de Recursos y Calendarización, el proyecto Plaza Comercial Antare podrá garantizar una comunicación fluida, una correcta planificación de eventos clave y un seguimiento eficiente del estado del proyecto.

La formulación de la ejecución del proyecto Plaza Comercial Antare constituye una fase clave para asegurar el éxito del desarrollo constructivo y operativo. La definición clara del alcance, la estructuración eficiente del recurso humano, la planificación estratégica del tiempo y los recursos financieros, junto con la gestión de calidad y riesgos, garantizarán una ejecución eficiente y alineada con los objetivos del proyecto.

Diseño de la Estrategia del Tiempo del Proyecto

La correcta gestión del tiempo es esencial para garantizar la ejecución eficiente del Plaza Comercial Antare, asegurando que todas las actividades se desarrollen según el cronograma establecido. Para ello, se implementarán herramientas avanzadas como la Ruta Crítica (PERT-CPM), Diagramas de Gantt y Diagramas de Flujo, los cuales permitirán planificar, coordinar y supervisar el avance del proyecto.

Definición de los Programas del Proyecto

Los programas del proyecto representan el conjunto de actividades estructuradas en fases o hitos clave, garantizando el cumplimiento de plazos y objetivos.

Fases Principales del Proyecto Plaza Comercial Antare.

Se enlista las actividades clave para la realización del proyecto, y su respectiva gráfica conceptual.

Identificador de paso de proceso	Descripción del paso de proceso	Identificador de paso siguiente	Decisión	Tipo de forma
1	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	2		Iniciar
2	Cotización y evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto(construcción y operación)	3,1	Si, No	Decisión
3	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	4		Proceso
4	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	5		Proceso
5	Realización de pagos a Desarrolladora	6		Subproceso
6	Inicio de Construcción de Proyecto	7		Proceso
7	Pago complemento para Construcción de Proyecto	8		Subproceso
8	Construcción de Proyecto	9		Proceso
9	Pago Final contra recepción de Proyecto	10		Proceso
10	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	11		Proceso
11	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	12		Proceso
12	Contratación de personal administrativo	13		Proceso
13	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	14		Proceso
14	Contratación de personal operativo	15		Proceso
15	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare			Fin

Fig. 9 Programa de Actividades del proyecto, Elaboracion propia, 2025

Programa de Actividades del Proyecto

Los programas del proyecto representan el conjunto de actividades estructuradas en fases o hitos clave, garantizando el cumplimiento de plazos y objetivos.

CANTIDADES, UNIDADES Y RECURSOS				
CLAVE	Renglón	Presupuesto (Q.)	Responsable Puesto	Tiempo (MESES)
FASE 1				
A	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	Q1,000,000.00	Gerente G	1
B	Cotización y Evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto	Q30,000.00	Gerente G	1
C	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	Q30,000.00	Gerente G	1
D	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	Q40,000.00	Gerente G	1
E	Realización de pagos a Desarrolladora	Q18,000,000.00	Gerente G	1
F	Inicio de Construcción de Proyecto	Q0.00	Desarrolladora	1
G	Pago complemento para Construcción de Proyecto	Q12,000,000.00	Desarrolladora	1
H	Construcción de Proyecto	Q0.00	Desarrolladora	4
I	Pago Final contra recepción de Proyecto	Q10,200,000.00	Desarrolladora	1
J	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	Q0.00	Desarrolladora	1
K	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	Q20,000.00	Gerente Gen	1
L	Contratación de personal administrativo	Q50,000.00	Gerente Gen	1
M	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	Q20,000.00	Gerente RRHH	1
N	Contratación de personal operativo	Q100,000.00	Gerente RRHH	1
O	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	Q30,000.00	Equipo Administrativo	1

Fig. 10 Tabla de recursos asignados a actividades, Elaboracion propia, 2025

Matriz de Actividades del Proyecto

Se presenta una matriz de actividades sucesoras y predecesoras para el ordenamiento secuencial de las mismas, y hacer los analisis respectivos en concordancia con los tiempos de ejecución del proyecto.

CLAVE	ID	REGLONES	T MESES
1	A	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	1
2	B	Cotización y evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto(construcción y operación)	1
3	C	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	1
4	D	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	1
5	E	Realización de pagos a Desarrolladora	1
6	F	Inicio de Construcción de Proyecto	1
7	G	Pago complemento para Construcción de Proyecto	1
8	H	Construcción de Proyecto	4
9	I	Pago Final contra recepción de Proyecto	1
10	J	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	1
11	K	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	1
12	L	Contratación de personal administrativo	1
13	M	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	1
14	N	Contratación de personal operativo	1
15	O	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	1

Fig. 10 Catalogo de actividades del proyecto, Elaboración propia, 2025

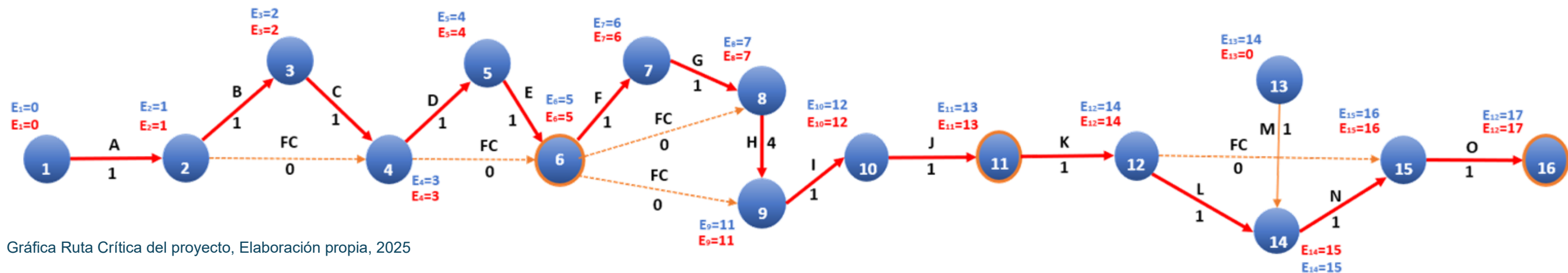
Diseño de la Ruta Crítica (PERT-CPM)

La Ruta Crítica (CPM - Critical Path Method) es una técnica que permite identificar las tareas que determinan la duración total del proyecto en este caso 5 meses de planificación y 13 de ejecución **(18 meses en total)**, mientras que el Diagrama PERT (Program Evaluation and Review Technique) permite visualizar relaciones y dependencias entre las actividades clave del proyecto. Estos son los pasos para desarrollar el PERT-CPM del proyecto Plaza Antare:

- Listar todas las actividades del proyecto.
- Identificar las relaciones de precedencia.
- Determinar los tiempos estimados de cada actividad.
- Dibujar el diagrama de red PERT.
- Calcular la ruta crítica y las holguras.

CLAVE	ID	RENGLONES	T MESES	Dependencia															CLAVE	ID	T	Anterior	Simultane	Posterior													
1	A	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	1	1	1 no depende de nada															1	A	1	-	-	2												
2	B	Cotización y evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto(construcción y operación)	1	X	2	2 depende de 1															2	B	1	1	-	3,4											
3	C	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	1		X	3	3 depende de 2															3	C	1	2	-	4										
4	D	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	1		X	X	4	4 depende de 3 y 2															4	D	1	3,2	-	5,6									
5	E	Realización de pagos a Desarrolladora	1				X	5	5 depende de 4															5	E	1	4	-	6								
6	F	Inicio de Construcción de Proyecto	1						6	6 no depende de nada															6	A	1	-	-	7,8,9							
7	G	Pago complemento para Construcción de Proyecto	1						X	7	7 depende de 6															7	B	1	6	-	8						
8	H	Construcción de Proyecto	4						X	X	8	8 depende de 7 Y 6															8	C	4	6,7	-	9					
9	I	Pago Final contra recepción de Proyecto	1						X		X	9	9 depende de 8 y 6															9	D	1	6,8	-	10				
10	J	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	1									X	10	10 depende de 9															10	E	1	9	-	11			
11	K	Inicio de seleccón y entrevistas personal administrativo	1											11	11 no depende de nada															11	A	1	-	13	12		
12	L	Contratación de personal administrativo	1										X	12	12 depende de 11															12	B	1	11	-	13,14,15		
13	M	Inicio de seleccón y entrevistas personal operativo	1										X	13	13 depende de 12															13	C	1	-	11	14		
14	N	Contratación de personal operativo	1										X	X	14	14 depende de 13 y 12															14	D	1	12,13	-	15	
15	O	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	1										X		X	15	15 depende de 14 y 12															15	E	1	12,14	-	16

