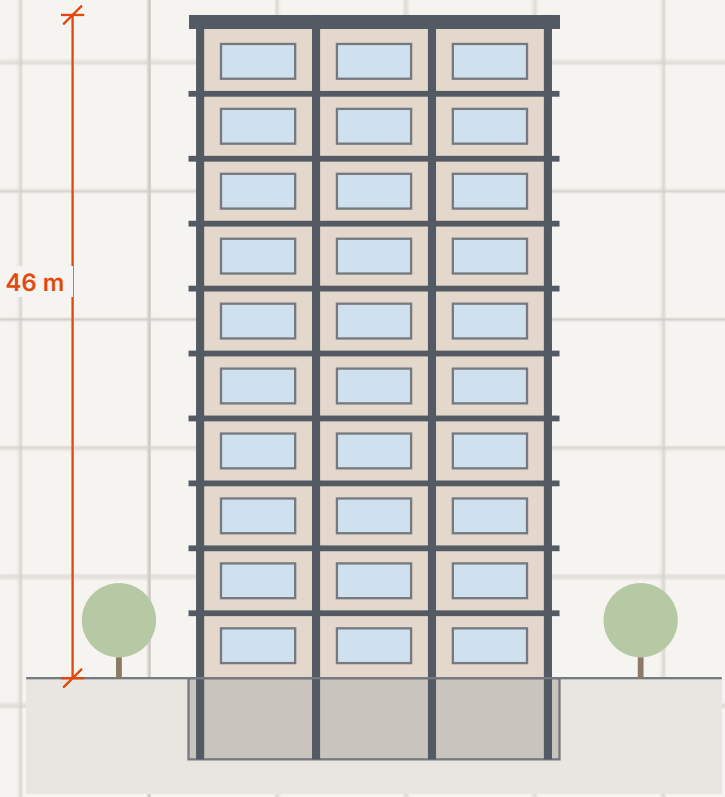
INNOVA

SERVICIO PARA CONSTRUCTORAS

Presupuesto exacto y control de cada peso hasta la entrega.

Estimamos tu obra, armamos el presupuesto con APU, lo revisamos renglón por renglón y lo dejamos conectado al control semanal, a los pagos y a WhatsApp. Con fiducia o con tus propios bancos.



POR QUÉ

El sobrecosto se ve cuando ya no hay cómo pararlo

La mayoría de las obras manejan el presupuesto en un Excel que nadie revisa completo, los gastos en otro y el avance en el WhatsApp del residente. Cuando el comité se reúne, la plata ya se gastó.

91 renglones

no cuadraban en un presupuesto real de 13 pisos: cantidades que no multiplican, capítulos que no suman o fórmulas rotas.

Semanas

tarda en verse que un ítem va caro cuando gasto y avance se cruzan a mano, a fin de mes.

Sin respaldo

quedan los pagos hechos por fuera del presupuesto: nadie sabe de qué ítem salieron ni quién los aprobó.

Lo que hace INNOVA, de la idea a la entrega

1	2	3	4	5	6
Estimar Cuánto cuesta construir, en segundos y sin planos.	**Prefactibilidad** Cuánto vale el lote y cuánto deja el proyecto.	**Presupuesto** Capítulos, ítems y APU revisados por nuestro equipo.	**Control** Programado, construido y gastado cada semana.	**Pagos** Solo se paga lo aprobado y lo que cabe en el ítem.	**WhatsApp** El residente reporta y el dueño pregunta, con los agentes de Hábitat IA.

Para quién es

- ✓ Constructoras y promotores de vivienda, de 3 a 40 pisos.
- ✓ Gerentes que necesitan el informe del comité sin armar diapositivas.
- ✓ Inversionistas que quieren ver en qué se va cada peso.

