Presupuesto

PLANTA BAJA **162 m²** · PLANTA ALTA **51 m²** · CASA **213 m²** · LOTE **4.918 m²**

SEPTIEMBRE 2026 · DÓLAR **1.530** · VALORES EN USD

La casa completa cuesta US$ 500.000. Los aportes financian la **obra** (US$ 450.000), que deja la casa cerrada, funcionando y lista para mostrar. Los US$ 50.000 restantes son las **terminaciones a elección del comprador**, que se ejecutan con su seña, a costo, por el mismo equipo: no hace falta terminar la casa para venderla, y ese aporte adicional no se justifica.

CASA COMPLETA · US$ 500.000

☐ PARTIDAS QUE NO SE APORTAN · US$ 50.000 · SE DEFINEN CON EL COMPRADOR Y SE FINANCIAN CON SU SEÑA

APORTES · US$ 450.000

1	MOVIMIENTO DE SUELO Y MÁQUINA limpieza de sotobosque, nivelación y camino de acceso, relleno y compactación bajo platea, lechos nitrificantes, emprolijamiento final	US$ 18.000	3,6%
2	ÁRIDOS arena, revuelto, piedra, tierra y fletes	US$ 7.000	1,4%
3	HORMIGÓN ELABORADO H21 para platea y muros	US$ 8.000	1,6%
4	AISLACIÓN DE POLIURETANO paredes exteriores y techos, proyectado	US$ 8.000	1,6%
5	CORRALÓN · MATERIALES GRUESOS NO SE APORTA · 5.000 hierros y mallas, fenólicos y OSB, materiales de albañilería, aislación hidrófuga, tanques séptico y cisterna, tornillería, materiales de herrería	US$ 48.000	9,6%
6	MADERAS encofrados, tabiquería de roble pellín, cabios y cumbrero de pino paraná, machimbre para techo, paredes y entrepiso	US$ 22.000	4,4%
7	CARPINTERÍAS DE ALUMINIO CON DVH provisión según planilla, medición y colocación	US$ 30.000	6,0%
8	CONTRATISTA PRINCIPAL · MANO DE OBRA NO SE APORTA · 12.000 obrador y cerco, platea, estructura de hormigón, albañilería y carpetas, estructura y tabiquería de madera, cubierta, colocación de pisos y revestimientos, ayuda de gremios, limpieza de obra	US$ 105.000	21,0%
9	CARPINTERO · MUEBLES Y PUERTAS NO SE APORTA · 4.000 puertas de madera, cocina con isla, lavadero, tres vestidores, cuatro vanitorys, placard de hall	US$ 19.000	3,8%
10	MUROS DE HORMIGÓN VISTO muro escultural interior-exterior: encofrado fino, colocación y terminación, con mano de obra	US$ 18.000	3,6%
11	HERRERÍA · MANO DE OBRA estructura de entrepiso, viga perimetral, columnas entre carpinterías, barandas de escalera, refuerzos y terminaciones	US$ 18.000	3,6%
12	ZINGUERÍA cumbrero, canaletas, cupertinas, salida de chimenea, ventilaciones, babetas y materiales	US$ 15.000	3,0%

13	AIRE ACONDICIONADO [NO SE APORTA · 8.000] preinstalación y materiales	US$ 8.000	1,6%
14	SANITARIA, CALEFACCIÓN Y GAS · MANO DE OBRA preinstalación e instalación completa, artefactos y griferías, sala de máquinas, nicho de gas, lechos nitrificantes, balance térmico	US$ 20.000	4,0%
15	SANITARIA, CALEFACCIÓN Y GAS · MATERIALES agua fría y caliente, gas, cloacas, piso radiante y caldera, bombas, termotanque y boiler	US$ 20.000	4,0%
16	ELÉCTRICA · MANO DE OBRA nicho y medidor, tablero, instalación según plano, baja tensión, termostatos, colocación de artefactos	US$ 17.000	3,4%
17	ELÉCTRICA · MATERIALES materiales gruesos, teclas y tomas, termostatos	US$ 14.000	2,8%
18	MÁRMOL mesadas de cocina e isla, lavadero, tres baños y toilette; medición y colocación	US$ 8.000	1,6%
19	PISOS Y REVESTIMIENTOS [NO SE APORTA · 5.000] porcelanato general, pisos y revestimientos de baños y toilette, con 15% de desperdicio	US$ 10.000	2,0%
20	ARTEFACTOS, GRIFERÍAS, BACHAS Y MAMPARAS tres baños y toilette, cocina y lavadero; mamparas de baño	US$ 8.000	1,6%
21	PINTURA [NO SE APORTA · 4.000] mano de obra y materiales, interior y exterior	US$ 19.000	3,8%
22	GASTOS VARIOS DE OBRA obrador y container, volquetes, baño químico, cartel de obra, herrajes, accesorios de baño, alquiler de equipos	US$ 7.000	1,4%
23	GASTOS ADMINISTRATIVOS expensas y canon de obra, permisos de obra y presentaciones municipales, estudio de efluentes, planos del estructuralista	US$ 10.000	2,0%
24	ESCALERA peldaños y terminación; la estructura y la baranda van en herrería	US$ 8.000	1,6%
25	ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN [NO SE APORTA · 2.000] según plano de iluminación	US$ 3.000	0,6%
26	EQUIPAMIENTO [NO SE APORTA · 10.000] salamandra, horno, anafe y lavavajillas, integrados al diseño de la cocina y el estar	US$ 12.000	2,4%
27	IMPREVISTOS partida incluida en el presupuesto · 4% de la obra	US$ 20.000	4,0%

