

EDICIÓN DE
ANIVERSARIO

REVISTA **GAMA**

Edición 29 • Diciembre 2025

TASA DE NATALIDAD
DISMINUCIÓN E IMPLICACIONES
EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE
COSTA RICA

INDUSTRIALIZACIÓN
DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS EFECTOS

DISPONIBILIDAD HÍDRICA
PROBLEMÁTICA PARA PROYECTOS
EN COSTA RICA:

COSTA RICA EN EL FILO
EL PUNTO DE INFLEXIÓN QUE
REDEFINE SU COMPETITIVIDAD

PRESUPUESTO PARA
INMOBILIARIOS
MACROPROYECTOS

CAPÍTULO 1





EDITORIAL GAMA

Gustavo Gutiérrez Beron

Gerente General
Gutiérrez & Gallardo

En la edición de la revista **GAMA INMOBILIARIA No. 29** se revisarán varios temas importantes y que afectan el sector inmobiliario.

1. Disminución de la tasa de natalidad, tema que viene mostrando efectos negativos con implicaciones futuras que revisaremos en esta edición de la revista GAMA.

2. Falta de industrialización en los procesos constructivos del sector inmobiliario. La práctica actual de construcción no permite reducir los costos de forma importante, pues para lograr una disminución entre un 15% a 20% se requiere industrializar la construcción.

Esta transformación exige la estandarizar procesos y la fabricación de elementos, habitaciones o apartamentos completos prefabricados, realizados en una planta con todos los controles de calidad, eficiencia y alta productividad.

3. Disponibilidad del recurso hídrico. El AYA está limitando la asignación de pajas de agua, aduciendo la construcción de nuevos proyectos que están por ejecutar, los cuales permitirán asignar nuevos servicios, pero ¿qué pasa con los proyectos actuales que se están diseñando?

4. Proyección económica para el 2026, el cual permitirá visualizar el comportamiento de la economía, en especial el sector inmobiliario y de construcción para el 2026.

3. Taller de presupuesto para macroproyecto. En este taller, se trabajará la logística constructiva por etapas, cuantificaciones, costo y control de costos para un macroproyecto inmobiliario. En esta edición se entregará el capítulo I: "Estimación de costos en etapa de conceptualización". En este capítulo estaremos revisando temas de conceptualización, etapas, planificación, costos paramétricos, estimación de costos y factibilidad del concepto del proyecto.

Por último, quiero manifestarles que esta edición se emite como un homenaje a mi padre **Augusto Gutiérrez**, de quien aprendí los valores que han guiado mi vida profesional y personal y de quien adopté mi eslogan de trabajar por y para el cliente. Al cierre de esta edición, mi padre afronta un cáncer terminal. He tenido la fortuna de asistirlo en sus últimos días y disfrutar de diferentes matices de sus anécdotas como muchacho de barrio, trabajador incansable, esposo, padre y profesional. Augusto fue el primer ingeniero de empaques que Colombia conoció y sus logros son recordados por grandes empresas, para quienes la creatividad de este caleño, les permitió optimizar los empaques de sus productos, ahorrando tiempo y dinero. Este ingeniero de empaque solo conoció una empresa en toda su vida, empresa a la que dedicó su 100%. A este hombre le debo lo que soy en temas de trabajo, pero también en anticorrupción, transparencia y lealtad, cosas que solo te enseñan en la casa, en un hogar cálido con buenos ejemplos. **Gracias Padre por todo.**

Concluyo con una frase suya, que la adopté en mi vida profesional: **"Si bien al principio no entendía, por qué debía trabajar en función del cliente, ahora lo entiendo perfectamente. Mentalidad enfocada en el cliente"**.



GyG no asume responsabilidad alguna de el punto de vista legal de cualquier índole por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido o usos que se den a la información y a los artículos que aquí se presenta, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto, en contenido el pensamiento de los autores de Gutiérrez y Gallardo.

Todos los derechos de autores están reservados, se prohíbe la reproducción parcial o total de este documento, se explicita autorización de los autores.

Todos los derechos reservados.

PARA MAYOR INFORMACIÓN:
info@gyg.cr
+506 8431-0555



REVISTA INMOBILIARIA
Edición No.28

COMITÉ EJECUTIVO

Ing. Gustavo Gutiérrez Berón
Gerente General
Gutiérrez & Gallardo

Ing. María del Carmen Gallardo
Gerente de Proyectos
Gutiérrez & Gallardo

REVISTA GAMA

Ing. Jaime Arango G.
Coordinador General
Revista GAMA Inmobiliaria

Martha Giraldo Montoya
Coordinadora
Revista GAMA Inmobiliaria

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Stephanie Solano Peña
Diseñadora
Made of Dreams

