

Asur Cooperativa



ESPACIO Y CONFORT

CONTENEDORES
MARITIMOS
EN
EDIFICIOS



INDICE

1- INTRODUCCIÓN

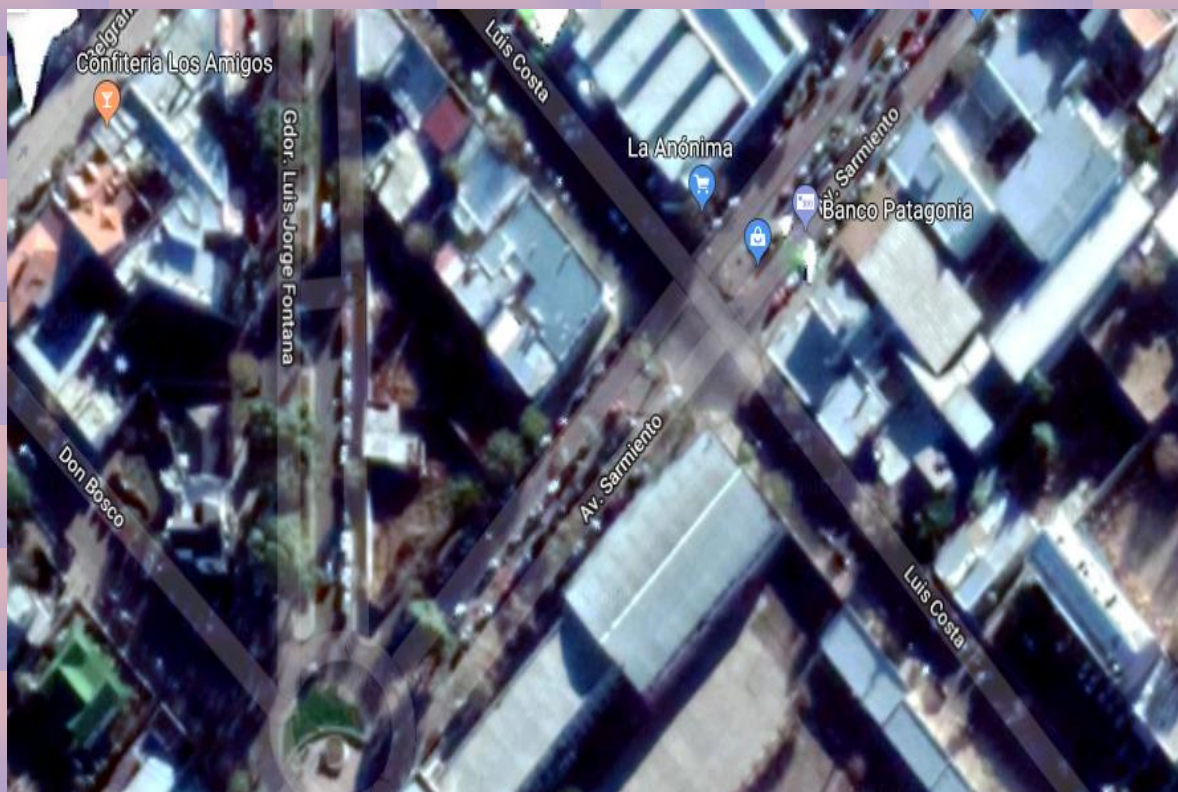
2-



Introducción

“Asur cooperativa”, ofrecerá un edificio construido con arquitectura sustentable, que cuente con locales comerciales y departamentos. Con un ahorro a largo plazo para sus socios debido a la orientación favorable hacia el norte y sus detalles constructivos. Los departamentos serán construidos con contenedores marítimos, una forma de proteger la huella económica y ecológica. En el mismo los locales comerciales serán destinados a los integrantes de la cooperativa de edificación. Este buscará satisfacer las necesidades de las personas que vivan en los condominios como también de la gente que venga a gozar de los productos saludables que producirá el edificio y su gente.





¿Quiénes somos?

La estructura de Asur está integrada por 2 emprendedores iniciales, que convocaron a personas que compartían la misma necesidad y principios de vida. La estructura de la cooperativa permitió la división de las tareas y la toma de decisiones de manera democrática.

