



GESTION INMOBILIARIA



UAP

**ESCUELA DE
ARQUITECTURA**

HUACHO

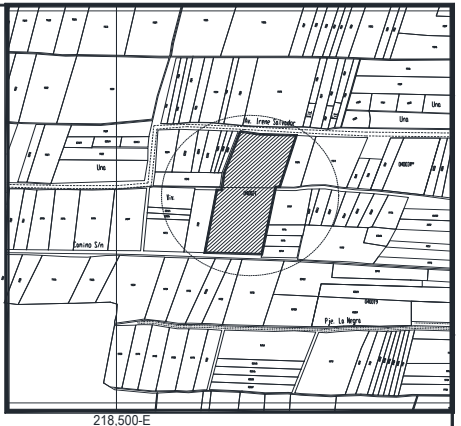
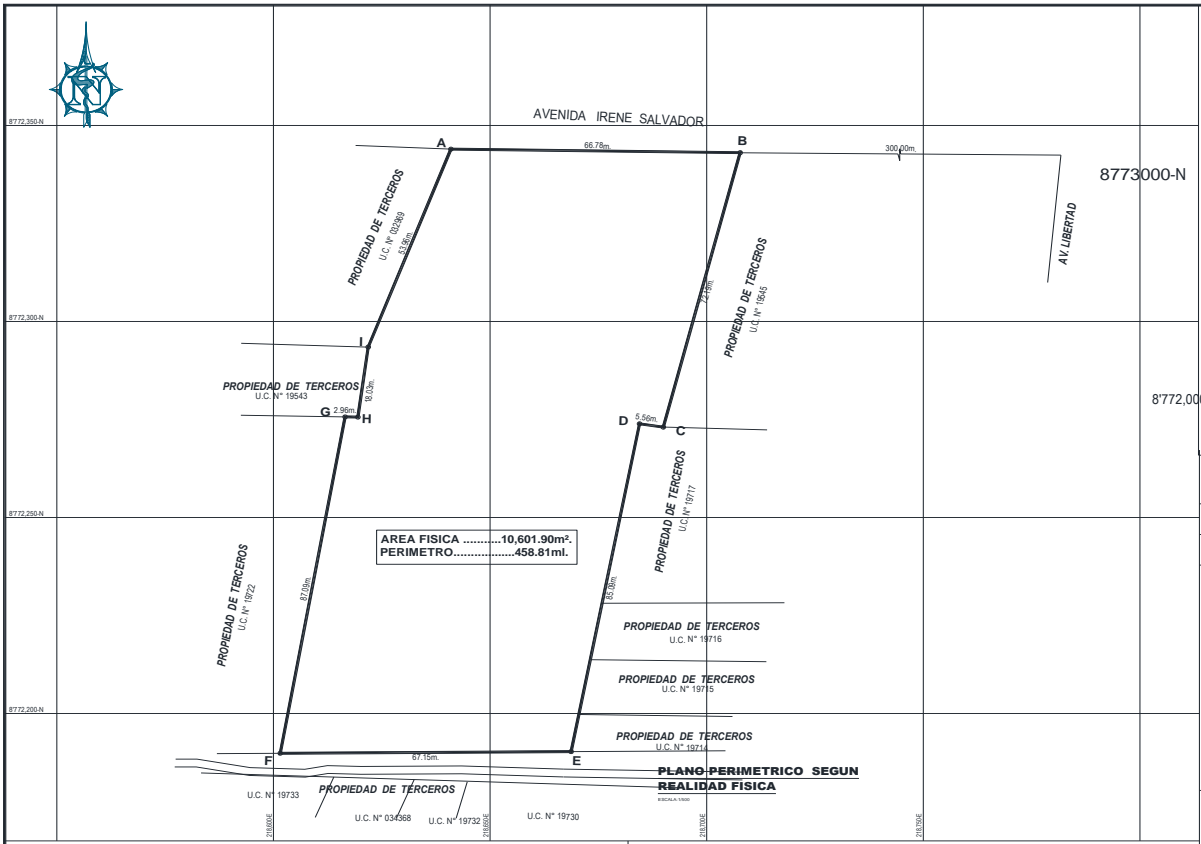


MULTIFAMILIAR

DISEÑO ARQUITECTONICO



PLANO UBICACION



ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA: 1/5,000

ZONIFICACION: ZA(ZONA AGRICOLA)

AREA ESTRUCTURACION URBANA

DEPARTAMENTO : Lima
 PROVINCIA : Huaura
 DISTRITO : Santa María
 URBANIZACION : -----
 NOMBRE DE LA VIA : PASAJE IRENE SALVADOR
 N° DEL INMUEBLE : S/N
 MANZANA : -----
 LOTE : -----

FIRMA PROP.: _____ FIRMA Y SELLO PROJ.: _____

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (m2)						
PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO	AREAS DECLARADAS						
			Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	Pardal	TOTAL	
USOS	409hab.Ha	Primer Piso							
DENSIDAD NETA	2.50m4.50m.	Segundo Piso							
COEF. DE EDIFICACION	30%	Tercer Piso							
% AREA LIBRE	5 pisos mas arriba	Azotea							
ALTURA MAXIMA	Segun alineamiento municipal								
RETIRO MINIMO	Frontal								
	Lateral								
	Posterior								
SECCION DE VIA	Tiene un ancho de via existente de 24.00m.	24.00mL	AREA TECHADA						
N° ESTACIONAMIENTO	1/100 m²		AREA LIBRE						
			AREA DEL TERRENO					845.10m²	

INMOBILIARIA
"JESUS ES MI FORTALEZA" S.A.C

PROYECTO: LICENCIA DE CONSTRUCCION VIVIENDA MULTIFAMILIAR

PLANO: UBICACION - LOCALIZACION Lamina N° **U-1**

ESCALA: 1/500 FECHA: ABRIL 2014



CERTIFICADOS DE PARÁMETROS

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS N° 003-2014-SGDUR/MDSM

Solicitante : RIVERA MEZA, MELINA GUADALUPE.
Expediente : N° 0686-2016
Ubicación Av./Calle/Jirón/Paseo : PSJ. IRENE SALVADOR.

EL QUE SUSCRIBE, LA SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA, PROVINCIA DE HUAYRA, DEPARTAMENTO DE LIMA.

