



MAGNA

INSTITUCIÓN DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL

CURSO DE FORMACIÓN



Gestión de proyectos inmobiliarios

Viabilidad del Terreno y Evaluación Económica

Módulo 8

Temario

Módulo VIII: Viabilidad del Terreno y Evaluación Económica

Macro y micro localización.

Estudio de suelos y cargas.

Factibilidad de servicios.

Análisis económico y financiero de terrenos.

Macro y micro localización.

Macro y micro localización.

La macro localización de un terreno es un paso crucial en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, ya que determina la idoneidad y viabilidad del sitio para la construcción.

Este proceso implica evaluar factores a nivel regional y geográfico que influyen en la decisión de inversión.

La macro localización se define como el entorno espacial de un inmueble. Puede tratarse de un distrito, de la propia ciudad o, más ampliamente, de la región, el estado o una unidad geográfica superior. En esencia, se trata de medir el atractivo de una región o de la ciudad en la que se encuentra el inmueble.



Macro y micro localización.

Al seleccionar un terreno para un proyecto inmobiliario, es esencial analizar las tendencias del mercado local, la demanda de viviendas o instalaciones comerciales, así como la expansión urbana proyectada. La macro localización también incluye la evaluación de la seguridad y la calidad ambiental del área, así como la adecuación a las normativas y regulaciones locales.

En resumen, la macro localización ofrece una visión panorámica que permite a los desarrolladores inmobiliarios tomar decisiones informadas sobre la idoneidad de un terreno para sus proyectos, considerando factores clave que afectarán tanto la rentabilidad como la aceptación del proyecto en el mercado.



Estudio de suelos y cargas.

Estudio de suelos y cargas.

Un estudio de suelos para cimentación es una evaluación detallada de las características del terreno en el que se planea construir una estructura, con el objetivo de determinar su capacidad de soporte y establecer las condiciones para una cimentación segura y eficiente. Este tipo de estudio es esencial para garantizar la estabilidad y durabilidad de la construcción a lo largo del tiempo.

Durante el proceso, ingenieros especializados realizan perforaciones en el suelo para obtener muestras representativas. Estas muestras se analizan para determinar la composición del suelo, su resistencia, su capacidad de carga y otros parámetros geotécnicos. También se evalúan las condiciones del agua subterránea, ya que esta puede afectar significativamente la estabilidad del suelo.



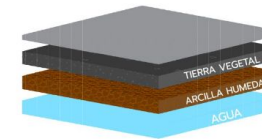
Estudio de suelos y cargas.

Los resultados del estudio de suelos proporcionan información crucial para el diseño de la cimentación. Esto incluye la elección del tipo de cimentación más adecuado (como cimentaciones superficiales o profundas), la especificación de la profundidad de la cimentación y la necesidad de medidas adicionales, como la compactación del suelo o la implementación de pilotes.

Un estudio de suelos para cimentación es fundamental para mitigar riesgos y asegurar que la cimentación de la estructura se adapte de manera óptima a las condiciones específicas del terreno, contribuyendo así a la seguridad y estabilidad a largo plazo de la construcción.

¿Qué cimentación es mejor para cada tipo de suelo?

Para planificar, diseñar y construir, es importante conocer el tipo de suelo de nuestro terreno. Esto nos ayudará a definir qué cimentación utilizar. Aquí te los explicamos brevemente:

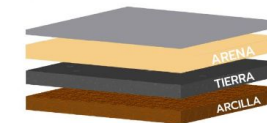
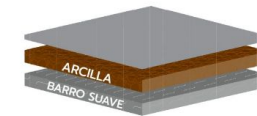


SUELO BLANDO:

- Es de baja resistencia
- Se caracteriza por ser de arcilla suave
- Para cimentar, lo más recomendable es la losa de cimentación

SUELO SEMIBLANDO O INTERMEDIO:

- Es de mediana resistencia
- Se caracteriza por ser de arcilla y barro suave
- La cimentación recomendada es zapata corrida o aislada



SUELO DURO:

- Es de alta resistencia
- Se caracteriza por ser de arena compacta, tepetate o pedregoso
- La cimentación recomendada es zapata corrida o aislada

Recomendación: Hacer un estudio de mecánica de suelo, te ayudará a definir el tipo de cimentación y estructura que mejor se adapte a tu terreno.

Factibilidad de servicios.

Factibilidad de servicios.

