



GUÍA PRÁCTICA / EDICIÓN 2026

Presupuestamos un piso piloto y un set CGI.

\$179.080 de diferencia.

Un mismo lanzamiento comercial, presupuestado dos veces: piso piloto, oficina de ventas y fotografía por \$196.740, o un set CGI de un solo modelo 3D por \$17.660, listo meses antes.

EMPIECE AQUÍ

El piso piloto abre cuando el diseño se congela

Una promotora tiene que abrir la comercialización cuando el edificio todavía es un juego de planos. La respuesta tradicional es construir el producto de todos modos: un piso piloto con la memoria de calidades definitiva, una oficina de ventas a su alrededor y fotografías de ambos para el folleto comercial y los portales inmobiliarios.

Funciona, y a los compradores les gusta. Pero un piso piloto solo puede construirse cuando la distribución y la memoria de calidades están cerradas, necesita un local y una obra de acondicionamiento, y muestra una sola tipología con un solo acabado. Cada cambio posterior hace volver al contratista. Un set CGI de lanzamiento sale de los mismos planos como un único modelo 3D, empieza con el diseño aún en marcha y muestra todas las tipologías, el exterior, la parcela y las vistas.

PISO PILOTO Y OFICINA DE VENTAS	SET CGI DE LANZAMIENTO
01 Espera a una distribución cerrada, la memoria de calidades y un local	Arranca de planos CAD, BIM o PDF con el diseño todavía en marcha
02 Muestra una tipología, con un acabado, en un solo lugar	Muestra todas las tipologías, el exterior, la vista aérea y las vistas
03 Un cambio de acabado devuelve a los instaladores a la obra	Un cambio de acabado es un cambio de material y un nuevo render
04 Llega a los compradores que pueden visitarlo en persona	Llega al comprador extranjero en el móvil, con el tour 360
05 Alquiler y gastos corrientes cada mes de comercialización	Se paga una vez; el modelo pasa a la siguiente fase

El piso piloto abre cuando ya debería abrirse la lista de reservas.

En nuestro compuesto, el piso piloto abre 16 semanas después de firmar el alquiler del local, y solo cuando los acabados están cerrados. Los primeros borradores CGI llegan de 3 a 5 días laborables después de los planos, el set completo de imágenes en 2 a 3 semanas. Las semanas intermedias son los primeros meses de la campaña de ventas.



Render de producción de Maverick Frame.

EL PRESUPUESTO

Un lanzamiento comercial, presupuestado dos veces

Un compuesto a tarifas medias de mercado: un edificio de 60 viviendas con cuatro tipologías, nueve meses de venta sobre plano antes del final de obra y un cambio tardío en cocina y suelos. Las partidas del piso piloto son típicas de un compuesto, no estadísticas de mercado. Las dos vías necesitan exteriores en render: el edificio aún no existe.

	PARTIDA	BASE	COSTE
01	Piso piloto: local para oficina y piso, junto a la obra	9 meses x \$4.500	\$40.500
02	Piso piloto: vivienda de dos dormitorios, calidades definitivas	85 m², obra	\$68.000
03	Piso piloto: oficina de ventas, recepción, maqueta, pantallas	obra	\$36.000
04	Piso piloto: mobiliario, iluminación y decoración	una vivienda	\$24.000
05	Piso piloto: suministros, limpieza, seguro y vigilancia	9 meses x \$1.300	\$11.700
06	Piso piloto: fotografía del piso y la oficina, 12 imágenes	1 día	\$2.800
07	Vía piso piloto, en render: 4 exteriores, 2 vistas aéreas	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3.520
08	Vía piso piloto, en render: planos 3D	4 x \$180	\$720
09	Piso piloto: cambio tardío, frentes de cocina y suelos	reforma	\$9.500
10	CGI: modelo 3D de edificio, parcela, entorno y vivienda tipo	desde CAD o BIM	\$2.800
11	CGI: exteriores de calle, patio, portal y atardecer	4 x \$580	\$2.320
12	CGI: vistas aéreas, la parcela en su entorno, masterplan	2 x \$600	\$1.200
13	CGI: interiores de piso piloto, dos tipologías	6 x \$420	\$2.520
14	CGI: planos 3D amueblados, uno por tipología	4 x \$180	\$720
15	CGI: vídeo recorrido, de la llegada a la terraza	60 s	\$5.400
16	CGI: tour 360 de la vivienda tipo	5 escenas x \$320	\$1.600
17	CGI: cambio tardío, 6 imágenes y 5 escenas de nuevo	modelo actualizado	\$1.100
Set CGI de lanzamiento, líneas 10 a 17			\$17.660
Vía piso piloto, líneas 1 a 9			\$196.740

\$179.080 entre dos formas de abrir la venta.

