



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de
Edificación

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE UN
PROYECTO INMOBILIARIO (RESIDENCIAL VS
OFICINAS) EN LA CIUDAD DE LIMA (PERU)

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Edificación

AUTOR/A: Sánchez Custodio, Carmen Rosa

Tutor/a: Llinares Millán, María del Carmen

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

2023



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO INMOBILIARIO (RESIDENCIAL VS OFICINAS) EN LA CIUDAD DE LIMA (PERÚ)

AUTOR

CARMEN ROSA SANCHEZ CUSTODIO

TUTOR

MARIA DEL CARMEN LLINARES

MÁSTER EN EDIFICACIÓN

CURSO 2023-2024



AGRADECIMIENTOS

A Dios por permitirme cumplir uno de mis sueños.

A mi madre Lucila Custodio Cerna que me impulso, me animo y apoyo en todo momento; quien es mi mayor inspiración y esta para mí en todo momento.

A mi pareja Jorge Pairazaman Cerna por ser mi mayor soporte, apoyarme, impulsarme y estar conmigo en las buenas y en las malas.

A mi familia por siempre estar siempre conmigo y ser mi soporte.

A mis amigas por ser incondicionales y estar conmigo en las buenas y malas.

A mi tutora por las enseñanzas brindadas y la paciencia al enseñarme y guiarme.

A mis profesores por enseñarme e impulsarme a incrementar mis conocimientos.



RESUMEN

En la actualidad el país de Perú viene sufriendo grandes cambios y siendo afectado en los últimos años a nivel económico, sanitario y político lo que ha generado una desaceleración de inversiones. El sector inmobiliario no ha sido indiferente a estos problemas, sufriendo grandes cambios y afectaciones en el producto del proyecto y en la parte económica.

En la ciudad de Lima existen diferentes necesidades por satisfacer con respecto a viviendas y oficinas. Actualmente la mayoría de población de Lima vive en viviendas alquiladas o con familiares y no propias, lo que nos da una indicación de que existe una demanda insatisfecha de viviendas en la ciudad. El sector de oficinas en los últimos años se ha visto afectado a consecuencias del estado de emergencia sanitaria nacional generado por el brote del COVID-19. Lo que originó que las empresas cambien su metodología de trabajo presencial por vía online (teletrabajo); sin embargo, en el último año se está retomando el trabajo presencial con algunas variaciones, generando que la empresa tenga la necesidad de volver a adquirir oficinas, pero con espacios más reducidos mezclando el teletrabajo y el trabajo presencial.

Debido a la inestabilidad que sufre el país actualmente los promotores de proyectos están siendo muy cautelosos al desarrollar cada proyecto. Por ello, se plantea realizar el estudio comparativo de la viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial versus oficinas en un mismo terreno y que el promotor pueda evaluar las ventajas o desventajas de cada proyecto.



ABSTRACT

Currently the country of Peru is undergoing major changes and has been affected in recent years at the economic, health and political level, which has generated a slowdown in investment. The real estate sector has not been indifferent to these problems, suffering great changes and affectations in the product of the project and in the economic part.

In the city of Lima there are different needs to be satisfied with respect to housing and offices. Currently, the majority of Lima's population lives in rented housing or with relatives rather than in their own homes, which gives us an indication that there is an unsatisfied demand for housing in the city. In recent years, the office sector has been affected by the National Sanitary Emergency generated by the outbreak of COVID-19. This caused companies to change their on-site work methodology to online (teleworking); however, in the last year, on-site work is being resumed with some variations, generating the need for companies to acquire offices again, but with smaller spaces, mixing teleworking and on-site work.

Due to the instability that the country is currently suffering, project promoters are being very cautious when developing each project. Therefore, a comparative study of the viability of a residential versus office real estate project on the same land is proposed so that the developer can evaluate the advantages or disadvantages of each project.



INDICE

Contenido

AGRADECIMIENTOS	1
RESUMEN	2
ABSTRACT	3
INDICE	4
1. PRESENTACIÓN DEL TEMA.....	6
1.1 Introducción	6
1.2 Objetivos.....	10
1.3 Relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible	11
1.4 Metodología	12
1.5 Revisión Teórica	14
1.6 Identificación y Descripción del Solar	30
2. ESTUDIO Y DESARROLLO PROMOCIÓN DE VIVIENDAS.....	33
2.1 Estudio Urbanístico.....	33
2.2 Estudio de Mercado.....	36
2.3 Planteamiento de la Promoción.....	61
2.4 Estudio Económico	63
3. ESTUDIO Y DESARROLLO PROMOCIÓN DE OFICINAS	73
3.1 Estudio Urbanístico.....	73
3.2 Estudio de Mercado.....	73
3.3 Planteamiento de la Promoción.....	82
3.4 Estudio Económico	84
4. CONCLUSIONES	94
4.1 Comparativa del desarrollo de viviendas vs oficinas	94
4.2 Conclusiones finales	98
BIBLIOGRAFÍA.....	100
Recursos de Internet	100
Artículos, Libros y Tesis.....	101
IDENTIFICACIÓN DE ILUSTRACIÓN, GRAFICOS Y TABLAS	102
ANEXOS	106



1. PRESENTACIÓN DEL TEMA

1.1 Introducción

1.2 Objetivos

1.3 Metodología

1.4 Revisión Teórica

1.5 Identificación y Descripción del Solar



1. PRESENTACIÓN DEL TEMA

1.1 Introducción

Para comprender el contexto actual en el que se desarrollará el estudio comparativo de la viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial vs oficinas en la ciudad de Lima, se analizará como introducción la situación actual en Perú, la situación en el sector inmobiliario en el país y en la ciudad de Lima.

Situación actual en Perú

Perú tiene como población 33,396,700 habitantes y su economía se basa principalmente en los sectores productivos como la manufactura, minería e hidrocarburos, comercio y construcción.

En el 2023, el país está atravesando por una inestabilidad política y económica que por conflictos internos entre el poder ejecutivo y el legislativo generan la reducción de la inversión privada haciendo que el país tenga un avance lento, siendo menos de lo esperado.

Actualmente el PBI (Producto Bruto Interno) del país ha crecido en un 2.3 % interanual de mayo del 2022, acumulando un crecimiento del 3.5% en el 2022. Este crecimiento es evidenciado básicamente en el PBI no primario debido a una mayor actividad en manufactura no primaria y servicios como consecuencia de la recuperación post Covid 19. Sin embargo, el PBI primario se ha visto afectado por una caída del 3.6%, en los sectores de la pesca, minería metálica y manufactura como se puede observar en la ilustración 1.

Producto Bruto Interno

(Var. % respecto al mismo periodo del año anterior)

	Peso 2021 ^{1/}	2022	
		Mayo	Ene.-May.
PBI Primario	21,2	-3,6	-1,3
Agropecuario	5,9	7,4	4,9
Pesca	0,5	-16,6	-24,5
Minería metálica	9,9	-10,7	-3,6
Hidrocarburos	1,6	20,3	16,1
Manufactura primaria	3,3	-11,7	-9,8
PBI No Primario	78,8	4,2	4,8
Manufactura no primaria	9,4	8,1	6,5
Electricidad, agua y gas	1,8	2,0	3,0
Construcción	6,8	0,2	0,7
Comercio	10,5	2,8	4,6
Servicios	50,3	4,4	5,1
PBI Global	100,0	2,3	3,5

^{1/} Ponderación implícita del año 2021 a precios de 2007.

Fuente: INEI y BCRP.

Ilustración 1 Producto Bruto Interno. Fuente: BCRP

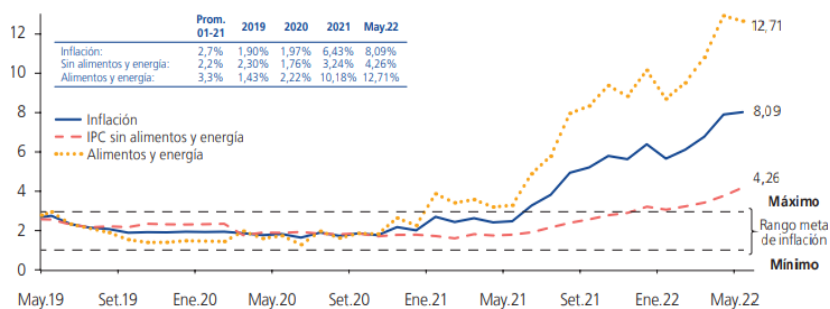


Ilustración 4. Inflación Mayo 2022. Fuente: BCRP

El país viene siendo afectado tanto por problemas políticos y económico internos como externos, lo que está generando incertidumbre a nivel del país. La inflación, el aumento del IPP y un crecimiento lento del PBI hace que el país esté en incertidumbre para inversionistas privados, sin embargo, Perú sigue siendo un país atractivo para invertir ya que se encuentra entre los países que menor inflación ha tenido en América del sur.

El sector inmobiliario en Perú

El sector inmobiliario en 2022 se muestra incierto, debido a tres factores principales: políticos, económicos (locales y mundiales) y de salud (pandemia). Sin embargo, pese a los problemas existentes el sector inmobiliario se sigue fortaleciendo y se encuentra en recuperación del fuerte impacto del Covid-19.

El sector construcción, el cual está ligado al sector inmobiliario, se ha visto estancado en el primer semestre del 2022. El sector ha crecido solo el 0.2% hasta mayo del 2022, siendo una de las actividades productivas con menor crecimiento hasta este momento del año. CAPECO (Cámara Peruana de Construcción), nos indica que prevé que el sector de la construcción decrezca al finalizar el año por la crisis política que atraviesa el país.

Adicionalmente si analizamos los precios de materiales, estos han tenido un incremento del 27%. Los materiales afectados son el acero con el 74.2%, ladrillos de arcilla con el 50.2%, losetas con el 26.1%, cemento con el 14.1% y la mano de obra con el 4.9%.

Respecto a los créditos hipotecarios Mivivienda (crédito hipotecario para construir una vivienda, comprar o mejorar; el crédito es brindado por el estado peruano) han caído el 12% por subsidios insuficientes y a este problema se le aumenta el incremento de tasas de interés por parte de las entidades financieras. En el año 2021, el Fondo MiVivienda fue de 1,200 millones de soles o 300 millones de euros en créditos hipotecarios para los bonos de Techo Propio; sin embargo, para el 2022 solo se asignó 500 millones de soles o 125 millones de euros. Esta bajada de presupuesto para los bonos se vio afectada claramente en la demanda de viviendas, debido a que los subsidios no eran suficientes y genera una demanda insatisfecha alta.

En el sector inmobiliario de viviendas, se ha evidenciado que, las ventas en etapa de preventa (lo denominamos en planos) ha disminuido considerablemente aunque estas sean de menor precio con respecto a las ventas de entrega inmediata quienes con de un precio mayor. Esto, nos indica que la incertidumbre de la cual hacemos mención también se ve afectada al momento de la compra, ya que ahora el demandante es cauto al tomar decisiones.

El punto que no ha sufrido variación con respecto a los años anteriores es que el mercado potencial inmobiliario aún sigue siendo los jóvenes adultos que poseen cada vez más poder adquisitivo; sin embargo, ahora este mercado demanda mayores espacios y zonas tecnológicas.

En el sector inmobiliario de oficinas, también se ve amenazado por factores políticos, económicos y de salud como en el de vivienda, debido a que este sector fue el más afectado durante pandemia del Covid-19. Este sector ha sufrido grandes cambios ya que, deben regirse ahora según las exigencias gubernamentales que nos dejó la crisis sanitaria; sin embargo, este 2022 se viene recuperando la demanda haciendo que las empresas recuperen el espacio físico donde trabajar, pero teniendo horarios mixtos por el aforo post pandemia.

En ambos rubros se evidencia una incertidumbre, ya no tanto sanitaria como el año anterior, sino económica. La inflación y el problema político interno y externo que estamos viviendo afecta al país; sin embargo, las expectativas de crecer aún se mantienen debido al retorno de las ferias inmobiliarias presenciales y los esfuerzos de las empresas del sector.

Situación actual en el sector inmobiliario en Lima

Actualmente el sector inmobiliario la ciudad de Lima se encuentra dividido por temas de ubicación, en 6 partes: Lima Norte, Lima Sur, Lima Este, Lima Centro, Lima Moderna y Lima Top.

En estos 6 sectores podemos evidenciar que se tiene una mayor actividad de venta y demanda se concentra en los sectores llamando Lima Top (San Isidro, Miraflores, San Borja, Barranco, Santiago de Surco y La Molina) y Lima Moderna (Jesús María, Magdalena, San Miguel, Pueblo Libre, Surquillo y Lince); a comparación de Lima Norte o Este no se ven tantas opciones debido al factor de transporte y seguridad. Sin embargo, la oferta de viviendas ha registrado una baja de 12% en este año debido a la disminución de proyectos fruto de la crisis política.

Las inversiones ahora son cautelosas o ha sido postergadas. Los desarrolladores han optado por proyectos de menor envergadura por el temor de la no compra y esto se ha visto reflejado más en Lima Moderna como se puede observar en la siguiente ilustración 5.



Ilustración 5. Indicador de oferta/venta de vivienda. Fuente: Construyendo

Sin embargo, aún existe una demanda insatisfecha en Lima Metropolitana y Callao de 300 mil unidades aproximadamente por lo que se continúan promoviendo proyectos.

El precio promedio en la ciudad de Lima es de 6.544 soles /m² o € 1,636 euros /m², teniendo una caída en el mes de mayo del 2022 como se puede observar en la ilustración 6. Los distritos con el precio más elevado son San Isidro y Miraflores.

EVOLUCIÓN MENSUAL DEL PRECIO PROMEDIO DE VENTA. S./M2

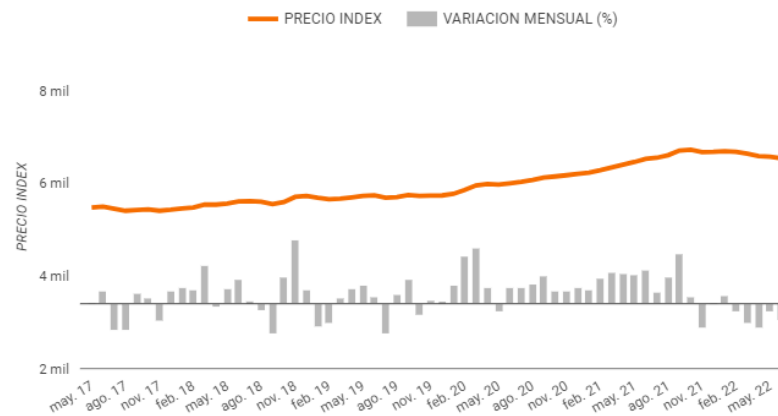


Ilustración 6. Evaluación Mensual del Precio Promedio de Venta S/m2. Fuente: Urbania

Actualmente el sector inmobiliario en Lima como alrededor de todo el país se ve afectado a la incertidumbre, sin embargo, los desarrolladores vienen siendo cautelosos con los proyectos a desarrollar. Los proyectos desarrollados tienen en cuenta de no ser una inversión grande que no genere un riesgo mayor en las circunstancias que se están viviendo en el país y a nivel mundial.

1.2 Objetivos

El objetivo general del trabajo es realizar la comparación entre el estudio de viabilidad económica de un proyecto de viviendas versus un proyecto de oficinas desarrollados en el mismo terreno. El terreno está ubicado en el distrito de Miraflores, Lima, Perú.

Los objetivos específicos son los siguientes:

- Realizar el estudio urbanístico del terreno. En el estudio se analizará los parámetros urbanísticos del terreno necesarios para el diseño básico. Se definirá el tipo de edificación a construir, el uso, la altura, el número de estacionamientos mínimos requeridos, el retiro mínimo exigido y porcentaje mínimo de área libre.
- Realizar el estudio de mercado del terreno, enfocado en proyectos de viviendas y de oficinas. En el estudio de mercado se analizará la información socioeconómica, las tendencias y amenazas del mercado.
Se realizará un estudio macro y micro en el distrito de Miraflores, donde se definirá la tipología de vivienda, superficie, precios unitarios y precio absoluto para viviendas y oficinas.
- Proponer una promoción de viviendas y otra promoción de oficinas para un mercado potencial.
- Estimar ingresos y gastos que generen la realización de la promoción de viviendas y de oficinas.
- Analizar la rentabilidad mediante la cuenta de resultados para las promociones de viviendas y de oficinas.
- Analizar la rentabilidad mediante la metodología dinámica, hallando el Pay-back, VAN y TIR para las promociones de viviendas y de oficinas.



- Realizar la comparativa de resultados de rentabilidad entre una promoción de viviendas versus una promoción de oficinas.

1.3 Relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Las Naciones Unidas con el objetivo de conseguir un mundo sostenible ha desarrollado 17 objetivos y metas de desarrollo sostenible en el plan maestro para 2030. El estudio comparativo de viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial vs oficinas en la ciudad de Lima busca contribuir con el desarrollo de un futuro sostenible.

Las ODS aplicadas a nuestro proyecto de menor a mayor impacto son 9, 8 y 11, las cuales se detallarán a continuación:

ODS 9: Industria, innovación e infraestructura

La ODS 9 tiene como objetivo promover el desarrollo de infraestructuras sostenibles, fiables de calidad y resilientes, la aplicación en el proyecto sería de la siguiente manera:

- **Fomentar la innovación:** El proyecto desarrollará soluciones innovadoras de construcción y en el diseño para lograr edificios con mejora en el uso eficiente de la energía y agua.
- **Infraestructura sostenible:** El proyecto buscará diseñarse desde un punto de vista sostenible utilizando materiales que tengan un menor impacto ambiental.

ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico

La ODS 8 tiene como objetivo promover el crecimiento económico que impulsen el progreso. El proyecto aportaría de la siguiente manera:

- **Creación de empleo:** El proyecto generaría empleos durante la construcción, la cual aportaría a que las personas tengan un trabajo digno y mejoren su calidad de vida.
- **Aportaría al crecimiento económico del país:** El proyecto aportaría a incrementar el PBI (Producto bruto interno) de Perú en el rubro construcción.
- **Creación de lugares seguros para trabajar:** El proyecto aporta con oficinas donde las empresas pymes pueden desarrollar y hacer crecer su negocio, adicionalmente tendrán un espacio seguro donde laborar de manera segura y digna.
- **Mejora de condiciones laborales:** El proyecto garantizaría trabajo con condiciones laborales dignas para los trabajadores, con beneficios sociales y salarios justos que les permita tener una mejor calidad de vida.

ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles

La ODS 11 tiene como objetivo lograr que las ciudades sean inclusivos, sostenible y seguros. El proyecto aportaría de la siguiente manera:

- **Creación de viviendas:** El proyecto generaría viviendas con los servicios básicos adecuados brindando a las personas acceso a una vivienda segura y adecuada para vivir.
- **Construcción de edificios sismorresistentes:** El proyecto desarrollaría edificios sismorresistentes adecuados para resistir desastres naturales como los sismos relacionados a la zona geográfica de Perú.

- **Promoción de la inclusión:** El proyecto busca desarrollar edificios que sean accesibles a las personas con discapacidad.
- **Promoción de la sostenibilidad:** El proyecto será desarrollado pensando en promover el transporte sostenible con eficiencia energética y con menor impacto ambiental.
- **Promoción de áreas verdes:** El proyecto se desarrollará contemplando contar con áreas de esparcimiento verdes donde los habitantes podrán desarrollar diversas actividades.

El proyecto tanto de promoción residencial como el de oficinas buscará promover el desarrollo de la sostenibilidad mejorando la calidad de vida de los habitantes siendo a su vez amigable con el medio ambiente y su entorno. Adicionalmente los objetivos relacionados con el proyecto lo vuelven atractivo para los inversionistas y compradores.

1.4 Metodología

En esta sección se analizará la metodología empleada para realizar el comparativo de viabilidad económica y financiera para la promoción de viviendas versus oficinas en el distrito de Miraflores, Perú. El comparativo de viabilidades de ambas promociones estarán comprendidas en 4 fases, las cuales permitirán observar las diferencias entre desarrollar ambas promociones en un mismo terreno. En la ilustración 26 se observa el flujo de las etapas para desarrollar el trabajo.

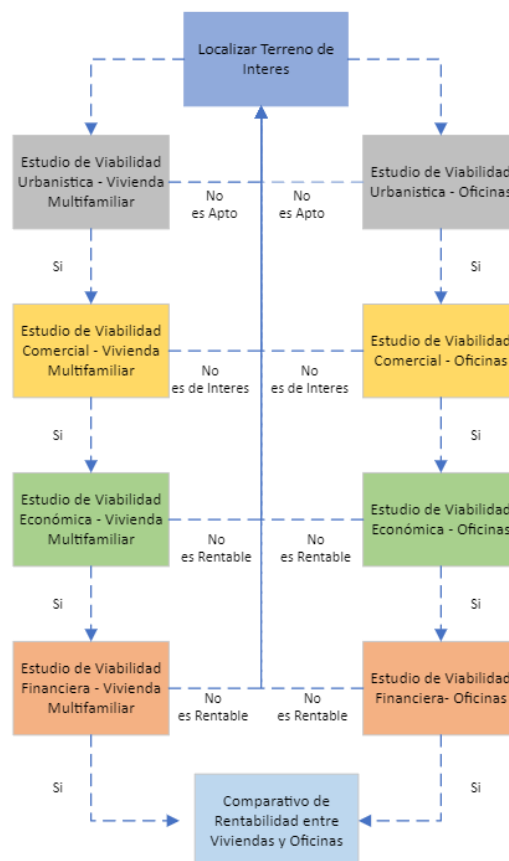


Ilustración 7. Gráfico de flujos de las etapas. Fuente: Propia

Iniciaremos con encontrar un terreno que sea de interés para realizar el análisis de rentabilidad de la promoción de viviendas y de oficinas.



Las fases están divididas en cinco los cuales son:

Estudio de viabilidad urbanística

El estudio de viabilidad urbanística tiene como objetivo recolectar información sobre los parámetros urbanísticos del solar seleccionado. La solicitud de parámetros se deberá solicitar en la municipalidad correspondiente, en el trabajo en la municipalidad de Miraflores, Lima, Perú.

Los parámetros urbanísticos obtenidos son: el tipo de zonificación, sector de índice de usos, altura máxima de edificación, lote mínimo normativo, frente mínimo normativo, área libre, área mínima por unidad de vivienda y estacionamientos mínimos por unidad de vivienda.

En el caso de la municipalidad de Miraflores podremos obtener los parámetros urbanísticos en el enlace <https://sig.miraflores.gob.pe/miraflores/mapabase.html>. Con los parámetros urbanísticos se analizará si el solar escogido cumple con el tipo de uso de vivienda y comercial que estamos requiriendo, para luego proceder a recolectar la información de los otros parámetros indicados.

Una vez verificado el tipo de uso y analizado los demás parámetros se procederá a realizar la siguiente fase que comprende al estudio de viabilidad comercial.

Estudio de viabilidad comercial

El estudio de viabilidad comercial comprenderá un análisis del estudio de mercado en el entorno de las promociones inmobiliarias. En el estudio de mercado se analizará de manera macro el entorno del distrito de Miraflores evaluando los factores demográficos, económicos, socioculturales, las tendencias, amenazas del mercado, transporte y centros de interés de manera global para ambas promociones. De manera independiente se analizará en la promoción inmobiliaria de viviendas y de oficinas los criterios de segmentación, homogenización, la tipología de vivienda, tipología de oficina, estudio de superficie, estudio de precios unitarios y absolutos del distrito.

El estudio de mercado también comprenderá un estudio micro, donde para ambas promociones se analizará en un radio cercano del solar el transporte y centros de interés. Sin embargo, de manera independiente para cada promoción, se analizará el criterio de segmentación, homogenización, tipología de vivienda u oficina, estudio de superficie, estudio de precios unitarios y precios absolutos.

Para el caso de garajes, se analizará mediante una toma de muestra el precio unitario y absoluto para ambas promociones.

Para realizar todo el análisis se tomará como fuente las siguientes plataformas online:

- Urbania
- A donde Vivir
- Nexo Inmobiliario

Con el estudio de viabilidad comercial y los parámetros urbanísticos, se procederá a realizar el diseño esquemático básico del edificio de viviendas y oficinas. En el diseño básico se visualizará las áreas de departamentos, oficinas, áreas comunes, áreas libres y garajes basándonos en el estudio de mercado. Se realizará dos esquemas, uno para la promoción inmobiliaria de viviendas y otra para la de oficinas, en este esquema indicará el número de viviendas, oficinas y garajes.



Una vez definido la promoción inmobiliaria para viviendas y para oficinas se procederá a realizar el estudio de viabilidad económica.

Estudio de viabilidad económica

El estudio de viabilidad económica analizará la promoción de viviendas y de oficinas de manera independiente. El estudio de viabilidad económica contemplará todos los gastos e ingresos de las promociones antes del financiamiento. Los gastos e ingresos a tener en cuenta son: gastos de compra de solar, gastos de construcción, gastos por honorarios facultativos, gastos por licencia y autorizaciones, gastos por seguros e impuestos, gastos de gestión, gastos de comercialización, gastos financieros, cobros de ventas y pago de IVA.

En el estudio de viabilidad económica se analizará la rentabilidad del proyecto mediante el método dinámico y estático. Mediante el método estático se utilizará la herramienta de cuenta de resultados y mediante el método dinámico se utilizará las herramientas del Pay back, VAN y TIR sostenidas en el Cash Flow. El análisis de rentabilidad se realizará de manera independiente para la promoción de viviendas y para oficinas.

Una vez hallada la rentabilidad para la promoción inmobiliaria de viviendas, oficinas y si es viable para el propietario se procederá a realizar el estudio de viabilidad financiera, de lo contrario se deberá realizar la búsqueda de un nuevo terreno.

Análisis de comparativo de promoción de viviendas versus oficinas

Hallada la rentabilidad económica para cada tipo de promoción (vivienda y oficinas), se realizará un análisis comparativo de las diferencias urbanísticas, de mercado, económicas y financieras que existen para realizar una promoción inmobiliaria de uso de viviendas versus de uso de comercial de oficinas, y se determinará la de mayor rentabilidad en el solar seleccionado.

1.5 Revisión Teórica

Promoción Inmobiliaria

La promoción inmobiliaria ya sea de cualquier tipo (viviendas, oficinas, hotel, centro comercial y estacionamientos) se describe como una operación compleja que consta de una serie de actuaciones como son: La adquisición de la propiedad; planificación de las obras previstas; obtención de permisos, licencias y autorizaciones; habilitación de suministros de servicio; venta o arrendamiento del producto; entre otros (Crusells, 2010).

Las fases de proceso de la producción de una promoción inmobiliaria constan de tres fases, las cuales se muestran mediante un flujo (ver ilustración 7):

1. Fase de estudio Preliminar: La fase de estudio preliminar se inicia con la localización del terreno para luego hacer un análisis mediante grandes números. Después de haber realizado el estimado de grandes números y haber dado como resultado factible; se hará el estudio técnico y comercial.

Realizado los estudios se procederá a definir la promoción, para luego hacer el estudio económico y proceder a analizar si la promoción es viable. La etapa de fase de estudio

preliminar culmina cuando se analiza que el estudio Financiero sea viable después de ver viable el estudio económico.

2. Fase de producción: Después de haber identificado viable el estudio financiero se procede a iniciar la fase de producción; la cual constará de la adquisición del terreno, verificación de la clasificación del suelo como solar y/o la tramitación necesaria para clasificarla como solar y por último la edificación de la promoción.
3. Fase de comercialización: La fase de comercialización se puede realizar durante o después de la fase de producción, debido a que, en esta fase se realiza las ventas del producto ofertado y culmina con la postventa.

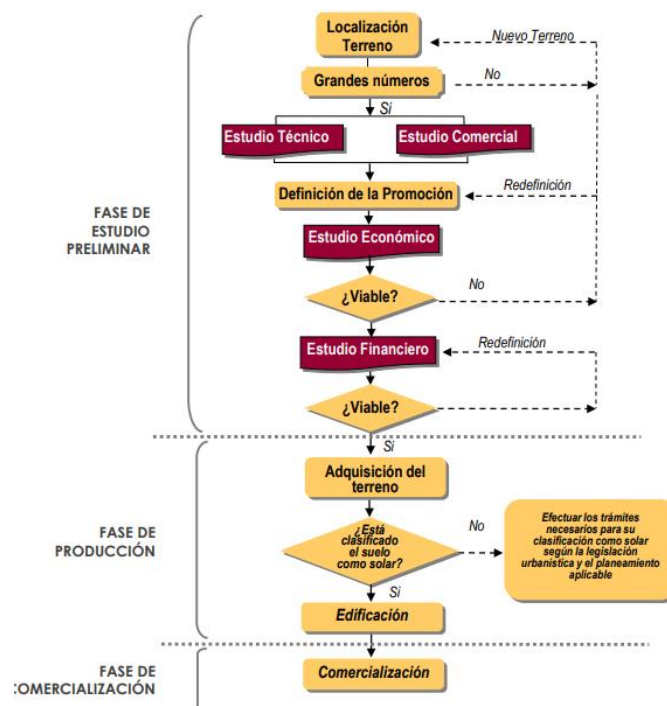


Ilustración 8. Fases de producción inmobiliario. Fuente: Linares,2000

Estudio de Mercado

El estudio de mercado se podría definir como el análisis de un conglomerado de datos referentes a productos inmobiliarios ofertados y la demanda; durante un tiempo y una determinada área. El estudio de mercado nos permitirá conocer como este está actuando y así poder estimar como lo hará en el futuro. (Ortiz, y otros, 2019)

En el estudio de mercado también se analiza el aspecto socioeconómico y cultural de la zona, buscando tener una previsión de la demanda e identificar los potenciales nichos de mercado. En este estudio adicionalmente, se identifican las tendencias y amenazas que pueda tener el mercado.

Se puede realizar un análisis a gran escala que se denomina estudio macro; donde en una determinada zona se analizarán los factores de interés. Determinando en el análisis la tipología de vivienda, la superficie ofertada actualmente, los precios unitarios y absolutos.

Después de haber realizado un estudio general se deberá realizar un estudio particular, el cual podría ser del edificio o del departamento. En esta metodología de análisis se identifica factores



particulares de la micro zona en donde se ubica la promoción, en este estudio se analiza el entorno cercano del edificio, así como la tipología, estudio de superficie, precios unitarios y absolutos.

El estudio de mercado es de gran importancia para las promociones inmobiliarias, debido a que sirve para tomar decisiones. Al desarrollar una promoción es importante que las decisiones estén basadas en información solventada y que nos permita tomar distintas alternativas para afrontar diferentes escenarios. Sin embargo, hay que tener en cuenta que realizar un estudio de mercado no anula por completo el riesgo, ya que, cada promoción es un proyecto vivo.

Estudio Viabilidad Económica

El estudio de viabilidad económica tiene como propósito analizar el flujo de caja del proyecto. Para obtener el flujo de caja del proyecto se estimarán los cobros y pagos que conlleva el proyecto a lo largo de su ejecución. Una vez obtenido el flujo de caja o cash-flow y la cuenta de resultados se obtendrán los indicadores de rentabilidad. Los indicadores de rentabilidad que se analizarán serán beneficio neto, Pay back, VAN y TIR; adicionalmente se hallaran los ratios: rentabilidad económica, margen sobre ventas, rentabilidad financiera, repercusión suelo/ventas y repercusión de suelo sobre rasante.

El análisis descrito anteriormente se realizará mediante una hoja de cálculo en Excel, que nos permitirá posteriormente plantear posibles escenarios modificando las especificaciones iniciales.

A continuación, se describirán el conjunto de gastos que comprenden la promoción inmobiliaria agrupándolos en 8 grupos: compra del solar, construcción, honorarios facultativos, licencias y autorizaciones, seguros e impuestos, gestión, comercialización y financieros.

Solar o Terreno

El estudio de viabilidad se inicia con la adquisición del solar o terreno; en él se tendrán en cuenta los gastos que se incurren como son: el precio del solar, gastos documentales e impuestos.

Precio del Solar

En el precio del solar, debemos tener en cuenta que el terreno tenga la condición de solar o de lo contrario se deberá realizar los trámites para cambiar la condición. Adicionalmente se deberá conocer las posibilidades edificatorias del solar y las cargas presentes.

En Perú también se deberá solicitar a SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) el certificado literal. Este documento nos permitirá ver el historial del inmueble, corroborar el nombre del propietario y los trámites pendientes sobre la propiedad. El certificado es un requisito para la escritura pública.

Gastos documentales

En Perú es similar a lo indicado para España. Se deberá realizar la escritura pública ante un notario y posteriormente se tramitará el registro de la escritura pública en SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). En el caso de los servicios del notario es variable dependiendo del mercado actual; el precio está entre los 0.6% y 1.2% del monto total del terreno.

El costo por realizar el registro de la escritura pública consta de dos partes, una fija de 37 soles o 9.25 euros y una variable calculada según lo indicado en tabla:



CONCEPTO	DERECHOS REGISTRALES	
	TASA FIJA	TASA VARIABLE
Compra y Venta	37 soles o 9,25 euros	1.5/1000 a) aplicado a actos valorizados hasta S/.35,000 o € 8, 750
		3/1000 a) aplicado a actos valorizados en más de S/.35,000 o € 8, 750

Tabla 1. Monto de registro de la escritura pública en SUNARP. Fuente: SUNARP. Elaboración Propia

Los honorarios del notario y el registrador no están afectados por el IR (Impuesto a la renta); sin embargo, al ser pagos por servicios están afectados por el 18% correspondiente al IGV (Impuesto general a la venta).

Tener en cuenta que para realizar la escritura pública se deberá haber realizado el pago de la alcabala o IGV (en la primera venta del inmueble) y los pagos correspondientes al vendedor (impuesto a la renta e impuesto predial)

Impuestos

Los impuestos a considerar en Perú, que se ven involucrados en el proceso de compra del terreno son: IGV, ALCABALA.

