

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL**



**PROYECTO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL
EX- PARCELACION LA ESTRELLA, ATE VITARTE
FORMULACION Y EVALUACION DEL PROYECTO DE
INVERSION**

INFORME DE SUFICIENCIA

Para optar el Título Profesional de:

INGENIERO CIVIL

LUIS ANDY AMORETTI VILLACORTA

Lima- Perú

2010

Dedicatoria: A la memoria de mi
Papá Luis Amoretti Zamora

INDICE

	Pag.
RESUMEN	1
LISTA DE CUADROS	2
LISTA DE FIGURAS	4
LISTA DE SIMBOLOS	6
INTRODUCCION	7
CAPITULO I: RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO	9
1.1 ESTUDIOS PRELIMINARES	10
1.1.1 Topografía	
1.1.2 Estudio de Suelos	
1.1.3 Impacto Ambiental	
1.2 HABILITACION URBANA	11
1.2.1 Diseño Urbano	
1.2.2 Redes Eléctricas	
1.2.3 Redes Sanitarias	
1.3 EDIFICACION	12
1.3.1 Arquitectura	
1.3.2 Estructuras	
1.3.3 Instalaciones Eléctricas	
1.3.4 Instalaciones Sanitarias	
1.4 COSTOS Y PRESUPUESTOS	13
CAPITULO II: ANALISIS ECONOMICO DEL PERÚ	19
2.1 PRODUCTO BRUTO INTERNO	19
2.2 INFLACION	21
2.3 RIESGO PAIS	23
CAPITULO III: ESTUDIO DE MERCADO	25
3.1 POBLACION	25
3.2. ANALISIS DE LA DEMANDA	26
3.3 ANALISIS DE LA OFERTA	34
3.4 PRECIO	38
3.5 PRODUCTO	38

3.6 LOCALIZACION Y DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO	38
CAPITULO IV: EVALUACION ECONOMICA	42
4.1 DATOS GENERALES	42
4.2 EGRESOS DEL PROYECTO	42
4.3 INGRESOS DEL PROYECTO	49
4.4 ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS	49
4.5 FLUJO DE CAJA OPERATIVO	49
4.6 FLUJO DEL IGV	49
4.7 FLUJO ECONOMICO DEL PROYECTO	50
4.8 VAN y TIR	56
CAPITULO V: ANALISIS DE SENSIBILIDAD	59
5.1 SENSIBILIZACION POR VARIABLES	59
5.2 SENSIBILIZACION POR ESCENARIOS	65
CONCLUSIONES	70
RECOMENDACIONES	71
BIBLIOGRAFIA	72
ANEXOS	

RESUMEN

El presente estudio se enfoca en la formulación y evaluación económica del proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Ex – Parcelación La Estrella, Ate Vitarte, en el cual se obtendrá la rentabilidad de este proyecto.

El proyecto consiste en desarrollar en un área de terreno de 18,586.67 m², en la que se hará la habilitación urbana en 11,127.65 m², en el resto se edificará 8 bloques de edificios en un área total de 7,459.02 m². Los edificios serán un total de 18, en 5 pisos, totalizados en 360 departamentos de los cuales 72 departamentos son de 87.54 m² y los 288 departamentos restantes son de 80.28 m².

El Gerente General de Tinsa Gino Layseca, menciona que en Perú existe déficit habitacional de 300,000 familias, la cual, prácticamente, un 75% pertenece a los niveles socioeconómicos C y D (Diario Gestión - 7 de Setiembre del 2010).

En vista que en la actualidad existe un alto déficit de viviendas para los sectores socioeconómicos C y D y al progresivo aumento de los precios de los terrenos en Lima (el cual tiene una incidencia muy significativa en los precios finales de venta de las viviendas), es necesario presentar propuestas de formulación y evaluación de proyectos de vivienda.

Se busca entonces aportar en el área del conocimiento de la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, considerando habilitar terrenos de bajo costo con potencial de desarrollo urbano que se proyecta a generar una rentabilidad acorde al mercado actual para animar a los empresarios a invertir, al estado a mejorar los incentivos para la compra de vivienda y a los bancos a brindar mayor facilidad de financiamiento de los proyectos.

LISTA DE CUADROS

	Pag.
Cuadro 1.01 Información Básica del Proyecto	9
Cuadro 2.01 Inflación América Latina: 2009	22
Cuadro 2.02 Riesgo País América Latina	23
Cuadro 3.01 Estrato Socioeconómico Según Promedio de Ingreso del Hogar	26
Cuadro 3.02 Demanda Insatisfecha Según Precio de Vivienda	27
Cuadro 3.03 Demanda Efectiva Según Estrato Socioeconómico	28
Cuadro 3.04 Distribución de Ingresos del Hogar Según Estrato Socioeconómico	30
Cuadro 3.05 Distribución de la Demanda Efectiva Según Precio de la Vivienda y Estrato	30
Cuadro 3.06 Distribución de la Demanda Efectiva según el Precio de la Vivienda e Ingreso del Hogar	32
Cuadro 3.07 Distribución de la Demanda Efectiva según el Precio de la Vivienda y Ahorro Mensual del Hogar	33
Cuadro 3.08 Servicios Comunitarios Preferidos	34
Cuadro 3.09 Oferta Total de Viviendas Lima Metropolitana y el Callao	35
Cuadro 3.10 Oferta Total de Vivienda Según Precio de Venta Lima Metropolitana y el Callao	36
Cuadro 3.11 Oferta Total de Vivienda Según Sector Urbano	37
Cuadro 3.12 Estructura de la Oferta Total de Departamentos Según Sector Urbano	37
Cuadro 4.01 Datos Generales del proyecto	42
Cuadro 4.02 Costos Municipales para la Habilitación Urbana	43
Cuadro 4.03 Valor de obra según Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación	44
Cuadro 4.04 Costos Municipales para la Edificación	44
Cuadro 4.05 Gastos Financieros	46
Cuadro 4.06 Costo del proyecto	46
Cuadro 4.07 Ingresos del proyecto	49

Cuadro 4.08 Estado de Ganancias y Pérdidas	50
Cuadro 4.09 Flujo Económico del Proyecto	52
Cuadro 4.10 Costo Promedio Ponderado del Proyecto	57
Cuadro 4.11 Evaluación Económica del Proyecto	58
Cuadro 5.01 Tabla para el Análisis de Sensibilidad por Variables	60
Cuadro 5.02 Variación Porcentual de las Variables a Analizar	60
Cuadro 5.03 Selección de la Tabla de Análisis	61
Cuadro 5.04 Variación Porcentual del Costo del Terreno	62
Cuadro 5.05 Variación Porcentual del Costo de Construcción	62
Cuadro 5.06 Variación Porcentual del Precio de Venta de Departamentos	63
Cuadro 5.07 Análisis de Sensibilidad del VAN	63
Cuadro 5.08 Análisis de Sensibilidad del TIR	64
Cuadro 5.09 Tabla de Escenarios para el Análisis de Sensibilidad	66
Cuadro 5.10 Variación Porcentual de las Variables a Analizar	66
Cuadro 5.11 Resultado Económico de los Escenarios	69

LISTA DE FIGURAS

	Pag.
Figura 1.01 Ubicación del Proyecto	9
Figura 1.02 Habilitación Urbana del Proyecto	14
Figura 1.03 Distribución de los Edificios en la Habilitación Urbana del Proyecto	15
Figura 1.04 Planta 1º Piso y Sótano de la Edificación	16
Figura 1.05 Planta Típica de la Edificación (1º al 5º Piso)	17
Figura 1.06 Planta Azotea de la Edificación	18
Figura 2.01 Evolución del PBI: 1992 -2010	19
Figura 2.02 Proyección del PBI 2010 al 2012	20
Figura 2.03 PBI del Sector Construcción	20
Figura 2.04 PBI del Perú y otros países	21
Figura 2.05 Evolución del Inflación: 1980 – 2010	21
Figura 2.06 Proyección de Inflación Perú	22
Figura 2.07 Comparación Riesgo País 2009- 2010	23
Figura 2.08 Ganancias en el negocio Inmobiliario	24
Figura 3.01 Distribución de Hogares Según el Nivel Socio Económico	25
Figura 3.02 Demanda Potencial por Estrato Socioeconómico	27
Figura 3.03 Demanda Insatisfecha de Vivienda Según Rango de Precios	28
Figura 3.04 Demanda Efectiva Según Ingreso Mensual del Hogar	29
Figura 3.05 Clasificación del Sector Urbano Según Distritos	38
Figura 3.06 Valor Promedio en soles/m2 de Departamentos	39
Figura 3.07 Crédito Mivivienda	40
Figura 3.08 Cualidades del Proyecto	41
Figura 4.01 Procedimiento para el Cálculo del Flujo Económico del Proyecto	51
Figura 5.01 Cambio Numérico a Fórmulas de las Variables en los Datos de Inicio	60

Figura 5.02 Ingreso de Datos a la Tabla de Datos	61
Gráfico 5.01 Análisis de Sensibilidad del VAN	64
Gráfico 5.02 Análisis de Sensibilidad del TIR	65
Figura 5.03 Cambio Numérico a Fórmulas de las Variables en los Datos de Inicio	67
Figura 5.04 Administrador de Escenarios	67
Figura 5.05 Crear Escenario	68
Figura 5.06 Valores del Escenario	68
Figura 5.07 Creación de los Tres Escenarios	69
Figura 5.08 Selección de la Celda Resultado	69

LISTA DE SIMBOLOS

BCR	: Banco Central de Reservas.
TINSA	: Empresa Inmobiliaria Consultora.
Ke	: Costo del Capital.
Ki	: Tasa de Interés Bancario.
D/C	: Relación entre Deuda y Capital.
Kproyecto	: Tasa de Descuento del Proyecto.
VAN	: Valor Actual Neto.
VAN econ	: VAN Económico del Proyecto.
TIR	: Tasa Interna de Retorno.
TIR econ	: TIR Económico del Proyecto.
PBI	: Producto Bruto Interno
TUPA	: Texto Único de Procedimientos Administrativos.
UIT	: Unidad Impositiva Tributaria.
INEI	: Instituto Nacional de Estadística e Informática.
S/.	: Nuevos Soles.
US\$: Dólares Americanos.

INTRODUCCION

El interés del presente estudio es demostrar la rentabilidad del proyecto de inversión de viviendas para los sectores socioeconómicos C y D para alentar a los empresarios a generar mayor cantidad de oferta de viviendas para estos sectores, y de esta manera disminuir el déficit habitacional de estos sectores.

El objetivo general del presente estudio del proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Ex – Parcelación La Estrella, Ate Vitarte, es obtener una rentabilidad del 15% que es acorde al mercado.

Para el cálculo de la rentabilidad de este proyecto se ha visto conveniente realizar el estudio en cinco capítulos que a continuación se mencionan:

El capítulo 1, Resumen Ejecutivo del Proyecto, se refiere a describir las características más resaltantes del expediente técnico del proyecto inmobiliario en estudio.

En el capítulo 2, Análisis Económico del Perú, desarrolla la situación económica actual del Perú y sus proyecciones en base a índices económicos tales como: El Producto Bruto Interno, La Inflación y el Índice Riesgo País. Estos 3 indicadores económicos mostrará si el país ofrece estabilidad y seguridad en las inversiones que puede realizar cualquier empresario.

El capítulo 3, Estudio de Mercado, permitirá conocer cuál es el mercado objetivo o clientes potenciales que están dispuesto a adquirir una vivienda en el proyecto inmobiliario desarrollado, que se realizará en base a los análisis de demanda, oferta y precio de las viviendas.

En el capítulo 4, Evaluación Económica, se calculará la rentabilidad del proyecto en base a dos herramientas financieras que son el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), con los cuales se concluirá si el proyecto es viable para el inversionista.

En el capítulo 5, Análisis de Sensibilidad, se analizará el comportamiento del VAN y el TIR con respecto a los posibles cambios de los valores de mayor incidencia en los ingresos o egresos por motivos del comportamiento del mercado. Este análisis se realizara siempre y cuando el proyecto sea rentable, en caso contrario este análisis no será de utilidad.

CAPITULO I: RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO

En el cuadro 1.01 se describe la información básica del proyecto inmobiliario conjunto residencial Ex – Parcelación la Estrella.

Figura 1.01
Ubicación del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 1.01
Información Básica del Proyecto

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
1.00	Área del terreno	m2	18,586.67
2.00	Área habilitada	m2	11,127.65
3.00	Área edificable	m2	7,459.02
4.00	Nº de bloques	und.	8
5.00	Nº de edificios	und.	18
6.00	Nº de departamentos	und.	360
7.00	Área de departamentos	m2	80.28 (288 depara) y 87.54 (72 depara)
8.00	Área construida por piso	m2	321.12
9.00	Área construida total	m2	28,900.80
10.00	Plazo total de ejecución	mes	24

Fuente: Elaboración Propia

El proyecto inmobiliario conjunto residencial Ex – Parcelación la Estrella se ubica en el Jirón San Martín de Porras N° 1320 en el distrito de Ate, a la altura del Km 10.5 de la Carretera Central (ver figura 1.01). El expediente técnico se encuentra dividido de la siguiente manera:

1.1 ESTUDIOS PRELIMINARES

1.1.1 Topografía:

Con los planos topográficos se delimita el área, los linderos exactos del lote para desarrollar el proyecto de habilitación urbana y de arquitectura. El área del terreno es de 15,586.67 m² y su perímetro es de 570.90 metros.

1.1.2 Estudio de Suelos:

El estudio de suelos ha sido realizado por exploración de campo y ensayos de laboratorio. La exploración de campo consiste en realizar calicatas de 5 metros de profundidad en cada edificación propuesta y los ensayos de laboratorio que se debe realizar son: Análisis Granulométrico por Tamizado, Límites de Atterberg, Resistencia a la Compresión no Confinada, Peso Unitario Natural, Proctor Modificado, etc.

Pero por tratarse de un tema académico en el presente proyecto se ha ejecutado 3 calicatas de 5 metros de profundidad, se ha realizado algunos ensayos de laboratorio y se ha utilizado tablas de geotecnia, para con esto calcular la presión admisible del suelo con la formula de Terzaghi que se obtuvo como resultado 3kg/cm².

Por lo tanto el estudio de suelos recomienda realizar platea de cimentación de concreto armado.

1.1.3 Impacto Ambiental:

En el estudio de impacto ambiental concluye:

- Los impactos que se identifican en la etapa de construcción son impactos negativos y son temporales su duración se dará de acuerdo a la programación de obra y el tiempo que dure la obra.
- En la etapa de construcción las actividades del proyecto que originarán impactos negativos más significativos son: Movimiento de Tierras, y Transportes

- En la etapa de operación del proyecto se identificaron impactos negativos como positivos siendo el medio físico el que ha sido impactado con mayor significancia positiva mientras que el medio urbano es que el que presenta mayores impactos negativos con mayor significancia.

1.2 HABILITACION URBANA

1.2.1 Diseño Urbano

El patrón de diseño urbano del conjunto residencial, se ha regido por la continuidad de la calle 3 que cruzara el jirón San Martín de Porras y el pasaje s/n, también se ha regido por el jirón San Martín de Porras.

El proyecto está limitado por el oeste con la continuidad de la calle 3 y por el sur por el jirón San Martín de Porras.

El conjunto residencial que está compuesto por 8 bloques se encuentra separado por circulaciones peatonales y vehiculares que son paralelos al jirón San Martín de Porras y a la continuación de la calle 3.

En los alrededores de cada bloque se ha dispuesto de áreas verdes y de estacionamientos, y en la parte central de la habilitación se proyecta un parque y cancha de fútbol a construir en futuro. (Ver figura 1.02)

Los bloques de la habilitación está dispuesto de la siguiente forma: los bloques B y G está conformado por 3 edificios cada uno, y los bloques A, C, D, E, F, y H está conformado por 2 edificios cada uno, en total se cuenta con 18 edificios de 5 pisos cada uno (Ver figura 1.02 y figura 1.03). Cada edificio ocupa un área de 71.40 m x 15 m dentro del conjunto residencial.

1.2.2 Redes Eléctricas

Al ingreso del conjunto habitacional se está proyectando dejar un espacio de 6 m² para la instalación de una sub-estación por parte de la concesionaria, el cual abastecerá de energía eléctrica al conjunto residencial y a sus áreas comunes.

La potencia a contratar para toda la habilitación urbana debe ser 1600 kilowatts.

También se provee proyectar al costado del cuarto de la sub-estación, un cuarto de comunicaciones para el conjunto residencial, la central telefónica ubicada en este lugar será colocado por la concesionaria.

1.2.3 Redes Sanitarias

Al interior del conjunto residencial las redes de alcantarillado se colocarán cámaras de inspección o buzones, dicha red proyectada desembocará en la red de alcantarillado existente del Jirón San Martín de Porras.

La red de agua potable para el conjunto residencial se abastecerá por el Jirón San Martín de Porras, para cada edificio se instalará un medidor de agua, y para cada departamento tendrá su medidor.

1.3 EDIFICACION

1.3.1 Arquitectura

El planteamiento de cada edificio es de 5 pisos, ubica 4 departamentos por piso de 80 m², salvo los departamentos del primer nivel que cuentan con área de 87m². En total el Edificio cuenta con 20 departamentos.

En el nivel 0.00 (nivel de la Calle) se encuentran los estacionamientos. Se cuenta con 1 estacionamiento por cada 2 departamentos, están ubicados en el primer nivel y frente al ingreso de cada torre.

En el sótano se ubica la cisterna, el cuarto de bombas y el cuarto de basura. En el nivel de 0.00 m. se encuentra el ingreso principal a cada edificio y cuenta con un hall y un ducto de basura. En el hall de cada piso se encuentra el ducto de basura y un vestíbulo en el ingreso a las escaleras a través de una puerta metálica. Los departamentos del primer piso cuentan los siguientes ambientes: sala-comedor, estudio, dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio 2, cocina-lavandería, baño de visita y jardín. Los departamentos del segundo al quinto nivel cuentan los siguientes ambientes: sala-comedor, estudio, dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio 2, cocina-lavandería, baño de visita (ver figura 1.04, figura 1.05, figura 1.06).

El acceso a los departamentos se realiza a través de una escalera ubicada en el centro del edificio. Los departamentos tienen iluminación y ventilación natural hacia áreas libres y hacia la vía pública. En la azotea tenemos el acceso al tanque elevado.

1.3.2 Estructuras

El sistema estructural propuesto para los edificios es Muros de Ductibilidad Limitada, estos muros tienen un espesor de 10 cm y en todos los niveles las

losas son macizas de concreto armado y el espesor es de 12.5 cm. La resistencia a compresión del concreto es de 210 kg/cm².

La cimentación de estos edificios es de platea de concreto armado de 17cm de espesor, que cuenta con dientes en todo el perímetro de la edificación de 35 x 70 cm.

1.3.3 Instalaciones Eléctricas

Cada departamento tiene una potencia a contratar de 5 kilowatts, en esta especialidad se ha proyectado puntos de luz, puntos de tomacorrientes, de fuerza, de comunicaciones, y de televisión.

Cada edificio cuenta con un medidor de servicios generales del área común de la edificación y un medidor para el sistema de contraincendio, aparte los medidores para cada uno de los 20 departamentos del edificio.

1.3.4 Instalaciones Sanitarias

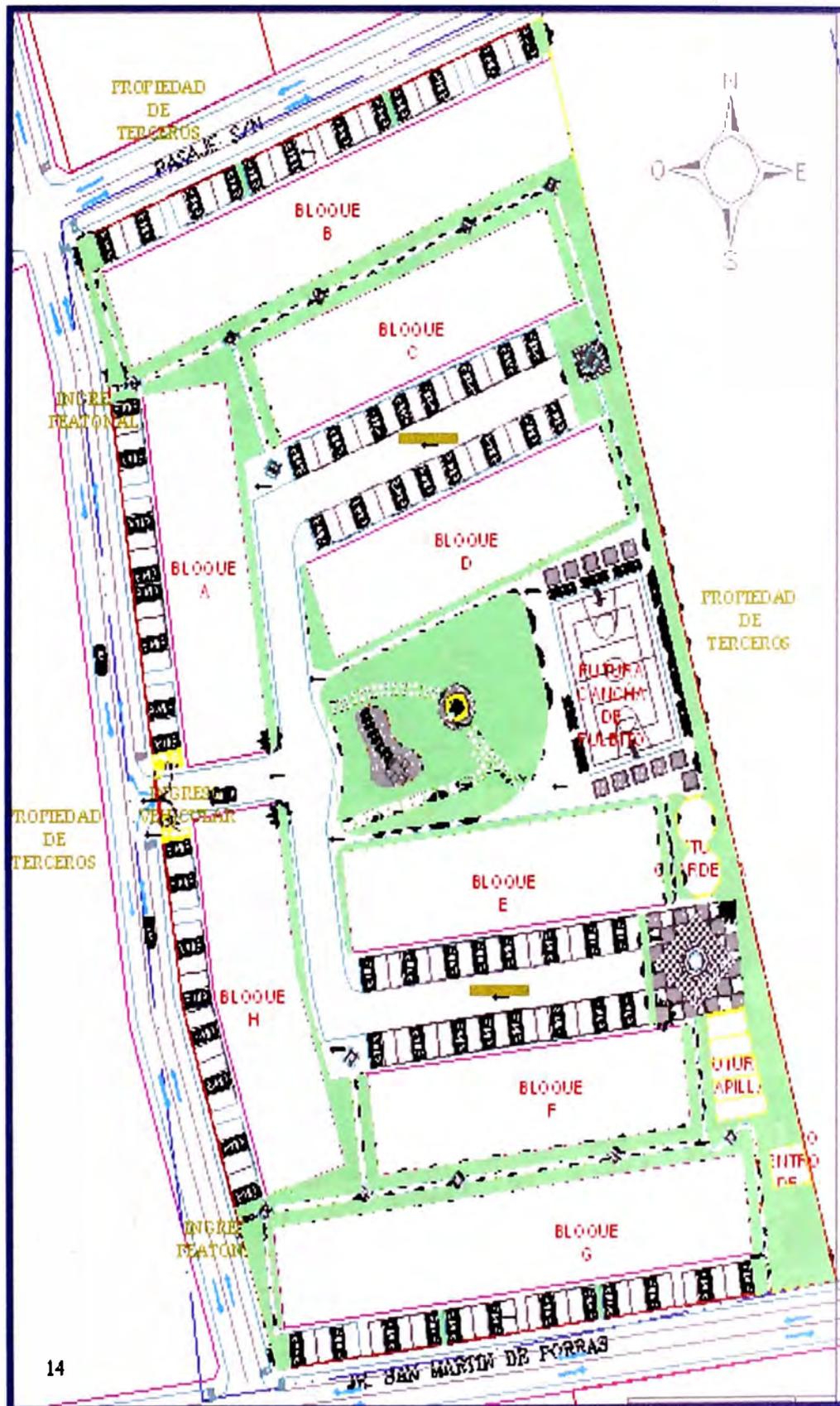
El abastecimiento de agua de cada edificio es por el sistema indirecto de cisterna y tanque elevado. Cada edificio tendrá su medidor independiente y a la vez cada departamento estará equipado de un medidor interno para medir consumo de agua de cada vivienda.

Las aguas servidas se conducen por gravedad mediante tuberías que llegan a la caja de registro de cada edificio.

1.4 COSTOS Y PRESUPUESTOS

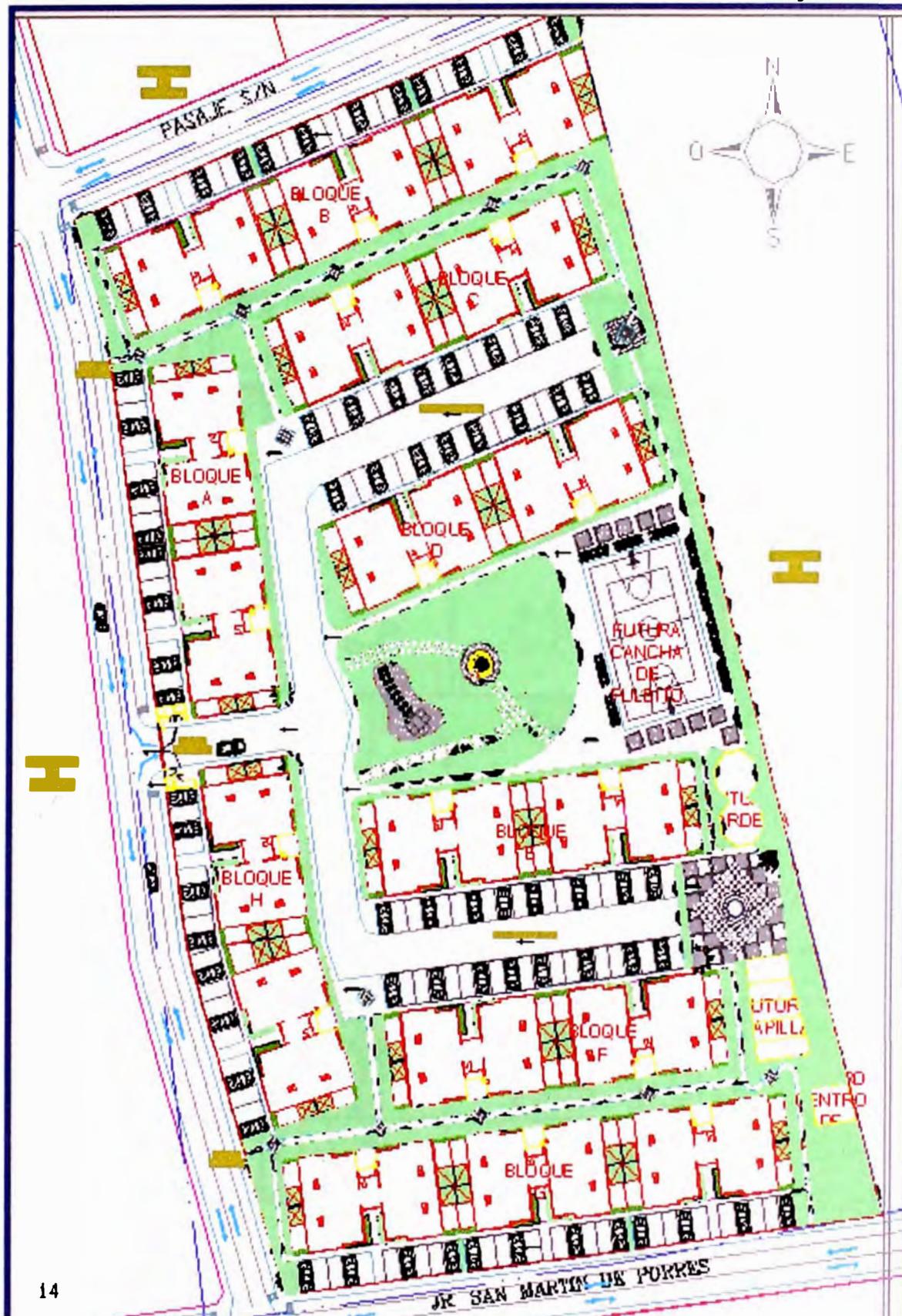
Se ha considerado todo lo descrito en los planos, memoria descriptiva y especificaciones técnicas de las especialidades de habilitación urbana y el de edificaciones de los departamentos. El costo por metro cuadrado de área construida es de 741.46 soles, no incluye gastos generales, utilidades e IGV.

Figura 1.02
Habilitación Urbana del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

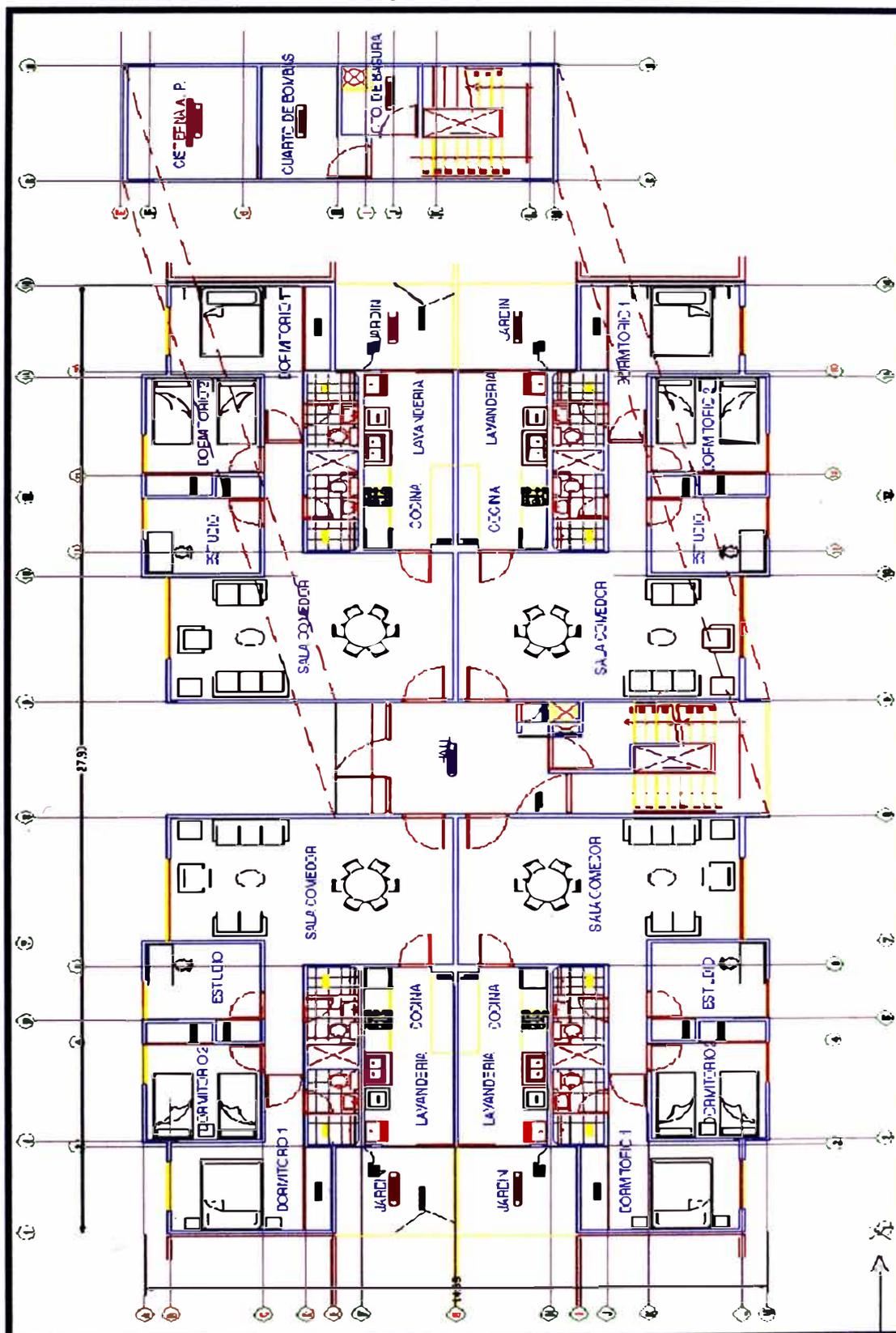
Figura 1.03
Distribución de los Edificios en la Habilitación Urbana del Proyecto



