

## CAPÍTULO VI

### 6.1 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD:

#### Análisis económico del proyecto:

**TERRENO** ----- 10,027.5846M2

P.U.

Costo del terreno por m2 10,027.5846 x 1,800 = \$ **18,049,651**

#### **DERECHOS E IMPUESTOS:**

Alineamiento del lote 25 lotes x \$400 = **\$10,000**

Permisos de construcción:

(uso de suelo, licencia de construcción,  
terminación e impacto ambiental) = 10,405 x \$33.20 = \$ **345,446**

#### **COSTO DE CONSTRUCCIÓN:**

Una villa = 157.27 m2 x 2 = 314.54m2

11 Villas de 314.54m2 = 11 x 314.54m2 = 3459.94 x \$ 5500 = \$19,029,670

3 locales comerciales de 207 m2 = 207m2 x \$3000 = \$621,000

\$19,029,670 + \$621,000 = \$ **19,650,670**

construcción total = 3459.94m2 +207m2 = 3666.94

#### **PROYECTO EJECUTIVO:**

314.54 M2 X 295 = \$ 92,789.30 m2 + 10 Villas por repetición del proyecto 10% de  
\$9.278 x 10 = 92,789.3 = **\$185,578.6**

#### **ADMINISTRACIÓN:**

Administración es el 12% de costo 19,650,670 x .12 = **\$2,358,080.40**





Rendimiento promedio banco total inversión **G.T. \$40,687,214**  
6% anual \$ 2,358,080.40 = **\$1,414,848.2** esto es la renta en institución bancaria.

**RENTA:**

Renta baja 22 villas x 25,000 = \$5,500,000 x 12 = \$6,600,000  
3 locales comerciales a \$159 m2 x 207m2 x 12 meses = \$ 372,600  
COSTO TOTAL = \$23,964,622

Alberca .....	\$ 1 000,000
Lote Jardinería y Equipamiento.....	\$ 1 500,320
Estacionamiento y andadores, barda, equipamiento cancha de tenis	\$ 3 500,040
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6000,360</b>

Factibilidad de inversión : **\$46,687,574**  
Costo del proyecto.  
Rendimiento bancario al 6%  
Anual \$46,687,574  
POR RENTA

- 1.- Villas 22 a \$25,000 = (al 100%) \$ 6,600,000 en 12 meses
- 2.- Locales 207 m2 por lo tanto \$160 x 12 meses \$ 397,400

TOTAL DE INGRESO BRUTO = **son seis millones novecientos noventa y siete mil cuatrocientos cuarenta pesos y cero centavos.**

(ESTIMACIÓN ÓPTIMA)

Segunda opción: estimación a 70%

6,997,440 = al 70 % son: **cuatro millones ochocientos noventa y ocho mil doscientos ocho con cero centavos.**

**CONCLUSIÓN:**

Por lo que de acuerdo a estos análisis el proyecto es Viable.