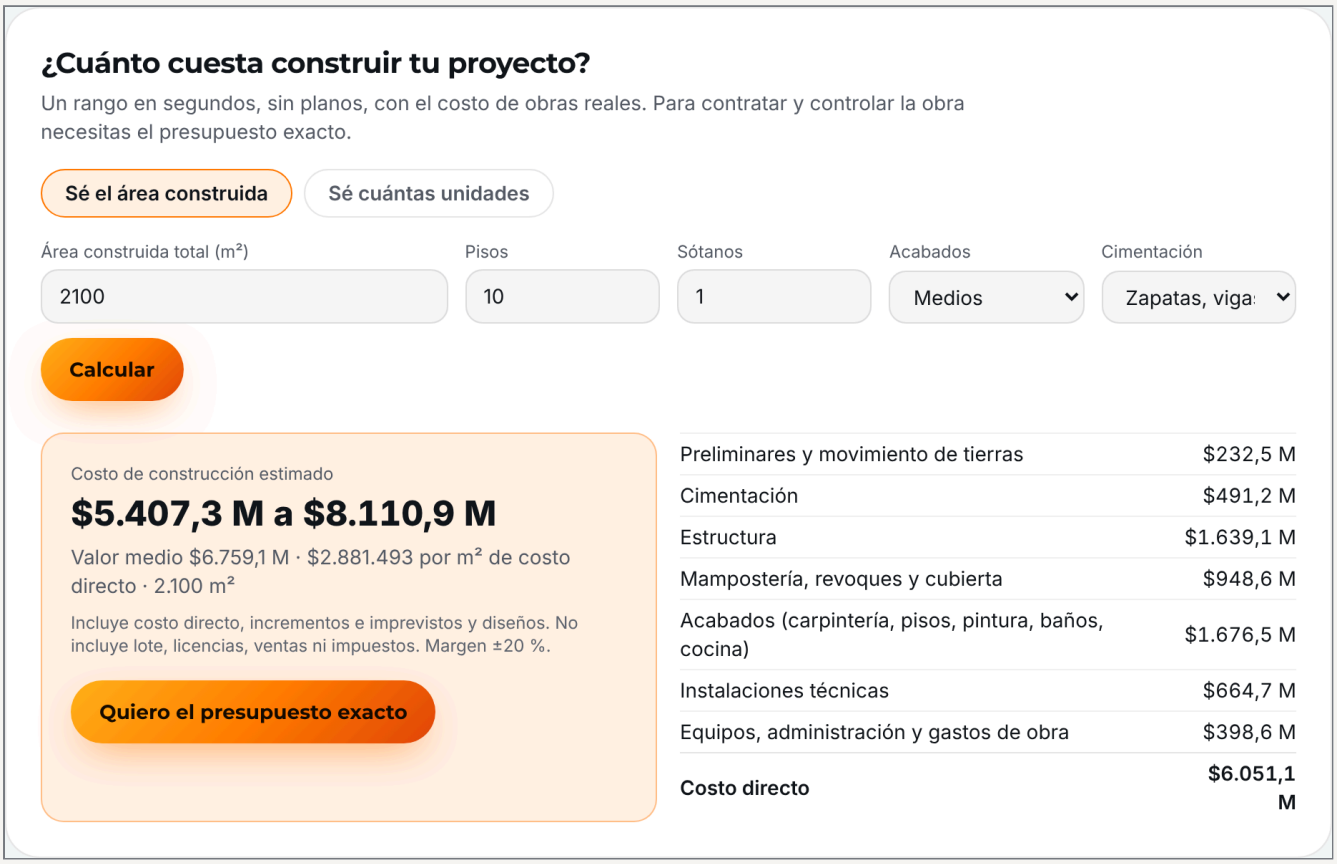
Qué recibes

- ✓ Presupuesto con análisis de precios unitarios, en tu panel y en Excel.
- ✓ Control semanal con alertas antes de que falte la plata.
- ✓ Pagos con doble firma, lote para tu banco y cuadre con el extracto.

PASO 1 · ESTIMAR

¿Cuánto cuesta construir tu proyecto? Un rango en segundos

Escribe el área construida (o cuántas unidades y de qué tamaño), los pisos, los sótanos, el nivel de acabados y el tipo de cimentación. INNOVA calcula el costo con su base de obras reales, ajustada a tu proyecto.



Con obras reales

El costo por m² sale de presupuestos ejecutados, no de un promedio de internet. Cada obra nueva afina el rango.

Ajustado a ti

Acabados, cimentación, altura, sótanos, ciudad y año mueven solo el capítulo que les toca.