14

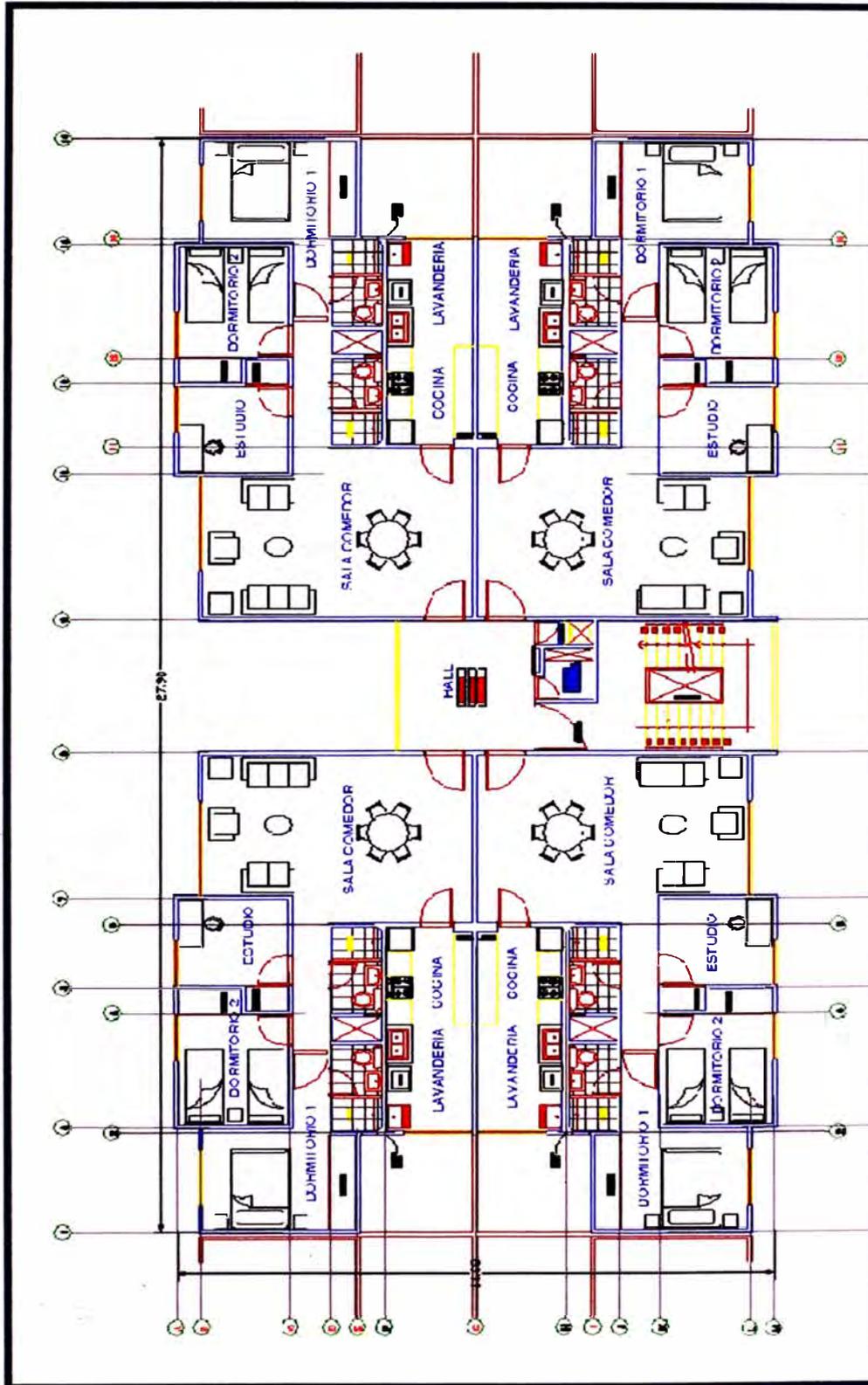
Fuente: Elaboración Propia

Figura 1.04
Planta 1º Piso y Sótano de la Edificación



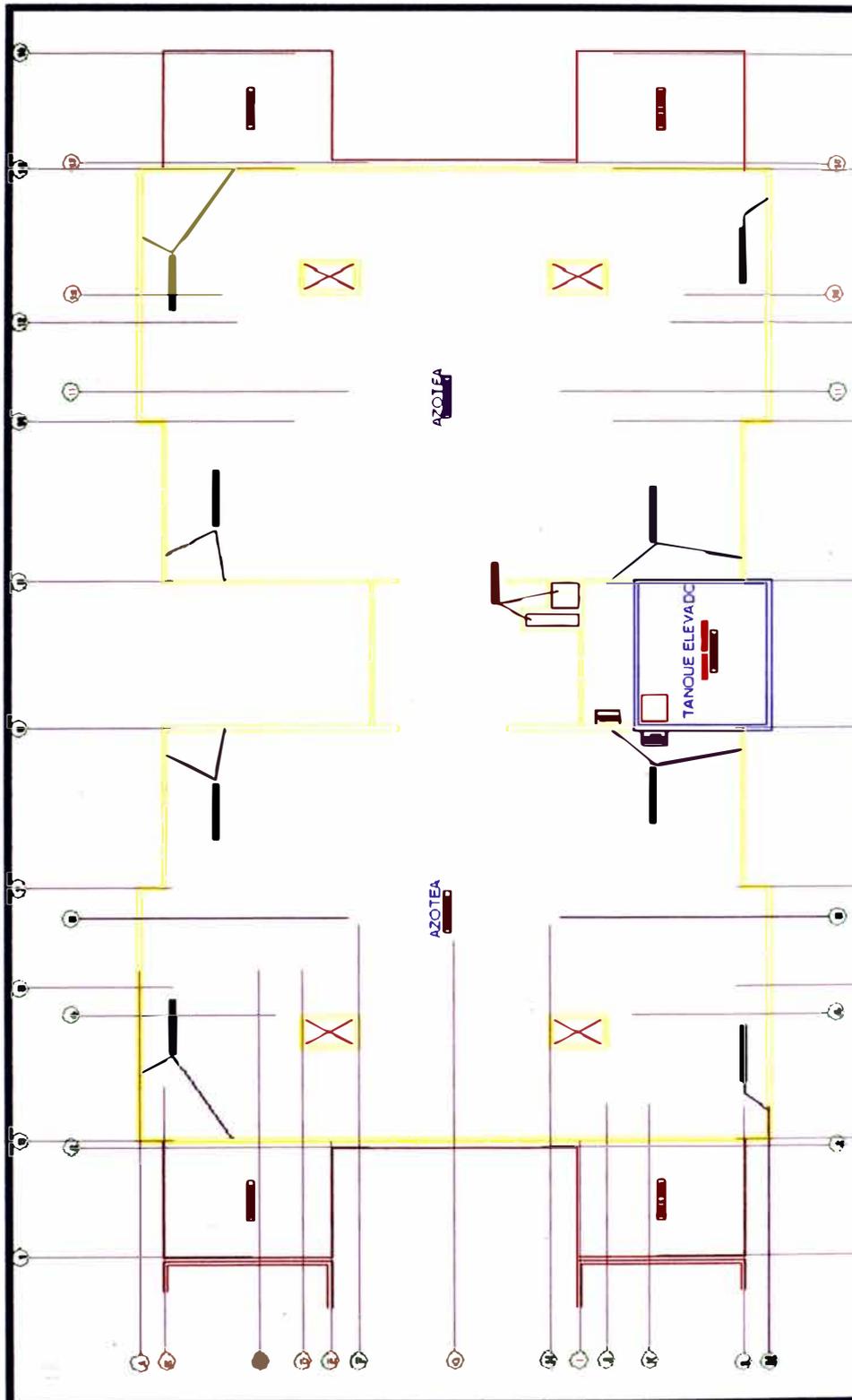
Fuente: Elaboración Propia

Figura 1.05
Planta Típica de la Edificación (1° al 5° Piso)



Fuente: Elaboración Propia

Figura 1.06
Planta Azotea de la Edificación



Fuente: Elaboración Propia

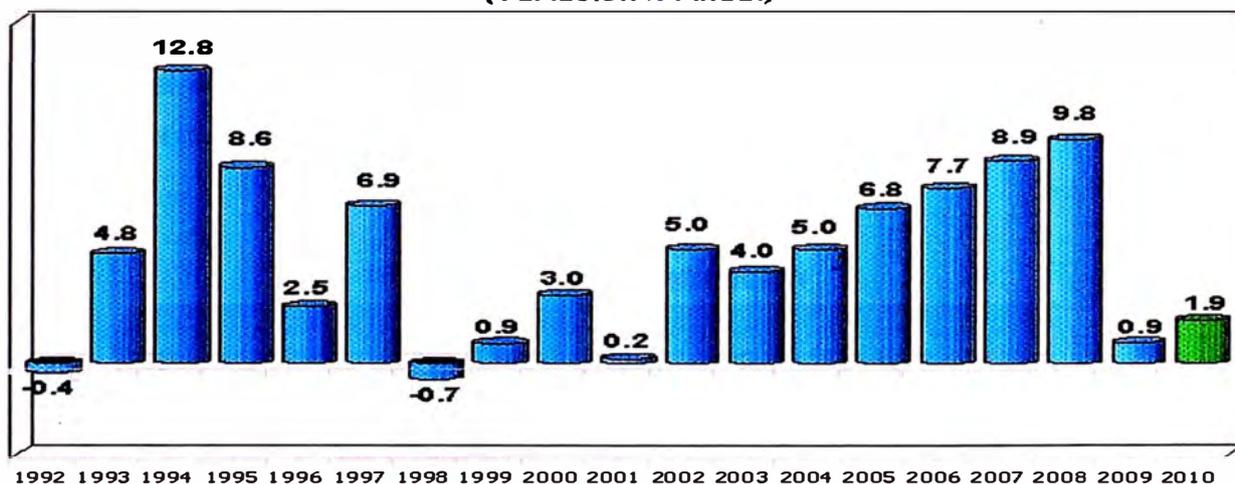
CAPITULO II: ANALISIS ECONOMICO DEL PERÚ

Se realizará un análisis de los indicadores económicos del Perú para saber si el país ofrece estabilidad y seguridad en las inversiones que se realiza.

2.1 PRODUCTO BRUTO INTERNO

Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. En primer lugar se revisará el índice más representativo de todo país que es el Producto Bruto Interno (PBI).

Figura 2.01
Evolución del PBI: 1992 - 2010
(Variación % Anual)



Fuente: INEI – Marzo 2010

La figura 2.1 muestra que del año 1992 al 2001 existía inestabilidad económica y a partir del 2002 al 2008 se aprecia un crecimiento constante de la economía y la baja del 2009 se debe a la crisis financiera mundial que lo sufrieron todos los países del mundo y vale rescatar que al Perú en comparación a otros países no lo sufrió mucho.

En Junio del 2010 el presidente del Banco Central de Reserva (BCR), Julio Velarde, informó hoy que elevó de 5.5 a 6.6% su proyección de crecimiento del Producto Bruto Interno (PBI) del Perú para el 2010, debido al dinamismo de la demanda interna y el aumento de la inversión privada (ver figura 2.02).

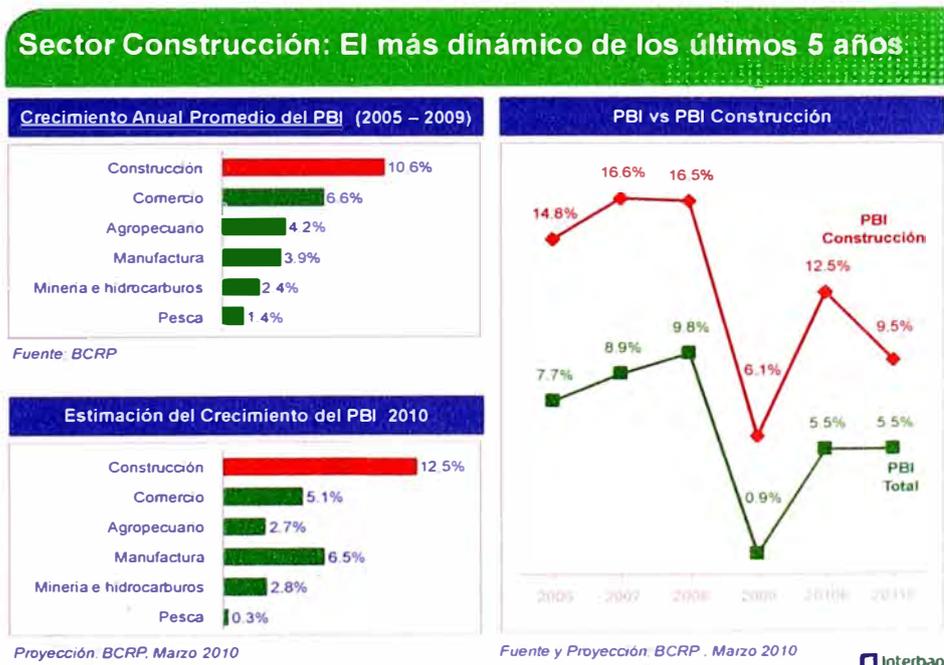
Figura 2.02
Proyección del PBI 2010 al 2012



Fuente: BCR – Junio 2010

En la figura 2.03 se observa que el sector construcción tiene casi el 50% del aporte en el producto bruto interno, es por esto que muchas veces lo llaman el motor y/o el dinamismo del desarrollo económico.

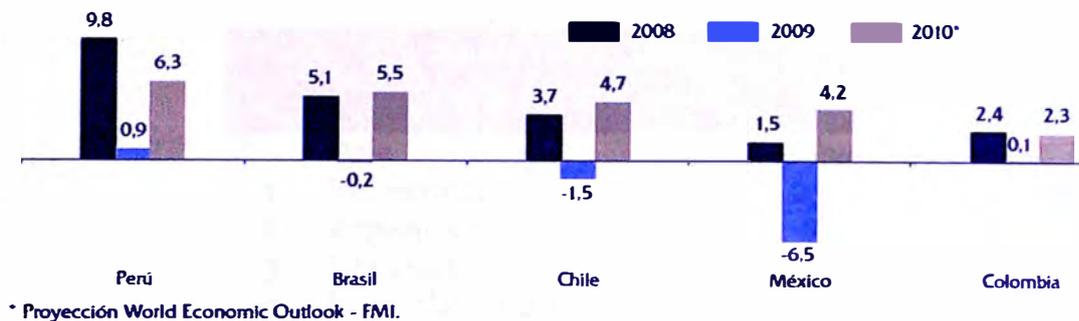
Figura 2.03
PBI del Sector Construcción



Fuente: Banco Interbank – Marzo 2010

En la figura 2.04 muestra la proyección del PBI del Perú en comparación con otros países, y el Perú lidera el mayor porcentaje para este año 2010.

Figura 2.04
PBI del Perú y otros países



Fuente: FMI – Junio 2010

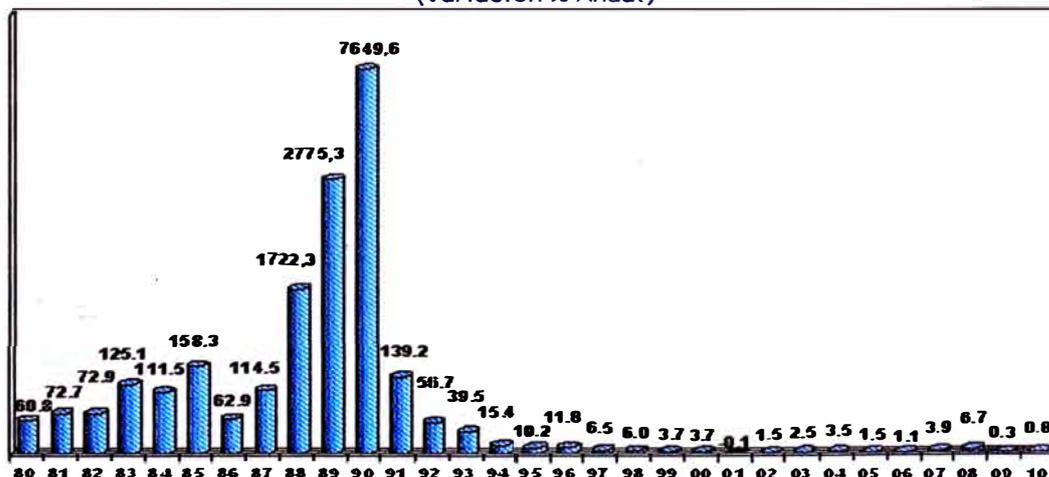
2.2 INFLACION

Es el aumento del costo de la vida sin que las personas puedan mejorar su salario. Es el aumento general y continuado en el tiempo de los precios.

En segundo lugar se revisará el comportamiento de la inflación de Perú. En la figura 2.05 se observa que entre la década de los 80 y 90 se ha producido las mayores inflaciones del país, lo que quiere decir que el país tenía bastante riesgo de inversión, recién a partir del año 2001 los valores de la inflación son bajos y permanece relativamente constante y esto genera seguridad de inversiones de capitales. Y esto se puede observar en la cuadro 2.01 que muestra al Perú en comparación a los demás países de Latinoamérica con unas de las más bajas índices de inflación.

Figura 2.05
Evolución del Inflación: 1980 - 2010

(Variación % Anual)



Fuente: INEI – Abril 2010

Cuadro 2.01
Inflación América Latina: 2009

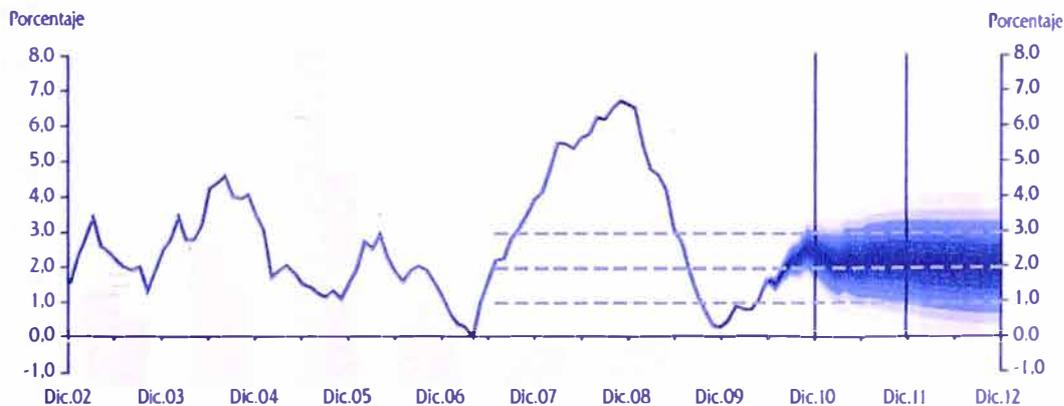
América Latina INFLACIÓN 2009		
	País	Tasa %
1	Venezuela	25.06
2	Argentina	7.69
3	Uruguay	5.90
4	República Dominicana	5.76
5	Ecuador	4.31
6	Costa Rica	4.05
7	Brasil	3.65
8	México	3.57
9	Honduras	2.95
10	Colombia	2.00
11	Paraguay	1.86
12	Panamá	2.40
13	Nicaragua	0.93
14	Bolivia	0.26
15	Perú	0.25
16	El Salvador	-0.19
17	Guatemala	-0.28
18	Chile	-1.38

Fuente: Bancos Centrales e Institutos de Estadística Desarrollo Peruano

Fuente: Bancos Centrales e Institutos de Estadística Desarrollo Peruano – Enero 2010

Figura 2.06
Proyección de Inflación Perú

Gráfico 103
PROYECCIÓN DE INFLACIÓN
(Variación porcentual últimos 12 meses)



Fuente: BCR – Junio 2010

2.3 RIESGO PAIS

Es el riesgo de una inversión económica debido sólo a factores específicos y comunes a un cierto país. Puede entenderse como un riesgo promedio de las inversiones realizadas en cierto país. En el tercer lugar se evaluará el índice Riesgo País del Perú que mide la seguridad del pago de deuda y la estabilidad para realizar negocios y/o inversión. Y en el año 2009 se encuentra en 2º lugar con respecto a los países de América Latina y el Caribe (Cuadro 2.02).

Cuadro 2.02
Riesgo País América Latina

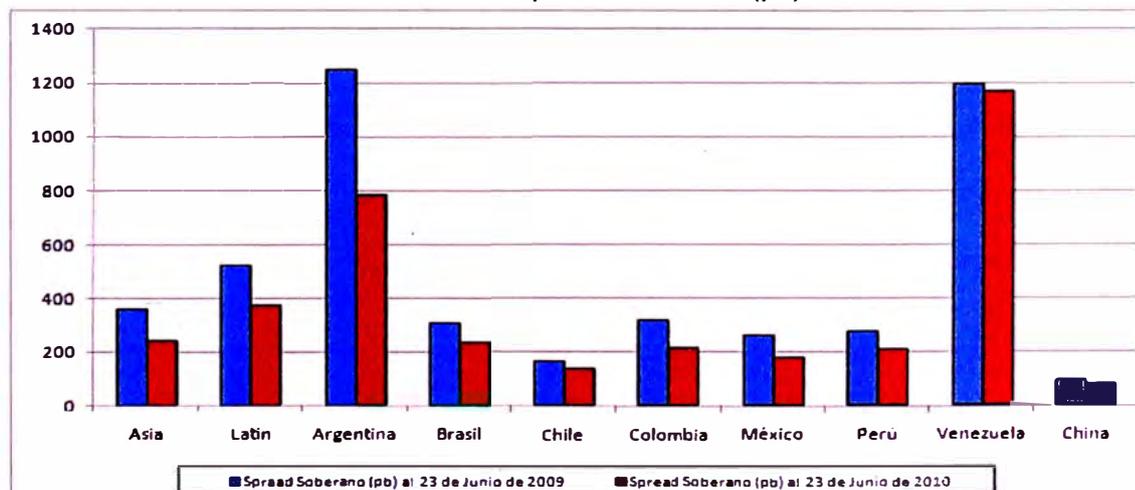
América Latina RIESGO PAÍS (EMBIG)* (Puntos Básicos)	
País	Riesgo
1 Chile	96
2 Perú	164
3 México	191
4 Brasil	191
5 Colombia	191
6 Argentina	670
7 Ecuador	741
8 Venezuela	913

* Emerging Markets: Bond Index-Global (1 al 12 de Enero)
Fuente: BCRP Desarrollo Peruano

Fuente: BCR – Enero 2010

Figura 2.07
Comparación Riesgo País 2009- 2010

Clasificación de Riesgo País (EMBI+ y EMBIG Diversified)
Índice de Países, spread soberanos (pb)



Fuente: JP Morgan – Julio 2010

El análisis de estos 3 indicadores lleva a la conclusión que el Perú es un país estable para las inversiones nacionales y extranjeras.

También es recomendable tener en cuenta información internacional como The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), organización inmobiliaria inglesa, manifestó que en el mes de marzo del presente año el Perú lideró a nivel global el ritmo de crecimiento de las inversiones inmobiliarias, con cifras muy cercanas al 60%, respecto al último trimestre del 2009, superando a las operaciones en Singapur, Brasil, Escandinavia y Polonia. También el informe de Global Property Guide considera que en Perú se ofrecen las más altas tasas de rendimiento en el negocio inmobiliario de la región y recomienda realizar inversiones en el país.

Figura 2.08
Ganancias en el negocio Inmobiliario



Fuente: Global Property Guide – Junio 2010

CAPITULO III: ESTUDIO DE MERCADO

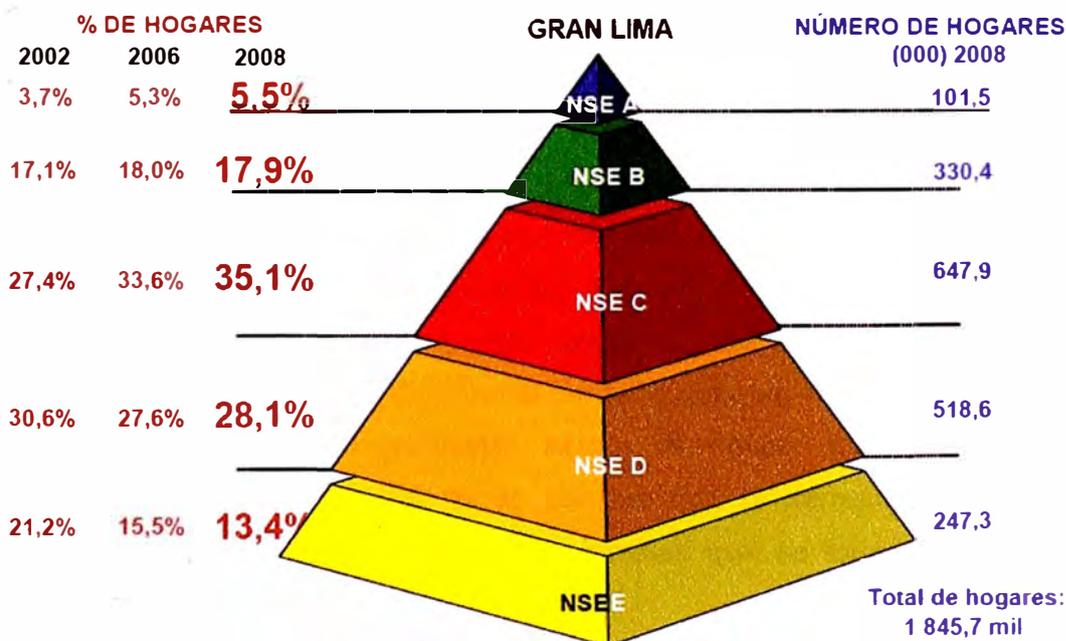
3.1 POBLACION

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) estima que a Junio del 2010 la población de la ciudad de Lima, que conforma la provincia del mismo nombre, sería de 8 millones 219 mil 116 habitantes, de los cuales el 48,6% serían hombres y el 51,4% mujeres.

Según la entidad, ocho de los 43 distritos que conforman la ciudad de Lima, concentrarían el 51,4% de la población de la ciudad, es decir, 4 millones 191 mil 690 habitantes.

De ese total de pobladores, San Juan de Lurigancho tendrá el 12 % de la población, seguido de San Martín de Porres con el 7,7 %, Ate (6,6 %), Comas (6,2 %), Villa el Salvador (5,1 %), Villa María del Triunfo (5 %), San Juan de Miraflores (4,7 %) y Los Olivos (4,2 %).

Figura 3.01
Distribución de Hogares Según el Nivel Socio Económico



Fuente: IPSOS Apoyo Opinión y Mercado – Mayo 2010

De la figura 3.01 la cantidad de hogares del sector socioeconómico C está en aumento y se encuentran alrededor del 35 % en Lima Metropolitana.

La edad promedio de la población de la provincia de Lima, en el lapso de 14 años aumentó en tres años, en 1993 estaba en 27 años, mientras que en el 2007 se sitúa en 30 años. Diecinueve distritos superan este promedio, destacando los casos de San Isidro (41 años), Miraflores (40 años) y Jesús María (38 años).

Según Capeco en el XIV Estudio El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao define los estratos socioeconómicos de acuerdo al cuadro 3.01.

Cuadro 3.01
Estrato Socioeconómico Según Promedio de Ingreso del Hogar

Estrato Socioeconómico	Promedio de Ingreso del Hogar (US\$)
Alto	1636
Medio Alto	1385
Medio	776
Medio Bajo	537
Bajo	256
Total	548

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

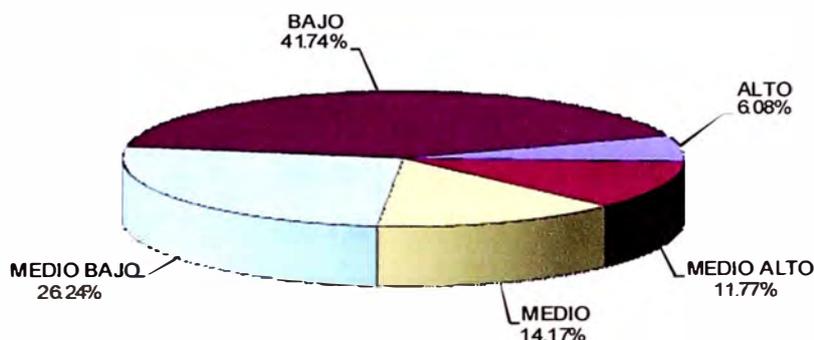
3.2. ANALISIS DE LA DEMANDA

Un estudio del Banco Mundial dado a conocer este año 2010 reveló que el déficit de viviendas en el Perú ascendería a 2.2 millones de unidades habitacionales frente a una demanda cada vez más creciente. De acuerdo al mismo, 1.5 millones de viviendas corresponderían al déficit cualitativo (mejora de viviendas), mientras que los 700,000 restantes serían el déficit cuantitativo (nuevas viviendas). Además, señaló que si se contara con la demanda creciente de viviendas por parte de las 90,000 nuevas familias que se forman cada año, la demanda es inmensa a futuro.

Según Capeco la demanda potencial en Lima metropolitana y el Callao estima en 1 907 255, de los cuales la mayor proporción de hogares (67,98%) se

encuentra ubicada en los estratos socioeconómicos bajo y medio bajo. (Figura 3.02)

Figura 3.02
Demanda Potencial por Estrato Socioeconómico



Elaboración: Capeco – Noviembre 2009

En Lima metropolitana y el Callao según Capeco la demanda efectiva asciende a 325 687 hogares y la demanda insatisfecha es de 308 180 hogares.

Cuadro 3.02
Demanda Insatisfecha Según Precio de Vivienda

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US\$	DEMANDA EFECTIVA	OFERTA INMEDIATA	DEMANDA INSATISFECHA	PARTICIP. POR RANGO
	HOGARES	VIVIENDAS	HOGARES	%
Hasta 4 000	15 095	0	15 095	4.90
4 001 - 8 000	43 273	0	43 273	14.04
8 000 - 10 000	39 191	3	39 188	12.72
10 001 - 15 000	36 937	1 152	35 785	11.61
15 001 - 20 000	51 607	581	51 026	16.56
20 001 - 25 000	22 936	1 465	21 471	6.97
25 001 - 30 000	35 662	882	34 780	11.29
30 001 - 40 000	37 419	1 319	36 100	11.71
40 001 - 50 000	20 418	1 432	18 986	6.16
50 001 - 60 000	12 654	1 902	10 752	3.49
60 001 - 70 000	4 625	1 258	3 367	1.09
70 001 - 80 000	2 963	1 104	1 859	0.60
80 001 - 100 000	1 503	1 422	81	0.03
100 001 - 120 000	724	1 080	- 356	-0.12
120 001 - 150 000	521	1 311	- 790	-0.26
150 001 - 200 000	159	958	- 799	-0.26
200 001 - 250 000	0	565	- 565	-0.18
250 001 - 300 000	0	402	- 402	-0.13
300 001 - 500 000	0	544	- 544	-0.18
MÁS DE 500 000	0	127	- 127	-0.04
TOTAL	325 687	17 507	308 180	100.00

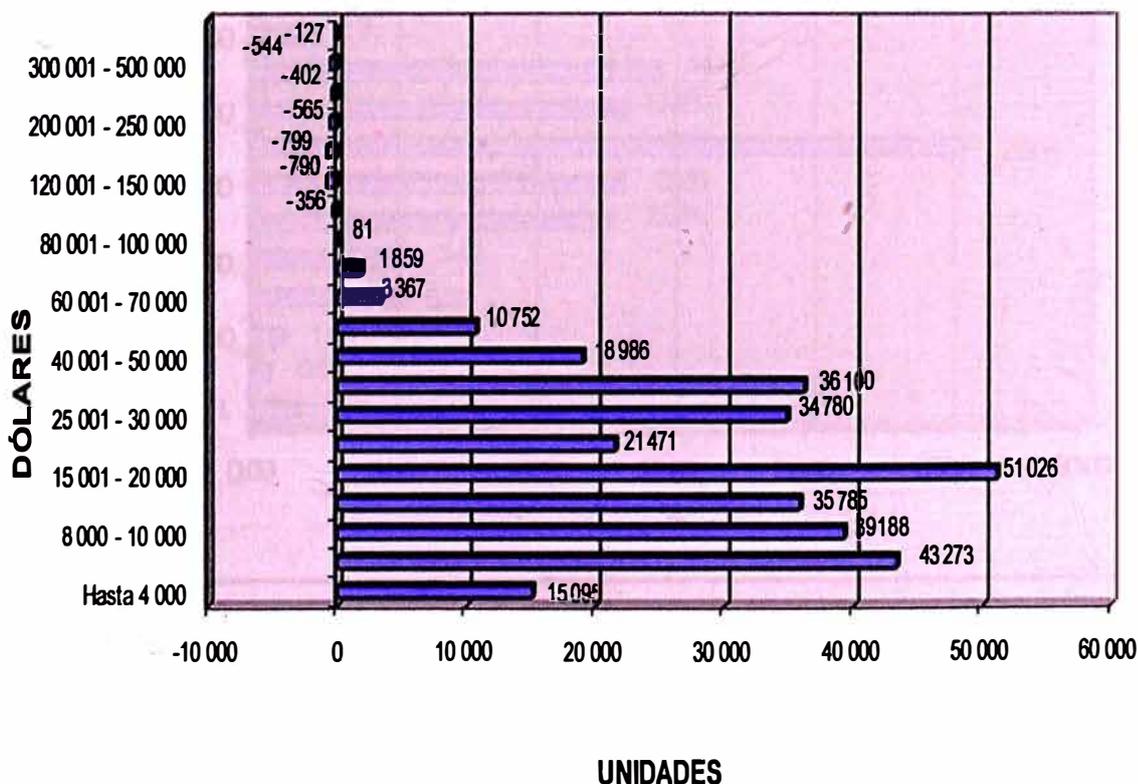
Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Cuadro 3.03
Demanda Efectiva Según Estrato Socioeconómico

ESTRATO SOCIOECONOMICO	DEMANDA POTENCIAL (Hogares)	INTERÉS EN COMPRAR SOLUCIÓN DE VIVIENDA (Hogares)	DEMANDA EFECTIVA (Hogares)
ALTO	115 997	12 269	8 285
MEDIO ALTO	224 418	31 491	24 977
MEDIO	270 280	56 634	47 886
MEDIO BAJO	500 434	127 454	109 470
BAJO	796 126	159 745	135 069
TOTAL	1 907 255	387 593	325 687

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Figura 3.03
Demanda Insatisfecha de Vivienda Según Rango de Precios

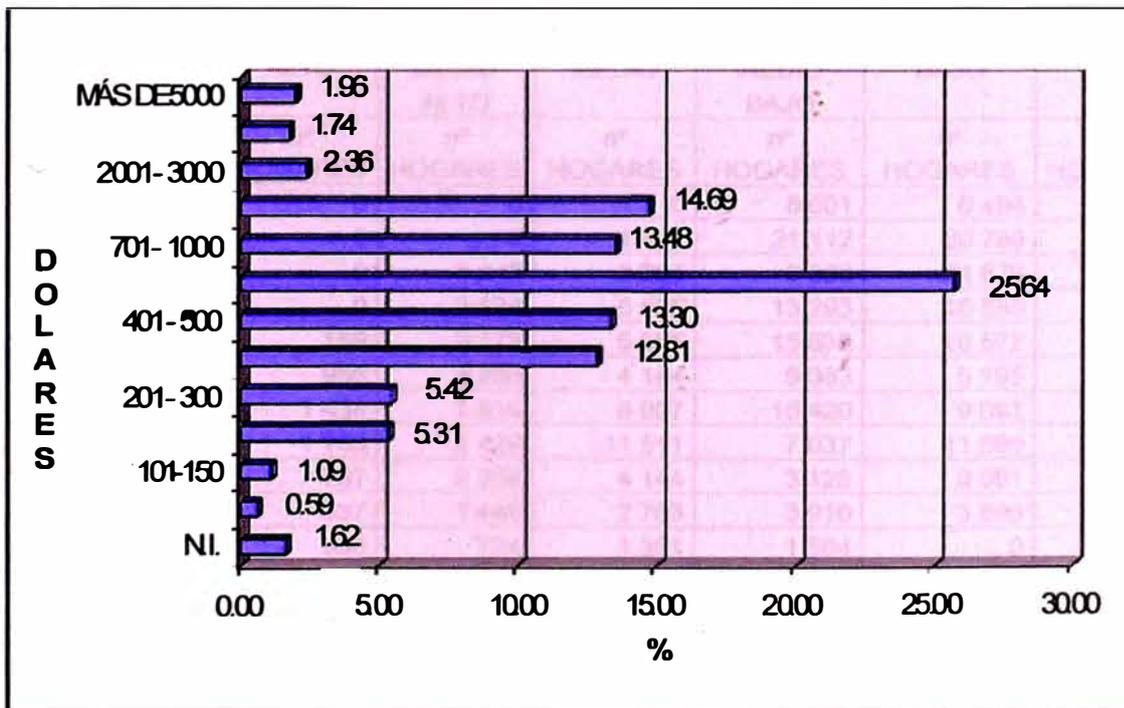


Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Del cuadro 3.02, al analizar el precio de la vivienda, el 78,09% del total de la demanda insatisfecha se concentra principalmente para las viviendas de precios bajos (menores a US\$ 30 000), siendo el rango de precio US\$ 15 001 a US\$ 20 000 el más representativo pues con 16,56% concentra la mayor cantidad de hogares demandantes insatisfechos (51 026), seguido del rango de precio entre US\$ 4 001 a US\$ 8 000 con el 14,04% (43 273).

Según los resultados realizado por Capeco en noviembre del 2009 presentado en el cuadro 3.04, el rango más representativo es aquél situado entre los valores US\$ 501 a US\$ 700 con el 22,83% seguido del rango US\$ 401 a US\$ 500 con el 14,37%, y el porcentaje de hogares que perciben más de US\$ 3 001 al mes asciende a 2,22%, donde el estrato que de forma mayoritaria aporta a este porcentaje es el alto con el 16,76%.