ARTÍCULO 1

IMPLICACIONES DE LA DISMINUCIÓN DE LA TASA DE NATALIDAD

en el sector inmobiliario de Costa Rica



7-9

ARTÍCULO 2

COSTA RICA EN EL FILO

EL PUNTO DE INFLEXIÓN QUE REDEFINE SU COMPETITIVIDAD

13-16



19-21

ARTÍCULO 3

LA INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS EFECTOS

DISPONIBILIDAD HIDRÍCA

PROBLEMÁTICA PARA PROYECTOS EN COSTA RICA



23-26

ARTÍCULO 4

PRESUPUESTO PARA MACROPROYECTOS INMOBILIARIOS

29-32

ARTÍCULO 5

PRESUPUESTO PARA MACROPROYECTOS INMOBILIARIOS

CAPITULO 1



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

Todo comenzó como el sueño de un emprendedor colombiano y hoy se ha convertido en el compromiso apasionado de un equipo multidisciplinario colombo-costarricense.

Gracias

A **Dios**, por guiarnos, abrirnos puertas y sostenernos en cada paso del camino.

A **nuestro equipo**, por ser el corazón de esta familia, por su entrega, su talento y la fuerza con la que impulsan cada uno de nuestros proyectos.

A **nuestros clientes**, por la confianza que han depositado en nosotros y por inspirarnos a crecer, mejorar y reinventarnos cada día para responder a sus necesidades con excelencia.

Estamos celebrando

15
AÑOS DE
ANIVERSARIO

Y así nos fuimos a celebrar a Medellín.
Faltan algunos miembros importantes de nuestro equipo, que no pudieron viajar en esa fecha.

Gustavo y M^a del Carmen

IMPLICACIONES DE LA DISMINUCIÓN DE LA TASA DE NATALIDAD

en el sector inmobiliario de
Costa Rica:



Según **INEC 2024**, los principales indicadores demográficos del periodo 2013 – 2023 revelan que la tasa global de fecundidad sigue disminuyendo en Costa Rica. En 2013 las mujeres tenían, en promedio, 1,76 hijo(a)s al finalizar su periodo fértil, un nivel por debajo del reemplazo generacional (2,1 hijo(a)s por mujer); para 2023, este promedio se reduce a 1,19 hijo(a)s por mujer; es decir, aproximadamente un hijo(a) menos en los últimos once años. Desde 2021, el país presenta niveles de ultra baja fecundidad, por debajo de 1,5 hijo(a)s.

Esta **baja natalidad** tiene implicaciones significativas para el sector inmobiliario, promoviendo principalmente un cambio en el tipo de demanda de vivienda, más que una reducción inmediata de la demanda general. Los efectos en este sector incluyen:

1. Cambio en la tipología de vivienda demandada:

Con familias más pequeñas y un aumento de la población que vive sola o en parejas sin hijos, la demanda se desplaza hacia viviendas más pequeñas, funcionales y adaptables, como apartamentos o condominios con menos dormitorios.

2. Enfoque en el segmento de adultos mayores:

El envejecimiento de la población, resultado directo de la baja natalidad y mayor esperanza de vida, genera una creciente demanda de viviendas y servicios adaptados para personas mayores, incluyendo residencias asistidas, condominios con servicios de salud o propiedades accesibles y bien ubicadas cerca de servicios médicos.

3. Contracción potencial a largo plazo:

A largo plazo, una disminución sostenida de la población total podría llevar a una contracción general de la economía y, por ende, del mercado inmobiliario, puesto que se reduce el número de compradores y trabajadores jóvenes que ingresan al mercado laboral y de vivienda.

4. Impacto en la fuerza laboral y la inversión:

La reducción del número de trabajadores jóvenes puede afectar indirectamente al sector de la construcción y a la economía en general, disminuyendo la inversión en capital y proyectos de desarrollo, lo que podría ralentizar el crecimiento del sector.

5. Revalorización de la ubicación y los servicios:

Al reducirse la población en tamaño familiar y envejecer, podría valorar más la ubicación central y el acceso a servicios (salud, ocio, comercio), influyendo en la valoración de terrenos y propiedades en áreas urbanas bien conectadas.

En resumen, el sector inmobiliario en Costa Rica no enfrenta una crisis inminente por la baja natalidad, sino un proceso de transformación que requiere que los desarrolladores e inversionistas adapten su oferta a las nuevas realidades demográficas del país.

Fuente: IA.

Responsable Ing Jaime Andrés Arango G.



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

15 AÑOS

DE EXPERIENCIA A TU SERVICIO

**CONSULTORÍA
INSPECCIÓN
DISEÑO**

Nuestros Servicios



Procesos de Licitación



Estudios de factibilidad de proyectos



Desarrollo de ingenierías de valor



Auditorías técnicas de costos



Infraestructura vial y de transporte



Proyectos arquitectónicos

- Conceptualización de proyectos
- Diseño de proyectos
- Pre-construcción
- Presupuesto de proyectos
- Inspección de proyectos



"¡Construyamos algo grandioso juntos! ¡Llámanos ahora!"