Socios fundadores del proyecto; Vaughan Aylen, Ailyn Baigorria. Las mismas son profesionales de la construcción, su rol de Maestro Mayor de Obras les permitió la proyección de las ideas, considerando las características de los socios y sus necesidades. El conocimiento les permite poder llegar a un resultado óptimo y favorable en la construcción.

Las 2 socias fundadoras Maestro Mayor de Obra van a brindar una capacitación de manera gratuita a los otros 10 socios, para que estos puedan trabajar en la construcción. Ya que como bien fue aclarado, la construcción de esta cooperativa va a ser llevada a cabo mayormente por los mismos



Sustentable

Desde hace años la comunidad científica viene alertando sobre la rápida degradación de los recursos naturales del país. En consecuencia, es urgente reorientar hacia las practicas sustentables, con el objetivo de concebir una ayuda hacia el medio ambiente y la reducción de las huellas contaminantes. De ahí nace la arquitectura, también llamada verde o sostenible. Se busca optimizar los recursos naturales y sistemas de la edificación para una mejora en la calidad de vida de todos.

El proyecto se desarrollará en la comarca VIRCH-Valdés dentro de los ejes estratégicos turismo y conocimiento.

La construcción contendrá servicios anteriormente estudiados para la ubicación elegida, como edificaciones que brinden confort, gastronomía y comercios. El mismo pretende que el servicio de locales comerciales pretende explotar el turismo comercial aprovechando los recursos de la región. Dando a conocer los tipos de sustentabilidades existentes. Satisfaciendo necesidades según la naturaleza primaria y secundaria.

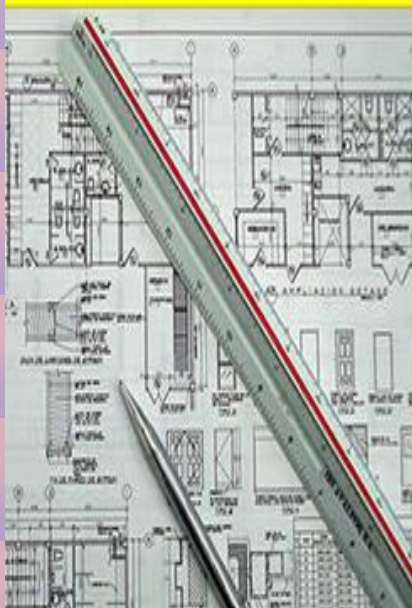


G-R

ARQUITECTURA

Gómez, Sandra Graciela
Roque, Hugo Cesar
ARQUITECTOS

Pigüé y zona
Te: 02923-403885
Cel: 02923-15507976
gr-arquitectura@hotmail.com
Belgrano 610 casi esq. Lucio V. López



- *Proyecto - Dirección y Ejecución de Obras*
- *Ampliaciones - Refacciones*
- *Viviendas - Obras comerciales*
- *Proyectos de inversión*
- *Empadronamientos*



Análisis FODA

Una ventaja de este es su forma de negocio.

Su estilo de cooperativa disminuye gastos para inquilinos, y ganancias para todos

La situación de inflación es considerable, pero se tomarán todos los recaudados necesarios comprando los materiales anticipadamente a fin de congelar el precio.

Como fortaleza se puede mencionar el trabajo de investigación y planificación, que serán la base del proyecto. Otra fortaleza son las incumbencias del título de los socios del proyecto. Se ahorrarán costos ya que los mismos podrán hacer la dirección, seguimiento, mano de obra, etc.



ESTUDIO DE MERCADO



El presente análisis de mercado ha sido elaborado a partir de encuestas realizadas a un público de ambos géneros de entre 18 a 58 años de edad. Antes de realizar el proyecto se buscó conocer el interés de la gente sobre el mismo para poder llevar a cabo exitosamente su realización. Los resultados de dichas encuestas fueron los siguientes:

El resultado demostró que más de un 40% desconoce lo que es una sociedad cooperativa. Pero este resultado podría modificarse con un curso de cooperativismo que dura una semana de acuerdo a lo regido por la ley.

Pero a su vez un 80% tiene conocimiento sobre los edificios autosustentables. Lo que juega a favor para su realización debido a la comprensión de la gente en el tema del modelo de construcción a realizar.