Gráfica Matriz de Actividades del proyecto, Elaboración propia, 2025



Gráfica Ruta Crítica del proyecto, Elaboración propia, 2025

				TIEMPO (t) MESES																	
No.	Actividad	Predecesora	Duración (t) Meses	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
DESARROLLO PROYECTO																					
1	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	-	1	■																	
2	Cotización y Evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto	1	1		■																
3	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	2	1			■															
4	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	2,3	1				■														
5	Realización de pagos a Desarrolladora	4	1					■													
6	Inicio de Construcción de Proyecto	5	1						■												
7	Pago complemento para Construcción de Proyecto	6	1							■											
8	Construcción de Proyecto	6,7	4								■	■	■	■							
9	Pago Final contra recepción de Proyecto	6,8	1												■						
10	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	9	1													■					
11	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	10	1														■				
12	Contratación de personal administrativo	11	1															■			
13	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	12	1																■		
14	Contratación de personal operativo	12,13	1																	■	
15	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	12,14	1																		■

Gráfica Ruta Crítica del proyecto, Elaboración propia, 2025

Diagrama GANTT

En este diagrama de GANTT se muestra la secuencia de actividades del proyecto en una línea de tiempo, permitiendo proyectar y monitorear el seguimiento al avance en la ejecución del proyecto. En plaza comercial Antare se proyecta 18 meses de avance de actividades para el desarrollo del proyecto, desde su punto inicial hasta su puesta en operación

Act.	Ei	Ef	Li	Lf	RC	t	Ei+t	Li+t	HT	HL	HI
Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	0	1	0	1	RC	1	1	1	0	0	0
Cotización y Evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto	1	2	1	2	RC	1	2	2	0	0	0
Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	2	3	2	3	RC	1	3	3	0	0	0
Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	3	4	3	4	RC	1	4	4	0	0	0
Realización de pagos a Desarrolladora	4	5	4	5	RC	1	5	5	0	0	0
Inicio de Construcción de Proyecto	5	6	5	6	RC	1	6	6	0	0	0
Pago complemento para Construcción de Proyecto	6	7	6	7	RC	1	7	7	0	0	0
Construcción de Proyecto	7	11	7	11	RC	4	11	11	0	0	0
Pago Final contra recepción de Proyecto	11	12	11	12	RC	1	12	12	0	0	0
Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	12	13	12	13	RC	1	13	13	0	0	0
Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	13	14	13	14	RC	1	14	14	0	0	0
Contratación de personal administrativo	0	15	0	15	RC	1	1	1	14	14	14
Inicio de selección y entrevistas personal operativo	15	16	15	16	RC	1	16	16	0	0	0
Contratación de personal operativo	16	17	16	17	RC	1	17	17	0	0	0
Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	17	18	17	18	RC	1	18	18	0	0	0

Gráfica Tabla de Holguras del Proyecto, Elaboración propia, 2025

Tabla de Cálculo de Holguras

El Diagrama de Gantt es una herramienta visual que muestra la secuencia de actividades del proyecto en una línea de tiempo, permitiendo proyectar y monitorear el seguimiento al avance en la ejecución del proyecto. En plaza comercial Antare se proyecta 18 meses de avance de actividades para el desarrollo del proyecto y su puesta en operación



ANTARE S.A

TIEMPO (t) MESES																					
No.	Actividad	Predecesora	Duración (t) Meses	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
DESARROLLO PROYECTO																					
1	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	-	1																		
2	Cotización y Evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto	1	1																		
3	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	2	1																		
4	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	2,3	1																		
5	Realización de pagos a Desarrolladora	4	1																		
6	Inicio de Construcción de Proyecto	5	1																		
7	Pago complemento para Construcción de Proyecto	6	1																		
8	Construcción de Proyecto	6,7	4																		
9	Pago Final contra recepción de Proyecto	6,8	1																		
10	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	9	1																		
11	Inicio de seleccón y entrevistas personal administrativo	10	1																		
12	Contratación de personal administrativo	11	1																		
13	Inicio de seleccón y entrevistas personal operativo	12	1																		
14	Contratación de personal operativo	12,13	1																		
15	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	12,14	1																		

Actividad Normal

Actividad Crítica

Holguras

Diagrama de GANTT + Holguras

Este diagrama es una herramienta visual que muestra la secuencia de actividades del proyecto en una línea de tiempo, permitiendo proyectar las holguras en tiempo y saber en que actividad se pueden permitir atrasos y en cuales no, y así poder tener un seguimiento al avance en la ejecución del proyecto y control del mismo. En plaza comercial Antare se proyecta 18 meses de ejecución teniendo holguras únicamente en una actividad.

TIEMPO (t) MESES																						
No.	Nombre de la actividad	Duración (t) MESES	Holguras (HT) MESES	Costo (Q.)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PROYECTO PLAZA ANTARE																						
1	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	1	0	1,000,000	1,000,000																	
2	Cotización y Evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto	1	0	30,000		30,000																
3	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	1	0	30,000			30,000															
4	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	1	0	40,000				40,000														
5	Realización de pagos a Desarrolladora	1	0	18,000,000					18,000,000													
6	Inicio de Construcción de Proyecto	1	0	0						0												
7	Pago complemento para Construcción de Proyecto	1	0	12,000,000							12,000,000											
8	Construcción de Proyecto	4	0	0								0	0	0	0							
9	Pago Final contra recepción de Proyecto	1	0	10,200,000												10,200,000						
10	Entrega terminada da totalidad de Comercial Antare.	1	0	0													0					
11	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	1	0	20,000														20,000				
12	Contratación de personal administrativo	1	0	50,000															50,000			
13	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	1	1	20,000															20,000			
14	Contratación de personal operativo	1	0	100,000																100,000		
15	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare	1	0	30,000																	30,000	
		PRESUPUESTO		41,520,000	1,000,000	30,000	30,000	40,000	18,000,000	0	12,000,000	0	0	0	0	10,200,000	0	20,000	70,000	100,000	30,000	0
		FLUJO DE FONDOS (%)			2.41%	0.07%	0.07%	0.10%	43.35%	0.00%	28.90%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	24.57%	0.00%	0.05%	0.17%	0.24%	0.07%	

Diagrama de GANTT + Análisis de costos

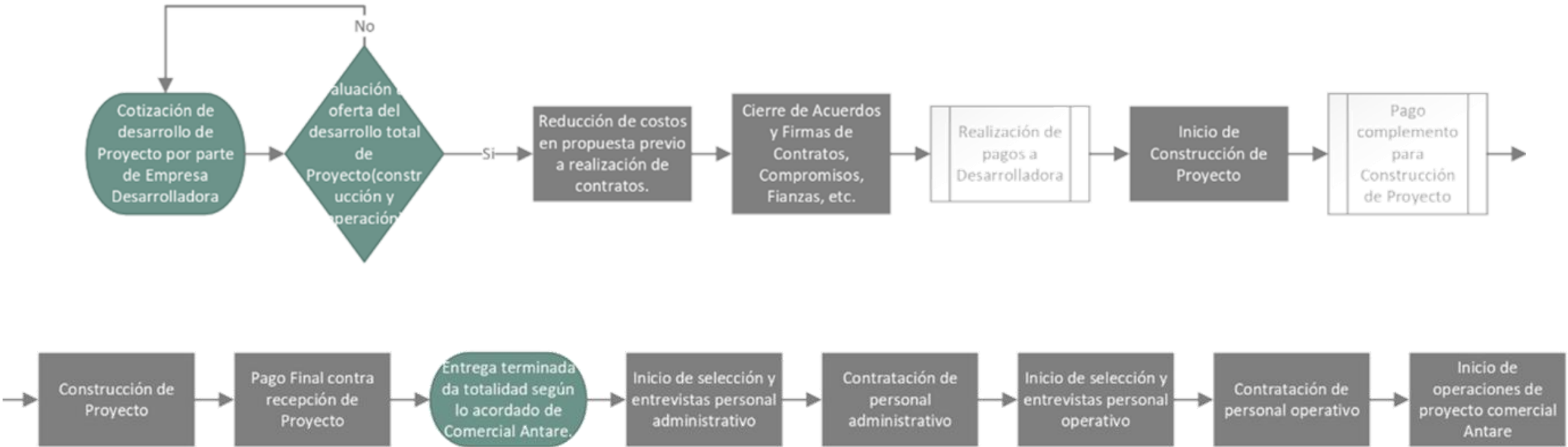
Este diagrama es una herramienta visual que muestra la secuencia de actividades del proyecto en una línea de tiempo, y visualiza los desembolsos necesarios que necesitan hacer financieramente en cada paso del proyecto, cabe resaltar que esta tabla no se evidencia la totalidad del gasto en el proyecto, puesto que no se proyecta gastos como imprevistos, financiamiento bancario, etc.