La factibilidad de servicios en un proyecto inmobiliario en Perú se refiere a la evaluación de la disponibilidad y viabilidad de servicios básicos necesarios para el desarrollo y funcionamiento adecuado de la infraestructura. Estos servicios incluyen aspectos clave como el suministro de agua potable, el saneamiento, la energía eléctrica, las vías de acceso y la conectividad a redes de comunicación.

En el contexto peruano, es esencial considerar la normativa local y las regulaciones gubernamentales relacionadas con la prestación de servicios en áreas específicas. Los desarrolladores inmobiliarios deben trabajar en colaboración con las autoridades locales y las empresas proveedoras de servicios para garantizar que el proyecto cuente con las conexiones y permisos necesarios.



Factibilidad de servicios.



N° 247 -2023/ET-S

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO



Categoría: MULTIFAMILIAR y COMERCIAL

Referencia: Expediente Virtual Registro N° 41091-2023

Recibo de pago: F402-0012353 del 20.04.2023

Expediente Completo: 26 de abril de 2023

Fecha de Emisión: 28 de abril de 2023

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre: LA VENTUROSA S.A.		RUC: 20383731705
Dirección: Jr. El Polo N° 401 Dpto. 401		Urb.:
Distrito: Santiago de Surco	Tel./Cel.: 996121063	E-mail: oliveireingenierosa@gmail.com
Representante Legal: Evelyn Isla Pacheco		DNI: 41478074

DATOS DE LA PROPIEDAD:

Ubicación: Av. Reducto N° 894 esquina Paje. San Martín N° 191		
Urb.: Miraflores	Distrito: Miraflores	Sector: 56
Área: 649,78 m ²	Área a construir: 9 260,27 m ²	Semisótano:
Sótanos: 06	Pisos: 15 y azotea	N° Departamentos: 70

SUSTENTO TÉCNICO:

Las redes de agua potable y los colectores secundarios de alcantarillado, existentes en la zona, diseñados, construidos e instalados originalmente para la atención de Edificaciones Unifamiliares, no se encuentran aptos para atender las demandas de agua potable y/o de las descargas de nuevos Proyectos Edificatorios, esto debido al crecimiento constante, sostenido e incontrolado que las mismas vienen afectando a las ciudades de Lima Metropolitana y del Callao, lo cual ocasiona que la infraestructura instalada no tenga la capacidad operativa que se requiere para atender tales demandas; no teniendo SEDAPAL programado su cambio o rehabilitación en el corto plazo. Por lo que en tanto no se implementen por SEDAPAL las obras de Ampliación o Mejoramiento definitivas de los Sistemas de agua potable y alcantarillado, para atender las nuevas demandas de vuestro Proyecto Inmobiliario, es necesario e imprescindible la asignación de los siguientes Conditionamientos Técnicos (*):

CONDICIONES TÉCNICAS:

Servicio de Agua Potable

Con respecto al requerimiento solicitado, es necesario continuar con el mejoramiento del sector, en la zona de influencia de vuestro proyecto inmobiliario, debido a la demanda del consumo de agua potable, donde se proyecta a desarrollar la edificación; por lo que deberá elaborarse y presentarse para su revisión y aprobación por SEDAPAL, un proyecto de instalación de redes de servicio de diámetro 160 mm (DN 6" referencial) HDPE según NTP ISO 4427:2008 color azul PE-100 y conforme a la norma técnica vigente y en reemplazo de la red existente de diámetro 100 mm AC y de PPR, a lo largo del Pasaje San Martín en el tramo comprendido hasta la Av. Reducto, continuando por esta última vía hasta el predio con numeración municipal 816 y con empalmes a las redes existentes en las intersecciones indicadas, según croquis adjunto.

Asimismo, el proyecto de agua potable deberá considerar de acuerdo al plano presentado, la instalación de dos (02) conexiones domiciliarias, una de ellas de diámetro 25 mm (Ø 1" referencial) con su respectivo medidor de caudal a ubicarse en el Pasaje San Martín y la otra de diámetro 15 mm (Ø 1/2" referencial) con su respectivo medidor de caudal a ubicarse en la Av. Reducto, en reemplazo de todas las conexiones domiciliarias existentes según el sistema comercial, tales como N° 2577755 (Con cota 15,38 m.), debido a la antigüedad de estas conexiones y porque fueron destinadas para vivienda unifamiliar. También se deberá considerar el traslado y rehabilitación de las conexiones existentes vigentes a la red proyectada, (desde la toma de la conexión hasta la caja de control e incluyendo y demás accesorios como válvulas, grifos contra incendio etc. de existir.) Asimismo, en las instalaciones interiores deberán considerarse los elementos de presurización necesarios para que la presente edificación cuente con un adecuado abastecimiento de agua potable e igualmente le recomendamos el uso de aparatos ahorradores en las instalaciones sanitarias interiores de la edificación.