Figura 3.04
Demanda Efectiva Según Ingreso Mensual del Hogar



Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Cuadro 3.04
Distribución de Ingresos del Hogar Según Estrato Socioeconómico

ESTRATO	INGRESO MENSUAL DEL HOGAR (US DÓLARES)													TOTAL
	N.I.	HASTA 100	101-150	151-200	201-300	301-400	401-500	501-700	701-1000	1001-2000	2001-3000	3001-5000	MÁS DE 5000	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
ALTO	12.91	0.00	0.14	0.14	1.10	0.96	2.34	5.49	8.10	36.40	15.66	10.30	6.46	100.00
MEDIO ALTO	8.39	0.16	0.16	0.65	5.00	5.00	7.74	22.90	12.42	25.97	5.65	2.90	3.06	100.00
MEDIO	4.09	0.51	0.85	3.41	9.03	12.78	10.90	27.26	14.99	13.46	1.53	0.51	0.68	100.00
MEDIO BAJO	2.97	0.31	1.25	6.25	10.78	15.47	15.78	23.91	11.72	9.69	1.41	0.16	0.31	100.00
BAJO	1.14	0.49	1.31	4.73	13.21	16.97	18.27	23.16	10.60	8.16	1.47	0.16	0.33	100.00
TOTAL	3.61	0.38	1.02	4.18	10.28	13.60	14.37	22.83	11.58	13.12	2.82	1.15	1.07	100.00

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Cuadro 3.05
Distribución de la Demanda Efectiva Según Precio de la Vivienda y Estrato Socioeconómico

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US\$	ESTRATO					TOTAL
	ALTO	MEDIO ALTO	MEDIO	MEDIO BAJO	BAJO	
	nº HOGARES					
HASTA 4 000	0	0	0	8 601	6 494	15 095
4 001 - 8 000	0	0	1 381	21 112	20 780	43 273
8 001 - 10 000	0	1 448	3 684	9 383	24 676	39 191
10 001 - 15 000	0	2 534	5 525	13 293	15 585	36 937
15 001 - 20 000	159	2 172	5 065	15 639	28 572	51 607
20 001 - 25 000	956	3 258	4 144	9 383	5 195	22 936
25 001 - 30 000	1 434	1 810	6 907	16 420	9 091	35 662
30 001 - 40 000	1 753	5 429	11 511	7 037	11 689	37 419
40 001 - 50 000	797	3 258	4 144	3 128	9 091	20 418
50 001 - 60 000	637	1 448	2 763	3 910	3 896	12 654
60 001 - 70 000	956	724	1 381	1 564	0	4 625
70 001 - 80 000	956	1 086	921	0	0	2 963
80 001 - 100 000	319	724	460	0	0	1 503
100 001 - 120 000	0	724	0	0	0	724
120 001 - 150 000	159	362	0	0	0	521
150 001 - 200 000	159	0	0	0	0	159
200 001 - 250 000	0	0	0	0	0	0
250 001 - 300 000	0	0	0	0	0	0
300 001 - 500 000	0	0	0	0	0	0
TOTAL	8 285	24 977	47 886	109 470	135 069	325 687

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Del cuadro 3.05, al analizar la distribución de la demanda efectiva de vivienda según precio y estrato socioeconómico de los hogares, se observa una alta concentración de ésta en los estratos bajos, especialmente bajo y medio bajo que en conjunto reúnen poco más del 75% de la demanda efectiva, con una marcada preferencia de los hogares por unidades de precios inferiores a 30 000 dólares.

El estrato medio por su parte, con un total de 47 886 hogares demandantes, comprende el 14,70% de la demanda efectiva y la proporción restante, cercana a 10,21% se encuentra integrada por los estratos medio alto y alto, con totales de 7,67% y 2,54%, respectivamente, de la demanda efectiva a nivel de la ciudad. También se observa que cerca del 56% de los hogares demandantes efectivos del estrato socioeconómico medio equivalentes a 26 706 hogares, se localizan en el intervalo de precio comprendido entre los valores US\$ 20 001 a US\$ 50 000.

Según los resultados del Cuadros 3.06 realizado por Capeco, el rango más representativo es aquél situado entre los valores US\$ 501 a US\$ 700 con 25,64% seguido del rango entre US\$ 1 001 a US\$ 2 000 con 14,69%. En tercer orden de importancia se sitúa el rango en aquellos hogares con ingresos entre US\$ 701 y US\$ 1 000 con 13,48%.

Del cuadro 3.07, el porcentaje más significativo de ahorro promedio mensual se localiza en el rango de precio de US\$ 31 a US\$ 50 con 11,06% seguido del rango de precio de US\$ 101 a US\$ 150 con 8,34%. En tercer lugar se ubica el rango entre US\$ 71 y US\$ 100 con 8,01%.

También se observa que aquellos hogares cuya demanda de vivienda se localizan en precios comprendidos entre US\$ 25 001 a US\$ 30 000 concentra mayoritariamente su ahorro en el intervalo de rangos comprendidos entre US\$ 101 a US\$ 200.

Los hogares demandantes que orientan su expectativa de precios hacia los rangos comprendidos dentro del intervalo US\$ 40 001 a US\$ 50 000, concentran su ahorro en el rango de US\$ 151 a US\$ 300.

Cuadro 3.06
Distribución de la Demanda Efectiva según el Precio de la Vivienda e Ingreso del Hogar

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US\$	INGRESO MENSUAL DEL HOGAR (US DÓLARES)													TOTAL
	N.I.	HASTA 100	101-150	151-200	201-300	301-400	401-500	501-700	701-1000	1001-2000	2001-3000	3001-5000	MÁS DE 5000	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
HASTA 4 000	13.33	6.67	0.00	53.33	26.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
4 001 - 8 000	4.35	0.00	4.35	8.70	17.39	30.43	8.70	26.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
8 001 - 10 000	0.00	2.33	2.33	4.65	4.65	23.26	30.23	25.58	6.98	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
10 001 - 15 000	0.00	0.00	2.08	2.08	2.08	10.42	20.83	35.42	12.50	14.58	0.00	0.00	0.00	100.00
15 001 - 20 000	1.64	0.00	0.00	3.28	3.28	11.48	11.48	32.79	18.03	18.03	0.00	0.00	0.00	100.00
20 001 - 25 000	0.00	0.00	0.00	2.50	2.50	7.50	10.00	32.50	5.00	27.50	2.50	0.00	10.00	100.00
25 001 - 30 000	0.00	0.00	0.00	1.75	3.51	3.51	14.04	26.32	19.30	19.30	5.26	7.02	0.00	100.00
30 001 - 40 000	1.45	0.00	0.00	0.00	0.00	11.59	10.14	24.64	24.64	15.94	1.45	5.80	4.35	100.00
40 001 - 50 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.88	11.76	5.88	29.41	29.41	14.71	0.00	2.94	100.00
50 001 - 60 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.09	4.55	31.82	18.18	22.73	9.09	0.00	4.55	100.00
60 001 - 70 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.69	30.77	38.46	0.00	15.38	7.69	100.00
70 001 - 80 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.18	0.00	45.45	18.18	9.09	9.09	100.00
80 001 - 100 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80.00	0.00	0.00	20.00	100.00
100 001 - 120 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	50.00	100.00
120 001 - 150 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	100.00
150 001 - 200 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00
200 001 - 250 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
250 001 - 300 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
300 001 - 500 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MÁS DE 500 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	1.62	0.59	1.09	5.31	5.42	12.81	13.30	25.64	13.48	14.69	2.36	1.74	1.96	100.00

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Cuadro 3.07
Distribución de la Demanda Efectiva según el Precio de la Vivienda y
Ahorro Mensual del Hogar

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US\$	AHORRO MENSUAL PROMEDIO (US DÓLARES)													TOTAL
	N.I.	NO AHOR RA	HASTA 30	31 - 50	51 - 70	71 - 100	101 - 150	151 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	701 - 1 000	MÁS DE 1 000	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
HASTA 4 000	12.50	37.50	6.25	18.75	18.75	6.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
4 001 - 8 000	10.87	28.26	8.70	23.91	10.87	6.52	4.35	6.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
8 001 - 10 000	16.28	32.56	6.98	16.28	13.95	6.98	6.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
10 001 - 15 000	14.58	31.25	2.08	6.25	10.42	8.33	12.50	6.25	6.25	2.08	0.00	0.00	0.00	100.00
15 001 - 20 000	11.67	35.00	0.00	8.33	10.00	10.00	10.00	8.33	3.33	1.67	1.67	0.00	0.00	100.00
20 001 - 25 000	15.00	25.00	7.50	7.50	5.00	10.00	10.00	5.00	7.50	5.00	2.50	0.00	0.00	100.00
25 001 - 30 000	17.54	38.60	5.26	12.28	3.51	5.26	5.26	8.77	1.75	1.75	0.00	0.00	0.00	100.00
30 001 - 40 000	14.49	30.43	4.35	5.80	4.35	10.14	11.59	7.25	7.25	4.35	0.00	0.00	0.00	100.00
40 001 - 50 000	8.82	29.41	2.94	5.88	0.00	5.88	14.71	11.76	14.71	0.00	5.88	0.00	0.00	100.00
50 001 - 60 000	13.64	31.82	0.00	0.00	0.00	9.09	4.55	13.64	9.09	4.55	9.09	4.55	0.00	100.00
60 001 - 70 000	33.33	16.67	0.00	8.33	0.00	16.67	8.33	0.00	8.33	8.33	0.00	0.00	0.00	100.00
70 001 - 80 000	0.00	8.33	0.00	0.00	0.00	8.33	0.00	8.33	16.67	33.33	16.67	8.33	0.00	100.00
80 001 - 100 000	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
100 001 - 120 000	0.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
120 001 - 150 000	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	100.00
150 001 - 200 000	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
200 001 - 250 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
250 001 - 300 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
300 001 - 500 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MÁS DE 500 000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	13.86	31.63	4.31	11.06	7.99	8.01	8.34	6.59	4.43	2.14	1.31	0.33	0.00	100.00

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Los principales servicios comunitarios que influyen en los demandantes efectivos al momento de adquirir la vivienda se observa en el cuadro 3.08

Cuadro 3.08
Servicios Comunitarios Preferidos

SERVICIOS PREFERIDOS	%
GUARDERIA	7,28
TV-CABLE	13,28
PORTERIA	17,04
CANCHAS DEPORTIVAS	14,28
ZONAS VERDES	18,90
PISCINAS	2,12
ESTACIONAMIENTOS	4,60
LOCALES COMERCIALES	11,22
SISTEMA CENTRALIZADO DE GAS	9,47
SALON DE FIESTAS	1,56
OTROS	0,25
TOTAL	100,00

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

3.3 ANALISIS DE LA OFERTA

En Mayo del 2010, Patricia Giménez, la Gerente de Negocio Hipotecario e Inmobiliario de Interbank, destacó que la oferta de viviendas se ha ido incrementando paulatinamente, sin embargo la demanda también ha crecido y en mayor magnitud, en un contexto en el que el 90 por ciento de la oferta inmobiliaria está conformada por departamentos y el resto por casas.

Refirió que en Lima y Callao existen ofertas inmobiliarias para todos los segmentos poblacionales.

Así, anotó que existen ofertas inmobiliarias para el segmento poblacional C en el Cercado de Lima, San Miguel y en la Avenida Colonial (Callao). Añadió que los

segmentos socio económicos C- y D tienen oportunidades de acceder a la vivienda propia en los distritos de Carabaylo, Surco Viejo y La Campiña.

En tanto, los segmentos de mayores recursos económicos, como el B, B+ y A-, encuentran ofertas inmobiliarias en Surco, Miraflores, Magdalena y Pueblo Libre. Anotó que la oferta de viviendas se orienta esencialmente hacia los segmentos poblacionales A, B+ y B.

Refirió que el 20 por ciento de la oferta de viviendas está dirigida al segmento poblacional A, mientras que el 24 por ciento al segmento poblacional B+, por lo que el 44 por ciento de la oferta habitacional está orientada sólo a estos dos segmentos poblacionales.

En tanto, el 44 por ciento de la oferta inmobiliaria de viviendas está dirigida al sector poblacional B, el cinco por ciento al segmento C y el siete por ciento al segmento D.

“Claramente la oferta de viviendas está enfocada a los segmentos poblacionales A, B+ y B, por lo tanto se tiene que trabajar en el desarrollo de la oferta para los segmentos C y D, que es donde se sitúa la mayor demanda habitacional”, anotó.

Según Capeco, a nivel nacional se construye de 20 mil a 30 mil viviendas por año.

Cuadro 3.09
Oferta Total de Viviendas
Lima Metropolitana y el Callao

TIPO DE CONSTRUCTOR	OFERTA INMEDIATA		OFERTA FUTURA	
	UNIDADES	M2	UNIDADES	M2
PRIVADO (*)	17 507	1730 987	652	65 936
COOPERATIVO	0	0	0	0
PUBLICO	0	0	0	0
TOTAL	17 507	1730 987	652	65 936

(*) Inversión propia o por contrata

Fuente: Capeco – Julio 2009

Cuadro 3.10
Oferta Total de Vivienda Según Precio de Venta
Lima Metropolitana y el Callao

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US DÓLARES	TIPO DE VIVIENDA				TOTAL	
	CASAS		DEPARTAMENTOS		UNIDADES	M2
	UNIDADES	M2	UNIDADES	M2		
Hasta 4 000	0	0	0	0	0	0
4 001 - 8 000	0	0	0	0	0	0
8 001 - 10 000	0	0	3	210	3	210
10 001 - 15 000	1 152	41 472	0	0	1 152	41 472
15 001 - 20 000	62	1 860	519	30 955	581	32 815
20 001 - 25 000	0	0	1 473	89 798	1 473	89 798
25 001 - 30 000	0	0	906	58 262	906	58 262
30 001 - 40 000	207	13 318	1 149	75 603	1 356	88 921
40 001 - 50 000	72	4 373	1 434	106 381	1 506	110 754
50 001 - 60 000	75	6 267	1 884	151 694	1 959	157 961
60 001 - 70 000	85	8 689	1 368	117 921	1 453	126 610
70 001 - 80 000	46	5 368	1 137	103 242	1 183	108 610
80 001 - 100 000	98	11 162	1 346	134 230	1 444	145 392
100 001 - 120 000	0	0	1 127	124 821	1 127	124 821
120 001 - 150 000	2	284	1 355	167 882	1 357	168 166
150 001 - 200 000	7	1 466	985	145 232	992	146 698
200 001 - 250 000	28	6 189	554	100 590	582	106 779
250 001 - 300 000	28	7 364	376	77 482	404	84 846
300 001 - 500 000	61	18 273	493	129 598	554	147 871
MÁS DE 500 000	15	5 501	112	51 436	127	56 937
TOTAL	1 938	131 586	16 221	1665 337	18 159	1796 923

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Del cuadro 3.10, observando la desagregación de la oferta total según el tipo de vivienda, el tipo de vivienda multifamiliar son la unidad habitacional más representativa en el mercado de Lima Metropolitana y el Callao con 16 221 departamentos frente a 1 938 casas. En el caso de los departamentos, éstos se encuentran representados con el 89,33% del total de las unidades mientras que en área con el 92,68% de la oferta total de vivienda.

A nivel de la oferta de departamentos y de acuerdo al Cuadro 3.12, el precio medio unitario calculado asciende a US\$ 95 633, el área promedio de las viviendas es de 102,7 m² y el precio promedio por metro cuadrado a US\$ 814.

Cuadro 3.11
Oferta Total de Vivienda Según Sector Urbano

SECTOR URBANO	TIPO DE VIVIENDA				TOTAL	
	CASAS		DEPARTAMENTOS		UNIDADES	M2
	UNIDADES	M2	UNIDADES	M2		
1	0	0	2 134	249 044	2 134	249 044
2	3	1 059	962	160 664	965	161 723
3	197	38 211	399	39 809	596	78 020
4	39	9 087	3 628	510 015	3 667	519 102
5	23	1 886	3 779	325 695	3 802	327 581
6	13	2 800	1 094	98 408	1 107	101 208
7	18	2 496	353	25 953	371	28 449
8	0	0	1 115	76 299	1 115	76 299
9	493	34 575	347	26 897	840	61 472
10	0	0	2 253	139 599	2 253	139 599
11	0	0	0	0	0	0
12	0	0	15	1 320	15	1 320
13	0	0	15	1 359	15	1 359
14	0	0	127	10 275	127	10 275
15	1 152	41 472	0	0	1 152	41 472
TOTAL	1 938	131 586	16 221	1665 337	18 159	1796 923

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Cuadro 3.12
Estructura de la Oferta Total de Departamentos Según Sector Urbano

SECTOR URBANO	UNIDADES	PRECIO	ÁREA	PRECIO
		MEDIO (US DÓLARES)	PROMEDIO M2	POR M2 (US DÓLARES)
1	2 134	139 167	116.7	1 166
2	962	231 031	167.0	1 330
3	399	75 050	99.8	746
4	3 628	147 704	140.6	979
5	3 779	64 708	86.2	743
6	1 094	82 026	90.0	742
7	353	35 804	73.5	478
8	1 115	44 296	68.4	660
9	347	34 231	77.5	440
10	2 253	22 639	62.0	365
12	15	37 588	88.0	428
13	15	61 555	90.6	681
14	127	43 666	80.9	529
TOTAL	16 221	95 633	102.7	814

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

Figura 3.05
Clasificación del Sector Urbano Según Distritos

<u>Sector Urbano</u>	<u>Distritos</u>	<u>Sector Urbano</u>	<u>Distritos</u>	<u>Sector Urbano</u>	<u>Distritos</u>
1	1. Miraflores	8	1. Cercado de Lima	12	1. Lurín 2. Pachacamac
2	1. San Isidro		2. Breña 3. La Victoria		3. San Juan de Miraflores 4. Villa El Salvador
3	1. La Molina		4. Rímac 5. San Luis		5. Villa María del Triunfo
4	1. Santiago de Surco 2. San Borja	9	1. Carabaylo 2. Cómas	13	1. Pucusana 2. Punta Hermosa 3. Punta Negra
5	1. Jesús María 2. Lince 3. Magdalena del Mar 4. Pueblo Libre 5. San Miguel		3. Independencia 4. Los Olivos 5. Puente Piedra 6. San Martín de Porres		4. San Bartolo 5. Santa María del Mar
6	1. Barranco 2. Chorrillos 3. Surquillo	10	1. El Agustino 2. San Juan de Lurigancho	14	1. Bellavista 2. Callao
7	1. Ate 2. Cieneguilla 3. Chaclacayo 4. Lurigancho 5. Santa Anita	11	1. Ancón 2. Santa Rosa	15	3. Carmen de la Legua 4. La Perla 5. La Punta
					1. Ventanilla

Fuente: Capeco – Noviembre 2009

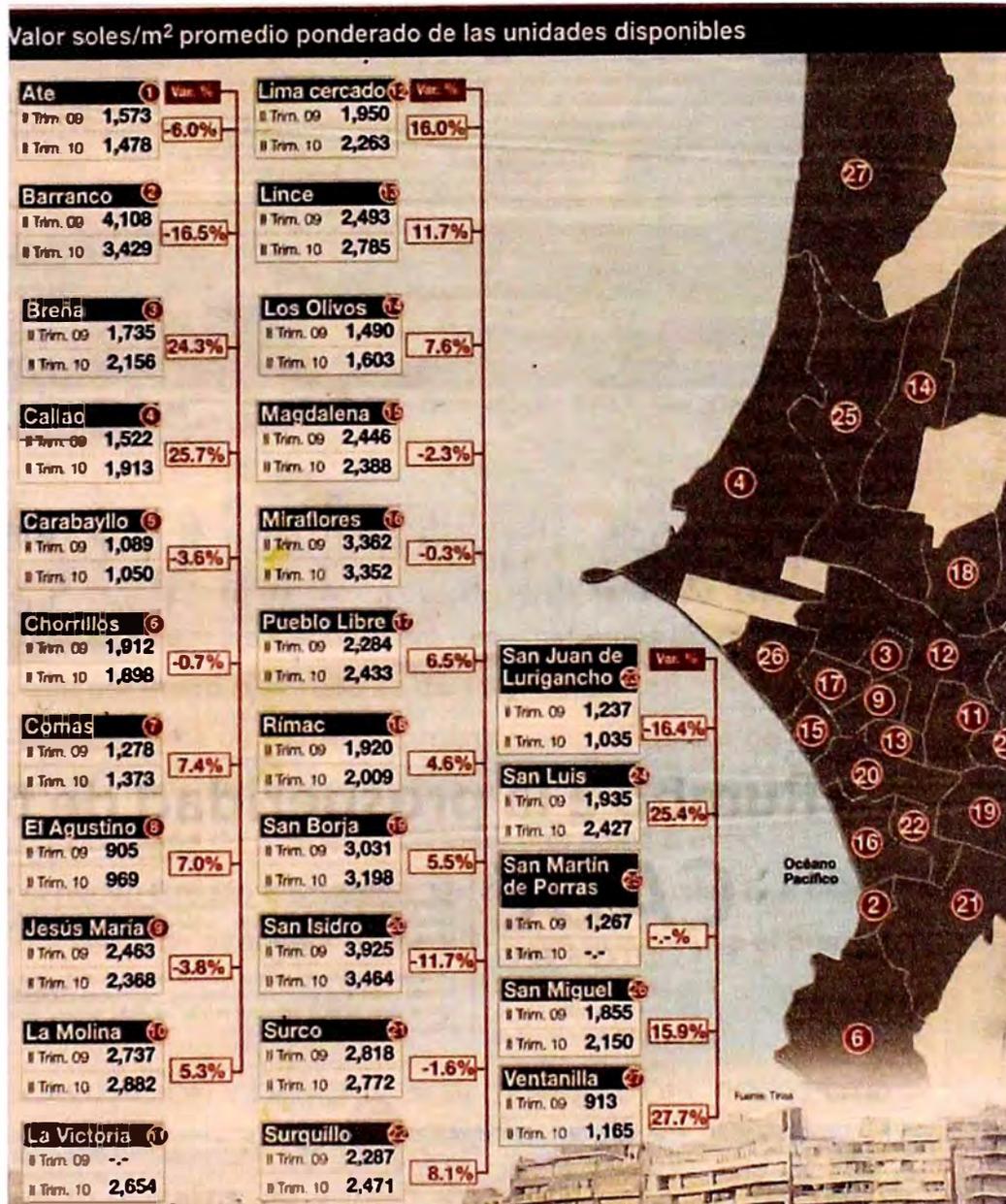
3.4 PRECIO

Con respecto a las viviendas, Patricia Giménez, La gerente de Negocio Hipotecario e Inmobiliario de Interbank, detalló que el costo de una vivienda para el segmento poblacional A está por encima de los 120 mil dólares, mientras que para el sector B alrededor de los 80 mil dólares.

Para el sector C se sitúa entre 40 y 50 mil dólares, teniendo en cuenta el límite existente para acceder al crédito hipotecario en el marco del programa Mivivienda y al premio al buen pagador, y para el segmento D se sitúa alrededor de los 20 mil dólares.

En la actualidad el precio de venta de los departamentos por metro cuadrado en cada distrito se puede observar en la figura 3.06

Figura 3.06
Valor Promedio en soles/m² de Departamentos



Fuente: Tinsa (Empresa Inmobiliaria Consultora) – Agosto 2010

El Nuevo Crédito Mivivienda ofrece al cliente la oportunidad de pagar el departamento en no más de 20 años como muestra la figura 3.07.

Figura 3.07
Crédito Mivivienda

Con el PREMIO AL BUEN PAGADOR de **S/.12,500**
¡tus soles son Suuuupersoles!

Lo que pagarías por tu casa o departamento si cuesta:

Valor de la Vivienda	S/. 65,000	S/. 100,000	S/. 140,000
Cuota Inicial (10%)	S/. 6,500	S/. 10,000	S/. 14,000
Préstamo	S/. 58,500	S/. 90,000	S/. 126,000
Premio al Buen Pagador (PBP)	S/. 12,500		
Plazo (meses)	240		
Tasa*	10%		
Cuota mensual con el PBP	S/. 430.85	S/. 725.90	S/. 1,063.09
Cuota mensual sin el PBP (crédito hipotecario normal)	S/. 547.93	S/. 842.98	S/. 1,180.17
Ahorro mensual con el PBP	S/. 117.08		

NUEVO crédito MIVIVIENDA
Cuotas fijas y en soles

- Reduce tu cuota mensual
- Paga siempre lo mismo y en soles

(*) A una tasa referencial de 10%. Las condiciones definitivas dependen de la entidad financiera elegida y el número de años en los que se haya elegido pagar.

Llama Gratis 0800-12-200 Un producto del **FONDO MIVIVIENDA** www.MIVIVIENDA.com.pe **PERU** **EL PERU AVANZA**

Financia a través de la entidad financiera que prefieras hasta el 90% de tu casa o departamento si cuesta entre S/.50,400 y S/.180,000.

Fuente: Fondo Mivivienda – Setiembre 2010

3.5 PRODUCTO

- El proyecto ha desarrollar ofrecerá departamentos de 80,28 y 87,54 m2.
- El precio por metro cuadrado es de 1591 soles.
- El precio de venta de los departamentos esta alrededor de los 130,000 soles.
- Estos departamentos están dirigidos al estrato socioeconómico medio y medio bajo con ingresos de alrededor de los 2,000 soles a mas.
- Con el nuevo Crédito Mivivienda, las cuotas mensuales que deberán pagar los clientes serán de alrededor de los 950 soles que incluye el premio al buen pagador.

3.6 LOCALIZACION Y DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto a realizar se encuentra ubicado en Jirón San Martin de Porres Nº1320 Parcelación fundo la Estrella, Distrito de Ate Vitarte, con un área aproximada de 18,500 metros cuadrados.

Las bondades de esta zona elegida es que a un kilometro del proyecto se encuentra con una variedad de servicios como son el supermercado Plaza Veá, cine Planet, comisaria, colegios, mercados, y a 500 metros se ubica el Zoológico Huachipa.

Con respecto a las avenidas principales se ubica a 2 cuadras de la vía principal Carretera Central y a un kilómetro de la avenida Ramiro Priale, el cual se conecta directamente con la carretera Panamericana Sur y la Panamericana Norte respectivamente. Una cualidad importante del desarrollo de este proyecto es que a 10 kilómetros está en construcción el viaducto de Nicolás Ayllon que reducirá el tiempo en 30 minutos del traslado entre la Carretera Central y la vía expresa Grau.

Figura 3.08
Cualidades del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV: EVALUACION ECONOMICA

4.1 DATOS GENERALES

Antes de dar inicio a la evaluación económica se requiere datos generales del proyecto que respeten los parámetros urbanísticos del lote y el Reglamento Nacional de edificaciones.

Los datos requeridos son: número de departamentos, número de estacionamiento, área construida total, tipo de cambio del dólar, valor del a UIT, entre otros. Los datos del proyecto inmobiliario conjunto residencial Ex – Parcelación la estrella se visualiza en el cuadro 4.01

Cuadro 4.01
Datos Generales del proyecto

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
Área del terreno	m2	18,586.67
Área habilitada	m2	11,127.65
Área edificable por bloque	m2	414.39
Nº de bloques	und	18.00
Área edificable total	m2	7,459.02
Área construida por depart.	m2	80.28
Área construida por piso	m2	321.12
Área construida por bloque	m2	1,605.60
Área construida total	m2	28,900.80
Nº de pisos por bloque	und	5.00
Nº depart/piso	und	4.00
Nº depart/ bloque	und	20.00
Nº depart. Totales	und	360.00
Nº de estacionamientos	und	180.00

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

4.2 EGRESOS DEL PROYECTO

Se refiere a los costos del proyecto que se debe tener en cuenta para la evaluación económica. Estos costos a continuación se mencionan:

- Costo del terreno.- este valor se deberá tener como referencia de las investigaciones del costo de los terrenos aledaños. A esto se le debe sumar el impuesto de alcabala que es el 3% del valor del terreno y los gastos registrables y notariales para la transacción del terreno.

- b) Costo del proyecto.- todo el estudio necesario para realizar el expediente técnico del proyecto para presentar a municipalidad y para la construcción del proyecto. A esto se le debe incluir del costo del estudio de mercado.
- c) Costos de los trámites municipales.- se refiere al pago que se debe realizar a la municipalidad para la obtención de la licencia de construcción de la habitación urbana y la licencia de construcción de las edificaciones. El costo de estos trámites se calcula del TUPA 2010 de la municipalidad que es en base al porcentaje del UIT y del valor de obra de la habitación urbana y del valor de obra de la edificación en base al cuadro de Valores Unitarios de Edificaciones de la Costa de Julio del 2010 (ver anexo 2). A continuación se desarrolla el cálculo de los costos (cuadro 4.02 y 4.04):
- c.1 Habitación urbana: son costos calculados en porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) y del valor de obra (V.O.) que asciende a 1, 777,151.69 nuevos soles (ver anexo 01).

Cuadro 4.02
Costos Municipales para la Habitación Urbana

TRAMITES MUNICIPALES		Costo (S/.)	TUPA (Municipalidad de ATE) Gerencia de desarrollo urbano
Habitación Urbana		20,493.60	ver anexo 02
Pago por revisión del expediente	12.248 % UIT	447.05	Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, ítem N° 5
Pago por inspección ocular	2.702 % UIT	98.62	
Copia literal de partida	gb	50.00	
Certificado de zonificación y vías mml	gb	36.00	
Pago por revisión técnica	35.786 % UIT	1,306.19	Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, ítem N° 5
Licencia de obra, supervisión	0.986 % V.O.	17,522.72	
Autorización de habitación con construcción simultanea	9.536 % UIT	348.06	Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, ítem N° 10
Recepción de obras			
derecho a trámite	16.064 % UIT	586.34	Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, ítem N° 15
por inspección ocular	2.702 % UIT	98.62	

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

- c.2 Edificación: son costos calculados en porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) y del valor de obra (V.O.) calculados en base al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación para la Costa (ver anexo 02) cuyo valor asciende a 19, 546,864.24 (ver cuadro 4.03).

Cuadro 4.03
Valor de obra según Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación

Niveles	A.C.	Estructuras		Acabados				Inst. electr. y sanitario.	Precio por metro cuadrado (S./m ²)	Precio por piso (S./.)
	m ²	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y ventanas	Revestimiento	Baños			
Cisterna	35.87	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	0	95.55	535.74	19,216.99
1° piso	351.97	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	12.14	150.84	603.17	212,297.74
2° piso	351.97	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	12.14	150.84	603.17	212,297.74
3° piso	351.97	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	12.14	150.84	603.17	212,297.74
4° piso	351.97	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	12.14	150.84	603.17	212,297.74
5° piso	351.97	164.97	121.69	69.38	38.67	45.48	12.14	150.84	603.17	212,297.74
Tanque elevado	11.2	164.97	121.69	69.38	0	15.48	0	95.55	467.07	5,231.18
Total (por bloque)										1,085,936.90
TOTAL DEL VALOR DE OBRA en nuevos soles										19,546,864.24

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

Cuadro 4.04
Costos Municipales para la Edificación

TRAMITES MUNICIPALES		Costo (S/.)	TUPA (Municipalidad de ATE) Gerencia de desarrollo urbano
Edificación		513,680.16	ver anexo 02
Revisión del anteproyecto			
Por trámite	0.148 % V.O.	28,929.36	Sub Gerencia de obras privadas, item N° 1
Por revisión	0.074 % V.O.	14,464.68	
Pago por revisión delegado ad-hoc	0.02 % V.O.	3,909.37	
Licencia de obra			
Por trámite	0.394 % V.O.	77,014.65	Sub Gerencia de obras privadas, item N° 2
Por revisión	0.148 % V.O.	28,929.36	
Delegado ad-hoc	0.02 % V.O.	3,909.37	
Por liquidación	1.479 % V.O.	289,098.12	
Por supervisión de obras	1.972 % UIT	71.98	
Por control de obras	0.099 % V.O.	19,351.40	
Finalización de obra	13.017 % UIT	475.12	Sub Gerencia de obras privadas, item N° 17
Declaratoria de fábrica	9.703 % UIT	354.16	Sub Gerencia de obras privadas, item N° 21
Certificado de numeración	3.274 % UIT/Und	47,172.60	Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro, item N° 30

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella (Elaboración Propia)

- d) Costo de construcción.- es el costo de ejecución de obras de habilitación y edificación. En este caso para la evaluación económica se trabaja con ratios de costo por metro cuadrado de área construida. Este ratio mencionado se sustenta en base al presupuesto realizado del expediente técnico conjunto residencial Ex – Parcelación la estrella (ver anexo 01) y menciona que:
- El costo directo de obra de la habilitación urbana asciende al monto de 1, 777,151.69 nuevos soles (cuadro 4.06).
 - EL costo directo de obra de la edificación asciende al monto de 19,023,627.89 nuevos soles (cuadro 4.06).
- Entonces, el costo directo total de obra asciende al monto de 20,800,779.58 nuevos soles para un área construida de 28,900.80 m², por tanto se obtiene un ratio de área construida de 719.73 nuevos soles.
- e) Costo de titulación.- este gasto está provisto para la inscripción en registros públicos por cada permiso obtenido para la ejecución del proyecto, cambio que se presente dentro del lote, y el cambio de propiedad, este costo se calcula en base al TUPA de Propiedad Inmueble. Esto incluye el pago de arbitrios municipales, el impuesto predial y pago realizado a SERPAR, este costo es en base a los valores que emite la CONATA.
- f) Gastos administrativos.- son los pagos del personal administrativo y de proyectos que están a cargo de ejecutar el proyecto inmobiliario, esto incluye alquiler de oficina, útiles, servicio de mensajería entre otros. Estos gastos
- g) Gastos de ventas y marketing.- estos gastos están referidos a la publicidad que requiere el proyecto para captar la atención del público y estos mismos adquieren los departamentos. Estos gastos incluye el pago de los vendedores que mayormente se trabaja con un porcentaje de la venta realizada, como también los gastos de la caseta de ventas y los útiles de oficina.

- h) Gastos financieros.- Estos gastos están referidos a comisiones y gastos que cobran los bancos por evaluación del préstamo bancario, entre otros, que están referidos al tarifario del banco HSBC (ver anexo 03)

El interés bancario es referido al financiamiento por el valor de 30,052,659.24 nuevos soles que es el monto total de la obra, a una tasa de interés del 10% (ver anexo 03).

**Cuadro 4.05
Gastos Financieros**

GASTOS FINANCIEROS	Costo en soles	Descripción
Comisiones por evaluación	1,320,000.00	es el 3% del costo del proyecto total (ver anexo03)
Gastos por evaluación	5,000.00	(ver anexo 03)
Gastos seguros	7,669.85	(ver anexo 03)
Gastos seguros	7,669.85	(ver anexo 03)
Supervision financiero	125,000.00	(ver anexo 03)
Interés bancario	2,687,271.78	(ver anexo 03)
Costo total (S/.)	4,152,611.49	

Fuente: Banco HSBC

El costo total del proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Ex – Parcelación La Estrella se resume en el cuadro 4.06.