Identificador de paso de proceso	Descripción del paso de proceso	Identificador de paso siguiente	Decisión	Tipo de forma
1	Estudios, Planificación y Emisión Licencias Proyecto	2		Iniciar
2	Cotización y evaluación de oferta del desarrollo total de Proyecto(construcción y operación)	3,1	Si, No	Decisión
3	Reducción de costos en propuesta previo a realización de contratos.	4		Proceso
4	Cierre de Acuerdos y Firmas de Contratos, Compromisos, Fianzas, etc.	5		Proceso
5	Realización de pagos a Desarrolladora	6		Subproceso
6	Inicio de Construcción de Proyecto	7		Proceso
7	Pago complemento para Construcción de Proyecto	8		Subproceso
8	Construcción de Proyecto	9		Proceso
9	Pago Final contra recepción de Proyecto	10		Proceso
10	Entrega terminada da totalidad según lo acordado de Comercial Antare.	11		Proceso
11	Inicio de selección y entrevistas personal administrativo	12		Proceso
12	Contratación de personal administrativo	13		Proceso
13	Inicio de selección y entrevistas personal operativo	14		Proceso
14	Contratación de personal operativo	15		Proceso
15	Inicio de operaciones de proyecto comercial Antare			Fin

DIAGRAMA DE FLUJO

Los Diagramas de Flujo permiten entender la secuencia lógica de procesos clave dentro del proyecto. Aquí se presenta el diagrama de flujo del proyecto Plaza Antare incluyendo cada paso a realizar para poder ejecutar el proyecto según lo planificado.



Conclusiones

El diseño de la estrategia del tiempo es clave para garantizar el éxito de Plaza Comercial Antare. Mediante herramientas como el PERT-CPM, Diagrama de Gantt y Diagramas de Flujo, se podrá gestionar el tiempo de manera eficiente, minimizar retrasos y asegurar la entrega oportuna del proyecto.

Diseño de la Estrategia Financiera del Proyecto

Introducción

La estrategia financiera del proyecto Plaza Comercial Antare tiene como objetivo establecer un marco claro y sólido para garantizar la sostenibilidad, rentabilidad y viabilidad económica a lo largo de su ciclo de vida. La correcta planificación de los recursos financieros permitirá cubrir las necesidades de inversión inicial, mantener una operación eficiente y asegurar retornos atractivos para los inversionistas.

Presupuesto Base del Proyecto

El presupuesto total estimado para la construcción, adecuación y puesta en marcha de Plaza Comercial Antare es de Q55,000,000.

#	Renglones de trabajo Plaza Antare	Monto	Costo	Gasto
1	Compra del terreno	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
2	Diseño Y Planificación y Licencias	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
3	Trabajos Preliminares	Q500,000.00	Q500,000.00	
4	Cimentación	Q4,500,000.00	Q4,500,000.00	
5	Estructura	Q5,000,000.00	Q5,000,000.00	
6	Instalaciones Eléctricas	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
7	Instalaciones Hidrosanitarias	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
8	Levantado de Muros Mampostería	Q500,000.00	Q500,000.00	
9	Instalación vigas de Acero	Q3,000,000.00	Q3,000,000.00	
10	Armado Losacero	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
11	Fundición de Losas	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
12	Acabados en Muros	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
13	Acabados en Cielos	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
14	Puertas	Q500,000.00	Q500,000.00	
15	Ventanas	Q500,000.00	Q500,000.00	
16	Instalación Teja en Techos	Q750,000.00	Q750,000.00	
17	Impermeabilización en Techos	Q1,500,000.00	Q1,500,000.00	
18	Jardinización	Q1,000,000.00	Q1,000,000.00	
19	Instalaciones especiales	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
20	Mobiliario y equipamiento	Q2,000,000.00	Q2,000,000.00	
21	Limpieza General	Q50,000.00	Q50,000.00	
22	Salarios Personal	Q2,000,000.00		Q2,000,000.00
23	Costos de Oficina	Q500,000.00		Q500,000.00
24	Intereses de Financiamiento	Q10,000,000.00		Q10,000,000.00
25	Seguros	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
26	Gastos Abogados	Q100,000.00		Q100,000.00
27	Publicidad Y marketing	Q1,000,000.00		Q1,000,000.00
28	Planos As Built	Q100,000.00		Q100,000.00
29	Imprevistos	Q3,000,000.00		Q3,000,000.00
	TOTAL	Q55,000,000.00	Q37,300,000.00	Q17,700,000.00

Fig. 6 Presupuesto General de Plaza Antare, Guatemala, Elaboración propia, 2025



Este presupuesto contempla todos los aspectos de desarrollo del centro comercial, desde la compra del terreno hasta su promoción y apertura, garantizando la calidad de construcción y cumplimiento de normativas de Antigua Guatemala.

Flujo de Efectivo

El flujo de efectivo proyectado se estructura sobre ingresos anuales de arrendamientos y gastos operativos, considerando que durante el primer año, no se pagará cuota nivelada, únicamente los intereses bancarios (por convenio con Banco Agromercantil).

FLUJO DE EFECTIVO							
	DESCRIPCIÓN	AÑO 1 2026				AÑO 2 2027	
		TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2
COSTO PLAZA ANTARE 1 AÑO	Q 55,000,000.00	16.4%	7.3%	21.8%	14.5%	27.3%	12.7%
INGRESOS	DESEMBOLSOS BANCO	Q 9,000,000.00	Q 4,000,000.00	Q 12,000,000.00	Q 8,000,000.00	Q 15,000,000.00	Q 7,000,000.00
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS/OPERATIVAS	Salarios Personal	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 350,000.00	Q 250,000.00
	Costos de Oficina	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 90,000.00	Q 50,000.00
	Seguros	Q 250,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00
	Gastos Abogados	Q 50,000.00			Q 50,000.00		
	Publicidad Y marketing	Q 250,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00	Q 150,000.00
	Planos As Built					Q 50,000.00	Q 50,000.00
	Imprevistos	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00	Q 500,000.00
	Compra del terreno	Q 5,000,000.00					
	Diseño Y Planificación y Licencia	Q 500,000.00	Q 500,000.00				
	Trabajos Preliminares			Q 500,000.00			
	Cimentación			Q 4,500,000.00			
	Estructura			Q 5,000,000.00			
	Instalaciones Eléctricas				Q 3,000,000.00		
	Instalaciones Hidrosanitarias				Q 1,500,000.00		
	Levantado de Muros				Q 500,000.00		
	Armado de vigas					Q 3,000,000.00	
	Armado de Losacero					Q 1,000,000.00	
	Fundición de Losas					Q 2,000,000.00	
	Acabados en Muros					Q 1,000,000.00	
	Acabados en Cielos					Q 1,000,000.00	
	Puertas					Q 500,000.00	
	Ventanas					Q 500,000.00	
	Instalación Teja en Techos					Q 750,000.00	
	Pintura e Impermeabilización					Q 1,500,000.00	
	Jardinización						Q 1,000,000.00
	Instalaciones especiales						Q 2,000,000.00
	Mobiliario y equipamiento						Q 2,000,000.00
	Limpieza General						Q 50,000.00
ACTIVIDADES INVERSIÓN							
ACTIVIDADES FINANCIERAS	Intereses y Financiamiento	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67	Q 1,666,666.67
TOTAL		Q 343,333.33	Q 593,333.33	-Q 906,666.67	Q43,333.33	Q 793,333.33	-Q 866,666.67
ACUMULADO			Q 936,666.67	Q 30,000.00	Q73,333.33	Q 866,666.67	-Q0.00
0.00							

Proyección ingresos en rentas de locales y espacios promocionales, de Plaza Antare, Elaboración propia, 2025

Este flujo presenta el uso de recursos, en el cual se inician para compra del terreno, realización de los estudios técnicos, planificación y gestión de licencia de construcción y resoluciones de MARN, IDEAH y MUNI Antigua, posterior a esto en el tercer trimestre inicio de la ejecución de obra y los gastos necesarios cada trimestre hasta su culminación.