Contacto
+506 84310555
+506 87223887



Página Web
<https://gyg.cr/>

¿Sabe usted que tan grande es su mercado meta?

- Definir y delimitar el nicho poblacional de su proyecto.
- Conocer las tendencias actuales del mercado inmobiliario.
- Evaluar los costos y las características de su proyecto.
- Conocer cuales son sus principales competidores y sus productos.
- Delimitar la demanda y la absorción de su proyecto.
- Encontrar nuevos nichos de mercado.
- Establecer estrategias de mercado adecuadas, según su público meta.
- Encontrar factores críticos de éxito que mejoren su velocidad de ventas.

CAKE

BUSINESS DEVELOPMENT

ESTUDIO CAKE

PARA SUS PROYECTOS

- ✓ Estudios de Factilidad
- ✓ Estudios de Mayor y Mejor Uso
- ✓ Plan de Negocios para PYME


Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

JAIME ARANGO



+506 84310555

EXTRALUM
VIDRIO Y ALUMINIO

RC INMOBILIARIA

HIO
desarrolladores

URBANIA
EDIFICANDO FUTURO

inovogar

GRUPO
PIRIE

GARNIER
ENHANCING LAND

BANCO
NACIONAL

LAS
CATALINAS
COSTA RICA

COSTA RICA EN EL FILO

EL PUNTO DE INFLEXIÓN QUE
REDEFINE SU COMPETITIVIDAD



Durante años, Costa Rica ha sido vista como una historia de éxito económico. Un país pequeño que logró atraer empresas tecnológicas, crear empleos de calidad y posicionarse como líder regional en innovación y estabilidad. Esa historia aún sigue siendo cierta, pero el contexto mundial donde competíamos con éxito ya no es el mismo y hoy esa transformación global está empujando al país hacia un punto de decisión importante.

A principios de noviembre de 2025, un dato del Banco Central pasó casi sin atención mediática: el sector de zonas francas, también conocido como Régimen Especial, creció un 22,3% interanual en el trimestre julio-septiembre. Es una cifra alta, que confirma que el modelo sigue funcionando. Pero detrás de esa buena noticia hay una realidad que empieza a inquietar a especialistas, y es que el mundo que permitió ese éxito ya no existe, y Costa Rica necesita adaptarse más rápido que antes.

Por más de veinte años, Costa Rica destacó por ofrecer diversas propuestas de valor, entre ellas, un ambiente seguro para invertir, talento preparado, estabilidad política y un ecosistema empresarial moderno. Las zonas francas aprovecharon estas fortalezas, se llenaron de empresas globales y empujaron el crecimiento de la economía. Eso sigue siendo cierto, pero otros países han aprendido la misma receta, y algunos ya compiten con costos más bajos, infraestructura más moderna o políticas industriales más agresivas. **Costa Rica ya no compete sola en ese carril.**

Pero el cambio se ha dado tanto por debilidades internas como por transformaciones globales:

- Estados Unidos, Europa y otras regiones están aplicando políticas más proteccionistas.
- Grandes empresas están moviendo parte de su producción a países con menores costos en regiones como Asia y Suramérica.
- La competencia por atraer inversión extranjera es mucho más intensa.

- La energía, el transporte y la mano de obra especializada son más caros en Costa Rica que en muchos países comparables.
- La infraestructura nacional no ha crecido al ritmo que exige la economía digital.
- La inversión en educación, salud, seguridad e infraestructura como porcentaje del PIB ha tenido mayores crecimientos en otros países.

En este escenario, tres salidas de empresas en 2025 (Intel, Qorvo y Pfizer) dejaron algo claro, que no se trata de una crisis, pero sí de una alerta. Estas compañías no se fueron por desconfianza, sino porque encontraron opciones más competitivas en otros países.

Ante estos retos, podríamos pensar que Costa Rica debería enfocarse en su mercado interno o en sectores tradicionales. Pero eso sería un error costoso. El país tiene un déficit fiscal importante pero controlado, un mercado pequeño y una economía que depende del comercio exterior.

La estabilidad y el crecimiento provienen, en buena parte, del Régimen Especial. Sin él, la economía tendría un camino más limitado, por eso la respuesta no es sustituir el modelo, sino modernizarlo.

¿Qué significa modernizar el modelo?

Implica entender que Costa Rica no debe buscar solo mejorar sus costos productivos, pero primordialmente en ofrecer alto valor. Para lograrlo, Costa Rica necesita:

1. Atraer industrias más sofisticadas

Biología, ingeniería avanzada, semiconductores de nicho, ciberseguridad, automatización, servicios digitales altamente especializados, entre otros.

2. Reducir costos que hoy afectan la competitividad

Especialmente energía, logística y trámites.

3. Invertir en infraestructura moderna

Especialmente energía, logística, trámites, carreteras, puertos, conectividad y tecnología que permitan operar con rapidez y eficiencia.