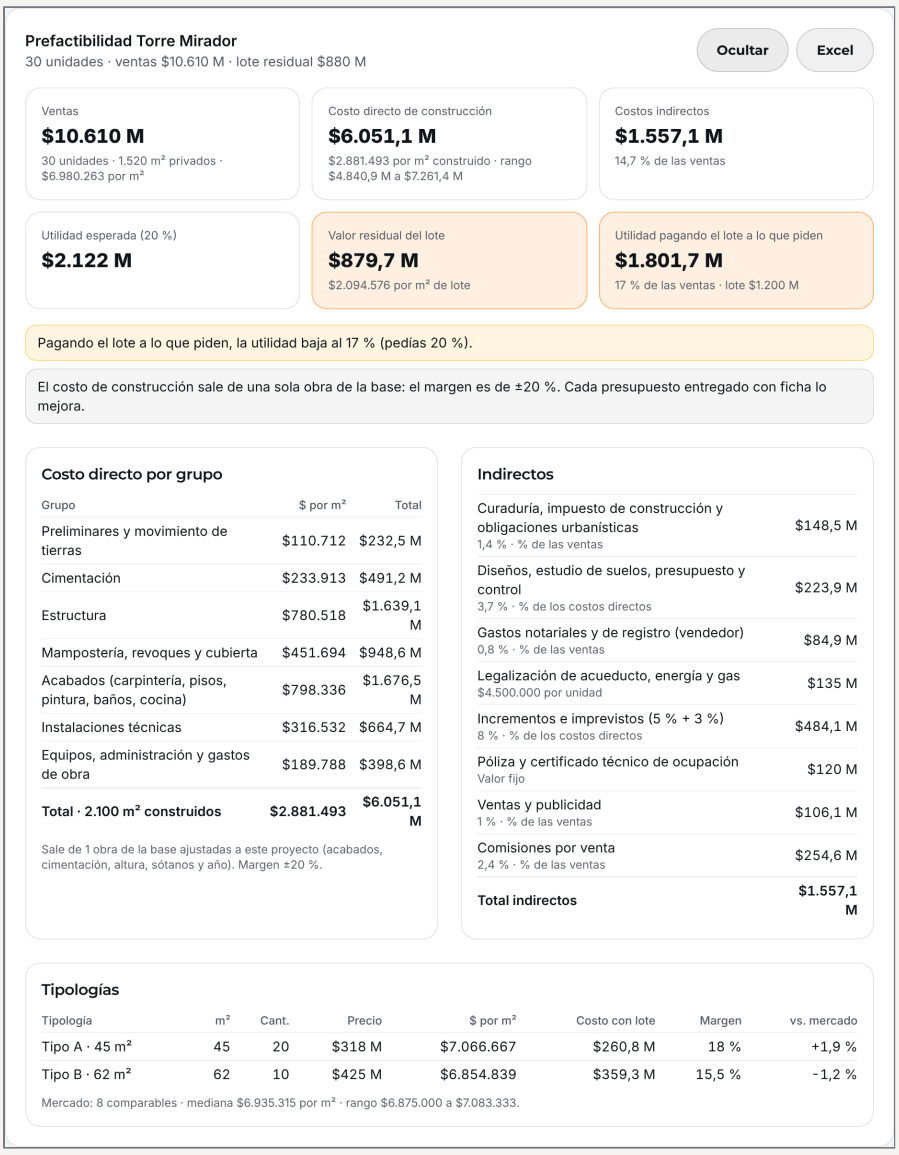
Claro en lo que no incluye

Lote, licencias, ventas e impuestos van aparte, en la prefactibilidad. Con un clic pides el presupuesto exacto.

PASO 2 · PREFACTIBILIDAD

Antes de comprar el lote: ¿cuánto vale y cuánto deja?

Método residual con tus tipologías y precios de venta: ventas − costo de construcción − indirectos − utilidad = lo máximo que puedes pagar por el lote. Si ya sabes lo que piden, te dice la utilidad real.



Prefactibilidad Torre Mirador
30 unidades · ventas $10.610 M · lote residual $880 M

Ocultar | Excel

Ventas	Costo directo de construcción	Costos indirectos
$10.610 M	**$6.051,1 M**	**$1.557,1 M**
30 unidades · 1.520 m² privados · $6.980.263 por m²	$2.881.493 por m² construido · rango $4.840,9 M a $7.261,4 M	14,7 % de las ventas

Utilidad esperada (20 %)	Valor residual del lote	Utilidad pagando el lote a lo que piden
$2.122 M	**$879,7 M**	**$1.801,7 M**
	$2.094.576 por m² de lote	17 % de las ventas · lote $1.200 M

Pagando el lote a lo que piden, la utilidad baja al 17 % (pedías 20 %).

El costo de construcción sale de una sola obra de la base: el margen es de ±20 %. Cada presupuesto entregado con ficha lo mejora.