Brigham, Eugene F., and Joel F. Houston, *Fundamentals of Financial Management*, 15th ed. (Boston, MA: Cengage Learning, 2015).



ANTARE S.A.

Flujo de Efectivo Año 2028

Se presenta el flujo de efectivo para el año 2028, teniendo en cuenta ingresos por locales, kioskos, áreas de activaciones, espacios publicitarios y parqueo, y como egresos toda la operación y mantenimiento del proyecto, en este año ya se deben iniciar con los pagos por financiamiento bancario, se refleja en este cuadro esos pagos sumado a los demas gastos operativos.

FLUJO DE EFECTIVO					
		AÑO 2028			
	DESCRIPCIÓN	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
INGRESOS	Locales Típicos	Q854,280.00	Q854,280.00	Q854,280.00	Q854,280.00
	Locales Sub Ancla	Q842,177.70	Q842,177.70	Q842,177.70	Q842,177.70
	Local Ancla	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00	Q1,067,850.00
	Kioskos	Q324,626.40	Q324,626.40	Q324,626.40	Q324,626.40
	Áreas de Activaciones/Promociones	Q759,360.00	Q759,360.00	Q759,360.00	Q759,360.00
	Estacionamiento	Q234,000.00	Q234,000.00	Q234,000.00	Q234,000.00
	Muppies Publicidad	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00	Q1,423,800.00
	Rótulos Publicidad	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00	Q355,950.00
	Totem Publicidad	Q71,190.00	Q71,190.00	Q71,190.00	Q71,190.00
					Q23,732,936.40
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS/OPERATIVAS	Administrador Plaza Antare	Q54,000.00	Q54,000.00	Q54,000.00	Q54,000.00
	Equipo Administración	Q90,000.00	Q90,000.00	Q90,000.00	Q90,000.00
	Equipo de Seguridad	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00
	Equipo de Mantenimiento	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00	Q96,000.00
	Servicios (Energía, Internet, Agua)	Q75,000.00	Q75,000.00	Q75,000.00	Q75,000.00
	Imprevistos	Q45,000.00	Q45,000.00	Q45,000.00	Q45,000.00
ACTIVIDADES INVERSIÓN					
ACTIVIDADES FINANCIERAS	Cuota e Intereses préstamos bancarios	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23	Q1,301,602.23
TOTAL		Q4,175,631.87	Q4,175,631.87	Q4,175,631.87	Q4,175,631.87
ACUMULADO		Q 4,175,631.87	Q 8,351,263.74	Q 12,526,895.61	Q16,702,527.48
Q16,702,527.48					

Flujo de Efectivo Anual 2028, Elaboración propia, 2025

- Este flujo permite cubrir costos y generar utilidades atractivas para inversionistas teniendo saldos positivos por Q16,702.527.48 antes de impuestos. Siendo este dato el usado en el cálculo de la tasa de retorno de la inversión TIR en el siguiente ejercicio.

Tasa de descuento o actualización

- Se establece una tasa de descuento del 12%, acorde con el costo de capital y el riesgo del proyecto. Este valor permite evaluar la rentabilidad a lo largo del tiempo (20 años) y comparar con otras oportunidades de inversión.

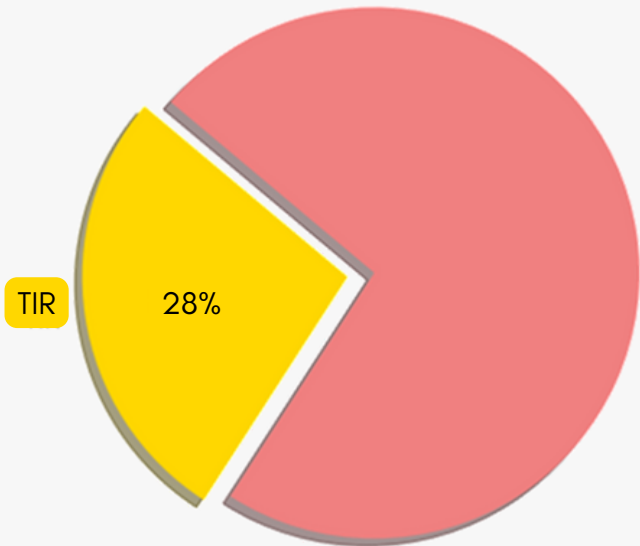
Tasa descuento						12.00%
AÑO	-Q55,000,000.00					1.12
1	Q	16,702,527.48	Q	16,702,527.48	Q	14,912,970.96
2	Q	16,702,527.48	Q	33,405,054.96	Q	13,315,152.65
3	Q	16,702,527.48	Q	50,107,582.44	Q	11,888,529.15
4	Q	16,702,527.48	Q	66,810,109.92	Q	10,614,758.17
5	Q	16,702,527.48	Q	83,512,637.40	Q	9,477,462.65
6	Q	16,702,527.48	Q	100,215,164.88	Q	8,462,020.22
7	Q	16,702,527.48	Q	116,917,692.36	Q	7,555,375.20
8	Q	16,702,527.48	Q	133,620,219.84	Q	6,745,870.71
9	Q	16,702,527.48	Q	150,322,747.32	Q	6,023,098.85
10	Q	16,702,527.48	Q	167,025,274.80	Q	5,377,766.83
11	Q	16,702,527.48	Q	183,727,802.28	Q	4,801,577.53
12	Q	16,702,527.48	Q	200,430,329.76	Q	4,287,122.79
13	Q	16,702,527.48	Q	217,132,857.24	Q	3,827,788.21
14	Q	16,702,527.48	Q	233,835,384.72	Q	3,417,668.04
15	Q	16,702,527.48	Q	250,537,912.20	Q	3,051,489.32
16	Q	16,702,527.48	Q	267,240,439.68	Q	2,724,544.04
17	Q	16,702,527.48	Q	283,942,967.16	Q	2,432,628.61
18	Q	16,702,527.48	Q	300,645,494.64	Q	2,171,989.83
19	Q	16,702,527.48	Q	317,348,022.12	Q	1,939,276.63
20	Q	16,702,527.48	Q	334,050,549.60	Q	1,731,496.99
VPN					Q	124,758,587.40
Formula Excel					Q	124,758,587.40
TIR						28%

Cuadro de Proyecciones Valor Actual/Presente Neto y TIR, Elaboración Propia, 2025

- Con esta proyección también se puede identificar que en el cuarto año de operación se recupera en su totalidad la inversión inicial de Q55.000,000.00.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR proyectada es de 28%, lo que indica que el proyecto supera la rentabilidad atractiva para los inversionistas y es financieramente viable. La TIR del 28% supera el costo promedio ponderado de capital esperado para el tipo de inversión inmobiliaria en Guatemala, que ronda el 10%-12% (Banco de Guatemala, 2024).



Valor Actual Neto (VAN)

El VAN es positivo (124,758,587.40), lo que confirma que los ingresos futuros descontados superan la inversión inicial, validando la rentabilidad del proyecto. El VAN positivo confirma la creación de valor en el proyecto.

AÑO		-Q55,000,000.00				1.12
1	Q	16,702,527.48	Q	16,702,527.48	Q	14,912,970.96
2	Q	16,702,527.48	Q	33,405,054.96	Q	13,315,152.65
3	Q	16,702,527.48	Q	50,107,582.44	Q	11,888,529.15
4	Q	16,702,527.48	Q	66,810,109.92	Q	10,614,758.17
5	Q	16,702,527.48	Q	83,512,637.40	Q	9,477,462.65
6	Q	16,702,527.48	Q	100,215,164.88	Q	8,462,020.22
7	Q	16,702,527.48	Q	116,917,692.36	Q	7,555,375.20
8	Q	16,702,527.48	Q	133,620,219.84	Q	6,745,870.71
9	Q	16,702,527.48	Q	150,322,747.32	Q	6,023,098.85
10	Q	16,702,527.48	Q	167,025,274.80	Q	5,377,766.83
11	Q	16,702,527.48	Q	183,727,802.28	Q	4,801,577.53
12	Q	16,702,527.48	Q	200,430,329.76	Q	4,287,122.79
13	Q	16,702,527.48	Q	217,132,857.24	Q	3,827,788.21
14	Q	16,702,527.48	Q	233,835,384.72	Q	3,417,668.04
15	Q	16,702,527.48	Q	250,537,912.20	Q	3,051,489.32
16	Q	16,702,527.48	Q	267,240,439.68	Q	2,724,544.04
17	Q	16,702,527.48	Q	283,942,967.16	Q	2,432,628.61
18	Q	16,702,527.48	Q	300,645,494.64	Q	2,171,989.83
19	Q	16,702,527.48	Q	317,348,022.12	Q	1,939,276.63
20	Q	16,702,527.48	Q	334,050,549.60	Q	1,731,496.99
VPN						124,758,587.40
Formula Excel						124,758,587.40
TIR						28%

Cuadro de Proyecciones Valor Actual/Presente Neto y TIR, Elaboración Propia, 2025

• Banco de Guatemala (2024). Informes de tasas de interés y financiamiento inmobiliario.