- El IGV (Impuesto general de ventas) es del 18% sobre el monto del terreno, pero este, solo será aplicable cuando el inmueble sea de primera venta de constructores o posterior venta que realicen las empresas vinculadas al constructor.
- El Alcabala, es el impuesto por adquisición de un inmueble y es del 3% del precio de venta. Para el cálculo de la alcabala se deberá restar 10 UIT y al valor de esa diferencia se afectará el 3%. Este monto en Lima se debe pagar a la SAT (Servicio de Administración Tributaria). El pago de alcabala será un requisito para realizar la escritura pública.

$$\text{Alcabala} = 3\% \times (\text{Precio venta} - 10 \text{ UIT})$$

Solo están exonerados del pago de alcabala las primeras ventas realizadas por empresas constructoras, transferencia por herencia y si la propiedad ha sido objeto por decisión de herencia o por sucesión intestada. Una UIT el 2023 es de 4,950 soles o 1,237.50 euros.

Construcción

Los gastos de construcción están comprendidos en los gastos propios de la construcción, IVA y retención de la garantía.

Gastos de construcción

En Perú, la estimación del costo de construcción se puede estimar mediante una estimación ascendente con los precios de partidas que nos indica la institución CAPECO (Cámara Peruana de Construcción). Esta institución tiene como propósito agrupar y representar a los que trabajan en la actividad constructora, por ello, anualmente actualiza precios de partidas con las que se pueden estimar aproximadamente el costo de construcción. Sin embargo, hay que tener en

cuenta que dentro del territorio peruano existen diferentes variables dependiendo de la zona geográfica de construcción las cuales pueden generar diferencia con respecto a los precios estimados, algunas de estas variables son el tipo de suelo, coeficiente sísmico, acceso de transporte, disponibilidad de material, etc.

Para el caso de la estimación en el trabajo se realizará mediante el método paramétrico con base de datos históricas de proyectos pasados, obteniendo ratios de costos por metro cuadrado techado.

Ritmo de pago de Obra

El ritmo de pago de obra dependerá de las actividades desarrolladas en el proyecto, por ello, no existe un estándar o información precisa.

En Perú, los pagos según ritmo de obra son denominados valorizaciones. Las valorizaciones son documentos que al igual que las certificaciones, valoran lo ejecutado. El ritmo de pago está determinado en el contrato del contratista con el promotor, e indica si habrá adelanto, el porcentaje el porcentaje de adelanto y si la periodicidad de las valorizaciones.

Para efectos del trabajo se considerará ritmos medios de obra según la siguiente ilustración:

Tipo 1 10 meses	Tipo 2 12 meses	Tipo 3 15 meses	Tipo 4 18 meses	Tipo 5 20 meses	Tipo 6 24 meses	Tipo 7 Libre
1,3	0,8	0,8	0,5	0,5	0,4	
2,7	3,0	2,0	1,2	1,4	1,4	
6,0	6,2	3,7	2,0	2,3	2,0	
12,0	9,0	6,0	3,0	3,2	3,0	
14,6	11,6	8,0	4,1	4,1	3,8	
16,5	12,8	9,5	5,2	5,2	4,7	
16,5	12,8	10,5	6,4	6,2	5,5	
15,1	12,8	11,0	7,9	7,2	6,4	
10,0	12,0	11,0	8,9	8,3	6,8	
5,3	9,2	11,0	9,5	9,0	7,0	
	6,0	9,8	9,5	9,0	7,0	
	3,8	7,2	9,5	9,0	7,0	
		5,0	9,5	9,0	7,0	
		3,0	8,4	8,0	7,0	
		1,5	6,0	5,5	6,0	
			4,0	4,0	5,5	
			2,5	3,0	4,2	
			1,9	2,5	3,4	
				1,5	2,9	
				1,1	2,5	
					2,0	
					1,9	
					1,4	
					1,2	
100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: "Manual de Gestión Inmobiliaria" Caparrós, A. y otros

Ilustración 9. Ritmos medios de obra en ejecución. Fuente: Caparrós Navarro, A. et al. (2006)

IVA

En Perú el IGV (Impuesto general a las Ventas), símil del IVA, afecta a todas las fases del proceso de construcción y venta, incluyendo contratas y subcontratas que estén implicadas en la actividad económica. El importe que afecta a toda la fase de construcción del IGV es del 18%.

Retención de Garantía

En Perú, similar a la retención de garantía en España, el promotor retiene entre un 5% o 10% de las valorizaciones que se realicen. El objeto es cubrir cualquier desperfecto o deficiencia que ocurra después de la recepción de obra en un plazo máximo de 5 años como se indica el código civil 1784. El porcentaje retenido y el periodo deberán expresarse en el contrato.



Adicionalmente también existe en Perú la figura de garantía de fiel cumplimiento, garantía de seriedad de oferta y de adelanto.

La garantía de fiel cumplimiento es aquella que busca avalar la conclusión del cumplimiento contractual. La garantía generalmente es del 10% de las valorizaciones y es devuelta una vez finalizada la obra.

La garantía de seriedad de oferta se lleva a cabo cuando se procede a realizar el concurso de licitación del contratista; se devuelve una vez firmado el contrato de obra con el contratista ganador. El monto de la garantía dependerá del promotor.

La garantía de adelanto tiene como objetivo avalar la totalidad del monto entregado como adelanto a la contratista. Esta garantía se deberá entregar al promotor antes de realizar el desembolso del adelanto y será devuelta cuando amortice la totalidad del adelanto. El monto de la garantía dependerá del contrato firmado entre el contratista y promotor.

Honorarios Facultativos

En Perú, la dirección facultativa es reemplazada por un inspector de obra o supervisor. Según el decreto supremo N°001-2021-VIVIENDA, las municipalidades en el ámbito de la verificación técnica tienen las atribuciones de verificar que las obras sean ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado. La municipalidad en donde se desarrolle el proyecto deberá asignar a un inspector municipal que este registrado en el colegio profesional de arquitectos o ingenieros.

En aquellas obras que cuenten con un supervisor de obra privado, este puede asumir las funciones de verificación técnica; siempre y cuando este acreditado como inspector municipal de obra en el colegio profesional.

El costo de verificación técnica que corresponde a la verificación de la obra conforme a los planos de licencia se realizará dependiendo de la modalidad. Para la modalidad A se realizarán en la etapa de trabajos de cimentación, armado de estructuras e instalación de tuberías y vaciado de techo. Para la modalidad B, C y D se realizará como mínimo una visita en los trabajos de excavación y obras de sostenimiento, trabajos de cimentación, armado y vaciado de columnas, trabajos de armado y vaciado de techos durante la instalación de tuberías y trabajos de albañilería. El costo de la verificación técnica es determinado por cada municipalidad, ver tabla 3.

Adicionalmente se deberá contemplar los profesionales involucrados en la dirección de obra y diseñadores del proyecto de ejecución. Para efectos del trabajo el costo de los profesionales involucrados en la dirección, supervisión o diseño del proyecto estarán contemplados en la sección de honorarios facultativos.

Al igual que en España, el costo de los profesionales no es regulado por ninguna entidad. Para la estimación nos basaremos conforme al costo del mercado actual según criterios de expertos.

Licencias y Autorizaciones

Existen diferentes licencias y autorizaciones que debemos tener en cuenta para desarrollar una promoción inmobiliaria. Estas licencias y autorizaciones varían tanto en concepto como en costo dependiendo la legislación del país.

En Perú, las licencias que se deberán tener en cuenta son: licencia de construcción, declaratoria de fábrica, conformidad de obra, independización de propiedad horizontal.



Licencia de Construcción

La licencia de construcción tiene como objetivo otorgar la autorización para realizar la ejecución de obras de edificación o habilitación urbana. Esta licencia es otorgada por las municipalidades correspondientes y regulada por la Ley N°2990, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, junto con el decreto supremo N°011-2017-VIVIENDA.

Los costos de las licencias están determinados por el texto único de procedimientos administrativos (TUPA) de la subgerencia de licencias de edificaciones privadas.

Para poder determinar el costo y los requisitos a presentar se deberá tener en cuenta la modalidad de licencia de edificación que corresponda.

Las modalidades se dividen en A, B, C y D, las cuales describiremos a continuación:

Modalidad A, se encuentran:

- Construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, constituido en un solo terreno.
- Ampliación de una vivienda unifamiliar que la sumatoria de área techada no supere los 200 m².
- Remodelación de una vivienda unifamiliar que no implique modificación estructural y/o incremento de área techada.
- Construcción de cercos de más de 20 m de longitud, cuando el inmueble no se encuentre con propiedades común.
- Demolición total de edificaciones de hasta tres pisos de altura sin semisótano o sótanos.
- Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores.
- Edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, publico-privada o concesiones privadas.
- Obras de carácter militar de las fuerzas armadas y carácter policial.
- Edificaciones de establecimientos de salud estatales.
- Edificaciones de universidades nacionales.
- Edificaciones de instituciones educativas estatales.
- Edificaciones correspondientes a programas promovidos por el sector vivienda.

Modalidad B, se encuentran:

- Edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco pisos y que no supere los 3000 m² de área techada.
- Obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso.
- Demolición parcial.
- Obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso con demolición parcial.
- Construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo régimen de propiedad común
- Demolición total de edificaciones hasta cinco pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, sin emplear explosivos.



- Modificación de proyectos de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado.

Modalidad C, se encuentran:

- Edificaciones para fines de vivienda multifamiliar quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco pisos o 3000 m² de área techada.
- Edificaciones para fines diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la modalidad D.
- Edificaciones de uso mixto con vivienda.
- Intervenciones que se desarrollen en predios y que constituyan parte integrante del patrimonio cultural de la nación.
- Edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que cuenten con un máximo de 3000 m² de área techada.
- Edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15000 m² de área techada.
- Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.
- Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.
- Demolición total de edificaciones con más de cinco pisos de altura o que requieren uso de explosivos.
- Remodelación y /o ampliación.

Modalidad D, se encuentran:

- Las edificaciones para fines de industria
- Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,00 m² de área techada.
- Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área techada.
- Los locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes
- Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustible y terminales de transporte.
- Remodelación y/o ampliación

Para las modalidades B, C y D el costo dependerá de si el proyecto cuenta con una evaluación previa por parte de los revisores urbanos o se requiere una evaluación por parte de la municipalidad, como se observa en la tabla 3.

Para el cálculo de los costos, si el proyecto opta por realizar una evaluación técnica con revisores urbanos, se deberá tener en cuenta el costo de dicho servicio. El costo del servicio de los revisores urbanos es variable según el mercado.



MODALIDAD	DESCRIPCIÓN	APROBACIÓN TÉCNICA	COSTO (S/. / €)	VERIFICACIÓN TÉCNICA- OBRAS PRIVADAS (S/. / €)	
A	Construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m2 construidos, constituido en un solo terreno.	Firma de Profesionales	250.6 / 62.65	132.8 / 33.20	
	Ampliación de una vivienda unifamiliar que la sumatoria de área techada no supere los 200 m2.	Firma de Profesionales	250.6 / 62.65	132.8 / 33.20	
	Remodelación de una vivienda unifamiliar que no implique modificación estructural y/o incremento de área techada.	Firma de Profesionales	250.6 / 62.65	132.8 / 33.20	
	Construcción de cercos de más de 20 m de longitud, cuando el inmueble no se encuentre con propiedades común.	Firma de Profesionales	250.6 / 62.65	132.8 / 33.20	
	Demolición total de edificaciones de hasta tres pisos de altura sin semisótano o sótanos.	Firma de Profesionales	187.7 / 46.93	132.8 / 33.20	
	Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores.	Firma de Profesionales	189.2 / 45.75	132.8 / 33.20	
	Edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, publico-privada o concesiones privadas.	Firma de Profesionales	183 / 45.75	365.2 / 91.30	
	Obras de carácter militar de las fuerzas armadas y carácter policial.	Firma de Profesionales	179.9 / 44.98		
	Edificaciones de universidades nacionales.	Firma de Profesionales	179.9 / 44.98		
	Edificaciones de establecimientos de salud estatales.	Firma de Profesionales	179.9 / 44.98		
	Edificaciones de instituciones educativas estatales.	Firma de Profesionales	179.9 / 44.98		
	Edificaciones correspondientes a programas promovidos por el sector vivienda.	Firma de Profesionales	187.7 / 46.93		
	B	Edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco pisos y que no supere los 3000 m2 de área techada.	Municipalidad	807.4 / 201.85	153.55 / 38.39
			Revisores Urbanos	75.5 / 18.88	
Obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso.		Municipalidad	808.5 / 202.13	153.55 / 38.39	
		Revisores Urbanos	76.7 / 19.18		
Demolición parcial		Municipalidad	434.2 / 108.55	153.55 / 38.39	
		Revisores Urbanos	61.5 / 15.38		
Obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso con demolición parcial		Municipalidad	853.4 / 213.35	153.55 / 38.39	
		Revisores Urbanos	81.1 / 20.28		
Construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo régimen de propiedad común		Municipalidad	596 / 149	132.8 / 33.20	
		Revisores Urbanos	65.2 / 16.30		
Demolición total de edificaciones hasta cinco pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, sin emplear explosivos.	Municipalidad	425.7 / 106.43	153.55 / 38.39		
	Revisores Urbanos	55.9 / 13.98			



	Modificación de proyectos de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado.	Municipalidad	781.5 / 195.38	
C	Edificaciones para fines de vivienda multifamiliar quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco pisos o 3000 m2 de área techada.	Municipalidad	1454.7 / 363.68	174.3 / 43.58
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Edificaciones para fines diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la modalidad D.	Municipalidad	1454.7 / 363.68	174.3 / 43.58
		Revisores Urbanos	89.9 / 22.48	
	Edificaciones de uso mixto con vivienda.	Municipalidad	1491.5 / 372.88	174.3 / 43.58
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Intervenciones que se desarrollen en predios y que constituyan parte integrante del patrimonio cultural de la nación.	Municipalidad	1454.7 / 363.68	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que cuenten con un máximo de 3000 m2 de área techada.	Municipalidad	1565.2 / 391.30	365.3 / 91.33
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15000 m2 de área techada.	Municipalidad	1565.2 / 391.30	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.	Municipalidad	1565.2 / 391.30	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.	Municipalidad	1454.7 / 363.68	365.2 / 91.30	
	Revisores Urbanos	83.9 / 20.98		
Demolición total de edificaciones con más de cinco pisos de altura o que requieren uso de explosivos.	Municipalidad	673.3 / 168.33	174.3 / 43.58	
	Revisores Urbanos	61.5 / 15.38		
Remodelación y /o ampliación	Municipalidad	1491.5 / 372.88		
	Revisores Urbanos	83.9 / 20.98		
D	Las edificaciones para fines de industria	Municipalidad	1675.8 / 418.95	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,00 m2 de área techada.	Municipalidad	1675.8 / 418.95	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m2 de área techada.	Municipalidad	1675.8 / 418.95	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9/20.98	
	Los locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes	Municipalidad	1675.8 / 418.95	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustible y terminales de transporte.	Municipalidad	1675.8 / 418.95	365.2 / 91.30
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	
	Remodelación y/o ampliación	Municipalidad	1786.4 / 446.60	
		Revisores Urbanos	83.9 / 20.98	

Tabla 2. Costo por Licencia de Edificación según modalidad. Fuente: TUPA



Conformidad de Obra y declaratoria de Edificación

La conformidad de obra y declaratoria de edificación confirma que la obra se ha realizado conforme a los planos aprobados en licencia con o sin variaciones.

Una vez culminada la obra, el administrado deberá presentar a la municipalidad: el formulario único, la copia del recibo de pago, 3 juegos de planos originales, copia de planos de arquitectura, ubicación, localización y copia simple del documento que registre la fecha de ejecución de obra.

La municipalidad designará a un funcionario para que verifique e inspeccione los planos de replanteo del proyecto arquitectónico. Una vez realizada la inspección se deberá suscribir y sellar el formulario único con la conformidad correspondiente, lo que constituye el documento de conformidad de obra y declaratoria de edificación que a su vez autoriza la inscripción registral para la declaratoria de fábrica.

El costo está determinado en el TUPA y el monto es conforme a la siguiente tabla:

MODALIDAD	DESCRIPCIÓN	MONTO (S/. / €)
A	Conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variaciones para la modalidad A	61.50 / 15.38
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación con variaciones para la modalidad A	65.30 / 16.33
B	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas sin variaciones para la modalidad B (casco no habitable)	485.40 / 121.35
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas con variaciones para la modalidad B (Casco no habitable)	906.90 / 226.73
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variaciones para la modalidad B	531.00 / 132.75
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación con variaciones para la modalidad B	738.70 / 184.68
C	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas sin variaciones para la modalidad C (Casco no habitable)	585.50 / 146.38
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas con variaciones para la modalidad C (Casco no habitable)	1,409.40 / 352.35
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variaciones para la modalidad C	650.40 / 162.60
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación con variaciones para la modalidad C	1,041.20 / 260.30
D	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas sin variaciones para la modalidad D (Casco no habitable)	627.80 / 156.95
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas con variaciones para la modalidad D (Casco no habitable)	1,617.60 / 404.40
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variaciones para la modalidad D	702.10 / 175.53
	Conformidad de obra y declaratoria de edificación con variaciones para la modalidad D	1,129.40 / 282.35
B, C Y D	Tramite solo para conformidades anticipadas. Declaración municipal de edificación terminada para las modalidades B, C y D	566.30 / 141.58

Tabla 3. Costo de conformidad de obra y declaratoria de edificación. Fuente: TUPA

Adicionalmente para la conformidad de obra y declaratoria de fabrica se presenta a la municipalidad la siguiente documentación.

- Formulario único de edificaciones (FUE) debidamente suscrito con dos copias.



- Documentación del representante del titular o persona jurídica.
- Copia de planos aprobados por la municipalidad en la licencia de edificación.
- Declaración jurada firmada por los profesionales responsables de obra.
- Presentar recibo de pago de la tasa municipalidad.
- Documento con declaración jurada donde indique la fecha de ejecución de la obra.

Una vez obtenida la conformidad de obra y declaratoria de fábrica obtenida por la municipalidad se procederá a realizar la inscripción de la existencia de una construcción en Registros Públicos.

La declaratoria de fábrica se realizará en la institución de SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Los documentos que se deberán presentar son:

- Formulario único de edificaciones (FUE) referido en la ley N° 29090, con el sello y firmas de la municipalidad, propietarios y constructor.
- Plano de ubicación, localización y de distribución aprobado por la municipalidad.
- Formulario de solicitud de inscripción, la cual es gratuito.
- Pago de la tasa registral conformada por una tasa fija de 42 soles o 10.50 euros y una tasa variable del monto de construcción multiplicado por 3 y dividido entre 1000.

Independización

La independización respecto a las unidades inmobiliarias se rige por la propiedad exclusiva y propiedad común. La propiedad exclusiva y propiedad común se refiere que el inmueble a suscribirse tiene parte privada y parte común por lo que el propietario tiene jurisdicción en ambas partes. Sin embargo, para regularizar la parte común se exige tener un reglamento interno.

Los documentos que se deberán presentar son:

- Reglamento interno
- Documento privado suscrito por el propietario, debe estar certificada y debe contener el área, linderos y medidas que estén acordes con el Reglamento Interno.
- Plano de independización donde se grafique la unidad de dominio exclusivo y común, los planos deben ser visados con la firma certificada por notario.

Para determinar el costo del proceso de independización debemos calcular los gastos notariales y gastos documentarios.

Los gastos notariales son: legalización del reglamento interno, legalización de documento suscrito por el propietario, legalización de plano de independización, minutas de compra y venta de cada unidad inmobiliaria. El servicio del notario para legalizar cada documento deberá estar gravado por el IGV del 18%.

Los gastos documentarios que se deberán realizar son:

- Registro del Reglamento Interno: Costo de calificación e inscripción es de 44.62 soles o 11.155 euros (0.97 UIT).
- Independización por propiedad horizontal (por cada registro): Costo de calificación e inscripción es de 89.24 soles o 22.31 euros (1.94 UIT).



Seguros e Impuestos

En la promoción inmobiliaria existen seguros e impuestos los cuales podrán variar dependiendo del país donde se desarrolle la promoción.

En Perú, los impuestos y seguros a considerar son: Impuesto Predial, Arbitrios e Impuesto a la tercera renta.

Impuesto Predial

El impuesto predial tiene como objetivo gravar el valor del bien inmueble en base a un autovalúo (tasación del inmueble indicado por la municipalidad donde está ubicado el inmueble) y será pagado a la administración y fiscalización de la municipalidad distrital, en donde se ubique el predio (SAT., 2022). El costo del impuesto predial viene dado por la multiplicación de la base imponible por el costo de autovalúo del inmueble.

Tramo de autovalúo	Base imponible
Hasta 15 UIT	0.20%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.60%
Más de 60 UIT	1.00%

Tabla 4. Porcentaje de base imponible. Fuente: SAT

El impuesto predial es pagado por la persona natural o jurídica que sea el propietario del inmueble el 1 de enero de cada año.

Existe deducción de 50 UIT a la base imponible, dirigido a pensionistas y personas adultas mayores no pensionistas.

Arbitrios

Los arbitrios municipales tienen como objetivo pagar la prestación o mantenimiento de servicios públicos brindados por las municipalidades. Estos servicios están comprendidos por el servicio de serenazgo, limpieza, parques y jardines. El costo de los arbitrios tiene variaciones dependiendo del predio, ubicación, linderos y por la municipalidad que lo administra, se considera un promedio de 150 soles o 37.5 euros mensuales por unidad inmobiliaria.

Impuesto a la tercera renta

El impuesto a la tercera renta grava el ejercicio de realizar una actividad económica mediante un porcentaje al beneficio neto de la actividad.

La institución a la cual se realiza el pago de este impuesto es SUNAT (Superintendencia Nacional de Aduanas y administración Tributaria). El impuesto a la renta depende del régimen de la empresa, de las cuales se pueden dividir en régimen MYPE tributario y régimen general.

Para el régimen MYPE Tributario, si la renta anual que incluye IGV y restando los deducibles es hasta 15 UIT la tasa a pagar es del 10%, si es más del 15UIT deberá ser 29.5%. Para el régimen general es el 29.5% de la renta neta anual. Mensualmente se considera un pago de impuesto estimado para montos menores de 300UIT de 1% y para mayores de 300UIT de 1.5%.

Póliza CAR (Contractors All Risk)

La póliza CAR es un seguro que tiene como objetivo proteger la obra en la fase de construcción de posibles accidentes súbitos que pueda sufrir la obra durante su ejecución ya que cubre todo riesgo como por ejemplo terremotos, temblores, inundaciones, incendio, maremotos, errores de

diseño, terrorismo, daños por lluvias, robos, daños de contratistas, etc. El costo de este seguro dependerá de lo que quiera añadir el promotor y de la cobertura de riesgos de la construcción. Este seguro deberá ser contratado para iniciar obra.

Gestión y Comercialización

Los gastos por gestión están comprendidos por aquellos costes de administración y gerenciales que se realizan en la promoción inmobiliaria.

Los gastos de comercialización se refieren a todos los gastos involucrados para poder concretar la venta de los inmuebles, entre ellos se divide entre los gastos de publicidad y gastos por ventas.

En Perú, los costes de gestión están entre el 3% al 4% de la inversión realizada hasta el momento, los costes de ventas están entre 3% al 4% del monto total de ventas y los costes por comercialización están entre 2 y 1% del monto total de ventas.

Horizonte Temporal

Para describir gráficamente los gastos involucrados en el proyecto en el tiempo. La ilustración 16 representa la línea temporal del proyecto en el país de Perú.

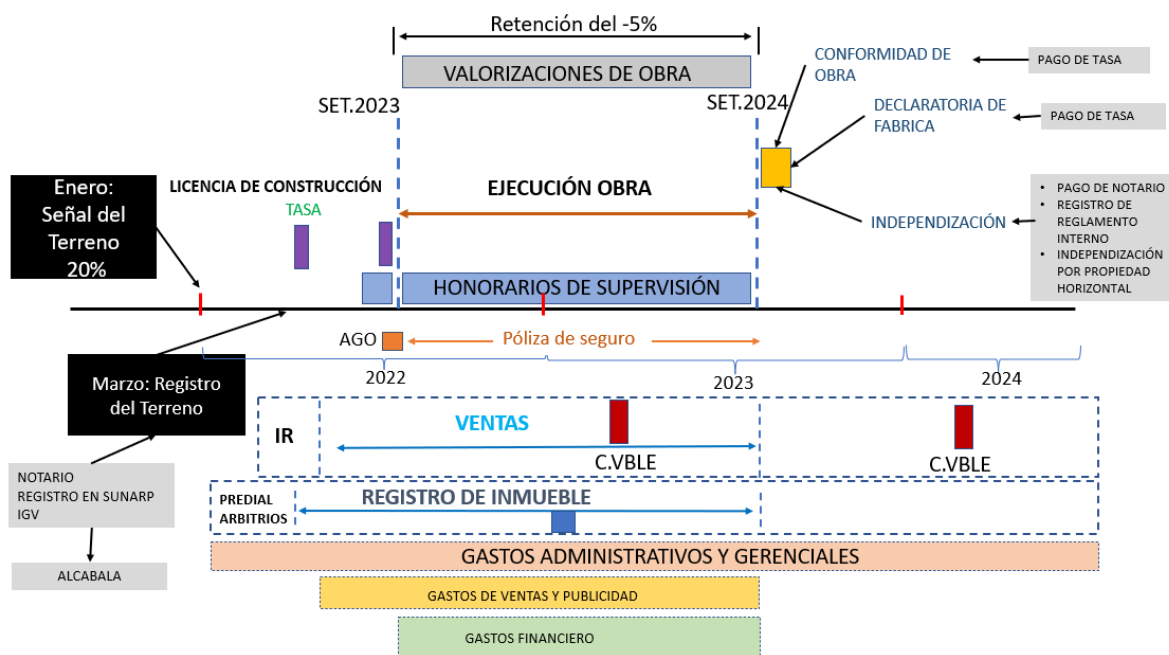


Ilustración 10. Horizonte temporal de sucesos del proyecto desarrollado en el Perú. Fuente: Propia

Gastos Financieros

En España, los gastos financieros son ofrecidos por las entidades bancarias que brindan el financiamiento. Adicionalmente también se deberá contemplar el seguro de aval de entregas.

La entidad financiera cobrará comisión de apertura, gastos de estudio, tasación, seguros y la tasa de interés, entre otros.

El aval de entregas tiene como objetivo cubrir las cantidades de abonos entregadas a la promotora. En el caso de que la promotora no cumpliera este aval es activado y se devolvería el monto más los intereses legales.

En Perú la figura del aval de entregas no está contemplado, los gastos financieros de un proyecto inmobiliario comprenden de los gastos incurridos por el financiamiento de la construcción.

Análisis de Rentabilidad

Con los gastos e ingresos definidos, se analizará la rentabilidad del proyecto y la viabilidad del proyecto. Esta rentabilidad se hallará por dos metodologías, la metodología estática mediante la cuenta de resultados y por la metodología dinámica mediante el Cash Flow, hallando el Pay back, VAN y TIR del proyecto.

En la cuenta de resultados obtendremos el beneficio al finalizar el proyecto analizando la rentabilidad como una foto estática final. Con la herramienta tendremos como resultado el beneficio neto y las ratios de rentabilidad de la inversión, margen sobre ventas, rentabilidad financiera, repercusión de suelo y repercusión suelo superior sobre rasante que nos darán una visión general del proyecto.

El beneficio neto (BN), nos muestra el beneficio después de gastos financieros e impuestos como se puede observar en la ilustración.

INGRESOS
- COSTES DE EXPLOTACIÓN
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN
- GASTOS COMERCIALES
BAlI
- GASTOS FINANCIEROS
BAI
- IMPUESTO DE SOCIEDADES
BN

Ilustración 11. Estructura de cuenta de resultados. Fuente: Llinares, C. (2000)

Las ratios obtenidas mediante la cuenta de resultados son:

La rentabilidad económica, que nos indica el porcentaje de beneficio antes de impuestos y financiamiento. En la ratio se obtiene el beneficio por cada 100 euros invertidos en el proyecto y está definido por la fórmula indicada en la ilustración 18.

$$R_e = \frac{\text{BAII}}{\text{G.exp} + \text{G.comerc}}$$

Ilustración 12. Fórmula de rentabilidad económica. Fuente: Llinares, C. (2000)

La ratio de margen sobre ventas, nos indica que porcentaje de beneficio antes de impuesto se obtiene con respecto a las ventas realizadas, como se muestra en la ilustración 19.

$$\text{Margens/ventas} = \frac{\text{BAI}}{\text{Ventas}}$$

Ilustración 13. Fórmula de margen sobre ventas. Fuente: Llinares, C. (2000)

La ratio de rentabilidad financiera, nos indica que porcentaje respecto a los recursos propios representa los beneficios netos; como se indica en la ilustración 20.

$$R_F = RRP = \frac{BN}{\text{Recursos Propios}}$$

Ilustración 14. Formula de Rentabilidad Financiera. Fuente: Llinares, C. (2000)

Repercusión suelo/ventas, nos indica que porcentaje de las ventas está destinado a solventar los gastos del terreno como se observa en la ilustración 21.

$$\text{Repercusión suelo} = \frac{P^0 \text{ Solar}}{\text{Ventas}}$$

Ilustración 15. Formula de repercusión del suelo. Fuente: Llinares, C. (2000)

La ratio de repercusión de suelo sobre suelo superior sobre rasante nos indica cuánto cuesta el suelo por metro cuadrado respecto al área techada superior de la rasante, como se indica en la ilustración 22.

$$\text{Reper. suelo sup.s/rasante} = \frac{P^0 \text{ Solar}}{\text{Sup. s/rasante}}$$

Ilustración 16. Formula de repercusión del suelo sobre superficie sobre rasante. Fuente: Llinares, C. (2000)

La metodología de rentabilidad dinámica tiene como objetivo analizar la rentabilidad teniendo en cuenta el factor tiempo, por ello se deberá realizar un cash Flow donde se observan los ingresos y egresos durante el periodo de la duración del proyecto.

Los indicadores que se analizan mediante la metodología dinámica son el Pay Back, VAN y TIR.

Pay back nos muestra la curva de recuperación, en ella se podrá observar en qué momento se obtienen los ingresos hasta llegar a recuperar lo invertido y observar el beneficio obtenido. En la ilustración 23 se puede observar un ejemplo del Cash-Flow de tres proyectos inmobiliarios con diferente dinámica de cobros y pagos, e igual Pay-back.

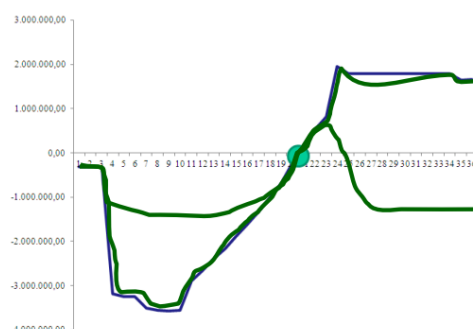


Ilustración 17. Ejemplo de gráfico de Pay Back. Fuente: Llinares, C. (2000)

El VAN también llamado valor actual neto es un indicador financiero que nos da conocimientos de la rentabilidad del proyecto teniendo en cuenta el tiempo y descontando una tasa de interés determinada (k). En el trabajo se hallará una tabla el valor actual neto del proyecto en diferentes escenarios del K .

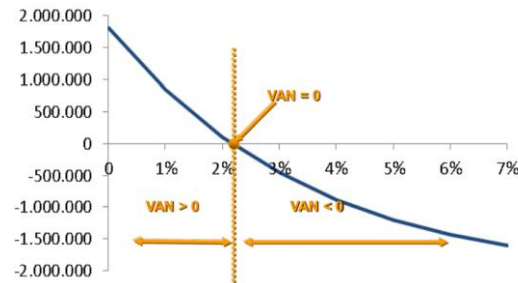


Ilustración 18. Gráfica de la variación de la VAN con variable de k . Fuente: Llinares, C. (2000)

La TIR, tasa interna de retorno es un indicador financiero donde muestra la rentabilidad en porcentaje del proyecto analizado.

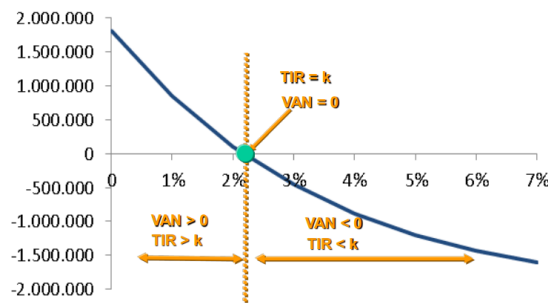


Ilustración 19. Gráfica de TIR. Fuente: Llinares, C. (2000)

La VAN y TIR tienen en cuenta que el dinero no es el mismo con el tiempo, por ello este cambia de valor recogiendo las variaciones que involucran el tiempo.

1.6 Identificación y Descripción del Solar

El solar escogido está ubicado en el pasaje sucre 144, distrito de Miraflores, Lima, Perú. El solar cuenta con un área total de 240.84 m² con frente de 11 m y fondo de 21.895 m. La ubicación es cerca de dos avenidas principales en Miraflores como la Av. Reducto y la Av. Alfredo Benavides.

Actualmente el solar se encuentra en venta y posee una edificación de una casa de un piso antigua. Para llevar a cabo el proyecto se deberá demoler dicha casa.



Ilustración 20. Ubicación del solar pasaje sucre 144. Fuente: Urbana y propia



2. ESTUDIO DESARROLLO PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

2.1 Estudio urbanístico

2.2 Estudio de mercado

2.2.1 Estudio del macroentorno

2.2.2 Estudio del microentorno

2.3 Planteamiento de la promoción

2.4 Estudio económico

2. ESTUDIO Y DESARROLLO PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

A continuación, se describe el análisis del estudio de mercado, estudio urbanístico y estudio de rentabilidad de una promoción inmobiliaria residencial.

2.1 Estudio Urbanístico

En la página de la municipalidad de Miraflores se obtuvieron los siguientes parámetros urbanísticos correspondientes al solar ubicado en pasaje sucre 144.



Ilustración 21. Catastro del lote 8, pasaje sucre 144. Fuente: Municipalidad de Miraflores

En la información obtenida de la página de la municipalidad podemos observar la información específica del lote 008, indicándonos el área gráfica, frente, retiro y lo relevante para el trabajo la zonificación del lote catastral.



INFORMACION GENERAL	
CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	46006048
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0396008
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA	
URBANIZACION	LEURO
EX-MANZANA:	XIA
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	

INFORMACION DEL LOTE CATASTRAL (*)		INFORMACION DE RETIROS	
AREA GRAFICA DEL LOTE (m2)	246.979324919826	VIA	RETIROS
FRENTE GRAFICO DEL LOTE (ml)	11.1999999969518	PJ. SUCRE	3 m.

