

Cuadro N°2					
Departamento	Área techada	Área vendible	Área libre	Área común	Precio de venta (US\$)
101	190.00 m ²	233.40 m ²			US\$ 220,000
102	176.70 m ²	217.00 m ²	180.00 m ²	35.00 m ²	US\$ 200,000
201	224.00 m ²	224.00 m ²			US\$ 250,000
202	182.00 m ²	182.00 m ²		15.00 m ²	US\$ 205,000
301	224.00 m ²	224.00 m ²			US\$ 250,000
302	182.00 m ²	182.00 m ²		15.00 m ²	US\$ 205,000
401	259.00 m ²	380.00 m ²			US\$ 325,000
402	212.00 m ²	300.00 m ²		15.00 m ²	US\$ 255,000
	1,649.70 m ²	2,492.40 m ²	180.00 m ²	80.00 m ²	US\$ 1'910,000
ÁREA DE SOTANOS 425.00 m ²					

Una vez que tengamos un primer borrador del proyecto iniciamos la elaboración de la factibilidad.

Egresos

Los egresos son todas las salidas de caja de nuestra promotora o constructora para el proyecto. Para esto vamos a sub subdividir los egresos en seis rubros:

- Terreno.
- Construcción.
- Gastos de desarrollo del proyecto.
- Gastos municipales.
- Gastos de la promotora.
- Gastos de publicidad y ventas.
- **Terreno.** Lo primero que debemos realizar es un análisis simple de la oferta de terrenos o casas en el entorno más cercano para poder determinar si el costo se encuentra dentro de lo establecido. Dentro del rubro de terreno hay varios factores que tenemos que tener en cuenta y deben estar considerados dentro de éste.

Cuadro N°3 Egresos del rubro terreno		
Terreno		US\$ 396,540
Compra de terreno	600.00 US\$/m ²	US\$ 378,000
Alcabala (precio de terreno según autovalúo)		US\$ 11,340
Pago de aportes	0.00 US\$/m ²	US\$ 0
Estudio de suelos		US\$ 1,500
Gastos notariales		US\$ 500
Registros públicos		US\$ 200
Otros pagos y/o imprevistos		US\$5,000

En el rubro de otros pagos y/o imprevistos muchas veces está considerada la demolición.

- **Construcción.** Este es el rubro más importante o de mayor incidencia en un proyecto inmobiliario. Para

elaborar la factibilidad hay que tomar en cuenta que no se puede tener un costo exacto de construcción por no contar con un proyecto definitivo y, por consiguiente, tampoco con presupuesto final. Para tal efecto usamos un análisis a base de ratios obtenido a lo largo de nuestra experiencia gerenciando y supervisando proyectos inmobiliarios.

Cuadro N°4 Egresos del rubro construcción			
Costos de construcción			US\$ 883,639
Costo directo de construcción	255.88 US\$/m ²	2,591.04 m ²	US\$ 662,994.40
Área vendible vivienda y/o departamentos	290.00 US\$/m ²	1,942.40 m ²	US\$ 563,296
Área de sótanos	180.00 US\$/m ²	420.00 m ²	US\$ 75,600
Área común	180.00 US\$/m ²	86.50 m ²	US\$ 15,570
Área libre	60.00 US\$/m ²	142.14 m ²	US\$,528
Gastos generales constructora	7.00%		US\$ 46,410
Utilidad constructora	5.00%		US\$ 33,150
IGV Constructora	19.00%		US\$ 141,085.21

Es importante saber en este punto qué tipo de contrato se realizará con la constructora en caso se trate de un promotor ya que de esto dependerá el porcentaje de IGV a emplearse en la obra. Esta puede ser hecha por administración, en tal caso la planilla de la obra estaría a nombre del promotor y el constructor emitirá una factura por la maquinaria, equipo y materiales. La otra modalidad es la de suma alzada, en este caso la empresa constructora facturara la totalidad del monto.

- **Gastos de desarrollo del proyecto.** En este rubro tenemos básicamente 4 especialidades (arquitectura, estructura, sanitarias y eléctricas) en las que se basa casi el integro del desarrollo. Podría haber más en el caso de un proyecto de mayor envergadura, donde se consideran partidas como impacto vial, impacto ambiental, bomberos etc. Para ilustrar mejor el ejercicio hemos considerado las 4 partidas más incidentes.

Cuadro N°5 Egresos del desarrollo de proyecto			
Costos de desarrollo de proyecto			US\$ 22,024
Honorarios arquitectura (Diseño)	4.50 US\$/m ²	2,591.04 m ²	US\$ 11,660
Honorarios estructuras (Diseño)	2.00 US\$/m ²	2,591.04 m ²	US\$ 5,182
Honorarios sanitarias (Diseño)	1.00 US\$/m ²	2,591.04 m ²	US\$ 2,591
Honorarios eléctricas (Diseño)	1.00 US\$/m ²	2,591.04 m ²	US\$ 2,591