Y por lo tanto la opinión positiva de los encuestados a vivir en este tipo de edificio, que dio más de un 70% a favor. Además, que un 3/5 opta por el modelo de departamento de una habitación. El proyecto está diseñado de dos habitaciones para prever futuras expansiones familiares y/u otras.

Como la edificación está prevista para contener huertas hidropónicas y acuapónicas además de terrazas jardín, la encuesta se interesó por la opinión sobre esta actividad que se podría realizar en el mismo, lo que resultó más de un 45% positivo.

Lo que deja la posibilidad en un futuro con el proyecto ya realizado, que su sustento económico para todos sus socios sea el de este tipo de comercios que produzca su materia prima y secundaria. Lo que amplía el poder monetario de los mismos y su expansión turística.


La gente busca seguridad cuando se hable de su estabilidad económica, por eso es que más de un 70% opta por un trabajo extra fuera del edificio.

El estudio dio indicios de la gente interesada en obtener su propiedad en este. Deja muy en claro el cambio que se está produciendo socialmente gratamente favorable para la vida sustentable por el deseo del cuidado del medio ambiente donde todos convivimos. Uno de los más graves problemas que enfrenta nuestra sociedad es el bienestar económico, por eso se buscó generarle posibilidad de ahorrar costos mediante la producción propia de mano de obra para su vivienda. Además de mediante cuotas o también se podría llamar inversiones se aseguran la misma.

Se concretaron las reuniones donde quedaron formados los socios para comenzar el proyecto. Debido a las características de la vivienda y la vida en comunidad, los socios se fueron contactando mediante el boca a boca. Generando reuniones informativas del proyecto para encontrar los 12 socios finales.



Clima promedio Rawson, ubicación del edificio.

Parámetros climáticos promedio de Rawson, CH 													[ocultar]
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	41.3	40.4	39.5	35.3	29.5	27.7	24.8	27.4	31.3	36.4	38.3	41.2	41.3
Temp. máx. media (°C)	29.3	28.5	24.6	20.3	15.7	12.1	12.3	14.6	17.6	20.9	25.7	27.9	20.8
Temp. media (°C)	21.7	20.6	17.1	13.1	9.1	6.3	5.9	7.6	10.1	13.8	18.0	20.3	13.6
Temp. mín. media (°C)	14.4	13.4	10.5	7.1	3.9	1.5	0.9	1.8	4.1	7.5	10.3	12.7	7.3
Temp. mín. abs. (°C)	3.0	1.7	-1.4	-4.2	-10.7	-10.8	-10.8	-10.2	-8.0	-4.0	-1.0	1.0	-10.8
Precipitación total (mm)	13.9	11.3	21.4	28.3	21.6	23.4	20.9	13.5	12.5	20.9	10.1	12.3	210.1
Días de precipitaciones (≥ 1 mm)	4	4	6	6	7	9	7	7	7	7	4	5	73
Horas de sol	310.0	271.2	260.4	198.0	155.0	135.0	136.4	173.6	195.0	244.9	285.0	294.5	2649.7
Humedad relativa (%)	38.2	43.2	49.4	53.2	61.6	66.8	64.8	56.4	50.8	44.2	41.0	39.2	50.7
Fuente n°1: Servicio Meteorológico Nacional, ⁸													
Fuente n°2: Secretaría de Minería (extremes, humidity and sun 1941–1990) ⁹													



COMPETENCIA

Este siguiente análisis detecto una posible competencia indirecta, que tiene una estructura perfecta, ya que hay un cierto balance entre la venta y el consumo. Donde sus principales competidores son los edificios que ofrecen alojamiento temporario o por día. Así también en nuestra provincia existen planes como “tierra para todos” donde a los beneficiarios se les ofrece un terreno debiendo gestionarse ellos la construcción de la vivienda individual, lo que hoy en día se complica.

Otro de los competidores es el “Instituto provincial de la vivienda” donde estos construyen y sortean viviendas a un grupo exagerado de personas anotadas que necesitan de ellas, ofreciéndoles vivir en un estado gubernamental donde tienen que cumplir y pagar ciertos requisitos al momento de tener la vivienda (antes no). Como dato cabe aclarar que para poder anotarte en este “plan” se tiene que tener un trabajo estable, una remuneración permanente (debiendo cumplir con los requisitos de ingresos mínimos), no contar con una casa propia.