4. Formar más talento especializado

Carreras STEM, inglés avanzado y educación técnica que responda a las necesidades de empresas de alto valor.

5. Integrar más empresas nacionales al ecosistema de zonas francas

Para que el desarrollo no dependa solo de multinacionales, sino también de proveedores y emprendimientos locales capaces de escalar.

Por otro lado, el Fondo Monetario Internacional proyecta que Estados Unidos, la Unión Europea y varios países latinoamericanos, los principales mercados de Costa Rica, crecerán poco en el 2026.

Eso significa menos demanda para las exportaciones costarricenses.

Cuando el mundo se desacelera, cada punto de competitividad cuenta. Y la velocidad para adaptarse se vuelve decisiva.

Costa Rica sigue siendo un destino atractivo, confiable y estable. Pero el escenario global dejó claro que ya no basta con ser "bueno", ahora hay que ser excepcional. El país enfrenta una oportunidad histórica de reforzar su modelo productivo, atraer industrias más sofisticadas, reducir costos, invertir en tecnología y preparar talento para una nueva etapa de competencia global. Si lo hace, podrá seguir liderando. Si no, las salidas de empresas en 2025 podrían convertirse en un anticipo de algo más profundo.

Responsable Lic. Carlos Quesada Castro
cquesada@gyg.cr





VISIÓN DE IMPACTO: CFIA 2026-2028

LAS INGENIERÍAS Y LA ARQUITECTURA QUE TRANSFORMA COSTA RICA

Este 2026, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos inicia un proceso de transformación profunda con el lanzamiento de su nuevo Plan Estratégico 2026-2028. Nuestro objetivo es simple, pero profundo: ser líderes indiscutibles en nuestra área, impulsando el desarrollo sostenible del país.

El CFIA se reafirma como una organización de beneficio para Costa Rica, para nuestras personas colegiadas y para todo nuestro equipo de colaboradores.

La ruta que nos hemos trazado está cimentada en cinco valores fundamentales que guiarán cada decisión y proceso del Colegio:

1. Colaboración.
2. Integridad.
3. Pasión.
4. Excelencia.
5. Sostenibilidad.

¿Cómo lo haremos?

Nuestra tarea es ambiciosa, pero medible. Hemos fijado objetivos muy claros para los próximos tres años, enfocados en mejorar la calidad de nuestros servicios y nuestro impacto:

- Disminuir el tiempo de servicio del registro de responsabilidad profesional en un 15% y lograr un nivel de satisfacción mayor al 80% en tres años.
- Fortalecer los servicios de CENDEPRO como plataforma de formación permanente con servicios asincrónicos en al menos un 25% para los profesionales miembros.
- Cumplir con al menos un 85% de los indicadores de sostenibilidad al 2028.
- Mejorar la capacidad de control efectiva y transparente aumentando las inspecciones en 30% consolidado en 3 años.

Somos una organización que genera valor para el país, para nuestras personas colegiadas y para todas las personas que integran nuestro capital humano.



LA INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS EFECTOS

La industrialización en la construcción es el uso de procesos de fabricación controlados, como en una fábrica, para producir componentes que luego se transportan y ensamblan en el sitio de construcción. Este enfoque busca mejorar la eficiencia, reducir los tiempos y los costos de construcción, así como minimizar el desperdicio y mejorar la calidad y seguridad del producto final. Se basa en la planificación, la estandarización de piezas y la mecanización de procesos.

Características principales

La industrialización en la construcción es el uso de procesos de fabricación controlados, como en una fábrica, para producir componentes que luego se transportan y ensamblan en el sitio de construcción. Este enfoque busca mejorar la eficiencia, reducir los tiempos y los costos de construcción, así como minimizar el desperdicio y mejorar la calidad y seguridad del producto final. Se basa en la planificación, la estandarización de piezas y la mecanización de procesos.

- **Fabricación en fábrica:**

La mayor parte de la construcción se realiza en un entorno controlado, fuera del sitio de la obra, lo que permite un mejor control de calidad y condiciones laborales más seguras.

- **Componentes prefabricados:**

Se fabrican y ensamblan componentes como muros, paneles y estructuras para ser transportados al sitio de obra para su montaje final.

- **Planificación y estandarización:**

Requiere una planificación detallada desde el inicio del proyecto, con la estandarización de componentes y procesos para asegurar la eficiencia y la calidad.

- **Digitalización:**

Se apoya en la digitalización de los procesos para optimizar el diseño, la fabricación y el montaje.

Beneficios clave

- **Mayor eficiencia y velocidad:**

La producción en fábrica y la simultaneidad de tareas permiten reducir significativamente los plazos de entrega.

- **Reducción de costos:**

La eficiencia, la optimización de materiales y la menor necesidad de mano de obra in situ pueden generar ahorros económicos a largo plazo.

- **Mejora de la calidad y seguridad:**

Los protocolos de calidad son más rigurosos en un entorno de fábrica, resultando en menos errores. También se reducen los riesgos laborales asociados a las obras de construcción tradicionales.