Casi toda la diferencia es alquiler, obra y gastos corrientes, pagados antes de la primera reserva. El cambio tardío de acabados cuesta \$9.500 en el piso piloto y \$1.100 en CGI, y solo la vía CGI añade todas las tipologías, un vídeo y un tour.

SEMANAS Y CAMBIOS

Donde las dos vías se separan, mes a mes

Siete momentos entre la compra del suelo y la última reserva en los que un piso piloto y un set CGI dejan de costar lo mismo, y lo que cada vía supone para una promotora con la fecha de venta ya anunciada.

EL MOMENTO	LO QUE CADA VÍA SUPONE PARA LA PROMOTORA
01 Los planos están en licencia	Aún no se puede construir nada. En CGI, la volumetría y un exterior para la entidad financiadora y la información pública salen de la primera versión del modelo.
02 Se abren las reservas	El piso piloto necesita local, obra y una memoria de calidades cerrada: 16 semanas en el compuesto. Las imágenes CGI, 2 a 3 semanas después de los planos.
03 Cambia el reparto de tipologías	En el piso piloto se mueven tabiques e instalaciones. En CGI se actualiza el plano y se renderizan de nuevo los planos y vistas afectados.
04 Se cambia un acabado	Frentes de cocina y suelo sustituidos: \$9.500 en el compuesto. En CGI, un material nuevo y once imágenes renderizadas de nuevo: \$1.100.
05 El comprador vive fuera	El piso piloto le llega en doce fotografías. El tour 360 le deja recorrer la vivienda tipo en el móvil antes de reservar una visita.
06 El evento de lanzamiento	La oficina lo acoge si está terminada. El vídeo recorrido se ve en sus pantallas, en la web y recortado para redes, todo del mismo modelo.
07 La siguiente fase	La oficina se desmonta o se alquila otros nueve meses. El modelo CGI queda archivado: la siguiente fase se presupuesta por las viviendas nuevas, no por toda la promoción.

Cuándo un piso piloto físico sigue mereciendo la pena

Un render vende la idea de un hogar. Algunos compradores necesitan tocarlo antes de firmar, y el piso piloto es la respuesta correcta cuando:

- ☐ La promoción es de gama alta y se vende a compradores locales que quieren abrir cajones y tocar encimeras.
- ☐ La venta está en su último tercio y las viviendas restantes necesitan un empujón que las imágenes ya dieron.
- ☐ La obra permite montarlo en una vivienda real: sin alquiler, y se vende al final.
- ☐ La memoria de calidades es definitiva: nada de lo construido tendrá que rehacerse.

3-5 días

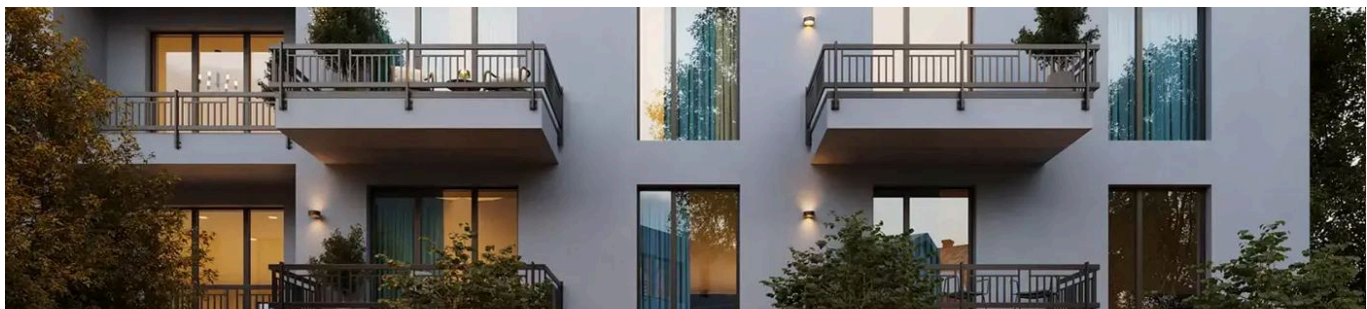
PRIMER BORRADOR CGI, DESDE PLANOS

2-3 semanas

EL SET COMPLETO DE IMÁGENES

4-6 semanas

UN VÍDEO RECORRIDO DE HASTA UN MINUTO



Render de producción de Maverick Frame.