CERTIFICA:

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 27157 que se encuentran vigentes los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Zonificación : ZONA DE RESIDENCIAL MEDIA (RDM)
Área de Estructuración Urbana : 1C-COB.
Criterios y Parámetros contemplados en el Reglamento de Zonificación
Usos permisibles : RDM/RDB/Vivienda/Vivienda Taller/Comercio Sectorial (Comercio Especializado / Oficinas Consultoras/ Locales Institucionales)
Hotels Alojamiento/ / Locales Educativos/Locales Culturales
Iglesias/Centros y Puestos de Salud/ Equipamiento de Infraestructura.
Usos compatibles : Vivienda Taller /Medios Industriales/ Restaurantes/Bares
Recreo/Discotecas Perif.

Densidad máxima

Área de Lote mínimo : 350 m² ha
Coeficiente de Edificación : 2.5/4.5
Porcentaje máxima de área libre : 30 %
Altura Máxima : 08 Pisos y azotes
Retiro exigido por la Municipalidad : Según alineamiento Municipal
Índice de espacio de estacionamiento : 1/100 m²
Ancho de la Vía Carretera Panamericana : 24.00 ml.
Fecha de Vencimiento : DICIEMBRE 2,015

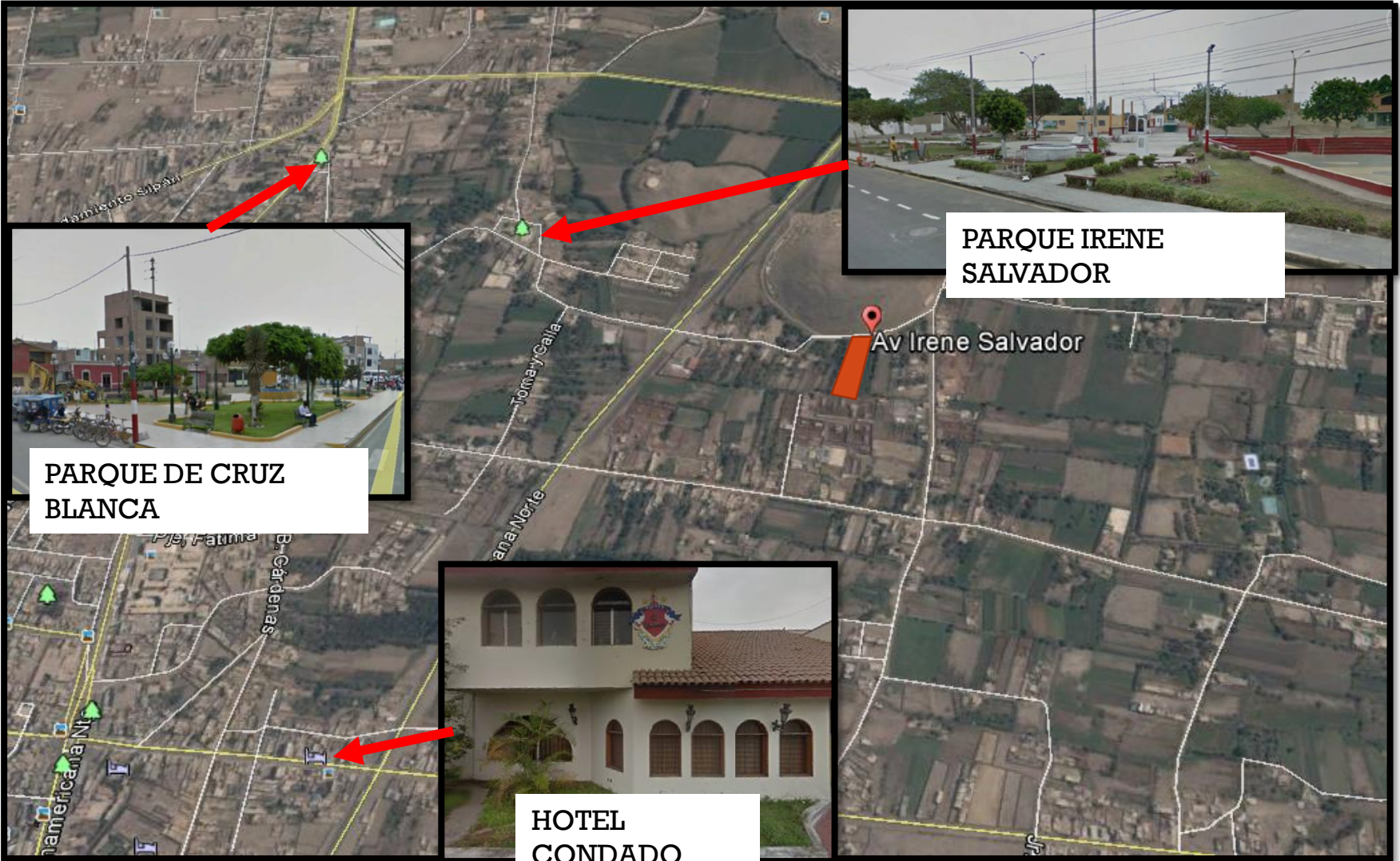
Se expide el presente certificado solicitado con Expediente N° 0686-2016y habiendo cancelado sus derechos con Recibo N° 0232524 por la cantidad de S/. 70.00 nuevos soles, por la parte ~~interesada~~, para los fines que estime conveniente.



CRITERIOS ANALIZADOS

- AREA: 8,010.00 m².
 - ACCESO: A 300 ml de la AV. LIBERTAD -psj. Irene salvador.
 - PRECIO POR METRO 2: S/.120.00
 - ENTORNO :Posta medica, plazuela de LURIAMA, área turísticas, iglesia, comercio, restaurantes campestres, hoteles, centro recreacionales,
 - UBICACIÓN: Psj . IRENE SALVADOR
- Precio total: S/. 961 , 200.00