(*)SE DEBERA VERIFICAR CON DOCUMENTOS INSCRITOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS

INFORMACION DE LA ZONIFICACION DEL LOTE CATASTRAL	
ZONIFICACION	CZ
SECTOR DE INDICE DE USOS	B
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (**)	7 Pisos
ALTURA EN CASO DE QUINTAS	3 Pisos

(**) SOLO PARA LOTES CON DIMENSIONES IGUALES O MAYORES AL NORMATIVO, DE LO CONTRARIO DEBERA CONSULTAR EN LA SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS.

Ilustración 22. Información general del lote 008. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Adicionalmente dentro de los parámetros urbanísticos observamos el cuadro del resumen de zonificación. Este resumen nos indica que dependiendo de la zona y el uso nos indicarán: la altura, área libre, frente mínimo, lote mínimo:

RESUMEN DE ZONIFICACION

ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE
Residencial de densidad baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35 %
Residencial de densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	5	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35 %
Residencial de densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40 %
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40 %
Residencial de densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	800	18	Más de 12	40 %

ZONA	ALTURA DE EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE
Comercio Metropolitano CM	Más de 15 pisos o 1.5 (a+r)	RDMA,RDA	Existente o según proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiera según el uso residencial compatible
Comercio Zonal CZ	5 a 10 pisos o según entorno	RDA,RDM	Existente o según proyecto	
Comercio Vecinal CV	3 a 5 pisos o según entorno	RDM,RDB,RDBM	Existente o según proyecto	

Ilustración 23. Resumen de Zonificación del lote 008. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

La información adicional que debemos tener en cuenta es el cuadro de áreas mínimas y estacionamientos. En el cuadro podremos obtener la información de estacionamientos mínimo por unidad de vivienda dependiendo del área mínima por unidad de vivienda.

CUADRO DE AREAS MINIMAS Y ESTACIONAMIENTOS

AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA			ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO	
200 m ²	180 m ²	110 m ² 15% de las unidades de vivienda como maximo.	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios , 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas.
180 m ²	150 m ²	100 m ² 20% de las unidades de vivienda como maximo	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios , 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas.
150 m ²	120 m ²	90 m ² 25% de las unidades de vivienda como maximo	2 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 1 estacionamiento por unidad de vivienda de 1 dormitorio +10 % para visitas.
120 m ²	100 m ²	80 m ² 30% de las unidades de vivienda como maximo.	2 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 1 estacionamiento por unidad de vivienda de 1 dormitorio +10 % para visitas.
100 m ²	80 m ²	70 m ² 35% de las unidades de vivienda como maximo.	1 estacionamiento por unidad de vivienda.

Ilustración 24. Cuadro de Áreas mínimas y estacionamientos.

Para poder pasar a la siguiente fase del estudio de mercado, verificamos que el solar sea apropiado para realizar la promoción inmobiliaria de vivienda y a la vez tenga autorización de poder realizar también una promoción inmobiliaria de oficinas. Como podemos observar en los datos el solar cuenta con zonificación de CZ (Comercial zonal) la cual permite realizar construcción de viviendas y comercio; adicionalmente está ubicado con sector de índice de usos B el cual permite realizar oficinas administrativas. Teniendo en cuenta lo antes descrito el solar es apto para poder pasar a la fase de estudio de mercado.

Adicionalmente, para descartar que el terreno sea un área de protección por tener algún valor paisajístico, histórico o arqueológico; se analizó el mapa de acondicionamiento territorial del distrito de Miraflores y se determinó que el terreno evaluado no pertenece a un área de protección.



Ilustración 25. Mapa de Acondicionamiento Territorial de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

2.2 Estudio de Mercado

En el estudio de mercado analizaremos el entorno macro y micro del terreno identificando potenciales clientes, ventajas del terreno, tipología de viviendas, estudio de superficies y estudio de precios unitarios.

2.1.1 Estudio Macroentorno

El estudio del macroentorno se analizará el distrito de Miraflores analizando las ventajas del distrito, tipología de viviendas, estudio de superficie y estudio de precios.

Descripción del Distrito de Miraflores

El distrito de Miraflores está ubicado en la zona oeste de Lima, provincia de Lima y departamento de Lima. El distrito tiene una superficie territorial de 9,62 km² y limita por el norte con el distrito de San Isidro, por el sur con el distrito de Barranco, por el este con los distritos de Surquillo con Santiago Sur y por el oeste con el océano Pacífico.

El distrito de Miraflores está dividido en 3 sectores grandes y estos a su vez en 14 zonas. El distrito es conocido por ser un distrito histórico y moderno a la vez, ya que se encuentran en el mismo distrito casonas virreinales, sitios arqueológicos y edificios modernos.

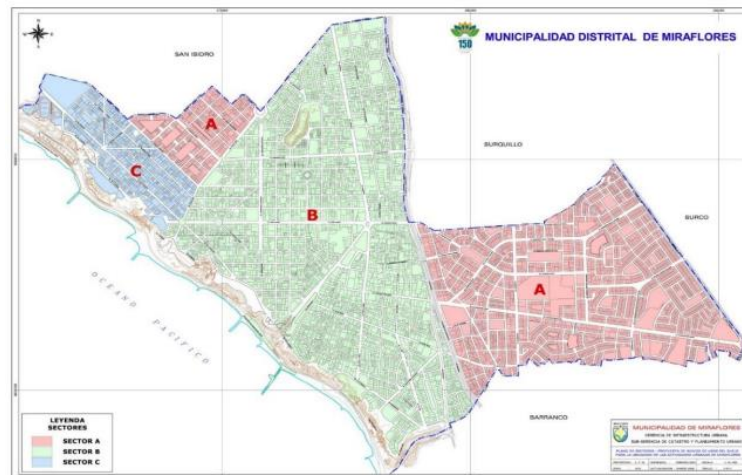


Ilustración 26. Plano de sectores de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

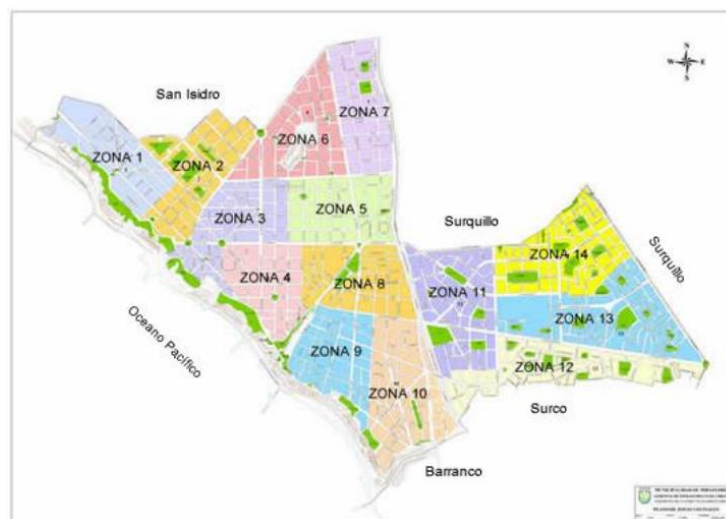


Ilustración 27. Mapa de Zonas de Participación Vecinal. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Factores Demográficos

El distrito de Miraflores tiene una población de 99,337 habitantes en una superficie de 9.52 km² según el último censo realizado en el 2017 teniendo una densidad de 10,326 habitantes/km².

Como se puede observar en la siguiente gráfica, la población en el distrito ha sufrido descensos en el 1993 y 2007 y un incremento en el 2017. Según la proyección realizada por la municipalidad de Miraflores para el año 2022 tendríamos 107,347 habitantes aproximadamente viéndose incrementado en 8,010 habitantes con respecto al censo del 2017.

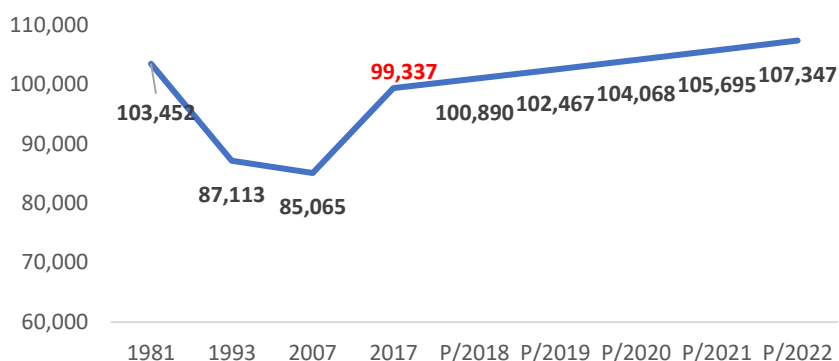


Tabla 5. Evolución y proyección de la población del distrito de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores e INEN

Según las estadísticas del censo del 2017, los 99,337 habitantes estaban compuestos de un 55% por mujeres y un 45% por hombre, 54,185 habitantes mujeres y 45,152 habitantes hombres.

Adicionalmente, la edad promedio según el censo 2017 que posee una mayor incidencia es adulto. Los adultos están comprendidos entre los 30 a 59 años siendo un 46 % de la población total de Miraflores, con 45,313 habitantes. El adulto mayor comprendido por mayores de 60 posee un 23% mientras que los jóvenes un 15%.

La población adulta está comprendida por 21,036 hombres y 24,277 mujeres, mientras que en adultos mayores son 9,106 hombres y 13,854 mujeres. En la tabla 6 se puede observar el detalle de esta población.

ETAPAS DE VIDA	GRUPO DE EDAD	TOTAL	%	HOMBRE	MUJER
TOTAL		99,337	100%	45,152	54,185
Niño	0 - 11 años	10,934	11%	5,548	5,386
Adolescente	12 - 17 años	4,985	5%	2,456	2,529
Joven	18- 29 años	15,145	15%	7,006	8,139
Adulto	30 - 59 años	45,313	46%	21,036	24,277
Adulto Mayor	Mayor de 60 años	22,960	23%	9,106	13,854

Tabla 6. Población de hombre y mujer por etapa de vida, 2017. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Referente al estado civil de la población de Miraflores, las estadísticas indicadas en el INEI muestran que el 38.71% de la población están casados y el 41% son solteros, siendo los solteros una cantidad ligeramente mayor que los casados, como se muestra en la ilustración.

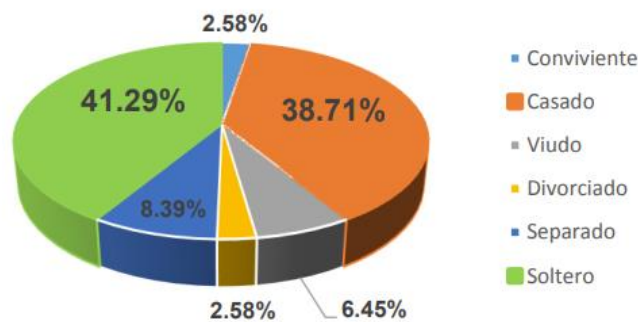


Ilustración 28. Estado civil de la población en el distrito de Miraflores. Fuente: INEI- Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO) 2014

En los últimos años el distrito de Miraflores ha incrementado su población y con proyección a seguir creciendo, siendo los adultos el mayor porcentaje. Estos cambios sufridos en población indican que el distrito está siendo atractivo para los adultos con potencial crecimiento económico, para hacer del distrito de Miraflores su residencia y desarrollar futuras familias.

Factores Económicos

El distrito de Miraflores cuenta con principales actividades económicas que se desarrollan en todo el territorio. En el distrito se encuentran 27,789 empresas, siendo el segundo distrito con mayor existencia de empresas en Lima. La densidad empresarial es de 332 empresas por cada mil habitantes siendo el segundo distrito con mayor densidad empresarial por debajo del Cercado de Lima. Al tener una gran densidad empresarial nos da a entender que existe una mayor actividad económica, siendo no solo un distrito residencial sino también comercial en ciertos sectores.

La densidad empresarial está concentrada en su mayoría en actividades comerciales y servicios, siendo el de mayor porcentaje, el sector de comercio. Dentro los principales servicios que podemos observar en el distrito es la oferta hotelera, agencias turísticas y gran variedad gastronómica, esto es debido a que Miraflores posee un gran atractivo histórico, tradicional y turístico.

Con respecto a la población del distrito el 54% es empleado, el 17% trabajador independiente y el 12% empleador. Referente al tipo de empleador, el 84% trabaja en empresa privada mientras que el 16% en administración pública.

El nivel socioeconómico de la población del distrito de Miraflores es alto como lo indica el INEI, ubicándose principalmente en el nivel A y B siendo un nivel medio alto. El ingreso per cápita promedio de la familia de Miraflores se encuentra entre los más altos siendo mayor de 2,412.45 soles o 603.113 euros según lo indicado en el INEN durante el censo 2017.

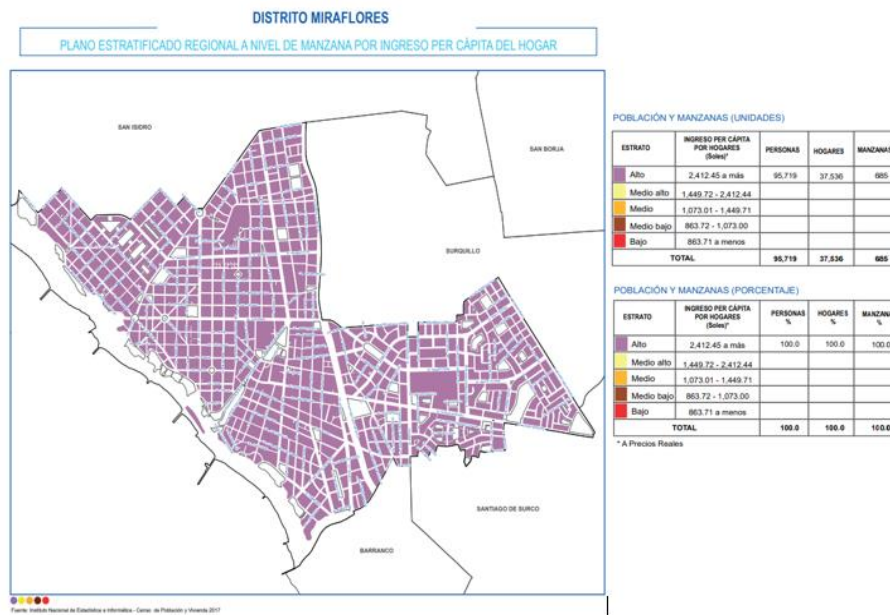


Ilustración 29. Plano estratigráfico por ingreso per cápita del hogar del distrito de Miraflores. Fuente: INEI

En el censo del 2017 también se analizó el tipo de vivienda de la población dando como resultado que el 76.59% vive en departamento en edificio, el 18.51% en casa independiente, el 3.95% en vivienda en quinta y el resto en distintos tipos de viviendas. Ver tabla 7 para más detalles.

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL	%
	50,438	100%
Casa Independiente	9,336	18.51%
Departamento en edificio	38,628	76.59%
Vivienda en quinta	1,990	3.95%
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	270	0.54%
Vivienda improvisada	5	0.01%
Local no destinado para habitación humana	39	0.08%
Hotel, hostel, hospedaje, casa pensión	120	0.24%
Establecimiento de salud	8	0.02%
Centro de atención residencial para adultos mayores	5	0.01%
Conventos, monasterios o similares	7	0.01%
Otro tipo de vivienda colectiva	16	0.03%
En la calle (personas sin vivienda)	5	0.01%
Garita, puerto, aeropuerto o similares	9	0.02%



Tabla 7. Tipo de vivienda en el distrito de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores, INEI Censos Nacionales 2017 de Población y Vivienda

Adicionalmente se observa que en el distrito de Miraflores el 57.41% tienen título de propiedad, el 5.68% sin título de propiedad, 33.93% es alquilada, el 2.79% es cedida y el 0.19% otras formas de tenencia. De las viviendas analizadas el tipo de material predominante es de hormigón con un 95.70%, el resto está distribuido entre cemento y plancha de calaminas y madera.

En el distrito de Miraflores, existe gran cantidad de comercio que a su vez cuenta con residentes que se encuentran en un nivel socio económico medio alto. Las características de la población y el comercio que se encuentra en el distrito hacen atractivo a inversionistas para desarrollar proyectos inmobiliarios hoteleros, de viviendas y de oficinas.

Factores Socio Culturales

Para analizar el factor socio cultural del distrito de Miraflores, analizaremos el grado de instrucción de la población y la participación de la ciudadanía en sociedades culturales.

En el censo del 2014 se determinó el grado de instrucción en el distrito de Miraflores, teniendo como resultado que el 27% de la población cuenta con un grado superior universitario completo y que un 27% cuenta con secundaria completa. En la ilustración se puede ver la distribución de instrucción.

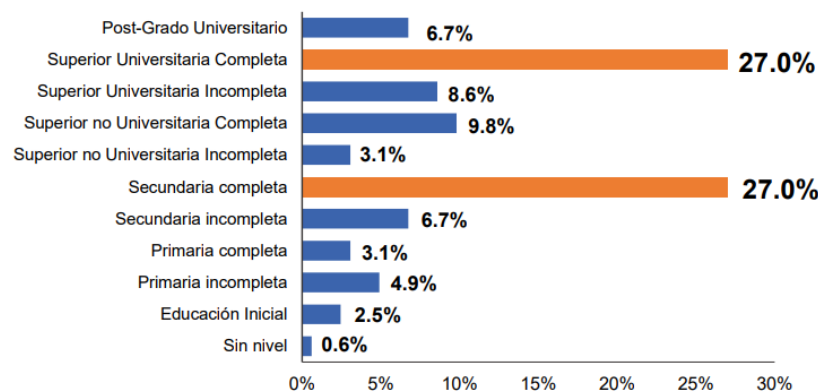


Ilustración 30. Grado de Instrucción. Fuente: Municipalidad de Miraflores, INEI Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) 2014.

Con respecto a la participación ciudadana hacia sociedades culturales, según el INEI del 2014 se indicó que el 38% de la población pertenece a un club de asociaciones deportivas, mientras que el 4.17% pertenece a clubes culturales y un 33% no pertenece a ningún club.

Adicionalmente en el censo del 2015 se observó que los museos recibieron 117,068 visitas mientras que la casa de la cultura 94,412 visitas y solo 23,377 visitaron las bibliotecas municipales.

El distrito de Miraflores se caracteriza por tener establecimientos culturales como teatros, zonas de esparcimiento, estadios municipales, vías de ciclismo, bibliotecas municipales dentro de su distrito fomentando la participación cada vez más activa de los ciudadanos de su distrito.

La población en el distrito en su mayoría tiene grado de instrucción superior completa y secundaria completa, perteneciendo un 38% a clubes o asociaciones deportivas y asistiendo en su mayoría a museos. Teniendo en cuenta lo antes indicado se puede observar que el distrito de

Miraflores cuenta con una población activa en eventos culturales y deportivos haciéndolo atractivo como residencia de la población.

Tendencias y amenazas del mercado

Las tendencias en el mercado inmobiliario han cambiado después de la pandemia. Después de haber estado en confinamiento varios meses en Perú, los gustos de los usuarios han cambiado requiriendo mayores espacios de recreación donde puedan relajarse y compartir con amigos y familiares. Adicionalmente cada vez los clientes buscan espacios sostenibles de acorde con el cuidado de la naturaleza valorando cada vez más este aspecto.

En la actualidad ya se está regresando a la nueva normalidad, por lo que el regreso de la población a zonas urbanas se ven incrementado, ya que muchos de ellos vuelven al trabajo o a estudiar en la ciudad por lo que están buscando viviendas cerca a sus trabajos o estudios. En el regreso a la normalidad existe aún un grupo de empresas que han optado por el trabajo remoto, por ello los clientes valoran que existan zonas de trabajo remoto y que el edificio sea tecnológico.

Con respecto a la superficie de los departamentos solicitados, está teniendo una tendencia de reducir el tamaño de la vivienda como se muestra en la ilustración 31. Los precios están incrementándose lo que está generando que los clientes opten por departamentos de tamaño pequeño y esto origina que la demanda de departamentos pequeño se incremente.



Ilustración 31. Superficie promedio m2 de viviendas en Lima. Fuente: Construyendo.pe

El mercado inmobiliario también sufre amenazas que hacen que los clientes no estén dispuestos a comprar un departamento. Las principales amenazas son: la inestabilidad del gobierno, la subida de precios de construcción y la tasa de interés.

La inestabilidad política que sufre el gobierno está generando una retracción de ofertas por parte de los inversionistas, debido a que son cautos al realizar proyectos de magnitud conservadora con departamentos con superficie pequeña. Al igual que los inversionistas, los clientes también están en una posición conservadora a la hora de realizar la compra de departamento. Mientras no se establezca los problemas políticos internos del país este factor seguirá siendo una amenaza para el mercado.

Otra amenaza que sufre el mercado inmobiliario es la subida de precios de construcción debido a la inflación y a la subida de precio de la gasolina. El incremento de precios de construcción y de transporte, origina que los precios de los inmuebles se vean afectados directamente en el precio ofertado y esto a la vez afecta a la decisión de comprar de los clientes. Este factor es



primordial debido a que al tener una inflación fuerte que viene afectando al país, los clientes no compran inmuebles y genera que sean más conservadores a la hora de invertir.

La tercera amenaza es la tasa de interés de crédito que se ha incrementado en consecuencia al alza de la tasa de referencia del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). La tasa de interés hipotecario se ha visto incrementada y esto ha generado que las exigencias para obtener dicho crédito sean más rigurosas con los clientes. La tasa de interés está actualmente alrededor del 9% mientras que en mayo del 2021 estaba alrededor de 5.85%, sufriendo un fuerte incremento en un año. Esta elevada tasa de interés y la no concesión de préstamos hipotecarios por parte de algunas entidades financieras, ha provocado que la compra y venta de los inmuebles se vea mermado considerablemente.

Transporte en Miraflores:

En la ciudad de Lima, la población se mueve principalmente mediante: transporte público masivo, buses o microbuses, transporte privado, taxi, bicicleta y a pie.

Teniendo en cuenta los tipos de transporte con los que cuenta la ciudad, analizaremos el transporte público masivo y buses o microbuses que recorren vías del distrito de Miraflores. La ciudad de Lima cuenta con dos principales transportes públicos masivos: Metro de Lima, Metropolitano de Lima y corredores.

El Metro de Lima, actualmente cuenta con la línea 1 en operación que va desde el distrito de Villa el Salvador- La Victoria- San Juan de Lurigancho. Sin embargo, esta línea no recorre ninguna calle del distrito de Miraflores. Actualmente la línea 2 está en ejecución. Sin embargo, al igual que la línea 1 no cuenta con recorrido en el distrito de Miraflores.

Las líneas de metro que se plantean recorran el distrito de Miraflores aún están en evaluación y estas serían las líneas 3 y 6 que tendrán el siguiente recorrido:

Línea 3: Panamericana Norte- Centro de Lima- Arequipa- Miraflores- Benavides- Puente Atocongo, siendo los paraderos en Miraflores, Santa Cruz, Angamos, Parque Kenedy, Benavides y La Merced.

Línea 6: Trapiche- Panamericana Norte- Av. Del Ejercito- Centro de Miraflores- Av. Angamos – Panamericana Sur.

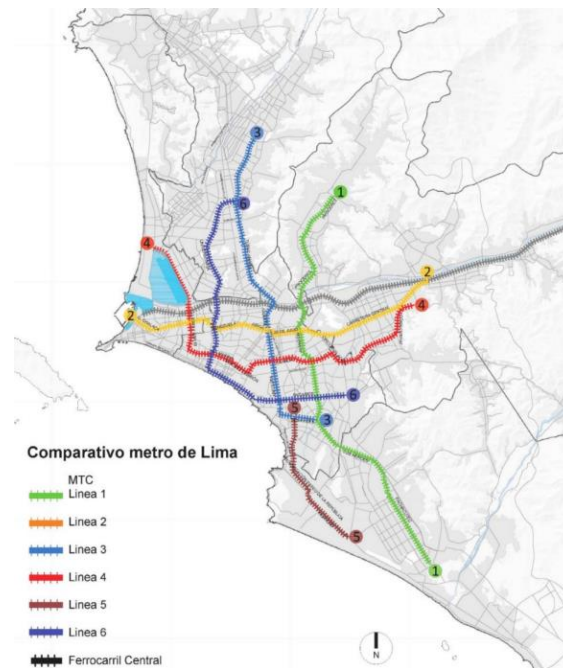


Ilustración 32. Líneas de Metro de Lima. Fuente: Plan Urbano Distrital Miraflores y MTC.

El metropolitano y sus alimentadores es el otro transporte público que cuenta la ciudad de Lima. El metropolitano tiene como recorrido principal: San Martín de Porres e Independencia- Rimac- Cercado de Lima- Breña- La victoria- Lince- San Isidro- Surquillo- Miraflores- Barranco- Chorrillos. La línea principal tiene paraderos que se ubican dentro del distrito de Miraflores y son Domingo Orue, Angamos Ricardo Palma, Benavides y 28 de Julio. El metropolitano es el transporte más concurrido en el distrito de Miraflores

Los corredores de Lima recorren diferentes distritos de la ciudad, en el caso del distrito de Miraflores el corredor Azul transita dentro del distrito. El corredor azul tiene el siguiente recorrido: Tacna- Garcilaso- Av. Arequipa. Actualmente existen corredores que están en evaluación de implementación que pasarán por Miraflores o cercano y son:

- Corredor Universitaria: Inicia en la Av. Túpac Amaru y termina en la Av. Brasil.
- Corredor Ejercito: Inicia en la Av. Brasil y termina en la Plaza Centroamérica.
- Corredor Benavides: Inicia en la Av. Pardo- Av. Larco- Av. Benavides y termina en la Panamericana Sur.
- Corredor Angamos: Inicia en la Av. Santa Cruz- Plaza Centroamérica- Av. Angamos y termina en la Panamericana Sur.

Adicionalmente podemos transportarnos mediante buses y microbuses que recorren el distrito en las avenidas principales. En ellas se pueden ver la afluencia de distintas rutas que recorren el distrito y hacen accesible el tránsito por el distrito. Las vías más concurridas son la Av. El Ejército con 25 rutas, la av. Tomás Marsano, José Pardo y Alfredo Benavides con 20 rutas y Av. Angamos con 15 rutas. En la ilustración se pueden observar las principales avenidas más concurridas con rutas de buses o microbuses.



Ilustración 33. Rutas de transporte de buses o microbuses en el distrito de Miraflores. Fuente: Plan Urbano Distrital Miraflores.

Adicionalmente el distrito cuenta con paraderos de taxi, estacionamientos limitados para autos particulares y ciclovía. En el distrito de Miraflores al ser un distrito turístico e histórico cuenta con mucha afluencia de personas. Por ello, existen diferentes transportes de acceso al distrito, públicos y privados, que permiten recorrer el distrito.

Centros de Interés

Los centros de interés que analizaremos en el distrito de Miraflores son los centros de salud, educación, complejos deportivos, parques de recreación, playas, centros comerciales y monumentos arqueológicos.

Centros de Salud:

En el distrito de Miraflores se identifican seis tipos de equipamiento y son: 3 hospitales, 10 clínicas, 23 centros médicos, 12 servicios de salud, 4 policlínicos y 16 laboratorios clínicos.

El total de centros de salud son 68 locales dividido como la siguiente imagen:

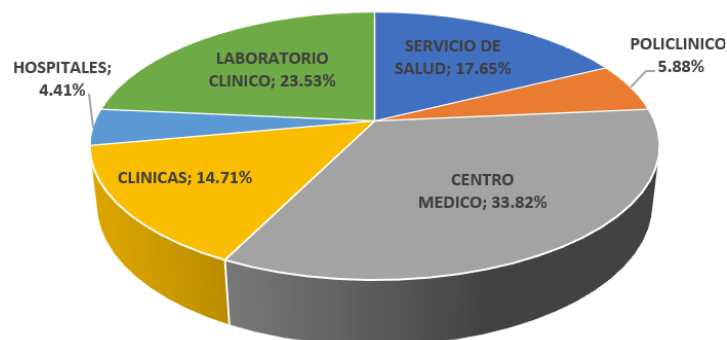


Ilustración 34. Distribución de centros de salud en Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Dentro de los hospitales y clínicas podemos destacar las siguiente:

- Hospital Central FAP: Ubicación en la Avenida Aramburu.
- Hospital Hogar de la Madre: Ubicación en la calle Tacna.

- Hospital José Casimiro Ulloa: Ubicación en la Av. República de Panamá.
- Clínica Delgado: Ubicado en la Av. Angamos.
- Clínica Good Hope: Ubicado en el Malecón Balta.
- Clínica Miraflores: Ubicado en la Av. Aramburu
- Clínica Amelia: Ubicado en la calle Tacna
- Clínica Virgen de Lourdes: Ubicado en la Av. República de Panamá
- Clínica Essalud Suarez: Ubicado en Malecón Balta

Centros Educativos:

En el distrito de Miraflores se cuenta con un total de 148 centros educativos que están divididos en siete tipos y son: 25 centros educativos de inicial, 47 centros educativos básicos, 8 locales de universidades, 4 locales de colegios profesionales, 18 institutos, 43 academias y 3 centros de idiomas.

El tipo de centro educativo que tiene más incidencia es el centro de educación básica con el 34%, luego son las academias con el 28%, como se puede observar en la ilustración.

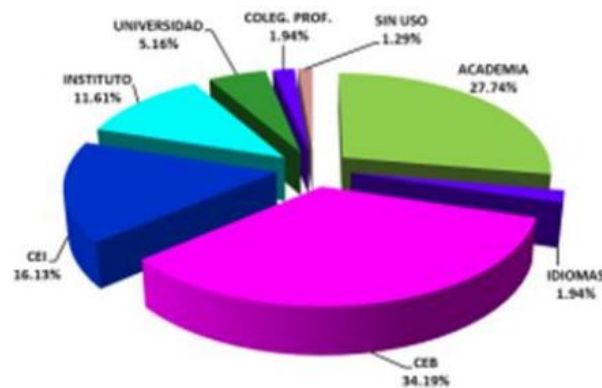


Ilustración 35. Tipos de centros educativos en Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Como podemos observar el distrito de Miraflores cuenta con alta oferta educacional de todos los niveles. El distrito de Miraflores es más atractivo en la elección de vivienda debido a contar con distintos centros educativos, sin embargo, eso también origina congestión vehicular cercano a los centros educativos.

Complejos Deportivos:

En el distrito de Miraflores existen complejos deportivos privados y públicos que tienen como propósito incentivar el ejercicio en la población. En el distrito existen 7 complejos deportivos, de los cuales 3 son públicos y 4 privados.

Los complejos deportivos públicos son: El estadio Municipal Niño Héroe Manuel Bonilla ubicado en la Av. Del Ejercito cuadra 1, el complejo deportivo Federico Villarreal ubicado en el Malecón de la Marina y el complejo deportivo Skate Park ubicado en el Malecón Cisneros.

Los complejos deportivos privados son: El club Tennis de las Terrazas Miraflores, Academia de Natación Ismael Merino, Club Social Miraflores y Alameda & Hacienda Club.



Ilustración 36. Ubicación de complejos deportivos. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

A pesar de que existen complejos deportivos públicos dentro del distrito todavía cuentan con escasos campos deportivos, teniendo un déficit de 13 campos deportivos multifuncionales, según lo indicado en el plan urbano.

Áreas Verdes:

En el distrito de Miraflores se encuentran distintas zonas de áreas verdes, las cuales tienen una densidad de 13.6 m²/habitante siendo un indicador óptimo. Sin embargo, con respecto a parques, la densidad del distrito es de 6.6 m²/habitante, insuficiente para la población, ya que la Organización Mundial de la Salud indica que lo óptimo es de 8 a 11 m²/habitantes.

En el distrito existen 74 parques siendo los principales: El parque Kennedy-Central, Malecón Armendáriz, de La Reserva, 28 de Julio, Balta, Cisneros, de la Marina, Costa verde, Parque Reducto y parques vecinales.



Ilustración 37. Parque de la Costa Verde. Fuente: Municipalidad de Miraflores.



Ilustración 38. Parque Kennedy-Central. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Playas

El distrito de Miraflores limita por el oeste con el océano pacífico, lo que permite tener a lo largo del distrito 8 playas ubicadas en la costa verde.

Al tener un acantilado en la costa verde junto con el océano pacífico, actualmente se practican diversos deportes como parapente y surf.



Vista panorámica de las
playas de la Costa Verde



Atardecer en la Costa Verde
de Miaflores

Ilustración 39. Playas de la Costa Verde. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Centro Histórico:

En el distrito de Miraflores existen 281 inmuebles de uso cultural de los cuales un 57% tienen valor histórico. Entre ellos se encuentra la Huaca Pucllana de la época Pre Inca, la cual el 6 de febrero de 1987 fue declarada una zona arqueológica intangible y en 2001 fue declarada patrimonio cultural de la nación.

Adicionalmente existe una zona Monumental histórica de la época republicana, la cual está ubicada en las cuadras 3,4 y 5 de la calle Bellavista ubicándose 7 inmuebles declarados como patrimonio cultural y en el sector B1 se ubican quintas como la de Bustos, Prado, Leuro, PCM, Ocharan y Porta.

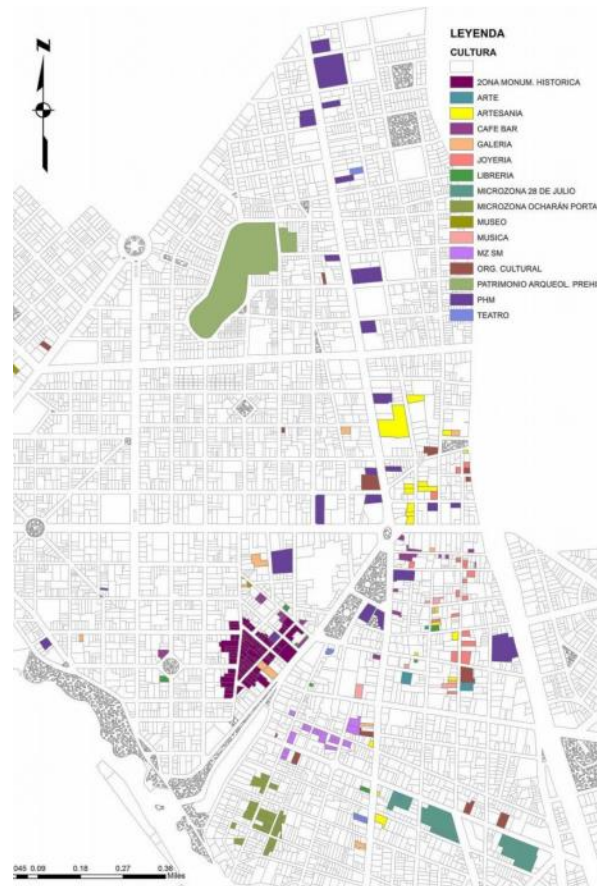


Ilustración 40. Plano de uso de Suelo de Cultura. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Centro Comercial:

En el distrito de Lima existen diversos centros comerciales. A destacar en el subsector A1 el centro comercial Aurora y en el subsector B1 el centro comercial Larco Mar.