PLANIFICACIÓN
2023-04-28

Factibilidad de servicios.

SUSTENTO TÉCNICO:

Las redes de agua potable y los colectores secundarios de alcantarillado, existentes en la zona, diseñados, contruidos e instalados originalmente para la atención de Edificaciones Unifamiliares, no se encuentran aptos para atender las demandas de agua potable y/o de las descargas de nuevos Proyectos Edificatorios, esto debido al crecimiento constante, sostenido e incontrolado que las mismas vienen afectando a las ciudades de Lima Metropolitana y del Callao, lo cual ocasiona que la infraestructura instalada no tenga la capacidad operativa que se requiere para atender tales demandas; no teniendo SEDAPAL programado su cambio o rehabilitación en el corto plazo. Por lo que en tanto no se implementen por SEDAPAL las obras de Ampliación o Mejoramiento definitivas de los Sistemas de agua potable y alcantarillado, para atender las nuevas demandas de vuestro Proyecto Inmobiliario, es necesario e imprescindible la asignación de los siguientes Condicionamientos Técnicos (*):

CONDICIONES TÉCNICAS:

Servicio de Agua Potable

Con respecto al requerimiento solicitado, es necesario continuar con el mejoramiento del sector, en la zona de influencia de vuestro proyecto inmobiliario, debido a la demanda del consumo de agua potable, donde se proyecta a desarrollar la edificación; por lo que deberá elaborar y presentar para su revisión y aprobación por SEDAPAL, un proyecto de instalación de redes de servicio de diámetro 160 mm (DN 6" referencial) HDPE según NTP ISO 4427:2008 color azul PE-100 y conforme a la norma técnica vigente y en reemplazo de la red existente de diámetro 100 mm AC y de F°F°, a lo largo del Pasaje San Martín en el tramo comprendido hasta la Av. Reducto, continuando por esta última vía hasta el predio con numeración municipal 816 y con empalmes a las redes existentes en las intersecciones indicadas, según croquis adjunto.