Costo directo por grupo

Grupo	$ por m²	Total
Preliminares y movimiento de tierras	$110.712	$232,5 M
Cimentación	$233.913	$491,2 M
Estructura	$780.518	$1.639,1 M
Mampostería, revoques y cubierta	$451.694	$948,6 M
Acabados (carpintería, pisos, pintura, baños, cocina)	$798.336	$1.676,5 M
Instalaciones técnicas	$316.532	$664,7 M
Equipos, administración y gastos de obra	$189.788	$398,6 M
Total · 2.100 m² construidos	**$2.881.493**	**$6.051,1 M**

Sale de 1 obra de la base ajustadas a este proyecto (acabados, cimentación, altura, sótanos y año). Margen ±20 %.

Indirectos

Curaduría, impuesto de construcción y obligaciones urbanísticas 1,4 % · % de las ventas	$148,5 M
Diseños, estudio de suelos, presupuesto y control 3,7 % · % de los costos directos	$223,9 M
Gastos notariales y de registro (vendedor) 0,8 % · % de las ventas	$84,9 M
Legalización de acueducto, energía y gas $4.500.000 por unidad	$135 M
Incrementos e imprevistos (5 % + 3 %) 8 % · % de los costos directos	$484,1 M
Póliza y certificado técnico de ocupación Valor fijo	$120 M
Ventas y publicidad 1 % · % de las ventas	$106,1 M
Comisiones por venta 2,4 % · % de las ventas	$254,6 M
Total indirectos	**$1.557,1 M**

Tipologías

Tipología	m²	Cant.	Precio	$ por m²	Costo con lote	Margen	vs. mercado
Tipo A · 45 m²	45	20	$318 M	$7.066.667	$260,8 M	18 %	+1,9 %
Tipo B · 62 m²	62	10	$425 M	$6.854.839	$359,3 M	15,5 %	-1,2 %

Mercado: 8 comparables · mediana $6.935.315 por m² · rango $6.875.000 a $7.083.333.

Lo que trae el estudio

- ✓ Ventas por tipología y precio por m².
- ✓ Costo directo por capítulo, con su rango.
- ✓ Indirectos: licencias, diseños, notariales, servicios públicos, imprevistos, póliza, publicidad y comisiones.
- ✓ Valor residual del lote y utilidad pagando lo que piden.
- ✓ Estudio de mercado: tu precio frente a la mediana del barrio.
- ✓ Alertas cuando la utilidad baja o el precio se sale del mercado.

En el ejemplo, el lote se puede pagar hasta **$880 millones** con 20 % de utilidad. Si se paga lo que piden ($1.200 millones), la utilidad baja al **17 %**: el sistema lo avisa.

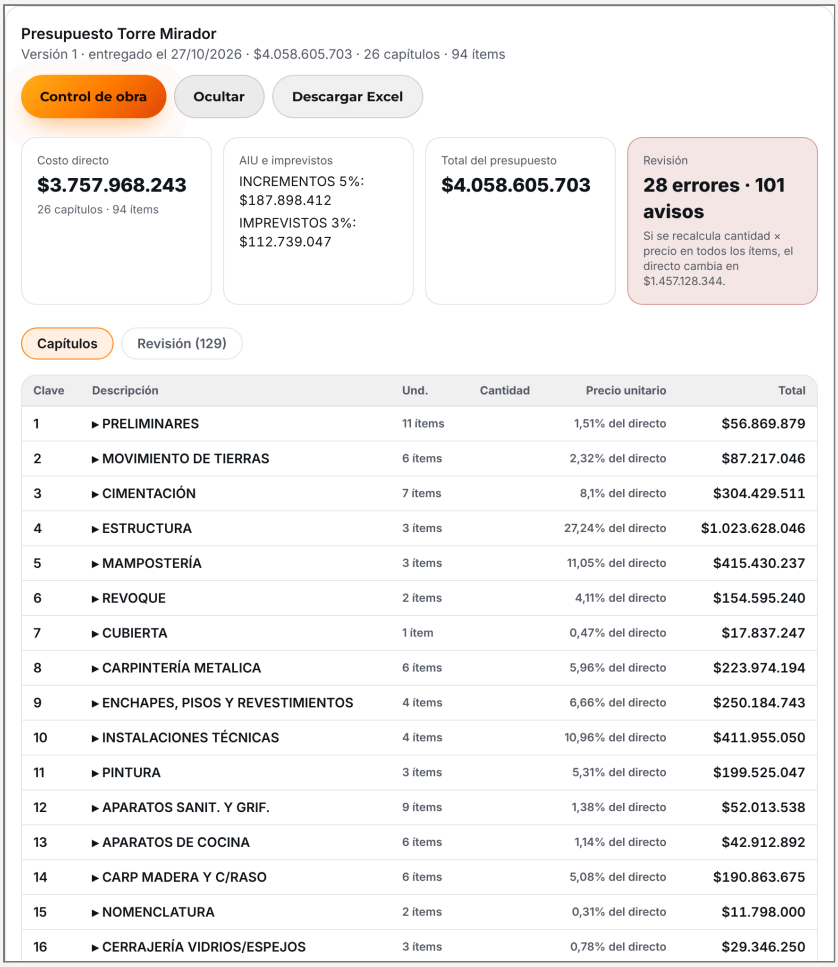
Lo recibes en tu panel y en Excel.