- **Mayor sostenibilidad:**

Permite un uso más eficiente de los materiales, la reducción de residuos y el uso de soluciones con mayor aislamiento térmico, contribuyendo a la eficiencia energética.

- **Solución a la escasez de vivienda:**

Se considera una forma de construcción que podría ayudar a dar respuesta a la crisis de vivienda por su potencial de rapidez y escalabilidad."

Países como China y Japón presentan un alto nivel de industrialización de la construcción. Es necesario revisar los avances tecnológicos que se están dando en estos países en términos de industrialización, para aplicarlos en la búsqueda de bajar costos y reducir tiempos de construcción.

"Cómo está evolucionando la construcción industrializada: La construcción industrializada se encuentra en fase de expansión, impulsada por la innovación tecnológica, la sostenibilidad y el respaldo de grandes empresas."

Ver mayor información en el siguiente link:

<https://www.caloryfrio.com/construccion-sostenible/construccion-industrializada-que-es-que-beneficios-tiene.html>



METALEX COSTA RICA EL SALVADOR - PANAMÁ

Gustavo Gutiérrez
Jaime Arango
Teléfono: 506-8431-0555
Móvil: 506-8722-3887 / 506-8816-9781
Alajuela, Costa Rica
gustavo.gutierrez@metalex.com.co
jaime.arango@metalex.com.co
metalex@gutierrezygallardo.com

DISPONIBILIDAD HIDRÍCA

PROBLEMÁTICA PARA PROYECTOS
EN COSTA RICA

PROYECTOS
PARALIZADOS
POR ESCASEZ HÍDRICA
COSTA RICA

En el Semanario Universidad de febrero del 2025, se presentó un artículo que hoy en día tiene vigencia: **“AYA APUESTA POR ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS CON DESARROLLADORES INMOBILIARIOS PARA DAR DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LA GAM”**.

Según éste, las autoridades del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) están apostando por las alianzas público-privadas con desarrolladores inmobiliarios para construir proyectos de obra pública y poder ampliar el abastecimiento de agua potable en la Gran Área Metropolitana (GAM).

El AyA dio a conocer la “Ruta del agua para la GAM”, que incluye 40 proyectos “para transformar el abastecimiento de agua potable” en esta zona. El plan contiene cuatro horizontes: en un **horizonte inmediato** (2025-2026) se terminarían 13 proyectos, que beneficiarán a los cantones de Tibás, Alajuelita, Desamparados, San José, Goicoechea, Santa Ana y Escazú; a **corto plazo** (2026-2028) se desarrollarían 18 proyectos; a **mediano plazo** (2028-2030) ocho proyectos; y a **largo plazo** (2032) entraría en operación el megaproyecto de Abastecimiento para el Acueducto Metropolitano Quinta Etapa (PAAM).

Según el Dpto. de Gestión de Sistemas de la GAM del AyA, el sistema de acueductos de la GAM está integrado por 31 subsistemas, de los cuales el 71% presenta déficit hídrico en ciertos momentos del año. De estos subsistemas, hay cinco grupos que pueden compartir el recurso hídrico entre sí, mientras que hay otros sistemas aislados que no pueden interactuar entre ellos. Estos grupos son:

- **Grupo 1:**
Sector Este-Sur: Curridabat, Desamparados, Goicoechea, La Unión, Montes de Oca, Moravia, San José, Tibás y Vásquez de Coronado.
- **Grupo 2:**
Sector Centro-Norte: San Pablo, San José y Tibás.