Estado de Resultados

En el siguiente cuadro se presenta el cuadro de resultado despues de pagos de ISR, respectivos por ganancias anuales.

ANTARE FINANCES ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,028 (Expresado en Quetzales.)				
INGRESOS				Q23,732,936.40
Ganancias Totales		Q 23,732,936.40	100%	
COSTOS				Q 7,030,408.92
(-) COSTOS OPERATIVOS		Q 7,030,408.92	30%	
(-) COSTOS OPERATIVOS				
GANANCIA BRUTA EN VENTAS				Q 16,702,527.48
GASTOS DE OPERACIÓN				
(-) Gastos de Administracion			0%	Q -
GANANCIA EN OPERACIÓN				Q 16,702,527.48
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS				
GASTOS				
Comisiones Bancarias		Q -		
Intereses Bancarios		Q -		Q -
GANANCIA NETA				Q 16,702,527.48
(-) Impuestos del periodo	7%			Q 1,659,205.55
	5%			Q 1,500.00
RESULTADO DEL EJERCICIO			GANANCIA	Q 15,041,821.93

Fig. 12 Cuadro de Estado de Resultados, de Plaza Antare año 2028, Elaboración Propia, 2025

Régimen de Impuestos

El proyecto se acoge al régimen de impuestos único simplificado:

ISR: 5% primeros Q30,000 y el 7% del resto de ganancias totales, ya que en comparativa con otro regimenes, este es el más beneficioso en términos economicos.

ISR Simple	ISR Actividades Lucrativas
Q 1,638,101.30	Q 4,118,902.41

Los análisis financieros confirman que Plaza Comercial Antare es un proyecto rentable y sostenible. La combinación de un TIR atractivo (28%), un VAN positivo y una estructura financiera bien balanceada hacen que el proyecto sea atractivo para inversionistas. La gestión eficiente del flujo de caja y el cumplimiento de normativas fiscales refuerzan la viabilidad del proyecto.



Conclusiones

La estrategia financiera diseñada para Plaza Comercial Antare evidencia un proyecto robusto y financieramente viable. La estructura de financiamiento, combinada con flujos de efectivo positivos desde el inicio de operación, genera un retorno atractivo para los inversionistas y garantiza la sostenibilidad a largo plazo. La metodología de planificación aplicada sigue buenas prácticas internacionales reconocidas en la industria de proyectos inmobiliarios exitosos.

Diseño de la Estrategia de la Verificación de la Calidad del Proyecto

Garantizar la calidad en un proyecto constructivo como Plaza Comercial Antare implica implementar sistemas y procesos que aseguren que todos los productos, materiales, procesos y servicios cumplan con los estándares esperados por los inversionistas, normativas nacionales e internacionales, y las expectativas de los usuarios finales.

La estrategia de verificación de calidad del proyecto comprende cuatro pilares fundamentales: listas de verificación, análisis de precedentes, selección de contratistas y supervisión técnica. Cada uno de estos aspectos será abordado a continuación.

Lista de Verificación (Especificaciones Técnicas)

La lista de verificación de calidad es una herramienta operativa que permite asegurar el cumplimiento de requisitos técnicos, normativos y de diseño en cada fase del proyecto.

Elementos clave de la lista de verificación:

- **Normativas locales:** Cumplimiento del Reglamento Nacional de Construcciones de Guatemala.
- **Materiales:** Cumplimiento de normas ASTM y certificaciones ISO de origen.
- **Diseño arquitectónico:** Concordancia con planos de arquitectura y lineamientos patrimoniales del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH) aplicables en Antigua Guatemala.
- **Sistemas constructivos:** Verificación de resistencia estructural, impermeabilización, aislamiento térmico y acústico.
- **Acabados:** Especificaciones de durabilidad, estética y fácil mantenimiento.
- **Sistemas eléctricos y sanitarios:** Verificación de capacidad, trazabilidad y cumplimiento con criterios normativos de cada especialidad.

Lista de Verificación

El listado para el proyecto Plaza Antare consta de los siguiente items:

Ítem Evaluado	Criterio de Calidad	Responsable	Cumple (✓ / X)	Observaciones
Diseño Y Planificación Vivienda	Firmados y visados por Colegio de Arquitectos	Gerente Arquitectura		
Trabajos Preliminares	Según diseño estructural y ensayo de suelo	Gerente Ingeniería		
Cimentación	Cumplimiento del NEC y normas locales	Gerente Ingeniería		
Estructura	Uniformidad, sin fisuras	Gerente Ingeniería		
Instalaciones Eléctricas	Pruebas de estanqueidad realizadas	Gerente Ingeniería		
Instalaciones Hidrosanitarias	Plantas vivas y diseño paisajístico aprobado	Gerente Ingeniería		
Levantado de Muros Mampostería	Entrega sin escombros ni residuos	Gerente Ingeniería		
Armado de vigas	Criterios ACI 318	Gerente Ingeniería		
Armado de Losas	Criterios ACI 318	Gerente Ingeniería		
Fundición de Vigas y Losas	Criterios ACI 318	Gerente Ingeniería		
Acabados en Muros	Uniformidad, sin fisuras	Gerente Arquitectura		
Acabados en Cielos	Uniformidad, sin fisuras	Gerente Arquitectura		
Puertas	Revisión y Aprobación de cada unidad	Gerente Arquitectura		
Ventanas	Revisión y Aprobación de cada unidad	Gerente Arquitectura		
Closets y Muebles Fijos	Revisión y Aprobación de cada unidad	Gerente Arquitectura		
Pintura	Uniformidad	Gerente Arquitectura		
Decoración	Aprobación de Instalación	Gerente Arquitectura		
Instalaciones especiales	Aprobación y Testeo de cada sistema	Gerente Ingeniería		
Mobiliario y equipamiento	Instalación y Aprobación	Gerente Arquitectura		
Limpieza General	Revisión y aprobación de áreas	Gerente Ingeniería		

Análisis de Precedentes

El análisis de precedentes consiste en revisar proyectos similares ejecutados anteriormente para identificar lecciones aprendidas, buenas prácticas y errores a evitar.

Pasos del análisis:

1. Identificación de proyectos comparables en zonas patrimoniales (como Ciudad Cayalá, Centro Histórico Ciudad Guatemala, Centro histórico de Antigua Guatemala).
2. Revisión documental: especificaciones, cronogramas, resultados, informes de control de calidad.
3. Entrevistas con gerentes de proyecto y residentes de obra.
4. Detección de aspectos críticos en procesos constructivos: fachadas coloniales, sistemas de drenaje pluvial, uso de materiales locales.



Hallazgos Críticos

A. Procesos Constructivos:

- Se detectó que proyectos con fachadas coloniales planificadas desde anteproyecto evitaron rediseños tardíos.
- La planificación anticipada de sistemas de drenaje pluvial ocultos fue clave en evitar sanciones y daños al entorno.
- La utilización de materiales locales certificados por IDAEH (como tejas de barro, cantera natural, y madera tratada) facilitó aprobaciones rápidas.

B. Riesgos y Errores Frecuentes:

- Proyectos que incorporaron PVC visible en instalaciones eléctricas o aluminio anodizado sin textura colonial enfrentaron multas, suspensiones temporales y retrasos de hasta 3 meses.
- En algunos casos, la ausencia de validación por parte del IDAEH antes de iniciar obra gruesa generó re-trabajos costosos y conflictos legales.

C. Buenas Prácticas Identificadas:

- La implementación de inspecciones periódicas programadas con IDAEH desde el inicio de obra minimizó riesgos de paralización.
- Incorporar maquetas a escala y renders 3D aprobados por entes patrimoniales ayudó a agilizar procesos de aprobación.
- Formación continua del personal sobre normativas patrimoniales vigentes mejoró la ejecución en campo.

Fuente: PMI, A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), 7th ed. (Newtown Square, PA: Project Management Institute, 2021).