Torre Mirador es un proyecto de ejemplo.

PASO 3 · PRESUPUESTO

Presupuesto con APU, revisado renglón por renglón

Nuestro equipo arma el presupuesto desde tus planos o importa el Excel que ya tienes. Cada precio se rastrea hasta el insumo, y la revisión automática marca lo que no cuadra antes de aprobarlo.



Presupuesto Torre Mirador

Versión 1 · entregado el 27/10/2026 · $4.058.605.703 · 26 capítulos · 94 ítems

Control de obra | Ocultar | Descargar Excel

Costo directo
$3.757.968.243
26 capítulos · 94 ítems

AIU e imprevistos
INCREMENTOS 5%: $187.898.412
IMPREVISTOS 3%: $112.739.047

Total del presupuesto
$4.058.605.703

Revisión
28 errores · 101 avisos
Si se recalcula cantidad × precio en todos los ítems, el directo cambia en $1.457.128.344.

Capítulos | Revisión (129)

Clave	Descripción	Und.	Cantidad	Precio unitario	Total
1	▸ PRELIMINARES	11 ítems		1,51% del directo	$56.869.879
2	▸ MOVIMIENTO DE TIERRAS	6 ítems		2,32% del directo	$87.217.046
3	▸ CIMENTACIÓN	7 ítems		8,1% del directo	$304.429.511
4	▸ ESTRUCTURA	3 ítems		27,24% del directo	$1.023.628.046
5	▸ MAMPOSTERÍA	3 ítems		11,05% del directo	$415.430.237
6	▸ REVOQUE	2 ítems		4,11% del directo	$154.595.240
7	▸ CUBIERTA	1 ítem		0,47% del directo	$17.837.247
8	▸ CARPINTERÍA METALICA	6 ítems		5,96% del directo	$223.974.194
9	▸ ENCHAPES, PISOS Y REVESTIMIENTOS	4 ítems		6,66% del directo	$250.184.743
10	▸ INSTALACIONES TÉCNICAS	4 ítems		10,96% del directo	$411.955.050
11	▸ PINTURA	3 ítems		5,31% del directo	$199.525.047
12	▸ APARATOS SANIT. Y GRIF.	9 ítems		1,38% del directo	$52.013.538
13	▸ APARATOS DE COCINA	6 ítems		1,14% del directo	$42.912.892
14	▸ CARP MADERA Y C/RASO	6 ítems		5,08% del directo	$190.863.675
15	▸ NOMENCLATURA	2 ítems		0,31% del directo	$11.798.000
16	▸ CERRAJERÍA VIDRIOS/ESPEJOS	3 ítems		0,78% del directo	$29.346.250

Qué revisamos

- ✓ Cantidad × precio = total, en cada renglón.
- ✓ Que cada capítulo sume sus ítems y el total sume los capítulos.
- ✓ APU que suman sus insumos (material, mano de obra, equipo y desperdicio).
- ✓ Fórmulas rotas, capítulos vacíos y claves fuera de lugar.
- ✓ AIU completo, con el IVA sobre la utilidad.

Qué recibes

- ✓ El presupuesto en tu panel, con capítulos, ítems y APU.
- ✓ El Excel con resumen, detalle, APU, insumos y la revisión.
- ✓ Cada versión guardada: nada se pisa.

PASO 4 · CONTROL SEMANAL

Programado, construido y gastado, cada semana

El presupuesto entregado queda como línea base. Programas la obra por semanas, cargas los gastos (o llegan solos desde los pagos) y el residente reporta el avance físico. El informe sale solo.