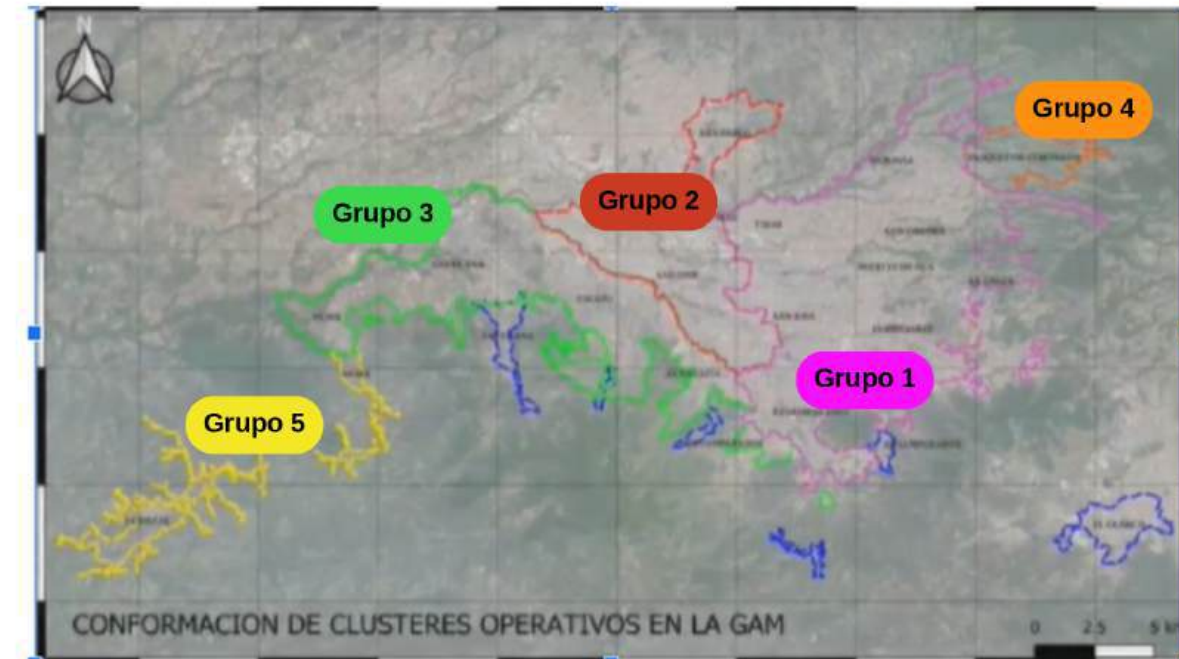
- **Grupo 3:**
Sector Oeste-Sur: Alajuelita, Desamparados, Mora, Escazú y Santa Ana.
- **Grupo 4:**
Sector Este-Norte: Vásquez de Coronado.
- **Grupo 5:**
Sector Oeste: Mora y Puriscal

De estos, el Grupo 3 es el que va a tener superávit hídrico más rápido y donde podrán otorgar disponibilidades de agua más pronto, debido a las obras que se están ejecutando y las que se tienen planeadas. Se puede hacer mejoras en un subsistema vecino para desarrollar un proyecto en otro subsistema.

El Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) ha manifestado que la falta de agua en Costa Rica se debe principalmente a la ineficiencia en la gestión del AyA (Acueductos y Alcantarillados) y una falta de planificación y de inversiones. Esta situación es agravada por el crecimiento poblacional y el cambio climático, lo que ha llevado a que varios sistemas de acueductos no puedan satisfacer la demanda actual, provocando escasez y racionamientos en algunas zonas, como la Gran Área Metropolitana (GAM).

El AYA ha planteado como una alternativa para atender los **rezagos en planificación e infraestructura, trabajar de manera conjunta con los desarrolladores en la ejecución de proyectos de infraestructura**, con los cuales podrían atenderse un mayor número de permisos de disponibilidad de agua.

Señala además el AYA que les interesa lograr convenios con la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, la Empresa de Servicios Públicos de Heredia y el Instituto Costarricense de Electricidad, con el fin de disponer de una red eléctrica que les permita trabajar con generadores eléctricos sin tener problemas de operación, para realizar la perforación de pozos.



En julio del 2025, el CFIA presentó a la ciudadanía, el Proyecto Pensar en Costa Rica 2025, un documento técnico que contiene propuestas técnicas para el abordaje multisectorial e interdisciplinario de diez problemáticas nacionales que requieren atención prioritaria, para que sean de referencia para los tomadores de decisiones del Gobierno central y de la Asamblea Legislativa del período 2026-2030. En lo que tiene que ver con el recurso hídrico el CFIA propone:

- Actualizar la Política Nacional para el Subsector de Agua Potable de Costa Rica, 2017-2030 y de la Política Nacional de Saneamiento en aguas residuales 2016 – 2045.
- Implementar acciones para mejorar la gestión, operación y mantenimiento de los sistemas de abastecimiento de agua, así como de recolección y tratamiento de aguas residuales.
- Disponer en forma urgente de un Plan de Inversiones en Agua y Saneamiento, a nivel nacional –desglosado en área urbana y área rural- que incluya a todos los operadores existentes en el país, garantizar su financiamiento y lograr su implantación.

- Inversión en proyectos de abastecimiento de agua potable: Orosi 2: \$600 millones, Varios programas financiados al 2024, por el BCIE: \$590 millones.
- Inversión en alcantarillado sanitario: Saneamiento metropolitano: \$250 millones, Palmares, Jacó, Golfito y otros: \$220 millones, Puntarenas, Tamarindo, El Coco y otros: \$277 millones.



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

TE DESEA

Feliz Navidad
Y UN MUY
PRÓSPERO AÑO NUEVO

La navidad nos invita a encender sentimientos de unidad y a renovar el compromiso de fortalecer los lazos familiares.

Que la inspiración que nos trae estos días festivos, sea el aliciente para que juntos construyamos un mundo mejor.