Selección de Contratistas y sus Calidades

La selección de contratistas será uno de los factores determinantes de la calidad del proyecto, por lo tanto, se establecerá un proceso riguroso de preselección y calificación técnica. Los criterios de selección en Plaza Antare serán:

Criterios de selección:

- Experiencia previa en zonas patrimoniales.
- Capacidad técnica y financiera respaldada con estados financieros auditados.
- Personal técnico colegiado y con experiencia comprobada.
- Referencias verificables de proyectos anteriores.
- Experiencia mínima de 5 años en proyectos comerciales.
- Certificaciones ISO 9001 (opcional pero valorado).
- Capacidad técnica comprobable (equipos, logística y cronogramas).
- Buen historial en cumplimiento de contratos y entrega en tiempo.

Se utilizará un formato de evaluación de contratistas con ponderaciones para cada criterio.

Criterio	Ponderación (%)	Método de evaluación
Experiencia en obras similares	30%	Evaluación de portafolio de proyectos ejecutados y sus mejores prácticas.
Certificación de calidad	15%	Verificación documental de materiales, resultados de proyectos anteriores.
Recursos técnicos	20%	Lista de maquinaria y personal de empresa disponible para proyecto.
Solvencia financiera	20%	Análisis de balances financieros y estados de cuenta generales.
Propuesta técnica	15%	Evaluación técnica comparativa y análisis de la misma.

Este es cuadro de ponderación a utilizar en entrevistas y cotizaciones para las contrataciones de cada uno de los trabajos a realizar en el proyecto. El cual será la herramienta para llegar a una decisión final para mesa directiva.

Fuente: Kerzner, Harold. *Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling*. 12th ed. (Hoboken, NJ: Wiley, 2017).



ANTARE S.A

Supervisión del Proyecto y sus Instrumentos

La supervisión del proyecto se establecerá mediante un sistema de control de calidad en sitio, liderado por un Coordinador de Calidad, apoyado por ingenieros residentes, inspectores de campo y especialistas por disciplina.

Instrumentos de supervisión:

- **Bitácoras de obra digitalizadas:**
 - Ingresos diarios, observaciones, avance físico en campo.
- **Checklists de inspección por actividad:**
 - Estructura
 - Instalaciones
 - Acabados
 - Seguridad.
- **Pruebas de laboratorio:**
 - Conos de revenimiento
 - Ensayo de compresión
 - Pruebas de hermeticidad y continuidad eléctrica.
- **Sistema fotográfico de avance y evidencia de conformidad.**
- **Reuniones de calidad semanales:**
 - Monitoreo y toma de decisiones para contratistas y subcontratistas.

Estrategia de control de calidad:

1. **Inspección continua:**
2. Personal en campo verificando tareas críticas.
3. **Verificación por lotes:**
4. Aprobación previa a instalación o vaciado.
5. **Evaluación de proveedores:**
6. Control de certificados de origen y fichas técnicas.
7. **Plan de mejora continua:**
8. Reportes de no conformidades y planes correctivos.

Conclusión

La estrategia de verificación de calidad del Plaza Comercial Antare establece mecanismos sólidos y estructurados para garantizar que cada fase del proyecto cumpla con los más altos estándares técnicos, normativos y estéticos. A través de listas de verificación detalladas, el aprendizaje de precedentes, una cuidadosa selección de contratistas y una supervisión rigurosa, se busca asegurar un resultado final de alta calidad y sostenibilidad a largo plazo.

Fuente: Juran, Joseph M., and A. Blanton Godfrey. Juran's Quality Handbook. 7th ed. (New York: McGraw-Hill, 2017).



Diseño de la Estrategia de la Evaluación de Riesgos del Proyecto

La gestión de riesgos en proyectos de desarrollo inmobiliario, como Plaza Comercial Antare, es un proceso sistemático que busca identificar, analizar, priorizar y mitigar los eventos que puedan afectar negativamente el logro de los objetivos del proyecto. Esta estrategia se articula principalmente en torno a dos ejes: riesgos operativos y riesgos financieros.

Según el PMBOK (Project Management Body of Knowledge), el proceso de gestión de riesgos comprende cinco etapas: planificación de la gestión de riesgos, identificación, análisis cualitativo y cuantitativo, planificación de respuestas, y monitoreo y control (PMI 2021).

Mapa de Riesgos Operativos

El riesgo operativo incluye todos aquellos eventos que puedan interrumpir, retrasar o afectar la ejecución técnica del proyecto, tales como retrasos, fallos técnicos, conflictos legales, climáticos o errores humanos.

Matriz de identificación de riesgos operativos

ID	Riesgo	Tipo	Prob.	Impacto	Nivel	Plan de Mitigación	Responsable
R1	Retraso por permisos municipales	Operativo	Alta	Alta	Alto	Seguimiento legal temprano con DMP	Gerente Legal
R2	Aumento en costos de materiales	Financiero	Alta	Alta	Alto	Contratos con precios cerrados	Gerente Financiero
R3	Escasez de mano de obra calificada	Operativo	Media	Media	Medio	Precontratación y bolsa de trabajo	Gerente de Obra
R4	Desfase de cronograma	Operativo	Media	Alta	Alto	Ruta crítica monitoreada semanalmente	Gerente Proyecto
R5	Incumplimiento de calidad	Operativo	Baja	Alta	Medio	Checklists y supervisión intensiva	Supervisores de Área

Matriz de Evaluación de Riesgos (Heat Map)

Impacto \ Probabilidad	Baja	Media	Alta
Alta	Medio	Alto	Crítico
Media	Bajo	Medio	Alto
Baja	Bajo	Bajo	Medio

Adaptado de Kerzner, Harold. *Project Management: A Systems Approach*. 12th ed., Wiley, 2017.



Conclusión

La formulación de la ejecución del proyecto Plaza Comercial Antare constituye una fase clave para asegurar el éxito del desarrollo constructivo y operativo. La definición clara del alcance, la estructuración eficiente del recurso humano, los mecanismos de comunicación efectiva, y la implementación de estrategias de calidad y riesgos permiten una gestión sólida y orientada a resultados sostenibles y de alto valor para los stakeholders.

Diseño de la Estrategia de Integración y Cierre del Proyecto

La estrategia de integración y cierre del proyecto Plaza Antare tiene como objetivo asegurar una finalización ordenada, documentada y conforme con los entregables pactados en los contratos y planificación inicial. Esta estrategia considera dos pilares fundamentales: el control riguroso de los cambios durante la ejecución y el cierre formal de los contratos y obligaciones del proyecto, garantizando transparencia, cumplimiento legal y satisfacción de las partes interesadas.

Control de Cambios

El control de cambios consiste en un procedimiento sistemático para gestionar cualquier modificación en el alcance, cronograma, presupuesto o entregables del proyecto. Este proceso asegura que todo cambio sea evaluado, aprobado, documentado y comunicado adecuadamente antes de su implementación.

Procedimiento del control de cambios:

1. Solicitud formal del cambio (por parte de un gerente de área o contratista).
2. Registro en el Formato de Solicitud de Cambio.
3. Evaluación del impacto del cambio en tiempo, costo, calidad y alcance.
4. Aprobación o rechazo del cambio por parte del Comité de Dirección del Proyecto.
5. Actualización de documentos del proyecto si el cambio es aprobado.
6. Comunicación oficial del cambio aprobado al equipo y contratistas.

No.	Fecha	Solicitante	Descripción del Cambio	Impacto Esperado	Evaluación Técnica	Aprobado por	Fecha Aprobación	Observaciones

Esta es la plantilla del control de cambios a utilizar en el proyecto, registrando de forma oficial para amparar cualquier aumento en costo o retraso en los tiempos planificados, y estos sean autorizados por el cliente.

Adaptado de Kerzner, Harold. Project Management: A Systems Approach. 12th ed., Wiley, 2017.



Cierres de Contratos y Finiquitos

El proceso de cierre de contratos consiste en la verificación de que todos los entregables han sido completados, que las obligaciones contractuales han sido cumplidas por ambas partes, y que se emiten finiquitos formales. Esto permite concluir relaciones comerciales de manera legal y profesional, evitando conflictos posteriores.

Actividades clave del cierre contractual:

1. Verificación de cumplimiento de entregables conforme a contrato y especificaciones técnicas.
2. Revisión de pagos y retenciones pendientes.
3. Levantamiento de observaciones o entregas finales.
4. Firma del acta de finiquito o documento de cierre de contrato.
5. Archivo legal y administrativo de la documentación contractual.