Presupuesto total	Gastado a la fecha	Avance físico	Programado a la semana 35
$4.058.605.703	**$1.129.678.649**	**30%**	**33%**
Directo $3.757.968.243	30,1% del directo	Vale $1.127.354.268	$1.238.544.329

Ejecución contra costos



Va 3% por debajo de lo programado. El gasto va en línea con lo construido.

Alertas (3)

- Media — 4.1 COLUMNAS: va 70% de avance pero 86% del presupuesto gastado. Al ritmo actual costaría $438.418.750.
- Media — Capítulo 5 MAMPOSTERÍA: programado 28% a la semana 35 y ejecutado 15%.
- Media — Capítulo 6 REVOQUE: programado 7% a la semana 35 y ejecutado 0%.

Capítulos

Capítulo	Presupuesto	Gastado	% gastado	Avance físico	Programado	Por ejecutar
1 PRELIMINARES	$56.869.879	$55.732.482	98%	100%	100%	$1.137.397
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	$87.217.046	$85.472.704	98%	100%	100%	$1.744.342
3 CIMENTACIÓN	$304.429.511	$298.340.921	98%	100%	100%	$6.088.590
4 ESTRUCTURA	$1.023.628.046	$640.280.913	62,6%	60,2%	64,9%	$383.347.133
5 MAMPOSTERÍA	$415.430.237	$49.851.629	12%	15%	27,6%	$365.578.608

Alertas a tiempo

«4.1 Columnas va al 70 % de avance pero lleva el 86 % del presupuesto: al ritmo actual costaría $438 millones.» Lo ves en la semana en que pasa, no al cierre.

Avance real, por piso

El avance se reporta por ítem y por piso. El gasto se compara con lo construido, no solo con el calendario.

PASO 4 · CONTROL SEMANAL

El informe del comité, listo cada lunes

Los componentes del gasto como los pide el comité de obra, y el cuadre con el banco: cuánto salió por pagos controlados y cuánto se cargó a mano. Se descarga en Excel o se imprime en PDF.

Componentes del gasto (comité)

A · Control presupuestal
$1.129.678.649
Material $677.807.189 · M.O. bruta $451.871.460 · Otros $0

B · Relación de gastos (pagado)
$1.107.085.077
M.O. neta $429.277.888 · S.S. pagada $0

C · Deducidos de la M.O.
$22.593.572
Retenido $22.593.572 · Liquidación $0 · Retefuente $0 · S.S. por pagar $0

Cuadre con el banco

De lo gastado, **$0** salió por pagos controlados y está conciliado con el extracto, y **$1.129.678.649** se cargó a mano o desde Gastos.

Lo cargado a mano no tiene respaldo del banco en INNOVA: conviene pagarlo por la pestaña Pagos para que quede conciliado.

Avance físico por ítem

Reporta cuánto de cada ítem está construido (no cuánto se ha gastado). En los ítems que se repiten por piso, el avance va piso por piso.

1 PRELIMINARES · 100%

1.1 COMISIÓN TOPOGRAFÍA DÍA — Bien
Presupuesto $2.215.508 · gastado $2.171.198 · avance 100%
Avance % 100 | Nota | Guardar

1.2 DEMOLICIONES ESTRUCTURAS EXISTENTES — Bien
Presupuesto $20.230.000 · gastado $19.825.400 · avance 100%
Avance % 100 | Nota | Guardar

1.3 CAMPAMENTO PROVISIONAL DE OBRA — Bien
Presupuesto $2.345.044 · gastado $2.298.143 · avance 100%
Avance % 100 | Nota | Guardar