**Cuadro 4.06
Costo del proyecto**

DESCRIPCION	UND	CANT.	P.U. (S/.)	P.P. (S/.)	SUB-TOTAL (S/.)	INCIDENCIA
a) COSTO DEL TERRENO					5,345,199.57	12.14%
Terreno	m2	18,500.00	280.00	5,180,000.00		
Impuesto de la alcabala	%	3	5,180,000.00	155,400.00		
Gastos registrables	gb	1	7,799.57	7,799.57		
Gastos notariales	gb	1	2,000.00	2,000.00		
b) COSTO DEL PROYECTO					409,017.28	0.93%
Estudio de mercado	gb	1	10000	10,000.00		
Levantamiento topográfico	m2	18000	0.7	12,600.00		
Estudio de suelos	gb	1	10000	10,000.00		
Habilitación urbana	m2	18000	2	36,000.00		
Impacto ambiental	gb	1	4000	4,000.00		
Impacto vial	m2	1	5000	5,000.00		
Arquitectura	m2	28800	4.2	120,960.00		
Estructura	m2	28800	2.52	72,576.00		
Eléctricas	m2	28800	1.4	40,320.00		
Sanitarias	m2	28800	1.12	32,256.00		
Igv	%	19	343,712.00	65,305.28		

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

Cuadro 4.06
Costo del proyecto

DESCRIPCION	UND	CANT.	P.U. (S/.)	P.P. (S/.)	SUB-TOTAL (S/.)	INCIDENCIA
c) TRAMITES MUNICIPALES					534,173.77	1.21%
c.1) Habilitación Urbana						
Pago por revisión del expediente	%	12.248	3650	447.05		
Pago por inspección ocular	%	2.702	3650	98.62		
Copia literal de partida	gb	1	50	50.00		
Certificado de zonificación y vías mml	gb	1	36	36.00		
Pago por revisión técnica	%	35.786	3650	1,306.19		
Licencia de obra, supervisión	%	0.986	1,777,151.69	17,522.72		
Autorización de habilitación con construcción simultanea	%	9.536	3650	348.06		
Recepción de obras						
derecho a trámite	%	16.064	3650	586.34		
por inspección ocular	%	2.702	3650	98.62		
c.2) Edificación						
Revisión del anteproyecto						
Por trámite	%	0.148	19,546,864.24	28,929.36		
Por revisión	%	0.074	19,546,864.24	14,464.68		
Pago por revisión delegado ad-hoc	%	0.02	19,546,864.24	3,909.37		
Licencia de obra						
Por trámite	%	0.394	19,546,864.24	77,014.65		
Por revisión	%	0.148	19,546,864.24	28,929.36		
Delegado ad-hoc	%	0.02	19,546,864.24	3,909.37		
Por liquidación	%	1.479	19,546,864.24	289,098.12		
Por supervisión de obras	%	1.972	3,650.00	71.98		
Por control de obras	%	0.099	19,546,864.24	19,351.40		
Finalización de obra	%	13.017	3,650.00	475.12		
Declaratoria de fábrica	%	9.703	3,650.00	354.16		
Certificado de numeración	und	360.00	131.035	47,172.60		
d) CONSTRUCCION					30,052,659.24	68.24%
d.1) Costo directo de obra	m2	28,900.80	719.73	20,800,779.58		
<i>Habilitación urbana</i>	gb	1.00	1,777,151.69			
<i>Edificación</i>	gb	1.00	19,023,627.89			
* Gastos Generales	%	10	20,800,779.58	2,080,077.96		
* Utilidades	%	10	20,800,779.58	2,080,077.96		
d.2) Conexión de servicios				293,400.00		
Conexión domiciliaria de agua	und	18.00	1000	18,000.00		
Conexión domiciliaria de desagüe	und	18.00	1300	23,400.00		
Medidores de agua	und	360.00	100	36,000.00		
Medidores de luz	und	360.00	600	216,000.00		
d.2) Igv	%	19	25,254,335.50	4,798,323.74		

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

Cuadro 4.06
Costo del proyecto

DESCRIPCION	UND	CANT.	P.U. (S/.)	P.P. (S/.)	SUB-TOTAL (S/.)	INCIDENCIA
e) TITULACION					130,412.90	0.30%
Inscripción de la habilitación	gb	1	290.54	290.54		
Inscripción recepción de obras habilitación	gb	1	70.81	70.81		
Inscripción de declaratoria de fábrica	gb	1	59,277.88	59,277.88		
Independización y reglamento interno	gb	1	6,773.67	6,773.67		
Tributos municipales del terreno	trimes	4	500.00	2,000.00		
Tributos municipales de la edificación	trimes	9	3,000.00	27,000.00		
Levantamiento de hipoteca	gb	1	5,000.00	5,000.00		
Pagos a Serpar	gb	1	30,000.00	30,000.00		
f) GASTOS ADMINISTRATIVOS					1,160,050.00	2.63%
Personal administrativo (a 1/2 tiempo)						
Gerente general	mes	41	6,000.00	246,000.00		
Gerente de proyectos	mes	41	4,000.00	164,000.00		
Ingeniero de proyectos (2)	mes	41	6,000.00	246,000.00		
Administrador	mes	41	3,500.00	143,500.00		
Abogado	mes	41	2,000.00	82,000.00		
Asistente	mes	41	800.00	32,800.00		
Contador	mes	41	1,500.00	61,500.00		
Asistentes	mes	41	800.00	32,800.00		
Secretaría	mes	41	900.00	36,900.00		
Mensajería y movilidad	mes	41	500.00	20,500.00		
Artículo y servicios						
Útiles de oficina	mes	41	700.00	28,700.00		
Útiles de limpieza	mes	41	100.00	4,100.00		
Copia de planos	gb	1	10,000.00	10,000.00		
Alquiler de oficina	mes	41	1,000.00	41,000.00		
Gastos de representación	mes	41	250.00	10,250.00		
g) GASTOS DE VENTAS Y MARKETING					2,255,222.86	5.12%
Caseta de ventas	gb	1	13,000.00	13,000.00		
Folletos	mes	22	500.00	11,000.00		
Maqueta	gb	1	6,550.00	6,550.00		
Recorrido virtual	gb	1	8,500.00	8,500.00		
Paneles publicitarios	und	3	15,000.00	45,000.00		
Comisiones de vendedores	%	3	47,539,396.80	1,426,181.90		
Comisiones de jefe de ventas	%	1.5	47,539,396.80	713,090.95		
Gastos de útiles de oficina	mes	29	500.00	14,500.00		
Gastos de mantenimiento	mes	29	300.00	8,700.00		
Gastos de movilidad	mes	29	300.00	8,700.00		
h) GASTOS FINANCIEROS					4,152,611.49	9.43%
Comisiones por evaluación del proyecto	gb	1	1,320,000.00	1,320,000.00		
Gastos por evaluación	gb	1	5,000.00	5,000.00		
Gastos seguros	%	9.4	163,188.35	15,339.70		
Supervisión financiero	mes	25	5,000.00	125,000.00		
Interés bancario	gb	1	2,687,271.78	2,687,271.78		
TOTAL (S/.)					44,039,347.10	100%

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

4.3 INGRESOS DEL PROYECTO

Se refiere al ingreso percibido por las ventas de los departamentos y estacionamiento.

Cuadro 4.07
Ingresos del proyecto

Descripción	Área por depart (m2)	Cant (und)	P.U. (S./m2)	Precio por unidad (S/.)	Precio Total (S/.)	TOTAL DE INGRESOS POR VENTAS (S/.)
Departamento 1	87.54	72	1,590	139,188.60	10,021,579.20	47,539,396.80
Departamento 2	80.28	288	1,590	127,645.20	36,761,817.60	
Estacionamiento		180		4,200.00	756,000.00	

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella
Elaboración Propia

4.4 ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

Con el estado de resultados o el estado de ganancias y pérdidas del proyecto se calcula la utilidad neta y el impuesto a la renta (ver cuadro 4.08).

- Utilidad Bruta: es la diferencia entre las ventas y el costo directo del proyecto.
- Utilidad Operativa: es la diferencia entre la utilidad bruta y el costo de operación (costo de administración y ventas).
- Utilidad Antes de Impuestos a la Renta: es la diferencia entre la utilidad operativa y los gastos financieros.

4.5 FLUJO DE CAJA OPERATIVO

Son los ingresos y egresos que se proyecta desarrollar durante el periodo de vida del proyecto.

4.6 FLUJO DEL IGV

Es la diferencia del IGV por ventas y compras de productos y/o servicios para el proyecto durante su periodo de vida. Este flujo es importante tener en cuenta porque son egresos representativos que influirán en la rentabilidad del proyecto.

4.7 FLUJO ECONOMICO DEL PROYECTO

Es la sumatoria del flujo de caja operativo, el flujo del IGV, y las inversiones iniciales del empresario (ver cuadro 4.09).

Cuadro 4.08
Estado de Ganancias y Pérdidas

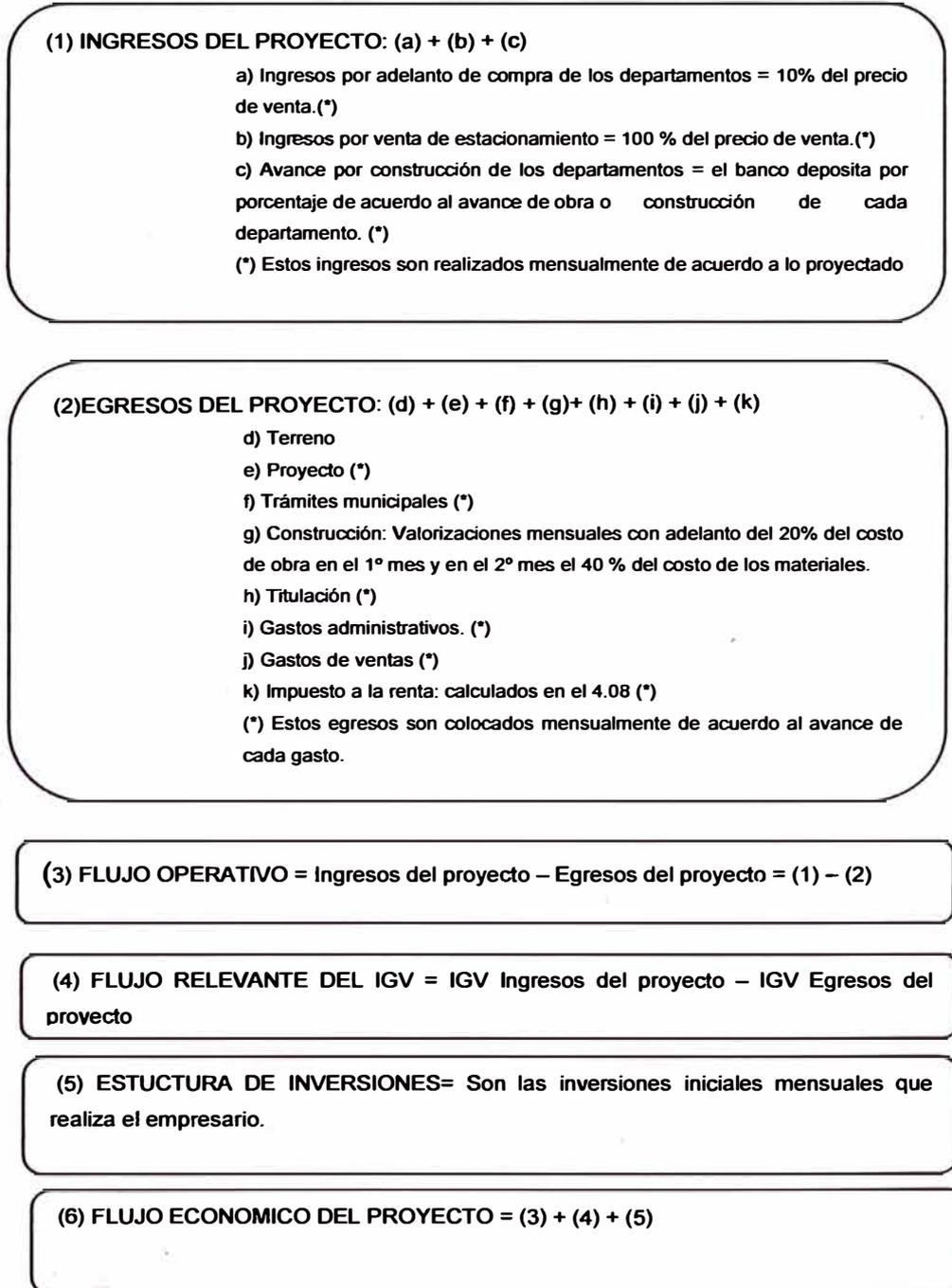
1.0 Ingresos de ventas	
Etapa 1	23,274,619.42
Ingresos por adelanto departamento 1	457,606.36
Ingresos por adelanto departamento 2	1,838,090.88
Estacionamiento al contado	317,647.06
Por avance de construcción, departamento 1	4,118,457.21
Por avance de construcción, departamento 2	16,542,817.92
Etapa 2	23,274,619.42
Ingresos por adelanto departamento 1	457,606.36
Ingresos por adelanto departamento 2	1,838,090.88
Estacionamiento al contado	317,647.06
Por avance de construcción, departamento 1	4,118,457.21
Por avance de construcción, departamento 2	16,542,817.92
TOTAL DE INGRESOS (a)	46,549,238.84
2.0 Costo de los departamentos	
Terreno	5,345,199.57
Proyecto	343,712.00
Trámites municipales	534,173.77
Construcción (etapa 1)	12,627,167.75
Construcción (etapa 2)	12,627,167.75
Titulación	130,412.90
Igv	3,873,471.07
TOTAL DE EGRESOS (b)	35,481,304.80
3.0 Utilidad bruta = (a) – (b)	11,067,934.05
Gastos administrativos (c)	1,160,050.00
Gastos de ventas (d)	2,255,222.86
4.0 Utilidad operativa = (3) – (c) - (d)	7,652,661.19
Gastos financieros (e)	1,465,339.70
Interes bancario (f)	2,687,271.78
5.0 Utilidad antes de IR = (4) – (e) – (f)	3,500,049.70
impuesto a la renta = 30% (5)	1,050,014.91
6.0 Utilidad neta	2,450,034.79

Fuente: Conjunto Residencial Ex – Parcelación la Estrella

Elaboración Propia

A continuación se presenta un diagrama del procedimiento a seguir para la obtención del flujo económico del proyecto (figura 4.01).

Figura 4.01 Procedimiento para el Cálculo del Flujo Económico del Proyecto



Elaboración Propia

El cuadro 4.09 que a continuación se presenta, muestra el cálculo del flujo económico del proyecto que ha seguido el procedimiento de la figura 4.01.

Cuadro 4.09
Flujo Económico del Proyecto

ESTRUCTURA DE INVERSIONES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terreno	5,345,199.57										
Proyecto	32,800.00	9,642.86	9,642.86	5,142.86	5,142.86	5,142.86	5,142.86	5,142.86	0.00	0.00	82,480.00
Trámites municipales	0.00	0.00	0.00	1,837.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,555.74
Titulación	0.00	0.00	800.00	30,000.00	0.00	300.00	0.00	0.00	600.00	0.00	0.00
Gastos administrativos	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90	28,293.90
Gastos de ventas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujo relevante del IGV	6,194.00	1,832.14	1,832.14	977.14	977.14	977.14	977.14	977.14	0.00	0.00	11,491.20
INVERSIONES	5,412,287.47	39,768.90	40,268.90	66,351.77	34,413.90	34,913.90	34,413.90	34,413.90	28,793.90	28,293.90	118,820.84

FLUJO OPERATIVO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS											
Etapas 1 (departamentos y estacionamientos)											
Etapas 2 (departamentos y estacionamientos)											
TOTAL DE INGRESOS	0.00										
EGRESOS											
Proyecto											
Trámites municipales											
Construcción etapa 1											
Construcción etapa 2											
Titulación											
Gastos administrativos											
Gastos de ventas											
Impuesto a la renta											
TOTAL DE EGRESOS	0.00										
FLUJO OPERATIVO	0.00										

FLUJO IGV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IGV de los INGRESOS											
Etapas 1											
Departamento 1											
Departamento 2											
Estacionamiento											
Etapas 2											
Departamento 1											
Departamento 2											
Estacionamiento											
TOTAL IGV DE LOS INGRESOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
IGV de los EGRESOS											
Proyecto	6,194.00	1,832.14	1,832.14	977.14	977.14	977.14	977.14	977.14	0.00	0.00	11,491.20
Construcción etapa 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL IGV DE LOS EGRESOS	6,194.00	1,832.14	1,832.14	977.14	977.14	977.14	977.14	977.14	0.00	0.00	11,491.20
Saldo de IGV	6,194.00	-1,832.14	-1,832.14	-977.14	-977.14	-977.14	-977.14	-977.14	0.00	0.00	-11,491.20
Crédito Fiscal	6,194.00	1,832.14	1,832.14	977.14	977.14	977.14	977.14	977.14	0.00	0.00	11,491.20
Crédito fiscal acumulado	-6,194.00	-8,026.14	-9,858.29	-10,835.43	-11,812.57	-12,789.71	-13,700.00	-14,744.00	-14,744.00	-14,744.00	-28,235.20
FLUJO RELEVANTE DEL IGV	-6,194.00	-1,832.14	-1,832.14	-977.14	-977.14	-977.14	-977.14	-977.14	0.00	0.00	-11,491.20

FLUJO ECONOMICO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FLUJO OPERATIVO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FLUJO RELEVANTE DEL IGV											
ESTRUCTURA DE INVERSIONES	6,412,287.47	-39,768.90	-40,268.90	-66,351.77	-34,413.90	-34,913.90	-34,413.90	-34,413.90	-28,793.90	-28,293.90	-118,820.84
FLUJO ECONOMICO	-6,412,287.47	-39,768.90	-40,268.90	-66,351.77	-34,413.90	-34,913.90	-34,413.90	-34,413.90	-28,793.90	-28,293.90	-118,820.84

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 4.09
Flujo Económico del Proyecto

ESTRUCTURA DE INVERSIONES	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Terreno											
Proyecto	72,578.00	133,056.00									
Trámites municipales	47,303.41	0.00									
Titulación	861.35	0.00									
Gastos administrativos	28,293.90	28,293.90									
Gastos de ventas	73,550.00	97,094.38									
Flujo relevante del IGV	13,789.44	15,085.64									
INVERSIONES	236,374.10	273,629.90									

FLUJO OPERATIVO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
INGRESOS											
Etapas 1 (departamentos y estacionamientos)		232,254.68	232,254.68	232,254.68	232,254.68	232,254.68	708,874.68	619,831.24	1,834,525.29	1,683,896.16	1,683,117.40
Etapas 2 (departamentos y estacionamientos)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE INGRESOS	0.00	232,254.68	232,254.68	232,254.68	232,254.68	232,254.68	708,874.68	619,831.24	1,834,525.29	1,683,896.16	1,683,117.40
EGRESOS											
Proyecto			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Trámites municipales			109,853.38	0.00	308,621.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1						2,480,093.66	2,783,840.24	805,350.45	763,712.68	785,394.41	789,671.83
Construcción etapa 2											
Titulación			0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00
Gastos administrativos			28,293.00	28,293.00	28,293.00	28,293.00	28,293.00	20,263.90	20,263.80	20,263.80	28,283.90
Gastos de ventas			97,094.38	97,064.38	07,004.38	07,004.38	102,838.30	102,638.39	102,830.39	102,830.39	85,205.64
Impuesto a la renta											
TOTAL DE EGRESOS	0.00	0.00	238,241.84	128,388.28	433,909.78	2,821,481.81	2,897,972.64	1,038,482.74	884,844.97	929,628.70	913,171.38
FLUJO OPERATIVO	0.00	232,254.68	-2,986.95	103,866.43	-201,655.07	-2,389,227.12	-2,189,097.96	-418,651.49	939,680.32	734,488.46	770,945.02

FLUJO IGV	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
IGV de los INGRESOS											
Etapas 1		10,195.00	10,195.00	10,195.00	10,195.00	10,195.00	21,083.73	18,913.07	48,984.87	42,881.28	38,322.89
Departamento 1		4,830.29	4,830.29	4,830.29	4,830.29	4,830.29	15,899.03	13,548.38	41,800.17	37,518.55	30,287.30
Departamento 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estacionamiento		5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	5,364.71	8,035.29
Etapas 2											
Departamento 1											
Departamento 2											
Estacionamiento											
TOTAL IGV DE LOS INGRESOS		10,195.00	10,195.00	10,195.00	10,195.00	10,195.00	21,083.73	18,913.07	48,984.87	42,881.28	38,322.89
IGV de los EGRESOS											
Proyecto	13,789.44	25,280.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	474,257.77	525,129.65	172,016.58	145,105.41	151,124.94	150,037.87
Construcción etapa 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL IGV DE LOS EGRESOS	13,789.44	25,280.64	0.00	0.00	0.00	474,257.77	525,129.65	172,016.58	145,105.41	151,124.94	150,037.87
Saldo de IGV	-13,789.44	-15,085.64	10,195.00	10,195.00	10,195.00	-484,062.78	-504,085.91	-153,103.52	-90,140.54	-103,243.68	-113,715.08
Crédito Fiscal	-13,789.44	-15,085.64	0.00	0.00	0.00	-484,062.78	-504,085.91	-153,103.52	-90,140.54	-103,243.68	-113,715.08
Crédito fiscal acumulado	-40,324.84	-55,110.28	-44,915.29	-34,720.29	-24,528.30	-488,588.08	-992,863.09	-1,145,767.61	-1,243,808.04	-1,352,141.73	-1,465,856.80
FLUJO RELEVANTE DEL IGV	-13,789.44	-15,085.64	10,195.00	10,195.00	10,195.00	-484,062.78	-504,066.91	-163,103.62	-90,140.64	-108,243.88	-113,715.08

FLUJO ECONOMICO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
FLUJO OPERATIVO	0.00	232,254.68	-2,986.95	103,866.43	-201,655.07	-2,389,227.12	-2,189,097.96	-418,651.49	939,680.32	734,488.46	770,945.02
FLUJO RELEVANTE DEL IGV			10,195.00	10,195.00	10,195.00	-484,062.78	-504,085.91	-163,103.62	-90,140.64	-103,243.68	-113,715.08
ESTRUCTURA DE INVERSIONES	-236,374.10	-273,629.90									
FLUJO ECONOMICO	-236,374.10	-41,275.22	7,208.04	114,081.42	-191,460.07	-2,853,289.90	-2,693,163.87	-589,755.01	841,539.79	628,224.78	656,230.94

Elaboración Propia

Cuadro 4.09
Flujo Económico del Proyecto

ESTRUCTURA DE INVERSIONES	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Terreno											
Proyecto											
Trámites municipales											
Titulación											
Gastos administrativos											
Gastos de ventas											
Flujo relevante del IGV											
INVERSIONES											
FLUJO OPERATIVO	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
INGRESOS											
Etapas 1 (departamentos y estacionamientos)	1,686,227.60	1,450,230.58	1,518,526.74	2,008,904.27	847,355.72	814,742.64	734,403.33	692,947.04	0.00	6,840,866.42	0.00
Etapas 2 (departamentos y estacionamientos)	0.00	225,195.86	228,725.27	228,725.27	228,725.27	692,680.85	694,302.20	1,808,998.25	1,839,468.12	1,876,610.53	1,869,933.87
TOTAL DE INGRESOS	1,686,227.60	1,675,426.44	1,746,252.01	2,238,629.54	1,076,080.99	1,507,423.49	1,428,705.53	2,501,945.29	1,839,468.12	7,817,276.95	1,869,933.87
EGRESOS											
Proyecto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Trámites municipales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,000.64	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1	789,671.83	844,734.02	1,254,621.94	288,940.19	261,862.63	341,824.05	160,802.47	170,885.48	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 2					2,408,003.66	2,783,840.24	906,360.46	763,712.60	795,394.41	789,871.93	789,871.93
Titulación	0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
Gastos administrativos	28,203.60	28,203.00	28,203.90	28,203.90	28,283.80	28,293.90	28,293.90	28,283.80	28,293.90	28,283.90	28,293.80
Gastos de ventas	95,206.54	96,716.36	96,905.36	96,905.36	80,905.36	90,805.30	91,300.32	91,350.32	91,350.32	91,350.32	89,272.81
Impuesto a la renta											
TOTAL DE EGRESOS	913,171.38	972,745.16	1,379,721.20	414,139.48	2,888,145.44	3,230,964.48	1,188,987.14	1,081,223.30	815,038.63	909,316.16	910,238.34
FLUJO OPERATIVO	773,056.23	702,681.28	366,529.81	1,824,490.09	-1,810,064.46	-1,723,541.17	143,018.39	1,420,720.00	723,427.49	6,607,959.79	759,695.33
FLUJO IGV	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
IGV de los INGRESOS											
Etapas 1	33,497.87	28,023.31	29,802.41	40,085.62	17,099.13	18,616.29	16,172.50	14,480.73	0.00	63,200.82	
Departamento 1	27,462.38	29,023.31	29,802.41	40,085.62	17,099.13	18,616.29	16,172.50	14,480.73	0.00	83,200.82	
Departamento 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Estacionamiento	6,035.29										
Etapas 2		8,853.82	9,524.41	9,524.41	9,524.41	20,506.48	19,182.42	48,812.62	44,697.30	46,879.97	37,260.79
Departamento 1		4,830.29	4,830.29	4,830.29	4,830.29	15,812.39	13,797.71	43,147.82	39,232.80	40,316.27	31,896.09
Departamento 2		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Estacionamiento		4,023.53	4,694.12	4,694.12	4,694.12	4,694.12	5,384.71	6,384.71	5,384.71	6,384.71	5,384.71
TOTAL IGV DE LOS INGRESOS	33,497.87	36,877.13	39,326.81	49,609.03	28,623.54	37,122.77	34,334.92	62,993.26	44,697.30	128,660.79	37,260.79
IGV de los EGRESOS											
Proyecto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1	150,037.67	160,499.63	238,369.17	64,898.64	49,762.00	84,948.74	30,531.67	32,484.44	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 2	0.00	0.00	0.00	0.00	474,267.77	625,120.85	172,016.68	146,105.41	151,124.94	150,037.07	150,037.07
TOTAL IGV DE LOS EGRESOS	150,037.67	160,499.63	238,369.17	64,898.64	624,029.77	600,078.39	202,548.16	177,590.05	151,124.94	150,037.07	150,037.07
Saldo de IGV	-116,540.00	-123,622.51	-199,032.36	-5,308.61	-497,389.23	-552,953.82	-168,213.23	-114,579.59	-106,527.04	-21,158.88	-112,776.88
Crédito Fiscal	-116,540.00	-123,622.51	-199,032.36	-5,308.61	-497,389.23	-552,953.82	-168,213.23	-114,579.59	-106,527.04	-21,158.88	-112,776.88
Crédito fiscal acumulado	-1,582,396.80	-1,706,019.31	-1,905,051.66	-1,810,360.27	-2,407,743.50	-2,900,700.12	-3,128,813.38	-3,243,489.95	-3,350,017.58	-3,371,174.46	-3,463,951.33
FLUJO RELEVANTE DEL IGV	-116,540.00	-123,622.51	-199,032.36	-5,308.61	-497,389.23	-552,953.82	-168,213.23	-114,579.59	-106,527.04	-21,158.88	-112,776.88
FLUJO ECONOMICO	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
FLUJO OPERATIVO	773,056.23	702,681.28	366,529.81	1,824,490.09	-1,810,064.46	-1,723,541.17	143,018.39	1,420,720.00	723,427.49	6,607,959.79	759,695.33
FLUJO RELEVANTE DEL IGV	-116,540.00	-123,622.51	-199,032.36	-5,308.61	-497,389.23	-552,953.82	-168,213.23	-114,579.59	-106,527.04	-21,158.88	-112,776.88
ESTRUCTURA DE INVERSIONES											
FLUJO ECONOMICO	656,516.23	579,058.75	166,497.48	1,819,181.48	-2,307,453.88	-2,276,494.79	-25,194.84	1,308,140.41	616,899.88	6,586,800.92	646,918.45

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 4.09
Flujo Económico del Proyecto

ESTRUCTURA DE INVERSIONES	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Tartrato										
Proyecto										
Trámites municipales										
Titulación										
Gastos administrativos										
Flujo relevante del IGV										
INVERSIONES										
FLUJO OPERATIVO										
INGRESOS										
Etapas 1 (departamentos y estacionamientos)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Etapas 2 (departamentos y estacionamientos)	1,669,933.67	1,572,408.23	2,009,804.27	847,393.72	814,742.64	734,403.33	692,947.04	0.00	5,840,895.42	0.00
TOTAL DE INGRESOS	1,669,933.67	1,572,408.23	2,009,804.27	847,393.72	814,742.64	734,403.33	692,947.04	0.00	5,840,895.42	0.00
EGRESOS										
Proyecto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Trámites municipales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,000.94	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 2	844,754.92	1,254,021.84	288,940.19	261,882.83	341,824.89	160,992.47	170,865.46	0.00	0.00	0.00
Titulación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos administrativos	20,283.90	20,283.90	20,283.90	20,283.90	20,283.90	20,283.90	20,283.90	20,283.90	0.00	0.00
Gastos de ventas	00,772.51	00,052.34	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	0.00	0.00
Impuesto a la renta	961,001.33	1,400,919.73	321,334.08	281,246.54	371,218.66	180,083.37	234,280.30	29,383.90	0.00	1,050,014.91
TOTAL DE EGRESOS	708,132.34	283,486.60	1,688,670.17	566,108.18	443,523.78	836,316.98	469,966.74	-29,383.90	8,840,866.42	-1,080,014.91
FLUJO OPERATIVO										
FLUJO IGV										
IGV de los INGRESOS										
Etapas 1										
Departamento 1										
Departamento 2										
Estacionamiento										
Etapas 2	34,443.94	34,082.48	38,060.87	16,046.00	15,420.42	13,907.07	13,122.03	0.00	70,841.83	0.00
Departamento 1	20,070.24	28,717.78	38,060.87	16,046.00	15,420.42	13,907.07	13,122.03	0.00	70,841.83	0.00
Departamento 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Estacionamiento	5,364.71	5,364.71								
TOTAL IGV DE LOS INGRESOS	34,443.94	34,082.48	38,060.87	16,046.00	15,420.42	13,907.07	13,122.03	0.00	70,841.83	0.00
IGV de los EGRESOS										
Proyecto	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción etapa 2	180,400.83	238,359.17	64,888.84	40,762.00	64,846.74	30,531.57	32,404.44	0.00	0.00	0.00
TOTAL IGV DE LOS EGRESOS	180,400.83	238,359.17	64,888.84	40,762.00	64,846.74	30,531.57	32,404.44	0.00	0.00	0.00
Saldo de IGV	-128,656.69	-204,276.68	-6,837.97	-33,706.00	-40,618.32	-16,924.50	-19,342.41	0.00	76,841.83	0.00
Crédito Fiscal	-128,656.69	-204,276.68	-6,837.97	-33,706.00	-40,618.32	-16,924.50	-19,342.41	0.00	76,841.83	0.00
Crédito fiscal acumulado	-3,613,007.03	-3,814,283.71	-3,831,121.88	-3,864,827.68	-3,014,346.00	-3,030,370.49	-3,850,312.90	-3,850,312.90	-3,873,471.07	-3,873,471.07
FLUJO RELEVANTE DEL IGV	-128,656.69	-204,276.68	-6,837.97	-33,706.00	-49,618.32	-16,624.60	-19,342.41	0.00	76,841.83	0.00
FLUJO ECONOMICO										
FLUJO OPERATIVO										
FLUJO RELEVANTE DEL IGV										
ESTRUCTURA DE INVERSIONES										
FLUJO ECONOMICO										

Fuente: Elaboración Propia

4.8 VAN y TIR

Estas son herramientas financieras que evaluarán la rentabilidad del proyecto. La condición para que sea rentable es que el VAN (Valor Actual Neto) sea mayor o igual a cero y que el TIR (Tasa de Retorno Interno) sea mayor o igual al costo del capital.

El VAN, es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión. La metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los flujos de caja futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial, de tal modo que el valor obtenido es el valor actual neto del proyecto.

La fórmula que permite calcular el Valor Actual Neto es:

$$\text{VAN} = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t , representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 , es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n , es el número de periodos considerado.

k , es la tasa de interés del proyecto

El TIR, mide la rentabilidad del proyecto de inversión, que es una característica propia del proyecto. Matemáticamente viene a ser la tasa a la cual el VAN se hace cero.

En el presente trabajo el cálculo del VAN y el TIR se realiza con la hoja de cálculo del Excel.

En el Excel el cálculo del VAN es el siguiente: en primer lugar se llama a la fórmula: =VNA (tasa del proyecto, valor de todos los flujos), y luego a esto se le suma la inversión inicial

$$\text{VAN} = - \text{Inversión Inicial} + \text{VNA (tasa del proyecto, valor de los flujos)}$$

En el Excel el cálculo del TIR es un solo paso, la fórmula es: =TIR (valores, estima). Valores significa colocar todos los flujos incluyendo la inversión inicial y en Estima colocar el valor cero, para el cual el van es cero.

$$\text{TIR} = \text{TIR (valor de todos los flujos, 0)}$$

Teniendo esta herramienta del Excel se procede a calcular el VAN y el TIR del proyecto. Se debe tener en cuenta que los flujos económico del proyecto (ver cuadro 4.11) tiene periodos mensuales por tanto las tasa del proyecto debe ser mensual.

Para calcular la tasa de descuento o el costo promedio ponderado del proyecto se requiere saber el costo de capital, el interés de la deuda y la relación deuda capital. En el mercado actual el costo de capital está alrededor del 12.5% (, la tasa de interés en un 10%, y la deuda con el banco es a partir del 80% del costo del proyecto. Según esto se obtiene:

$K_{\text{proyecto}} = \text{Tasa de descuento del proyecto}$

$K_e = \text{Costo del Capital} = 12.5 \% \text{ anual}$

$K_i = \text{Tasa de Interés Bancario} = 10\% \text{ anual}$

$C = \% \text{ Capital} = 30\%$

$D = \% \text{ Deuda} = 70\%$

$D/C = \text{Relación entre Deuda y Capital} = 2.33$

$t = \text{Impuesto a la renta} = 30\%$

$$K_{\text{proyecto}} = \frac{K_e \times C}{(D+C)} + \frac{K_i \times D \times (1-t)}{(D+C)}$$

Reemplazando datos se obtiene que $K_{\text{proyecto}} = 8.65 \% \text{ anual} = 0.69 \% \text{ mensual}$.