No.	Contratista	Contrato N°	Fecha Inicio	Fecha Cierre	Estado de Entregables	Observaciones Finales	Aprobación Técnica	Firma Contratista	Firma Director Proyecto

Esta es la plantilla del control de cambios a utilizar en el proyecto, registrando de forma oficial para amparar cualquier aumento en costo o retraso en los tiempos planificados, y estos sean autorizados por el cliente.

Conclusión

Con estas herramientas, Plaza Antare garantiza una ejecución profesional hasta su fase final, asegurando orden, cumplimiento normativo, satisfacción de las partes involucradas y una transición sin riesgos a la etapa operativa o de entrega a los inversionistas y operadores.

Adaptado de Kerzner, Harold. Project Management: A Systems Approach. 12th ed., Wiley, 2017.





Estrategias de Mercadeo del Proyecto

9. Estrategias de Mercadeo del Proyecto Plaza Antare

La estrategia de mercadeo de Plaza Comercial Antare es crucial para maximizar la ocupación de sus espacios comerciales, generar alta afluencia de visitantes y posicionar el proyecto como un ícono comercial en Antigua Guatemala. Se desarrolla un plan integral considerando las mejores prácticas del marketing inmobiliario.

El éxito comercial del proyecto depende en gran medida de la correcta formulación e implementación de sus estrategias de mercadeo. A continuación se detallan las acciones estratégicas diseñadas para posicionar exitosamente el proyecto en el mercado de Antigua Guatemala y sus alrededores.

Cartera de Productos y Propuesta de Valor

La cartera de productos se compone de espacios físicos existentes en el proyecto y rentabilizarlos al máximo, al igual que medios digitales que comuniquen los beneficios de acudir al lugar y disfrutar de estos espacios.

Plaza Antare ofrece a arrendatarios y visitantes una experiencia comercial única, combinando tradición colonial con diseño moderno, espacios funcionales y compromiso ambiental, en una ubicación privilegiada en Antigua Guatemala. Su propuesta está alineada con valores de sostenibilidad, innovación y calidad de vida.(Kotler y Keller 2016).

Cartera de Productos:

- Locales Comerciales (24 locales de 60 m²).
- Locales Sub Ancla para Restaurantes (4 locales de 534m²).
- Áreas de Activaciones de temporadas.
- Parqueo seguro (450 plazas).
- Áreas verdes y zonas comunes de alta calidad.
- Espacios Publicitarios Muros, Muppies, y Espacios aprovechables en plaza.

Propuesta de Valor:

Plaza Antare ofrece a arrendatarios y visitantes una experiencia comercial única, combinando tradición colonial con diseño moderno, espacios funcionales y compromiso ambiental, en una ubicación privilegiada en Antigua Guatemala. Su propuesta está alineada con valores de sostenibilidad, innovación y calidad de vida (Kotler y Keller 2016).

La diversidad de productos permitirá captar múltiples perfiles de clientes: locales, turistas, empresas y emprendedores, fortaleciendo así la tasa de ocupación y la rentabilidad del proyecto.



Aplicación de la Metodología Canvas

Se elaboró un modelo Canvas que define las áreas clave del negocio:

Canvas del modelo de negocio



Referencia: (Osterwalder y Pigneur 2010).

Aplicación en Plaza Antare:

El Canvas permite visualizar integralmente cómo cada área contribuye al éxito, identificando puntos críticos como el mercadeo digital y las alianzas estratégicas locales. el funcionamiento de todos estos elementos clave, dan vida al modelo de negocio del proyecto, el cual se basa en un giro comercial.

Adaptado de Kerzner, Harold. *Project Management: A Systems Approach*. 12th ed., Wiley, 2017.



ANTARE S.A

Estrategia de Precios

Se establece una estrategia de precios de mercado competitivo basado en:

- Valor percibido por los arrendatarios.
- Comparación de precios en proyectos similares en Antigua Guatemala.
- Estrategias de descuentos iniciales por apertura.

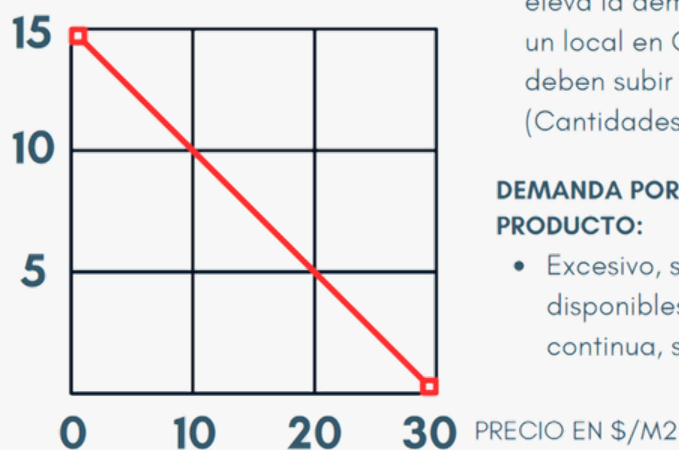
Referencia: (Armstrong y Kotler 2012).

La estrategia busca ofrecer precios que reflejen el valor añadido de la ubicación y diseño de Plaza Antare, asegurando altos niveles de ocupación inicial y estabilidad de ingresos, a su vez un precio por debajo de la media en los 3 primeros meses de renta, y después equilibrándose a los precios del sector, haciendo aún más atractiva para arrendatarios el uso de nuestros espacios.

Se proyecta trabajar con marcas importantes en el sector comercial, de alta influencia en consumidores, con el objetivo de generar mucho tráfico de personas en el comercial, lo cual es atractivo para los empresarios y arrendatarios interesados en ingresar al proyecto.

ANALISIS DEMANDA

DEMANDA DE LOCALES
COMERCIALES



DEMANDA DE MERCADO

- Se evidencia que mientras se eleva la demanda por arrendar un local en CC Antare, los mismo deben subir su precio de renta. (Cantidades en \$ USA)

DEMANDA POR ACEPTACIÓN DE PRODUCTO:

- Excesivo, se acaban los locales disponibles y la demanda continua, superando la oferta.

Adaptado de Kerzner, Harold. Project Management: A Systems Approach. 12th ed., Wiley, 2017.

Previsiones de Ventas

Se proyecta un comportamiento de arrendamiento progresivo:

- 80% de ocupación en los primeros tres meses posteriores a la apertura.
- 100% de ocupación a los seis meses.
- 100% de ocupación al cierre del primer año con arrendatarios en lista de espera.

Estas previsiones se basan en análisis de demanda local, tendencias inmobiliarias y la estacionalidad turística de Antigua Guatemala (McDonald y Wilson 2016).

Permite planificar el flujo de efectivo, estrategias de retención y ampliación de la oferta comercial de forma estratégica y realista.

Estrategia de Distribución

La distribución de la oferta comercial se basará en:

- Alianzas con brokers inmobiliarios especializados.
- Marketing digital (sitio web, redes sociales, Google Ads).
- Eventos de networking y ferias inmobiliarias.

Referencia: (Fill y Turnbull 2016).

Una estrategia de distribución multicanal asegurará máxima exposición en el mercado objetivo, acelerando la colocación de los espacios disponibles.



Adaptado de Kerzner, Harold. Project Management: A Systems Approach. 12th ed., Wiley, 2017.



Estrategia de Comunicación

La comunicación de Plaza Antare se orientará a:

- Resaltar el valor de la ubicación histórica y la calidad arquitectónica.
- Enfatizar beneficios como comodidad, accesibilidad y exclusividad.
- Usar storytelling emocional que conecte con el estilo de vida de los potenciales clientes.



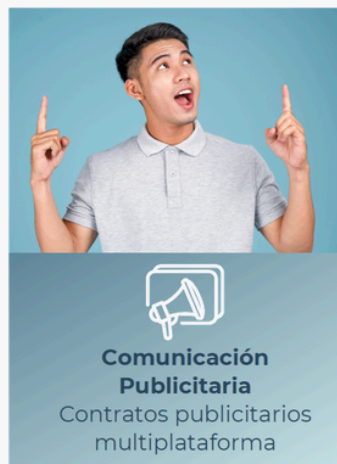
Tácticas principales:

- Publicidad ATL Y BTL
- Publicidad en redes sociales (Facebook, Instagram, X, Tik Tok, y Google Ads).
- Uso de influencers de marketing local.
- Prensa escrita y digital enfocada en turismo y bienes raíces.