El centro comercial Larcomar está ubicado en la costa verde y es visitado por millones de personas debido a que es un sitio turístico donde se puede observar el acantilado frente al mar.



Ilustración 41. Centro comercial Larco Mar. Fuente: Municipalidad de Miraflores.

Análisis para Promoción Inmobiliaria de Viviendas

En el análisis de la promoción inmobiliaria de vivienda especificaremos los criterios de segmentación y homologación para seleccionar los testigos de la base de datos (ver anexo 2 y



3). A partir de la base de datos se realizará la tipología de vivienda, estudio de superficie, estudio de precios unitarios y precios absolutos.

Criterios de Segmentación

Para realizar el análisis de los testigos de venta de viviendas en el distrito de Miraflores, se realizarán de acuerdo con los siguientes criterios de segmentación de la tabla 8:

CRITERIO DE SEGMENTACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por ubicación	Distrito	Identificación de distrito
Por tipología	Flat /Dúplex	Tipo de piso
Por precio	Precio de venta	Precio de venta sin garaje
Por superficie	M2 construidos	Superficie total
Por superficie	M2 útiles	Superficie útil
Por tipo de vivienda	Nº baños	Cantidad de baños por vivienda
Por tipo de vivienda	Nº de dormitorios	Cantidad de dormitorio por vivienda
Por garaje	Si/No	Cuenta o no con garaje
Por trastero	Si/No	Cuenta o no con trastero

Tabla 8. Tabla de criterio de segmentación. Fuente: Propia

Criterios de Homogenización

Para realizar un análisis de los testigos de venta de viviendas será necesario plantear criterios de homogenización, que permitirán uniformizar los testigos obtenidos.

CRITERIO DE HOMOGENIZACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por tipología de vivienda	Nº dormitorios/ flat, dúplex o tríplex	Homogenizar la cantidad de dormitorios por tipo de vivienda flat o dúplex
Por superficie	M2 construidos/ Nº dormitorios	Homogenizar m2 construidos por nº de dormitorios

Tabla 9. Criterio de Homogenización. Fuente: Propia.

Tipología de Viviendas

Definidos los criterios de segmentación y de homogenización, se procederá a analizar el total de 440 testigos de la base de datos ofertadas en las páginas de internet *nexoinmobiliario* y *adondevivir*, teniendo como propósito identificar las tipologías de viviendas en el mercado.

El análisis consistirá en identificar la repercusión en porcentajes según el tipo de vivienda clasificándolas en flat, dúplex o triplex. Adicionalmente se analizará el porcentaje de repercusión según el número de dormitorios que cuente la vivienda.

En el primer análisis se logró identificar que el mayor porcentaje de incidencia corresponde a la tipología flat con el 91%, el tipo dúplex cuenta con 8% y triplex solo cuenta con 1%.

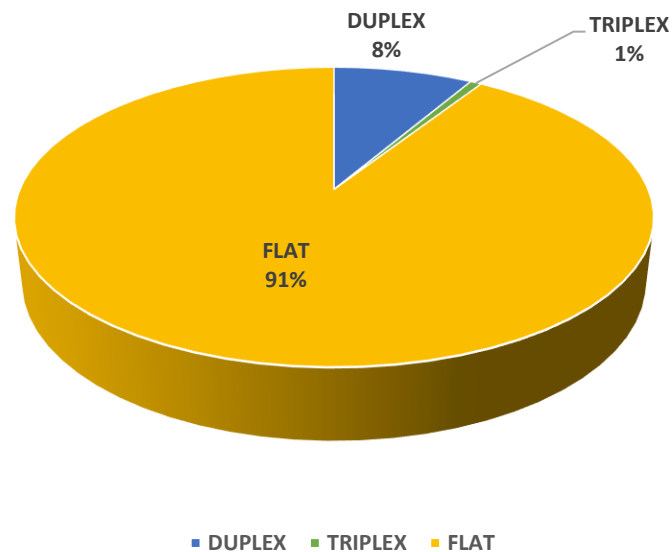


Tabla 10. Porcentaje según tipo de vivienda. Fuente: Propia

Se analizó el porcentaje de incidencia del total de testigos según el número de dormitorios, dando como resultados que el 45% cuenta con 2 dormitorios, el 38% cuenta con 3 dormitorios, el 16% cuenta con 1 dormitorio y el 1% cuenta con 4 dormitorios.

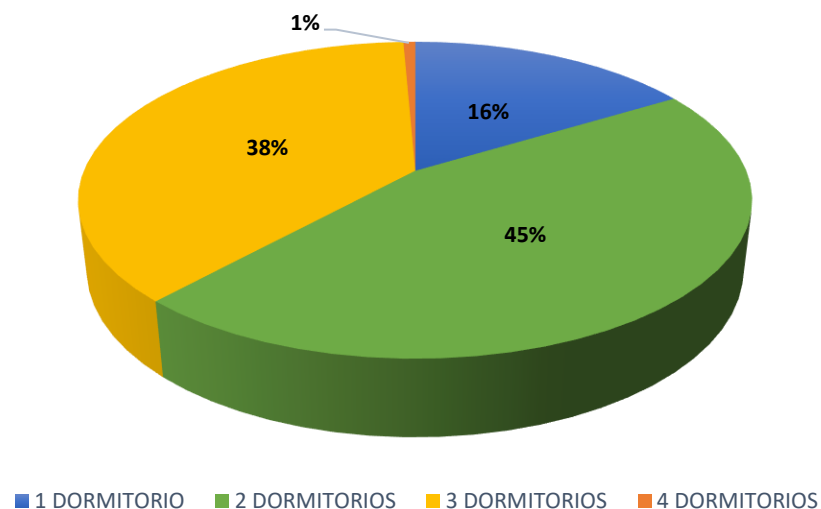




Tabla 11. Distribución de frecuencia de viviendas según n° de dormitorios. Fuente: Propia

Estudio de Superficies

En el estudio de superficies se busca identificar la superficie promedio ofertada en el distrito de Miraflores. Adicionalmente se analizarán la superficie promedio según el número de departamentos, teniendo como propósito definir la superficie que sea competitivo según la oferta actual de mercado.

La superficie promedio ofertado en el distrito de Miraflores es de 115.24 m².

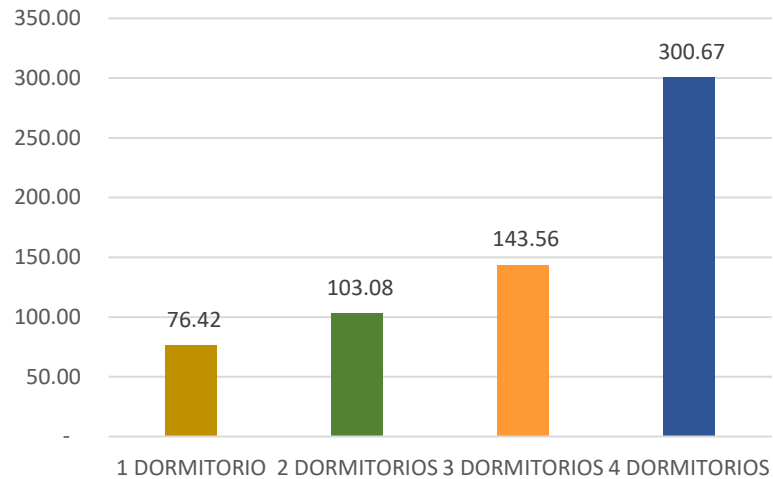


Gráfico 1. Promedio de m² construidos por n° de dormitorio

En el gráfico 1 se observa el promedio de m² construido por número de dormitorios en el distrito de Miraflores. En ella se observa que el promedio de superficie de viviendas de 1 dormitorio es de 76.42m², 2 dormitorios es de 103.08m², de 3 dormitorios es de 143.56m² y de 4 dormitorios es de 300.67 m².

Estudio de Precios Unitarios

En el presente estudio se analizó la base de datos para obtener los precios de venta por m² en el distrito de Miraflores.

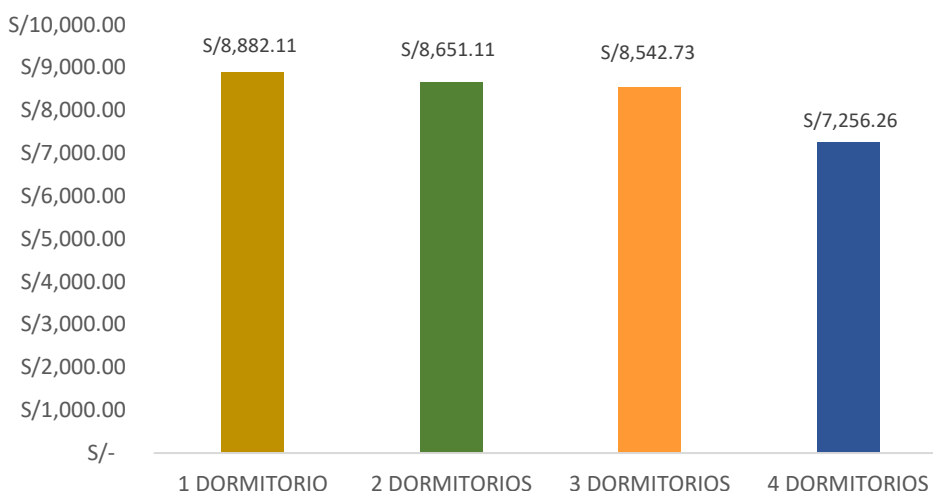


Gráfico Precio promedio por m2 según el número de dormitorios en soles. Fuente: Propia

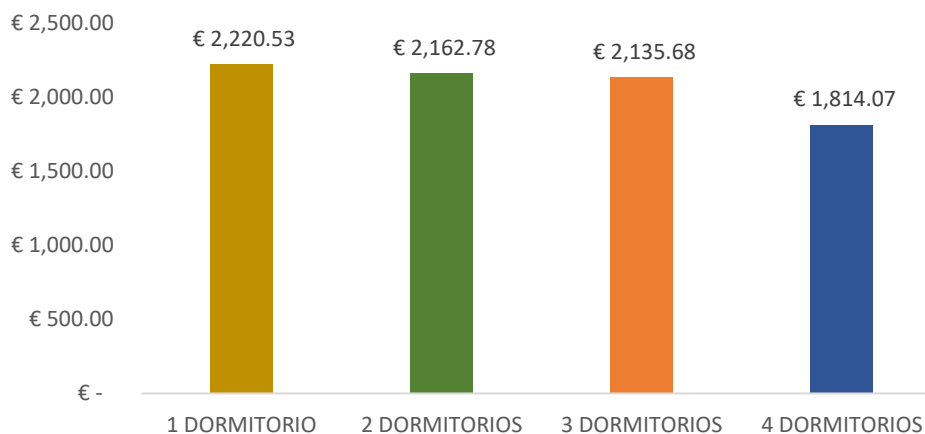


Gráfico 2 Precio promedio por m2 según el número de dormitorios en euros. Fuente: Propia

En el gráfico 2 se observa el precio promedio por m2 dependiendo del número de dormitorios, teniendo como el valor más alto de S/.8,882.11 /m2 o 2,220.53 €/m2 y siendo el menor valor el de S/.7,256.26 /m2 o 1,814.07 €/m2. El promedio del valor del precio por m2 en el distrito de Miraflores es de S/.8,638.76 /m2 o € 2,159.69 €/m2.

Estudio de Precios Absolutos

En base a los datos obtenidos se realizó el estudio de precios absolutos considerando un promedio según el número de dormitorios y teniendo como resultado un precio promedio.

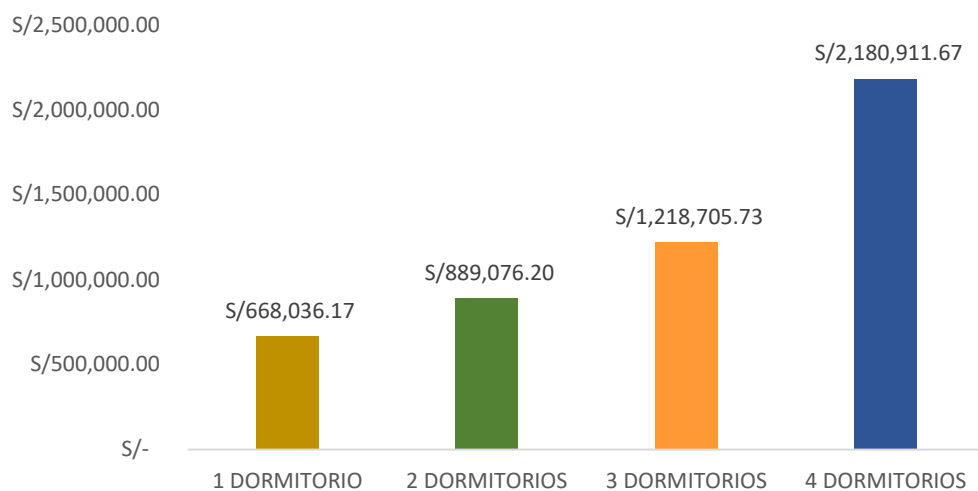


Tabla 12. Promedio de precio de viviendas en Miraflores (soles). Fuente: Propia

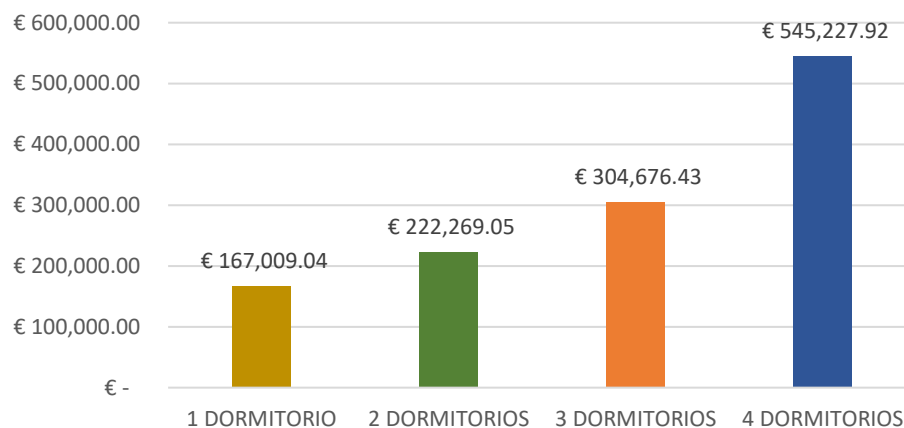


Gráfico 3. Promedio de precio de viviendas en Miraflores por m2 (euros). Fuente: Propia

En el grafico podemos observar el precio de viviendas por número de dormitorios siendo el de 4 dormitorios el más alto con S/.2,180,911.67 o € 545,226.918 y el de bajo valor el de 1 dormitorio con S/.668,036.17 o € 167,009.04 . El precio promedio de vivienda en el distrito de Miraflores es de S/.985,325.05 o € 246,331.26 .

2.1.2 Estudio Microentorno

En el estudio de microentorno se analizará el entorno del terreno en un radio de 5 cuadras aproximadamente identificando las ventajas, tipología de viviendas, estudio de superficie y estudio de precios.

Descripción del Distrito de Miraflores

Se analizará las principales ventajas del distrito de Miraflores alrededor de un radio de 8 cuadras del solar seleccionado.

Transportes y centros de interés

El terreno ubicado en el pasaje Sucre cuenta con gran accesibilidad mediante transporte público y privado. Como transporte público podemos desplazarnos mediante el Metropolitano de Lima, buses o microbuses.

El metropolitano de Lima cuenta con dos paraderos cercanos al terreno, el paradero Benavides y 28 de Julio, los cuales están ubicados a 3 cuadras aproximadamente. Adicionalmente existen dos paraderos de buses y microbuses ubicados a 2 cuadras.

Al terreno se pueden acceder también mediante transporte privado y bicicletas, ya que está rodeado por tres principales avenidas, la avenida Reducto, la avenida Benavides y la avenida 28 de Julio que permite tener una mejor accesibilidad y rápido desplazamiento a la vía expresa Luis Fernán Bedoya Reyes. El distrito de Miraflores actualmente cuenta con ciclovías que permiten acceder al terreno con mayor facilidad y seguridad.



Ilustración 42. Paraderos de metropolitano, buses y microbuses. Fuente: Propia

El terreno cuenta con distintos centros de intereses cercanos, entre ellos podemos identificar centros recreativos, centros estatales, bancos, colegios, supermercados, restaurantes y hoteles.

Centros recreativos: Parque Reducto, Parque Kenedy y el centro cultural Ricardo Palma.

Centros estatales: Municipalidad de Miraflores y RENIEC.

Bancos: BBVA, Banbif, Interbank, Compartamos Financiera, Banco Pichincha, BCP, Caja Huancayo y Scotiabank.

Colegios: Nuestra señora del Carmen, Markham College y Colegio Pestalozzi.

Supermercados: Vivanda, Tottus express y Freshmart.



Restaurantes: Centro empresarial Leuro, Mercado 28, La Baguette, Tanta de Miraflores, Pastelería San Antonio, etc

Hoteles: Arawi Miraflores Express, Quinta Miraflores Boutique, Hilton Lima Miraflores, Mercure Ariosto Lima, entre otros.

Análisis promoción inmobiliaria de viviendas

En el análisis se especificará los criterios de segmentación y homologación para seleccionar los testigos de la base de datos recolectados alrededor de 5 cuadras del solar. A partir de la base de datos se realizará la tipología de vivienda, estudio de superficie, estudio de precios unitarios y precios absolutos.

Criterios de Segmentación

Se ha tomado una muestra de testigos alrededor de 5 cuadras del terreno teniendo en cuenta los criterios de segmentación los siguientes criterios de segmentación:

CRITERIO DE SEGMENTACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por ubicación	Distrito	Identificación de distrito
Por tipología	Flat /dúplex	Tipo de piso
Por precio	Precio de venta	Precio de venta sin garaje
Por superficie	M2 construidos	Superficie total
Por tipo de vivienda	N° baños	Cantidad de baños por vivienda
Por tipo de vivienda	N° de dormitorios	Cantidad de dormitorio por vivienda
Por garaje	N° de garajes	Cuenta con cuantos garajes.
Por trastero	N° de trastero	Cuenta con cuantos trasteros.

Tabla 13. Tabla de criterio de segmentación micro. Fuente: Propia

Criterios de Homogenización

Para el análisis micro de los testigos tomados se tendrá en cuenta uniformizar según el criterio de homogenización siguiente:

CRITERIO DE HOMOGENIZACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por tipología de vivienda	N° Dormitorio/ flat, dúplex o triplex/n° de baños	Homogenizar la cantidad de dormitorios, tipo de vivienda flat o dúplex y cantidad de baños.
Por superficie	M2 construidos/ n° dormitorios	Homogenizar m2 construidos por n° de dormitorios

Tabla 14. Criterio de Homogenización. Fuente: Propia.

Tipología de Viviendas

Se analizarán los testigos del análisis micro para determinar la tipología de vivienda, por ello se analizará el porcentaje de viviendas flat, dúplex y triplex. Adicionalmente se analizará el porcentaje según número de dormitorios y baños, con el propósito de identificar la tendencia actual ofertada.

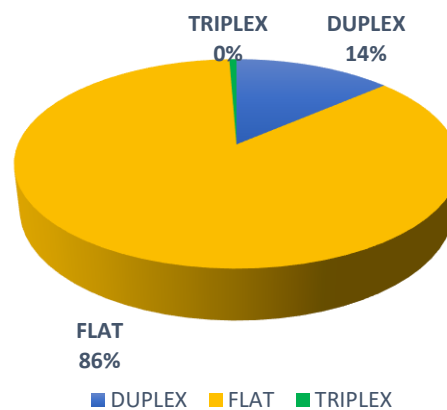


Gráfico 4. Distribución de frecuencias (en %) en función del tipo de vivienda- Análisis Micro. Fuente: Propia

Como podemos observar en el gráfico 4 la tipología flat es la predominante con respecto a las demás debido a que cuenta con el 86% mientras que el dúplex con el 14% y tríplex con una frecuencia mínima.

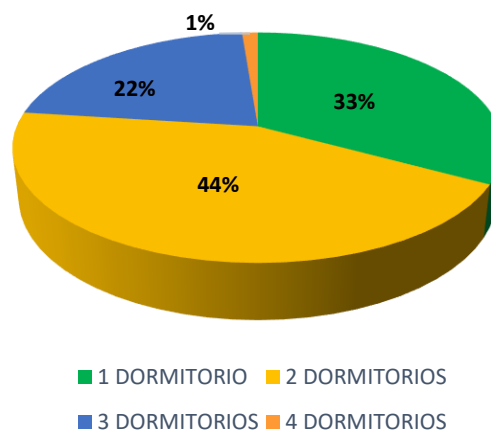


Gráfico 5. Distribución de frecuencias (en %) en función del nº de dormitorios - Análisis Micro. Fuente: Propia

En el gráfico 5 se observa que en la muestra de testigos tomados la tipología predominante es la de 2 dormitorios con el 44%, 1 dormitorio cuenta con el 33%, 3 dormitorios cuentan con el 22% y 4 dormitorios solo cuenta con el 1%. Según lo analizado podemos indicar que para el terreno elegido debería predominar las viviendas de 2 dormitorios siguiendo los de 1 dormitorio y 3 dormitorios.

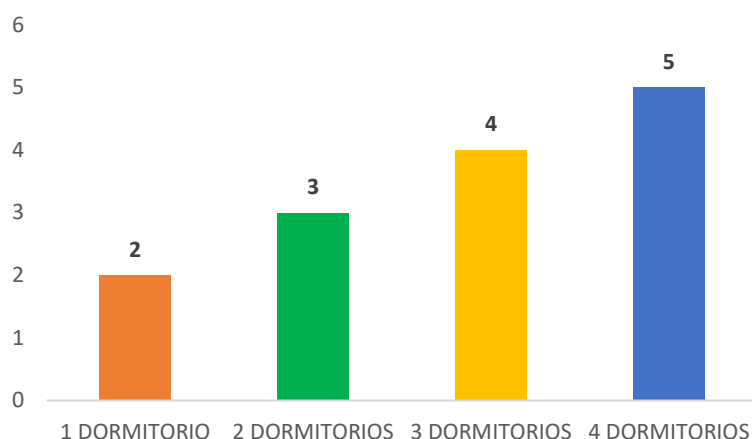


Gráfico 6. Distribución de frecuencias del nº de baños de la vivienda en función del nº de dormitorios- Análisis Micro.
Fuente: Propia

En el gráfico 6 se observa el promedio de baños por vivienda en función del número de dormitorios de esta. En las viviendas de 1 dormitorio el promedio es de 2 baños, en las viviendas de 2 dormitorios el promedio es de 3 baños, en el de 3 dormitorios es de 4 baños y el de 4 dormitorios es de 5 baños. Dependiendo del número de dormitorios planteados en el proyecto se deberá tener en cuenta el número de baños.

En el análisis micro por tipo de vivienda podemos inferir que la mayor incidencia de las viviendas ofertadas cuenta con viviendas tipo flat con 2 dormitorios con 3 baños, tipo flat con 1 dormitorio con 2 baños y tipo flat con 3 dormitorios y 4 baños.

Estudio de Superficies

En el estudio de superficies se busca identificar la superficie promedio general y el promedio de superficie por número de habitaciones. El propósito es identificar cual es la superficie promedio ofertada alrededor del terreno en evaluación.

La superficie promedio construido de viviendas ofertadas es de 90.87 m².

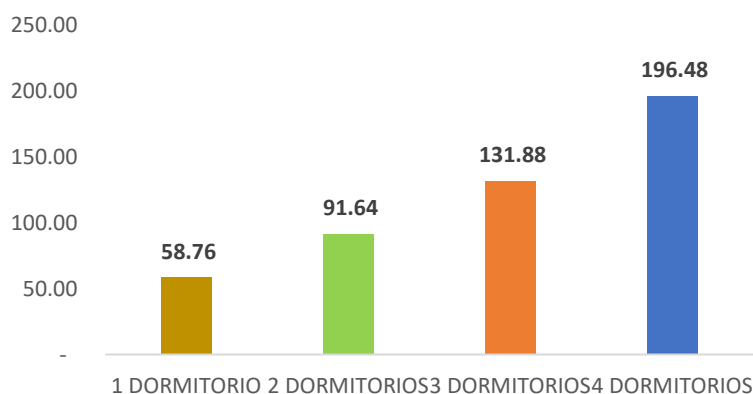


Gráfico 7. Promedio de superficie construida (m²) de la vivienda en función del nº de dormitorios- Análisis micro.
Fuente: Propia

En el gráfico 7 se observa el promedio de superficie por tipo de viviendas según el número de dormitorios. Para departamentos de 1 dormitorio la superficie promedio es de 58.76 m², para 2

dormitorios es de 91.64 m², para 3 dormitorios es de 131.88 m² y para 4 dormitorios es de 196.48 m².

Estudio de Precios Unitarios

El estudio de precios unitarios micro tiene como objetivo identificar cual es el promedio de venta promedio por m².

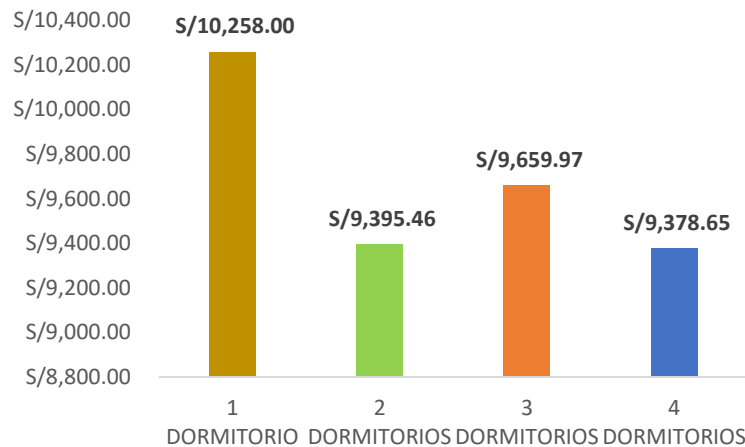


Gráfico 8. Precio de venta por m² construido en función del número de dormitorios (en soles/m²). Fuente: Propia.

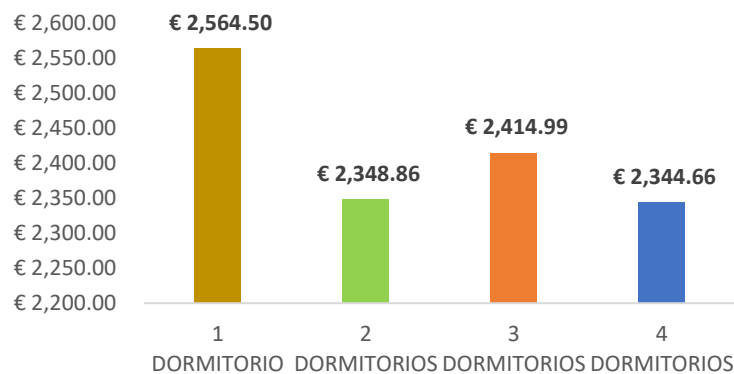


Gráfico 9. Precio de venta por m² construido en función del número de dormitorios (en €/m²). Fuente: Propia.

En el gráfico 9 se observa el precio de venta por m² construido según el número de dormitorios de la vivienda. En viviendas de 1 dormitorio el costo unitario promedio es de S/.10,258.00, en 2 dormitorios es de S/.9,395.46, en 3 dormitorios es de S/.9,659.97 y en 4 dormitorios es de S/.9,378.65. El precio de venta promedio por m² construido es de S/.9,736.70 (2,424.17 €).

Estudio de Precios Absolutos

En el estudio de precios absolutos tiene como objetivo identificar el precio promedio general y por número de departamentos en base a los testigos tomados alrededor del terreno a evaluar.

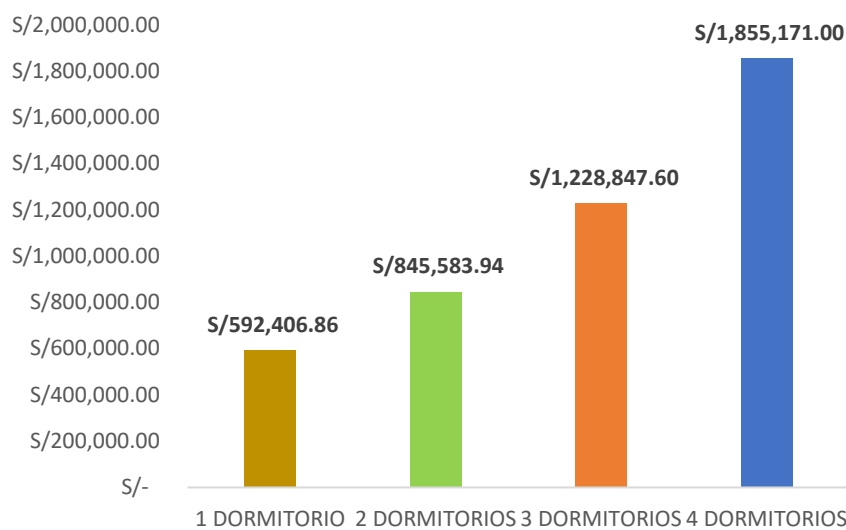


Gráfico 10. Precio promedio por número de dormitorios (en soles) Análisis micro en soles. Fuente: Propio.

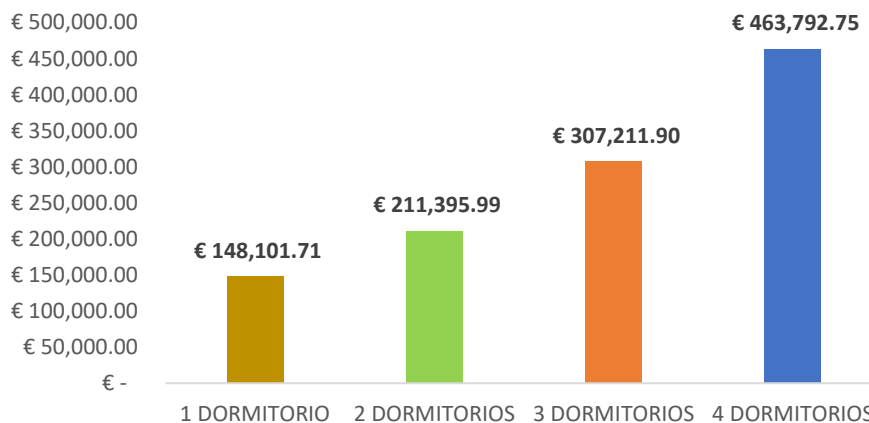


Gráfico 11. Precio promedio por número de dormitorio (en euros)- Análisis micro en euros. Fuente: Propio.

En el gráfico 11 se observa el precio promedio de viviendas por número de dormitorios ofertados cerca al terreno en análisis; en ella podemos observar que las viviendas de 1 dormitorio tienen un precio promedio de S/.592,406.86 o €148,101.71, de 2 dormitorios el precio es de S/.845,583.94 o €211,395.99, de 3 dormitorios el precio es de S/.1,228,847.60 o €307,211.90 y de 4 dormitorios tiene un precio de S/.1,855,171.00 o €463,792.75. El precio promedio general ofertado alrededor del terreno evaluado es de S/.858,099.57 soles o €214,524.89.

Análisis para Garajes

Estudio de Superficies, precios unitarios y precios absolutos.

Se realizó el análisis de la superficie del testigo extraído en el distrito de Miraflores. El testigo tiene una superficie de 20 m². El precio unitario del testigo extraído en el distrito de Miraflores es de s/.3,160.00 o 790 €/m², siendo S/.63,200 soles o €15,800 el precio absoluto.

2.3 Planteamiento de la Promoción

A partir de la información obtenida en el estudio urbanística y estudio de mercado, se realizó una propuesta para la promoción “Sucre 144” está ubicada en la dirección con el mismo nombre, en el distrito de Miraflores, provincia de Lima, departamento de Lima, país de Perú. La promoción multifamiliar cuenta con 5 pisos y 2 sótanos. Como áreas comunes cuenta con zona de parrillas, sala de SUM y sala de coworking.

La promoción cuenta con 9 viviendas distribuidos 1 en el primer piso y 2 en el segundo, tercero, cuarto y quinto piso. Existen 3 tipos, 1 departamento tipo A que es de 90.36 m², 4 departamentos tipo B de 87.19 m² y 4 tipo C de 86.26 m². En los sótanos cuenta con 15 estacionamientos distribuidos en 2 subniveles.



Ilustración 43. Vista de fachada de la promoción “Sucre 144”. Fuente: Propia

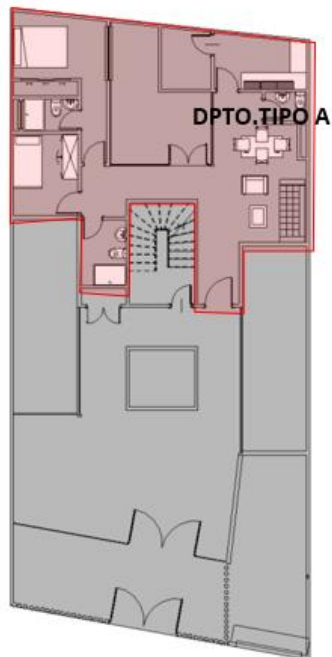


Ilustración 44. Plano de planta 1 – Dpto. Tipo A.