Cuadro 4.10
Costo Promedio Ponderado del Proyecto

DESCRIPCION	SIMBOLO	VALOR
Costo del capital anual	Ke	12.5%
Costo del financiamiento anual	Ki	10%
Monto de deuda (%)	%D	70%
Monto de capital (%)	%C	30%
Relación deuda capital	D/C	2.33

Costo promedio ponderado del proyecto	K proyecto anual	8.65%
Costo promedio ponderado del proyecto	K proyecto mensual	0.69%

Fuente: Elaboración Propia

Con la tasa de descuento del proyecto igual a 0.69 % mensual y los flujos mensuales económicos del proyecto mostrado en el cuadro 4.09 se calcula el VAN con la hoja de cálculo Excel como lo explicado anteriormente:

$VAN = -\text{Inversión Inicial} + VNA (0.69\%, \text{ flujos económicos del cuadro 4.11})$, con esto se obtiene:

VAN = 3, 457,370.91 nuevos soles

Para el cálculo del TIR también se utiliza la hoja Excel,

TIR= TIR (flujos económicos del cuadro 4.11, 0), con esto se obtiene:

TIR = 1.77 % mensual = 23.41 % anual.

Teniendo el VAN mayor que cero ($VAN > 0$) y que el TIR es mayor que el costo de capital ($TIR > Ke$), se dice que el proyecto es rentable. Ver cuadro 4.11 y anexo 5.

Cuadro 4.11
Evaluación Económica del Proyecto

DESCRIPCION	SIMBOLO	VALOR	COMPARACION	CONCLUSION DE LA EVALUACION
Valor actual neto económico	VANecon	3,457,370.91	> 0	EL PROYECTO ES RENTABLE
Tasa interna de retomo económico - mensual	TIRecon	1.77%		
Tasa interna de retomo económico - anual	TIRecon	23.41%	> Ke(12.5%)	

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO V: ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Como se puede esperar, la mayoría de veces resulta muy difícil disponer de información sobre las probabilidades de ocurrencia de los diferentes sucesos vinculados con un proyecto, la prima de riesgo o el factor de ajuste de los flujos de caja. En esos casos, la incorporación del riesgo dentro del análisis de la rentabilidad de un proyecto debe llevarse a cabo por métodos menos exactos pero más accesibles. Uno de ellos es el análisis de sensibilidad, el que consiste en el desarrollo de ejercicios de simulación respecto de las variaciones que pueden sufrir los diferentes indicadores de rentabilidad (VAN y TIR) frente a cambios en las principales variables vinculadas con el proyecto. A continuación se propone dos tipos de análisis de sensibilidad: por variables y por escenarios.

5.1 SENSIBILIZACION POR VARIABLES

La sensibilización por variables consiste en estimar sucesivamente los indicadores de rentabilidad más utilizados (VAN y TIR), para diferentes rangos de las variables más importantes del proyecto o de mayor incidencia en los ingresos o costos del proyecto: precio de venta de los departamentos, costos de construcción y el costo del terreno. Los resultados que se obtenga permitirá determinar cuáles de estas variables tiene mayor influencia sobre la rentabilidad del proyecto y, consiguientemente, pueden producir cambios drásticos en la TIR y el VAN si se alejan de los valores inicialmente supuestos para ellas. Con esta información se podrán establecer los límites máximos de variación que es posible permitir para estas variables de forma tal que no se ponga en riesgo la rentabilidad del proyecto.

Este análisis mencionado se realiza con la ayuda del Excel, para eso todas las variables de mayor incidencia (precio de venta de los departamentos, costo de construcción y precio de terreno) que son los datos de inicios deben estar relacionadas y enlazados para el cálculo del VAN y el TIR del proyecto en la hoja de Excel. Una vez verificado el enlace de las variables con el cálculo del TIR y el VAN se procede de la siguiente manera:

- Se realiza una tabla como la del cuadro 5.01, donde en la fila se copia la celda del VAN y el TIR, y en la columna se coloca las variaciones porcentuales de las variables.
- Luego, en la hoja Excel se coloca la variación de cada variable a analizar igual a cero % como muestra el cuadro 5.02.
- Luego a las variables seleccionadas que se encuentran en la hoja Excel como los datos de inicios se le cambio el valor numérico por la formula señalada en la figura 5.01

Cuadro 5.01
Tabla para el Análisis de Sensibilidad por Variables

		VAN	TIR
		3,980,670.10	22.41%
VARIACION	-25%		
	-20%		
	-15%		
	-10%		
	-5%		
	0%		
	5%		
	10%		
	15%		
	20%		
	25%		

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5.02
Variación Porcentual de las Variables a Analizar

Variación del costo del terreno	0%
Variación del costo de construcción	0%
Variación del precio de venta	0%

Fuente: Elaboración Propia

Figura 5.01
Cambio Numérico a Fórmulas de las Variables en los Datos de Inicio

Datos de Inicio

Costo del terreno (s/. / m2)	280	⇒	=280*(1+)
Costo de construcción (S/. / m2)	753.19		=753.19*(1+)
Precio de los departamentos (S/. / m2)	1591		=1591*(1+)

Variación del costo del terreno	0%
Variación del costo de construcción	0%
Variación del precio de venta	0%

Fuente: Elaboración Propia

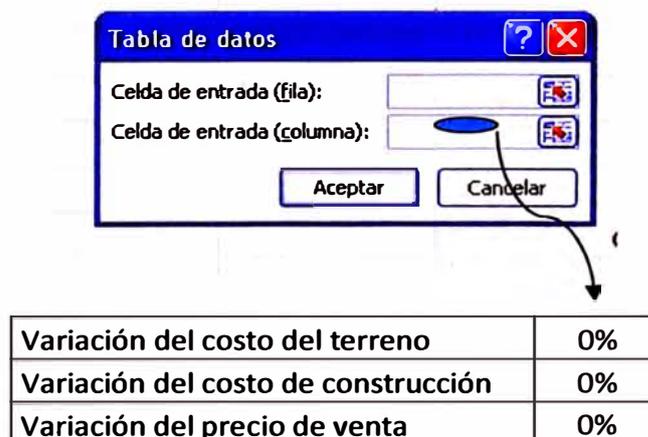
- Y para finalizar con el cálculo se selecciona la tabla de análisis de sensibilidad como muestra el cuadro 5.03, en la barra de herramientas del Excel se hace click en "Datos", y se selecciona la opción "Análisis y SI", luego se hace click en "TABLA DE DATOS", y en este se coloca para cada análisis de sensibilidad la variación porcentual de cada variable (ver figura 5.02), y luego aceptar.

Cuadro 5.03
Selección de la Tabla de Análisis

	VAN	TIR
	3,980,670.10	22.41%
-25%		
-20%		
-15%		
-10%		
-5%		
0%		
5%		
10%		
15%		
20%		
25%		

Fuente: Elaboración Propia

Figura 5.02
Ingreso de Datos a la Tabla de Datos



Fuente: Elaboración Propia

Del cuadro 4.06 se tiene que el costo de mayor incidencia es el costo del terreno y el costo de construcción, y del cuadro 4.07 se tiene que la mayor incidencia de

los ingresos del proyecto es el precio de los departamentos. Por tanto se tiene que las variables para el análisis de sensibilidad son las siguientes: Costo del terreno, Costo de construcción y Precio de Venta de los Departamentos cuyos análisis se visualizan en los cuadros 5.04, 5.05 y 5.06 respectivamente siguiendo el procedimiento anteriormente descrito.

Cuadro 5.04
Variación Porcentual del Costo del Terreno
(Análisis de Sensibilidad)

		VANecon	TIRecon	
		3,457,370.91	23.41%	
V A R. T E R R E N O	-20%	4,286,206.56	29.24%	
	-16%	4,120,439.43	27.95%	
	-12%	3,954,672.30	26.73%	
	-8%	3,788,905.17	25.57%	
	-4%	3,623,138.04	24.47%	
	0%	3,457,370.91	23.41%	280 soles/m2
	4%	3,291,603.77	22.40%	
	8%	3,125,836.64	21.44%	
	12%	2,960,069.51	20.52%	
	16%	2,794,302.38	19.63%	
	20%	2,628,535.25	18.78%	

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5.05
Variación Porcentual del Costo de Construcción
(Análisis de Sensibilidad)

		VANecon	TIRecon	
		3,457,370.91	23.41%	
V A R. C O N S T R U	-20%	6,748,916.40	37.03%	
	-16%	6,090,607.30	34.34%	
	-12%	5,432,298.20	31.63%	
	-8%	4,773,989.10	28.91%	
	-4%	4,115,680.00	26.17%	
	0%	3,457,370.91	23.41%	719.73soles/m2
	4%	2,799,061.81	20.64%	
	8%	2,140,752.71	17.85%	
	12%	1,482,443.61	15.04%	
	16%	824,134.51	12.21%	
	20%	165,825.41	9.37%	

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5.06
Variación Porcentual del Precio de Venta de Departamentos
(Análisis de Sensibilidad)

		VANecon	TIRecon	
		3,457,370.91	23.41%	
V A R. I A C I O N E S	-20%	1,576,209.03	1.34%	
	-16%	-575,217.33	6.04%	
	-12%	425,774.38	10.55%	
	-8%	1,455,387.50	15.10%	
	-4%	2,456,379.20	19.33%	
	0%	3,457,370.91	23.41%	1590 soles/m2
	4%	4,534,320.32	28.39%	
	8%	5,533,335.45	32.30%	
	12%	6,532,350.58	36.07%	
	16%	7,531,365.72	39.73%	
	20%	8,485,672.03	43.15%	

Fuente: Elaboración Propia

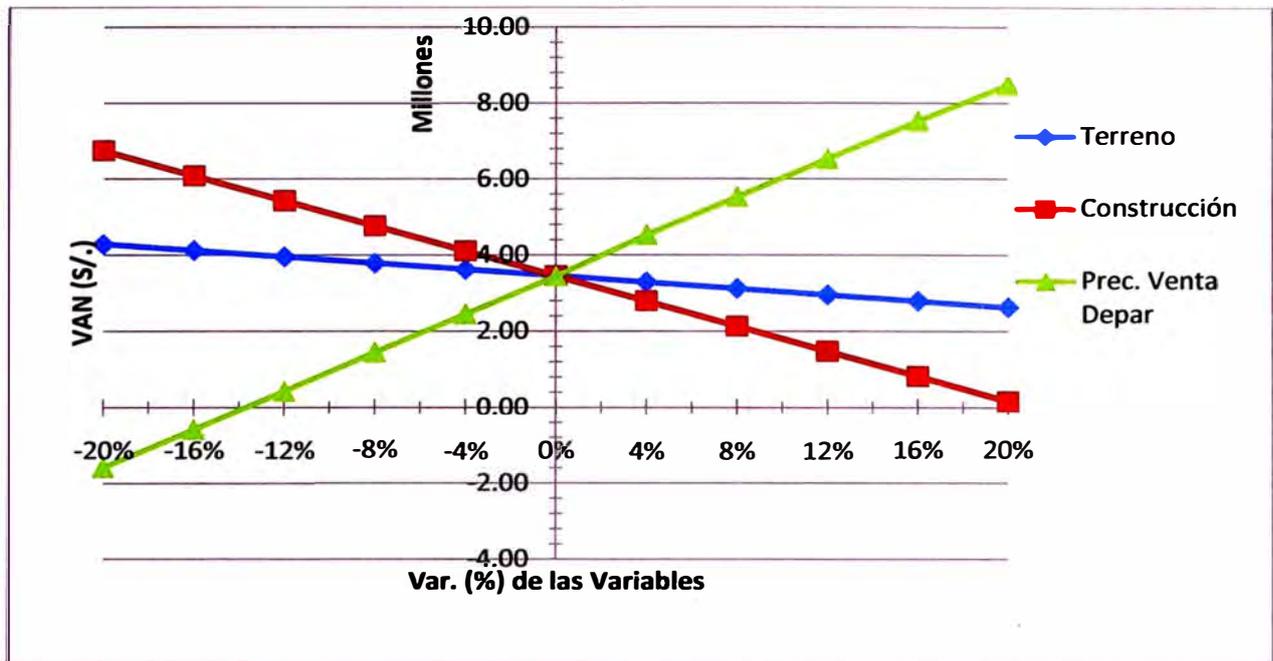
Del cuadro 5.04, 5.05 y 5.06 se obtiene el cuadro 5.07 y el gráfico 5.01 que muestra solamente la sensibilidad del VAN con respecto al costo del terreno, costo de construcción y precio de venta.

Cuadro 5.07
Análisis de Sensibilidad del VAN

Variación Porcentual	VAN (S/.)		
	Costo Terreno	Costo Construcción	Prec. de Venta departamentos
-20%	4,286,206.56	6,748,916.40	-1,576,209.03
-16%	4,120,439.43	6,090,607.30	-575,217.33
-12%	3,954,672.30	5,432,298.20	425,774.38
-8%	3,788,905.17	4,773,989.10	1,455,387.50
-4%	3,623,138.04	4,115,680.00	2,456,379.20
0%	3,457,370.91	3,457,370.91	3,457,370.91
4%	3,291,603.77	2,799,061.81	4,534,320.32
8%	3,125,836.64	2,140,752.71	5,533,335.45
12%	2,960,069.51	1,482,443.61	6,532,350.58
16%	2,794,302.38	824,134.51	7,531,365.72
20%	2,628,535.25	165,825.41	8,485,672.03

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 5.01
Análisis de Sensibilidad del VAN



Fuente: Elaboración Propia

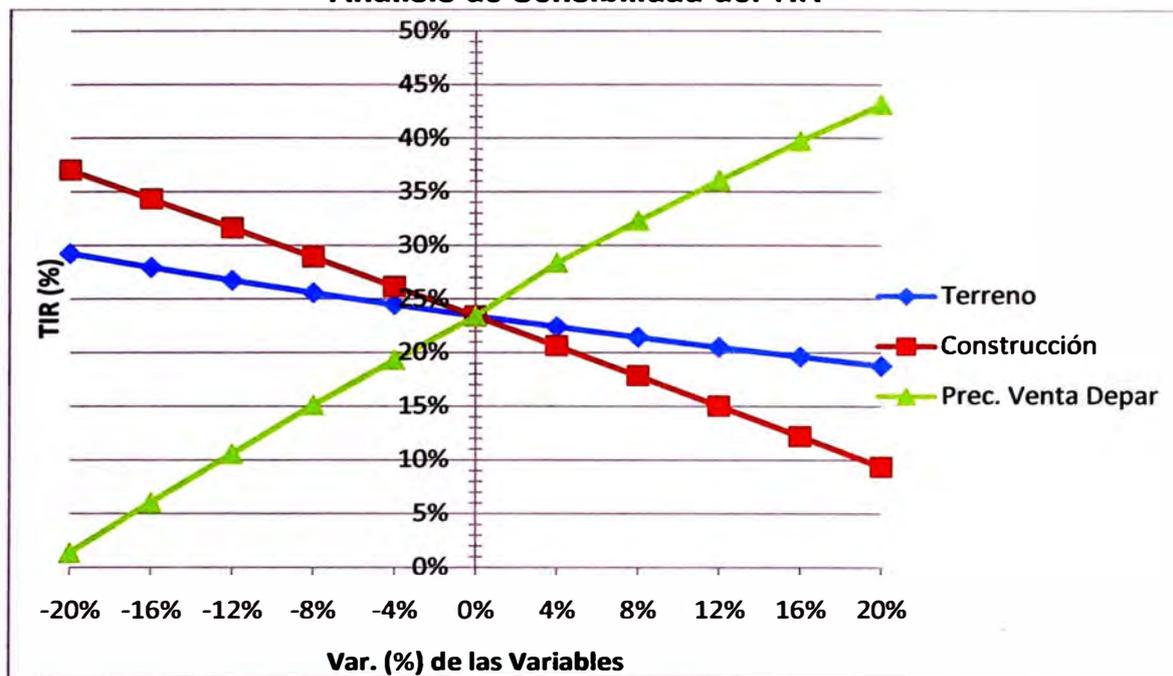
Del mismo modo del cuadro 5.04, 5.05 y 5.06 se obtiene el cuadro 5.08 y el gráfico 5.02 que muestra solamente la sensibilidad del TIR con respecto al costo del terreno, costo de construcción y precio de venta.

Cuadro 5.08
Análisis de Sensibilidad del TIR

Variación Porecentual	TIR(%)		
	Costo Terreno	Costo Construcción	Prec. de Venta departamentos
-20%	29.24%	37.03%	1.34%
-16%	27.95%	34.34%	6.04%
-12%	26.73%	31.63%	10.55%
-8%	25.57%	28.91%	15.10%
-4%	24.47%	26.17%	19.33%
0%	23.41%	23.41%	23.41%
4%	22.40%	20.64%	28.39%
8%	21.44%	17.85%	32.30%
12%	20.52%	15.04%	36.07%
16%	19.63%	12.21%	39.73%
20%	18.78%	9.37%	43.15%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 5.02
Análisis de Sensibilidad del TIR



Fuente: Elaboración Propia

5.2 SENSIBILIZACION POR ESCENARIOS

La sensibilización por escenarios consiste en establecer diferentes situaciones en las que el conjunto de variables relevantes (costo del terreno, costo de construcción y precio de venta) toma valores específicos de acuerdo con lo que se espera de cada uno de los escenarios de análisis. A partir de ellos se calcula la rentabilidad esperada del proyecto (VAN y TIR) si es que se cumplen los supuestos que involucran. Así, por ejemplo, es posible plantear un escenario optimista, más probable y uno pesimista. El primero de ellos podría describirse como un estado en el que se disfruta de precios elevados para los bienes que produce el proyecto y más bien reducido para los insumos y la mano de obra requerida. Un escenario totalmente opuesto a este sería aquél denominado pesimista, la rentabilidad que en él se obtiene podría considerarse como un límite inferior.

Lo más importante de este tipo de sensibilización es que supone un movimiento conjunto de diversas variables simultáneamente, mientras que en el caso de la

sensibilización por variables lo que se acostumbra es simular los movimientos de una sola variable a la vez.

Para el presente estudio el análisis de sensibilización por escenarios se realiza con la ayuda del Excel, para eso todas las variables de mayor incidencia (precio de venta de los departamentos, costo de construcción y precio de terreno) que son los datos de inicios deben estar relacionadas y enlazados para el cálculo del VAN y el TIR del proyecto en la hoja de Excel. Una vez verificado el enlace de las variables con el cálculo del TIR y el VAN se procede de la siguiente manera:

- Se realiza una tabla como la del cuadro 5.09, donde se coloca los posibles escenarios del proyecto.
- Luego, en la hoja Excel se coloca la variación de cada variable a analizar igual a cero % como muestra el cuadro 5.10.
- Luego a las variables seleccionadas que se encuentran en la hoja Excel como los datos de inicios se le cambia el valor numérico por la fórmula señalada en la figura 5.03.

Cuadro 5.09
Tabla de Escenarios para el Análisis de Sensibilidad

ESCENARIOS	Terreno	Costo Construc	Precio Venta
Optimista	-5%	-5%	5%
Mas probable	5%	10%	0%
Pesimista	18%	13%	-5%
Indicadores de Rentabilidad	TIR econom.	VAN econom.	
	23.41%	3,457,370.91	

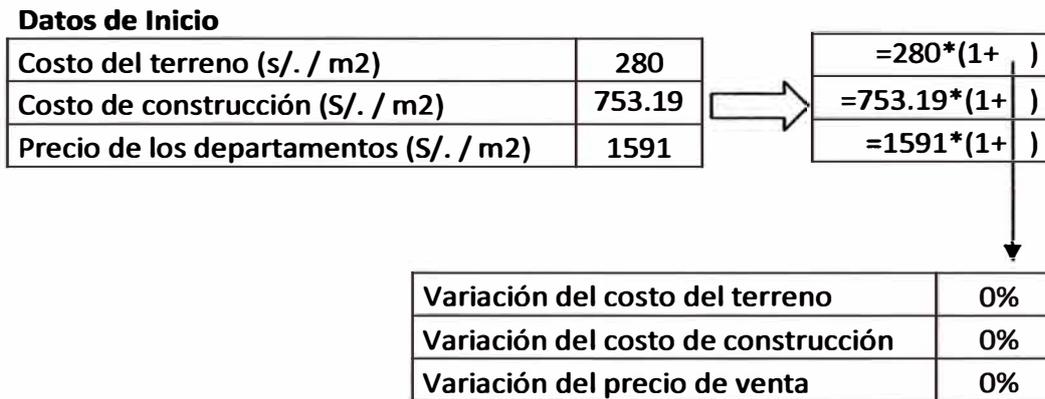
Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5.10
Variación Porcentual de las Variables a Analizar

Variación del costo del terreno	0%
Variación del costo de construcción	0%
Variación del precio de venta	0%

Fuente: Elaboración Propia

Figura 5.03
Cambio Numérico a Fórmulas de las Variables en los Datos de Inicio



Fuente: Elaboración Propia

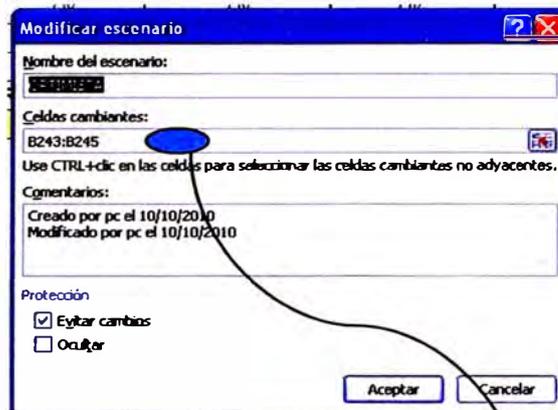
- Luego, en la barra de herramientas del Excel se hace click en "Datos", y se selecciona la opción "Análisis y SI", luego se hace click en "ADMINISTRACION DE ESCENARIOS", a continuación sale la ventana como muestra la figura 5.04, hacer click en agregar y llenar los datos solicitados conforme menciona la figura 5.05 para un primer escenario y hacer click en aceptar y digitar datos de la ventana de "Valores de Escenarios" (ver figura 5.06), de la misma manera se va agregando los datos de los otros escenarios.

Figura 5.04
Administrador de Escenarios



Fuente: Elaboración Propia

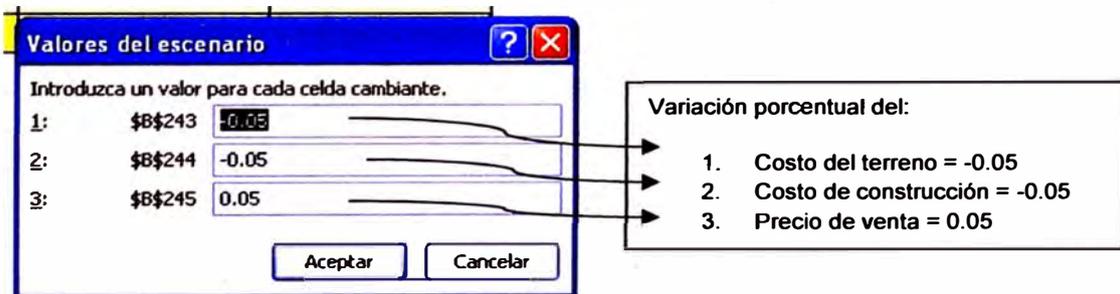
Figura 5.05
Crear Escenario



Variación del costo del terreno	0%
Variación del costo de construcción	0%
Variación del precio de venta	0%

Fuente: Elaboración Propia

Figura 5.06
Valores del Escenario



Variación porcentual del:

1. Costo del terreno = -0.05
2. Costo de construcción = -0.05
3. Precio de venta = 0.05

Fuente: Elaboración Propia

- Al terminar de agregar los demás escenarios, hacer click en resumen como muestra la figura 5.07, a la ventana resultante se le coloca los valores de la rentabilidad del proyecto que son el VAN y el TIR (figura 5.08), después dar click en aceptar y resulta las evaluaciones económicas de los posibles escenarios (cuadro 5.11).

Figura 5.07
Creación de los Tres Escenarios



Fuente: Elaboración Propia

Figura 5.08
Selección de la Celda Resultado



Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5.11
Resultado Económico de los Escenarios

Resumen de escenario				
	Valores actuales:	OPTIMISTA	MAS PROBABLE	PESIMISTA
Celdas cambiantes:				
\$B\$243 (Terreno)	0%	-5%	5%	18%
\$B\$244 (Constr.)	0%	-5%	10%	13%
\$B\$245 (Venta)	0%	5%	0%	-5%
Celdas de resultado:				
\$B\$355 (TIR econ)	23.41%	34.38%	15.37%	5.92%
\$C\$355 (VAN econ)	3,457,370.91	5,809,358.31	1,604,463.76	-679,325.38

Fuente: Elaboración Propia

CONCLUSIONES

- Los indicadores económicos del Perú como el PBI que proyecta para este año a 6.3% (la más alta de la región), la Inflación se proyecta desde 2 a 3 % (la más bajo de la región), y el Riesgo País se encuentra en segundo lugar en América Latina; estos indicadores refleja que el Perú es un país económicamente estable y de proyecciones favorables para la inversión.
- El estudio de mercado revela que la demanda de viviendas se concentra en los estratos socioeconómicos medio bajo y bajo, que en conjunto reúnen un poco más del 75% de la demanda efectiva (325,687 viviendas), con una marcada preferencia de los hogares por unidades de precios inferiores a 90 000 nuevos soles.
- La evaluación económica del proyecto resulta que el VAN Económico es igual a 3, 457,370.91 nuevos soles (mayor que cero) y el TIR Económico es 23.41 % anual que está por encima del costo del inversionista (12.5%), por tanto el proyecto resulta rentable.
- El proyecto al ofrecer departamentos con área de 80.28 y 87.54 m² con precios que varía aproximadamente de 127,000 a 140,000 nuevos soles, están dirigidas a hogares de los estratos socioeconómicos medio y medio bajo que tengan ingresos por encima de los 2,000 nuevos soles que estarían pagando cuotas mensuales de aproximadamente 950 nuevos soles durante 20 años.
- En caso se quisiera vender los departamentos a menos precio, el análisis de sensibilidad por variables indica que solo puede disminuir el precio de venta en 8% para que aún el proyecto sea rentable. Esto se puede tomar como opción de oferta para vender los departamentos a hogares con ingresos ligeramente inferiores a los 2,000 nuevos soles.
- Si por condiciones del mercado inmobiliario el costo del terreno aumenta en 5% y de construcción aumentara en 10%, manteniendo el mismo precio de venta (escenario más probable), el proyecto aún sería rentable.

RECOMENDACIONES

- Tener otras alternativas de solución si es que el proyecto no es rentable como por decir: dar el mayor uso posible al terreno respetando las condiciones mínimas del Reglamento Nacional de Edificaciones. En este caso es conveniente consultar con un arquitecto, especialistas en costos y el analista del proyecto de inversión.
- Realizar la evaluación económica antes de realizar el expediente técnico del proyecto.
- Cuando el proyecto resulte ser rentable es necesario realizar un análisis de sensibilidad del proyecto para tener conocimiento de las máximas variaciones porcentuales que pueden soportar las variable de mayor incidencia tal que el proyecto aún siga siendo rentable.
- Por tratarse de un tema académico la propuesta ofrece departamentos de 80 m², por lo que se les invita a realizar la formulación y evaluación de proyectos de inversión con áreas menores de 80 m² para hogares con ingresos inferiores a los 2000 soles, donde se concentra la alta demanda de viviendas.

BIBLIOGRAFIA

- Akamine Yanagusuku Julio, Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Ontario – Análisis de Rentabilidad, Informe de suficiencia, UNI – FIC, Perú 2008.
- Bravo Orellana Sergio, El Costo de Capital en Sectores Regulados y Mercados Emergentes: Metodología y Casos Aplicados, Primera Edición por la Escuela de Administración de Negocios para Graduados, Perú, 2004.
- Kafka Kiener Folke, Evaluación Estratégica de Proyectos de Inversión, primera edición por la Universidad del Pacífico, Perú, 1996.
- Sapag Chain Reinaldo, Preparación y Evaluación del Proyecto, Segunda Edición por Mc Graw Hill, México, 1991.
- Tong Ayala Edgardo, Propuesta y Evaluación de un Proyecto Inmobiliario en el Cono Norte de Lima, Tesis de grado, Universidad Nacional de Ingeniería – Facultad de Ingeniería Civil, Perú, 2006.
- <http://www.capeco.org/>
- <http://www.inei.gob.pe/>
- <http://www.mivivienda.com.pe/portal/>

ANEXOS

ANEXO 1: Presupuesto Total de Obra

**ANEXO 2: Cuadro de Valores Unitarios de Edificaciones
TUPA 2010 de la Municipalidad de Ate**

**ANEXO 3: Gastos Financieros HSBC
Interés Bancario**

ANEXO 4: Costo de Terrenos en Distintos Distritos

ANEXO 5: Evaluación Económica

ANEXO 1

Presupuesto Total de Obra

Presupuesto

Presupuesto
Cliente
Lugar

1301005 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA ATE1
GRUPO U.N.O.
LIMA - LIMA - ATE

Costo al

17/07/2010

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio \$/.	Parcial \$/.
01	HABILITACIÓN URBANA				1,777,151.69
01.01	OBRAS PROVISIONALES				455,597.44
01.01.01	CERCO DE OBRA CON POSTES DE MADERA Y TRIPLAY	m	188.00	93.63	17,602.44
01.01.02	OFICINA EN OBRA	m2	50.00	196.00	9,800.00
01.01.03	ALMACEN EN OBRA	m2	80.00	145.00	11,600.00
01.01.04	COMEDOR PERSONAL OBRERO	m2	100.00	50.40	5,040.00
01.01.05	VESTUARIO PERSONAL OBRERO	m2	50.00	70.00	3,500.00
01.01.06	SERVICIOS HIGIENICOS	mes	26.00	1,680.00	43,680.00
01.01.07	CASETA DE GUARDIANIA	m2	10.00	42.00	420.00
01.01.08	CARTEL EN OBRA	glb	1.00	900.14	900.14
01.01.09	GRUPO ELECTROGENO 250 KW	mes	26.00	3,175.00	82,550.00
01.01.10	TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL DE MATERIALES EN OBRA CON GRUA	mes	26.00	10,230.00	265,980.00
01.01.11	MOVILIZACION Y DESMOVILIZACION DE GRUA	est	1.00	5,250.00	5,250.00
01.01.12	SEGURIDAD EN OBRA	glb	1.00	9,274.86	9,274.86
01.02	TRABAJOS PRELIMINARES				417,758.46
01.02.01	LIMPIEZA Y DESBROCE DEL TERRENO h=0.30 m	m2	18,586.00	1.07	19,887.02
01.02.02	DEMOLICION CONSTRUCCIONES EXISTENTES	m3	1,019.36	229.79	234,238.73
01.02.03	CORTE DE MATERIAL SUELTO CON EQUIPO	m3	6,505.10	3.17	20,621.17
01.02.04	RELLENO MASIVO	m3	4,228.26	4.49	18,984.89
01.02.05	ELIMINACION DE MATERIAL EXCEDENTE DM= 10 km	m3	2,276.84	10.63	24,202.81
01.02.06	REFINE DEL TERRENO EXCAVADO	m2	18,586.00	3.21	59,661.06
01.02.07	ACOPIO Y ELIMINACION DESMONTE PROVENIENTE DE LAS DEMOLICIONES	m3	1,019.36	39.40	40,162.78
01.03	PISTAS Y VEREDAS				422,247.67
01.03.01	PERFILADO COMPACTADO Y CONFORMACION DE SUBRASANTE Y BASES	m2	4,054.55	2.21	8,960.56
01.03.02	BASE GRANULAR E = 0.30 m	m2	4,054.55	17.24	69,900.44
01.03.03	IMPRIMACION ASFALTICA	m2	4,054.55	3.62	14,677.47
01.03.04	CARPETA ASFALTICA EN CALIENTE DE 2"	m2	4,054.55	26.33	106,756.30
01.03.05	VEREDA EXTERIOR H=0.10 m.	m2	659.85	36.92	24,361.66
01.03.06	VEREDA INTERIOR DE CONCRETO	m2	2,945.80	39.88	117,478.50
01.03.07	PISO DE CEMENTO PULIDO	m2	2,403.77	20.74	49,854.19
01.03.08	SARDINEL PERALTADO	m	1,195.00	8.89	10,623.55
01.03.09	PINTURA EN PAVIMENTO LINEA CONTINUA - 0.10 M	m	2,125.00	9.24	19,635.00
01.04	AREAS VERDES				42,349.37
01.04.01	JARDINERAS	und	145.00	78.08	11,321.60
01.04.02	GRASS	m2	3,409.90	7.83	26,699.52
01.04.03	ARBOLES	und	145.00	29.85	4,328.25
01.05	REDES SANITARIAS				88,406.92
01.05.01	ABASTECIMIENTO				36,411.25
01.05.01.01	TRAZO Y REPLANTEO	m	524.20	2.05	1,074.61
01.05.01.02	EXCAVACION DE ZANJAS EN TERRENO NORMAL DE 2.00 A 3.00 m PROF	m	524.20	9.34	4,896.03
01.05.01.03	REFINE DE ZANJA	m	524.20	1.68	880.66
01.05.01.04	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL PROPIO	m	524.20	22.03	11,548.13
01.05.01.05	TUBERIA DE PVC DN 110 C-10 PARA REDES EXTERIORES	m	330.90	19.53	6,462.48
01.05.01.06	CONEXIONES DOMICILIARIAS DE AGUA	und	18.00	641.63	11,549.34
01.05.02	ALCANTARILLADO				51,995.67
01.05.02.01	TRAZO Y REPLANTEO	m	602.30	2.05	1,234.72
01.05.02.02	EXCAVACION DE ZANJAS EN TERRENO NORMAL DE 2.00 A 3.00 m PROF	m	602.30	9.34	5,625.48
01.05.02.03	REFINE DE ZANJA	m	602.30	1.68	1,011.86
01.05.02.04	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL PROPIO	m	602.30	22.03	13,268.67
01.05.02.05	BUZONES DE CONCRETO H = 1.00 m	und	5.00	860.30	4,301.50
01.05.02.06	BUZONES DE CONCRETO H = 1.50 m	und	2.00	1,117.85	2,235.70

Presupuesto

Presupuesto
Cliente
Lugar

1301005 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA ATE1
GRUPO U.N.O.
LIMA - LIMA - ATE