La estrategia posicionará a Antare como “el lugar donde el pasado y el futuro se encuentran”, creando diferenciación en el competitivo mercado de Antigua.

Modelo de Comunicación

Principales canales de comunicación a utilizar
en Comercial Antare



Referencia: (Clow y Baack 2018).

Presupuesto de Marketing

El presupuesto total asignado para la estrategia de marketing es de Q1,000,000 para un periodo de 12 meses, distribuido de la siguiente manera:

Actividad	Costo Estimado (Q)	Porcentaje
Publicidad Digital (Facebook, Instagram, Google)	Q300,000	30%
Producción de Contenido (fotografía, video, diseño)	Q250,000	25%
Eventos de Lanzamiento y Ferias	Q200,000	20%
Relaciones Públicas y Medios Tradicionales	Q150,000	15%
Influencer Marketing	Q50,000	5%
Reserva y Contingencias	Q50,000	5%
Total	Q1,000,000	100%

El presupuesto permite una campaña de marketing robusta que combine medios digitales y tradicionales, generando alto impacto de marca y rápida colocación de los espacios.

Referencia: (Westwood 2013; Wymore 2022).



Conclusiones y Recomendaciones

Proyecto Plaza Comercial Antare

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

Viabilidad del Proyecto:

El análisis técnico, financiero y de mercado evidencia que Plaza Comercial Antare es un proyecto totalmente viable, tanto en términos de ejecución como de rentabilidad, logrando una TIR del 13% y un VAN positivo a 10 años. Esto posiciona al proyecto como una inversión atractiva en el mercado inmobiliario de Antigua Guatemala.

Adecuada identificación del mercado meta:

El estudio de mercado permitió identificar claramente a las tribus urbanas y segmentos de consumidores objetivo, adecuando la oferta de productos y servicios del centro comercial a sus necesidades y hábitos de consumo (Kotler y Keller, 2016).

Diseño arquitectónico en armonía con el entorno:

La propuesta arquitectónica respeta las normativas de conservación patrimonial, ofreciendo un diseño contemporáneo que convive en equilibrio con el estilo tradicional de Antigua Guatemala, aumentando así la aceptación del proyecto por parte de autoridades locales y usuarios (Ching, 2015).

Sólida estrategia de ejecución:

La formulación de la ejecución del proyecto, basada en metodologías PMBOK®, permitió estructurar adecuadamente el alcance, tiempo, calidad, costos, comunicación, recursos humanos y riesgos, garantizando un modelo de gestión integral (Project Management Institute, 2021).

Estrategia financiera robusta:

Con un presupuesto base de Q54,900,000, flujo de efectivo positivo y un convenio bancario que otorga dos años de gracia en pagos, el proyecto tendrá suficiente liquidez inicial para consolidarse en el mercado.

Estrategias de mercadeo innovadoras:

La implementación de una estrategia de marketing basada en Canvas, previsiones de ventas, distribución multicanal y un presupuesto de Q1,000,000 para el primer año fortalecerá el posicionamiento del centro comercial en su etapa de lanzamiento.

Gestión de riesgos efectiva:

Se identificaron los principales riesgos operativos y financieros, formulándose estrategias de mitigación que reducen significativamente el impacto de amenazas externas e internas (Hillson, 2012).



Recomendaciones

Fortalecer las alianzas estratégicas:

Se recomienda consolidar alianzas con marcas ancla y operadores gastronómicos reconocidos para asegurar una alta afluencia de visitantes desde la apertura.

Monitorear indicadores de desempeño:

Implementar un sistema de indicadores clave de desempeño (KPI) tanto operativos como financieros para evaluar el avance del proyecto y corregir desviaciones a tiempo (Kerzner, 2017).

Actualizar el análisis de mercado anualmente:

Dada la dinámica cambiante de los hábitos de consumo, es fundamental realizar actualizaciones periódicas del estudio de mercado para ajustar estrategias de comercialización.

Plan de contingencias financieras:

Aunque el flujo de efectivo proyectado es sólido, se recomienda establecer un fondo de contingencia equivalente a un 5%-10% de los ingresos anuales para cubrir imprevistos.

Implementar programas de fidelización de clientes:

Se sugiere diseñar programas de lealtad que fomenten la recurrencia de visitantes y premien a arrendatarios comprometidos con el éxito del centro comercial.

Capacitación continua del equipo:

Invertir en la capacitación continua del personal operativo y de ventas asegurará un servicio de alta calidad que fortalezca la imagen del proyecto.

Gestión ambiental y responsabilidad social:

Promover prácticas sostenibles en la operación, como separación de residuos y eficiencia energética, y desarrollar programas de responsabilidad social empresarial vinculados a la comunidad de Antigua Guatemala.



Referencias

- Ching, Francis D.K. Architecture: Form, Space, and Order. 4th ed. Hoboken, NJ: Wiley, 2015.
- Hillson, David. Practical Project Risk Management: The ATOM Methodology. 2nd ed. Vienna, VA: Management Concepts, 2012.
- Kerzner, Harold. Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling. 12th ed. Hoboken, NJ: Wiley, 2017.
- Kotler, Philip, and Kevin Lane Keller. Marketing Management. 15th ed. Upper Saddle River, NJ: Pearson, 2016.
- Project Management Institute. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide). 7th ed. Newtown Square, PA: Project Management Institute, 2021.
- Brigham, Eugene F., and Joel F. Houston. Fundamentals of Financial Management. 15th ed. Boston, MA: Cengage Learning, 2015.
- Damodaran, Aswath. Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. 3rd ed. Hoboken, NJ: Wiley, 2012.
- White, Gerald I., Ashwinpaul C. Sondhi, and Dov Fried. The Analysis and Use of Financial Statements. 3rd ed. Hoboken, NJ: Wiley, 2003.
- Fabozzi, Frank J. Bond Markets, Analysis, and Strategies. 9th ed. Boston, MA: Pearson, 2015.

Guatemala, 03 de septiembre de 2025

Arquitecto
Sergio Francisco Castillo Bonini
Decano
Facultad de Arquitectura
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

Atentamente, hago de su conocimiento he realizado la revisión de estilo del proyecto de graduación: ***"Desarrollo del Proyecto de uso mixto Plaza Antare, ubicado en Antigua Guatemala"***, del estudiante ***Axel René Hernández Guarcas*** de la ***Facultad de Arquitectura***, carné universitario: ***201025332***, previamente a conferírsele grado académico de ***Maestro en Artes en Gerencia de Proyectos Arquitectónicos***.

Luego de las adecuaciones y correcciones que se consideraron pertinentes en el campo lingüístico, considero que el proyecto de graduación que se presenta, cumple con la calidad técnica y científica requerida.

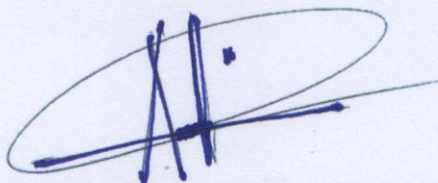
Al agradecer la atención que se sirva brindar a la presente, me suscribo respetuosamente,

Msc. Lcdo. Alan Gabriel Mogollón Ortiz
Colegiado No. 31632

Msc. Lcdo. Alan Gabriel Mogollón Ortiz
Colegiado No. 31632

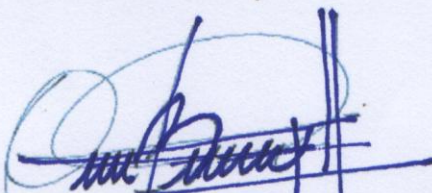
"Desarrollo del Proyecto de uso mixto Plaza Antare, ubicado en Antigua Guatemala"

Proyecto de Graduación desarrollado por:



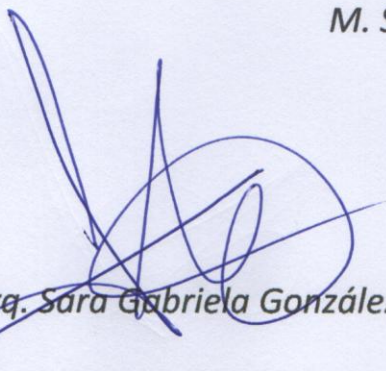
Arq. Axel René Hernández Guarcas

Asesorado por:



M. Sc. Arq. Otoniel Barrios Toledo

Examinador



M.A Arq. Sara Gabriela González López

Examinadora



M.Sc. Arq. Omar Alexander Serrano

de la Vega

Examinador

Imprímase:

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini

Decano