Gracias por permitirnos acompañarte durante el 2025 en la creación y cristalización de tus sueños

PRESUPUESTO PARA MACROPROYECTOS INMOBILIARIOS

TALLER DE PRESUPUESTOS PARA MACROPROYECTOS

LOGÍSTICA CONSTRUCTIVA POR ETAPAS, CUANTIFICACIONES, COSTEO, PRESUPUESTO Y CONTROL DE COSTOS PARA UN **MACROPROYECTO INMOBILIARIO**

CAPÍTULO I

ESTIMACIÓN DE COSTOS EN ETAPA DE CONCEPTUALIZACIÓN

Objetivos de la estimación de costos:

- Determinar la suma total de costos de un macroproyecto en etapa de conceptualización.
- Determinar el costo de cada una de las etapas del proyecto en el tiempo.
- Verificar la factibilidad positiva de costos del macroproyecto.

Estimación de costos en etapa de conceptualización

1.1 Conceptualización. Definición de producto(s).

El punto de partida de un macroproyecto es una idea de negocio generado bajo criterio técnicos y comerciales entregados por un amplio y suficiente estudio de mercado. El estudio de mercado debe identificar los diferentes productos, las dimensiones, los precios de venta y las diferentes etapas por desarrollar.

Con una visión clara y sustentada del macroproyecto se procede a conceptualizar el macro y cada una de sus etapas.

1.2 Planificación de la distribución del proyecto en etapas o fases.

Según datos entregados por el estudio de mercado de debe determinar el tamaño de cada etapa o fases del proyecto. Es posible encontrar proyectos industriales de zona franca desarrollado por etapas, proyectos de vivienda desarrollados en diferentes etapas o condominios o macroproyectos mixtos con zona comercial, industrial, habitacional y turístico hotelero u otro.

Los proyectos mixtos suelen ser proyectos muy complejos y deben ser bien estudiados, porque será muy difícil cambiar el concepto durante el desarrollo del proyecto.

El peor escenario es arrancar un proyecto de una etapa con un producto específico y luego darse cuenta de que el concepto tiene errores, pues se deben modificar las etapas futuras.

El éxito de un macroproyecto radica en una buena planificación en temas de diseño, costos, comercial y financiero.

1.4 Costos paramétricos o de referencia.

Los costos paramétricos son valores analizados en proyectos anteriores que se aplican en proyectos futuros con su respectiva proyección de costos. Por ejemplo, la infraestructura es muy variable según el tipo de proyecto y su topografía, este puede variar entre \$35/m² hasta \$80/m² o más en laderas. Este parámetro es responsabilidad del consultor de costos. Los costos de las edificaciones pueden variar entre los \$250/m² hasta \$1.200/m², dependiendo del tipo de proyectos, el tipo de suelo y la zona donde se construirá el proyecto.

1.5 Estimación de costos para cada etapa.

Una vez se tengan todos los costos paramétricos y toda la cuantificación se pueda calcular según los esquemas de conceptos, se procede montar la estimación de costos de cada etapa del macroproyecto.

Los costos indirectos o suaves se deben dividir en indirectos del macroproyecto e indirectos de la etapa, porque son diferentes. Los primeros se aplican a cada etapa por porcentaje o peso en ventas o por m², como la Gerencia lo considere mejor para los intereses del Desarrollador.

1.6 Estimación de costos total del proyecto.

La suma de todas las estimaciones del macroproyecto dará el costo total del macroproyecto.

Este momento es importante porque dimensiona el tamaño del macroproyecto en cuanto a plazo (tiempo), inversiones en obra (costos), financiamiento o inversiones y la utilidad proyectada.

1.7 Verificación propuesta de negocio.

Con todo el macro armado no solo en planos conceptuales sino también en costos, inversiones y utilidad, se pasa a la verificación de la propuesta según lineamientos iniciales empresariales, de socios y junta directiva.

1.8 Factibilidad según costos.

Todos los datos deben ser ingresados a una matriz financiera y determinar los parámetros financieros para poder valorar el proyecto, calculando el TIR, el VAN, el punto de equilibrio y niveles máximos de endeudamiento.

1.9 Aprobar o volver a inicio de conceptualización.

El resultado debe ser positivo para ser aprobado.