CASA COMPLETA — US$ 500.000

NO INCLUYE

EXTERIOR paisajismo, sistema de riego, parrilla y juegos de exterior.

DECORACIÓN FINAL cortinas, sillones, mesas, respaldos de cama, mesas de luz y ratonas.

ELECTRODOMÉSTICOS Y ACCESORIOS heladera, lavarropas, secarropas, cerradura digital.

CASA COMPLETA 27 rubros, con partida de imprevistos incluida	US$ 500.000
HONORARIOS PROFESIONALES proyecto, dirección de obra, administración, gestión y jefatura de obra · fijos, ≈ 15% de la obra	US$ 75.000
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	**US$ 575.000**
LOTE 100 4.918 m² · ya comprado	US$ 115.000
COSTO TOTAL DEL NEGOCIO	**US$ 690.000**

213 M² · CASA COMPLETA CON HONORARIOS US$ 2.700/M² · CON LOTE US$ 3.239/M²

En el centro de San Martín de los Andes el m² nuevo se vende a unos US$ 4.500. Nuestro costo total, con lote y honorarios, queda aproximadamente un 30% por debajo de ese valor.

CÓMO SE FINANCIA

APORTES DE LOS INVERSORES	**US$ 450.000**
PARTIDAS QUE NO SE APORTAN pisos, parte de los muebles, luces, equipamiento y lo que depende de ellos · se definen con el comprador y se financian con su seña	US$ 50.000
HONORARIOS PROFESIONALES no se aportan · se cobran a la venta	US$ 75.000
LOTE 100 ya aportado por The Patagonia Project	US$ 115.000

Cuatro capas antes de tocar el aporte

cómo se absorbe un desvío de costos, en orden

1 · IMPREVISTOS

US$ 20.000

4% de la casa completa, incluidos en el presupuesto. Se usan o no; si sobran, van a equipar la casa.

2 · MARGEN COMPROMETIDO

hasta 5%

Hasta US$ 22.500 sobre los aportes de US$ 450.000, fuera del presupuesto, a criterio de la dirección e informados en el reporte trimestral. Se ajustan en las últimas cuotas.

3 · PARTIDAS NO APORTADAS

US$ 50.000

Se definen con el comprador y se financian con su seña, sin tocar el aporte.

4 · DECISIÓN DEL GRUPO

> US$ 472.500

Si se prevé superar el tope, se convoca al grupo inversor con el informe correspondiente. Tres capas antes de llegar acá.

El presupuesto de la casa completa es de US$ 500.000 e incluye una partida de imprevistos de US$ 20.000, equivalente al 4% de la construcción completa. Los aportes financian la obra (US$ 450.000), que deja la casa cerrada, funcionando y lista para mostrar. Los US$ 50.000 restantes no se aportan: son terminaciones que se definen con el comprador —pisos, parte de los muebles, luces, equipamiento y lo que depende de ellos, marcadas en cada rubro— y se ejecutan a costo con su seña, por el mismo equipo. The Patagonia Project es Sebastián Mamruth, Nicole Arcuschin y Ana Smud. Además de esa partida, los socios comprometen un margen de hasta US$ 22.500 sobre los aportes (5% de US$ 450.000, tope US$ 472.500), que la dirección puede aplicar sin consulta previa por variaciones del índice de la construcción o de las cotizaciones finales, informando cada uso en el reporte trimestral. Si se prevé superar ese tope, se convoca al grupo inversor con el informe correspondiente. Las mejoras de diseño o alcance que no sean necesarias se acuerdan previamente. Los honorarios profesionales son fijos, se cobran a la venta y no varían con el costo final. Si la obra cierra por debajo del presupuesto, la diferencia se destina a equipar la casa. Partidas armadas con proveedores y contratistas locales y cotizaciones de septiembre 2026 al dólar indicado. Los rubros principales se confirman con cotización sobre planos antes del inicio de obra. Documento informativo preliminar. Las condiciones definitivas estarán sujetas al acuerdo de inversión. Emitido el 30/9/2026.