MAGNA
INSTITUCIÓN DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL

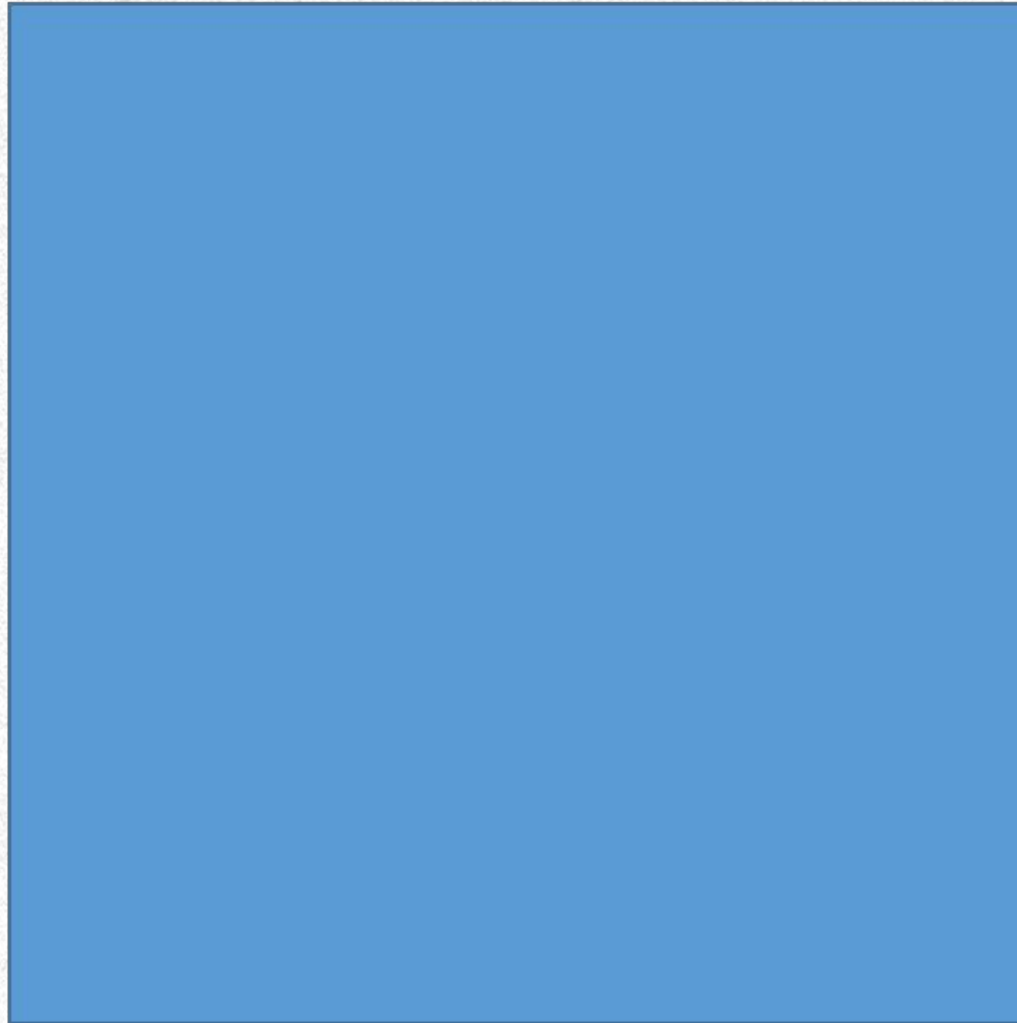


Análisis económico y financiero de terrenos.

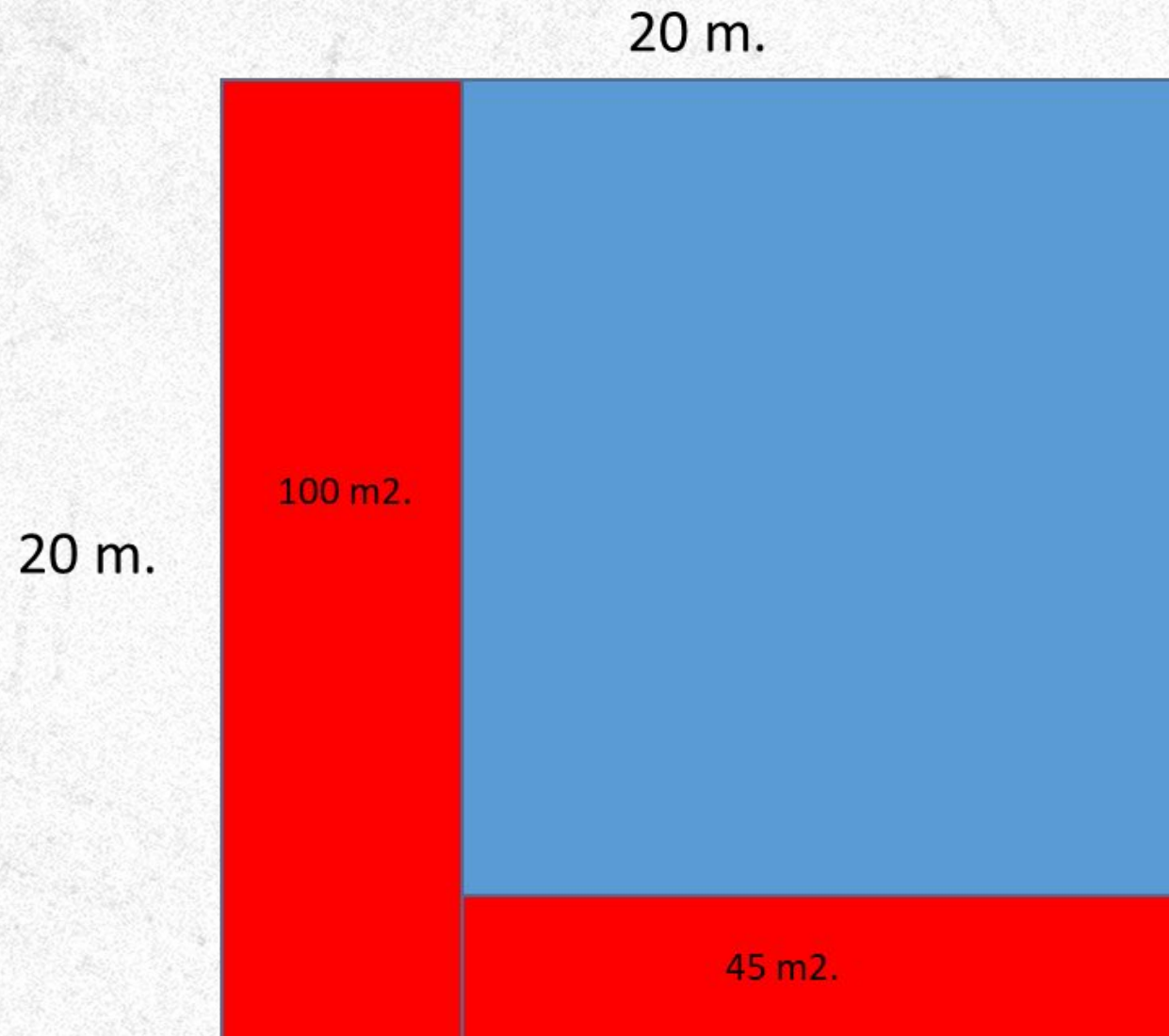
Análisis económico y financiero de terrenos.