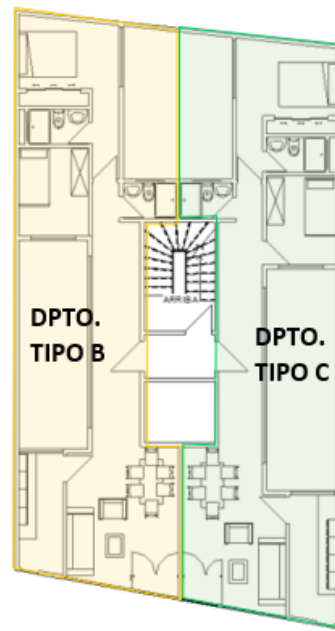


Ilustración 45. Plano de planta 2,3,4 y 5 – Dpto. Tipo B y C.

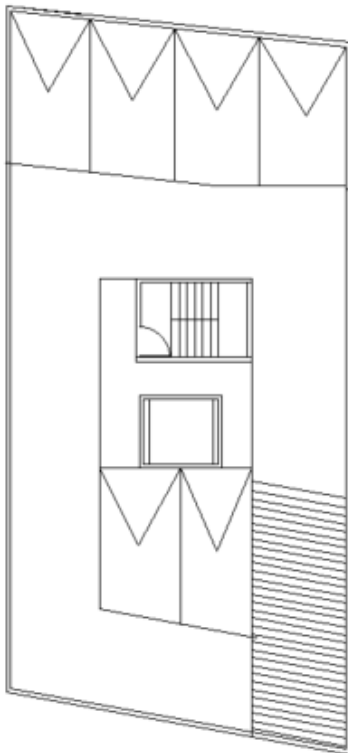


Ilustración 46. Plano de sótano 1.

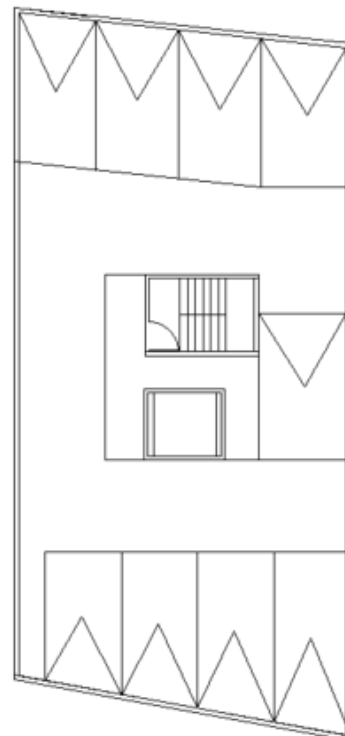


Ilustración 47. Plano de sótano 2.

2.4 Estudio Económico

A continuación, se realizará el estudio económico obteniendo como resultados la rentabilidad del proyecto. El cálculo de la rentabilidad se realizará mediante las herramientas del cash Flow y cuenta de resultados. Para la elaboración se desglosará los gastos e ingresos del proyecto y planificarlos en el tiempo.

Gastos

A continuación, se desglosará los gastos del proyecto, el detallado de gastos se observa en el cash Flow anexo 4.

Solar

Los gastos involucrados en la adquisición del solar se dividen en el precio del solar, gastos documentales e impuestos.

El precio del solar es de S/.2,457,000 o €614,250.00. Para su planificación temporal tendremos estimaremos que en el mes 1 se realizará el depósito del 20% del precio y en el mes 4 el pago del 80% restante.

Los gastos documentales para pagar son: Gastos de notario y gastos de registrador. El gasto de notario es de S/.24,570.00 o €6,142.50, el cual está afectado por el IGV de S/.4,422.60 soles o €1,105.65. El gasto del registrador es de S/.7,408.00 soles o € 1,852.00, este gasto no está afectado por el IGV. Los pagos de los gastos documentales se realizarán en el mes 4 y en este mes se obtendrá la escritura pública.

El gasto de impuestos que afecta la compra es el alcabala, este impuesto es de S/.72,225.00 o €18,056.25. El pago se realizará en el mes 4 al terminar el pago total del solar.

Como se muestra en la ilustración 53 el total de gastos en la compra del solar es de S/.2,561,203.00 o €640,300.75 con un IGV de S/. 4,422.60 o € 1,105.65.

1. COMPRA DE SOLAR	SOLES	EUROS
1. PRECIO DEL SOLAR	2,457,000.00	614,250.00
2. GASTOS DOCUMENTALES	31,978.00	7,994.50
NOTARIO	24,570.00	6,142.50
Igv soportado	4,422.60	1,105.65
Retención IR		
Liquidación retención IR		
REGISTRADOR PROPIEDAD	7,408.00	1,852.00
Igv soportado		
Retención IR		
Liquidación retención IR		
3. IMPUESTOS	72,225.00	18,056.25
Iva soportado		
ALCABALA	72,225.00	18,056.25
TOTAL COMPRA SOLAR	2,561,203.00	640,300.75
TOTAL IGV	4,422.60	1,105.65

Ilustración 48. Gastos de compra de solar. Fuente: Propia.



Construcción

Los gastos de construcción se dividen en viviendas y garajes. Las viviendas están comprendidas por tres tipos: 1 vivienda tipo A, 4 vivienda tipo B y 4 viviendas tipo C las cuales cuentan con una superficie de 90.36 m², 87.19 m² y 86.26 m².

El precio de ejecución material por m² de las viviendas es de S/.2,080.00 o €520.00, considerando un 20 % de beneficios industriales y gastos indirectos, el precio total de construcción es de S/.1,957,263.36 o €489,315.84. Adicionalmente el proyecto cuenta con 15 garajes de 32.93 m² por unidad, con un precio de ejecución material por m² de S/.1,610.00 o €402.50. El monto total de garajes incluyendo el 20% de beneficios industriales y gastos indirectos es de S/.954,311.40 o €238,577.85.

Dentro de la construcción existe el concepto de retención de garantías. Estimamos una retención del 5% del monto total de la construcción, el cual se retendrá mes a mes y será devuelto a los 3 meses finalizada la obra (mes 23).

El costo de construcción es distribuido en porcentajes durante los 12 meses de construcción y están contemplados según la siguiente tabla desde el mes 9 al mes 20.

MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20
SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
0.80%	3%	6.20%	9%	11.60%	12.80%	12.80%	12.80%	12%	9.20%	6%	3.80%

Ilustración 49. Tabla de porcentajes de avance de construcción. Fuente: Caparrós Navarro, A. et al. (2006).

El monto total de la construcción es de S/.2,911,574.76 o € 727,893.69 . El monto de construcción está afectado por el IGV, siendo S/.524,083.46 o € 131,020.86.

2. CONSTRUCCIÓN	SOLES	EUROS
OBRA	2,911,574.76	727,893.69
Viviendas	1,957,263.36	489,315.84
Garajes	954,311.40	238,577.85
Retención garantía obra	-145,578.74	-36,394.68
Devolución retención obra	145,578.74	36,394.68
TOTAL CONSTRUCCIÓN	2,911,574.76	727,893.69
TOTAL IVA SOPORTADO	524,083.46	131,020.86

Ilustración 50. Gastos de construcción. Fuente: Propia.

Honorarios Facultativos

Los costos de honorarios se estima que será de S/.80,000.00 o € 20,000.00, la cual se pagará un adelanto del 20% en el mes 7 y el 80% restante se repartirá conforme el avance de construcción del proyecto.

Adicionalmente se deberá pagar la verificación técnica por parte de la municipalidad que se realizará 5 veces durante el proyecto pagando un monto de S/.767.75 o € 191.94.

Adicionalmente el costo de honorario es afectado por el IGV del 18% del monto que es S/. 14,400.00 o € 3,600.00.

El costo total de honorarios facultativos es de S/.80,767.75 o € 20, 191.94.

3. HONORARIOS FACULTATIVOS	SOLES	EUROS
HONORARIOS	80,767.75	20,191.94
HONORARIOS	80,000.00	20,000.00
VERIFICACIÓN TÉCNICA	767.75	191.94
Iva soportado	14,400.00	3,600.00
Retención IRPF	0.00	0.00
Liquidación retención IRPF	0.00	0.00
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	80,767.75	20,191.94
TOTAL IVA SOPORTADO	14,400.00	3,600.00

Ilustración 51. Gastos de honorarios facultativos. Fuente: Propia.

Licencias y Autorizaciones

Las licencias y autorizaciones se dividen en las siguientes:

La licencia de edificación, la cual consta en realizar el pago a la municipalidad de Miraflores de S/.904.70 o € 226.78 por concepto de tasa de administración.

La licencia de conformidad de obra y declaratoria de fábrica consta en pagar una tasa municipal y la tasa de SUNARP. La tasa de municipal es de S/.399.30 y € 99.83 euros. La tasa de SUNARP, consta una tasa fija de S/.42 o € 10.50 y una tasa variable del 0.30% del monto de construcción la cual es S/.7,320.24 o € 1,830.23.

Para la independización de la obra se deberá pagar notario, registro de reglamento interno y registrador. El pago del notario es de S/.48,833.12 o € 12,208.28, el pago de registro de reglamento interno es de S/.44.62 o € 11.16 y el pago del registrador es de S/.2,141.76 o € 535.44. El costo de notario es afectado por el IGV del 18% dando un monto de S/.8,789.96 o € 2,197.49.

El costo total de licencias y autorizaciones es de S/.59,644.44 o € 14,886.78.

4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	SOLES	EUROS
1. LICENCIAS	904.70	201.85
LICENCIA DE OBRAS	904.70	201.85
TASA	904.70	201.85
2. CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE FABRICA	7,720.24	1,930.06
TASA DE MUNICIPALIDAD	399.30	99.83
TASA DE SUNARP	7,320.94	1,830.23
Iva soportado		
3. INDEPENDIZACIÓN	51,019.50	12,754.88
NOTARIO	48,833.12	12,208.28
REGISTRO DE REGLAMENTO INTERNO	44.62	11.16
REGISTRADOR	2,141.76	535.44
Iva soportado	8,789.96	2,197.49
Retención IRPF		
Liquidación retención IRPF		
4. TASAS DE VPO		
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	59,644.44	14,886.78
TOTAL IVA SOPORTADO	8,789.96	2,197.49

Ilustración 52. Gastos de licencias y autorizaciones. Fuente: Propia.

Seguros e Impuestos

Los seguros e impuestos contemplados en el proyecto son: Póliza CAR, impuesto a la tercera renta, arbitrios e impuesto predial.

El costo de la póliza CAR está comprendido por un porcentaje definido por el asegurador correspondiente con el monto total del proyecto. Se estima un 8.50% del monto total dando un costo de S/. 206,236.55 o €51,559.14. La póliza CAR se paga al inicio de la obra. El costo de la póliza está afectado por el IGV del 18% siendo un monto de S/.37,122.58 o €9,280.64.

Para el cálculo del costo del impuesto a la tercera renta, asumiremos que la empresa pertenece al régimen MYPE tributario con una renta menor a 300 UIT, lo que corresponderá a 1.5% mensual del beneficio estimado. El costo de impuesto a la renta es de S/.27,930.54 o € 6,982.63. Este impuesto se paga anualmente en el mes de marzo.

El costo de los arbitrios se paga mensualmente y se estima que en la municipalidad de Miraflores el costo es de S/. 150 o €37.50 desde el momento de la adquisición del solar hasta la independización de la propiedad.

El costo del impuesto predial se realiza el pago en febrero del año y es un monto anual que equivale al 1% del bien inmueble registrado. En este caso se realizará el pago solo en el segundo año que corresponde al 1% del precio del solar, siendo S/. 8,190.00 o € 2,047.50.

5. SEGUROS E IMPUESTOS	SOLES	EUROS
1. POLIZA CAR	206,236.55	51,559.14
PÓLIZA DE SEGURO	206,236.55	51,559.14
	0.00	0.00
Iva soportado	37,122.58	9,280.64
2. ITR	27,930.54	6,982.63
CUOTA VARIABLE	27,930.54	6,982.63
3. ARBITRIOS	2,550.00	637.50
4. IMPUESTO PREDIAL	8,190.00	2,047.50
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	244,907.08	61,226.77
TOTAL IVA SOPORTADO	37,122.58	9,280.64

Ilustración 53. Gastos de seguros e impuestos. Fuente: Propia.

Gestión

Los costos de gestión se dividen en gastos de administración y gastos gerenciales, los gastos de administración serán el 3% del monto invertido hasta ese momento siendo S/.175,742.91 o € 43,935.00. Los gastos gerenciales serán del 4% del monto invertido hasta ese momento siendo S/.234,323.88 o €58,580.00.

Los gastos de administración y gerenciales son afectados por el IGV del 18% dando un monto de S/. 73,812.02 o € 18,452.70s.

6. GASTOS DE GESTIÓN	SOLES	EUROS
1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	175,742.91	43,935.00
2. GASTOS GERENCIALES	234,323.88	58,580.00
Iva soportado	73,812.02	18,452.70
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	410,066.79	102,515.00
TOTAL IVA SOPORTADO	73,812.02	18,452.70

Ilustración 54. Gastos de gestión. Fuente: Propia.



Comercialización

Los gastos de comercialización se dividen en gastos de ventas y gastos de publicidad. Los gastos de ventas serán del 2% del monto de venta siendo S/. 157,229.88 o € 39,307.47. El flujo de gastos serán conforme la previsión del ritmo de ventas, tal y como muestra la siguiente tabla.

	RITMO DE VENTAS											
	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18
VIVIENDA 1												1
VIVIENDA 2	1	1	1		1							
VIVIENDA 3	1		1					1	1			
GARAJES	5	1	4		2			1	1			1

Tabla 15. Previsión del ritmo de ventas. Fuente: Propia.

Los gastos de publicidad serán del 1% del monto de ventas siendo S/.78,614.94 o € 19,653.73. El flujo de gastos se realizará entre el mes 13 hasta el mes 18 de forma proporcional. Adicionalmente los gastos de comercialización están afectados por el IGV del 18% siendo S/.42,452.07 o € 10,613.02.

7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	SOLES	EUROS
1. GASTOS DE VENTAS	157,229.88	39,307.47
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	78,614.94	19,653.73
Iva soportado	42,452.07	10,613.02
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	235,844.82	58,961.20
TOTAL IVA SOPORTADO	42,452.07	10,613.02

Ilustración 55. Gastos de comercialización. Fuente: Propia.

Financieros

No existe una figura similar en Perú al aval por entregas a cuenta de los clientes

Total de Gastos

En la ilustración 56 se observa el resumen de los costos que existen en el proyecto, siendo el monto más grande con el 45% el costo de construcción, siguiendo del 39% en gasto de solar.

GASTOS DEL PROYECTO	EUROS	SOLES
COMPRA SOLAR	640,300.75	2,561,203.00
CONSTRUCCIÓN	727,893.69	2,911,574.76
HONORARIOS FACULTATIVOS	20,191.94	80,767.75
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	14,886.78	59,644.44
SEGUROS E IMPUESTOS	61,226.77	244,907.08
GASTOS DE GESTIÓN	102,515.00	410,066.79
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	58,961.20	235,844.82
GASTOS FINANCIEROS	-	-
TOTAL PAGOS	1,625,976.13	6,504,008.64

Ilustración 56. Gastos del proyecto. Fuente: Propia.

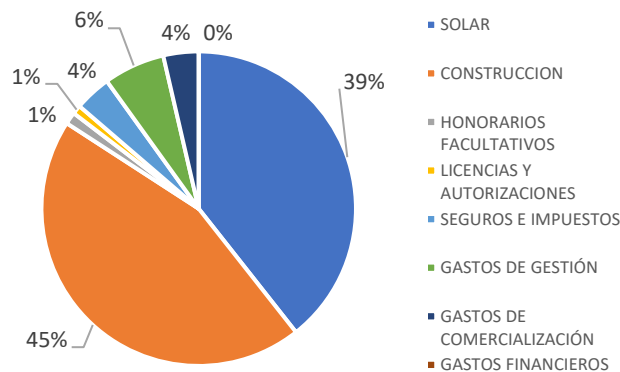


Gráfico 12. Reparto de costes del proyecto. Fuente: Propia

Ingresos

Los cobros del proyecto se dividen en viviendas y garajes. Según el estudio de mercado analizado el precio de vivienda con dos dormitorios por m² es de S/.9,395.46 o € 2,348.87 y el precio de garaje por m² es de S/. 1,000.00 o € 250.

El monto total cobrado por viviendas es de S/.7,367,543.91 o € 1,841,885.98 y garajes es de S/.493,950.00 o € 123,487.50; estos cobros serán realizados según el flujo de ventas indicados en la ilustración 58. Las fichas de ventas serán incluidas en el anexo 5.

El cobro de los inmuebles será del 100% a la firma del contrato. Los inmuebles están afectados por el IGV del 18%, siendo S/.1,415,068.90 o € 353,767.23.

COBROS	SOLES	EUROS
1. VIVIENDAS	7,367,543.91	1,841,885.98
2. GARAJES (con vivienda)	493,950.00	123,487.50
TOTAL COBROS	7,861,493.91	1,965,373.48
TOTAL IVA REPERCUTIDO	1,415,068.90	353,767.23

Ilustración 57. Cobros del proyecto. Fuente: Propia.

Liquidación de IGV

La liquidación del IGV se realiza en la institución SUNAT y el pago es realizado de forma mensual. En la siguiente ilustración se observa la liquidación del IGV teniendo en cuenta el IGV soportado y repercutido.

LIQUIDACIÓN IGV MENSUAL	SOLES	EUROS
TOTAL IGV REPERCUTIDO	1,415,068.90	353,767.23
TOTAL IGV SOPORTADO	705,082.69	176,270.37
DIFERENCIA: REPERCUTIDO-SOPORTADO	709,986.22	177,496.86
LIQUIDACIÓN MENSUAL	709,986.22	177,496.86
PAGAMOS A SUNAT	-1,109,053.47	-277,263.37
SUNAT NOS PAGA	399,067.25	99,766.51
TOTAL LIQUIDACION MENSUAL	-	-

Ilustración 58. Liquidación de IGV. Fuente: Propia.

Análisis de la cuenta de resultados

Después de haber analizado los gastos y cobros del proyecto, se realizó el análisis de la cuenta de resultados. En la tabla siguiente se puede observar que el beneficio neto sin financiación es de S/.1,357,485.27 o € 339,397.35.

	PROYECTO SIN FINANCIACIÓN EN SOLES	PROYECTO SIN FINANCIACIÓN EN EUROS
TOTAL VENTAS	7,861,493.91	1,965,373.48
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (SOLAR+CONST+HF+LICEN+SEGUR+GESTION)	6,268,163.82	1,567,014.93
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1,593,330.09	398,358.55
GASTOS COMERCIALES	235,844.82	58,961.20
BAII	1,357,485.27	339,397.35
GASTOS FINANCIEROS	-	-
BAI	1,357,485.27	339,397.35
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	-	-
BN	1,357,485.27	339,397.35

Tabla 16. Cuenta de resultados del proyecto . Fuente: Propia.

A partir de la cuenta de resultados hemos obtenidos los siguientes indicadores

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN)(BAII/Gexp+Gcom)	20.87%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS)	17.27%
RF=RRP (BN/RECURSOS PROPIOS)	48.95%
REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS (Pº SUELO/VENTAS)	31.25%
REPERCUSIÓN SUELO S/SUP. SOBRE RASANTE	783.32 €/m2

Análisis del Cash Flow

Se realizó el análisis mediante el Cash Flow, teniendo como resultado un PAY-BACK o plazo de recuperación de 8 meses como se observa en el siguiente gráfico. El cash Flow detallado se observará en el anexo 4.

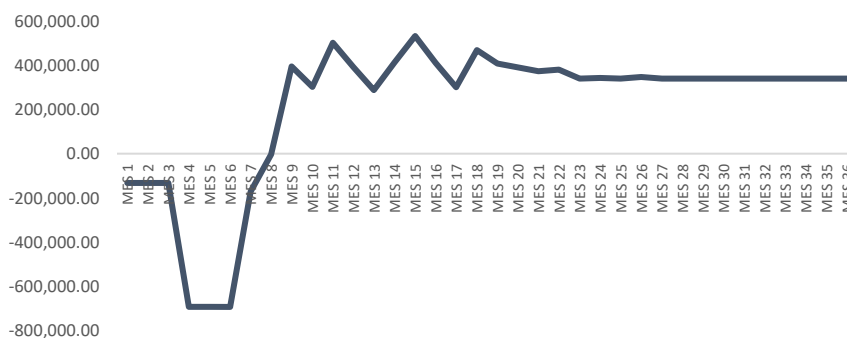




Gráfico 13. Gráfico de PAY-BACK. Fuente: Propia.

Adicionalmente se obtuvieron los siguientes resultados.

VAN:

K	VAN (SOLES)	VAN (EUROS)
0.00%	1,357,589.38	339,397.35 €
1.00%	1,168,587.54	292,146.89 €
2.00%	993,116.37	248,279.09 €
3.00%	831,009.08	207,752.27 €
4.00%	681,852.78	170,463.20 €
5.00%	545,075.56	136,268.89 €
6.00%	420,009.44	105,002.36 €
7.00%	305,935.55	76,483.89 €
8.00%	202,116.09	50,529.02 €
9.00%	107,816.72	26,954.18 €
10.00%	22,321.71	5,580.43 €
11.00%	-55,056.00 €	-13,764.00 €
12.00%	-124,968.57 €	-31,242.14 €
13.00%	-188,029.79 €	-47,007.45 €

Tabla 17. Tabla de VAN. Fuente: Propia.

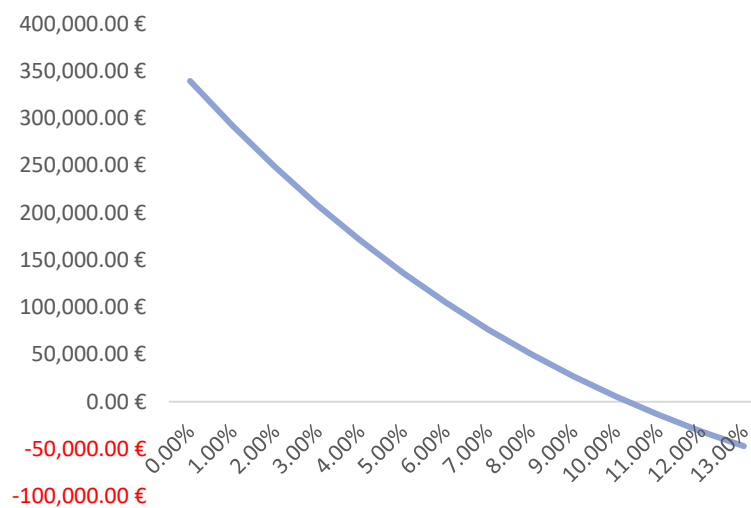


Gráfico 14. Gráfico VAN en euros. Fuente: Propia.

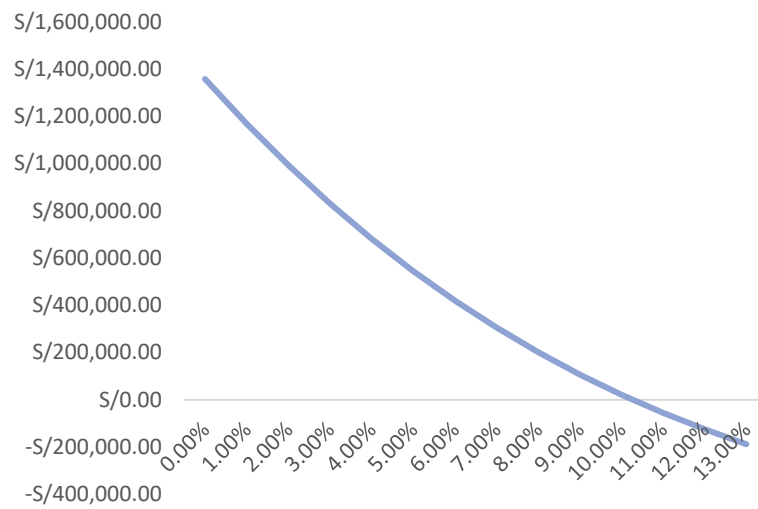


Gráfico 15. Gráfico VAN en soles. Fuente: Propia.

TIR:

	MENSUAL	ANUAL
TIR	10.278%	223.477%

Tabla 18. Tabla TIR. Fuente: Propia.



3. ESTUDIO DESARROLLO PROMOCIÓN DE OFICINAS

3.1 Estudio urbanístico

3.2 Estudio de mercado

3.2.1. Estudio del macroentorno

3.2.2 Estudio del microentorno

3.3 Planteamiento de la promoción

3.4 Estudio económico



3. ESTUDIO Y DESARROLLO PROMOCIÓN DE OFICINAS

A continuación, se describe el análisis del estudio de mercado, estudio urbanístico y estudio de rentabilidad de una promoción inmobiliaria de oficinas.

3.1 Estudio Urbanístico

Los parámetros urbanísticos del solar ubicado en pasaje sucre 144 indica que tenemos una zonificación CZ catalogado como zona residencial y comercio zonal. En zonas de comercio zonal está permitido el uso B y por tanto un edificio de oficinas administrativas; según lo indicado en los parámetros la altura máxima del terreno es de 7 pisos de altura y según la zonificación está permitido entre 5 a 10 pisos.

Teniendo en cuenta los datos indicados es factible realizar una promoción inmobiliaria de oficinas con una altura máxima de 7 pisos.

3.2 Estudio de Mercado

En el estudio de mercado analizaremos el entorno macro y micro del terreno; identificando las tendencias del mercado, tipología de oficina, estudio de superficie y estudio de precios unitarios.

Estudio Macroentorno

En el estudio de macroentorno se analizará el distrito de Miraflores identificando las ventajas, tipología de oficinas, estudio de superficie y estudio de precios.

Factores socio económicos laboral

Según las últimas estadísticas del INEI en el 2020 la edad más incidente de la población activa ocupada en la zona urbana es de entre los 25 a 44 años seguido de la población de entre los 45 a 64 años y con la mínima incidencia de la población de 65 años a más.

De dicha población la mayoría cuenta con un nivel de educación de solo secundaria seguido de la población con estudios universitarios. En el Perú, la gran mayoría trabaja en temas relacionados con actividades de servicio seguido con una amplia diferencia de comercio y siendo la mayoría empleados o trabajadores independientes.

Actualmente el tamaño de las empresas en el Perú cuenta con 1 a 10 trabajadores seguidos de las empresas que cuentan con 51 trabajadores a más.

Según lo indicado por el INEI, en Lima metropolitana hasta el 2019 el índice de empleo según la actividad económica está liderada por actividades de servicio de las cuales destacan los de restaurantes y hoteles seguido por establecimientos financieros, servicios de saneamiento y sociales. La actividad que la segunda es la de comercio, que se destaca por el comercio al por menor. En el siguiente gráfico se puede ver la evolución de las actividades desde el 2016 hasta el 2019.

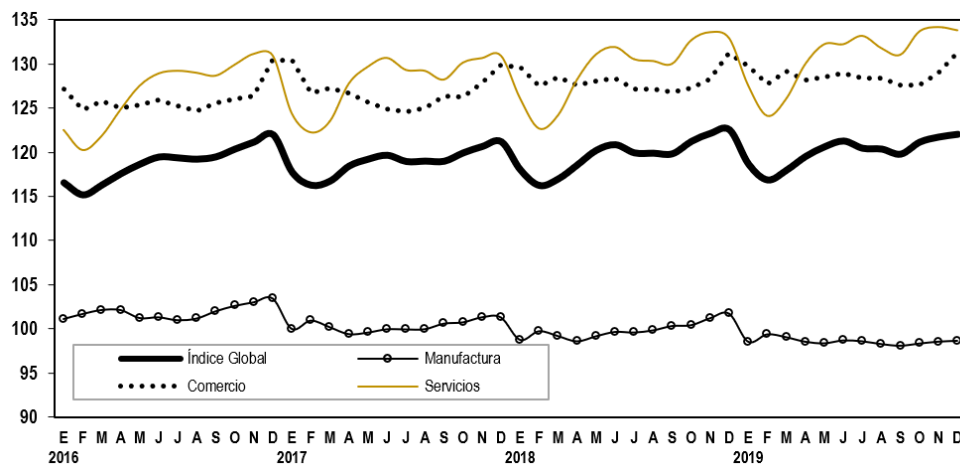


Gráfico 16. Índice de empleo 2016-2019 (base octubre 2010=100) según actividad. Fuente: INEI y Ministerio de trabajo y promoción del empleo.

Durante el primer trimestre del 2023 según lo indicado en el INEI existió un incremento de trabajo en Lima metropolitana de 5,539,000 puestos de trabajo. Con respecto al desempleo se estima que 414,500 personas buscan un empleo en el primer trimestre del 2023, sin embargo, esta tasa ha disminuido en un 1.9% del periodo similar del 2022; de esta población el 54.6% son mujeres y 45.4% son hombres.

Tendencia actual del mercado

El mercado actual de oficinas en el Perú se puede dividir en sector de mercado PRIME A+ y A y oficinas B+ y B. Según la empresa de servicios inmobiliarios Colliers, en el cuarto trimestre del 2022 en el mercado PRIME se ha obtenido una cifra positiva respecto a la del 2021, aumentado la ocupación de oficinas que se encontraban vacías después de pandemia. Adicionalmente se indica que los precios de venta y alquiler de oficinas no ha variado, la desocupación de las oficinas ha disminuido y se han observado mayor demanda de alquiler de oficinas.

EL periodo no arrendado de una oficina ha disminuido con respecto al trimestre anterior en un 0.4% y con un 0.8% con respecto al 2021 y teniendo en el 2022 una absorción neta de 35,818 m², recuperándose con respecto a dos años en negativos anteriores debido a la pandemia por efecto del COVID. Sin embargo, aún no se logra alcanzar los índices que se observaban previos a la pandemia. Para este año se prevén dos proyectos que sumarian al mercado más de 32,000 m². En el mercado se observa con respecto al 2020 un retorno a las oficinas, pero de manera gradual, siendo la forma de trabajo mediante la modalidad flexible (algunos días en oficinas y el resto en casa) obteniendo una ocupación de la oficina en un 65% del aforo.

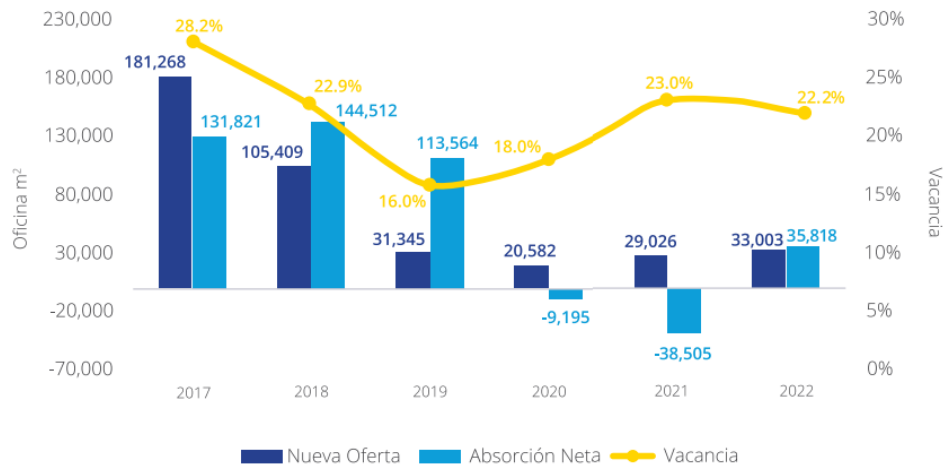


Gráfico 17. Nueva oferta, absorción (ocupación) y vacancia (Desocupación) anual Oficinas Prime. Fuente: Colliers.

En oficinas B+ y B, la absorción bruta (ocupación de oficinas) del 2022 es de 82,218 m² similar al 2021 siendo en Miraflores el 52% de las registradas. Para este año se predice el ingreso de tres nuevos edificios que se estiman en unos 30,000 m²; con respecto a la vacancia (desocupación de oficinas) se presentan similares a las del 2019 alrededor del 16.5%.

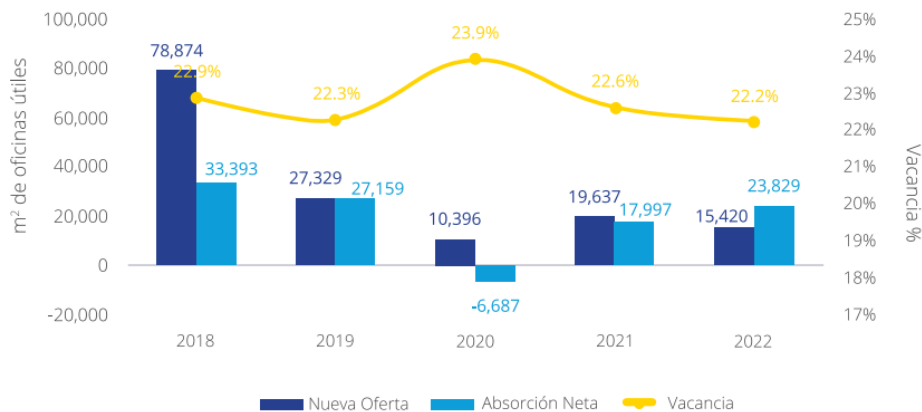


Gráfico 18. Nueva oferta, absorción (ocupación) y vacancia (desocupación) anual Oficinas B+ y B. Fuente: Colliers

Otro aspecto que se observa en el mercado de oficinas es que, la pandemia trajo consigo un nuevo método de trabajo remoto, sin embargo, después de la pandemia los empleados han priorizado el equilibrio vida trabajo sobre un salario cómodo. Por ello según lo indicado por JLL el 70% de los empleados está a favor del trabajo híbrido, teniendo una oficina donde trabajar en equipo, administrar o resolver problemas complejos.

El retorno al trabajo presencial en Perú está siendo de manera progresiva y en varias empresas se viene empleando el método de trabajo híbrido mientras que en otras se viene reimplantando el trabajo presencial. Debido a dicha necesidad de las empresas de retomar el trabajo presencial y a aquellas que viene implantando el trabajo híbrido se está recuperando la necesidad de tener una oficina que cumpla con las nuevas expectativas de los empleados como son la de fomentar espacios de socialización y proporcionar la conexión directa con el aire libre teniendo espacios

que admitan reuniones con colegas que trabajen de forma remota y con entornos menos densos y horarios flexibles.

