



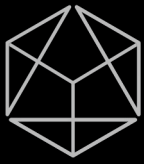
TALLER DE PRESUPUESTOS BÁSICO

Introducción a las herramientas para determinar la factibilidad de proyectos constructivos

Curso dirigido a profesionales del diseño que desean adquirir conocimientos básicos para evaluar proyectos, comprender costos y elaborar presupuestos de preconstrucción viables.

GUIA IMPRESA – 2025





Índice



01. Introducción

02. Objetivos del Curso

0.3 Conceptos y Definiciones

Sección 1: Evaluación del Proyecto y Alcance

1.2.1. Factores Legales y Gubernamentales

1.2.2. Factores Económicos

1.2.3. Factores Constructivos

1.2.4. Checklist para Evaluar Factores economicos

Sección 2: Comprensión de Costos y Viabilidad

2.1.1 Tipos de Costos en Construcción

2.1.2. Costos de Arquitectura, Ingeniería y Diseño

2.1.2. Costos de Desarrollo Inmobiliario (Permisos y Tasas)

2.1.3. Costos de Construcción

2.1.4. Costos de Marketing y Ventas

3. Apéndices: Cheat sheet de costo

3.1 Apéndice A: Costos de Ingeniería (Cheat sheet)

3.2 Apéndice B: Costos del Desarrollo Inmobiliario (Cheat sheet)

3.3 Apéndice C: Costos de Construcción en Miami (Cheat sheet)





01. Introducción

En la práctica del diseño, no basta con crear propuestas visualmente atractivas; es fundamental comprender la viabilidad y los costos asociados a la ejecución de un proyecto. Este taller ha sido concebido para dotar a los diseñadores de las herramientas necesarias para evaluar de manera integral un proyecto, establecer un alcance realista y desarrollar un presupuesto coherente con las condiciones del mercado. La experiencia personal y profesional del instructor respalda la importancia de dominar estos conceptos para transformar ideas en proyectos en resultados concretos y exitosos.



02. Objetivos del curso

El propósito principal de este curso es introducir los fundamentos de la planificación de presupuestos en proyectos de diseño y construcción. Al finalizar, el participante será capaz de:



Evaluar proyectos y definir de manera precisa el alcance del trabajo.



Comprender los diferentes tipos de costos y su impacto en la viabilidad del proyecto.



Elaborar un presupuesto preliminar basado en datos y tendencias del mercado.



Utilizar herramientas y checklist para analizar factores legales, económicos y constructivos.





03. Conceptos y Definiciones (Glosario)



Evaluación del Proyecto:

Proceso sistemático de recopilación y análisis de datos clave para determinar la viabilidad, identificar riesgos y establecer un presupuesto inicial.



Alcance del Proyecto:

Documento estructurado que define las tareas, entregables y expectativas, apoyado en referencias como la lista CSI MasterFormat para clasificar los servicios.



Presupuesto: Es el plan financiero global que detalla la asignación de recursos y la suma total de los gastos previstos para un proyecto. Se elabora considerando todos los elementos involucrados (diseño, construcción, permisos, etc.) para establecer una guía de inversión.



Estimado: Es un valor aproximado o calculado basado en información disponible, que se utiliza cuando no se dispone de cifras exactas. El término indica que el resultado es provisional y sujeto a ajustes conforme se obtenga mayor precisión.



Costo: Se refiere al gasto específico asociado a un componente, actividad o recurso del proyecto. Puede ser directo (como materiales o mano de obra) o indirecto (como gastos administrativos).



Alcance: Define exactamente qué se incluye y qué se excluye en un proyecto. Es la base para establecer expectativas, identificar tareas y delimitar el trabajo a realizar.



Viabilidad: Se refiere a la posibilidad de llevar a cabo el proyecto con éxito, considerando tanto aspectos financieros como técnicos, legales y de mercado.



Checklist: Una lista de verificación que permite asegurar que se han evaluado todos los elementos o pasos necesarios en un proceso. En este contexto, ayuda a revisar factores legales, económicos y constructivos.





MasterFormat: Sistema estandarizado para organizar la información de construcción, que facilita la clasificación y estructuración de los trabajos y costos en diferentes categorías.



Impact Fee: Tarifa o cargo que se impone para compensar los costos adicionales que una nueva construcción genera en la infraestructura y servicios públicos de una comunidad.



Comparables: Proyectos o propiedades similares que se utilizan como referencia para establecer precios, costos o evaluaciones en el análisis de mercado.