Se detecta una posible competencia potencial, donde se conoce que, si bien están trabajando la misma idea, sus fines son diferentes. Ya que estarían trabajando a modo “empresa” y no “cooperativa”, como bien lo refleja la palabra, estos estarían obligados a buscar mano de obra, tener el monto necesario para construir el edificio, buscar personas que lo quieran habitar, vender los departamentos, contrato de personas para sus locales.





ESTRATEGIA COMERCIAL- SOCIALIZACIÓN DE LA IDEA

Se comenzó a buscar por medio de conocidos los 10 socios faltantes por medio de un boca a boca las socias fundadoras fueron transmitiendo la idea y así se acercaron interesados. Se realizó una reunión donde se informaron de la idea y se decidió la conformación de la cooperativa como se realizaría la obra y en qué términos.

Además, se llevaron a cabo todas las gestiones reguladas por ley, cursos de cooperativismo, permisos, inspecciones, etc.

Con todas las gestiones realizadas se comienza con las tareas de proyección y las preparativas de la obra. Enseñándole a sus socios las distintas actividades que podrían realizar en obra.

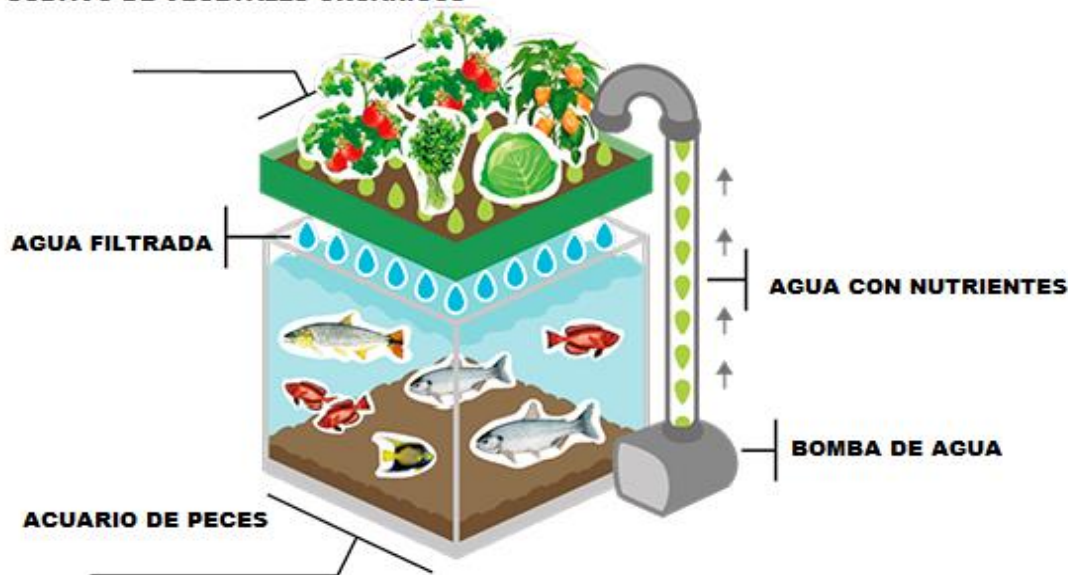
En la hora de la convocatoria se previó buscar gente que le interese la vida saludable y que en un futuro piense en la idea de trabajar el edificio de la mano de la acuaponía y la hidroponía como huerta satisfactoria de sus necesidades económicas y alimenticias. Ya que el edificio está previsto para poseer este tipo de actividades si los socios decidieran realizarlas.

Por otra parte, la gente que va a vivir en los distintos departamentos es gente que no tiene una residencia propia y debe pagar un alquiler todos los meses. Con lo difícil que es poder adquirir una vivienda propia, con la modalidad usada en Asur se facilita mucho la obtención de la misma.



SISTEMA DE ACUAPONÍA

CULTIVO DE VEGETALES ORGÁNICOS



FORMA DE NEGOCIO

LOGISTICA

¿Cómo distribuirá y venderá sus productos?