Análisis para Promoción Inmobiliaria de Oficinas

En el análisis de la promoción inmobiliaria de oficinas especificaremos los criterios de segmentación y homologación para seleccionar los testigos de la base de datos (ver anexo 6 y 7). A partir de la base de datos se realizará la tipología de oficina, estudio de superficie, estudio de precios unitarios y precios absolutos.

Criterios de segmentación

El análisis de los testigos de venta de oficinas en el distrito de Miraflores se realizó según el siguiente criterio de segmentación:

CRITERIO DE SEGMENTACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por ubicación	Distrito	Identificación de distrito
Por tipología	Flat /edificio	Tipo de piso
Por precio	Precio de venta	Precio de venta sin garaje
Por superficie	M2 construidos	Superficie total
Por tipo de oficina	Nº baños	Cantidad de baños
Por garaje	Nºgaraje	Cuenta o no con garaje

Tabla 19. Tabla del criterio de segmentación para oficinas. Fuente: Propia

Criterios de Homogenización

Los criterios de homogenización que nos permite uniformizar los testigos son los siguientes:

CRITERIO DE HOMOGENIZACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por tipología de vivienda	Flat/edificio	Homogenizar por tipo de oficina flat o edificio

Tabla 20. Criterio de homogenización para oficinas. Fuente: Propia.

Tipología de oficinas

Definidos los criterios de segmentación y homogenización se proceden a analizar el total de 224 testigos de la base datos ofertadas en *adondevivir*. El propósito es identificar las tipologías de oficinas ofertadas en el mercado.

El análisis consiste en identificar el porcentaje de incidencia según el tipo de oficinas ya sea flat o por edificios, por eso se logró identificar que el 2% de testigos consta de la tipología de edificio y que el 88% de incidencia son oficinas flat.

Estudio de Superficies

El estudio de superficies pretende identificar la superficie promedio de oficinas, adicionalmente se analizará el número de baños promedio por tipología de oficinas.

Tipología de Oficina	Promedio de m2 construidos
Flat	128.09
Edificio	4,408.20
Total general	223.63

Tabla 21. Promedio de m2 construidos por tipología de oficina. Fuente: Propia

Adicionalmente se analizó el número de baños promedios por tipología de oficinas.

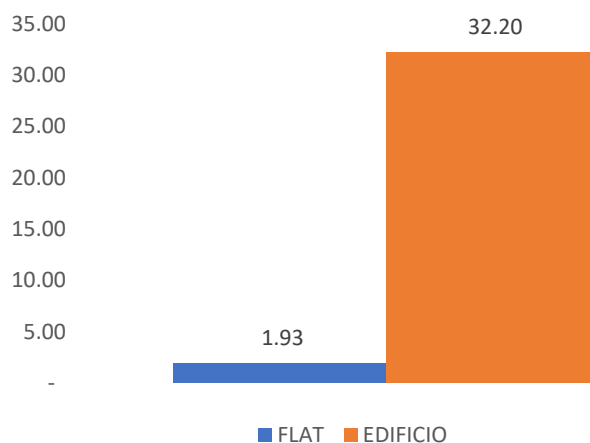


Gráfico 19. Promedio de baños por tipología de oficina. Fuente: Propia.

Estudio de Precios Unitarios

Posteriormente se analizaron los precios medios por m2 de las dos tipologías de oficinas en el distrito de Miraflores, que dieron como resultado los siguientes datos.

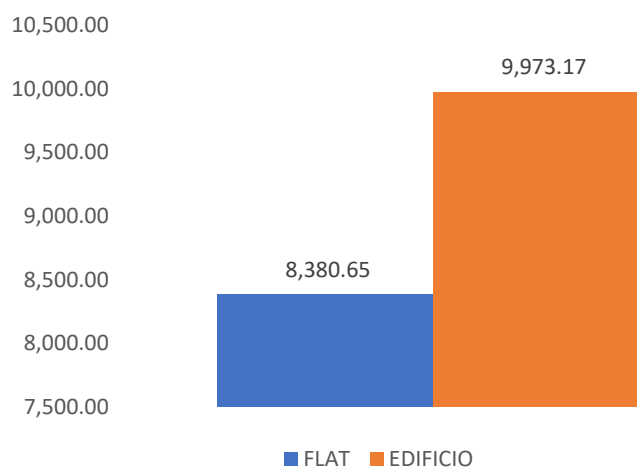


Gráfico 20. Precio promedio construido por m2 de oficinas en soles/m2. Fuente: Propia



El precio promedio construido según la tipología de oficinas es para flat S/. 8,380.65 por m² o €2,095.16; para edificios el precio promedio es de S/.9,973.17 o € 2,493.29.

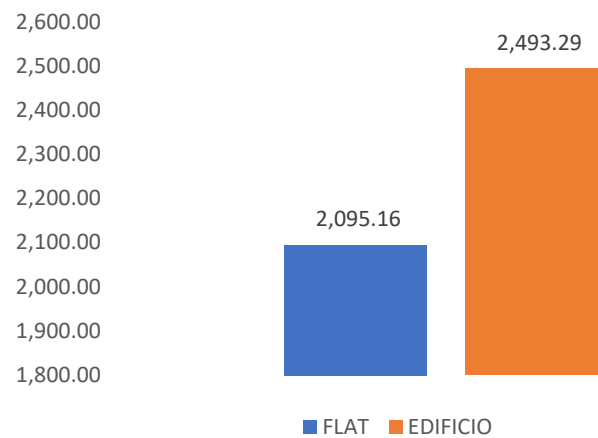


Gráfico 21. Precio promedio construido por m² de oficinas en euros/m². Fuente: Propia.

Estudio de Precios Absolutos

Analizando la base de datos obtenidos, se obtuvo el precio absoluto dependiendo de la tipología de oficina; es por ello por lo que se obtuvo un precio promedio para flat de S/.1,135,211.67 o €283,802.92. El precio promedio para edificio es de S/. 46,792,400.00 o € 11,698,1000.00.

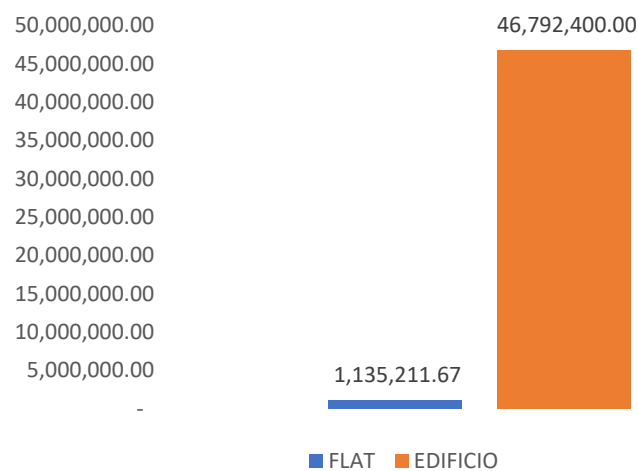


Gráfico 22. Precio promedio por tipología de oficinas en soles. Fuente: Propia

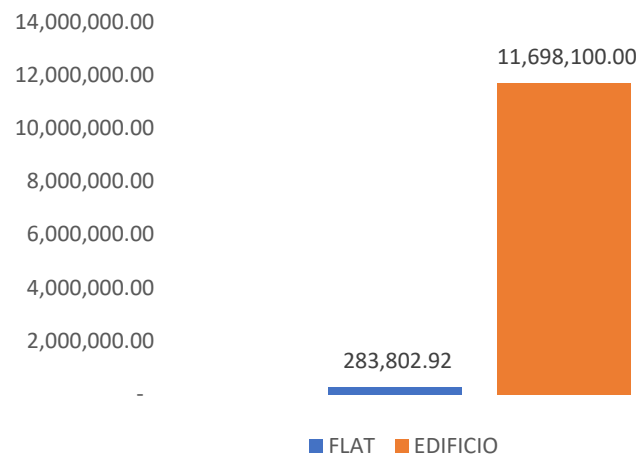


Gráfico 23. Precio promedio por tipología de oficina en euros. Fuente: Propia.

Estudio Microentorno

En el estudio de microentorno se analizará el entorno del terreno en un radio de 8 cuadras aproximadamente identificando las ventajas, tipología de oficina, estudio de superficie y estudio de precios.

Criterios de segmentación

Se tomó una muestra alrededor de 4 cuadras, obteniendo 18 muestras de oficinas ofertadas alrededor del terreno en la página *adondevivir*. Para ello se tuvo en cuenta los siguientes criterios de segmentación:

CRITERIO DE SEGMENTACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por ubicación	Distrito	Identificación de distrito
Por tipología	Flat /edificio	Tipo de piso
Por precio	Precio de venta	Precio de venta sin garaje
Por superficie	M2 construidos	Superficie total
Por tipo de oficina	N° baños	Cantidad de baños
Por garaje	# garaje	Cuenta o no con garaje

Tabla 22. Criterio de segmentación estudio micro oficinas. Fuente: Propia

Criterios de Homogenización

En el análisis micro se tuvo en cuenta el siguiente criterio de homogenización, con el propósito de uniformizar el criterio:

CRITERIO DE HOMOGENIZACIÓN		
Categoría	Criterio	Descripción
Por tipología de vivienda	Flat/edificio	Homogenizar por tipo de oficina flat o edificio

Tabla 23. Criterio de homogenización del estudio micro de oficina. Fuente: Propia

Tipología de oficinas

En el análisis micro se obtiene el porcentaje de incidencia de la tipología de oficinas ofertadas. El porcentaje de incidencia obtenido según lo indicado en el gráfico 19 es del 6% son edificios y el 94% son oficinas flat.

Adicionalmente se analizó el número de baños según la tipología de la oficina. En el análisis se obtuvo como resultado que para la tipología flat cuenta con un promedio de 2 baños y para la tipología de edificio es de 34 baños, como se observa en el siguiente gráfico.

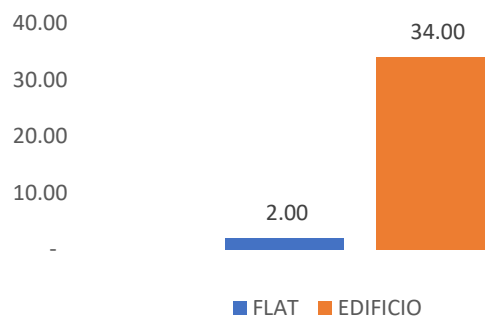


Gráfico 24. Promedio de baños por tipología en el estudio micro de oficinas. Fuente: Propia.

Estudio de Superficies

Se analizó la base de datos del estudio micro con el propósito de obtener el promedio de m² construido según la tipología de oficinas. Por ello se obtuvieron como resultado que para la tipología flat el promedio de m² es de 131 m² y que para la tipología de edificio es de 5,397 m², como se muestra en el siguiente gráfico.

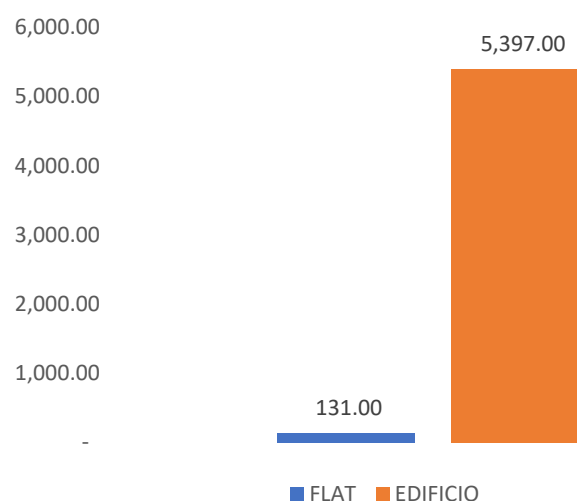


Gráfico 25. Promedio de m² construidos por tipología de oficina en estudio micro. Fuente: Propia

Estudio de Precios Unitarios

Se analizó la base de datos micro con el propósito de obtener el precio por m² según la tipología de oficinas. En los resultados se obtuvo que el precio por m² de la tipología flat es de S/. 7,856.98

o €1,964.24 y para la tipología de edificio es de S/.9,463.94 o € 2,365.98 como se muestra en las siguientes graficas.

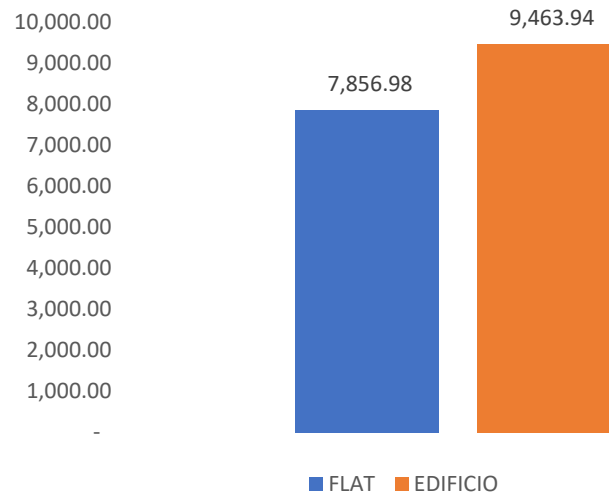


Gráfico 26. Precio promedio por m2 construido en soles de estudio micro. Fuente: Propia.

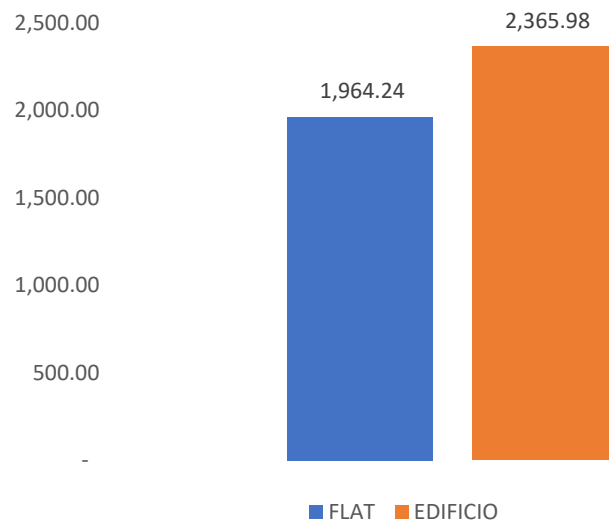


Gráfico 27. Precio promedio construido por m2 en euros del estudio micro. Fuente: Propia.

Estudio de Precios Absolutos

Para obtener el precio absoluto de las oficinas dependiendo la tipología, se analizó la base de datos micro. Se obtuvieron los siguientes resultados; para la tipología flat el precio promedio es de S/.1,064,036.53 o € 266,009.13 y tipología de edificio de S/. 53,505,000.00 o € 13,376,250.00

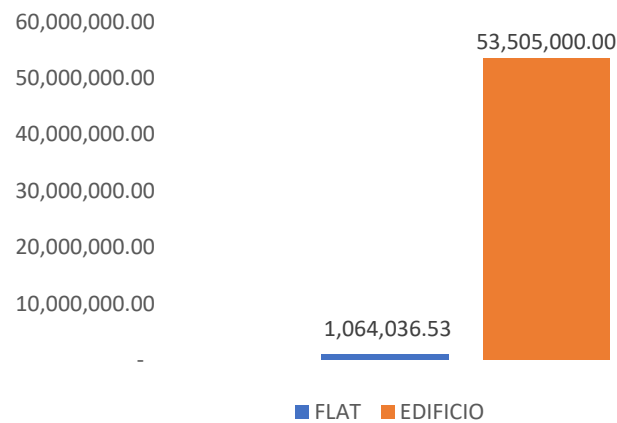


Gráfico 28. Precio promedio en soles según la tipología de oficinas del estudio micro. Fuente: Propia

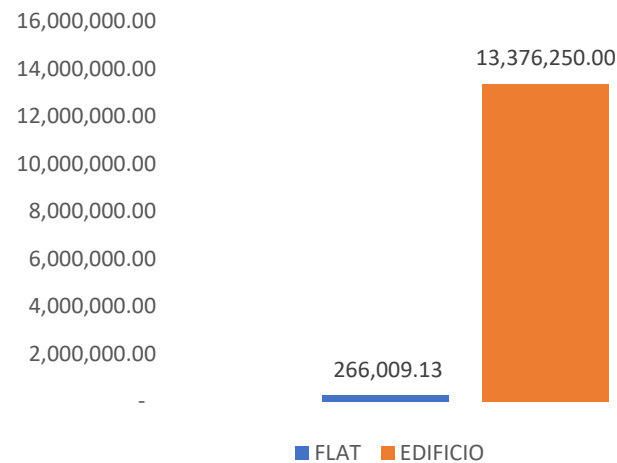


Gráfico 29. Precio promedio en euros por tipología de oficina del estudio micro. Fuente: Propia.

3.3 Planteamiento de la Promoción

A partir de la información obtenida en el estudio urbanística y estudio de mercado, se realizó una propuesta para la promoción de oficinas “Sucre 144” se ubica en la dirección con el mismo nombre, en el distrito de Miraflores. La promoción cuenta con 7 pisos y 2 sótanos. Las áreas comunes son el Lobby y patio de comida en la azotea.

La promoción inmobiliaria cuenta con 7 pisos distribuyendo una oficina por piso. Existen 2 tipos de oficinas; el tipo A que está ubicado en el primer nivel con 88.34 m² y 6 oficinas del tipo B que se ubican desde el piso 2 hasta el piso 7 que cuenta con 164.71 m². En los sótanos hay 15 estacionamientos distribuidos en 2 subniveles.



Ilustración 59. Fachada del proyecto de oficinas.

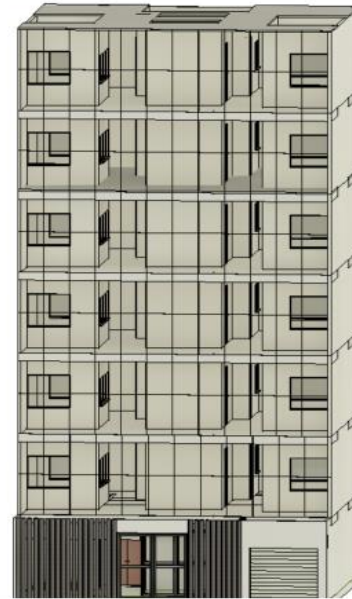


Ilustración 60. Fachada frontal de proyecto de oficinas.

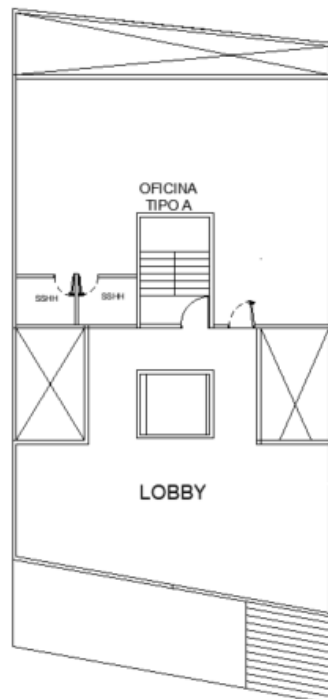


Ilustración 61. Planta de piso 1

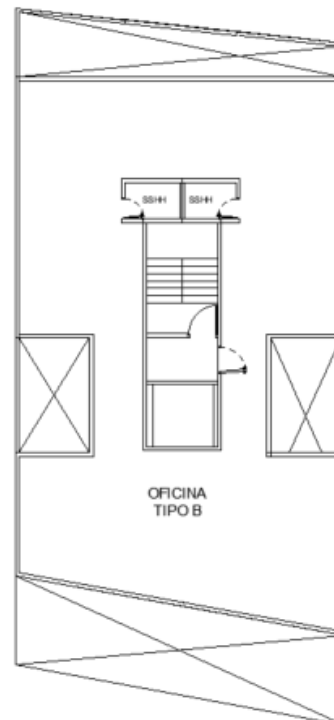


Ilustración 62. Planta del piso 2 al 7

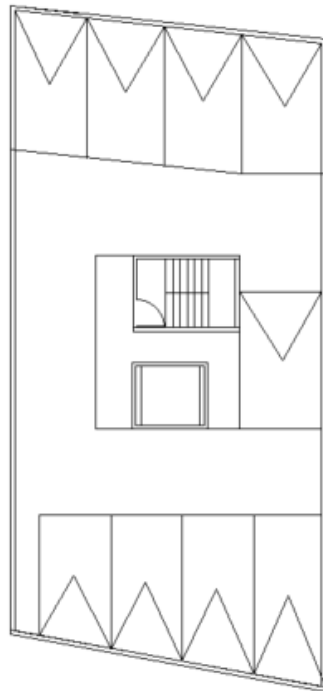


Ilustración 63. Planta del sótano 2

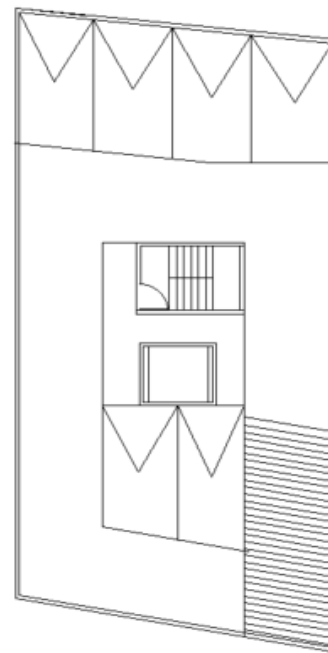


Ilustración 64. Planta de sótano 3

3.4 Estudio Económico

A continuación, se realizará el estudio económico para proyecto de edificio de oficinas obteniendo como resultados la rentabilidad del proyecto. El cálculo de la rentabilidad se realizará mediante las herramientas del cash Flow y cuenta de resultados. Para la elaboración se desglosará los gastos e ingresos del proyecto y planificarlos en el tiempo.

Gastos

A continuación, se desglosará los gastos del proyecto, el detallado de gastos se observa en el cash Flow anexo 8.

Construcción

Los gastos de construcción se dividen en oficinas y garajes. Las oficinas están comprendidas por 2 tipos: 1 oficina tipo A y 6 oficinas tipo B; las cuales cuentan con una superficie de 103.25 m² y 187.51 m². Adicionalmente el proyecto cuenta con 15 garajes de 32.93 m².

El precio de construcción de materiales por m² de las oficinas es de S/. 2,061.49 o € 515.37, mientras que la de garajes es de S/1,610.00 o € 402.50 . Consideran un 20% de beneficios industriales y gastos indirectos, el precio total de construcción de oficinas es de S/. 3,038,563.80 o € 759,640.95 y de garajes es de S/. 954,311.40 € 238,577.85.

Dentro del monto de construcción existe el concepto de retención de garantías del 5% del monto total de la construcción, el cual será retenido mes a mes y devuelto el mes 23. El costo de



construcción es distribuido en porcentajes durante los 12 meses de construcción desde el mes 9 hasta el mes 20.

MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20
SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
0.80%	3%	6.20%	9%	11.60%	12.80%	12.80%	12.80%	12%	9.20%	6%	3.80%

Ilustración 65. Tabla de porcentajes de avance de construcción de oficinas. Fuente: Propia. Caparrós Navarro, A. et al. (2006).

El monto total de la construcción total es de S/. 33,992,875.20 o € 904,394.66. Se debe tener en cuenta que la construcción está afectada por el IGV del 18%, siendo S/. 651,164.16 o € 162,791.04.

2. CONSTRUCCIÓN	SOLES	EUROS
OBRA	3,992,875.20	998,218.80
Oficinas	3,038,563.80	759,640.95
Garajes	954,311.40	238,577.85
Retención garantía obra	-199,643.76	-49,910.94
Devolución retención obra	199,643.76	49,910.94
TOTAL CONSTRUCCIÓN	3,992,875.20	998,218.80
TOTAL IGV SOPORTADO	718,717.54	179,679.38

Ilustración 66. Gastos de construcción de oficinas. Fuente: Propia.

Honorarios Facultativos

Los costos de honorarios se estima un monto de S/. 80, 000.00 o € 20,000.00, el cual será pagado mediante un adelanto del 20% en el mes 7 y el 80% restante será repartido conforme el avance de la construcción.

Adicionalmente el pago de la verificación técnica por parte de la municipalidad se realizará en 5 etapas de la obra durante el proyecto, pagando un monto por cada revisión de S/. 365.30 o € 98.83, teniendo un total de S/. 1,826.50 o € 456.63.

Adicionalmente los honorarios están afectados por el IGV del 18%, siendo un monto de S/. 14,400.00 o € 3.600.

3. HONORARIOS FACULTATIVOS	SOLES	EUROS
HONORARIOS	81,826.50	20,456.63
HONORARIOS	80,000.00	20,000.00
VERIFICACIÓN TÉCNICA	1,826.50	456.63
IGV soportado	14,400.00	3,600.00
Retención IRPF	0.00	0.00
Liquidación retención IRPF	0.00	0.00
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	81,826.50	20,456.63
TOTAL IGV SOPORTADO	14,400.00	3,600.00

Ilustración 67. Gastos de honorarios facultativos -oficinas. Fuente: Propia

Licencias y Autorizaciones

Las licencias y autorizaciones se dividen en:

Licencia de edificación consta en realizar el pago a la municipalidad de Miraflores de S/. 1,565.20 o € 391.30.

La conformidad de obra y declaratoria de fábrica, consta de los siguientes pagos: tasa de la municipalidad de S/. 650.40 o € 162.60, tasa de inscripción en SUNARP que consta de una tasa fija de S/. 42 o € 10.50 y una tasa variable del 0.30% que es S/. 10,024.19 o € 2,506.05 euros.

Independización, consta de los siguientes pagos: pago al notario del 1% del PEM + Suelo siendo S/.57,843.96soles o € 14,460.99 euros, registro de reglamento interno de S/. 44.62 soles o € 11.16 euros y pago del registrador que consta de S/. 89.24 soles o € 22.31 euros por finca siendo un total de S/. 1,963.28 soles o € 490.82 euros.

El IGV del 18% afecta al pago del notario siendo un monto de S/. 10,411.91soles o € 2,602.98euros. El costo total de licencia y autorizaciones es de S/. 68,025.94 soles o € 17,006.48 euros.

4. LICENCIA Y AUTORIZACIONES	SOLES	EUROS
1. LICENCIAS	1,565.20	391.30
LICENCIA DE OBRAS	1,565.20	391.30
TASA	1,565.20	391.30
2.CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE FABRICA	10,674.59	2,668.65
TASA DE MUNICIPALIDAD	650.40	162.60
TASA DE SUNARP	10,024.19	2,506.05
IGV soportado	0.00	
3. INDEPENDIZACIÓN	59,851.86	14,962.96
NOTARIO	57,843.96	14,460.99
REGISTRO DE REGLAMENTO INTERNO	44.62	11.16
REGISTRADOR	1,963.28	490.82
IGV soportado	10,411.91	2,602.98
Retención IRPF		
Liquidación retención IRPF		
4. TASAS DE VPO		
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	72,091.65	18,022.91
TOTAL IGV SOPORTADO	10,411.91	2,602.98

Ilustración 68. Gastos de licencia y autorizaciones de oficinas. Fuente: Propia.

Seguros e Impuestos

Los seguros e impuestos constan de: póliza CAR, impuesto a la tercera renta y arbitrios.

La póliza CAR se está estimando un 8.5% del PEM siendo un monto de S/.282,828.66 o € 70,707.16. La póliza CAR se paga al inicio de la obra.

El impuesto a la tercera renta, asumiremos que la empresa pertenece al régimen MYPE tributario con renta menor a 300 UIT, que corresponde a un beneficio de 1.5%. El costo del impuesto es de S/. 68,754.14 o € 17,188.53 y se paga anualmente en el mes de marzo.

Arbitrio se paga mensualmente y se estima que será un monto de S/.150 o € 37.50 desde el momento de adquisición del solar hasta la independización del proyecto. El monto total de arbitrios es de S/.2,700.00 o € 675.00.

Impuesto predial se realiza como pago en el mes de febrero de forma anual; el monto equivale al 1% del bien inmueble registrado. En este caso el pago se realizará en el segundo año siendo S/. 8,190.00 o € 2,047.50 .

El IGV del 18% afecta al seguro de póliza CAR siendo un monto de S/. 50,909.16 o € 12,727.29.

5. SEGUROS E IMPUESTOS	SOLES	EUROS
1. POLIZA CAR	282,828.66	70,707.16
PÓLIZA DE SEGURO	282,828.66	70,707.16
IGV soportado	50,909.16	12,727.29
2. ITR	68,754.14	17,188.53
CUOTA VARIABLE	68,754.14	17,188.53
3. ARBITRIOS	2,700.00	675.00
4. IMPUESTO PREDIAL	8,190.00	2,047.50
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	362,472.80	90,618.20
TOTAL IGV SOPORTADO	50,909.16	12,727.29

Ilustración 69. Gastos de seguro e impuestos de oficinas. Fuente: Propia.

Gestión

Los costos de gestión comprenden los gastos de administración y gastos gerenciales. Los gastos de administración se estiman en un 3% de lo invertido hasta el momento siendo S/212,114.07 o € 53,028.52.

Los gastos gerenciales se estima que será el 4% del monto invertido hasta el momento siendo S/. 282,818.77 o € 53,028.52.

El IGV del 18% afecta a ambos gastos siendo un monto de S/.89,087.91 o € 22,271.98.

6. GASTOS DE GESTIÓN	SOLES	EUROS
1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	212,114.07	53,028.52
2. GASTOS GERENCIALES	282,818.77	70,704.69
IGV soportado	89,087.91	22,271.98
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	494,932.84	123,733.21
TOTAL IGV SOPORTADO	89,087.91	22,271.98

Ilustración 70. Gastos de gestión de oficinas. Fuente: Propia.

Comercialización

Los gastos de comercialización constan de gastos de ventas y gastos de publicidad. Los gastos de ventas se estiman en un 2% del monto de venta según el flujo de ventas, siendo un monto de S/. 202,894.65 o € 50,723.66. El flujo de gastos de ventas será conforme a la siguiente previsión de ventas.

	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20
OFICINA 1	1											
OFICINA 2			1		1			1		1	1	1
GARAJES	2		2		2			3		2	2	2

Tabla 24. Previsión del ritmo de ventas oficinas. Fuente: Propia

Los gastos de publicidad se estiman serán el 1% del monto de ventas, siendo S/. 101,447.33 o € 25,361.83. El flujo de gastos de publicidad se dará entre los meses 9-20 de forma proporcional.

El IGV del 18% afecta a ambos gastos siendo un monto de S/. 54,781.56 o € 13,695.39. El monto total de gastos de comercialización es de S/.304,341.98 o € 76,085.49.

7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	SOLES	EUROS
1. GASTOS DE VENTAS	202,894.65	50,723.66
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	101,447.33	25,361.83
IGV soportado	54,781.56	13,695.39
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	304,341.98	76,085.49
TOTAL IGV SOPORTADO	54,781.56	13,695.39

Ilustración 71. Gastos de comercialización de oficinas. Fuente: Propia.

Financieros

No existe figura similar en Perú para aval.

Total de Gastos

Se observa un resumen de los costos del proyecto en la ilustración 70, siendo el monto más incidente con un 51% el costo de construcción, siguiendo el costo de solar con un 33%.

GASTOS DEL PROYECTO	EUROS	SOLES
SOLAR	640,300.75	2,561,203.00
CONSTRUCCION	998,218.80	3,992,875.20
HONORARIOS FACULTATIVOS	20,456.63	81,826.50
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	18,022.91	72,091.65
SEGUROS E IMPUESTOS	90,618.20	362,472.80
GASTOS DE GESTIÓN	123,733.21	494,932.84
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76,085.49	304,341.98
GASTOS FINANCIEROS	-	-
TOTAL PAGOS	1,967,435.99	7,869,743.96

Ilustración 72. Gastos del proyecto. Fuente: Propia.

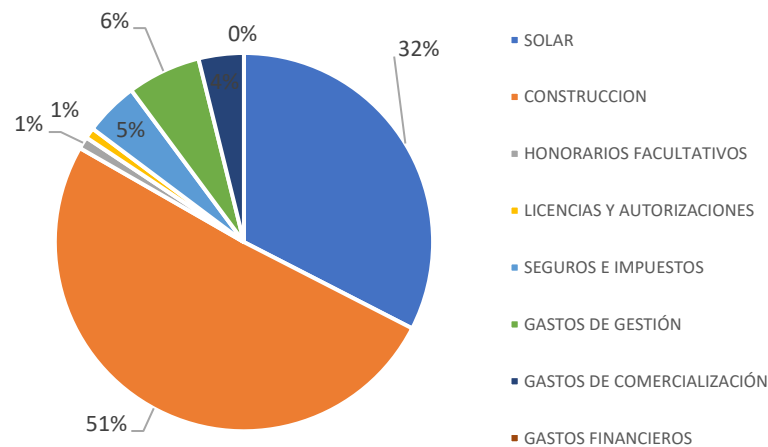


Gráfico 30. Gráfico de porcentaje del proyecto de oficinas. Fuente: Propia.

Ingresos

Los cobros del proyecto se dividen en oficinas y garajes. Según el estudio de mercado realizado nos indica que el precio de las oficinas por m² es de S/. 7,856.96 o € 1,964.24 y el precio de garaje por m² es de S/. 1,000.00 o € 250.

El monto total cobrado por oficinas es de S/. 9,650,782.54 o € 2,412,695.63 y de garajes es de S/. 493,950.00 o € 123,487.50.

El cobro es del 100% de monto total según el flujo de ventas indicado en la tabla 36. Las oficinas y los garajes están afectados por el IGV del 18% siendo un monto de S/. 1,826,051.86 o € 456,512.96.

COBROS	SOLES	EUROS
OFICINAS	9,650,782.54	2,412,695.63
IGV repercutido	1,737,140.86	434,285.21
2. GARAJES (con vivienda)	493,950.00	123,487.50
IGV repercutido	88,911.00	22,227.75
TOTAL COBROS	10,144,732.54	2,536,183.13
TOTAL IGV REPERCUTIDO	1,826,051.86	456,512.96

Ilustración 73. Cobros del proyecto de oficinas. Fuente: Propia.

Liquidación de IGV

La liquidación de IGV se realiza en la institución SUNAT, siendo el pago mensual. En la ilustración 72 se observa la liquidación del IGV teniendo en cuenta el IGV soportado y repercutido.