Costo al

17/07/2010

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio S/.	Parcial S/.
01.05.02.07	BUZONES DE CONCRETO H = 2.00 m	und	2.00	1,239.69	2,479.38
01.05.02.08	TUBERIA DE PVC DN 160 SN-25 PARA REDES EXTERIORES	m	350.80	25.92	9,092.74
01.05.02.09	CONEXION DE DESAGUE TUBO C.S.N. ROCOSO DE 12.01-16 M	und	18.00	708.09	12,745.62
01.06	REDES ELECTRICAS				350,791.83
01.06.01	EXCAVACION DE ZANJAS EN TERRENO NORMAL DE 2.00 A 3.00 m PROF	m	480.00	9.34	4,483.20
01.06.02	REFINE DE ZANJA	m	480.00	1.68	806.40
01.06.03	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL PROPIO	m	480.00	22.03	10,574.40
01.06.04	TUBERIA PVC SAP BM D=105mm	m	480.00	17.14	8,227.20
01.06.05	TUBERIA PVC SAP TSG D=55mm	m	480.00	9.63	4,622.40
01.06.06	TUBERIA PVC SAP TB CI D=40mm	m	480.00	7.72	3,705.60
01.06.07	TUBERIA PVC SAP TSGE D=25mm	m	5.00	5.86	29.30
01.06.08	CABLEADO BM 3-1x240mm2 NYY+1x70mm2TW	m	480.00	248.49	119,275.20
01.06.09	CABLEADO TSG 3-1x35mm2 NYY+1x16mm2THW	m	480.00	37.90	18,192.00
01.06.10	CABLEADO TB CI 3-1x25mm2NYY+1x25mm2TW	m	480.00	36.66	17,596.80
01.06.11	CABLEADO TSGE 2-1x6mm2 NYY+1x10mm2TW	m	5.00	9.49	47.45
01.06.12	BUZON PARA RED DE BAJA TENSION	und	25.00	391.00	9,775.00
01.06.13	INSTALACION DE BANO DE MEDIDORES	und	18.00	4,560.00	82,080.00
01.06.14	POZO DE TIERRA	und	54.00	756.99	40,877.46
01.06.15	PASTORAL DE FIERRO GALVANIZADO PS/1.50/1.10/1.5 mm	und	14.00	2,178.53	30,499.42
02	EDIFICACION				19,023,627.89
02.01	TRABAJOS PRELIMINARES				12,338.46
02.01.01	LIMPIEZA DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA	glb	1.00	2,158.40	2,158.40
02.01.02	TRAZO Y REPLANTEO INICAL	m2	7,430.70	1.37	10,180.06
02.02	ESTRUCTURAS				9,483,454.03
02.02.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				60,121.33
02.02.01.01	EXCAVACION MASIVA DE SOTANO CON EQUIPO	m3	1,630.98	4.02	6,556.54
02.02.01.02	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL PROPIO	m3	1,229.76	20.61	25,345.35
02.02.01.03	ELIMINACION MATERIAL EXCEDENTE	m3	401.22	21.14	8,481.79
02.02.01.04	NIVELACION Y COMPACTACION PARA LOSA DE CIMENTACION	m2	6,148.80	3.21	19,737.65
02.02.02	OBRAS DE CONCRETO ARMADO				9,413,351.85
02.02.02.01	LOSAS DE CIMENTACION				832,284.21
02.02.02.01.01	CONCRETO PREMEZCLADO LOSA DE CIMENTACION f'c=210 kg/cm2	m3	2,248.89	219.90	494,530.91
02.02.02.01.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm2 GRADO 60	kg	84,980.79	3.66	311,029.69
02.02.02.01.03	ENCOFRADO DE BORDE EN LOSA DE CIMENTACION	m2	963.36	27.74	26,723.61
02.02.02.02	MUROS DE DUCTIBILIDAD LIMITADA				5,075,670.85
02.02.02.02.01	CONCRETO PREMEZCLADO PLACAS f'c=210 kg/cm2	m3	9,547.87	274.04	2,616,498.29
02.02.02.02.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm2 GRADO 60	kg	390,136.83	3.66	1,427,900.80
02.02.02.02.03	ENCOFRADO METALICO EN PLACAS	m2	67,052.78	15.38	1,031,271.76
02.02.02.03	LOSAS MACIZAS				3,020,848.11
02.02.02.03.01	CONCRETO PREMEZCLADO LOSAS MACIZAS f'c=210 kg/cm2	m3	4,168.10	246.55	1,027,645.06
02.02.02.03.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm2 GRADO 60	kg	264,554.70	3.66	968,270.20
02.02.02.03.03	ENCOFRADO METALICO EN LOSAS MACIZAS	m2	34,708.19	29.53	1,024,932.85
02.02.02.04	ESCALERAS				223,209.10
02.02.02.04.01	CONCRETO PREMEZCLADO ESCALERA f'c=210 kg/cm2	m3	457.46	248.83	113,829.77
02.02.02.04.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm2 GRADO 60	kg	8,629.29	3.67	31,669.49
02.02.02.04.03	ENCOFRADO NORMAL EN ESCALERA	m2	1,466.50	52.99	77,709.84
02.02.02.05	CISTERNAS				206,321.08
02.02.02.05.01	CONCRETO PREMEZCLADO CISTERNA f'c=210 kg/cm2	m3	341.14	248.19	84,667.54
02.02.02.05.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm2 GRADO 60	kg	25,520.38	3.67	93,659.79
02.02.02.05.03	ENCOFRADO METALICO PARA MURO DE CISTERNA	m2	1,871.24	14.96	27,993.75
02.02.02.06	TANQUES ELEVADOS				55,018.50

Presupuesto

Presupuesto
Cliente
Lugar

1301005 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA ATE1
GRUPO U.N.O.
LIMA - LIMA - ATE

Costo al **17/07/2010**

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio S/.	Parcial S/.
02.02.02.06.01	CONCRETO PREMEZCLADO TANQUE ELEVADO $f_c=210$ kg/cm ²	m ³	94.86	249.43	23,660.93
02.02.02.06.02	ACERO CORRUGADO FY= 4200 kg/cm ² GRADO 60	kg	4,982.80	3.67	18,286.88
02.02.02.06.03	ENCOFRADO METALICO PARA TANQUE ELEVADO	m ²	781.74	16.72	13,070.69
02.02.03	JUNTAS				9,980.85
02.02.03.01	JUNTA SISMICA	m ²	1,897.50	5.26	9,980.85
02.03	ARQUITECTURA				4,277,341.67
02.03.01	REVOQUES Y REVESTIMIENTOS				316,862.14
02.03.01.01	SOLAQUEO DE MUROS	m ²	127,995.12	1.86	238,070.92
02.03.01.02	TARRAJEO IMPERMEABILIZADO	m ²	1,776.06	25.34	45,005.36
02.03.01.03	REVESTIMIENTO DE PASOS Y CONTRAPASOS CON CEMENTO PULIDO	m	1,382.40	24.44	33,785.86
02.03.02	CIELORRASOS				69,805.29
02.03.02.01	SOLAQUEO DE CIELORRASO	m ²	26,643.24	2.62	69,805.29
02.03.03	PISOS Y PAVIMENTOS				964,879.10
02.03.03.01	CONTRAPISO DE 1.5" CONCRETO PREMEZCLADO $f_c=210$ kg/cm ²	m ²	21,643.92	13.15	284,617.55
02.03.03.02	PISO CERAMICO 42x42 cm GRIS	m ²	1,871.10	34.48	64,515.53
02.03.03.03	PISO LAMINADO 6mm	m ²	19,908.00	28.79	573,151.32
02.03.03.04	PISO CERAMICO 30x30 cm	m ²	1,951.20	21.83	42,594.70
02.03.04	ZOCALOS Y CONTRAZOCALOS				598,105.62
02.03.04.01	CONTRAZOCALO CERAMICO 30 X 30 H=0.15 m. PEGADO CON CEMENTO Y FRAGUA DE PORCELANA	m	2,196.00	13.93	30,590.28
02.03.04.02	CONTRAZOCALO DE MADERA 1/2" X 3" CON RODON DE 1/2"	m	22,932.00	9.20	210,974.40
02.03.04.03	ZOCALO DE CERAMICA 30 X 30 cm SERIE AMERICA	m ²	3,402.00	36.67	124,751.34
02.03.04.04	ZOCALO DE CERAMICA 20 X 20 EN BAÑO O SIMILAR	m ²	6,480.00	35.77	231,789.60
02.03.05	CARPINTERIA DE MADERA				576,594.00
02.03.05.01	PUERTA CONTRAPLACADA P2	und	378.00	245.00	92,610.00
02.03.05.02	PUERTA CONTRAPLACADA P3	und	378.00	218.00	82,404.00
02.03.05.03	PUERTA CONTRAPLACADA P4	und	1,080.00	210.00	226,800.00
02.03.05.04	PUERTA CONTRAPLACADA P5	und	720.00	200.00	144,000.00
02.03.05.05	PUERTA CONTRAPLACADA P6	und	162.00	190.00	30,780.00
02.03.06	CARPINTERIA METALICA				203,281.20
02.03.06.01	PUERTA METALICA P-01	und	108.00	405.00	43,740.00
02.03.06.02	ESCALERA DE GATO	m	48.00	225.00	10,800.00
02.03.06.03	TAPA METALICA PARA CISTERNA	und	18.00	275.00	4,950.00
02.03.06.04	LAVADERO DE ACERO INOXIDABLE DOS POZAS CON ESCURRIDERO	und	360.00	399.42	143,791.20
02.03.07	CARPINTERIA DE ALUMINIO				356,468.00
02.03.07.01	MAMPARA DE ALUMINIO M-1	und	152.00	188.86	28,706.72
02.03.07.02	VENTANA DE ALUMINIO V-1	und	360.00	196.78	70,840.80
02.03.07.03	VENTANA DE ALUMINIO V-2	und	288.00	148.66	42,814.08
02.03.07.04	VENTANA DE ALUMINIO V-3	und	360.00	143.78	51,760.80
02.03.07.05	VENTANA DE ALUMINIO V-4	und	720.00	127.84	92,044.80
02.03.07.06	VENTANA DE ALUMINIO V-5	und	720.00	97.64	70,300.80
02.03.08	CERRAJERIA				62,846.37
02.03.08.01	CERRADURA PARA PUERTA INGRESO	und	54.00	43.72	2,360.88
02.03.08.02	CERRADURA PARA PUERTA PRINCIPAL	und	198.00	47.85	9,474.30
02.03.08.03	CERRADURA PARA PUERTA INTERIORES	und	1,089.00	21.17	23,054.13
02.03.08.04	CERRADURA DE POMO EN MAMPARAS	und	36.00	52.55	1,891.80
02.03.08.05	BISAGRAS CAPUCHINA ALUMINIZADA DE 3 1/2 X 3 1/2"	und	4,266.00	6.11	26,065.26
02.03.09	PINTURA				684,180.75
02.03.09.01	PINTURA LATEX EN CIELO RASO	m ²	26,643.24	5.84	155,596.52
02.03.09.02	PINTURA LATEX EN MUROS INTERIORES	m ²	69,581.16	5.91	411,224.66
02.03.09.03	PINTURA LATEX EN MUROS EXTERIORES	m ²	17,335.24	6.77	117,359.57
02.03.10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS				444,319.20

Presupuesto

Presupuesto
Cliente
Lugar

1301005 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA ATE1
GRUPO U.N.O.
LIMA - LIMA - ATE

Costo al

17/07/2010

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio S/.	Parcial S/.
02.03.10.01	INODORO NACIONAL RAPID JET C/ BLANCO INC ACCESORIOS	und	720.00	178.08	128,217.60
02.03.10.02	LAVATORIO NACIONAL PEDESTAL C/ BLANCO INC GRIFERIA	und	720.00	202.25	145,620.00
02.03.10.03	DUCHA CROMADA DE CABEZA GIRATORIA Y LLAVE MEZCLADORA	und	720.00	124.17	89,402.40
02.03.10.04	JUEGO DE ACCESORIOS (PAPELERA, JABONERA, TOALLERO)	jgo	720.00	41.48	29,865.60
02.03.10.05	LAVADERO DE GRANITO	und	360.00	142.26	51,213.60
02.04	INSTALACIONES SANITARIAS				2,454,705.07
02.04.01	SISTEMA DE AGUA FRIA				1,380,220.99
02.04.01.01	SALIDA DE AGUA FRIA TUBERIA PVC C-10 O 1/2"	pto	3,240.00	73.36	237,686.40
02.04.01.02	SALIDA DE AGUA FRIA TUBERIA PVC C-10 O 3/4"	pto	360.00	141.75	51,030.00
02.04.01.03	RED DE DISTRIBUCION INTERNA CON TUBERIA DE PVC C-10 DE 3/4"	m	5,454.00	25.43	138,695.22
02.04.01.04	MONTANTES DE TUBERIA PVC C-10 DE 1"	m	182.20	12.66	2,306.65
02.04.01.05	MONTANTES DE TUBERIA PVC C-10 DE 1½"	m	364.30	27.48	10,010.96
02.04.01.06	MONTANTES DE TUBERIA PVC C-10 DE 2"	m	718.00	44.44	31,907.92
02.04.01.07	VALVULA COMPUERTA DE 1/2"	und	1,800.00	69.36	124,848.00
02.04.01.08	VALVULA COMPUERTA DE 3/4"	und	1,080.00	74.18	80,114.40
02.04.01.09	SALIDA DE REBOSE A CISTERNA PVC DE 4"	und	36.00	170.04	6,121.44
02.04.01.10	EQUIPO DE BOMBEO A TANQUE ELEVADO	und	36.00	7,950.00	286,200.00
02.04.01.11	EQUIPO DE SUMIDERO	und	18.00	4,500.00	81,000.00
02.04.01.12	EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO	und	18.00	9,850.00	177,300.00
02.04.01.13	EQUIPO DE BOMBEO JOCKEY	und	18.00	8,500.00	153,000.00
02.04.02	SISTEMA DE AGUA CALIENTE				224,162.39
02.04.02.01	SALIDA AGUA CALIENTE TUBERIA CPVC O 1/2"	pto	2,160.00	72.95	157,572.00
02.04.02.02	SALIDA AGUA CALIENTE TUBERIA CPVC O 3/4"	pto	360.00	84.25	30,330.00
02.04.02.03	RED DE DISTRIBUCION INTERIOR DE AGUA CALIENTE CON TUBERIA CPVC O 3/4"	m	2,250.80	16.11	36,260.39
02.04.03	DESAGÜE Y VENTILACION				709,357.03
02.04.03.01	SALIDA DESAGUE DE PVC SAL 2"	pto	2,880.00	20.66	59,500.80
02.04.03.02	SALIDA DESAGUE DE PVC-SAL 4"	pto	1,440.00	97.37	140,212.80
02.04.03.03	SALIDA VENTILACION DE PVC-SAL 2"	pto	1,296.00	62.94	81,570.24
02.04.03.04	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBERIA PVC SAL 2"	m	2,687.60	19.15	51,467.54
02.04.03.05	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBERIA PVC SAL 4"	m	1,742.80	33.88	59,046.06
02.04.03.06	MONTANTE DE TUBERIA PVC SAL 4"	m	1,876.20	34.62	64,954.04
02.04.03.07	MONTANTE DE VENTILACION PVC SAL 2"	m	3,377.20	16.99	57,378.63
02.04.03.08	SUMIDERO DE BRONCE ROSCADO 2"	und	1,152.00	82.76	95,339.52
02.04.03.09	REGISTRO DE BRONCE 4"	und	720.00	43.45	31,284.00
02.04.03.10	CAJAS DE REGISTRO DE DESAGUE 12" x 24"	und	162.00	378.83	61,370.46
02.04.03.11	CAJAS DE REGISTRO DE DESAGUE 24" x 24"	und	18.00	401.83	7,232.94
02.04.04	SISTEMA CONTRA INCENDIO				140,964.66
02.04.04.01	RED DE DISTRIBUCION INTERIOR CON TUBERIA SCH-40 O 4"	m	478.50	115.92	55,467.72
02.04.04.02	SALIDA AGUA CONTRA INCENDIO O 2½"	und	108.00	359.52	38,828.16
02.04.04.03	GABINETE CONTRA INCENDIO	und	216.00	202.00	43,632.00
02.04.04.04	SALIDA PARA SIAMESA TIPO POSTE	und	18.00	168.71	3,036.78
02.05	INSTALACIONES ELECTRICAS Y COMUNICACIONES				2,795,788.66
02.05.01	CONEXION A RED EXTERIOR				227,550.78
02.05.01.01	TUBERIA PVC SAP TSG D=3"	m	126.00	17.87	2,251.62
02.05.01.02	TUBERIA PVC SAP TB CI D=65mm	m	180.00	16.17	2,910.60
02.05.01.03	TUBERIA PVC SAP TC BA D=25mm	m	144.00	9.90	1,425.60
02.05.01.04	TUBERIA PVC SAP TD D=25mm	m	8,712.00	9.90	86,248.80
02.05.01.05	TUBERIA PVC SAP TC BD D=15mm	m	144.00	8.96	1,290.24
02.05.01.06	CABLEADO TSG 3-1x25mm2 THW+1x10mm2THW	m	126.00	18.64	2,348.64
02.05.01.07	CABLEADO TB CI 3-1x35mm2THW+1x16mm2TW	m	180.00	36.56	6,580.80
02.05.01.08	CABLEADO TC BA 3-1x6mm2THW+1x10mm2TW	m	144.00	10.34	1,488.96

Presupuesto

Presupuesto
 Cliente
 Lugar

1301005 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTRELLA ATE1
GRUPO U.N.O.
LIMA - LIMA - ATE

Costo al **17/07/2010**

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio SI.	Parcial SI.
02.05.01.09	CABLEADO TD 3-1x10mm2THW+1x10mm2TW	m	8,712.00	14.03	122,229.36
02.05.01.10	CABLEADO TC BD 2-1x2.5mm2THW+1x2.5mm2TW	m	144.00	5.39	776.16
02.05.02	ALUMBRADO				840,510.90
02.05.02.01	SALIDA PARA CENTRO DE LUZ	pto	3,870.00	98.79	382,317.30
02.05.02.02	SALIDA PARA SPOT LIGHT	pto	3,420.00	101.13	345,864.60
02.05.02.03	LUMINARIA CENTRO DE LUZ	und	3,870.00	7.18	27,786.60
02.05.02.04	ARTEFACTO SPOT LIGHT	und	3,420.00	24.72	84,542.40
02.05.03	TOMACORRIENTE & FUERZA				876,510.00
02.05.03.01	SALIDA PARA TOMACORRIENTE BIPOLAR DOBLE UNIVERSAL + L.T.	pto	8,100.00	82.18	665,658.00
02.05.03.02	SALIDA DE FUERZA PARA CENTRAL DE INTERCOMUNICADOR	pto	360.00	178.66	64,317.60
02.05.03.03	SALIDA PARA LAVADORA - SECADORA	pto	360.00	151.36	54,489.60
02.05.03.04	SALIDA PARA COCINA ELECTRICA	pto	360.00	108.54	39,074.40
02.05.03.05	SALIDA PARA CALENTADOR ELECTRICO	pto	360.00	147.14	52,970.40
02.05.04	COMUNICACIONES				458,038.80
02.05.04.01	SALIDA PARA TELEFONO INTERNO	pto	1,440.00	88.12	126,892.80
02.05.04.02	SALIDA PARA TELEFONO EXTERNO	pto	720.00	78.02	56,174.40
02.05.04.03	SALIDA PARA TELEVISION	pto	1,080.00	83.48	90,158.40
02.05.04.04	SALIDA PARA TIMBRE	pto	360.00	152.84	55,022.40
02.05.04.05	SALIDA PARA PULSADOR	und	360.00	73.89	26,600.40
02.05.04.06	SALIDA DE INTERCOMUNICADOR PORTERO	pto	360.00	286.64	103,190.40
02.05.05	SISTEMA CONTRA INCENDIO				5,615.28
02.05.05.01	SALIDA CENTRAL DE ALARMA CONTRA INCENDIO	pto	18.00	311.96	5,615.28
02.05.06	SALIDA DE BOMBAS				39,196.26
02.05.06.01	SALIDA PARA BOMBA DE AGUA	pto	54.00	144.81	7,819.74
02.05.06.02	SALIDA PARA BOMBA DE AGUA CONTRA INCENDIO	pto	18.00	726.76	13,081.68
02.05.06.03	SALIDA PARA BOMBA DE SUMIDERO	pto	36.00	144.81	5,213.16
02.05.06.04	SALIDA PARA BOMBA JOCKEY	pto	18.00	726.76	13,081.68
02.05.07	TABLEROS				348,366.64
02.05.07.01	TABLEROS DE CONTROL	und	54.00	1,845.84	99,675.36
02.05.07.02	TABLEROS DE DISTRIBUCION	und	18.00	3,335.84	60,045.12
02.05.07.03	TABLEROS DE DISTRIBUCION GRAL	und	1.00	4,045.84	4,045.84
02.05.07.04	TABLEROS DE DISTRIBUCION TD	und	48.00	3,845.84	184,600.32
	COSTO DIRECTO				20,800,779.58
	GASTOS GENERALES (10%)				2,080,077.96
	UTILIDAD (10%)				2,080,077.96
	SUBTOTAL				24,960,935.50
	IMPUESTO (IGV 19%)				4,742,577.75
	TOTAL PRESUPUESTO				29,703,513.25

ANEXO 2

Cuadro de Valores Unitarios de Edificaciones

TUPA 2010 de la Municipalidad de Ate

Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa

Vigente desde el 01 al 31 de julio del 2010

Resolución Ministerial N°296-2009-VIVIENDA - Fecha publicación en Diario El Peruano: 30-oct-2009

Resolución Jefatural N°175-2010-INEI - (01-julio-2010) - IPC del mes de junio del 2010: 1.42%

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
C A T E G O R I A	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS
	MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
A	Estructuras laminares curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo. Para este caso no se considera los valores de la columna 2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6m. Con sobrecarga mayor a 300 kg/m ² .	Mármol importado, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales. Madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto). Cristales.	Mármol importado, madera fina (caoba o similar), baldosa acústica en techo o similar.	Baños completos de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, sist. Hidroneumático, agua caliente y fría, intercomunicador, alarmas, ascensor, desague por bombeo, teléfono.
	365.17	221.80	195.87	198.18	213.61	72.08	208.01
B	Columnas, vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado inclinadas.	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada, madera fina.	aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño especial, vidrio polarizado curvado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.	Baños completos importados con mayólica o cerámico decorativo	Sistemas de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.
	235.44	144.71	117.39	105.38	163.26	55.28	150.84
C	Placas de concreto (e=10 a 15 cm.), albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada, terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar), vidrio polarizado.	Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.	Igual al Punto "B" sin ascensor.
	164.97	121.69	78.65	68.72	122.21	38.70	95.55
D	Ladrillo o similar.	Calamina metálica, fibrocemento sobre viguería metálica.	Parquet de 1ra., laja, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40 cm.	Ventanas de aluminio, puertas de madera selecta, vidrio transparente.	Enchape de madera o lamina do, piedra o material	Baños completos nacionales blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica teléfono.
	159.53	77.24	69.38	60.20	93.76	20.65	60.48
E	Adobe, tapial o quincha.	Madera con material impermeabilizante.	Parquet de 2da., loseta veneciana 30x30 cm, lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de fierro, puertas de madera selecta (caoba o similar), vidrio transparente.	Superficie de ladrillo caravista.	Baños con mayólica blanca parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.
	113.32	28.79	46.48	51.51	64.51	12.14	43.97
F	Madera.	Calamina metálica, fibrocemento o teja sobre viguería de madera corriente.	Loseta corriente, canto rodado.	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), vidrio transparente semidoble o simple.	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica.
	84.58	15.84	31.74	38.67	45.48	9.05	24.18
G	Pircado con mezcla de barro.	Madera rústica o caña con torta de barro.	Loseta vinílica, cemento bruñado coloreado.	Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente.	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o al agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da., fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar.
	49.99	10.92	28.10	20.95	37.40	6.24	13.10
H		Sin techo.	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rústica.	Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	-	0.00	17.59	10.48	14.96	0.00	0.00
I			Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.		
	-	-	3.52	0.00	0.00	-	-

En Edificios aumentar el valor por m² en 5% a partir del 5to. Piso.

El valor unitario por m² para una edificación determinada, se obtiene sumando los valores seleccionados de cada una de las 7 columnas del cuadro de acuerdo a sus características predominantes.

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRÁMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		9. Documento de identidad: original y dos copias. 10. Otros según el caso, original y dos copias. (* Dicho pago se reducirá a 1% de la UIT para las mercaderías cuyo costo total es menor a S/. 100,00							
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS									
1	Revisión de anteproyecto arquitectónico en consulta para Licencia de Obra (trámite opcional) Según el Art. 64°, Numeral 64.2 del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC)	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.O.M. Por duplicado firmado por el Arquitecto o el Propietario. 2. Recibos de Pago cancelados por los derechos correspondientes. 3. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente. 4. Boleta o Certificado de Habilitación del CAP. 5. Copia literal de dominio de Registros Públicos actualizado (copia simple). 6. Plano de Localización y Ubicación (01 copia) de acuerdo al Inc. d) 7. Planos de Arquitectura (01 Copia) con medidas acotadas a escala de acuerdo al inciso e). 8. Fotografías a color (de ser posible con fechador) para mostrar la relación del lote o inmueble con el entorno urbano existente, de acuerdo al inciso f). 9. Memoria Justificativa o Descriptiva de la obra de acuerdo al inciso g) y h) opcional. 10. Estudio de Impacto Ambiental, que incluya el Estudio de Circulación ó impacto vial; cuando por las características del Proyecto la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos lo requiera. 11. Autorización Notarial de Copropietarios en caso de Propiedad Horizontal (edificios, quintas, galerías, etc) según el Art.133° del D.S. N° 008-2000-MTC. * Art. 67° del Reglamento de la Ley N° 27157. 12. Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación firmado por el responsable del proyecto para la valorización de la obra.	Por Trámite 0.148% del Valor de Obra (V.O.) (Mínimo: S/170.00.) Por Revisión 0.074% del V.O. (Mínimo: S/35.00) NOTA: El Pago es válido para 02 revisiones, de requerirse mas calificaciones, se tendrá que abonar el 100% de este derecho por cada vez que se califique (Art. 121°) Pago por revisión Delegado AD HOC 0.020% de V.O.(*)	10 Días			T.D	Sub Gerente Comisión Técnica Calificadora Distrital de Proyectos	Reconsideración 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Distrital Sub Gerente Apelación 1) Comisión técnica Calificadora de Proyectos Provincial
2	Licencia de Obra para Edificación nueva Revisión del Proyecto bajo la normatividad del Reglamento de la Ley N° 27157 (Art. 75° del D.S. N° 008-2000-MTC)	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.U.O. Parte 1 (por triplicado) debidamente firmado por el Abogado, el profesional responsable de la obra y el Propietario. 2. Copia literal de dominio ó copia del Título de Propiedad en el caso de terreno con proyecto de habilitación Urbana aprobado se presentara adicionalmente un documento suscrito por el urbanizador y el propietario dejando constancia de que el terreno corresponde al lote incluido en el plano de Lotización replanteado, declarando que la edificación proyectada se ejecutara dentro de los límites de propiedad asumiendo las responsabilidades correspondientes. 3. Recibos de Pago cancelados por los derechos correspondientes. 4. (*) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes a la fecha. 5. Boleta de Habilitación del Proyecto del C.A.P. Y del C.I.P. por cada especialidad. 6. Plano de Localización y Ubicación (01 copia), de acuerdo al Art. 64.2, Inc.d). 7. Planos de Arquitectura (01 Copia); conteniendo plantas Cortes y Elevaciones a nivel de planos de obra con ejes de trazo y replanteo	Por Trámite 0.394% del V.O. (Mínimo: S/ 205.00) Por Revisión 0.148% del V.O. (Mínimo: S/ 60.00.) Delegado AD HOC 0.020% del V.O. El Pago es válido para dos revisiones (una de	20 Días			T.D	Sub Gerente Comisión Técnica Calificadora Distrital de Proyectos	Reconsideración 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Distrital Sub Gerente Apelación 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Provincial NOTA: los plazos

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		<p>acotadas a escala conveniente, de acuerdo al Art.75.1, Inc.f).</p> <p>8. Planos de Ingeniería (Estructuras, Instalaciones Eléctricas Mecánicas, Electro-mecánicas, Especiales, e instalaciones Sanitarias) a escala conveniente, según el Art. 75, Inc. g), h), i) .</p> <p>9. (*)Memoria Justificativa o Descriptiva de la obra; de acuerdo al Art. 64.2, Inc. g) y h).</p> <p>10.(*) Estudio de Impacto Ambiental, que incluya el Estudio de Circulación ó impacto vial; cuando por las características del Proyecto la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos lo requiera.</p> <p>11.(*) Fotografías a color (de ser posible con fechor) para mostrar la relación del lote o inmueble con el entorno urbano existente; de acuerdo al Art 64.2).</p> <p>12. Autorización y planos aprobados por la entidad competente, para casos de construcciones vinculadas a los sectores de : Educación, Salud, Turismo, Transporte y Telecomunicaciones.</p> <p>13. Certificado de Factibilidad y de suficiencia de Servicios para edificaciones multifamiliares quintas y conjuntos habitacionales.</p> <p>14.(*) Autorización Notarial de Copropietarios en caso de Propiedad Horizontal (edificios, quintas, galerías, etc.) Art. 133°.</p> <p>15. Deterioro de pistas y veredas.</p> <p>16. A criterio de la Comisión Calificadora se podrá solicitar otros planos, estudios de suelos, memorias justificadas y otros documentos adicionales. (*) No se requerirá la presentación de los puntos 4, 9, 10, 11 y 14 de estar vigente la aprobación del Anteproyecto, y estar incluidos en el expediente correspondiente.</p> <p>17. Para la asignación de numeración.</p> <p>18. Para los casos de: Edificaciones de más de 500m2, multifamiliares de mas de 5 pisos y locales comerciales e industriales. Se deberá presentar informe Técnico de detalle de INDECI</p> <p>19. Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación firmado por el responsable del proyecto para la valorización de la obra. * PARA ACCEDER A UNA LICENCIA DE OBRA AUTOMÁTICA SE PRESENTARA ADICIONALMENTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - F.U.O. Parte 1- Anexo D (por triplicado) debidamente firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario; sellado por tesorería con la auto liquidación respectiva - Recibo de pago cancelado por el monto de auto liquidación (a Cta. de la liquidación definitiva). - Carta simple comunicando la fecha de inicio de la obra. (formato) - Declaración Jurada de los proyectistas y del Profesional responsable de la obra en el sentido que el proyecto de Arquitectura no presenta cambios con respecto al anteproyecto aprobado, que los proyectos de ingeniería cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con dichos proyectos, además se tiene conocimiento que de obtener dictamen Aprobado con observaciones en cualquier especialidad significara paralización de las obras de no subsanar las observaciones en un plazo no mayor de 15 días de recibida la notificación bajo apercibimiento de demolición. Asimismo de ser calificado como Desaprobado en cualquier especialidad procederá a la paralización inmediata bajo responsabilidad. <p>* PARA ACCEDER A UNA LICENCIA DE OBRA PROVISIONAL</p>	<p>Arquitectura y otra de Ingeniería) de requerirse más calificaciones, se tendrá que abonar el 50% de este derecho por cada vez que se califique califique una de las especialidades (Art.121°).</p> <p>Por Liquidación al ser procedente 1.479% del V.O. (Mínimo: S/. 145.00.)</p> <p>Por Supervisión de Obra 1.972% UIT. por visita (obligatoria opción a y facultativa opción b) (mínima: 3 visitas)</p> <p>Por Control de Obra 0.099% V.O. (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles)</p> <p>POR UND. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional</p> <p>Pago por deterioro de pistas y veredas. 1.844% del UIT</p> <p>Por Autoliquidación (Lic. Automática / Provisional) 1.479% del V.O.</p>						para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		<p>(Cuando no cuenta con Anteproyecto Aprobado y es solo por 30 días hábiles) SE PRESENTARA ADICIONALMENTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> -F.U.O. Parte 1- Anexo D (por triplicado) debidamente firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario; sellado por tesorería con la auto liquidación respectiva - Recibo de pago cancelado por el monto de auto liquidación (a Cta. de la liquidación definitiva). - Carta simple comunicando la fecha de inicio de la obra. (formato) - Declaración Jurada de los proyectistas y del Profesional responsable de la obra en el sentido que los proyectos cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con los mismos. Además se tiene conocimiento que de obtener dictamen Aprobado con observaciones en cualquier especialidad significara paralización de las obras de no subsanar las observaciones en un plazo no mayor de 15 días de recibida la notificación bajo apercibimiento de demolición. Asimismo de ser calificado como Desaprobado en cualquier especialidad procederá a la paralización inmediata bajo responsabilidad <p>** En los casos de Lic. Automática y Provisional la Supervisión de Obra será obligatoria</p>							
3	<p>Licencia de obra para remodelación, ampliación, cambio de uso modificación, reparación o cercado de terreno con edificación existente</p> <p>Revisión del Proyecto según el Art. 76° del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC)</p>	<p>1. Presentar Carpeta con los mismos requisitos señalados en los ítem 1 al 16 del trámite para licencia de obra de Edificación Nueva.</p> <p>2. Copia literal de dominio, donde conste la Declaratoria de Fábrica si está inscrita, o la Conformidad de Obra, o la Licencia de Obra o de Construcción de la edificación existente en el caso de no constar en el Asiento de inscripción correspondiente.</p> <p>3. A excepción del trámite de Ampliación, en todos los casos se presentará el Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación (según el Art. 56° y Art. 76.1 inciso b).</p> <p>4. Se presentará planos de Arquitectura en planta, de Estructuras e Instalaciones diferenciados; de acuerdo al Art. 76.1., inciso c), d), e), f), y g).</p> <p>5. Para la asignación de numeración</p> <p>* PARA ACCEDER A UNA LICENCIA DE OBRA AUTOMÁTICA SE PRESENTARA ADICIONALMENTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> -F.U.O. Parte 1- Anexo D (por triplicado) debidamente firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario; sellado por tesorería con la auto liquidación respectiva - Recibo de pago cancelado por el monto de auto liquidación 	<p>Por Trámite 0.247% del V.O (Mínimo S/.215.00.)</p> <p>Por Revisión: 0.148% del V.O (Mínimo :S/. 60.00.)</p> <p>Delegado AD HOC 0.020% del V.O.</p> <p>Por Liquidación al ser procedente: 1.479% V.O (Mínimo S/. 145.00)</p> <p>Por Supervisión de Obra 1.972% UIT. por visita (obligatoria opción a y facultativa opción b) (mínima: 3 visitas)</p> <p>Por Control de Obra 0.099% V.O. (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles)</p> <p>POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional</p>	20 Días			T.D	Sub Gerente	<p>Reconsideración</p> <p>1) Comisión Técnica de Proyectos Distrital</p> <p>Sub Gerente</p> <p>Apelación</p> <p>1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Provincial</p> <p>NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente</p>