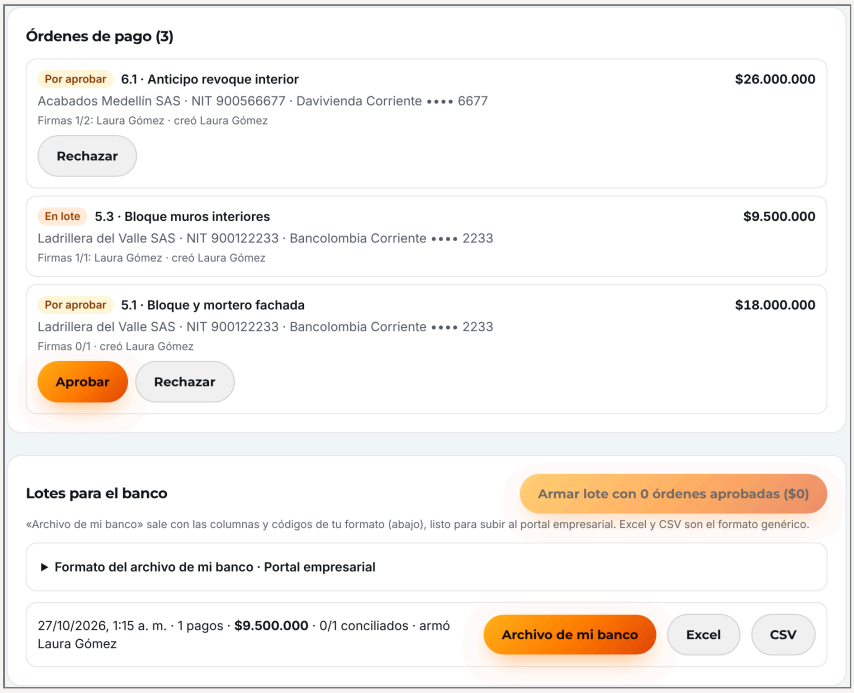
1.4 OBRA PROV. ELECTRICA — Bien
Presupuesto $2.550.000 · gastado $2.499.000 · avance 100%
Avance % 100 | Nota | Guardar

1.5 INST. HIDRAULICA PROV. — Bien
Presupuesto $2.550.000 · gastado $2.499.000 · avance 100%
Avance % | Nota

PASO 5 · PAGOS CON CONTROL

Nada se paga si no cabe en el ítem y no está aprobado

Cada orden de pago se amarra a un ítem del presupuesto y se valida contra su saldo. Sobre el monto que definas pide dos firmas. Las órdenes aprobadas se juntan en un lote para el portal de tu banco.



Cómo funciona

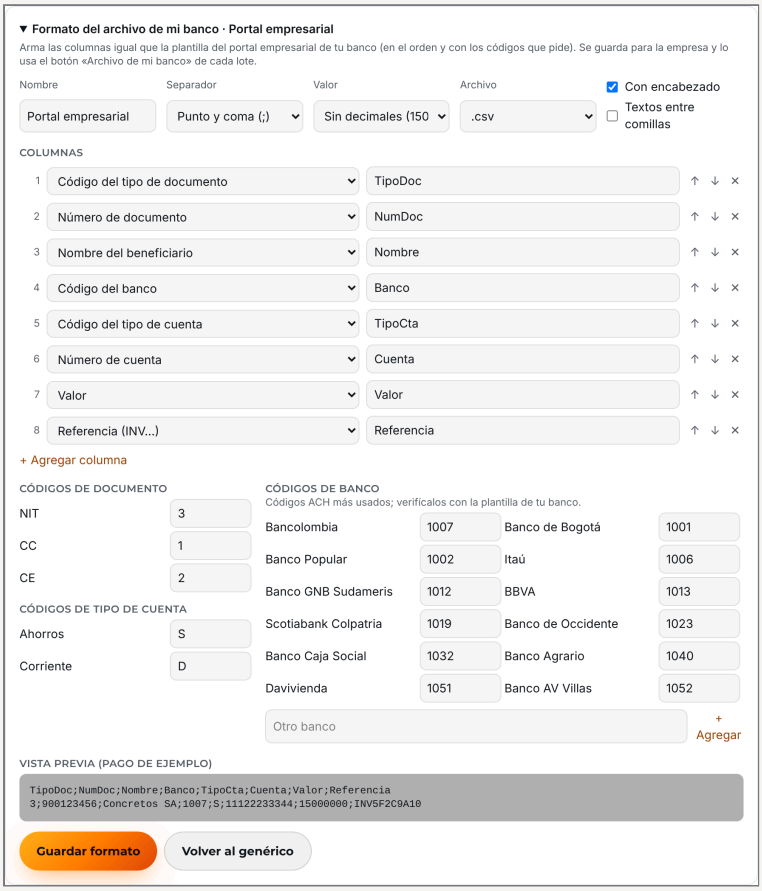
- Crea la orden: ítem, valor, beneficiario y cuenta.
- Si no cabe en el saldo del ítem, no se crea.
- Aprueban el dueño, el administrador o el director de obra. Sobre el monto de doble firma, dos personas distintas.
- Tesorería arma el lote y lo descarga con el formato de tu banco.
- Lo subes al portal empresarial y lo autorizas con tus claves de siempre.

INNOVA no mueve tu dinero ni conoce tus claves. Las cuentas de los proveedores se ven enmascaradas en el panel; el número completo solo va en el archivo del lote.