PARQUE IRENE SALVADOR

Av Irene Salvador

PARQUE DE CRUZ BLANCA



HOTEL CONDADO

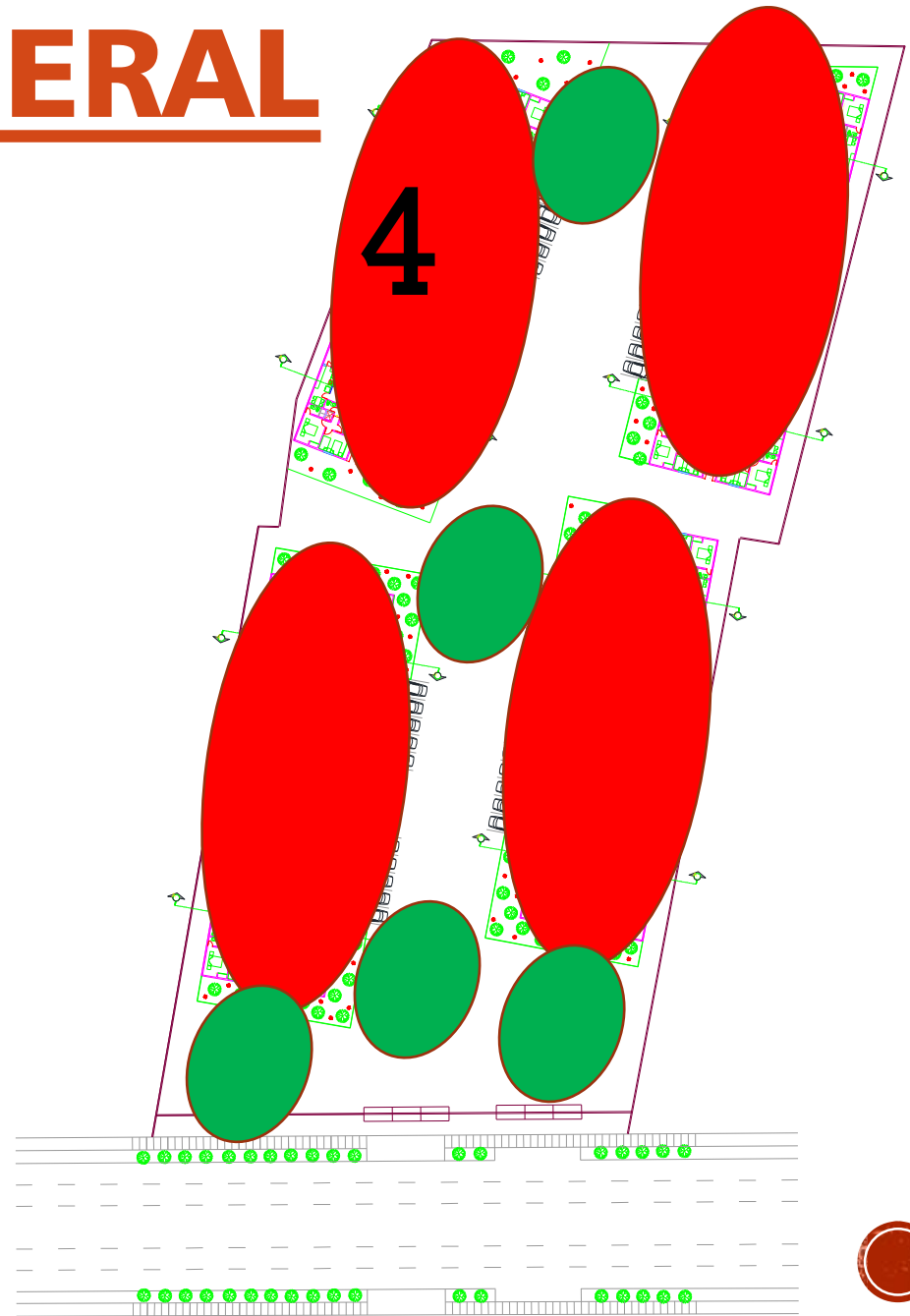


PLANTA GENERAL

ZONIFICACION

AREA RESIDENCIAL

AREA COMUN



PLANTA GENERAL

UNIDADES DE VIVIENDA

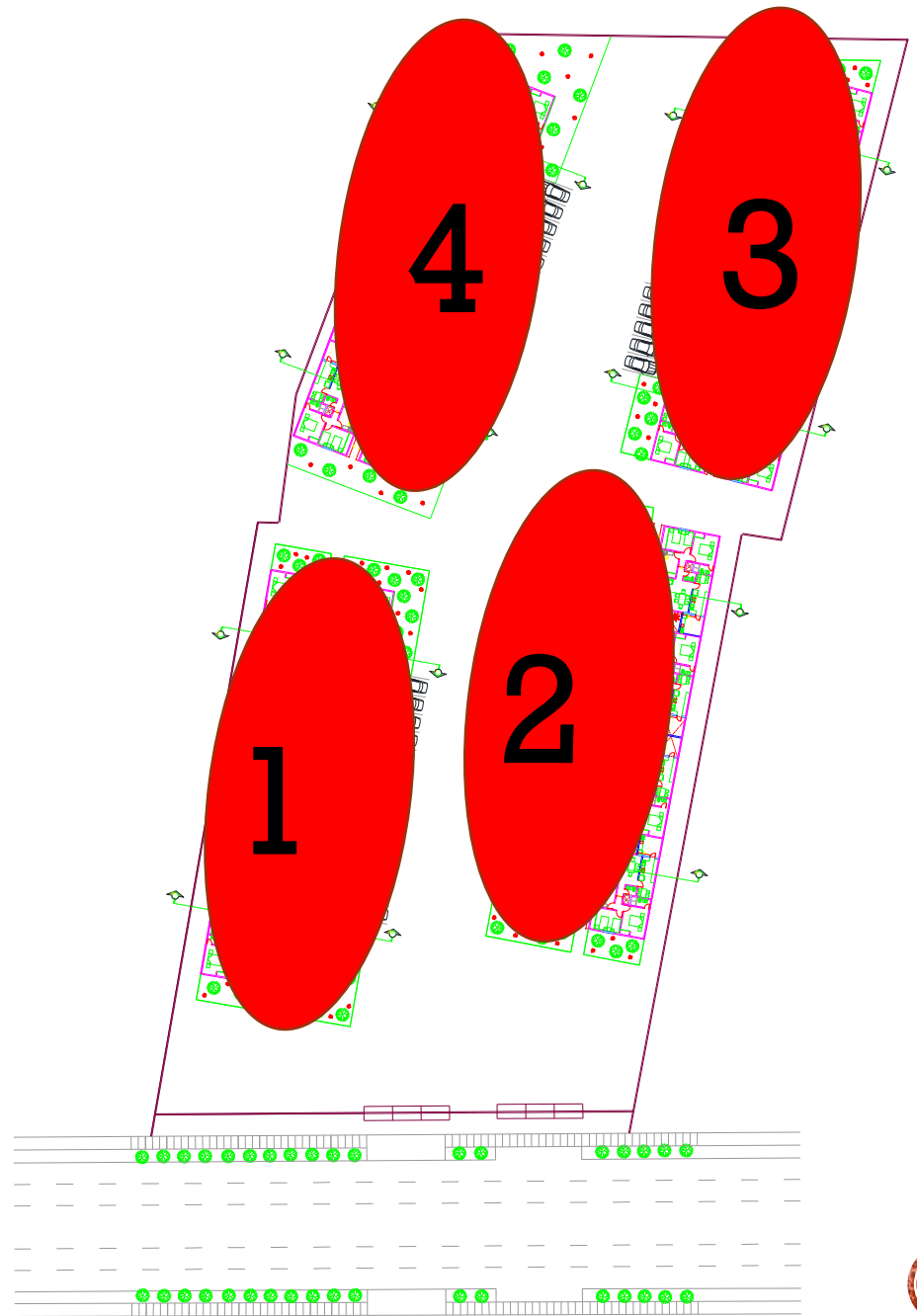
4 BLOQUES TIPICOS

BLOQUE:

