

ESTATEisREAL

Análisis de Prefactibilidad Inmobiliaria

Residencial Vista Santiago

Santiago de los Caballeros, RD | Febrero 2026

VIABLE

Semaforo: 7 de 7 indicadores cumplen los umbrales

21.3% ROI Umbral: 18.0%	16.7% Margen Umbral: 12.5%	1.84x MOIC Umbral: 1.50x	1.27x Markup Umbral: 1.25x	27.7% TIR Anual Umbral: 25.0%	44.7% LTV Umbral: 55.0%	56.7% LTC Umbral: 65.0%
--------------------------------------	---	---------------------------------------	---	--	--------------------------------------	--------------------------------------

Ingreso Total	2,900,000	Costo Total	2,414,496
Utilidad Neta	485,504	Equity Total	575,000
Unidades	20	m2 Vendible	1,750
Duracion Total	30 meses	Prestamo Bancario	1,295,746

Resultados del Análisis

Mix de Productos

Tipo	Qty	m2/Ud	Precio/Ud	Total
Apartamento 1 Hab.	10	82	140,000	1,400,000
Apartamento 2 Hab.	10	93	150,000	1,500,000
TOTAL	20	1,750	145,000	2,900,000

Desglose de Costos

Concepto	Monto	% del Total
Terreno	275,000	11.4%
Construcción	1,662,500	68.9%
Costos Blandos (Soft Costs)	72,500	3.0%
Developer Fee	87,000	3.6%
Comisión Inmobiliaria	145,000	6.0%
Marketing	8,700	0.4%
Contingencias	33,250	1.4%
Costo Financiero	130,546	5.4%
COSTO TOTAL	2,414,496	100.0%

Usos y Fuentes de Capital

Terreno	275,000	Equity (Terreno)	275,000
Construcción + Blandos	1,855,250	Equity (Capital)	300,000
Comercialización	153,700	Preventas	543,750
Costo Financiero	130,546	Prestamo Bancario	1,295,746
TOTAL USOS	2,414,496	TOTAL FUENTES	2,414,496

Estado de Resultados

Concepto	Monto	%	Subtotal	% Ingreso
Ingreso por Ventas			2,900,000	100.0%
(-) Terreno	275,000	9.5%		
(-) Construccion	1,662,500	57.3%		
(-) Costos Blandos	72,500	2.5%		
(-) Developer Fee	87,000	3.0%		
(-) Comercializacion	153,700	5.3%		
(-) Contingencias	33,250	1.1%		
= Utilidad Antes Financiamiento			616,050	21.2%
(-) Intereses	117,589	4.1%		
(-) Comision Bancaria	12,957	0.4%		
= UTILIDAD NETA			485,504	16.7%

Flujo de Caja Simplificado

Etapa	Periodo	Flujo	Detalle
Pre-desarrollo	6 meses	-275,000	Compra de terreno
Construccion	18 meses	-1,855,250	Costos duros + blandos
Preventas	Durante construccion	543,750	75.0% preventas, 25.0% cobro
Financiamiento	Desembolso	1,295,746	Prestamo bancario
Post-venta	6 meses	2,356,250	Cobro saldo de ventas
Pago prestamo	Al cierre	-1,426,293	Capital + intereses + comision

Analisis de Parqueos

Tipo	Cantidad	Criterio
Parqueos Residentes	20	1 por unidad
Parqueos Visitantes	2	1 por cada 10 unidades
Parqueos Discapacidad	1	4.0% del total
TOTAL REQUERIDO	23	
Disenados	33	CUMPLE

Tablas de Sensibilidad

Estas tablas muestran como varian las metricas clave al modificar las variables de entrada en +/- 5% por paso.

Margen Neto vs Costo Construccion (filas) x Precio de Venta (columnas)

Costo \ Precio	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
85%	15.3%	19.4%	23.1%	26.5%	29.5%	32.3%	34.8%
90%	11.4%	15.8%	19.7%	23.2%	26.4%	29.3%	32.0%
95%	7.6%	12.2%	16.3%	20.0%	23.3%	26.4%	29.1%
100%	3.8%	8.6%	12.9%	16.7%	20.2%	23.4%	26.3%
105%	-0.0%	5.0%	9.5%	13.5%	17.1%	20.5%	23.5%
110%	-3.9%	1.4%	6.0%	10.2%	14.0%	17.5%	20.7%
115%	-7.7%	-2.2%	2.6%	7.0%	10.9%	14.5%	17.8%

Base = 100%. Verde: cumple umbral. Amarillo: zona de precaucion. Rojo: no cumple.

ROI vs Costo Construccion (filas) x Precio de Venta (columnas)

Costo \ Precio	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
85%	19.0%	25.4%	31.7%	37.9%	44.0%	50.0%	55.9%
90%	13.6%	19.8%	25.9%	31.9%	37.8%	43.6%	49.3%
95%	8.7%	14.7%	20.6%	26.4%	32.1%	37.7%	43.3%
100%	4.2%	10.0%	15.6%	21.3%	26.8%	32.3%	37.6%
105%	-0.0%	5.6%	11.1%	16.5%	21.9%	27.2%	32.4%
110%	-3.9%	1.5%	6.8%	12.1%	17.3%	22.5%	27.5%
115%	-7.6%	-2.3%	2.9%	8.0%	13.0%	18.1%	23.0%

Base = 100%. Verde: cumple umbral. Amarillo: zona de precaucion. Rojo: no cumple.

AVISO LEGAL: Este documento es un analisis preliminar de prefactibilidad y NO constituye un estudio de factibilidad formal, avaluo, ni recomendacion de inversion. Los resultados se basan exclusivamente en los supuestos proporcionados por el usuario y no han sido verificados de forma independiente.

Se recomienda complementar este analisis con estudios de mercado, avaluos formales, revision legal y asesoria financiera profesional antes de tomar decisiones de inversion.

ESTATEisREAL - Todos los derechos reservados 2026. Queda prohibida la reproduccion total o parcial de este documento sin autorizacion expresa. | estateisreal.com