LA PÁGINA ÚNICA

Lo que las promotoras nos envían de verdad

Las promotoras cuyos logotipos aparecen en nuestras páginas no nos envían pliegos de especificaciones. Envían algo muy parecido a esto, normalmente en el cuerpo de un correo con los planos adjuntos, y basta para presupuestar un set de lanzamiento y empezar a trabajar.

01	Los planos	CAD, BIM, SketchUp o los PDF de la licencia, en el estado en que estén. Indique qué puede cambiar todavía.
02	La memoria de calidades	O su borrador actual: cocina, suelos, baños y materiales de fachada, con referencias.
03	Las tipologías	Cuántas, cuáles encabezan la venta y cuál verán primero los compradores.
04	La parcela	Una dirección o un pin en el mapa. Renderizamos la orientación, los vecinos y las vistas reales.
05	El paisajismo	El proyecto de paisajismo, o una línea sobre cómo deben sentirse el patio y la calle.
06	Quién tiene que decir sí	La entidad financiadora, el ayuntamiento, compradores locales o extranjeros. Eso decide las vistas.
07	Los formatos	Folleto comercial, lona de obra, web, portales inmobiliarios, pantallas de la oficina de ventas y redes.
08	Quién reúne los comentarios	Una sola persona de su lado, para que cada ronda nos llegue como una única lista.
09	La fecha de venta	La real, no la cómoda.
10	El presupuesto	Una cifra o una horquilla. Es el camino más rápido a un alcance ajustado, y queda entre nosotros.

Primero el render, después la obra

Abra las reservas con un set CGI hecho a partir de los planos. Si la promoción necesita piso piloto, constrúyalo más tarde en una vivienda real del edificio terminado, sin alquiler y vendida al final.

Un modelo, todas las fases

El modelo del lanzamiento sirve para las vistas de licencia, el set de venta y la siguiente fase. Cuando el diseño cambia, las imágenes se renderizan de nuevo, no se rehacen desde cero.



Render de producción de Maverick Frame.

LO QUE CUESTA

Precios de mercado y condiciones, para revisar cualquier presupuesto

Rangos que vemos en el mercado en 2026, de autónomo a estudio. Úselos para contrastar cualquier presupuesto, incluido el nuestro.

TRABAJO ENCARGADO	AUTÓNOMO	ESTUDIO
Imagen exterior, una	\$100 - 300	\$250 - 600
Imagen interior, una	\$120 - 350	\$300 - 700
Paquete de 5 - 8 vistas	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animación, por minuto	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

Nuestros plazos y condiciones de revisión estándar. Son los que presupuestamos salvo que un proyecto necesite otra cosa, y en ese caso lo decimos antes de empezar.

FASE O ENTREGABLE	ESTÁNDAR DE MAVERICK FRAME
Primer borrador de una imagen fija	De 3 a 5 días laborables desde un brief completo
Imágenes finales, paquete de 5 - 8	De 2 a 3 semanas, borradores incluidos
Animación de hasta un minuto	De 4 a 6 semanas, primero storyboard y previsualización
Rondas de revisión incluidas	Dos en fase de borrador y una sobre la imagen final
Qué cuenta como una ronda	Una sola lista consolidada de comentarios, enviada de una vez
Entrega urgente	La mitad de plazo por alrededor de un 40 % más, si el calendario lo permite

Tenga un estudio elegido antes de que la fecha esté encima

Los proyectos más caros que vemos no son los que llegan con un brief flojo. Son los que se encargan con prisa, cuando el primer proveedor ya ha fallado y la fecha de lanzamiento no se mueve. Valore uno o dos estudios mientras nada es urgente.

Una nota sobre hacerlo en casa: un solo artista necesita unas diez suscripciones de software, una estación de trabajo y varias habilidades adyacentes, desde el modelado y la iluminación hasta la postproducción y el trato con el cliente. Solo compensa si esa persona tiene trabajo todos los días. Por debajo de eso, las cuentas favorecen por sí solas externalizar.

SIGUIENTE PASO

Envíenos lo que ya tenga

Planos, un modelo, la memoria de calidades o un borrador de brief, en el estado en que estén. Le responderemos con un alcance, un precio y las preguntas que lo deciden - por correo, no con una llamada comercial.

El formulario de contactomaverickframe.com/contacts/

Render inmobiliariomaverickframe.com/es/soluciones/render-inmobiliario-para-promotoras/

O simplemente[responda al correo con el que le llegó esta guía.](#)

Escrita por quienes leen estos briefs

Dim Kuzmenko es el fundador de Maverick Frame Studio. Las cifras de esta guía salen de nuestra propia bandeja de entrada y de nuestras propias tarifas, no de una encuesta del sector.