1ER PISO : 8 Unid. De Vivienda
2DO PISO : 8 Unid. De Vivienda
3ER PISO : 8 Unid. De Vivienda
4TO PISO: 8 Unid, de Vivienda
5TO PISO: 8 unid de vivienda
AZOTEA

TOTAL x BLOQUE:
40 UNIDADES DE VIVIENDA

TOTAL en el TERRENO:
160 UNIDADES DE VIVIENDA

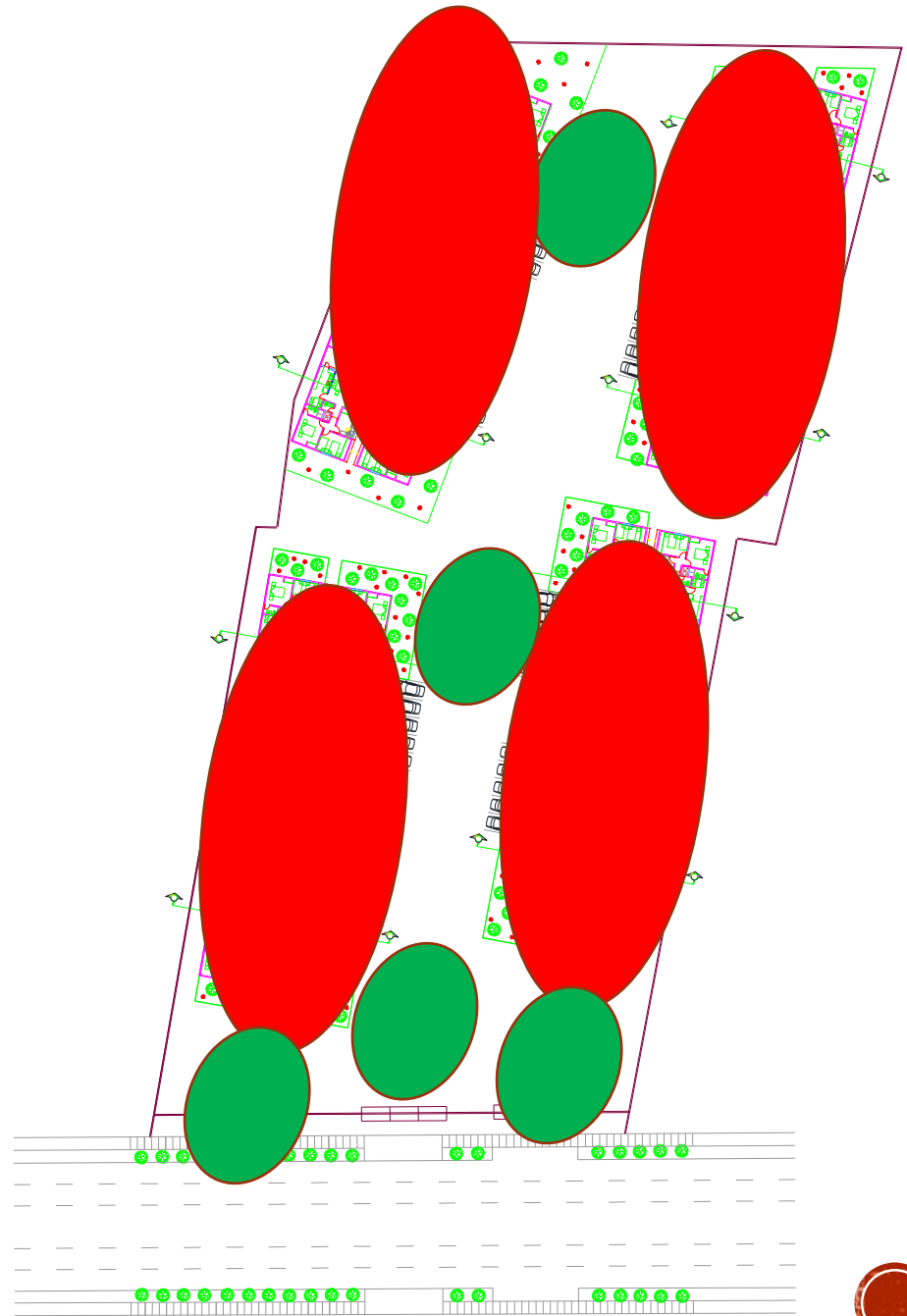


PLANTA GENERAL

AREAS COMUNES

AREA RECREATIVA

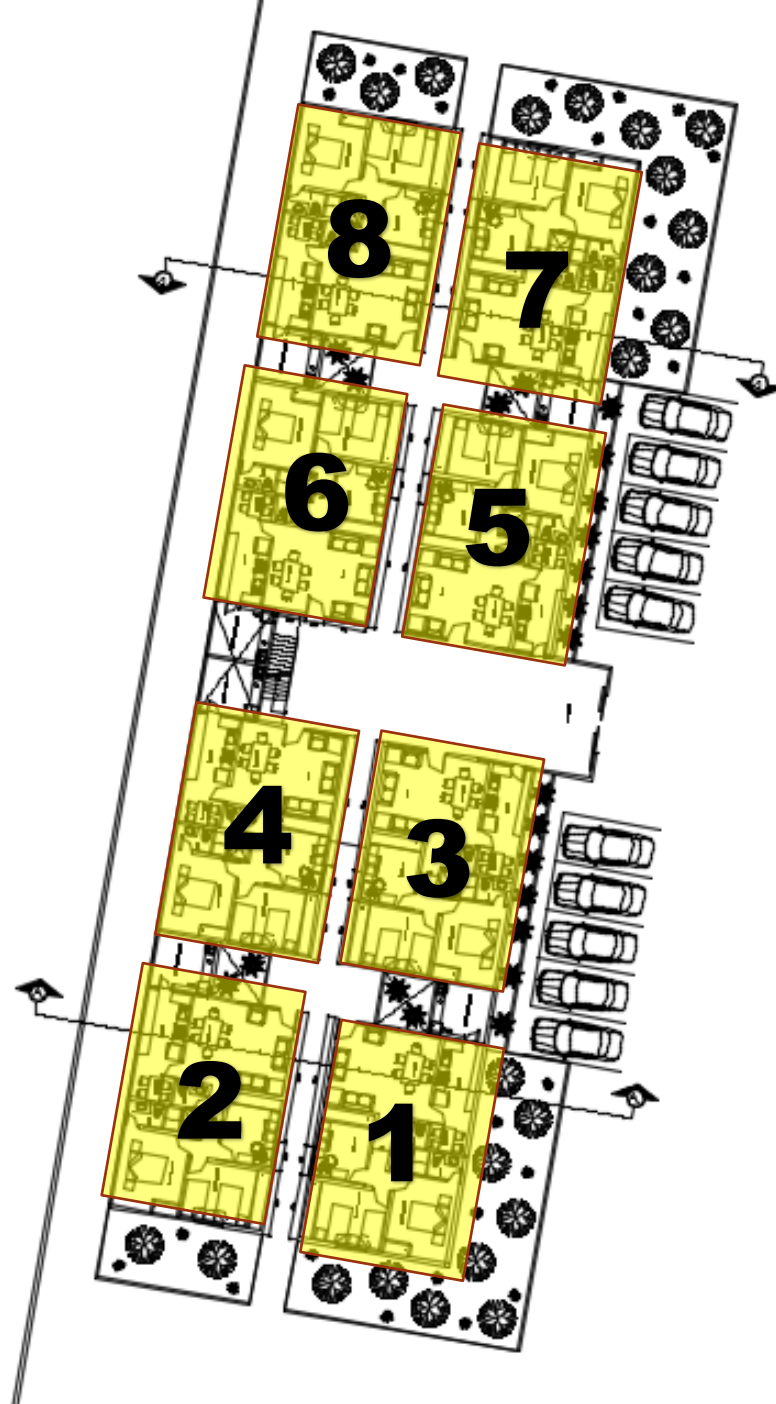
AREAS VERDES
PISCINA CLIMATIZADA
GIMNASIO



PLANTA GENERAL

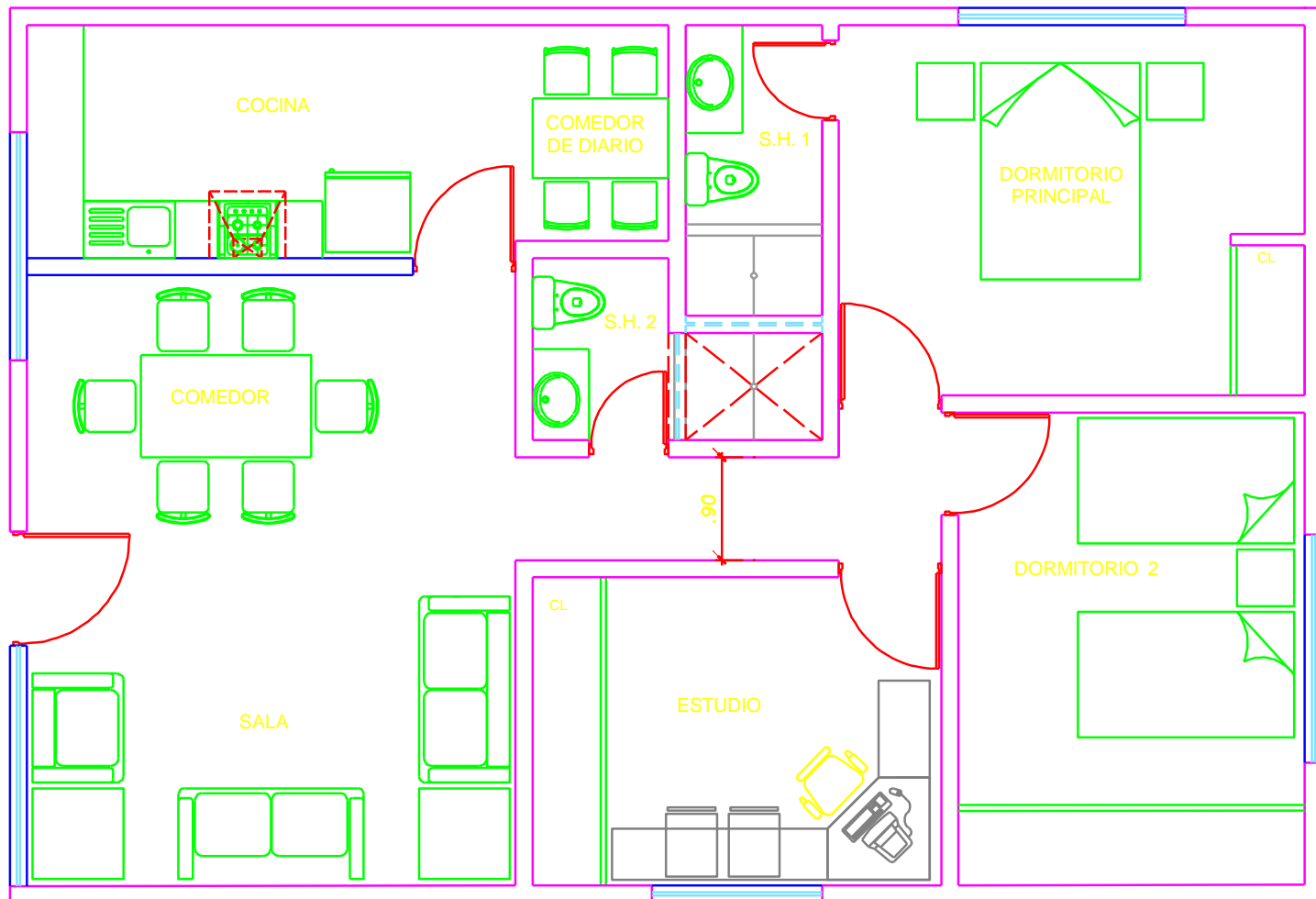