Sistema de distribución de departamentos y sal comerciales	% del total ventas	Precio de venta
Departamentos destinados a los socios (12)	100%	400000
Locales comerciales se utilizan para los socios (12)	100%	300000

SERVICIO

La ventaja a la que acceden los socios es que al ahorrar costos en la mano de obra se puede disminuir el costo final del departamento comparando con otro tipo de construcciones. Por otra parte, al ser sustentable se ahorran costos de mantención en las edificaciones. El terreno además de ser adquirido sin costo por su donación por parte del municipio. Se puede aprovechar su ubicación céntrica para el conocimiento del edificio. Al estar rodeado de construcciones modernas, este tipo de auto sustentabilidad es un manifiesto a la modalidad empleada hoy en día. Porque su tuvo



en cuenta el impacto que tendrán sobre el medio ambiente durante todo su ciclo de vida.

PRECIO- COSTO

Costo estimado por departamento

	PRECIOS	
	<i>De Venta Promedio del Mercado</i>	<i>De Venta Propios</i>
Departamentos	2412000	400000
Locales comerciales	2520000	300000

PROYECCION DE LA EDIFICACION

Los socios pagaran por mes una cuota que cubrirá los costos mensuales de cada etapa de la obra.

Proyección en un Escenario Realista				
Producto	Unidades	Cantidad mensual	Total	Total, ingresos
Departamento	12	27778	33336	400000
Locales comerciales	6	4167	25002	300024

Proyección en un Escenario optimista				
Producto	Unidades	Cantidad mensual	Precio unitario	Total, ingresos
Departamento	12	80000	96000	400000
Local comercial	6	80000	96000	300000

Proyección en un Escenario Pesimista				
Producto	Unidades	Cantidad mensual	Precio unitario	Total, ingresos
Departamento	12	2000	24000	450000
Locales comerciales	6	2000	24000	350000

ESTRATEGIA PRODUCTIVA

PROCESO PRODUCTIVO:

Variables Externas: Dentro de las variables externas, se puede identificar que el clima podría afectar la construcción en alguna de sus diferentes etapas (siempre dependiendo de qué clima se trate).

PROCESOS Y OPERACIONES



Etapas principales	Que se obtiene	Como	Cuanto (tiempo de trabajo)	Con que y cuanto	Con quien
Preparación del terreno – obrador - Replanteo	El terreno limpio, con sus medidas y nivelado	Con máquinas excavadoras, aplanadoras. Con estacas, hilos	2 semanas y media	1 máquina de excavación. 1 maquina aplanadora. Estacas. hilos	Con los choferes de máquinas y los 12 socios.
Zanjeo	Pequeña excavación para la colocación de cimientos	Manualment e utilizando ciertas herramientas como: pico, pala	1 semana	6 picos 6 palas	Con los 12 socios
Excavación subsuelo	El subsuelo	Con máquinas excavadoras	1 semana	1 máquina excavadora	Con el chofer de la máquina.
Platea Estructura -	El cimiento y su estructura para comenzar con la construcción	Armando sus estructuras y luego llenándolos con el cemento prefabricado.	3 semanas s	Cantidad de materiales necesarios. Cantidad de herramientas necesarias	Con los 12 socios.
Construcción de subsuelo	El subsuelo terminado	Llevándolo a cabo con los materiales respectivos para esta construcción. Levantando pilas de bloques hasta su cierta altura.	1 mes	Cantidad de materiales necesarios. Cantidad de herramientas necesarias	Con los 12 socios.
Construcción de primera planta. Instalaciones.	Locales, restaurante y sistemas sustentables contruidos con sus instalaciones de gas, eléctrica y	Construyend o desde su piso hacia arriba, con la colocación de bloques retak, hasta su respectiva altura.	3 meses	Cantidad de materiales necesarios. Cantidad de herramientas necesarias	Con los 12 socios.