FF&E (Furniture, Fixtures, and Equipment): Se refiere al mobiliario, accesorios y equipos que se incorporan al proyecto, distinguiéndose de los elementos estructurales.



Rendimiento de la Inversión (ROI): Indicador que mide la rentabilidad del proyecto en relación con la inversión realizada





Sección 1:

Evaluación del Proyecto y Alcance

En esta sección se abordará el proceso esencial de evaluar proyectos y definir su alcance. Se explicará cómo recopilar y analizar datos fundamentales para determinar la viabilidad de un proyecto antes de su construcción, considerando aspectos legales, económicos y constructivos. Para cada categoría de factores, se ofrecerá una lista de recursos que facilite la obtención de información, junto con un checklist que agilice la evaluación futura.

El objetivo de esta sección es proporcionar a los diseñadores un marco de referencia sólido, que les permita presentar a sus clientes propuestas informadas y realistas.



1.2.0 Factores Claves para la evaluación de un Proyecto de Construcción

1.2.1. Factores Legales y Gubernamentales

La zonificación, los usos permitidos y las regulaciones especiales determinan el potencial y la viabilidad de tu proyecto. Saber cómo acceder y analizar esta información te permite crear propuestas realistas y bien fundamentadas.

- ZONIFICACIÓN
- USOS DE LA PROPIEDAD
- REGULACIONES ESPECIALES DE VECINDARIOS O CONDOMINIOS
- ESTRUCTURAS PRESERVADAS O REGIDAS POR LEYES ESPECIALES
- PROCESO DE PERMISOS
- IMPACT FEE / COSTO DE IMPACTO





Recursos para obtener información, factores legales:

- Property search: [Property search](#)
- Miami 21 atlas: [Miami 21 map](#)
- Impact fees link: [Impact fees](#)
- Florida building code: [FBC](#)
- Building department: [Miami Building department](#)

Checklist guía para analizar factores legales

- ☒ Verificar la zonificación de la propiedad y sus usos permitidos
- ☒ Identificar permisos necesarios para construcción o remodelación.
- ☒ Revisar códigos o normas vecinales sobre altura, densidad y diseño.
- ☒ Confirmar si la propiedad es histórica o está en un distrito protegido.
- ☒ Evaluar si se requiere evaluación ambiental o asociada a impuestos

1.2.2. Factores Económicos

El valor de la propiedad, el análisis del mercado y los comparables ayudan a establecer montos máximos de inversión y a proyectar retornos saludables. Esta información también apoya a tu cliente en la toma de decisiones estratégicas.:

- UBICACIÓN
- VALOR DE LA PROPIEDAD
- COSTOS DE VENTA ACTUAL
- VALOR DE COMPARABLES EN LA ZONA
- POTENCIAL DE INVERSIÓN
- ANÁLISIS DE TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO



- Recursos para obtener información Factores económicos:
 - Property search: [Property search](#)
 - Zillow. [Zillow](#)
 - Miami realtors. [Miami Realtors association](#)
 - realtors.com [Realtors](#)
 - MLS



Checklist guía para analizar factores Económicos

- ☒ La propiedad está en una zona con alta demanda o en crecimiento?
- ☒ Cuál fue el valor de compra de la propiedad?
- ☒ Cuáles son los precios de venta de propiedades similares en la zona?
- ☒ Cuál es el precio estimado de venta una vez completado el proyecto?
- ☒ El precio proyectado de venta ofrece un margen de ganancia adecuado?

1.2.3. Factores Constructivos

El estado físico, la antigüedad y el mantenimiento de la propiedad afectan directamente el alcance del proyecto de diseño. Evaluar adecuadamente la infraestructura existente, minimiza los riesgos y optimiza el uso del presupuesto

- REPORTE DE INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD.
- ANTIGÜEDAD Y CONDICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
- COSTOS DE CONSTRUCCIÓN PER SF
- RECURSOS PARA OBTENER INFORMACIÓN

Recursos para obtener información, factores constructivos:

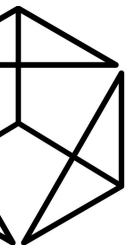
- [RSmeans data base](#)
- [Estimating](#)
- [Construction cost reference](#)





1.2.4 Checklist guía para analizar factores económicos

- ☒ ¿La propiedad es antigua o es una construcción reciente?
- ☒ En el reporte de inspección reciente hay problemas con plomería, electricidad, sistemas mecánicos o estructura?
- ☒ ¿Cuáles son los costos asociados con la actualización de sistemas mostrados en la inspección?
- ☒ ¿Cuánto cuesta la construcción o remodelación por pie cuadrado en tu zona de trabajo?
- ☒ ¿Está el costo de lo requerido alineado con la oportunidad económica validada en la sección anterior? (factores económicos)





