

ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD				PINZÓN LOZANO	
HD5 -B				ARQUITECTOS	
Ubicado en Santa Maria				OCTUBRE 27, 2025	
1. TERRENO	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
VALOR TOTAL DEL TERRENO:		B/=			6,072,056.00
2. COSTO DE CONSTRUCCION:					
NIVEL 000					
	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/=		1,113,400.00
NIVEL 100 @ 500					
	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/=		827,350.00
	TOTAL X 5 PISOS TIPICOS		B/=		4,136,750.00
NIVEL 600					
	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/=		3,187,550.00
NIVEL 650					
	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/=		852,175.00
NIVEL 700 @ 3600					
	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/=		621,275.00
	TOTAL X 30 PISOS TIPICOS		B/=		18,638,250.00
NIVEL 3700 @ 4100					
	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/=		433,450.00
	TOTAL X 5 PISOS TIPICOS		B/=		2,167,250.00
NIVEL 4200					
	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/=		239,600.00
NIVEL 4300					
	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/=		90,200.00
MISCELANEOS					
1.Fundaciones	Estimado		B/=		1,250,000.00
	TOTAL		B/=		1,250,000.00

IMPREVISTOS				
1. Imprevistos 7%		TOTAL	B/=	2,217,262.25
	SUB TOTAL (COSTO DE CONSTRUCCION X mt2)		B/=	33,892,437.25
OTROS COSTOS:				
	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
	Sub-Total:		B/=	2,825,000.00
	TOTAL COSTO DE CONSTRUCCION (C.C.):		B/=	36,717,437.25
3. COSTOS ADIC.:				
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. Promoción 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. Auditoría.	(4.0% del C.C.)		B/=	1,468,697.49
	TOTAL DE COSTOS ADICIONALES:		B/=	14,913,102.41
GRAN TOTAL COSTO DEL PROYECTO			B/=	57,702,595.66
4. VENTAS:				
	cantidad	costo prom.	m2	
APARTAMENTOS		4200.00	15180.00	B/= 63,756,000.00
APARTAMENTOS		4200.00	1695.00	B/= 7,119,000.00
ESTACIONAMIENTOS	77.00	15000.00	1617.00	B/= 1,155,000.00
VENTA	PRECIO DE VENTA		B/=	72,030,000.00
	COSTO DEL PROYECTO		B/=	57,702,595.66
	GANANCIA NETA		B/=	14,327,404.34
	MARGEN DE UTILIDAD		%	24.8

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

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