BLOQUE TIPOICO – 1er PISO

Por Piso: 8 Unid. De Vivienda



PLANTA GENERAL

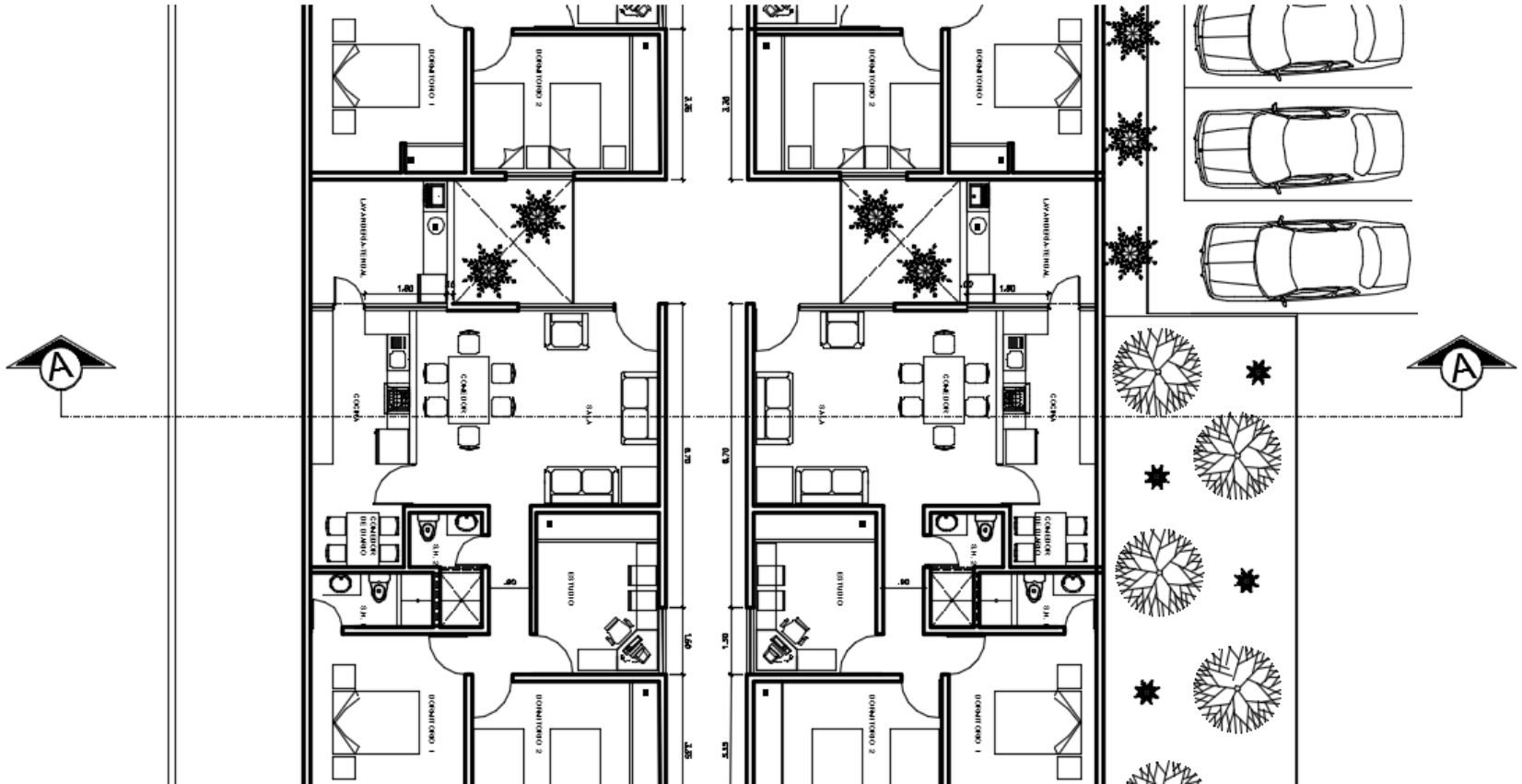
UNIDAD DE VIVIENDA – TIPICA



PLANTA GENERAL

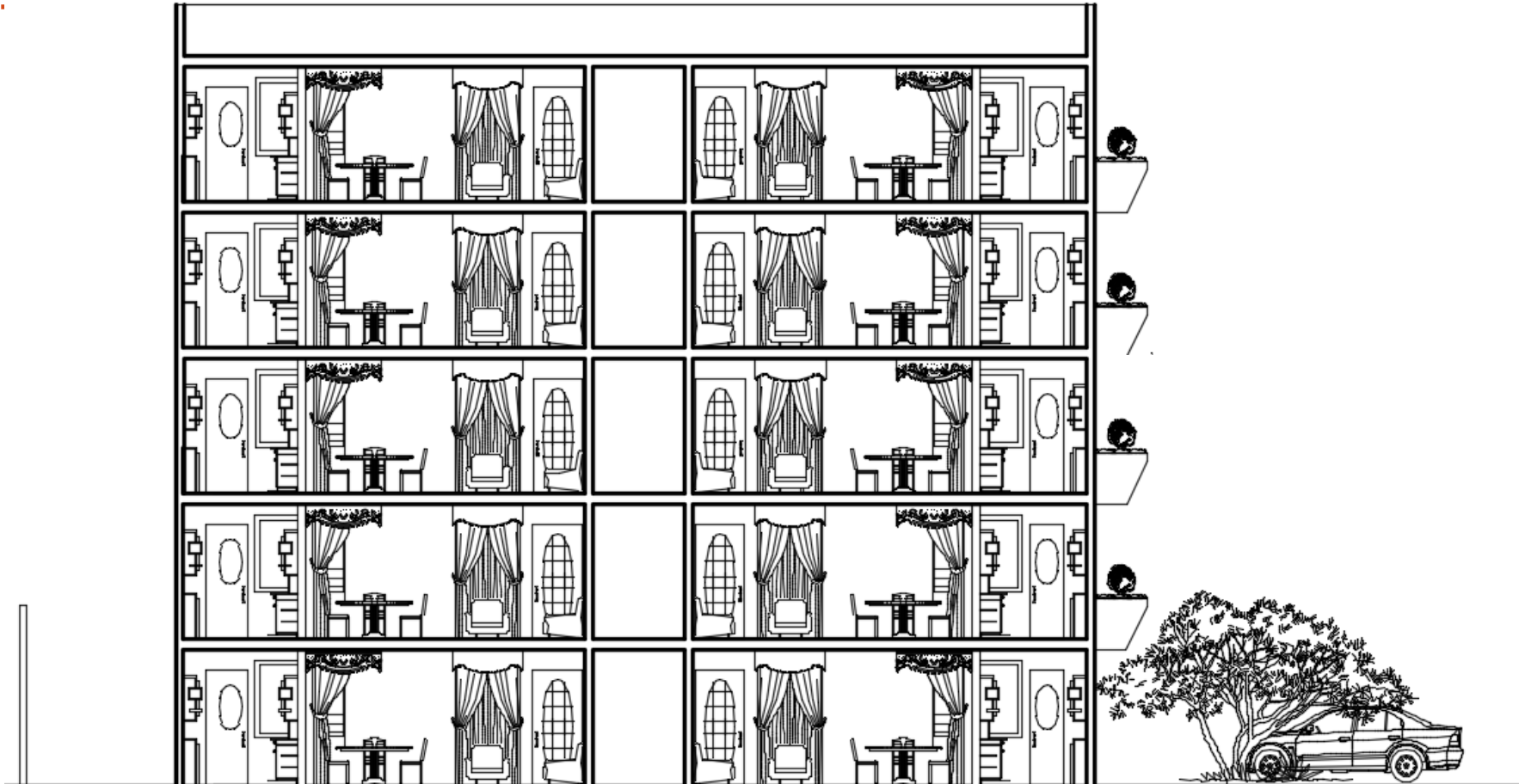
UNIDAD DE VIVIENDA

CORTE A — A



UNIDAD DE VIVIENDA