LIQUIDACIÓN IGV MENSUAL	SOLES	EUROS
TOTAL IGV REPERCUTIDO	1,826,051.86	456,512.96
TOTAL IGV SOPORTADO	942,730.67	235,682.67
DIFERENCIA: REPERCUTIDO-SOPORTADO	883,321.18	220,830.30
LIQUIDACIÓN MENSUAL	883,321.18	220,830.30
PAGAMOS A SUNAT	-884,967.90	-221,241.98
SUNAT NOS PAGA	1,646.72	411.68
TOTAL LIQUIDACION MENSUAL	0.00	0.00

Ilustración 74. Liquidación de IGV proyecto de oficina. Fuente: Propia.

Análisis de cuenta de resultados

Una vez analizado los cobros y pagos del proyecto, se realizó el análisis de cuenta de resultados, dándonos como resultado lo siguiente:

	PROYECTO SIN FINANCIACIÓN (SOLES)	PROYECTO SIN FINANCIACIÓN (EUROS)
TOTAL VENTAS	10,144,732.54	2,536,183.13
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (SOLAR+CONST+HF+LICEN+SEGUR+GESTION)	7,565,401.99	1,891,350.50
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	2,579,330.55	644,832.64
GASTOS COMERCIALES	304,341.98	76,085.49
BAII	2,274,988.58	568,747.14
GASTOS FINANCIEROS	-	-
BAI	2,274,988.58	568,747.14
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	-	S/ -
BN	2,274,988.58	568,747.14

Tabla 25. Análisis de cuenta de resultados de oficinas. Fuente: Propia.

En la tabla de resultados se puede observar que el beneficio neto es de S/. 2,274,988.58 o € 568,747.14.

A partir de los resultados se han obtenido los siguientes indicativos:

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN)(BAII/Gexp+Gcom)	28.91%	
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS)	22.43%	
RF=RRP (BN/RECURSOS PROPIOS)	81.98%	
REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS (Pº SUELO/VENTAS)	24.22%	
REPERCUSIÓN SUELO S/SUP. SOBRE RASANTE	500.08	€/m2t

Análisis del Cash Flow

Mediante la herramienta de Cash Flow, se obtuvo mediante el PAY-BACK un plazo de recuperación de 18 meses como se observa en el siguiente gráfico.

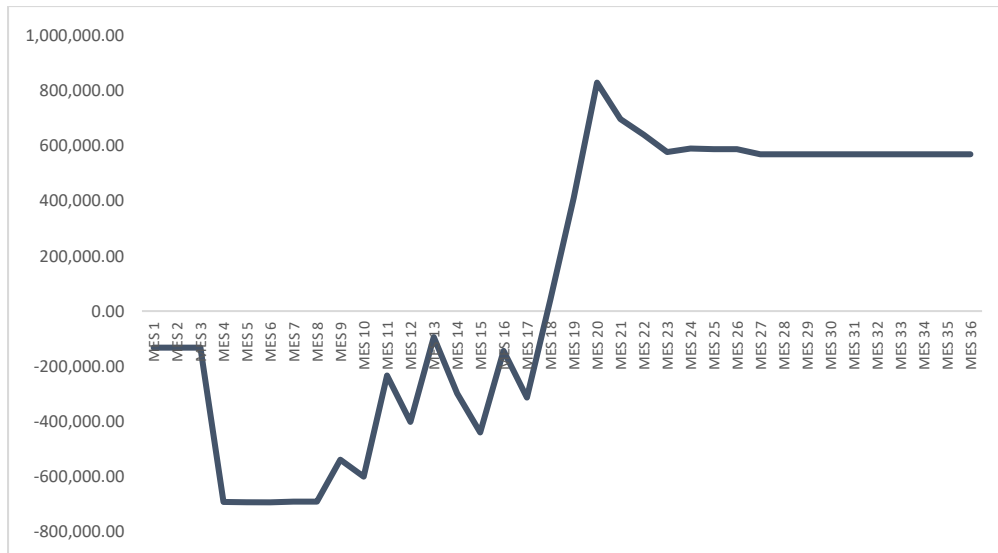


Gráfico 31. Gráfico de PAY-BACK. Fuente: Propia.

Adicionalmente se obtuvieron los siguientes resultados:

VAN (Valor actual neto) :

K	VAN (S/.)	VAN (€)
0.00%	S/.2,274,988.58	568,747.14 €
1.00%	S/.1,643,865.81	410,966.45 €
2.00%	S/.1,122,349.63	280,587.41 €
3.00%	S/.691,508.67	172,877.17 €
4.00%	S/.335,785.95	83,946.49 €
5.00%	S/.42,378.34	10,594.58 €
6.00%	-199,267.04 S/.	-49,816.76 €
7.00%	-397,861.84 S/.	-99,465.46 €
8.00%	-560,609.12 S/.	-140,152.28 €
9.00%	-693,473.97 S/.	-173,368.49 €

Tabla 26. Tabla de VAN para oficinas. Fuente: Propia.

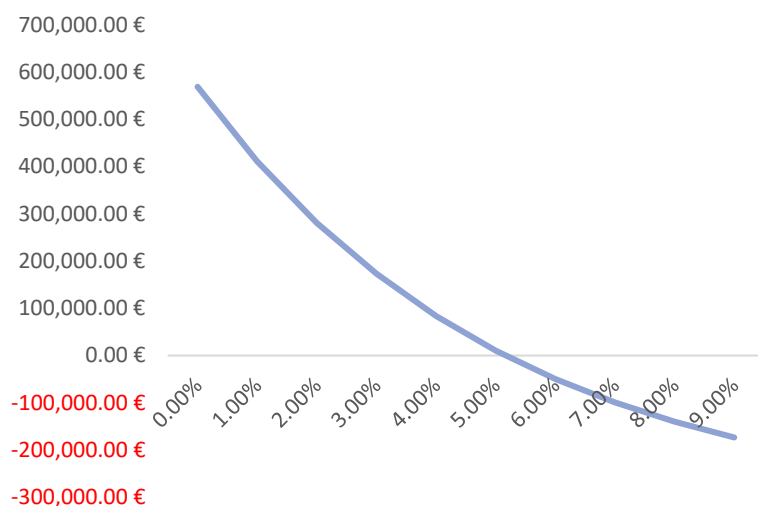


Gráfico 32. Gráfico VAN en euros de oficinas. Fuente: Propia.

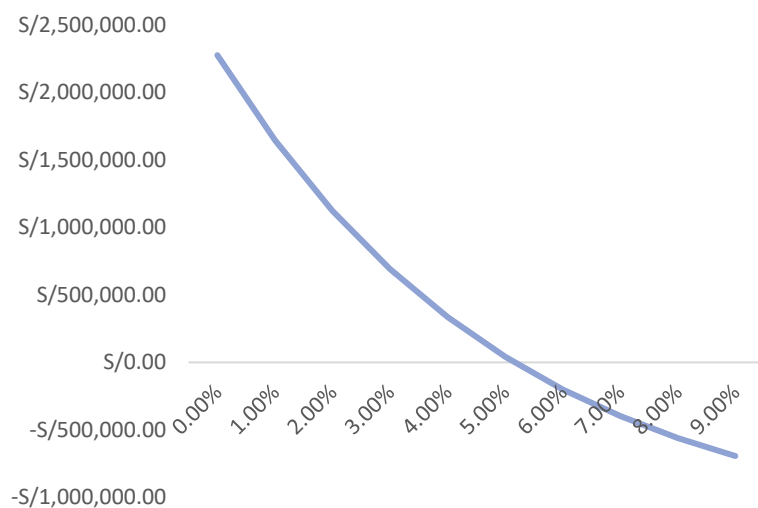


Gráfico 33. Gráfico VAN en soles de oficinas. Fuente: Propia.

TIR (Tasa interna de retorno):

	MENSUAL	ANUAL
TIR	5.162%	82.936%

Tabla 27. Tabla TIR de oficinas. Fuente: Propia.



4. CONCLUSIONES

4.1 Comparativa desarrollo de viviendas vs oficinas

4.2 Conclusiones finales



4. CONCLUSIONES

4.1 Comparativa del desarrollo de viviendas vs oficinas

A continuación, se realizarán cuadros comparativos de edificio residencial vs de oficinas; analizando la viabilidad urbanística, viabilidad comercial, promoción inmobiliaria y viabilidad económica.

Comparativo de viabilidad urbanística	
Edificio residencial	Edificio de oficinas
Área de lote 246.98 m ²	Área de lote 246.98 m ²
Zonificación: CZ (Comercial zonal)	Zonificación: CZ (Comercial zonal)
Índice de uso: B (Residencial y uso de oficinas administrativas)	Índice de uso: B (Residencial y uso de oficinas administrativas)
No pertenece a un área de protección	No pertenece a un área de protección
Residencial de densidad Media RDM	Oficinas administrativas
Retiro 3m	Retiro 3m
Altura de edificación: 5 pisos	Altura de edificación: 7 pisos
Área libre: 35%	Área libre no exigible para uso comercial
Área mínima de 2 dormitorios de 80 m ²	No precisa
1 estacionamiento por unidad de vivienda	No precisa

Tabla 28. Cuadro comparativo de viabilidad urbanística. Propia.

Comparativo de viabilidad comercial	
Edificio Residencial	Edificio de Oficinas
Características Cualitativas	
El distrito de Miraflores es un mercado atractivo ya que podríamos obtener potenciales clientes debido a que el 33.93% de la población vive en viviendas alquiladas, tienen un ingreso alto per cápita por familia y el 54% de la población de Miraflores es empleado, 17% es trabajador independiente y el 12% es empleador.	El mercado de oficinas ha cambiado después de pandemia siendo atractivo mediante la nueva modalidad de coworking o modalidad flexible.
El distrito de Miraflores es un distrito con proyección de crecimiento debido a que ha incrementado su población en los últimos años teniendo como incidencia un grupo de edad de 30 años a 59 años siendo el 38.71% casados y el 41.29% solteros; los cuales podrían ser potenciales clientes.	En el Perú existe un potencial mercado debido a que existe un incremento de trabajo en Lima metropolitana y se estima que siga creciendo alrededor del 2023, teniendo una gran incidencia la actividad económica de servicios, los cuales podrían ser potenciales clientes.



El distrito de Miraflores es atractivo para la población debido a que cuenta con accesibilidad de transporte público y privado, cuenta con centros de salud, centros educativos, complejos deportivos, áreas verdes, playas, centros históricos y centros comerciales.	
El terreno es atractivo debido a que tiene 4 paraderos cercanos de buses en principales avenidas, restaurantes, bancos, centros recreativos, colegios, supermercados y hoteles cercanos.	
Existe una gran demanda ya que podemos observar 161 proyectos en venta alrededor del terreno y en el distrito de Miraflores en general 440 proyectos.	Existe poca demanda ya que podemos observar 18 proyectos en venta alrededor del terreno y en el distrito de Miraflores es de 224 proyectos.
La población está dubitativa en invertir en un departamento debido a la inestabilidad política y al incremento de la tasa de interés.	El mercado de oficinas está en crecimiento debido a la disminución del impacto de desocupación de oficinas después del impacto post pandemia , sin embargo aún no se logra recuperar del todo y a eso se le suma la incertidumbre política.
Características Cuantitativas	
ESTUDIO MACRO	ESTUDIO MACRO
Tipo de viviendas: Tríplex= 1% Dúplex= 8% Flat= 91%	Tipología de oficinas: Flat= 98% Edificio= 2%
Incidencia por N° de dormitorios: 1 dormitorio= 16% 2 dormitorios= 45% 3 dormitorios= 38% 4 dormitorios= 1%	Promedio de N° de baños: Flat= 1.93 baños Edificio= 32.20 baños
Promedio de m2 construido: 115.24 m2	Promedio de m2 construido: 223.63 m2
Promedio de m2 construidos: 1 dormitorio= 76.42 m2 2 dormitorios= 103.08 m2 3 dormitorios= 143.56 m2 4 dormitorios= 300.67 m2	Promedio de m2 construidos: Flat= 128.09 m2 Edificio= 4,408.20 m2
Precio por m2 construido: 2,159.69 euros	Precio por m2 construido: 2,104.05 euros
Precio por m2 construidos: 1 dormitorio= 2,220.53 euros 2 dormitorios= 2,162.78 euros 3 dormitorios= 2,135.68 euros 4 dormitorios= 1,814.07 euros	Precio por m2 construidos: Flat= 2,095.16 euros Edificio= 2,493.29 euros
Precio promedio de vivienda: 246,331 euros	Precio absoluto: 538,586.33 euros
Precio promedio de vivienda: 1 dormitorio= 167,009.04 euros 2 dormitorios= 222,269.05 euros 3 dormitorios= 304,676.43 euros 4 dormitorios= 545,227.92 euros	Precio promedio de vivienda: Flat= 283,802.92 euros Edificio= 11,698,100.00 euros
ESTUDIO MICRO	ESTUDIO MICRO



Tipo de viviendas: Tríplex= 0% Dúplex= 14% Flat= 86%	Tipología de oficinas: Flat= 94% Edificio= 6%
Incidencia por N° de dormitorios: 1 dormitorio= 33% 2 dormitorios= 44% 3 dormitorios= 22% 4 dormitorios= 1%	
Promedio de N° de baños por N° de dormitorios: 1 dormitorio= 2 baños 2 dormitorios= 3 baños 3 dormitorios= 4 baños 4 dormitorios= 5 baños	Promedio de N° de Baños: Flat= 2 baños Edificio= 34 baños
Promedio de m2 construidos: 90.87 m2	Promedio de m2 construidos: 423.56 m2
Promedio de m2 construidos: 1 dormitorio= 58.76 m2 2 dormitorios= 91.64 m2 3 dormitorios= 131.88 m2 4 dormitorios= 196.48 m2	Promedio de m2 construidos: Flat= 131.00 m2 Edificio= 5,397.00 m2
Precio por m2 construido: 2,434.17 euros	Precio por m2 construido: 1,986.56 euros.
Precio por m2 construidos: 1 dormitorio= 2,564.50 euros 2 dormitorios= 2,348.86 euros 3 dormitorios= 2,414.99 euros 4 dormitorios= 2,344.66 euros	Precio por m2 construidos: Flat= 1,964.24 euros Edificio= 2,365.98 euros
Precio promedio de vivienda: 214,524.89 euros	Precio promedio de oficinas: 994,355.85 euros
Precio promedio de vivienda: 1 dormitorio= 148,101.71 euros 2 dormitorios= 211,395.99 euros 3 dormitorios= 307,211.90 euros 4 dormitorios= 463,792.75 euros	Precio promedio de oficinas: Flat= 266,009.13 euros Edificio= 13,376,250.00 euros

Tabla 29. Cuadro comparativo de viabilidad comercial. Fuente: Propia.

COMPARATIVO DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA	
RESIDENCIAL	OFICINAS
Edificio cuenta con: Pisos= 5 Sótanos= 2	Edificio cuenta con: Pisos= 7 Sótanos= 2
AT= 1,278.11 m2	AT=1,722.26 m2
1 vivienda tipo A de 90 m2	1 oficina tipo A de 103.25 m2
4 viviendas tipo B de 87.19 m2	6 oficinas tipo B de 187.51 m2
4 viviendas tipo C de 86.26 m2	
15 garajes de 32.93 m2	15 garajes de 32.93 m2

Tabla 30. Cuadro comparativo de la promoción inmobiliaria. Fuente: Propia.



COMPARATIVO DE VIABILIDAD ECONOMICA			
Edificio Residencial		Edificio de Oficinas	
Gastos:		Gastos:	
SOLAR	640,300.75	SOLAR	640,300.75
CONSTRUCCION	727,893.69	CONSTRUCCION	998,218.80
HONORARIOS FACULTATIVOS	20,191.94	HONORARIOS FACULTATIVOS	20,456.63
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	14,886.78	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	18,022.91
SEGUROS E IMPUESTOS	61,226.77	SEGUROS E IMPUESTOS	90,618.20
GASTOS DE GESTIÓN	102,515.00	GASTOS DE GESTIÓN	123,733.21
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	58,961.20	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76,085.49
GASTOS FINANCIEROS	0.00	GASTOS FINANCIEROS	0.00
	1,625,976.13		1,967,435.99
Ingresos:		Ingresos:	
VIVIENDAS	1,841,885.98	OFICINAS	2,412,695.63
GARAJES	123,487.50	GARAJES	123,487.50
	1,965,373.48		2,536,183.13
Cuenta de Resultados:		Cuenta de Resultados:	
BN	339,397.35	BN	568,747.14
Ratios de Rentabilidad		Ratios de Rentabilidad	
RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN)	20.87%	RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN)	28.91%
MARGEN SOBRE VENTAS	17.27%	MARGEN SOBRE VENTAS	22.43%
RF (RESULTADO FINANCIERO)	48.95%	RF (RESULTADO FINANCIERO)	81.98%
REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS	31.25%	REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS	24.22%
REPERCUSIÓN SUELO S/SUP. SOBRE RASANTE	783.32 €/m2t	REPERCUSIÓN SUELO S/SUP. SOBRE RASANTE	500.08 €/m2t
Pay Back:		Pay Back:	
MESES	8	MESES	18
VAN:		VAN:	
K	VAN	K	VAN
0.00%	339,397.35 €	0.00%	568,747.14 €
1.00%	292,146.89 €	1.00%	410,966.45 €
2.00%	248,279.09 €	2.00%	280,587.41 €
3.00%	207,752.27 €	3.00%	172,877.17 €
4.00%	170,463.20 €	4.00%	83,946.49 €
5.00%	136,268.89 €	5.00%	10,594.58 €
6.00%	105,002.36 €	6.00%	-49,816.76 €
7.00%	76,483.89 €	7.00%	-99,465.46 €
8.00%	50,529.02 €	8.00%	-140,152.28 €



9.00%	26,954.18 €	9.00%	-173,368.49 €
10.00%	5,580.43 €		
11.00%	-13,764.00 €		
12.00%	-31,242.14 €		
13.00%	-47,007.45 €		
TIR:		TIR:	
MENSUAL	10.28%	MENSUAL	5.16%
ANUAL	223.51%	ANUAL	82.94%

4.2 Conclusiones finales

Habiendo analizado que el terreno seleccionado cumple con las zonificaciones requeridas para desarrollar un proyecto de viviendas y oficinas, se procedió a analizar viabilidad urbanística, comercial y económica obteniendo las siguientes conclusiones:

- El estudio de viabilidad urbanística para oficinas nos permite tener más área vendible versus el edificio de viviendas debido a que, en viviendas nos permiten tener un edificio de 5 pisos mientras que en oficinas nos permiten tener 7 pisos. El área techada de oficinas es de 1,722.26 m² distribuidos en 7 pisos versus 1,278.11 m² distribuidos en 5 pisos del edificio residencial. Adicionalmente en edificio de viviendas nos exigen cumplir con el 35% de área libre mientras que en el edificio de oficinas no es exigible por ser de uso comercial.
- El estudio de viabilidad comercial nos indica que existe mayor demanda para los edificios residenciales versus los edificios de oficinas. Adicionalmente se observa que la pandemia ha afectado en mayor proporción a los edificios de oficinas que a los edificios de viviendas. Actualmente ha disminuido la desocupación de oficinas sin embargo no se logra recuperar del todo; los edificios de viviendas a pesar del incremento de tasa de interés aún existen gran demanda.
- Del estudio de viabilidad comercial se obtiene que la tipología promedio de vivienda es flat de 2 dormitorios con una superficie promedio de 91.64 m² versus oficina tipo flat de superficie promedio de 131 m².
El precio promedio por m² menor es el de oficinas con 1,964.24 euros versus el de viviendas de 2 dormitorios que es de 2,348.86 euros.
- Del estudio de viabilidad económica podemos concluir que, según el análisis de cuenta de resultados se observa el beneficio neto mayor es para el edificio de oficinas con 568,747.14 euros versus el edificio de viviendas es de 339,397.35 euros.
Los mejores ratios de rentabilidad son del edificio de oficinas versus el de edificio de viviendas.
El edificio de viviendas recupera la inversión en 8 meses versus el edificio de oficinas que recién recupera la inversión en el mes 18.
El edificio de viviendas cuenta con VAN positivo hasta la K de 10%, a comparación del edificio de oficina que la K es de 5%.
La TIR del edificio de viviendas es superior al de edificaciones de oficinas. La TIR anual de vivienda es de 223.51% versus 82.94% de oficinas.
El financiamiento será relevante para la elección del proyecto a realizar debido a que; si el financiamiento sea propio se podría realizar un edificio de oficinas. Sin embargo, si el financiamiento es con un préstamo bancario será favorable realizar un edificio residencial.



Adicionalmente se concluye que el flujo de ventas en la viabilidad económica es un factor decisivo para la elección del proyecto, actualmente un proyecto de oficinas no cuenta con la velocidad de venta igual al de viviendas, sin embargo, cuenta con un mejor beneficio neto que el de vivienda. En la siguiente tabla se observa como la variación en el tiempo del flujo de ventas afecta a la TIR Y varia la K.

FLUJO DE VENTAS	TIR	K
Mes 7 hasta 18	223.51%	10%
Mes 8 hasta 19	146.47%	7%
Mes 9 hasta 20	99.66%	5%
Mes 10 hasta 21	33.28%	2%

Tabla 31. Tabla de variación de TIR por flujo de ventas. Fuente: Propia

Según lo analizado se concluye que al tener actualmente una incertidumbre política en Perú los proyectos de viviendas sería una inversión cautelosa a comparación de un proyecto de oficinas.



BIBLIOGRAFÍA

Recursos de Internet

- Construyendo. (2022, enero 10). Las cinco tendencias del mercado inmobiliario para este 2022.
<https://www.construyendo.pe/noticias/construccion/las-cinco-tendencias-del-mercado-inmobiliario-para-este-2022/>
- Construyendo. (2022, julio 4). Oferta de nuevas viviendas disminuye debido a la incertidumbre política y económica.
<https://www.construyendo.pe/noticias/construccion/oferta-de-nuevas-viviendas-disminuye-debido-a-la-incertidumbre-politica-y-economica/>
- Capeco (2022, julio 30). Construcción se estanca en el primer semestre y decrecería al cierre del año por crisis política.
<https://www.capeco.org/entrada-noticia/construccion-se-estanca-en-el-primer-semestre-y-decreceria-al-cierre-del-ano-por-crisis-politica>
- De Ponti, H., Postigo, G., Gonzalez, E., & Barredo, L. (2022, marzo 1). URBANIA MARZO.
https://contenido.urbania.pe/marketing/revistas/marzo_01_2022/#page=2
- SAT. (11 de agosto de 2022). www.sat.gob.pe.
<https://www.sat.gob.pe/WebSiteV9/TributosMultas/PredialArbitrios/Informacion>
- SUNARP. (2022, agosto 10). Declaratoria de fábrica y sus modalidades | Subdirección de Capacitación Registral Sunarp.
<https://scr.sunarp.gob.pe/faq/declaratoria-de-fabrica-y-sus-modalidades/>
- Díaz, N. V. (2022, enero 21). Tendencias del sector inmobiliario en el Perú 2022 | Likecom Marketing Digital.
<https://likecom.pe/tendencias-del-sector-inmobiliario-en-el-peru-2022/>
- Inga, R. (2022, agosto 29). Incremento de tasas de interés frena sector inmobiliario. La Cámara.
<https://lacamara.pe/incremento-de-tasas-de-interes-frena-sector-inmobiliario/>
- Municipalidad distrital de Miraflores. (2016). Reajuste al plan urbano distrital de Miraflores 2019—2029.
<https://www.miraflores.gob.pe/wp-content/uploads/pud/pud-parte-01.pdf>
- Gobierno del Perú. (2019). Normas legales actualizadas.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2854408/TUO-%20LEY%2029090.pdf>
- Gobierno del Perú. (2020). Regímenes tributarios de tercera categoría.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1275575/Reg%C3%ADmenes%20de%20renta%20de%203ra%20categor%C3%ADa.pdf>



Artículos, Libros y Tesis

- Banco central de reserva del Perú. (2022). Reporte-de-inflacion-junio-2022 Panorama actual y proyecciones macroeconómicas 2022-2023.
- Crusells. (2010). El mánager integral inmobiliario. Los decálogos inmobiliarios. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Miraflores, M. d. (2021). Texto único de procedimientos administrativos (TUPA), subgerencia de licencias de edificaciones privadas. Ordenanza N°573/MM. Lima: Miraflores.
- Ortiz, S., Andrages, F., Topor, S., Sciarrotta, F., Perez, A. A., Schenone, M., & Savransky, C. A. (2019). Desarrollo de proyectos inmobiliarios. Argentina: Universidad de Buenos Aires.
- Caparrós Navarro, A., Alvarellos, R., & Fernández Caparrós, J. (2006). Manual de gestión inmobiliaria. Tomo I (7°, Vol. 17).
- Carhuavilca, D., Sánchez, A., Luis, J., & Meza, H. (2022). Producto bruto interno trimestral.
- Costa, F., Sánchez, A., Jauregui, E., Alvarez, G., Quispe, A., Torres, A., Gonzales, J., Farfán, M., Reyna, D., Guzman, R., Uriarte, R., Herrera, E., & Ferreyra, C. (2017, diciembre). Provincia de Lima Compendio estadístico 2017.
- Del Río, P., & Raffo, R. (2016). Plan urbano distrital de Miraflores 2016-2026.
- Gerencia de Planificación y Presupuesto - Subgerencia de Racionalización y Estadística. (2019). Información estadística Miraflores 2019.
- Municipalidad distrital de Miraflores. (2021, junio 23). Texto único de procedimientos administrativos (TUPA) de la subgerencia de licencias de edificaciones privadas. Ordenanza N° 573/MM.
- Ramírez, D., & Herrera, T. (2018). Estadísticas y mapas de Lima metropolitana por distritos según el censo 2017.
- RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N°268-2019-SUNARP/SN, (2019).
- Tasas registrales del servicio de inscripción - Predios. (2021). Resolución del Gerente General N° 005-2021-SUNARP/GG, 18.
- Texto único de servicios no exclusivos (TUSNE). (2022) Aprobado mediante RA No 171-2022-A/MM modificada por RA No 183-2022-A/MM RA No 171-2022-A/MM.
- Vidal, S., Visag, E., Espinoza, D., Carrillo, R., Pérez, S., Oré, F., & Susanibar, K. (2022). The Knowledge Report 2S 2022 Colliers.



INDENTIFICACIÓN DE ILUSTRACIÓN, GRAFICOS Y

TABLAS

Ilustración 1 Producto Bruto Interno. Fuente: BCRP	6
Ilustración 2. Gráfico de PBI global. Fuente: BCRP	7
Ilustración 3.Variación porcentual mensual del IPP Enero 2020-Abril 2022. Fuente: INEI	7
Ilustración 4. Inflación Mayo 2022. Fuente: BCRP	8
Ilustración 5. Indicador de oferta/venta de vivienda. Fuente: Construyendo	9
Ilustración 6. Evaluación Mensual del Precio Promedio de Venta S/m2. Fuente: Urbania	10
Ilustración 19. Gráfico de flujos de las etapas. Fuente: Propia	12
Ilustración 7. Fases de producción inmobiliario. Fuente: Llinares,2000.....	15
Ilustración 8. Ritmos medios de obra en ejecución. Fuente: Caparrós Navarro, A. et al. (2006)	18
Ilustración 9. Horizonte temporal de sucesos del proyecto desarrollado en el Perú. Fuente: Propia.....	27
Ilustración 10. Estructura de cuenta de resultados. Fuente: Llinares, C. (2000).....	28
Ilustración 11. Formula de rentabilidad económica. Fuente: Llinares, C. (2000).....	28
Ilustración 12.Formula de margen sobre ventas. Fuente: Llinares, C. (2000).....	28
Ilustración 13. Formula de Rentabilidad Financiera. Fuente: Llinares, C. (2000).....	29
Ilustración 14. Formula de repercusión del suelo. Fuente: Llinares, C. (2000).....	29
Ilustración 15. Formula de repercusión del suelo sobre superficie sobre rasante. Fuente: Llinares, C. (2000)	29
Ilustración 16. Ejemplo de gráfico de Pay Back. Fuente: Llinares, C. (2000)	29
Ilustración 17.Grafica de la variación de la VAN con variable de k. Fuente: Llinares, C. (2000)	30
Ilustración 18.Grafica de TIR. Fuente: Llinares, C. (2000)	30
Ilustración 20. Ubicación del solar pasaje sucre 144. Fuente: Urbania y propia	31
Ilustración 21. Catastro del lote 8, pasaje sucre 144. Fuente: Municipalidad de Miraflores	33
Ilustración 22.Información general del lote 008. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	34
Ilustración 23.Resumen de Zonificación del lote 008. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	35
Ilustración 24. Cuadro de Áreas mínimas y estacionamientos.	35
Ilustración 25. Mapa de Acondicionamiento Territorial de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.....	36
Ilustración 26.Plano de sectores de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	37
Ilustración 27.Mapa de Zonas de Participación Vecinal. Fuente: Municipalidad de Miraflores..	37
Ilustración 28. Estado civil de la población en el distrito de Miraflores. Fuente: INEI- Encuesta Nacional de Hogares (ENAH0) 2014.....	39
Ilustración 29. Plano estratigráfico por ingreso per cápita del hogar del distrito de Miraflores. Fuente: INEI.....	40
Ilustración 30.Grado de Instrucción. Fuente: Municipalidad de Miraflores, INEI Encuesta Nacional de Hogares (ENAH0) 2014.....	41
Ilustración 31. Superficie promedio m2 de viviendas en Lima. Fuente: Construyendo.pe	42
Ilustración 32. Líneas de Metro de Lima. Fuente: Plan Urbano Distrital Miraflores y MTC.	44



Ilustración 33. Rutas de transporte de buses o microbuses en el distrito de Miraflores. Fuente: Plan Urbano Distrital Miraflores.....	45
Ilustración 34. Distribución de centros de salud en Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.....	45
Ilustración 35. Tipos de centros educativos en Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	46
Ilustración 36. Ubicación de complejos deportivos. Fuente: Municipalidad de Miraflores.....	47
Ilustración 37. Parque de la Costa Verde. Fuente: Municipalidad de Miraflores.....	47
Ilustración 38. Parque Kennedy-Central. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	48
Ilustración 39. Playas de la Costa Verde. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	48
Ilustración 40. Plano de uso de Suelo de Cultura. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	49
Ilustración 41. Centro comercial Larco Mar. Fuente: Municipalidad de Miraflores.	49
Ilustración 42. Paraderos de metropolitano, buses y microbuses. Fuente: Propia	55
Ilustración 43. Vista de fachada de la promoción “Sucre 144”.Fuente: Propia	61
<i>Ilustración 44. Plano de planta 1 – Dpto. Tipo A.</i>	62
<i>Ilustración 45. Plano de planta 2,3,4 y 5 – Dpto. Tipo B y C.</i>	62
Ilustración 46. Plano de sótano 1.	62
<i>Ilustración 47. Plano de sótano 2.</i>	62
Ilustración 48. Gastos de compra de solar. Fuente: Propia.	63
Ilustración 49. Tabla de porcentajes de avance de construcción. Fuente: Caparrós Navarro, A. et al. (2006).	64
Ilustración 50. Gastos de construcción. Fuente: Propia.	64
Ilustración 51. Gastos de honorarios facultativos. Fuente: Propia.	65
Ilustración 52. Gastos de licencias y autorizaciones. Fuente: Propia.	65
Ilustración 53. Gastos de seguros e impuestos. Fuente: Propia.....	66
Ilustración 54. Gastos de gestión. Fuente: Propia.	66
Ilustración 55. Gastos de comercialización. Fuente: Propia.....	67
Ilustración 56. Gastos del proyecto. Fuente: Propia.	67
Ilustración 57. Cobros del proyecto. Fuente: Propia.	68
Ilustración 58. Liquidación de IGV. Fuente: Propia.....	68
Ilustración 59. Fachada del proyecto de oficinas.	83
Ilustración 60. Fachada frontal de proyecto de oficinas.....	83
Ilustración 61. Planta de Piso 1.....	83
Ilustración 62. Planta del Piso 2 al 7.....	83
Ilustración 63. Planta del sótano 2.....	84
Ilustración 64. Planta de sótano 3.....	84
Ilustración 65. Tabla de porcentajes de avance de construcción de oficinas. Fuente: Propia. Caparrós Navarro, A. et al. (2006).	85
Ilustración 66. Gastos de construcción de oficinas. Fuente: Propia.	85
Ilustración 67. Gastos de honorarios facultativos -oficinas. Fuente: Propia	86
Ilustración 68. Gastos de licencia y autorizaciones de oficinas. Fuente: Propia.	86
Ilustración 69. Gastos de seguro e impuestos de oficinas. Fuente: Propia.	87
Ilustración 70. Gastos de gestión de oficinas. Fuente: Propia.....	87
Ilustración 71. Gastos de comercialización de oficinas. Fuente: Propia.....	88
Ilustración 72. Gastos del proyecto. Fuente: Propia.....	88
Ilustración 73. Cobros del proyecto de oficinas. Fuente: Propia.	89
Ilustración 74. Liquidación de IGV proyecto de oficina. Fuente: Propia.....	90