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		<p>(a Cta. de la liquidación definitiva).</p> <p>- Carta simple comunicando la fecha de inicio de la obra. (formato)</p> <p>- Declaración Jurada de los proyectistas y del Profesional responsable de la obra en el sentido que el proyecto de Arquitectura no presenta cambios con respecto al ante proyecto no presenta cambios con respecto al anteproyecto aprobado, que los proyectos de ingeniería cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con dichos proyectos, además se tiene conocimiento que de obtener dictamen Aprobado con observaciones en cualquier especialidad significara paralización de las obras de no subsanar las observaciones en un plazo no mayor de 15 días de recibida la notificación bajo apercibimiento de demolición. Asimismo de ser calificado como Desaprobado en cualquier especialidad procederá a la paralización inmediata bajo responsabilidad.</p> <p>* PARA ACCEDER A UNA LICENCIA DE OBRA PROVISIONAL (Cuando no cuenta con Anteproyecto Aprobado y es solo por 30 días hábiles) SE PRESENTARA ADICIONALMENTE:</p> <p>-F.U.O. Parte 1- Anexo D (por triplicado) debidamente firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario; sellado por tesorería con la auto liquidación respectiva</p> <p>- Recibo de pago cancelado por el monto de auto liquidación (a Cta. de la liquidación definitiva).</p> <p>- Carta simple comunicando la fecha de inicio de la obra. (formato)</p> <p>- Declaración Jurada de los proyectistas y del Profesional responsable de la obra en el sentido que los proyectos cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con los mismos. Además se tiene conocimiento que de obtener dictamen Aprobado con observaciones en cualquier especialidad significara paralización de las obras de no subsanar las observaciones en un plazo no mayor de 15 días de recibida la notificación bajo apercibimiento de demolición. Asimismo de ser calificado como Desaprobado en cualquier especialidad procederá a la paralización inmediata bajo responsabilidad</p> <p>** En los casos de Lic. Automática y Provisional la Supervisión de Obra será obligatoria</p>	<p>Pago por deterioro de pistas y veredas. 1.844% del UIT</p>						
4	<p>Licencia de Obra para el Cercado de terrenos baldíos (sin construir) Revisión del Proyecto según: el Art. 77° del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC)</p>	<p>1.Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. por duplicado firmado por el Profesional proyectista y el Propietario. 2.Copia Literal de Dominio o copia del Título de Propiedad, con el dictamen del Abogado conforme a lo señalado en el Art. 49). 3.Recibo de pago cancelado por los derechos correspondientes. 4. Plano de Localización y Ubicación indicando los linderos y el detalle en planta, corte y elevación del cerco(01 copia). 5. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación.</p>	<p>Por Trámite 0.197% del V.O. (Mínimo S/. 120.00.)</p> <p>Por Liquidación al ser procedente 1.479% del V.O. (Mínimo : S/. 75.00)</p> <p>Por Control de Obra 0.099% V.O. (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles)</p>	20 Días			T.D	Sub Gerente	<p>Reconsideración Sub Gerente</p> <p>Apelación: Gerente</p> <p>NOTA: Los planos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente</p>
5	Licencia de Obra para	1.Carpeta adjuntando Hoja de trámite F.U.O. Parte 1 (por		20 días			T.D	Sub Gerente	Reconsideración

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					BILENC. ADMINIST.	No Regulado			
		Positivo	Negativo						
		5. Para la asignación de numeración. NOTA: La Licencia de Obra se otorgará bajo los procedimientos y condiciones establecidas en el Art. 80° al 91° del D.S. 008-2000-MTC.	(min. 3 visitas) POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles)						NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
7	Licencia de Obra para Autoconstrucción sin presentación de planos (Obra que se ejecuta bajo responsabilidad del propietario, con supervisión de obra obligatoria) Revisión del Proyecto según el Art. 79° del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC)	1.Exclusivamente para uso residencial y sus respectivos índices de uso compatibles, con una altura máxima de 03 pisos al interior del terreno, y cuando el área techada es menor a 90 m2. 2.Carpeta con Hoja de Trámite y F.U.O. parte 1, por triplicado firmados por el Abogado y el propietario 3.Listado de ambientes que se pretenda construir, firmado por el Propietario. 4.Copia Literal de Dominio o copia del Título de Propiedad. En el caso de terreno con Proyecto de Habilitación Urbana aprobado, se presentará adicionalmente un documento suscrito por el Urbanizador y el Propietario, dejando constancia de que el terreno corresponde al lote incluido en el Plano de Lotización replanteo y por lo tanto declarando que la edificación proyectada se ejecutara dentro de los límites de propiedad y asumiendo las responsabilidades correspondientes. 5.Recibos de Pago cancelados por los derechos correspondientes. 6. Para la asignación de numeración NOTA : El pago por adecuación de proyecto se determinará a través de convenios con entidades competentes. Para la obtención de la Licencia de Obra no se requiere la aprobación por parte de la Comisión Técnica Calificadora, salvo que el Delegado Supervisor lo considere necesario.	Por Trámite 0.394% del V.O. (Mínimo S/. 120.00) Por Liquidación al ser procedente 1.183% del V.O. (Mínimo S/. 100.00) Supervisión de Obra obligatoria x visita 1.972% UIT. (min. 3 visitas) Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles) POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional		20 Días		T.D	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
8	Variación del proyecto Aprobado (Antes de su ejecución) Revisión del Proyecto según el Art. 95° del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC) Implica cambio de Uso, mayor densidad, aumento de área techada, o modificación de estructuras en el plano aprobado; que deberán incluirse en el plano de	1.Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. Por duplicado firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2.Recibo de pago cancelado por los derechos correspondientes. 3.Planos modificados de Arquitectura e Ingeniería (01 copia) firmados por el Profesional y el Propietario. 4.En caso de propiedades con régimen de Propiedad exclusiva y común, presentar autorización de la junta de Propietarios y el Reglamento Interno respectivo(Art.133°). 5. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación, del área a variar.	Por Trámite 0.296% del V.O. (Mínimo S/. 170.00) Por Revisión 0.148% del V.O. (Mínimo : S/. 60.00) Por Liquidación al ser procedente		5 días		T.D	Sub Gerente Comisión Técnica Calificadora Distrital de Proyectos	Reconsideración 1) Comisión Técnica calificadora de Proyectos Distrital Sub Gerente Apelación 1) Comisión Técnica

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

N°	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
	replanteo requerido para la Finalización de la Obra.	6. Para la asignación de numeración	1.479% del V.O. (Mínimo S/. 145.00) (El V.O. Constituye la diferencia ocasionada por la variación al presupuesto base inicial) POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional						Calificadora de Proyectos Provincial NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente.
9	Regularización de obras Sin Licencia (de construcción, ampliación, remodelación, modificación, demolición y cercos) Revisión del Proyecto según el Art. 109°, 111° y 64° del Reglamento de Ley N° 27157 (D.S. N° 008-2000-MTC)	1.Carpeta con Hoja de Trámite y F.U.O. Parte 1 (por triplicado) firmados por el Propietario, el Abogado y el Profesional Constatador de la obra. 2.Copia simple del Certificado Literal de Dominio con el dictamen legal conforme del Abogado (Art.49°). 3.Recibos de Pago cancelados por los Derechos y la Multa correspondientes y copia del anexo D con el que se efectuó la autoliquidación. 4.Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios vigentes. 5.Planos de Localización y Ubicación (01copia), según el Numeral 64.2 Inc d). 6.Planos de Arquitectura (01 Copia) con medidas acotadas a escala conveniente, de acuerdo al Numeral 64.2, Inc e) del D.S. N° 008-2000-MTC. 7.Fotografías a color (de ser posible con fechador) para mostrar la relación del lote o inmueble con el entorno urbano existente, de acuerdo al Art 64.2 Inc f) del D.S. N° 008-2000-MTC. 8.Memoria Justificativa o Descriptiva de la Obra, Numeral 64.2, Inc. g) y h). 9.Autorización Notarial de Copropietarios en caso de Propiedad Horizontal (edificios, quintas, galerías, etc) según el Art.133° del D.S. N° 008-2000-MTC. 10.Boleta de Habilitación de Proyecto del C.A.P. 11.Documento que acredite la propiedad para los casos que cuenten con proyecto de Habilitación Urbana aprobada. 12.Para los casos de: edificaciones de mas de 500 m2, multifamiliares de mas de 5 pisos y locales comerciales e industrial, se debe presentar informe Técnico de detalle de INDECI. 13. Para la asignación de numeración. 14. Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación firmado por el responsable del proyecto para la valorización de la obra. NOTA : La Comisión Técnica podrá solicitar a su criterio otros documentos adicionales para una mejor revisión y calificación del Proyecto.	Por Trámite 0.641% del V.O. (Mínimo S/. 140.00) Por Revisión 0.148% del V.O. (Mínimo : S/. 60.00) Delegado AD HOC 0.020% del V.O. Por Multa 9.861% del V.O. (De acuerdo al Art. 8° de la Ley N° 27333) Por Liquidación al ser procedente 1.479% del V.O. (Mínimo S/. 145.00) POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional	20 días			T.D	Sub Gerente Comisión Técnica Calificadora Distrital de Proyectos	Reconsideración 1) Comisión Técnica calificadora de Proyectos Distrital Sub Gerente Apelación 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Provincial NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que Inicia el TRAMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
10	Ampliación de plazo de vigencia de Licencia de Obra (antes de su vencimiento y por 12 meses más). Art. 55° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el F.O.M. y F.U.O parte 1 (por triplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2. Copia fedateada de Licencia de Obra o de construcción anterior. 3. Cronograma de avance de obra a la fecha de presentación de la Solicitud, firmado por el Profesional responsable de la obra. 4. Copia simple certificado de parámetros. 5. Derecho de Trámite	0.641% del UIT		10 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
11	Revalidación de Licencia de Obra (Después de su vencimiento y por 36 meses más). Art. 55° del D.S. N° 008-2000-MTC y R. M. N°253-2000-MTC	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el F.O.M. y F.U.O parte 1 (por triplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2. Recibo de Pago cancelado por los derechos correspondientes. 3. Copia fedateada de Licencia de Obra o de Construcción anterior. 4. Copia de los planos de Arquitectura aprobados y fedateados, debidamente achurados indicando el avance de obra. 5. Copia Literal de Dominio o Título de Propiedad, de no ser el Propietario indicando en la licencia anterior. 6. Valorización del saldo de obra por ejecutar, de acuerdo al Cuadro de valores unitarios vigentes, para los casos de edificación nueva o ampliaciones; y para licencias de Remodelación, Modificación, Reparación o Puesta en Valor presentar Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios del mercado publicados en medios especializados adjuntando fotocopia de la publicación 7. Copia simple certificado de parámetros.	Por Trámite 5.276% del UIT Por Liquidación al ser procedente 1.479% del V.O. (Del saldo de obra por ejecutar) Mínimo: S/. 145.00 Por Supervisión de Obra facultativa por visita 1.972% del UIT (mínimo: 3 visitas) Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min.: 3 controles)		20 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
12	Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (Vigente por 18 meses). Art. 63° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Fólder 2. F.O.M. (por duplicado) debidamente llenado y firmado por el Proyectista o el solicitante y hoja de trámite. 3. Recibo de Pago cancelado por el derecho de trámite. 4. Adjuntar croquis de Ubicación indicando Manzana y lote del Predio, para facilitar la ubicación. 5. Copia simple de la copia literal de dominio o ficha registral del inmueble 6. Copia de DNI. del solicitante	Por Trámite 4.142 % de la UIT		5 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
13	Consulta de Compatibilidad de Uso	1. Fólder. 2. Solicitud simple dirigida al alcalde. 3. Recibo de Pago por derecho de trámite.	Por Trámite 0.631% del UIT	A			T.D.	Sub Gerente	
14	Certificado de Compatibilidad de Uso Ley N° 27972 Art. 89°, 90° Y 93° D.S. 030-98-EM D.A. N° 012 (07.04.03)	1. Fólder. 2. Solicitud de Certificado de Compatibilidad de Uso y Declaración Jurada de Establecimiento (por duplicado). 3. Recibo de pago por derecho de trámite. 4. Copia fedateada de documento que acredite la ubicación exacta del inmueble (contrato de arrendamiento o cesión de ser el caso,	0.414% del UIT 4.773% del UIT			2 días	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACION DEL TRAMITE			Dependencia que Inicia el TRAMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		ficha registral, etc.) 5. Copia de DNI. Del solicitante (persona natural). Copia del RUC o documento de constitución de la empresa para persona jurídica 6. Para establecimientos mayores a 60m2, adjuntar planos de distribución del inmueble indicando el uso y las áreas de cada ambiente y la provisión de estacionamiento para cada tipo de actividad; deberá incluir mobiliario. (Esc.: Adecuada) * Comercios en AA.HH. Tendrán una reducción del 50% solamente para los giros de bodega, bazar, librería. (establecimiento de primera necesidad).							NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
15	Certificado de compatibilidad de uso temporal conforme Ordenanza N 042-MDA	1. Fólder. 2. Formato valorado. 3. Recibo de pago por derecho de trámite. 4. Declaración jurada de no haber sido sancionado administrativamente por molestias al vecindario, ni estar pendiente quejas de vecinos respecto al funcionamiento del local. 5. Plano de ubicación a escala 1/500. * 6. Levantamiento de usos de ambos frentes de la cuadra donde se ubica el predio, indicando que existe una consolidación de más del 50% de usos similares(categorías) en ellos. * 7. Plano de distribución escala 1/100 *(solo para áreas mayores a 60m2). 8. Memoria Justificativa (adjuntando fotografías del entorno. * 9. Carta de seguridad que incluya: * - Sistema de seguridad ante emergencias (incendios y sismos) - Sistema que garanticen la no emisión de contaminación ambiental (gases, residuos sólidos y/o fluidos, otros). - Sistema de Control de ruidos molestos y nocivos. -Solución de impactos negativos generados por tránsito y estacionamiento. 10. Carta de compromiso de regularizar la Licencia de Obra y/o declaratoria de Fabrica, en caso de no contar con la misma, en un plazo no mayor de 01 año. 11. Acreditar el pago de los tributos municipales y no tener obligaciones pendientes con la municipalidad. * Documento debidamente firmados por Arquitecto o Ingeniero Colegiado. ** Deberá acreditar acondicionamiento del establecimiento de acuerdo a los requisitos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcción (RNC). *** Comercios en AA.HH. Tendrán una reducción del 50% si el giro es de bodega como único giro recurrente con bazar (establecimiento de primera necesidad).	4.881% del UIT		x 15 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
16	Subsanación de observaciones en el Certificado de Compatibilidad de Uso. (Con respecto al acondicionamiento del local presentado dentro de los 90 días calendario de expedito el certificado)	1. Fólder. 2. Solicitud de Certificado de Compatibilidad de Uso y Declaración Jurada de Establecimiento. 3. Carta simple indicando la subsanación de las observaciones 4. Original del certificado de Compatibilidad de Uso Observado. 5. Recibo de Pago por derecho de trámite.	0.414% del UIT 1.745% del UIT	A			T.D.	Sub Gerente	

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACION DEL TRÁMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
				Positivo	Negativo				
17	Certificado de finalización de Obra y Zonificación. (Para obras sin ninguna variación) Art. 102.2° del D.S. N° 008-2000-MTC	1.Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el FOM(por duplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2. Derecho de Trámite. 3. Declaración Jurada legalizada manifestando haber ejecutado la Obra de acuerdo a lo autorizado en la Licencia de Obra o construcción, firmado por el propietario. 4.Comprobante de pago de aporte al SERPAR cancelado (multifamiliares). 5.Copia simple de Licencia de Obra o Construcción. 6. Cuadernillo CARSO debidamente llenados con sellos y firmas. NOTA: De verificarse variaciones no autorizadas, que impliquen cambio de uso, mayor densidad, aumento de áreas techadas o modificaciones de estructura ; se exigirá al Propietario que tramite la regularización respectiva. Al termino del trámite la municipalidad entregara la hoja de datos estadísticos para ser llenado por el propietario o el responsable de la obra.	13.017% del UIT	A	10 dias		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
18	Certificado de finalización de Obra y Zonificación. (Para obra con variaciones) Art. 102.3° del D.S. N° 008-2000-MTC	1.Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el FOM(por duplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2.Recibo de Pago cancelado por los derechos de trámite. 3.Comprobante de pago de aporte al SERPAR cancelado (multifamiliares). 4.Copia simple de Licencia de Obra o Construcción. 5.Un juego de copias de planos de Ubicación y de replanteo de Arquitectura, con las especificaciones de los planos del proyecto aprobado; firmados por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 6. Cuadernillo CARSO debidamente sellado y firmado. NOTA : - En caso de variaciones no autorizadas, que impliquen cambio de uso, mayor densidad, aumento de áreas techadas o modificaciones de estructuras; se exigirá al Propietario que tramite la autorización respectiva (Art. 109°). - En las obras sujetas a Supervisión, la inspección de Finalización de Obras se cumple con la última visita de Supervisión.	Por Trámite 0.247% del V.O. (Mínimo S/. 205.00) Por Revisión 0.296% del V.O. (Mínimo: S/. 145.00) Por inspección Ocular 0.099% del V.O. (mínimo: S/. 40.00)		10 dias		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
19	Certificado de finalización de demolición Art. 101° del D.S. N° 008-2000-MTC	1.Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el FOM (por duplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable de la obra y el Propietario. 2.Recibo de Pago cancelado por el derecho de certificado. 3.Copia de la Licencia de Demolición	6.213% de la UIT		10 dias		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente
20	Pre-Declaratoria de Fabrica	1.Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.U.O. Parte 1 Anexo			15 Dias		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE				Dependencia que inicia el TRAMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA		No Regulado			
					SILENC. ADMINIST.					
				Positivo	Negativo					
	(Vigencia 12 meses) Art. 97° del D.S. N° 008-2000-MTC	C (por triplicado) debidamente firmado por el Propietario el profesional responsable de la obra o Proyectista; con firmas legalizadas por Notario. 2. Recibo de Pago por derecho de trámite. 3. Tres juegos de copia de planos de ubicación y Arquitectura aprobados. 4. Memoria descriptiva. (3 originales firmados por el responsable de obra o proyectista) 5. En caso de que la Pre-declaratoria se refiere a un inmueble con secciones de propiedad exclusiva y/o bienes o servicios comunes se presentará además el Reglamento Interno correspondiente.	5.424% de la UIT							Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
21	Declaratoria de Fabrica (Con Certificado de Finalización de Obra o Conformidad de Obra). Art. 105° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite, hoja de Datos Estadísticos y F.U.O. Parte 2 (por triplicado) debidamente firmados por el Propietario y el Profesional responsable de la obra o el Constatador (Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado). 2. Copia simple de Certificado Literal de Dominio en caso de no haberse presentado con el F.U.O - Parte 1. 3. Copia simple del Certificado de Finalización de Obra y Zonificación o Certificado de Conformidad de obra. 4. Plano de Ubicación y Localización, y de plantas de Arquitectura (distribución) de cada piso; iguales a los del proyecto que obra en el Expediente, o a los replanteados de ser el caso (03 juegos). 5. Hoja de datos estadísticos debidamente llenados. (triplicado) 6. Inspección Ocular. 7. Pago por derecho de trámite. 8. Copia del Fuo : Parte 1 por triplicado (otorgado en la Lic. de Obra)	1.272% de la UIT 8.431% de la UIT		3 días			T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
22	Autenticación de planos aprobados. (A partir del 2° juego.) Art. 87° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la obra. 2. Recibo de pago por derecho de autenticación. 3. Planos para ser autenticados (Idénticos a los planos aprobados, que obran en el expediente respectivo).	Por copia de cada plano adicional 1.509% de la UIT	A				T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
23	Autorización para trabajos de refacción acondicionamiento en inmueble de valor Histórico o Monumental. Art. 52° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.O.M. (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la Obra. 2. Recibo de Pago por derechos correspondiente. 3. Copia literal de dominio, donde conste la Declaratorio de Fabrica si esta inscrita. 4. Fotografías a color tomadas frontalmente desde la acera opuesta y vista longitudinal de la vía pública. 5. Memoria Descriptiva por especialidades. 6. Cronograma de trabajo (fecha de inicio y término). 7. Planos de Arquitectura y de Ingeniería a escala conveniente, firmados por el Profesional responsable de	Por Trámite 0.345 del V.O. Mínimo: 8.23% del UIT Por Autorización 1.479% del V.O. Mínimo 2.771% de la UIT			30 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		la obra. 8. Valorización del acondicionamiento o refacción a nivel de subpartidas con costos unitarios del mercado publicados en medios especializados adjuntando fotocopias de la publicación. 9. Presenta Autorización del Instituto Nacional de Cultura.							respectivamente
24	Comunicación de Obra de Refacción o acondicionamiento. Art. 52° del D.S. N° 008-2000-MTC	1. Fólder y F.O.M. debidamente llenado. 2. Memoria justificativa indicando los trabajos a realizar. 3. Cronograma de trabajo (fecha de inicio y termino). 4. Adjuntar croquis de ser necesario trabajos a realizar. 5. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación, de los trabajos a realizar	Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 70.00) (min. 2 controles)			10 días	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente
25	Autorización para trabajos menores (Apertura de vanos de puertas y ventanas, y otras instalaciones menores dentro de edificación construida con Licencia)	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.O.M. (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la Obra. 2. Recibo de Pago por los derechos correspondientes. 3. De ser el caso, planos de Arquitectura y de Ingeniería a escala conveniente, firmados por el Profesional responsable de la obra. 4. Copia Literal de dominio o copia del Título de Propiedad. 5. Copia de Licencia de Construcción, Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica. 6. Para apertura de puerta en propiedad exclusiva, y común adjuntar el permiso de los copropietarios de ser el caso. 7. Cronograma de trabajo (fecha de inicio y termino). 8. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación, de los trabajos a realizar 9. Para la asignación de numeración.	Por Trámite 0.247 % del V.O. (Mínimo: S/. 147.00) Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 2 controles) Por Autorización 1.479% del V.O. (Mínimo: S/. 87.00.) POR UNID. INMOBILIARIA 1.528% del UIT por puerta principal 0.158% del UIT por puerta adicional			20 días	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
26	Licencias de Obra para instalación de estaciones y/o torres de bases celulares y otros, en propiedad privada. (solo procede en zona industriales y/o comerciales, y 50mts de edificaciones destinadas a uso residencial.	1. Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.U.O. Parte 1 (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la Obra. 2. Recibo de Pago por derechos correspondientes. 3. D.D.J.J. Indicando que la estación a instalar reúne las condiciones de seguridad total, que no causaran interferencias en las comunicaciones radiales, telefónicas ni de televisión. 4. Copia fedateada de Autorización expedida por el MTC y/o por quien corresponda. 5. Póliza de seguro contra todo riesgo endosada a la Municipalidad. 6. Copia literal de dominio ó copia del Título de Propiedad o Contrato de Alquiler o Concesión de terreno o inmueble. 7. Carta Notarial con aprobación de los vecinos y/o representantes de la Junta de Propietarios si es que tuvieran que instalarse en áreas de propiedad exclusiva	Por Trámite 0.296% del V.O. (Mínimo: S/. 250.00.) Por Revisión 0.148% del V.O. (Mínimo : S/. 60.00.)			20 días	T.D.	Sub Gerente Comisión Técnica Calificadora Distrital de Proyectos	Reconsideración 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos Distrital Sub Gerente Apelación 1) Comisión Técnica Calificadora de Proyectos

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
		Positivo	Negativo						
		y común, así como de los vecinos colindantes. 8. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes a la fecha. 9. Boleta de Habilitación del Proyecto del C.A.P. Y del C.I.P. por cada especialidad. 10. Plano de Localización y Ubicación (01 copia), de acuerdo al Numeral 64.2, Inc d) del D.S. N° 008-2000-MTC. 11. Planos de Arquitectura, Estructuras, instalaciones Eléctricas, Mecánicas, Electro-mecánicas, especiales, e Instalaciones Sanitarias; a escala conveniente y firmadas por el Profesional competente (01 copia). 12. Memoria Descriptiva o Justificativa de la obra firmada por un Profesional competente. 13. Presupuesto de las obras a ejecutar a nivel de subpartidas con costos unitarios del mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopias de la publicación. 14. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el MTC. 15. Fotografías a color (de ser posible con fechador) para mostrar la relación del lote o inmueble con el entorno urbano existente. 16. Carta de compromiso de retiro voluntario de instalación por parte del solicitante.	Por Autorización 1.479% del V.O. (Mínimo : S/. 145.00.) Supervisión de Obra 1.972% UIT por visita (obligatoria opción a y facultativa opción b) (mínimo: 3 visitas) Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 2 controles)						Provincial NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
27	Cambio de Profesional responsable de Obra y/o Proyecto.	1. Fólder . 2. FOM y Hoja de Trámite (por duplicado), debidamente llenado y firmado por el Profesional que asume la responsabilidad de obra y/o proyecto. 3. Carta de cesión de responsabilidad sobre la obra y/o proyecto, dirigido al Alcalde y suscrito por el Profesional que renuncia y/o justificaciones del Propietario. 4. Certificado de Habilidad del C.A.P. o el C.I.P. Del Profesional que asume la responsabilidad concedida.	Gratuito	A			T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
28	Rectificación de documentos resolutivos relacionados con Obras Privadas.	1. Solicitud fundamentada dirigida al Alcalde y firmada por el interesado 2. De ser necesario copias fedateadas de documentos sustentatorios. 3. Copia simple del documento resolutivo otorgado.	Gratuito			5 días	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente
29	Ejecución de edificaciones en el sector público nacional. Bajo la normatividad de la Ley N° 27157 (Art. 53° del D.S. N° 008-2000-MTC)	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y F.O.M. (por duplicado) firmado por el Propietario y representante de la entidad y el Profesional responsable de la obra. 2. Plano de Localización y Ubicación firmado por el Profesional responsable y la entidad propietaria de la obra. 3. Memoria Descriptiva firmada por el Profesional responsable y la entidad Propietaria de la obra. 4. Derecho de Trámite	0.641% de la UIT	A			T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

N°	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRÁMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
30	Autorización de Habilitación provisional de retiro Municipal y otros para uso comerciales. (En zonificación comercial).	<ol style="list-style-type: none"> Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.U.O. Parte 1 (por duplicado) firmado por el propietario y el Profesional responsable de la Obra. Recibo de Pago cancelado por el derecho de tramite. Copia fedateada de Licencia de funcionamiento vigente. Copia fedateada del Título de Propiedad del inmueble y/o Contrato de Arrendamiento. Carta de aprobación del Propietario o de los copropietarios de ser propiedad horizontal; al Conductor del local autorizando la ocupación sobre el retiro Municipal. Planos de Ubicación y Arquitectura del respectivo local, anexando las áreas de retiro a ocupar (incluir equipamiento y mobiliario). A escala conveniente y 01 juego. Plano de estructuras del techo y detalles de otras instalaciones de acondicionamiento del local. Fotografías a color del inmueble con relación al entorno urbano existente. Plano de levantamiento de retiros de ambos lados de la cuadra en donde se localiza el inmueble. Carta de Compromiso con firma legalizada de retirar la construcción temporal cuando así lo decida la Municipalidad renunciando a todo tipo de reclamos. <p>NOTA : Solo se otorga para el caso de restaurantes, cafeterías heladerías y similares. Las Autorizaciones para instalar toldos y el uso temporal de retiro Municipal se da mediante Resolución de Alcabala y serán vigentes mientras no cambie el conductor del establecimiento y el giro del negocio lo permita</p>	<p>Por Trámite 6.844% del UIT</p> <p>Por Autorización 6.518% del UIT</p> <p>Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 2 controles)</p>		20 días		T.D.	Sub Gerente	<p>Reconsideración Sub Gerente</p> <p>Apelación Gerente</p> <p>NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente</p>
31	Autorización para habilitación provisional de playa de estacionamiento en terrenos sin construir.	<ol style="list-style-type: none"> Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. parte 1 (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la Obra. Recibo de Pago cancelado por el derecho de trámite. Copia Literal de dominio o del Título de Propiedad debidamente inscrito o minuta de compra-venta con antecedentes registrales. Planos de Ubicación y de Arquitectura, firmados por el Propietario y el Profesional responsable de Obra. Memoria descriptiva y especificaciones técnicas. Boleta de Habilidad profesional del C.A.P. o C.I.P. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas firmado por el Profesional responsable de la obra. Antecedentes en caso exista una anterior fabrica o demolición. 	<p>Por Trámite 0.296% del V.O. (Mínimo S/. 220.00.)</p> <p>Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 2 controles)</p> <p>Por Autorización 1.479% del V.O. (Mínimo S/. 145.00.)</p>		20 días		T.D.	Sub Gerente	<p>Reconsideración Sub Gerente</p> <p>Apelación Gerente</p> <p>NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente</p>
32	Autorización Provisional para habilitación de campos fértiles en terrenos sin construir.	<ol style="list-style-type: none"> Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. Parte 1 (por duplicado) firmado por el Propietario y el Profesional responsable de la Obra. Recibo de Pago cancelado por los derechos correspondientes. Copia Literal de dominio o del Título de Propiedad debidamente inscrito o minuta de compra-venta con antecedentes registrales. Plano de Ubicación y de Arquitectura, firmados por el Propietario y el Profesional responsable de obra. 	<p>Por Trámite 0.296% del V.O. Mínimo S/. 205.00.</p>		20 días		T.D.	Sub Gerente	<p>Reconsideración Sub Gerente</p> <p>Apelación Gerente</p>

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3800.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
		Positivo	Negativo						
		5.Memoria descriptiva y especificaciones técnicas. 6.Boleta de Habilidad profesional del C.A.P. o C.I.P. 7.Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas firmado por el Profesional responsable de la obra. 8.Antecedentes en caso exista una anterior fabrica o demolición. 9.Certificado de verificación técnica de Defensa Civil.	Por Control de Obra 0.099% V.O (min.: S/. 60.00) (min. 2 controles)						NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
33	Autorización de Obra para el Cercado de terrenos baldíos (sin construir y sin habilitación Urbana) Ordenanza N°002-00/MDA	1.Carpeta adjuntando Hoja de Trámite y F.O.M. por duplicado firmado por el Profesional proyectista y el Propietario. 2.Copia Literal de Dominio o copia del Título de Propiedad, con el dictamen del Abogado conforme a lo señalado en el Art. 49). 3.Recibo de pago cancelado por los derechos correspondientes. 4. Plano de Localización y Ubicación indicando los linderos y el detalle en planta, corte y elevación del cerco(01 copia). 5. Presupuesto de Obra a nivel de subpartidas con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, adjuntando fotocopia de la publicación. 6. Declaración Jurada donde indica que se compromete a adecuar su terreno a la aprobación de la Habilitación Urbana.	Por Trámite 0.197% del V.O. (Mínimo S/.120.00.) Por Liquidación al ser procedente 1.479% del V.O. (Mínimo : S/.75.00) Por Control de Obra 0.099% V.O. (min.: S/. 60.00) (min. 3 controles)		20 Días		T.D	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación: Gerente NOTA: Los planos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
34	Certificado de Habitabilidad o Inhabitabilidad o Finca Ruinosa D.S. 061-70-VI D. Leg 709	1.Fólder. 2.FOM (por duplicado) debidamente llenado y firmado por el proyectista y el propietario. 3.Recibo de Pago cancelado por derecho de trámite. 4.Copia Literal de Dominio o Título de Propiedad. 5.Copia fedateada de la Declaratoria de fabrica,Independización o planos de Arquitectura aprobados por la entidad competente. 6.Plano de Localización y Ubicación firmados por el Profesional Constatador y el Propietario. 7.Informe Técnico de un Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado. Indicando la situación estructura, instalaciones sanitarias y eléctricas del inmueble. 8.En caso de ser Inquilino, el solicitante presentara adicionalmente el Contrato de alquiler o el recibo de pago.	Por Trámite 5.029% del UIT		20 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente
35	Supervisión de Obra Ley N° 27157 D.S. 008-2000-MTC	1. Presentar aviso para visita de supervisión de obra. 2. Valor de la visita del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra: - Hasta 250 m2 por piso. - Más de 250 m2 Hasta 750 m2 por piso. - Más de 750 m2 Hasta 1500 m2 por piso. - Más de 1500 m2 por piso.	1.972% de la UIT por visita 3 X 1er piso 2 x piso adicional 6 X 1er piso 4 x piso adicional 9 X 1er piso 6 x piso adicional Según Dictamen de la Comisión				T.D.		
SUB GERENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y CATASTRO.									
1	Sub división de lotes urbanos sin cambio de uso, con obras	1.Fólder. 2.Solicitud simple.			45 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

N°	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACION DEL TRAMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
	complementarias D.S. N° 039-70-VI D.S. N° 063-70-VI	3. Título de propiedad del terreno matriz. 4. En caso de condominio la solicitud debe ser firmado por todos los condominios o por el representante legal de los mismos con autorización notarial. 5. Plano de ubicación a escala 1/5000. 6. Plano de lote matriz y propuesta de subdivisión a escala conveniente. 7. Memoria descriptiva. 8. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 9. Pago por derecho de trámite. 10. Pago por autorización para construcción de pavimentos y control de obras. 11. Comprobante Pago SERPAR. 12. Proyecto de Pavimentación. 13. Carta de Factibilidad de Sedapal. 14. Carta de Factibilidad de Luz del Sur. 15. Derecho de Pago Por revisión de Comisión Técnica (cuando se apertura nuevas vías). 16. Derecho de pago por subdivisión.	7.790% de la UIT 0.986% del valor total de la obra 35.786% del UIT 1/1000 del valor del terreno a subdividir según plano arancelario vigente.						presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.
2	Sub división de lote urbano sin cambio de uso y sin obras complementarias D.S. N° 039-70-VI D.S. N° 063-70-VI	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Título de propiedad del terreno matriz. 4. En caso de condominio la solicitud debe ser firmada por todos los condominios o por el representante legal de los mismos con, autorización notarial. 5. Plano de ubicación a escala 1/5000. 6. Plano del lote matriz y propuesta de subdivisión a escala conveniente. 7. Memoria descriptiva. 8. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 9. Pago por derecho de trámite. 10. Comprobante Pago SERPAR. 11. Derecho de pago por Subdivisión. 12. Carta de Factibilidad de Sedapal. 13. Carta de Factibilidad de Luz del Sur.	7.790% de la UIT 1/1000 del valor del terreno a subdividir según plano arancelario vigente		45 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.
3	Recepción de Obras complementarias Sub división	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Resolución de Proyecto aprobado de subdivisión. 4. Cartas de recepción de Obras de Sedapal y Luz del Sur. 5. Declaración Jurada de cumplimiento de Normas Técnicas del proyecto Pavimentación de Pistas y Veredas. 6. Derecho de Trámite.	8.905% de la UIT		45 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d.
4	Independización de Terrenos rústicos sin cambio de uso D.S. N° 039-70-VI D.S. N° 063-70-VI D.S. N° 011-98-MTC, Art. 10°	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Título de propiedad del terreno matriz. 4. En caso de condominio la solicitud debe ser firmada por todos los condominios o por el representante legal de los mismos con autorización notarial. 5. Plano de ubicación a escala 1/5000. 6. Plano perimétrico del terreno matriz con coordenadas UTM y curvas de nivel.			45 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d.