Sección 2:

Comprensión de Costos y Viabilidad

Esta sección está dedicada a desglosar y comprender los diversos costos asociados a la ejecución de un proyecto. Se explicarán los diferentes tipos de costos – desde los gastos en arquitectura, ingeniería y diseño, hasta los costos directos de construcción y marketing – y se analizarán sus porcentajes relativos en el presupuesto total. La finalidad es ofrecer a los diseñadores una visión clara de cómo se estructura la inversión en un proyecto, facilitando la elaboración de presupuestos precisos y la identificación de oportunidades para optimizar recursos. Además, se incluirán ejemplos y referencias de mercado que permiten contextualizar las cifras y comprender mejor la dinámica financiera del sector.



2.1. Tipos de Costos en Construcción

En la industria del desarrollo inmobiliario, el presupuesto para un proyecto se distribuye entre diversas áreas clave, y los porcentajes pueden variar dependiendo del tipo de proyecto (residencial, comercial, etc.), la ubicación, el tamaño y la complejidad del desarrollo. Sin embargo, puedo darte una estimación promedio de la distribución de costos para un proyecto típico. Estos porcentajes son aproximados y pueden variar según las circunstancias específicas del proyecto::

2.1.1 Tipos de Costos en Construcción

- **Costos Ingeniería:** Gastos no físicos como honorarios de diseño, servicios legales, seguros.
- **Costos de Desarrollo:** Costos de permisos, zonificación y preparación del sitio.
- **Costos construcción:** Costos tangibles de construcción como materiales, mano de obra, mobiliario.





2.1.2 Costos de Arquitectura, Ingeniería y Diseño (10% - 15%)

- **Arquitectura:** El costo asociado a la contratación de arquitectos para el diseño de la estructura y el espacio suele representar entre el 5% y el 10% del presupuesto total.
- **Ingeniería:** Esto incluye la ingeniería estructural, civil, eléctrica, mecánica, etc. Los costos de ingeniería suelen representar entre el 5% y el 10% del presupuesto total.
- **Diseño y Consultoría:** Los costos adicionales asociados con consultores y diseño especializado (paisajismo, iluminación, diseño interior) también se incluyen en este porcentaje.

2.1.2 Costos de Desarrollo Inmobiliario, Permisos, Tasas Gubernamentales (10% - 20%)

- **Permisos y Tasas Gubernamentales:** Esto incluye el costo de obtener permisos de construcción, zonificación, licencias de uso de suelo y otros cargos gubernamentales, que pueden variar según la ubicación. Este gasto suele representar entre el 5% y el 10% del presupuesto.
- **Tasas de Desarrollo:** Algunos proyectos requieren gastos adicionales para cumplir con normativas específicas de desarrollo o para obtener la aprobación de planes de urbanización. Esto puede incluir estudios ambientales, pagos a autoridades locales, etc.
- **Adquisición de Terreno y Preparación del Sitio:** En proyectos grandes, los costos relacionados con la adquisición y preparación del terreno también se consideran parte de los gastos de desarrollo, que pueden llegar a un 5% - 10%.

2.1.3 Costos de Construcción (50% - 60%)

- **Costo de Construcción:** Esta es la mayor parte del presupuesto, que generalmente oscila entre el 50% y el 60% del total del proyecto. Incluye la mano de obra, los materiales, la maquinaria, la subcontratación y los gastos relacionados con la edificación real de la propiedad.
- **Gestión de la Construcción:** Incluye la contratación de contratistas generales, gerentes de proyecto y otros costos operativos relacionados con la construcción en sí.





2.1.4. Costos de Marketing y Ventas (5% - 10%)

- **Marketing:** En la fase de desarrollo inmobiliario, el marketing incluye costos asociados con la publicidad, branding, promociones, y eventos de lanzamiento. Este gasto puede variar según el tipo de proyecto, pero suele representar entre el 5% y el 10% del presupuesto total.
- **Ventas:** Esto incluye comisiones a agentes inmobiliarios, costos de ventas, materiales de promoción, relaciones públicas y otros gastos asociados con la comercialización y la venta de las propiedades desarrolladas.