20 m.

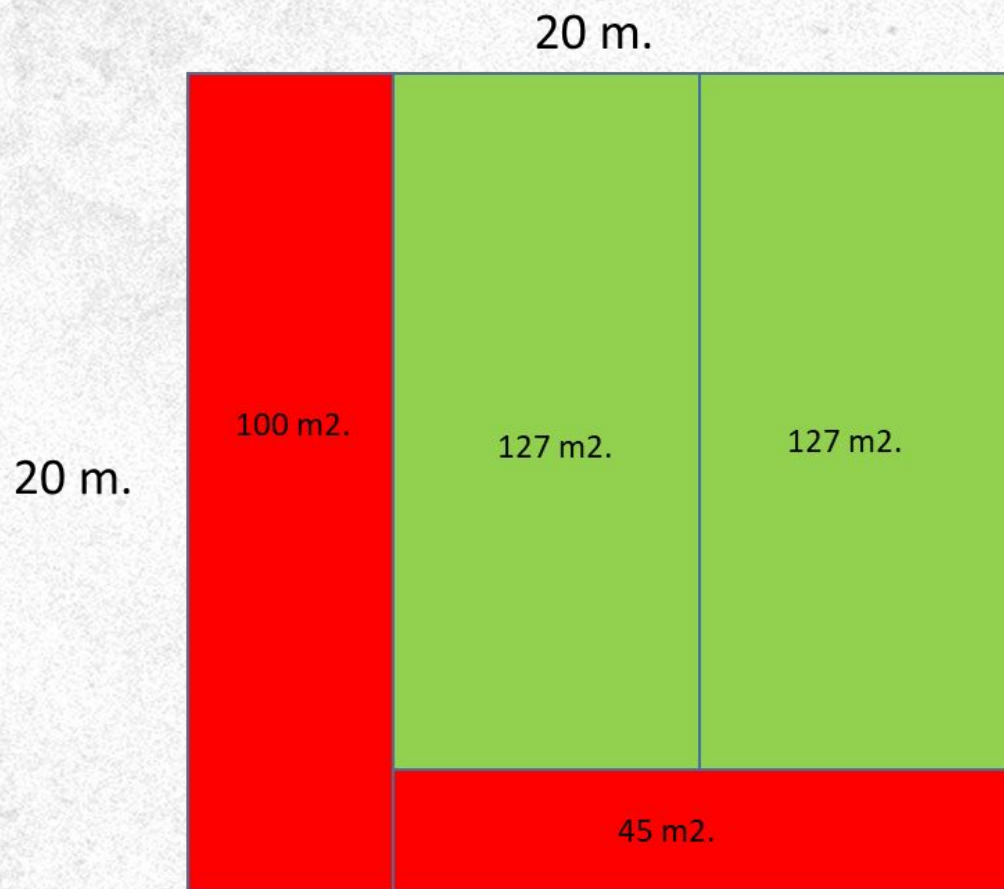
20 m.



Análisis económico y financiero de terrenos.