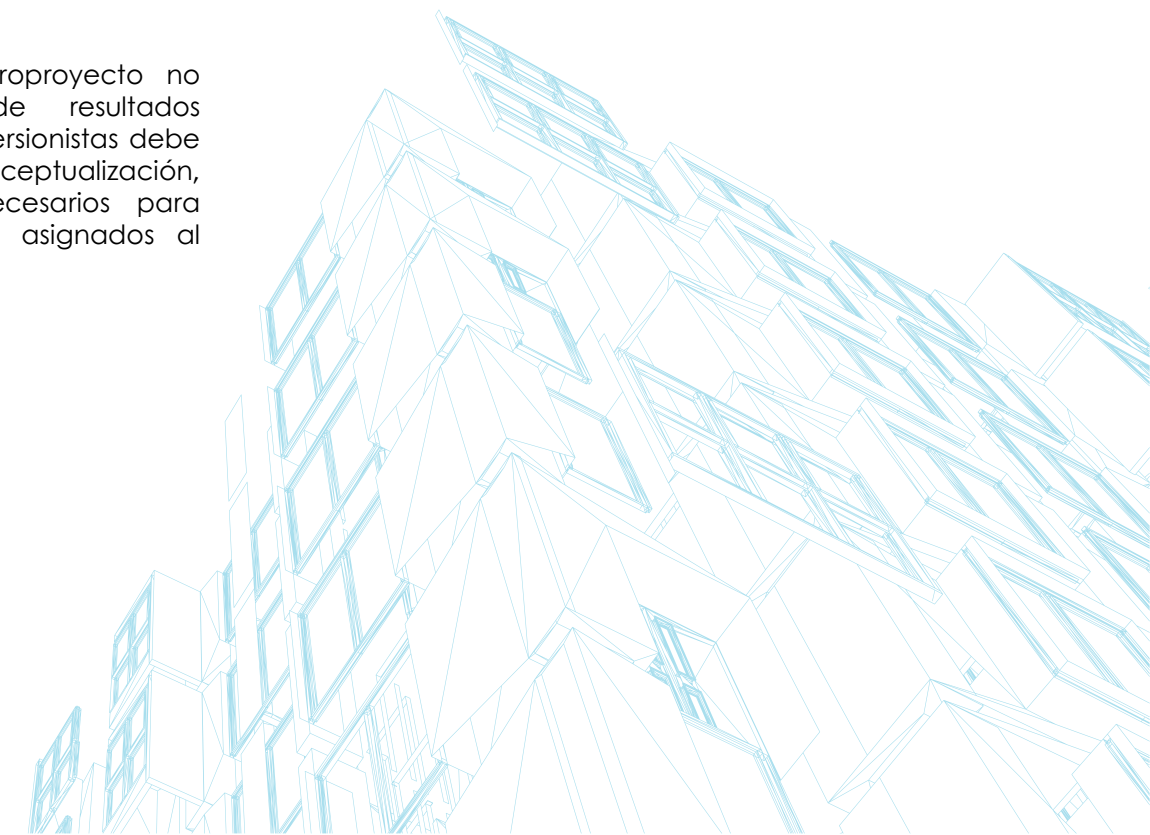
En el caso que el macroproyecto no alcance los niveles de resultados esperados por socios o inversionistas debe regresar a la etapa de conceptualización, realizando los ajustes necesarios para cumplir con los requisitos asignados al proyecto.

1.10 Conclusiones.

Muchos proyectos se "brincan" la etapa de costeo de la idea de negocio o concepto de proyecto y pasan directo a diseños al 30%, con solo la aprobación visual de planos. Gran error que se reflejará en etapas futuras. La idea de esta etapa es evitar que los socios o accionistas inviertan en macroproyectos que no tienen una rentabilidad garantizada por falta de análisis.

En nuestra experiencia hemos encontrado muchos proyectos que avanzan en diseño sin valorar los costos y al final los propietarios se llevan una sorpresa por su alto costo. Los proyectos de vivienda son muy sensibles, pueden brincar de un segmento a otro con mucha facilidad; igual pasa con los proyectos turísticos, en los cuales se esperan retorno máximo de 5 años, pero resultan plazos mayores a 10 años, lo cual anula la rentabilidad del proyecto.

En la próxima edición de la revista GAMA Inmobiliaria se presentará el capítulo 2 "Estimación de costos del macroproyecto con planos de anteproyecto al 30%".



SE VENDE



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

Lote

AEROPARK

59.446 m²



Provincia:
02 ALAJUELA

Cantón:
01 ALAJUELA

Distrito:
05 GUÁCIMA

USO DE SUELO PERMITIDO:
Bodegas, logística, hotel, plaza comercial,
centro de convenciones o similar.

Aeropark



Almacén Fiscal El Coco



Martha Giraldo

506-8431-0555

SE VENDE



Lote PIEDADES

SAN RAMÓN
1.893.331 m²

Provincia: 02 ALAJUELA Cantón: 02 SAN RAMÓN Distrito: 05 PIEDADES SUR

USO DE SUELO PERMITIDO: Ecoturismo Afloramiento de aguas termales, Colindancia con Río Barranca, Zona de Bosque

Afloramiento de aguas termales



Martha Giraldo 506-8431-0555

Image © 2025 Airbus
Image © 2025 Maxar Technologies



REVISTA GAMA

Edición 30



En nuestra proxima edición

- Auditoría para proyectos inmobiliarios.
- Nichos de mercado de vivienda para clase media.
- Costos de construcción en Costa Rica.
- Nuevas tendencias del sector financiero enfocado en el sector inmobiliario.
- La IA aplicada al sector inmobiliario.
- Capítulo 2 Presupuesto para macroproyectos inmobiliarios.



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora



15 AÑOS DE ANIVERSARIO