2.1.5 Distribución General del Presupuesto:

Categoría	Porcentaje Estimado del Presupuesto Total
Arquitectura, Ingeniería y Diseño	10% - 15%
Desarrollo Inmobiliario (Permisos, Tasas, etc.)	10% - 20%
Construcción	50% - 60%
Marketing by Ventas	5% - 10%





Sección 3:

Apendice: Cheat Sheet

A Cheat Sheet Costos de Ingeniería y Diseño

Division	UNIT	RATE
Honorarios del Arquitecto: 1.25% - 6%	sf	\$2 to \$10
Ingeniería Estructural: 0.75% - 3.75%	sf	\$2 to \$6
Ingeniería MEP (Mecánica, Eléctrica, Plomería): 1% - 4.5%	sf	\$8-\$10
Ingeniería Civil: 0.5% - 3%	sf	\$2 to \$6
Ingeniería de Paisajismo: 0.25% - 1.5%	sf	\$1-\$2
Diseñador de Interiores: 1% - 3%	sf	\$2 to \$5
Kitchen Consultant:	SF	\$5 to \$15
Lighting Consultant:	SF	\$3 to \$10
Financial Consulting:	SF	\$0.50 to \$2
Legal	Hour	\$150 - \$500

B Cheat Sheet Costos de Desarrollo Inmobiliario

Development Costs	RATE	UNIT SF	QTY
Permisos 5% - 10%	\$1.00	1500	\$1,500.00
Impuestos Desarrollo 3% - 5%	\$0.50	1500	\$750.00
Preparación del Sitio servicios 2% - 5%	\$0.30	1500	\$450.00
Gastos de condominio associations	\$1.00	1500	\$1,500.00
Insurance (costo de proyecto) 1%-4%	\$0.02	150,000.00	\$3,000.00





Sección 3:

Apendice: Cheat Sheet

C Cheat Sheet Costos de Construcción

Division	Work category	RANGO RATE	UNIT
Division 02 – Existing Conditions	Demolition:	\$5 to \$15	SF
Division 02 – Existing Conditions	Disposal	\$10 to \$50	SF
Division 03 – Concrete	Foundations Concrete work QF	\$6.13 to \$23.11	Cubic feet
Division 03 – Concrete	Slabs	\$4 to \$8	Cubic feet
Division 03 – Concrete	Structural Concrete:	\$50 to \$150	Cubic feet
Division 04 – Masonry	bricklaying and stonework	\$10 and \$25	SF
Division 05 – Metals	Structural steel installation	\$20 and \$40	SF
Division 05 – Metals	Railing and ornamental pieces	\$15 to \$50	SF
Division 06 – Wood, Plastics, and Composites	Structural Wood such trusses	\$15 and \$30	SF
Division 07 – Thermal and Moisture Protection	Asphalt Shingles	\$180 to \$200	100/SF
Division 07 – Thermal and Moisture Protection	Metal Roofing	\$800 and \$1,000	100/SF
Division 07 – Thermal and Moisture Protection	Tile Roofing	\$600 to \$800	100/SF
Division 08 – Openings	Standard interior doors	\$180 and \$400	Unit
Division 08 – Openings	Windows:	\$350 and \$864	Unit
Division 08 – Openings	Glazing: Standard glazing costs range from	\$25 to \$50	SF
Division 08 – Openings	Insulated or tempered glass	\$50 to \$100	SF
Division 09 – Finishes	Plaster and Gypsum Board (Drywall & Framing)	\$70-100\$	Sheet
Division 09 – Finishes	Tiling	\$5 and \$15	SF
Division 09 – Finishes	Ceilings	\$2 and \$6	SF
Division 09 – Finishes	Acoustical Ceilings	\$3 to \$8	SF
Division 09 – Finishes	Hardwood:	\$6.73 to \$9.44	SF
Division 09 – Finishes	Carpet:	\$3 to \$7	SF
Division 09 – Finishes	Vinyl:	\$2 to \$5	SF
Division 09 – Finishes	Wall Coverings:	\$1 to \$3	SF
Division 09 – Finishes	Decorative plaster or acoustic panels	\$45	SF
Division 09 – Finishes	Painting and Coating	\$0.98 to \$1.95	SF
Division 11 – Equipment	Standard appliance package	\$3,000 to \$30,000	Package
Division 12 – Furnishings	Window Treatments	\$150 to \$500 per window.	Unit
Division 12 – Furnishings	Curtains and Drapes	\$200 to \$1,000 per window,	Unit
Division 12 – Furnishings	Prefab Kitchen cabinet	\$100-\$400	LF
Division 12 – Furnishings	Semi Custom Kitchen Cabinets	\$400-\$600	LF
Division 12 – Furnishings	Custom Cabinets	\$600 -\$1200	LF