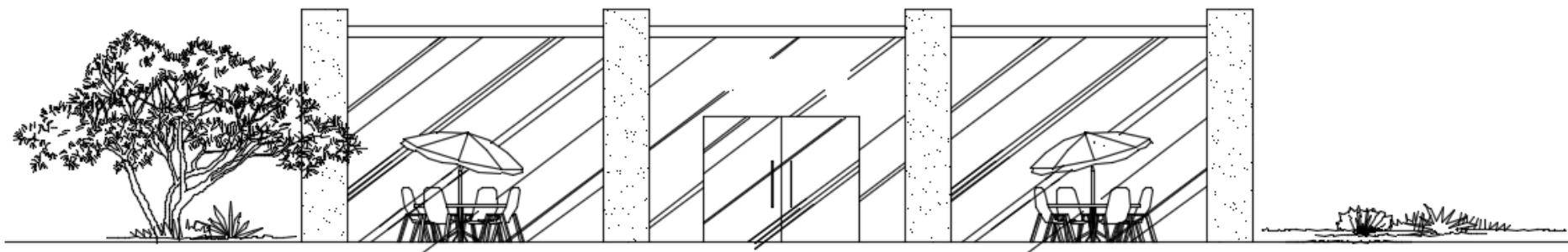
CORTE A - A



CORTE A - A

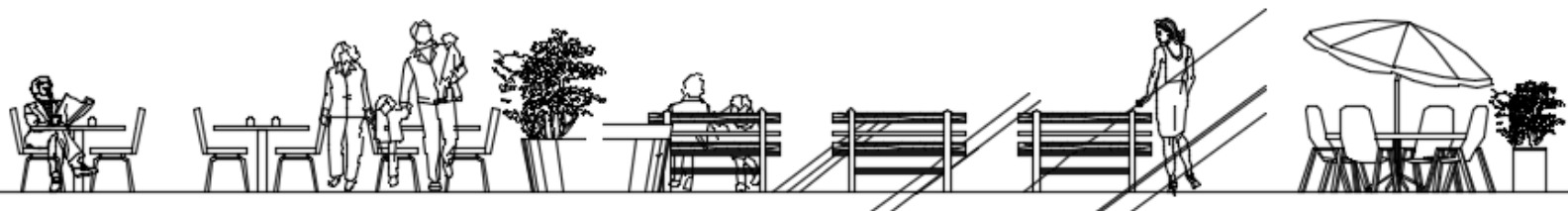
Esc.: 1/50

AREAS COMUNES



CORTE (PISCINA)

Esc.: 1/50

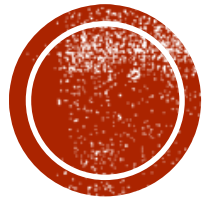


CORTE (AREA RECREATIVA)