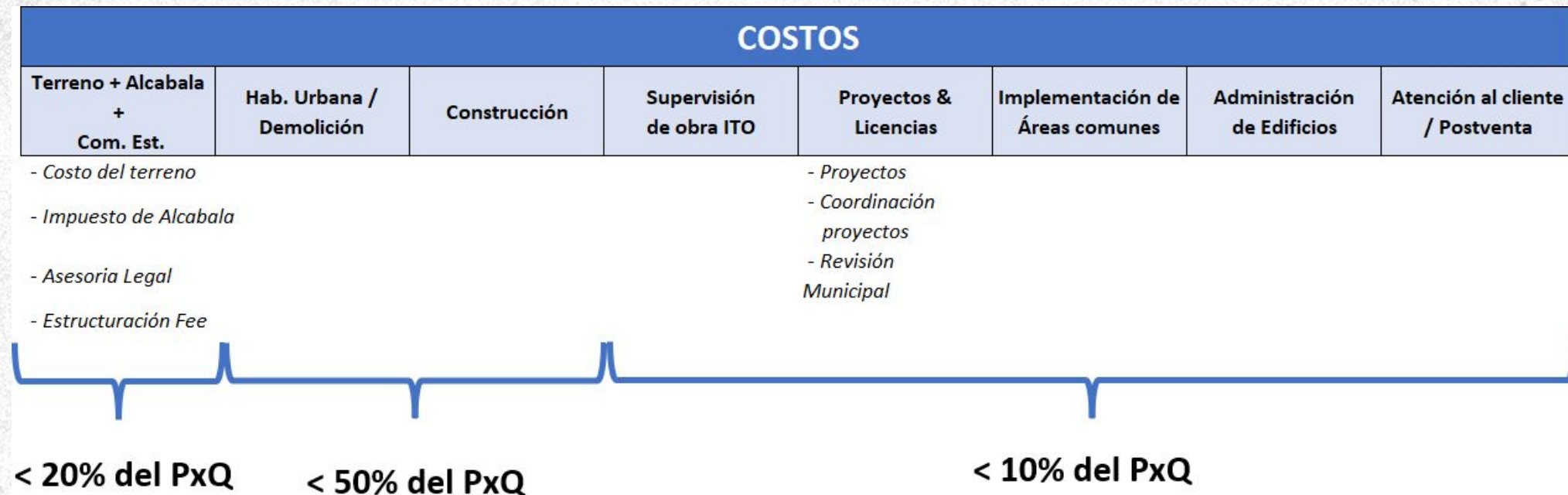
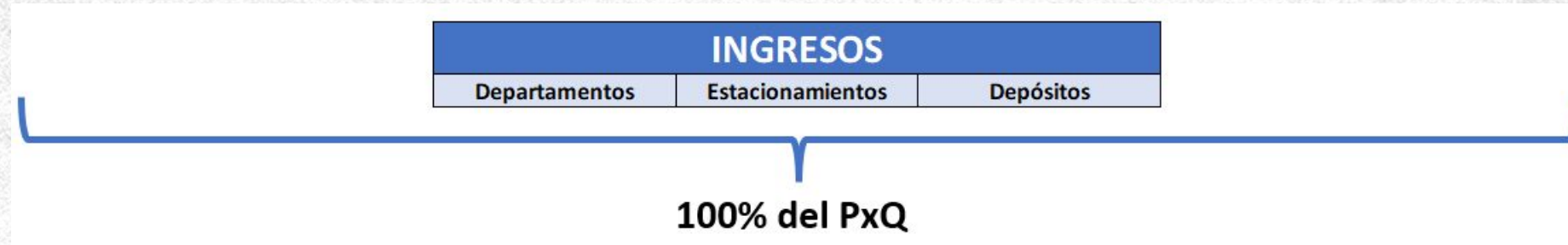


Análisis económico y financiero de terrenos.



	40	40
7	120	120
6	120	120
5	120	120
4	120	120
3	120	120
2	120	120
1	120	100
-1		

Análisis económico y financiero de terrenos.



Análisis económico y financiero de terrenos.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Ene-21	Feb-21	Mar-21	Abr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Oct-21	Nov-21	Dic-21	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23	Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24	May-24

Gantt	CT	IP			IV						IC														TV			TC	IE							CP									
Ventas					4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88	OK			
					Preventa							Construccion															Entrega Inmediata																		



INSTITUCIÓN DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL

