

## ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD

## HD5 -B

Ubicado en Santa Maria

**PINZÓN  
LOZANO**  
ARQUITECTOS

OCTUBRE 27, 2025

<b>1. TERRENO</b>	mts2			
A. Costo de terreno	2568.96	2350.00	B/=	6,037,056.00
B. Mensuras:				
a. Topografía			B/=	2,500.00
b. Estudio de Suelo			B/=	25,000.00
c. Estudio de Impacto Ambiental			B/=	7,500.00
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO:</b>			<b>B/=</b>	<b>6,072,056.00</b>
<b>2. COSTO DE CONSTRUCCION:</b>				
<b>NIVEL 000</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Vestibulo	220.00	1500.00	B/=	330,000.00
2.Estacionamientos y Circulación	1668.00	450.00	B/=	750,600.00
3.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>1,113,400.00</b>
<b>NIVEL 100 @ 500</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Vestibulo	25.00	750.00	B/=	18,750.00
2.Estacionamientos y Circulación	1724.00	450.00	B/=	775,800.00
3.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>827,350.00</b>
		TOTAL X 5 PISOS TIPICOS	B/=	<b>4,136,750.00</b>
<b>NIVEL 600</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Vestibulo	117.00	750.00	B/=	87,750.00
2.Area Social Cerrada	450.00	1500.00	B/=	675,000.00
3.Area Social Abierta	1196.00	2000.00	B/=	2,392,000.00
4.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>3,187,550.00</b>
<b>NIVEL 650</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Vestibulo	51.50	750.00	B/=	38,625.00
2.Area Social Cerrada	520.50	1500.00	B/=	780,750.00
3.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>852,175.00</b>
<b>NIVEL 700 @ 3600</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Apartamentos	506.00	1100.00	B/=	556,600.00
2.Vestibulo	42.50	750.00	B/=	31,875.00
3.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>621,275.00</b>
		TOTAL X 30 PISOS TIPICOS	B/=	<b>18,638,250.00</b>
<b>NIVEL 3700 @ 4100</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Apartamentos	339.00	1100.00	B/=	372,900.00
2.Vestibulo	37.00	750.00	B/=	27,750.00
3.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
	TOTAL		B/=	<b>433,450.00</b>
		TOTAL X 5 PISOS TIPICOS	B/=	<b>2,167,250.00</b>
<b>NIVEL 4200</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Fosos (Ascensor y Escalera)	82.00	400.00	B/=	32,800.00
2.Azotea	376.00	550.00	B/=	206,800.00
	TOTAL		B/=	<b>239,600.00</b>
<b>NIVEL 4300</b>				
	AREA: (MTS2)	COSTO (B/) /mt2		SUB-TOTAL
1.Tanque de Agua	82.00	550.00	B/=	45,100.00
2.Cuarto de Maquina	82.00	550.00	B/=	45,100.00
	TOTAL		B/=	<b>90,200.00</b>
<b>MISCELANEOS</b>				
1.Fundaciones	Estimado		B/=	1,250,000.00
		TOTAL	B/=	<b>1,250,000.00</b>

<b>IMPREVISTOS</b>			
1. Imprevistos 7%	TOTAL	B/=	2,217,262.25
	<b>SUB TOTAL (COSTO DE CONSTRUCCION X mt2)</b>	B/=	<b>33,892,437.25</b>
<b>OTROS COSTOS:</b>			
AREA: (MTS2) COSTO (B/) /mt2 SUB-TOTAL			
Planta Electrica		B/=	500,000.00
Elevadores		B/=	1,290,000.00
Tanque Principal de Agua y Bombas		B/=	150,000.00
Acometidas Servicios Publicos		B/=	120,000.00
Acelerografo		B/=	30,000.00
Presurizacion		B/=	60,000.00
Sprinklers		B/=	675,000.00
	<b>Sub-Total:</b>	B/=	<b>2,825,000.00</b>
	<b>TOTAL COSTO DE CONSTRUCCION (C.C):</b>	B/=	<b>36,717,437.25</b>
<b>3. COSTOS ADIC.:</b>			
1. Planos y Especificaciones	(4.0% del C.C.)	B/=	1,468,697.49
2. Inspeccion Tecnica del Proyecto	(3.0% del C.C.)	B/=	1,101,523.12
3. Interes del Prestamo Durante Const.	(36 meses al 5.0%)	B/=	2,120,432.00
4. Promocion y Ventas	(Ventas-12% del P.V.)	B/=	8,643,600.00
5. Inspeccion Financiera	(0.3% del C.C.)	B/=	110,152.31
6. Administ. del Proyecto, G. Legales y G. Auditoria.	(4.0% del C.C.)	B/=	1,468,697.49
	<b>TOTAL DE COSTOS ADICIONALES:</b>	B/=	<b>14,913,102.41</b>
<b>GRAN TOTAL COSTO DEL PROYECTO B/= 57,702,595.66</b>			
<b>4. VENTAS:</b>	cantidad	costo prom.	m2
APARTAMENTOS		4200.00	15180.00 B/= <b>63,756,000.00</b>
APARTAMENTOS		4200.00	1695.00 B/= <b>7,119,000.00</b>
ESTACIONAMIENTOS	77.00	15000.00	1617.00 B/= <b>1,155,000.00</b>
<b>VENTA</b>	<b>PRECIO DE VENTA</b>		B/= <b>72,030,000.00</b>
	<b>COSTO DEL PROYECTO</b>		B/= <b>57,702,595.66</b>
	<b>GANANCIA NETA</b>		B/= <b>14,327,404.34</b>
	<b>MARGEN DE UTILIDAD</b>		% <b>24.8</b>

**TOTAL M2 DE COSNTRUCCION =** **35,451.00**  
**TOTAL M2 DE VENTAS =** **18,492.00**  
**52%**

Costo por M2 de Ventas (construcion solamente )	16875.00 m2	<b>2,175.85</b>
Costo por M2 de Ventas (construcion con soft cost \ no incluye terreno )	16875.00 m2	<b>3,059.59</b>
Costo por M2 de Ventas (construcion con soft cost \ si incluye terreno )	16875.00 m2	<b>3,419.41</b>