	sanitaria hechas a la par.				
Albañilería de primera planta.	Locales, restaurante y sistemas sustentables listos para poder usarse.	Colocando sus puertas y ventanas a sus respectivos locales y revistiendo exterior e interiormente. Además de ubicar sus muebles.	1 mes	Cantidad de materiales necesarios. Cantidad de herramientas necesarias.	Con los 12 socios.
Construcción de bandeja.	Un bandeja que se utilizara de soporte para los pisos de departamento s hechos con container.	Armando la estructura de sus columnas y llenándolos. Todo manualmente.	2 semanas	Cantidad necesaria de materiales. Cantidad necesaria de herramientas .	Con los 12 socios.
Construcción de departamento s. Instalaciones	Departamentos construidos desde los primeros hasta los últimos, con sus instalaciones eléctricas, de gas, y sanitarias hechas a la par.	Colocando los primeros contenedores sobre la bandeja y el resto uno encima del otro. A la vez también haciendo sus instalaciones.	1 mes	Cantidad necesaria de contenedores, materiales para las instalaciones y sus herramientas .	Con los 12 socios. Y un equipo (maquina) para manejo de contenedores.



Albañilería de los departamentos.	Departamentos listos para poder ser habitados por sus dueños.	Colocando sus puertas y ventanas a sus respectivos locales y revistiendo exterior e interiormente. Además de ubicar sus muebles.	1 mes	Cantidad de materiales necesarios. Cantidad de herramientas necesarias.	Con los 12 socios.
Azotea	Una azotea accesible	Colocando hormigón armado en el último piso.	1 semana	Cantidad necesaria de materiales. Cantidad necesaria de herramientas.	Con los 12 socios.

El tiempo de la construcción será constante siempre que el tiempo del clima lo permita.



RECURSOS MATERIALES

RECURSOS MATERIALES				
Contenedores	gl	48	\$	4.800.000
Mallas	gl	2	\$	3.686,52
Tanques	gl	2	\$	35.590
Peceras de vidrio	gl	12	\$	26.880
Columnas	m3	25,92	\$	37.368
Vigas	m3	10,52	\$	308.645
Escalera	m3	72	\$	79.945
Domo	gl	1	\$	110.000
Dinteles	m3	0,38	\$	15.000
Tanque solar	gl	1	\$	3.195
Termo tanque solar	gl	1	\$	20.493
Azotea Completa	m2	417,71	\$	600.230
Muros	m2	710	\$	1.320.200
Aislación	m2	40	\$	6.352
Contrapiso	m2	420	\$	94.320
Carpeta de nivelación	m2	420	\$	100.000
Rev. grueso y fino interior a la c	m2	480	\$	50.360
Rev. grueso y fino exterior a la	m2	500	\$	55.000
Cerámico	m2	44,5	\$	29.460
Zócalos	m	400	\$	30.500
Carpintería	gl	1	\$	204.874
Instalación eléctrica	gl	1	\$	132.520
Obras sanitarias	gl	1	\$	21.368
Instalación de gas	gl	1	\$	126.714



MAQUINARIAS

Máquinas y otros	Función que desempeña	Número	Disponibilidad
Maquina excavadora	Excavar	1	Prestamo Cooperativa mocara
Maquina aplanadora	Aplanar	1	Prestamo Cooperativa Mocara
Equipo (maquina) manejo de contenedores.	Manejo de contenedores, p apilarlos	1	Prestamo Cooperativa Moca

RECURSOS HUMANOS

Tareas a realizar	Número de personas requeridas	Cantidad de horas	Turnos	Categoría profesional requerida	Forma de Contratación
Seguimiento y acompañamiento permanente	2	8	2	MMO Socias activas	_____
Construcción general es realizada por los socios	12	8	2	Socios activos	_____



SERVICIO/S PROFESIONALES

Las 2 socias fundadoras Maestro Mayor de Obra van a brindar una capacitación de manera gratuita a los otros 10 socios, para que estos puedan trabajar en la construcción. Ya que como bien fue aclarado, la construcción de esta cooperativa va a ser llevada a cabo mayormente por los mismos.

Si bien sus tareas van a ser las mismas, para su dicho avance y en consideración con los socios y sus trabajos externos, ésta se va a dividir en 2 turnos de 4 horas (mañana y tarde), como así también en cada uno de ellos van a trabajar 5 socios y 1 socia MMO para el seguimiento y acompañamiento de la obra. Siempre dándoles a elegir a ellos el turno más conveniente.



CONSTRUCCIONES TRADICIONALES EN EL PASADO

Estructuras **más fuertes** con el mismo calibre.