Esc.: 1/50



COSTOS



VAN — VALOR ACTUAL NETO

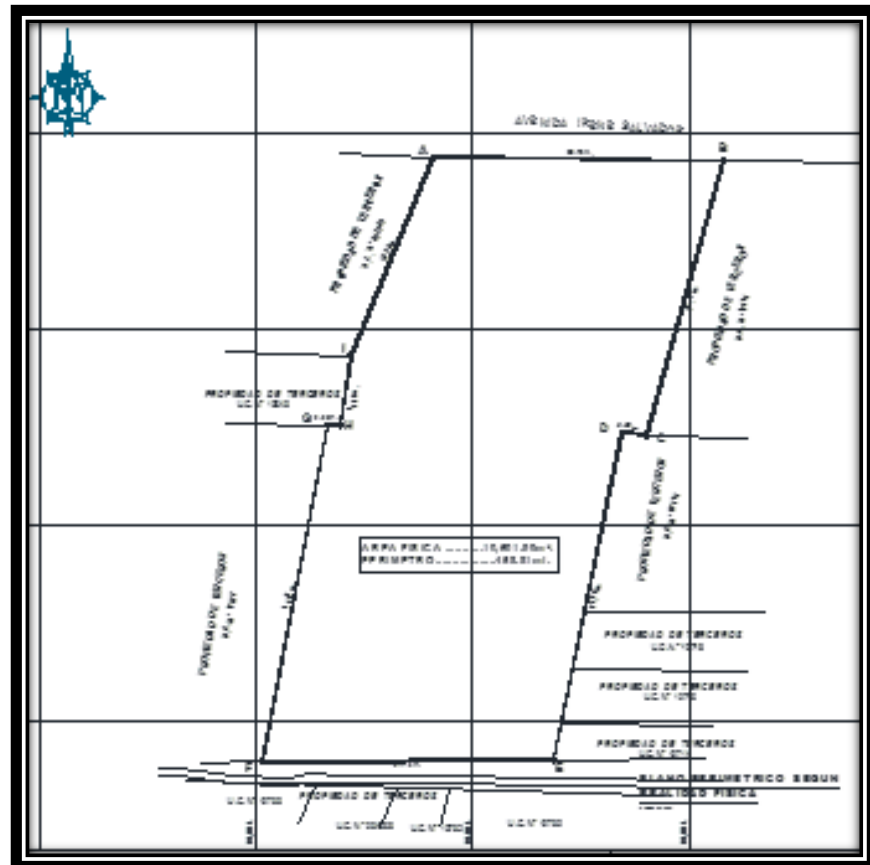
TIR — TASA INTERNA DE RETORNO

COSTO DEL TERRENO = \$/ 961,200.00

**AREA TOTAL:
8,010.00 m²**

**AREA LIBRE (37.30%):
2,986.00 m²**

**AREA TECHADA:
5,023.40 m²**



CUADRO DE VALORES UNITARIOS

OCTUBRE – 2016

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA

MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS
C	C	B	B	A	B	A
PLACAS DE CONCRETO (e=10 a 15cm), ALBAÑILERIA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNA Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO , PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERAMICA IMPORTADA, MADERA FINA	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO POLARIZADO Y CURVADO, LAMINADO TEMPLADO	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACUSTICA EN TECHO O SIMILAR	BAÑOS COMPLETOS IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORTADO	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACION FORZADA, SIST. HIDRONEUMATICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SIST. DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, TELEFONO, GAS NATURAL
207.49	153.05	150.31	133.74	273.48	70.17	271.22

VALOR POR METRO CUADRADO= S/.1,259.46 /m²



COSTO DE CONSTRUCCION

AREA TECHADA: 5,023.40 m² X CVU
5,023.40 m² X S/1,259.46
S/ 6'326,771.40



EN 4 NIVELES:

S/ 6'326,771.40 X 5 (NIVELES)
S/ 18'980,314.20



INVERSION TOTAL

- | | |
|--|------------------|
| - COSTO DEL TERRENO: | S/ 961,200.00 |
| - COSTO DE CONSTRUCCION:
(4 niveles + Azotea) | S/ 18'980,314.20 |
| - GASTOS GENERALES:
(10%) | S/ 1'898,031.42 |

TOTAL:

S/ 21'839,545.62

\$ 6'423,395.80

(Dólar: 3.40)



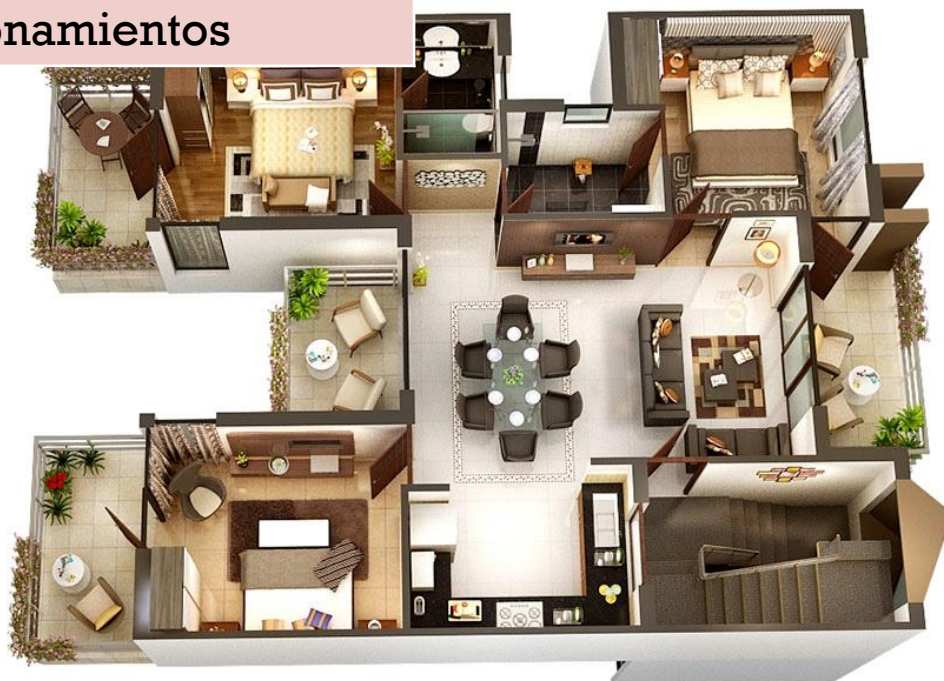
NUMERO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

**AREA A
CONSTRUIR**

**5,023.40 m² (AT) X 5 (niveles)
20,093.60 m²**

Departamento
de 120m²

160 unidades
40 estacionamientos



Valor de Venta

Por unidad:

Unidades Inmobiliarias	Precio de venta	
	S/.	\$
Departamento (120 m2)	272,000.00	80,000.00
Estacionamiento	10,000.00	2,941.20

Total:

Proyecto Inmobiliario		Precio de venta_total	
		S/.	\$
Departamentos	128 unid	43'520,000.00	12'800,000.00
Estacionamiento	40 unid	400,000.00	117,647.10
		43'920,000.00	12'917,647.10



Utilidad Neta

Total:

Proyecto Inmobiliario	Costos	
	S/.	\$
Total de inversión	21'839,545.62	6'423,395.80
Valor de Venta	43'920,000.00	12'917,647.06
GANANCIA TOTAL:	22'080,454.38	6'494,251.29



Flujo de caja

AÑO	FLUJO DE CAJA	%	S/.
1	S/ 22'080,454.38 (Valor de venta menos la inversión)	30 %	6'624,136.31
2		20%	4'416,090.88
3		15%	3'312,068.16
4		25%	5'520,113.60
5		10%	2'208,045.44



VAN

$$\text{VAN} = - 21'839,545.62 + \frac{6'624,136.31}{(1+0.1)} + \frac{4'416,090.88}{(1+0.1)^2} +$$
$$\frac{3'312,068.16}{(1+0.1)^3} + \frac{5'520,113.60}{(1+0.1)^4} + \frac{2'208,045.44}{(1+0.1)^5}$$

$$\text{VAN} = - 21'839,545.62 + 6'021,942.10 + 3'649,661.88 +$$
$$2'488,405.83 + 3'770,311.86 + 1'371,022.50$$

$$\text{VAN} = - 21'839,545.62 + 17'301,344.17$$

$$\text{VAN} = \text{S/} \cdot - 4'538,201.45$$