PASO 5 · PAGOS CON CONTROL

El archivo de tu banco y el cuadre con el extracto

Arma una vez el formato del portal de tu banco: columnas, orden, separador, decimales y códigos. Después, al subir el extracto, cada pago se cruza con su orden y se carga solo al control.



Formato de tu banco

- ✓ Las columnas en el orden que pide tu portal.
- ✓ Códigos ACH de los bancos, de tipo de documento y de cuenta.
- ✓ Vista previa antes de guardar.
- ✓ .csv o .txt, con o sin encabezado.

Conciliación

- ✓ Subes el extracto en Excel o CSV.
- ✓ Cada salida se cruza por la referencia INV... o por el valor exacto.
- ✓ Las órdenes encontradas quedan pagadas y el gasto se carga al ítem.
- ✓ Lo que salió sin orden queda marcado para revisar.

¿Necesitas fiducia?

El control funciona igual con encargo fiduciario: la plata queda en la fiduciaria y solo sale con la orden aprobada en INNOVA.

PASO 6 · WHATSAPP

La obra por WhatsApp, con los agentes de Hábitat IA

Tu equipo vincula su WhatsApp una vez y habla con el agente de INNOVA. Prepara cada registro y tú lo confirmas con un botón. Todo queda en el control.

Hábitat IA · Agente de Obra



Losa piso 4 terminada

Avance de obra · Torre Mirador
4.2 Placas entre pisos
Piso 4 de 10: 100 %

Registrar Cancelar

Avance registrado ✅
4.2 piso 4: 100 %. Ítem en 55 %.

El residente reporta con foto. Si el ítem se repite por pisos, el agente pregunta cuál.

Hábitat IA · Agente de Obra

Buenos días, Laura. Control de obra de Torre Mirador, semana 35 de 70:
• Programado: 33 %
• Ejecutado: 30 %
• Gastado: 30 %

Alertas
• 4.1 Columnas: 70 % de avance con 86 % del presupuesto gastado.

¿Por qué van caras las columnas?

Se gastó $640 M de $1.024 M en estructura con 60 % de avance. Al ritmo actual, columnas terminaría en $438 M...

Cada lunes, el dueño y los administradores reciben el resumen y pueden preguntar.

Hábitat IA · Agente de Obra

¿Cuánto cuesta construir 8 pisos de 1.600 m²?

Entre $3.900 y $5.900 millones, con acabados medios. No incluye lote ni licencias. ¿Quieres el presupuesto exacto con INNOVA?

Sí, agenda una cita el jueves

Cita para el presupuesto de obra
Torre Norte · Medellín · 8 pisos

Registrar Cancelar

Desde WhatsApp también pides el estimado, la cita y el enlace de pago.

Conversaciones ilustrativas. El agente responde con los datos reales de tu obra. Los agentes por WhatsApp están en los planes Obra y Constructora.

CÓMO EMPEZAR

De la cita al control, en cuatro pasos

1 • Cita

Conocemos tu proyecto y cómo manejas hoy el presupuesto. La pides desde tu panel (Presupuestos) o por WhatsApp.

2 • Planos o Excel

Nos envías planos, memorias o tu presupuesto actual. Si ya tienes Excel, lo importamos tal cual.

3 • Presupuesto

Te entregamos el presupuesto con APU revisado, en tu panel y en Excel, listo para aprobar.

4 • Control

Cada semana: gastos, avance, pagos y alertas, con el informe del comité.

Precio

SERVICIO	VALOR
Estimado rápido del costo de construcción	Sin costo, en tu panel
Presupuesto de obra con APU, revisión y conexión al control semanal y a los pagos	**Desde US$1.000** por cada 5 pisos o 2.500 m² construidos
Prefactibilidad por método residual	US$300 hasta 10 pisos · US$500 de 11 a 20 · US$800 más de 20
Control presupuestal: programación, gastos, avance, informe del comité, pagos y WhatsApp	US$150/mes hasta 5 pisos · US$300 de 6 a 15 · US$500 más de 15. Con el presupuesto de INNOVA, 10 % menos

El valor final se confirma en la cita. Pagas desde tu panel con tarjeta (en dólares) o con Hábitat Pay (PSE, Nequi o Bre-B, en pesos).

INNOVA

Pide tu cita o comienza ya con tu presupuesto.

Entra a **innovaloft.com** → tu panel → **Presupuestos**. O escríbele al agente por WhatsApp.

INNOVALOFT.COM