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRÁMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		Más de 9 Ha. De ser el caso por las características y/o Proyecto del terreno se adjuntará además: 1. Estudio del Impacto ambiental en caso de megaproyectos. 2. Declaración Jurada de Inexistencia de Feudatarios. 3. Decreto Supremo del Ministerio de Agricultura del cambio de uso de Tierras, de ser el caso. 4. Declaración Jurada de no existencias de acequias de riego 5. Informe del Ministerio de Agricultura referente a las comunidades agrícolas y/o campesinas. 6. Informe de Defensa Nacional cuando se trate de áreas de reserva. 7. Informe del Instituto Nacional de Cultura de ser el caso. 8. Informe del Instituto Nacional de Defensa Civil de ser el caso.	77.775% del UIT						
6	Autorización para ejecución de obras integrales o progresivas.	1. Fólder. 2. Solicitud simple 3. Pago por derecho de trámite 4. Expediente presentado para aprobación de Habilitación Urbana en trámite o resolución de aprobación de habilitación urbana.	9.378% del UIT		15 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
7	Ampliación de plazo para Ejecución de Obras de Habilitación Urbana	1. Fólder. 2. Solicitud simple dirigida al Alcalde 30 días antes del vencimiento del plazo. 3. Pago por derecho de trámite 4. Pago por derecho de ampliación de plazo (de acuerdo a las obras faltantes).	4.931% de la UIT 0.986% del valor total de la obra de habilitación por ejecutar		15 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
8	Modificación del proyecto Habilitación Urbana	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Copia legalizada del acta de la Asamblea autorizando la modificación (cooperativas y asociaciones) y autorización notarial de condóminos de ser el caso. 4. Título de propiedad del terreno inscrito en los registros públicos y copia literal de Dominio con vigencia de tres meses. 5. Planos de ubicación. 6. Plano de lotización del proyecto modificado (01 juego). 7. Memoria descriptiva. 8. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 9. Pago por inspección ocular. 10. Pago por derecho de trámite. 11. Derecho de pago por revisión de la Comisión Técnica Dictaminadora: (VALIDO POR 2 REVISIONES) Hasta 2 Ha. De 2 Ha. a 9 Ha. Más de 9 Ha.	2.702% de la UIT 9.378% de la UIT 35.786% de la UIT 53.595% de la UIT 77.775% de la UIT		60 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
9	Autorización para celebrar contratos de venta garantizada.	1. Fólder. 2. Solicitud simple.	0.158% de la UIT		60 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		3. Certificado de gravamen libre de carga, con una antigüedad de 30 días. 4. Expediente presentado para la aprobación de Habilitaciones Urbanas nuevas cuando se encuentra en trámite. 5. Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana en el caso de tener la Habilitación Urbana aprobada. 6. Modelo de contrato de compra venta indicando las garantías previstas en la legislación vigente. 7. Pago por derecho de trámite.	9.378% de la UIT						presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
10	Autorización de Habilitación Urbana con construcción simultáneas	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Expediente presentado para la aprobación de Habilitación Urbana nueva en trámite. 4. Pago por derecho de trámite.	9.536% de la UIT		10 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
11	Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas (sólo para uso residencial). Ley N° 26878 D.S. N° 011-98-MTC, Art. 24° D.A. N° 045-2003-MDA.	1. Fólder. 2. Solicitud en formulario N° 3 3. Título de propiedad del terreno inscrito en los registros públicos acreditado con copia literal de dominio con vigencia de 03 meses. O Documento público o privado en el que conste la transferencia de propiedad a favor del solicitante de la Habilitación. 4. Copia literal de la personería jurídica, de ser el caso. 5. Plano de ubicación y localización a escala 1/10,000. 6. Proyecto completo de Lotización que contendrá: (01 juego) - Perímetro del terreno y ángulos internos. - Diseño de lotización, vías, aceras y bermas. - Áreas correspondientes a los aportes reglamentarios. - Curvas de nivel y coordenadas UTM. - Indicación de las vías y habilitaciones urbanas colindantes. - Adecuación urbanísticas para limitados físicos. - Cuadro general de áreas. - Cuadro de aportes. - Cuadro de áreas y linderos de lotes por manzanas. - Secciones viales. - Plano catastral indicando las edificaciones ejecutadas. 7. Memoria descriptiva. 8. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 9. Derecho de pago por revisión de la Comisión Técnica Dictaminadora: (VALIDO POR 2 REVISIONES) Hasta 2 Ha. De 2 Ha. a 9 Ha. Más de 9 Ha. 10. Pago por inspección ocular 11. Pago por derecho de trámite. Asimismo de ser el caso por las características del terreno: 1. Estudio del impacto ambiental en caso de megaproyectos 2. Declaración de Jurada de inexistencia de Feudatarios. 3. Decreto Supremo del Ministerio de Agricultura del cambio de uso de Tierras, de ser el caso. 4. Declaración de Jurada de no existencias de acequias de regadío.	35.786% de la UIT 53.595% de la UIT 77.775% de la UIT 2.702% de la UIT 12.248% de la UIT		60 días		T.D.	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
				Positivo	Negativo				
		5. Informe del Ministerio de Agricultura referente a las comunidades agrícolas y/o campesinas. 6. Informe de Defensa Nacional cuando se trate de áreas de reserva. 7. Informe del Instituto Nacional de Cultura de ser el caso . 8. Informe del Instituto Nacional de Defensa Civil de ser el caso. 9. Estudio de pavimentos y proyecto de ornamentación de parques. Se presentaran posterior a la aprobación de la Habilitación Urbana y previo a la resolución respectiva.							
12	Regularización de Habilitación Urbana Ley N 26878	1. Fólder. 2. Solicitud en formulario N° 4 3. Título de propiedad del terreno inscrito en los registros públicos acreditado con copia literal de dominio con vigencia de 03 meses. O Documento público o privado en el que conste la transferencia de propiedad a favor del solicitante de la Habilitación. 4. Copia literal de la personería jurídica, de ser el caso . 5. Plano de ubicación y localización a escala 1/10,000. 6. Proyecto completo de Lotización que contendrá: (01 juego) - Perímetro del terreno y ángulos internos. - Diseño de lotización, vías, aceras y bermas. - Áreas correspondientes a los aportes reglamentarios. - Curvas de nivel y coordenadas UTM. - Indicación de las vías y habilitaciones urbanas colindantes. - Adecuación urbanísticas para limitados físicos. - Cuadro general de áreas. - Cuadro de aportes. - Cuadro de áreas y linderos de lotes por manzanas. - Secciones viales. - Plano catastral indicando las edificaciones ejecutadas. 7. Memoria descriptiva. 8. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 9. Derecho de pago por revisión de la Comisión Técnica Dictaminadora: (VALIDO POR 2 REVISIONES) Hasta 2 Ha. De 2 Ha. a 9 Ha. Más de 9 Ha 10. Pago por inspección ocular 11. Pago por derecho de trámite. 12. Declaración jurada de reserva de áreas para aportes reglamentarios. 13. Declaración jurada suscrita por el representante de la Habilitación y el Profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas total o parcialmente.	35.786% de la UIT 53.595% de la UIT 77.775% de la UIT 2.702% de la UIT 12.248% de la UIT				Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.	
13	Autorización para la inscripción provisional individualizada	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Pago por derecho de trámite. 4. Expediente presentado para aprobación de Habilitación Urbana en Trámite. 5. Resolución de Aprobación de Habilitación Urbana en el caso de solicitar autorización para la inscripción provisional individualizada.	5.887% de la UIT	15 días			T.D.	Gerente	
14	Valorización de aportes	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Expediente de Habilitación Urbana aprobado por la Comisión.			2 días		T.D.	Sub Gerente	

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

N°	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE				Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA		No Regulado			
					SILENC. ADMINIST.					
				Positivo	Negativo					
		4. Pago por derecho de trámite.	2.702% de la UIT							
15	Recepción de Obras de Habilitación Urbana D.S. N° 011-98-MTC, Art. 17°	1. Fólder. 2. Solicitud en Formulario N° 2. 3. Plano de replanteo con indicaciones de linderos, manzanas con su nomenclatura, medidas perimétricas, numeración y área de lotes área de aportes reglamentarios. 4. Constancia de control de obras de pavimentación, adjuntando certificado de calidad de asfalto y concreto. 5. Carta de recepción de obras de agua potable y alcantarillado expedido por SEDAPAL y recepción de Obra expedido por Luz del Sur. 6. Copia o Constancia de haber cancelado todo los déficits de aportes 7. Certificado de Gravamen o carga, acompañando un documento legalizado del acreedor. 8. Documento que acredite la recepción de obras de canalización de aguas de regadío de ser el caso. 9. Boleta o certificado de Habilitación de Proyecto. 10. Pago por derecho de trámite. 11. Pago por inspección ocular.	16.064% de la UIT 2.702% de la UIT		60 días			T.D	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
16	Subdivisión con fines de acumulación	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Título de Propiedad de los terrenos. 4. Autorización de ambos propietarios. 5. Plano de Ubicación Escala 1/5000 6. Plano matriz y propuesta de Subdivisión. 7. Memoria Descriptiva. 8. Boleta de Habilitación del Proyecto. 9. Comprobante de Pago al SERPAR (2%) 10. Derecho de Pago por trámite. 11. Derecho de pago por subdivisión.	7.790% de la UIT 1/1000 del valor del terreno a subdividir según plano arancelario vigente.		45 días			T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.
17	Convalidación de Resolución emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima	1. Fólder. 2. Solicitud simple. 3. Copia de Resolución y Plano aprobado de la MML. 4. Derecho de Pago por convalidación.	16.064% de la UIT		30 días			T.D	Gerente	Reconsideración Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Alcalde presentar: 15 d. resolver: 30 d.
18	Visación de Planos para AA.HH. y Org. Sociales con fines de Vivienda para la elaboración de proyectos de servicios básicos. Ordenanza N° 032-2003-MDA D.A. N° 044-03-MDA D.A. N° 054-03-MDA	1. Fólder. 2. Formulario. 3. Plano de Lotización, de Ubicación y perímetro 4. Memoria Descriptiva firmados por un Arquitecto o Ingeniero Colegiado (4 juegos). 5. Pago por derecho de tramite. 6. Pago por verificación Municipal. 7. Declaración Jurada, según el Art. 7 de la presente Ordenanza. 8. Personería Jurídica de los AA.HH. Y Organizaciones Sociales con fines de vivienda.	6.203% de la UIT 1.272% de la UIT		15 días			T.D	Sub Gerente	Reconsideración sub Gerente Apelación: Gerente NOTA: Los Plazos para interponer y resolver en

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que inicia el TRAMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		9. Constancia profesional del Arquitecto o Ing. Colegiado. 10. Carta de compromiso para iniciar tramite de habilitación urbana. 11. Pago en garantía a cuenta de liquidación por habilitación urbana.							instancia será de 15 y 30 días hábiles, respectivamente.
19	Levantamientos de cargas y/o Resoluciones aclaratorias.	1. Fólder. 2. Solicitud dirigida al Alcalde. 3. Copia de Resolución (antecedente). 4. Derecho de tramite.	9.378% de la UIT			30 días	TD	Gerente	
20	Plano base Distrital a escala 1/10,000	1. Fólder. 2. Solicitud dirigida al Alcalde. 3. Recibo de pago por obtención de plano - Asentamiento Humano que acrediten su condición	8.106% de la UIT 4.132% de la UIT	A			T.D	Sub Gerente	
21	Plano por Sectores Escala 1/5,000 D.S. N° 002-89-JUS	1.Fólder. 2.Solicitud dirigida al alcalde. 3.Recibo de pago por obtención del plano por sectores.	1.745% de la UIT	A			T.D	Sub Gerente	
22	Información Catastral. D.S. N° 002-89-JUS	1. Fólder. 2. Solicitud dirigida al alcalde 3. Copia de DNI. 4. Recibo de pago: derecho de trámite 5. Verificación Municipal - hasta 200 m2 - hasta 800 m2 - más de 800 m2	2.071% de la UIT 1.745% de la UIT 2.702% de la UIT 3.343% de la UIT	A			T.D	Sub Gerente	
23	Constancia Catastral D.S. N° 002-89-JUS	1.Fólder. 2.Solicitud dirigida al alcalde 3.Título de Propiedad, constancia de posesión y/o contrato de compra-venta. 4. Plano Perimétrico y de ubicación, del inmueble sellado y firmado por el profesional responsable, ingeniero o arquitecto. 5. Derecho de trámite. 6. Verificación Municipal: - hasta 200 m2 - hasta 800 m2	1.745% de la UIT 1.745% de la UIT 2.702% de la UIT	A			T.D	Sub Gerente	
24	Ficha Catastral. D.S. N° 002-89-JUS	1.Fólder. 2.Solicitud dirigida al alcalde. 3. Copia de DNI. 4.Título, constancia de posesión y/o contrato de compra-venta. 5.Derecho de trámite. 6.Verificación Municipal que se amerite ante duda de la información catastral. - Hasta 200 m2 - Hasta 800 m2 - más de 800 m2	1.114% de la UIT 1.745% de la UIT 2.702% de la UIT 3.343% de la UIT	A			T.D	Sub Gerente	
25	Listado de información catastral por sector D.S. N° 002-89-JUS	1. Fólder. 2.Solicitud dirigida al alcalde. 3. Copia simple de DNI del solicitante. 4. Recibo de pago por listado por sector.	1.430% de la UIT	A			T.D.	Sub Gerente	
26	Cambio de Zonificación	1. Fólder.				30 días	T.D.	Gerente	

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACION DEL TRAMITE			Dependencia que Inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		7. Copia de la Resolución de Sub división y/o acumulación de lotes. 8. Derecho de trámite. 9. Verificación Municipal : - Hasta 200 m2 - Hasta 800 m2 - más de 800 m2	2.702% de la UIT 1.745% de la UIT 2.702% de la UIT 3.343% de la UIT						
30	Certificado de Numeración Ley N° 26365	1. Fólder. 2. Solicitud Simple dirigida al alcalde. 3. Copia simple fedateada de la licencia de obra, certificada de Finalización de obra y/o declaratoria de Fabrica. 4. Verificación Municipal. 5. Recibo de pago cancelado por derecho de trámite. (por cada Unidad Inmobiliaria). Por cada puerta adicional.	1.272% de la UIT 2.002% de la UIT 0.316% de la UIT		5 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.
31	Constancia de Numeración Ley N° 26365	1. Fólder. 2. Solicitud Simple dirigida al alcalde. 3. Título de Propiedad o Constancia de Posesión. 4. Verificación Municipal. 5. Recibo de Pago cancelado por derecho de trámite. Por cada puerta adicional.	1.272% de la UIT 1.686% de la UIT 0.316% de la UIT						
32	Certificado de Jurisdicción Ley N° 27972 Art. 73°, 79°, 82°	1. Fólder. 2. Formulario Oficial Múltiple. 3. Plano de Ubicación firmado por un Ingeniero o Arquitecto Colegiado. 4. Pago por derecho de Trámite. 5. Pago por Verificación Municipal.	0.414% de la UIT 3.974% de la UIT 1.272% de la UIT				T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.
33	Plano de Zonificación Distrital a color escala 1/10000 a nivel de manzanas con vía y organización territorial.	1. Fólder. 2. Solicitud Simple dirigida al alcalde. 3. Recibo de pago por obtención del plano.	11.291% de la UIT				T.D.	Sub Gerente	
34	Certificado de Retiro Municipal D.S. 063-70-VI. Cap. VII	1. Carpeta adjuntando Hoja de trámite y el F.O.M. (por duplicado) debidamente llenado y firmado por el Profesional responsable y el Propietario. 2. Recibo de Pago cancelado por los derechos correspondientes. 3. Copia Literal de Dominio. 4. Plano de Ubicación y levantamiento de retiros exteriores de las edificaciones existentes en la cuadra en donde se sitúa el predio respectivo (por cada frente hacia la vía pública, y a ambos de la misma) a escala adecuada. Estos planos serán firmados por un Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado. 5. Fotografías a color (de ser posible con fechador) mostrando el entorno urbano colindante al predio respectivo. NOTA : - El otorgamiento de Certificado de retiro exterior en una sección menor al normativo, se dará en función al Alineamiento	Por Trámite 6.213% de la UIT		20 días		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente Apelación Gerente NOTA: los plazos para interponer y resolver en cada instancia será de 10 y 15 días hábiles respectivamente

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRÁMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINIST.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		predominante por Consolidación (50% más uno) de los predios edificados a ambos lados de la vía pública correspondiente.							
35	Certificado de posesión para Prescripción Adquisitiva de Dominio fines Notariales o Judiciales (No significa reconocimiento de propiedad. Código Civil Dec.Leg. N° 295 Ley N° 27157 Ley N° 27333 Vigencia: 90 días calendario	1. Fólder. 2. Certificado de Compatibilidad de Uso (tratándose de actividades económicas). 3. Plano de ubicación, distribución y perímetro, escala 1/50 o 1/100 indicando medidas, ángulos y memoria medidas ángulos y memoria descriptiva firmada por un Arquitecto o Ingeniero Colegiado. 4. Constancia profesional suscrita por Arquitecto o Ingeniero Civil. 5. Pago por derecho de trámite. 6. Pago por verificación municipal (inspección ocular) por cada 500 m2 o menos. 7. Declaración Jurada de no existir proceso judicial sobre derecho de propiedad del inmueble, bajo sanción de nulidad. 8. Informe de Defensa Civil tratándose de predios ubicados en zona de riesgos, pendientes mayores a 15%, otros. 9. Declaración Jurada de Posesión. Tratándose de Personas Jurídicas (actividades no residenciales) se presentará: 1. Copia de escritura de constitución y del poder del representante inscrito en los Registros Públicos vigente. 2. R.U.C. 3. Copia del documento de identidad del representante. OBSERVACIÓN: No se otorgará el certificado de posesión a: - Personas jurídicas que lo soliciten con fines de habilitaciones urbanas (empresas asociaciones de vivienda, cooperativas de vivienda, etc) solo lo podrán solicitar individualmente las personas naturales. - No podrá otorgarse a áreas menores a 32 mts2 (mínimo habitable). - No se otorgará, si se involucra áreas de uso público (vías parques, aportes, etc.) - El área que se solicite deberá estar ocupada o ser utilizada en su totalidad y debidamente cercada. - Áreas mayores a 500 mt2 deberá realizarse levantamiento topográfico previo, por cuenta del administrado (ejecutado por la Municipalidad) a cargo del área de catastro. - El uso del predio debe ser compatible con la zonificación - A quienes no acrediten la cancelación de sus autoavalúos de los últimos cinco años. - Tratándose de terrenos con fines agrícolas solo se verificará ocupación urbana, correspondiente al Ministerio de Agricultura su pronunciamiento.	10.019% de la UIT 5.088% de la UIT		X		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d.
36	Constancia de posesión Catastral para fines Administrativos. (Solo Personas Naturales) Vigencia: 90 días calendario (No significa reconocimiento de propiedad, ni título de propiedad, ni conformidad técnica) Ley N° 27333 Ley N° 27157	1. Fólder. 2. Certificado de compatibilidad de uso(tratandose de actividad económica). 3. Plano de ubicación, distribución y perímetro, escala 1/50 o 1/100, indicando medidas, ángulos y memoria descriptiva firmada por arquitecto o Ingeniero colegiado. 4. Constancia profesional suscrita por Arquitecto o Ingeniero Civil. 5. Pago por derecho de trámite por cada 500m2 o menos. 6. Pago por verificación municipal (inspección ocular) por cada 500 m2 o menos. 7. Declaración Jurada de no existir proceso judicial sobre derecho	10.019% de la UIT 5.088% de la UIT		X		T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación Gerente

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

TEXTO ÚNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS (T.U.P.A)

Entidad: Municipalidad Distrital de Ate.

Nº	DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	REQUISITOS	DERECHOS POR TRAMITES ADMINISTRATIVOS (NOTA 1)	CALIFICACIÓN DEL TRAMITE			Dependencia que inicia el TRÁMITE	AUTORIDAD que APRUEBA	Resuelve Recurso de Impugnación
				Automático	EVALUACIÓN PREVIA				
					SILENC. ADMINISTR.	No Regulado			
Positivo	Negativo								
		de propiedad del inmueble, bajo sanción de nulidad. 8. Informe de Defensa Civil tratándose de predios ubicados en zona de riesgos, pendientes mayores a 15%, otros. OBSERVACIÓN: No se otorgará el certificado de posesión a: - No podrá otorgarse a áreas menores a 36m2(mínimo habitable), ni mayores a 1000m2. - Tratándose de terrenos con fines agrícolas solo se verificara ocupación urbana, correspondiente al Ministerio de Agricultura su pronunciamiento. - No se otorgará, si se involucra áreas de uso público(vías, parques, aportes, etc.) - El área que se solicite deberá estar ocupada o ser utilizada en su totalidad y debidamente cercada. - Áreas mayores a 500 m2 deberá realizarse levantamiento topográfico previo, por cuenta del administrado (ejecutado por la Municipalidad) a cargo del área de catastro.							
37	Visación de Planos y Memoria Descriptiva para fines judiciales o notariales Ley N° 27333 Ley N° 26662	1. Fólder. 2. Formulario Oficial Múltiple 3. Plano de ubicación y perímetro, Memoria Descriptiva, firmado y sellado por arquitecto o Ingeniero colegiado. 4. Pago por derecho de trámite 5. Pago por verificación municipal.	0.414% de la UIT 3.313% de la UIT 1.262% de la UIT			X	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. Apelación Gerente
SUB GERENCIA DE OBRAS PÚBLICAS Y PROYECTOS.									
EJECUCION DE OBRAS EN AREAS DE USO PUBLICO									
1	Trabajos de emergencias, mantenimiento y/o ampliación de redes. Reglamento Nacional de Construcción. Ley N° 23509 D.S. N° 063-70-VI Ordenanza N° 203-99-MML Ley N° 27972 Ordenanza N° 337-01-MML	1.Fólder. 2.Solicitud simple 3.Plano de planta, indicando recorrido de redes aéreas y/o subterráneas y detalles de zanjas u otros. 4.Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas. 5.Cronograma de avance de Obra. 6.Memoria Descriptiva y plano de desviación de tránsito de peatones y vehículos y descripción de la señalización y seguridad de las vías a intervenir. 7.Copia de Autorización de la Municipalidad Metropolitana de Lima para interferir la vía, de ser el caso. 8.Declaración Jurada o carta de factibilidad de la empresa concesionaria del servicio público, aprobando el proyecto de obra y señalando a la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra. 9.Comprobante de pago por Derecho de trámite de la autorización. 10. Comprobante de pago por control de Obra por cada 50ml. (INICIO) 11. Comprobante de pago por derecho de trámite de conformidad de Obra 12. Comprobante de pago por control de obra para obtener la conformidad de Obra. Por cada 50ml. (FINALIZACION DE OBRA) Notas: (1) Están exceptuadas de los requisitos 4,5,6 y 7 las obras menores en vías locales de bajo tránsito que dejen operativa la mitad de la vía. (2) La documentación técnica (memoria descriptiva y planos) deberán	2.071% de la UIT 2.071% de la UIT 2.071% de la UIT 2.071% de la UIT			15 días	T.D.	Sub Gerente	Reconsideración Sub Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d. Apelación: Gerente presentar: 15 d. resolver: 30 d.

NOTA: El Porcentaje de la UIT corresponde al Año 2010 (S/. 3600.00)

ANEXO 3

Gastos Financieros HSBC

Interés Bancario

BANCA EMPRESAS
TARIFARIO: FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO
TASAS, COMISIONES Y GASTOS

www.hsbc.com.pe

FINANCIAMIENTO	TARIFA			MIN		MAX		OBSERVACIONES
	M.N.	M.E.	Equiv. en M.N.	M.N.	M.E.	M.N.	M.E.	
FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO	S/.	US\$	Equiv. en M.N.	S/.	US\$	S/.	US\$	
TASAS								
Tasa del financiamiento directo	24%	24%						
COMISIONES								
Comisión por estructuración sobre los costos totales del proyecto	3%	3%		3,500.00	1,000.00			Cobro único sobre el costo total del proyecto, a cobrarse después de primera transferencia de fondos
Comisión por gestión de tasación		20.00	60.00					Cobro por cada revisión de tasación
Comisiones legales								A especificar en cada contrato
Comisión por gestiones / trámites ante entidades varias			100.00	300.00				Cobro por cada gestión / trámite, aplica para entidades privadas y públicas como RR. PP., CAVALI, CONASEV, entre otros.
Comisión por levantamiento de garantías	50.00							No inscribibles
Comisión por levantamiento de garantía inscribible	180.00							Cobro por cada levantamiento
Comisión por administración de seguros endosados	450.00	150.00	450.00					Por cada renovación del seguro endosado

Comisión por emisión / prórroga / incremento de fianza sobre fiel cumplimiento	5%	5%		100.00	30.00			Sobre el monto de la fianza. Trimestre adelantado o por días transcurridos
Comisión por ejecución y pago de fianza	1.5%	1.5%		100.00	30.00			Cobro sobre el monto de cada ejecución y pago.
Comisión por aviso de ejecución	35.00	10.00	30.00					Cobro por cada aviso
Comisión por cada modificación	100.00	30.00	90.00					
Comisión por requerimiento de pago	100.00	30.00	90.00					Cobro por cada requerimiento
Comisión por portes	3.50	1.00	3.00					Cobro por cada operación

GASTOS

Gastos por evaluación de proyecto inmobiliario	5000.00	1,500.00	4,500.00					Cobro por cada evaluación
Gastos por supervisión de obra sobre el costo de obra		500.00	1,500.00					Según tarifario de Emp. Supervisora
Gastos de tasación								Según tarifario de Emp. Tasadora
Gastos notariales								Según tarifario notaría
Gastos por inscripción en los registros públicos								Según tarifario de Registros Públicos
Gasto de seguro de CAR		4.7%						Cobro único sobre el monto de la póliza, a cobrarse al inicio de cada proyecto
Gastos de seguro de Inmuebles		4.7%						Cobro sobre el monto de la póliza, a cobrarse una vez culminada la construcción

CONCEPTOS QUE APLICARÁN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

Tasa de interés moratorio	10%	10%						
Comisión de cobranza	0.125%	0.125%		7.00	2.00	350.00	100.00	Cobro al momento del pago, a cobrarse a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento

Comisión por gestión de protesto	100.00	30.00	90.00							Cobro por cada vez que se proteste
----------------------------------	--------	-------	-------	--	--	--	--	--	--	------------------------------------

NOTAS IMPORTANTES:

- El Banco tiene la obligación de difundir información de conformidad con la Ley N° 28587 y el Reglamento de Transparencia de Información y Disposiciones Aplicables a la contratación con Usuarios del sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N° 1765-2005.
- La Tasas aquí establecidas son fijas y se encuentran expresadas en términos efectivos anuales sobre un año de 360 días. Las Tarifas están sujetas a variación de acuerdo a condiciones del mercado. Estas modificaciones se comunicarán al Cliente, conforme a ley.
- Las comisiones y gastos aplican por moneda. El tipo de cambio referencial es de S/. 3.00. Se aplicará el tipo de cambio que el Banco tenga vigente al momento en que se efectúe la transacción.
- Conforme a la ley vigente, los créditos y débitos en las cuentas estarán afectos al ITF, cuya tasa actual es de 0.05%
- Los gastos y comisiones no incluyen IGV.
- El presente tarifario no aplica para clientes que tienen convenio de estabilidad tributaria.
- Las tarifas de seguros son anuales. No incluyen IGV.

Avance de obra Etapa 1							Entrega 2ª	
		36	37	38	39	40	41	ETAPA 42
En porcentaje								
En soles	15,026,329.62							
Desembolsos de obra (%)								

Desembolsos de efectivo para obra (S/.) Etapa 1								
Préstamo bancario total (S/.)	15,026,329.62							
Interés mensual	0.80%							
Prestamo mensual								
Saldo								
Deuda total								
Interés mensual								
Pago								
Amortización								
Interes total (S/.)	1,343,635.89							

Avance de obra Etapa 2								
En porcentaje		5.64%	5.42%	4.89%	4.61%	1.37%		
En soles	15,026,329.62	847,355.72	814,742.64	734,403.33	692,947.04	205,719.91		
Desembolsos de obra (%)		2.29%	2.07%	2.71%	1.27%	1.35%		

Desembolsos de efectivo para obra (S/.) Etapa 2		343,838.83	311,604.63	406,771.69	191,224.04	203,329.90		
Préstamo bancario total (S/.)	15,026,329.62							
Interés mensual	0.80%							
Prestamo mensual		343,838.83	311,604.63	406,771.69	191,224.04	203,329.90	0.00	
Saldo		13,569,560.53	13,913,399.36	14,225,003.99	14,631,775.69	14,822,999.72	15,026,329.62	
Deuda total		13,913,399.36	14,225,003.99	14,631,775.69	14,822,999.72	15,026,329.62	15,026,329.62	
Interés mensual		110,947.40	113,432.18	116,675.83	118,200.68	119,822.06	119,822.06	
Pago		110,947.40	113,432.18	116,675.83	118,200.68	119,822.06	15,146,151.68	
Amortización		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,026,329.62	
Interes total (S/.)	1,343,635.89							

ANEXO 4

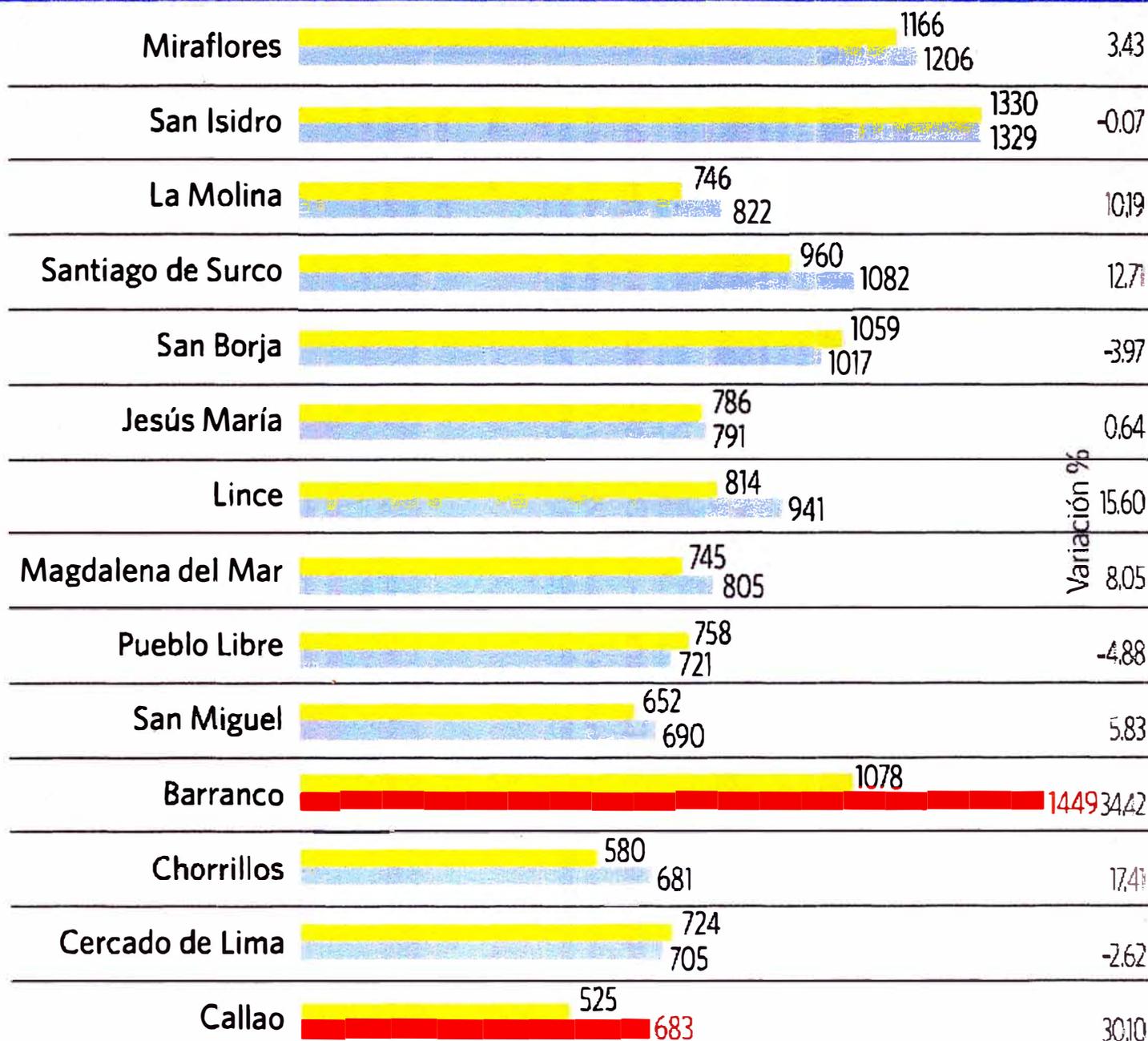
Costo de Terrenos en Distintos Distritos

LOS PRECIOS DE LOS TERRENOS EN LIMA

Barranco y el Callao son los distritos donde se registra un mayor incremento de precios.

REF:
Precios en US\$ por m²

1er T 2009
1er T 2010



COSTO PROMEDIO DEL TERRENO EN ATE – SANTA CLARA

MundoAnuncio.com / Lima Metropolitana

Clasificados gratis - Compra venta y servicios

Anuncios en Lima Metropolitana (250 292 anuncios clasificados)

Anuncios Gratis > Perú > Lima Metropolitana > Viviendas - Locales > Viviendas - Locales en Perú > Viviendas - Locales en Lima Metropolitana > vendo piso - casa > vendo piso - casa en Perú > vendo piso - casa en Lima Metropolitana > **Vendo terreno en Ate - Santa Clara - Santa Clara - Lima Metropolitana**

[Inserta tu anuncio gratis.](#)

Publicar tu anuncio

Buscar anuncio:

En Categoría:

En Provincia / Ciudad

- vendo piso - casa

Lima Metropolitana

Buscar

Vendo terreno en Ate - Santa Clara - Santa Clara - Lima Metropolitana

Vendo terreno Ate - Santa Clara ; 46,400 m2 , precio 100 dolares el M2, altura del Km 11 de la Carretera Central ; colinda entre dos avenidas , documentos en regla, mayor información al email : lethycam@hotmail.com o llamar al 991-581-330 con la Sra Leticia

Ciudad: Lima

Barrio: Santa Clara

Zona: Lima Metropolitana

Fecha: Jueves 19 de Agosto de 2010. 07:45:28

Anuncio ofrecido por: Particular (directo de propietario)

Precio: S 100 x M2

Contactar con el usuario

ANEXO 5

Evaluación Económica