Gráfico 1. Promedio de m2 construidos por nº de dormitorio	52
Gráfico 2 Precio promedio por m2 según el número de dormitorios en euros. Fuente: Propia .	53
Gráfico 3.Promedio de precio de viviendas en Miraflores por m2 (euros). Fuente: Propia.....	54
Gráfico 4. Distribución de frecuencias (en %) en función del tipo de vivienda- Análisis Micro. Fuente: Propia	57
Gráfico 5. Distribución de frecuencias (en %) en función del nº de dormitorios - Análisis Micro. Fuente: Propia	57
Gráfico 6. Distribución de frecuencias del nº de baños de la vivienda en función del nº de dormitorios- Análisis Micro. Fuente: Propia.....	58
Gráfico 7. Promedio de superficie construida (m2) de la vivienda en función del nº de dormitorios- Análisis micro. Fuente: Propia.....	58
Gráfico 8. Precio de venta por m2 construido en función del número de dormitorios (en soles/m2). Fuente: Propia.....	59
Gráfico 9. Precio de venta por m2 construido en función del número de dormitorios (en €/m2).Fuente: Propia.....	59
Gráfico 10.Precio promedio por número de dormitorios (en soles) Análisis micro en soles. Fuente: Propio.	60
Gráfico 11.Precio promedio por número de dormitorio (en euros)- Análisis micro en euros. Fuente: Propio.	60
Gráfico 12.Reparto de costes del proyecto. Fuente: Propia	68
Gráfico 13.Gráfico de PAY-BACK. Fuente: Propia.	70
Gráfico 14.Gráfico VAN en euros. Fuente: Propia.....	70
Gráfico 15.Gráfico VAN en soles. Fuente: Propia.	71
Gráfico 16. Índice de empleo 2016-2019 (base octubre 2010=100) según actividad. Fuente: INEI y Ministerio de trabajo y promoción del empleo.	74
Gráfico 17. Nueva oferta,, absorción (ocupación) y vacancia(Desocupación) anual Oficinas Prime. Fuente: Colliers.	75
Gráfico 18. Nueva oferta, absorción(ocupación) y vacancia (desocupación) anual Oficinas B+ y B. Fuente: Colliers.....	75
Gráfico 19. Promedio de baños por tipología de oficina. Fuente: Propia.	77
Gráfico 20. Precio promedio construido por m2 de oficinas en soles/m2. Fuente: Propia	77
Gráfico 21. Precio promedio construido por m2 de oficinas en euros/m2. Fuente: Propia.	78
Gráfico 22. Precio promedio por tipología de oficinas en soles. Fuente: Propia	78
Gráfico 23.Precio promedio por tipología de oficina en euros. Fuente: Propia.....	79
Gráfico 24. Promedio de baños por tipología en el estudio micro de oficinas. Fuente: Propia. .	80
Gráfico 25.Promedio de m2 construidos por tipología de oficina en estudio micro. Fuente: Propia.....	80
Gráfico 26. Precio promedio por m2 construido en soles de estudio micro. Fuente: Propia.	81
Gráfico 27. Precio promedio construido por m2 en euros del estudio micro. Fuente: Propia....	81
Gráfico 28. Precio promedio en soles según la tipología de oficinas del estudio micro. Fuente: Propia.....	82
Gráfico 29. Precio promedio en euros por tipología de oficina del estudio micro. Fuente: Propia.	82
Gráfico 30. Gráfico de porcentaje del proyecto de oficinas. Fuente: Propia.	89
Gráfico 31.Gráfico de PAY-BACK. Fuente: Propia.	91



Gráfico 32.Gráfico VAN en euros de oficinas. Fuente: Propia.....	92
Gráfico 33.Gráfico VAN en soles de oficinas. Fuente: Propia.	92

Tabla 1. Monto de registro de la escritura pública en SUNARP. Fuente: SUNARP. Elaboración Propia.....	17
Tabla 2.Costo por Licencia de Edificación según modalidad. Fuente: TUPA	23
Tabla 3.Costo de conformidad de obra y declaratoria de edificación. Fuente: TUPA.....	24
Tabla 4. Porcentaje de base imponible. Fuente: SAT	26
Tabla 5. Evolución y proyección de la población del distrito de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores e INEN	38
Tabla 6. Población de hombre y mujer por etapa de vida, 2017. Fuente: Municipalidad de Miraflores.....	38
Tabla 7. Tipo de vivienda en el distrito de Miraflores. Fuente: Municipalidad de Miraflores, INEI Censos Nacionales 2017 de Población y Vivienda.....	41
Tabla 8.Tabla de criterio de segmentación. Fuente: Propia	50
Tabla 9. Criterio de Homogenización. Fuente: Propia.	50
Tabla 10. Porcentaje según tipo de vivienda. Fuente: Propia	51
Tabla 11.Distribución de frecuencia de viviendas según n° de dormitorios. Fuente: Propia.....	52
Tabla 12.Promedio de precio de viviendas en Miraflores (soles). Fuente: Propia.....	54
Tabla 13.Tabla de criterio de segmentación micro. Fuente: Propia.....	56
Tabla 14. Criterio de Homogenización. Fuente: Propia.	56
Tabla 15.Previsión del ritmo de ventas. Fuente: Propia.	67
Tabla 16.Cuenta de resultados del proyecto . Fuente: Propia.	69
Tabla 17. Tabla de VAN. Fuente: Propia.....	70
Tabla 18.Tabla TIR. Fuente: Propia.	71
Tabla 19. Tabla del criterio de segmentación para oficinas. Fuente: Propia	76
Tabla 20. Criterio de homogenización para oficinas. Fuente: Propia.	76
Tabla 21.Promedio de m2 construidos por tipología de oficina. Fuente: Propia	77
Tabla 22. Criterio de segmentación estudio micro oficinas. Fuente: Propia.....	79
Tabla 23.Criterio de homogenización del estudio micro de oficina. Fuente: Propia.....	79
Tabla 24. Previsión del ritmo de ventas oficinas. Fuente: Propia.....	88
Tabla 25.Análisis de cuenta de resultados de oficinas. Fuente: Propia.	90
Tabla 26.Tabla de VAN para oficinas. Fuente: Propia.	91
Tabla 27.Tabla TIR de oficinas. Fuente: Propia.	92
Tabla 28.Cuadro comparativo de viabilidad urbanística. Propia.....	94
Tabla 29. Cuadro comparativo de viabilidad comercial. Fuente: Propia.	96
Tabla 30. Cuadro comparativo de la promoción inmobiliaria. Fuente: Propia.	96
Tabla 31. Tabla de variación de TIR por flujo de ventas. Fuente: Propia.....	99



ANEXOS

ANEXO 1: Ficha de parámetros del terreno

24/8/22, 12:27

PARAMETROS URBANÍSTICOS

Municipalidad de Miraflores

Parámetros Urbanísticos a nivel de Lote Catastral

(SIN VALOR OFICIAL)
CONSULTA VIA WEB (INFORMACION REFERENCIAL)
(FORMATO EN CONSTRUCCION - En caso de encontrar alguna discrepancia en la información contenida en el formato, sírvase comunicarlo al siguiente correo webmaster@miraflores.gob.pe)

INFORMACION DEL LOTE CATASTRAL (*)

AREA
GRAFICA DEL LOTE (m2) 246.979324919826

FRENTE
GRAFICO DEL LOTE (ml) 11.199999969518

(*)SE DEBERA VERIFICAR CON DOCUMENTOS INSCRITOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS

INFORMACION DE LA ZONIFICACION DEL LOTE CATASTRAL

ZONIFICACION CZ

INFORMACION GENERAL

CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC): 46006048

CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE): 0386008

NUMERO DE UNIDADES CAT:

HABILITACION URBANA

URBANIZACION LEURO

EX-MANZANA: XIA

EX-LOTE:

EX-SUBLOTE:

INFORMACION DE RETIROS

VIA	RETIROS
P1, SUCRE	3 m.

USOS PERMISIBLES

(Para zonificación E, DU, ZBE y ZBP ver Ordenanza N° 293)

SECTOR DE
INDICE DE
USOS 8

ALTIMA
MAXIMA DE
EDIFICACION 7 Pisos
(**)

ALTIMA EN
CASO DE
QUINTAS 3 Pisos

MML

(Para zonificación Residencial y Comercial ver índice de usos aprobados por Ordenanza N° 1012-MML)

(**) SOLO PARA LOTES CON DIMENSIONES IGUALES O MAYORES AL NORMATIVO, DE LO CONTRARIO DEBERA CONSULTAR EN LA SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS.

CUADROS NORMATIVOS

RESUMEN DE ZONIFICACION

ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE
Residencial de densidad baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35 %
Residencial de densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	5	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35 %
Residencial de densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40 %
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40 %
Residencial de densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	800	18	Más de 12	40 %

CUADRO DE AREAS MINIMAS Y ESTACIONAMIENTOS

AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA	ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA		
	3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO
200 m2	180 m2	110 m2	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas,
180 m2	150 m2	100 m2	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas,
150 m2	120 m2	90 m2	2 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 1 estacionamiento por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas,
120 m2	100 m2	80 m2	2 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 1 estacionamiento por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para visitas,
100 m2	80 m2	70 m2	1 estacionamiento
		35% de las unidades de vivienda como maximo.	por unidad de vivienda.

ZONA	ALTURA DE EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE
Comercio Metropolitano CM	Más de 15 pisos o 1.5 (a+r)	RDMA, RDA	Existente o según proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiera según el uso residencial compatible
Comercio Zonal CZ	5 a 10 pisos o según entorno	RDA, RDM	Existente o según proyecto	
Comercio Vecinal CV	3 a 5 pisos o según entorno	RDM, RDB, RDBM	Existente o según proyecto	

(1) Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro de rango establecido, estarán definidas en el plano de edificación.
(2) Las alturas máximas de 5 pisos sólo será permitida en área específicamente determinadas por la

Municipalidad Distrital Metropolitana.
(Ver especificaciones normativas).

BASE LEGAL :

1. Ley N° 29090 de fecha 25/09/2007 y Reglamento aprobado por D.S. N° 006-2013-VIVIENDA de fecha 24/05/2013 y el D.S. 012-2013-VIVIENDA de fecha 03/10/2013, su modificatoria con la Ley N° 29476 de fecha 18/12/2009 y reglamento aprobado por D.S. N° 003-2010-VIVIENDA de fecha 07/02/2010, su modificatoria con la Ley N° 29566 de fecha 28/07/2010, asimismo se deberá tener en cuenta otras disposiciones técnicas contenidas en las siguientes ordenanzas:
 - Ord. N° 348-MM de fecha 19/05/2011 (Regula la calidad de las actividades comerciales profesionales y de servicios en el Distrito de Miraflores)
 - Ord. N° 342-MM de fecha 09/02/2011 (Ordenanza que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores)
 - Ord. N° 1012-MML de fecha 29/04/2007 (Aprueban Índice de Uso para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores).
 - Ord. N° 226-MM de fecha 14/04/2006 (Plano de Alturas de Edificaciones correspondiente a Predios con Ejes y Sectores Urbanos del distrito)
 - Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006 (Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Miraflores conforme del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana) y sus modificatorias con las Ord. N° 1305-MML de fecha 30/10/2009, Ord. N° 1385-MML de fecha 07/06/2010 (Establecen Precisiones a la Ord. N° 1305-MML), Ord. N° 1346-MML de fecha 11/02/2010, Ord. N° 1402-MML de fecha 04/07/2010, Ord. N° 1443-MML de fecha 16/10/2010, Ord. N° 1457-MML de fecha 19/11/2010,
 - Ord. N° 151-MM de fecha 24/04/2004 (Regula adecuación de las edificaciones a los parámetros para su uso por personas con discapacidad)
 - Ord. N° 612-MML de fecha 18/03/2004 (Promueve el uso de la bicicleta como medio alternativo de transporte)
 - Ord. N° 341-MML de fecha 06/12/2001 (Aprueban el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima)
 - Ord. N° 49-98-MM de fecha 26/03/1998 (Reglamentan uso del Retiro Municipal)

OBSERVACIONES :

1. El área y el frente del lote ha sido tomado de la base catastral, prevaleciendo el área y linderos que se consigna en los documentos de propiedad.
2. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior, Anexo N° 02 B.1. de la Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006.
3. De contar el predio con algún tipo de clasificación otorgada por el Instituto Nacional de Cultura (INC), deberá tomarse en cuenta la normatividad que sobre la materia se encuentre vigente para la aplicación de los parámetros edificatorios.
4. Los accesos peatonales y vehiculares deberán respetar los árboles existentes en la vía pública. El administrado podrá proponer la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras existentes en la vía pública para resolver los accesos peatonales y vehiculares, solicitud que deberá ser evaluada y aprobada cuando corresponda por la Gerencia de Obras y Servicios Públicos. Los gastos que irropan la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras serán asumidos por el administrado. Art. 8 de la Ord. 342-MM de fecha 09/02/2011
5. Todas las Ordenanzas municipales se encuentran publicadas en la página web: www.miraflores.gob.pe.

ANEXO 2: Base de datos macro de viviendas

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
1	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	3.5	Piso 2	120			S/1,128,600.00	S/9,405.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-2-201-64495541.html
2	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	3.5	Piso 4	120			S/1,174,200.00	S/9,785.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-2-401-64495557.html
3	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	3.5	Piso 5	120			S/1,219,800.00	S/10,165.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-2-501-64495584.html
4	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	3.5	Piso 7	120			S/1,250,200.00	S/10,418.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-2-701-64495606.html
5	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	3.5	Piso 4	120			S/1,242,600.00	S/10,355.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-4-402-64495631.html
6	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	3.5	Piso 5	120			S/1,273,000.00	S/10,608.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-4-502-64495641.html
7	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	3.5	Piso 6	120			S/1,284,400.00	S/10,703.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-4-602-64495652.html
8	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	3.5	Piso 7	120			S/1,299,600.00	S/10,830.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-4-702-64495662.html
9	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	4	Piso 1	205			S/1,884,420.00	S/9,192.29	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-1-101-64495669.html
10	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	4	Piso 8	230			S/1,979,040.00	S/8,604.52	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-5-801-64495697.html
11	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	4	Piso 8	233			S/2,240,860.00	S/9,617.42	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-tipo-6-802-64495707.html
12	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	1	2.5	Piso 2	101	1	S/69,375.00	S/1,004,390.00	S/9,944.46	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-204-6449359.html
13	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	1	2.5	Piso 3	101	1	S/69,375.00	S/1,042,890.00	S/10,325.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-304-6449385.html
14	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	2	3.5		153	1	S/69,375.00	S/1,766,690.00	S/11,546.99	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-s02-6448214.html
15	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	2	1.5		115	1	S/69,375.00	S/1,204,590.00	S/10,474.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-101-6448267.html
16	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	2	3.5	Piso 1	111	1	S/69,375.00	S/1,208,390.00	S/10,886.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-104-6448267.html
17	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	2	2.5	Piso 7	150	1	S/69,375.00	S/1,693,540.00	S/11,290.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-704-64450105.html
18	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	3	3.5		223	1	S/69,375.00	S/1,912,990.00	S/8,578.43	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-s01-64447964.html
19	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	3	3.5	Piso 5	150	1	S/69,375.00	S/1,420,190.00	S/9,467.93	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-501-6449436.html
20	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	3	3.5	Piso 6	150	1	S/69,375.00	S/1,570,340.00	S/10,468.93	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-601-6449462.html
21	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	FLAT	3	3.5	Piso 4	162	1	S/69,375.00	S/1,693,540.00	S/10,453.95	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-402-6449498.html
22	MIRAFLORES	TUDELA Y VARELA 215	DUPLEX	3	5	Piso 7	293	1	S/69,375.00	S/2,767,690.00	S/9,446.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-701-6449611.html
23	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	2	Piso 18	60	0		S/494,958.00	S/8,249.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-1803-a-60546927.html
24	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	1		61			S/527,890.00	S/8,653.93	https://www.adondevivir.com/propiedades/1602-1702-1802-a-60547080.html
25	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	1		62			S/531,664.00	S/8,575.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/1902-2002-2202-a-60547292.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
26	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	1		60			5/489,802.00	5/8,163.37	https://www.adondevivir.com/propiedades/1103-1203-1303-1403-1503-1603-1703-a-60547320.html
27	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	1		61			5/532,188.00	5/8,724.39	https://www.adondevivir.com/propiedades/1102-1202-1302-1402-1502-a-60547341.html
28	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	1	1		60			5/532,188.00	5/8,869.80	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-1803-a-61769476.html
29	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		60			5/515,841.00	5/8,597.35	https://www.adondevivir.com/propiedades/-a-60547040.html
30	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		83			5/703,856.00	5/8,480.19	https://www.adondevivir.com/propiedades/2101-2201-a-60547055.html
31	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		60			5/513,518.00	5/8,558.63	https://www.adondevivir.com/propiedades/1404-a-60547133.html
32	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		60			5/499,410.00	5/8,323.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/602-702-802-902-b-60547150.html
33	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		115			5/840,323.00	5/7,307.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2304-a-60547212.html
34	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2.5		123			5/895,445.00	5/7,280.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2302-a-60547236.html
35	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	1		89			5/650,628.00	5/7,310.43	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2301-a-60547245.html
36	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		76			5/630,703.00	5/8,298.72	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-duplex-2103-a-60547265.html
37	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		83			5/713,453.00	5/8,595.82	https://www.adondevivir.com/propiedades/1101-1201-1301-1401-1501-1601-2001-a-60547362.html
38	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		82			5/667,412.00	5/8,139.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-203-b-60547466.html
39	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		60			5/499,576.00	5/8,326.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/-a-60547483.html
40	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	2	2		60			5/494,764.00	5/8,246.07	https://www.adondevivir.com/propiedades/-b-60547514.html
41	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		83			5/671,539.00	5/8,090.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-2105-a-60546967.html
42	MIRAFLORES	AMANCAE	TRIPLEX	3	3		160			5/1,087,500.00	5/6,796.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2307-a-60547164.html
43	MIRAFLORES	AMANCAE	TRIPLEX	3	3		140			5/931,243.00	5/6,651.74	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2306-a-60547190.html
44	MIRAFLORES	AMANCAE	TRIPLEX	3	3		164			5/1,076,304.00	5/6,562.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-triplex-2303-a-60547223.html
45	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		83			5/671,539.00	5/8,090.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/2004-2105-2204-a-60547272.html
46	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		83			5/690,344.00	5/8,317.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/-a-60547307.html
47	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		87			5/705,116.00	5/8,104.78	https://www.adondevivir.com/propiedades/303-403-903-b-60547382.html
48	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	3.5		114			5/970,090.00	5/8,509.56	https://www.adondevivir.com/propiedades/302-402-a-60547396.html
49	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		92			5/775,987.00	5/8,434.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/1001-a-60547423.html
50	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2.5		83			5/707,077.00	5/8,519.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/801-901-b-60547440.html
51	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		83			5/674,290.00	5/8,123.98	https://www.adondevivir.com/propiedades/204-304-404-1905-a-60547455.html
52	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	3		115			5/980,940.00	5/8,529.91	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-202-a-60547506.html
53	MIRAFLORES	AMANCAE	FLAT	3	2		93			5/794,381.00	5/8,541.73	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-201-a-60547537.html
54	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	FLAT	1	2	Piso 8	68			5/608,424.00	5/8,947.41	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-801-59063233.html
55	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	DUPLEX	2	4		152	1	5/69,375.00	5/1,479,117.00	5/9,731.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-802-59063269.html
56	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	DUPLEX	2	3	Piso 8	194	1	5/69,375.00	5/2,170,966.00	5/11,190.55	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-803-59063322.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
57	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	DUPLEX	2	4	Piso 8	159	1	5/69,375.00	5/1,667,397.00	5/10,486.77	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-804-59063370.html
58	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	FLAT	3	3.5	Piso 1	132			5/1,186,255.00	5/8,986.78	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-103-59062967.html
59	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	FLAT	3	3.5		147	1	5/69,375.00	5/1,263,001.00	5/8,591.84	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-1-59063068.html
60	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	FLAT	3	3.5		131			5/1,311,949.00	5/10,014.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-2-59063120.html
61	MIRAFLORES	FRANCIA & ROMA 420	FLAT	3	4		132			5/1,225,955.00	5/9,287.54	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-4-59063212.html
62	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	1	1	Piso 4	60			5/456,394.00	5/7,606.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/404-63877722.html
63	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	1	1	Piso 5	60			5/456,394.00	5/7,606.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/503-63877746.html
64	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	1	1	Piso 7	60			5/472,890.00	5/7,881.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/703-63877792.html
65	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	1	1	Piso 8	60			5/472,890.00	5/7,881.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/804-63877810.html
66	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	1	1	Piso 9	60			5/472,890.00	5/7,881.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/904-63877841.html
67	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	2	2	Piso 2	86			5/683,357.00	5/7,946.01	https://www.adondevivir.com/propiedades/203-63877651.html
68	MIRAFLORES	BARRIO VERDE	FLAT	2	2	Piso 3	86			5/652,985.00	5/7,592.85	https://www.adondevivir.com/propiedades/302-63877664.html
69	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	2	2.5	Piso 1	67			5/550,149.00	5/8,211.18	https://www.adondevivir.com/propiedades/102-60781793.html
70	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	2	2.5	Piso 1	69			5/615,000.00	5/8,913.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/103-60781946.html
71	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	2	2		55			5/533,000.00	5/9,690.91	https://www.adondevivir.com/propiedades/x02-60782178.html
72	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	2	2.5		67			5/550,149.00	5/8,211.18	https://www.adondevivir.com/propiedades/x07-60782560.html
73	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	2	2		69			5/639,600.00	5/9,269.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/x08-60782629.html
74	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	2.5	Piso 1	93			5/856,900.00	5/9,213.98	https://www.adondevivir.com/propiedades/103-60781706.html
75	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	3.5	Piso 1	90			5/770,800.00	5/8,564.44	https://www.adondevivir.com/propiedades/104-60781992.html
76	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	3.5		90			5/731,751.00	5/8,130.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/x01-60782141.html
77	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	3		90			5/873,300.00	5/9,703.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/x05-60782352.html
78	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	3		93			5/848,700.00	5/9,125.81	https://www.adondevivir.com/propiedades/x06-60782439.html
79	MIRAFLORES	MARSANO 2670	FLAT	3	3.5		94			5/791,300.00	5/8,418.09	https://www.adondevivir.com/propiedades/x09-60782722.html
80	MIRAFLORES	LAS ACACIAS 221	FLAT	3	2.5	Piso 2	170	2	69375	5/1,533,250.00	5/9,019.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/202-59542714.html
81	MIRAFLORES	LAS ACACIAS 221	FLAT	3	2.5	Piso 3	170	2	69375	5/1,571,250.00	5/9,242.65	https://www.adondevivir.com/propiedades/302-59542851.html
82	MIRAFLORES	LAS ACACIAS 221	FLAT	3	2.5	Piso 4	170	2	69375	5/1,609,250.00	5/9,466.18	https://www.adondevivir.com/propiedades/401-59542867.html
83	MIRAFLORES	LAS ACACIAS 221	FLAT	3	2.5	Piso 5	170	2	69375	5/1,647,250.00	5/9,689.71	https://www.adondevivir.com/propiedades/501-59542890.html
84	MIRAFLORES	LAS ACACIAS 221	FLAT	3	2.5	Piso 6	170	2	69375	5/1,685,250.00	5/9,913.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/601-59542906.html
85	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	2	2		56			5/366,669.00	5/6,547.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-01-63368310.html
86	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	2	2		60			5/431,314.00	5/7,188.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-04-63368311.html
87	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	2	2		63			5/389,022.00	5/6,174.95	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-10-63368199.html
88	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	2	2		57			5/355,000.00	5/6,228.07	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-11-64428875.html
89	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	3	2.5		92			5/672,960.00	5/7,314.78	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-05-63368313.html
90	MIRAFLORES	LE ROSIER	FLAT	3	2		76			5/498,958.00	5/6,565.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/lro-06-63368149.html
91	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	DUPLEX	1	2		129			5/1,151,900.00	5/8,929.46	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-129.31-m-sup2--01-dormitorio-60653488.html
92	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	2	2		65			5/689,600.00	5/10,609.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-65.34-m-sup2--02-dorm.-60653403.html
93	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	2	2		84			5/696,000.00	5/8,285.71	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-84.70-m-sup2--02-dorm.-60653438.html
94	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	3	3		84			5/892,400.00	5/10,623.81	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-84.56-m-sup2--03-dorm.-60653422.html
95	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	DUPLEX	3	3		182			5/1,778,100.00	5/9,769.78	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-182.20-m-sup2--03-dorm.-60653452.html
96	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		124	1	69375	5/784,209.00	5/6,324.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-101-62709754.html
97	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		68	1	69375	5/574,438.00	5/8,447.62	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-202-62709995.html
98	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		68	1	69375	5/580,643.00	5/8,538.87	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-302-62726087.html
99	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		68	1	69375	5/586,848.00	5/8,630.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-402-62726104.html
100	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		68	1	69375	5/593,054.00	5/8,721.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-502-62726219.html
101	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	1	2		68	1	69375	5/611,669.00	5/8,995.13	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-802-62726246.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/-)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
102	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2		150	1	69375	5/1,042,415.00	5/6,949.43	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-102-62709904.html
103	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2	Piso 2	100	1	69375	5/824,502.00	5/8,245.02	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-201-62709975.html
104	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2	Piso 2	100	1	69375	5/824,502.00	5/8,245.02	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-203-62710041.html
105	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 3	100	1	69375	5/833,183.00	5/8,331.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-301-62725942.html
106	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 3	100	1	69375	5/833,183.00	5/8,331.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-303-62726089.html
107	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 4	100	1	69375	5/841,864.00	5/8,418.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-401-62726095.html
108	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 4	100	1	69375	5/841,864.00	5/8,418.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-403-62726212.html
109	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 5	100	1	69375	5/850,545.00	5/8,505.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-501-62726217.html
110	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 5	100	1	69375	5/850,545.00	5/8,505.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-503-62726224.html
111	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 6	100	1	69375	5/859,226.00	5/8,592.26	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-601-62726227.html
112	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 6	100	1	69375	5/859,226.00	5/8,592.26	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-603-62726232.html
113	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 7	100	1	69375	5/867,907.00	5/8,679.07	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-701-62726235.html
114	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 7	100	1	69375	5/867,907.00	5/8,679.07	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-703-62726243.html
115	MIRAFLORES	EDIFICIO CARNAVAL	FLAT	2	2.5	Piso 8	100	1	69375	5/876,588.00	5/8,765.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-801-62726244.html
116	MIRAFLORES	RECAVARREN 181	FLAT	2	2.5		86			5/914,300.00	5/10,631.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/x03-58341200.html
117	MIRAFLORES	RECAVARREN 181	FLAT	2	2.5		87			5/832,000.00	5/9,563.22	https://www.adondevivir.com/propiedades/i06-58341207.html
118	MIRAFLORES	RECAVARREN 181	DUPLEX	2	3		88			5/975,800.00	5/11,088.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/x02-duplex-58341212.html
119	MIRAFLORES	RECAVARREN 181	FLAT	2	2.5		88			5/869,200.00	5/9,877.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/null-58341214.html
120	MIRAFLORES	RECAVARREN 181	FLAT	2	3	Piso 11	170			5/1,288,876.00	5/7,581.62	https://www.adondevivir.com/propiedades/1105-58370332.html
121	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	2	2.5		69			5/721,600.00	5/10,457.97	https://www.adondevivir.com/propiedades/x01-a-60755998.html
122	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	2	2.5		72			5/729,800.00	5/10,136.11	https://www.adondevivir.com/propiedades/x03-60756135.html
123	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	2	2.5		80			5/721,600.00	5/9,020.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/x02-a-60771733.html
124	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	2	2.5		96			5/967,700.00	5/10,080.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/x04-d-60774789.html
125	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	3	3.5		103			5/893,800.00	5/8,677.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/x02-b-60771875.html
126	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	3	3.5		116			5/1,086,500.00	5/9,366.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/x01-b-60771911.html
127	MIRAFLORES	28 DE JULIO	FLAT	3	3.5		116			5/1,156,200.00	5/9,967.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/x1603-60771958.html
128	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	2	2		86			5/767,980.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-001-64301707.html
129	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	2	2		64			5/571,520.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-202-402-602-64301730.html
130	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	2	2		111			5/991,230.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-002-64301751.html
131	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	2	2.5		89			5/794,770.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-tipo-01-64301761.html
132	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	3	2		101			5/901,930.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-tipo-03-64301772.html
133	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	3	2.5		102			5/901,869.00	5/8,841.85	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-101-64301782.html
134	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	3	2.5		100			5/893,000.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-102-64301843.html
135	MIRAFLORES	ROMA	DUPLEX	3	3.5		152			5/1,357,360.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-801-64301854.html
136	MIRAFLORES	ROMA	FLAT	3	2.5		89			5/794,770.00	5/8,930.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-tipo-01-b-64301882.html
137	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	2.5		98			5/887,250.00	5/9,053.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/104-60934476.html
138	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	1.5	Piso 1	114			5/923,910.00	5/8,104.47	https://www.adondevivir.com/propiedades/105-60934486.html
139	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	2	Piso 3	68			5/643,500.00	5/9,463.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/303-60934579.html
140	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	2	Piso 8	110			5/946,335.00	5/8,603.05	https://www.adondevivir.com/propiedades/803-60934664.html
141	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	2	2	Piso 1	105			5/1,080,300.00	5/10,288.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/101-60934453.html
142	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	DUPLEX	2	2	Piso 1	109			5/1,115,400.00	5/10,233.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/102-60934459.html
143	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	2	2	Piso 4	108			5/1,058,850.00	5/9,804.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/402-60934529.html
144	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	2	2	Piso 3	108			5/1,049,100.00	5/9,713.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/302-60934546.html
145	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	2	2	Piso 4	95			5/923,910.00	5/9,725.37	https://www.adondevivir.com/propiedades/404-60934583.html
146	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	2	3	Piso 8	210	2	69375	5/1,810,860.00	5/8,623.14	https://www.adondevivir.com/propiedades/802-60934651.html
147	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	DUPLEX	2	3	Piso 8	145			5/1,218,750.00	5/8,405.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/804-60934671.html
148	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	DUPLEX	2	2	Piso 8	190	2	69375	5/1,612,350.00	5/8,486.05	https://www.adondevivir.com/propiedades/805-60934689.html
149	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	DUPLEX	2	2	Piso 1	109			5/986,700.00	5/9,052.29	https://www.adondevivir.com/propiedades/103-63515253.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
150	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	2	2.5	Piso 1	172	2	69375	5/1,218,450.00	5/7,084.01	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-102-59523132.html
151	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	2	2	Piso 1	137	2	69375	5/1,094,040.00	5/7,985.69	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-104-59523328.html
152	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	3	3		121			5/1,304,420.00	5/10,780.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-204-304-59523961.html
153	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	2	2.5	Piso 3	114	2	69375	5/1,011,100.00	5/8,869.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-301-63897394.html
154	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	3	2.5	Piso 2	130	2	69375	5/1,154,360.00	5/8,879.69	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-202-59523813.html
155	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	FLAT	3	2.5		133	2	69375	5/1,180,750.00	5/8,877.82	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-203-303-59523888.html
156	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	DUPLEX	3	3.5		204	2	69375	5/1,606,760.00	5/7,876.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-401-60297029.html
157	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	DUPLEX	3	2.5		167	2	69375	5/1,275,000.00	5/7,634.73	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-403-60313081.html
158	MIRAFLORES	EDIFICIO SANTORINI	DUPLEX	3	2.5		206	2	69375	5/1,606,760.00	5/7,799.81	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-405-60313192.html
159	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	2	2.5	Piso 4	80			5/625,613.00	5/7,820.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto-404-2-dorm.-57907324.html
160	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	2	2.5	Piso 4	85			5/642,583.00	5/7,559.80	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto-403-2-dorm.-57907917.html
161	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	2	2.5		80	1	69375	5/601,238.00	5/7,515.48	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipologia-x04-2-dorm.-63361352.html
162	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	2	2.5		85	1	69375	5/618,208.00	5/7,273.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipologia-x03-2-dorm.-63361392.html
163	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5	Piso 3	120			5/822,208.00	5/6,851.73	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto-302-3-dorm.-57907935.html
164	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5	Piso 4	122			5/835,348.00	5/6,847.11	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto-401-3-dorm.-57907978.html
165	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5		126			5/1,007,175.00	5/7,993.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/x05-3-dorm.-57908016.html
166	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5	Piso 3	119	1	69375	5/808,382.00	5/6,793.13	https://www.adondevivir.com/propiedades/301-3-dorm.-57913751.html
167	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5		120	1	69375	5/803,458.00	5/6,695.48	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipologia-x02-3-dorm.-63368489.html
168	MIRAFLORES	NOVARA	FLAT	3	3.5		122	1	69375	5/827,848.00	5/6,785.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipologia-x01-3-dorm.-63368572.html
169	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	DUPLEX	1	2		129			5/1,151,900.00	5/8,929.46	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-129.31-m-sup2--01-dormitorio-60653488.html
170	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	2	2		65			5/689,600.00	5/10,609.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-65.34-m-sup2--02-dorm.-60653403.html
171	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	2	2		84			5/893,900.00	5/10,641.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-84.70-m-sup2--02-dorm.-60653438.html
172	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	FLAT	3	3		84			5/892,400.00	5/10,623.81	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-84.56-m-sup2--03-dorm.-60653422.html
173	MIRAFLORES	INVENT SUÁREZ	DUPLEX	3	3		182			5/1,778,100.00	5/9,769.78	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-182.20-m-sup2--03-dorm.-60653452.html
174	MIRAFLORES	EDIFICIO VIVERDI	FLAT	1	2		59			5/487,908.00	5/8,269.63	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamentos-de-1-dormitorio-59823835.html
175	MIRAFLORES	EDIFICIO VIVERDI	FLAT	2	2		68			5/554,395.00	5/8,152.87	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-2-dorm.-59823902.html
176	MIRAFLORES	EDIFICIO VIVERDI	FLAT	2	3		122			5/855,972.00	5/7,016.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-2-dorm.-estar-59823980.html
177	MIRAFLORES	MANUAL SEGURA 150	FLAT	2	3.5		120			5/1,000,000.00	5/8,333.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-flat-tipo-201-301-401-501-601-63090852.html
178	MIRAFLORES	PIKNIK PARK	FLAT	1	2		41			5/323,400.00	5/7,887.80	https://www.adondevivir.com/propiedades/t-03-63396807.html
179	MIRAFLORES	PIKNIK PARK	FLAT	2	2		61			5/445,500.00	5/7,303.28	https://www.adondevivir.com/propiedades/t-01-63396885.html
180	MIRAFLORES	PIKNIK PARK	FLAT	2	2		67			5/522,300.00	5/7,795.52	https://www.adondevivir.com/propiedades/t-02-63396751.html
181	MIRAFLORES	PIKNIK PARK	FLAT	3	2		74			5/568,400.00	5/7,681.08	https://www.adondevivir.com/propiedades/t-04-63397070.html
182	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	1	2		71			5/616,000.00	5/8,676.06	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-9-59245356.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
183	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	1	2		72			5/625,000.00	5/8,680.56	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-10-59245386.html
184	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	1	1		67			5/573,000.00	5/8,552.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-104-60206546.html
185	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	3		93			5/798,000.00	5/8,580.65	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-1-59245072.html
186	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	3		87			5/754,000.00	5/8,666.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-2-59245120.html
187	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	3		84			5/731,000.00	5/8,702.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-3-59245154.html
188	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	3		94			5/816,000.00	5/8,680.85	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-5-59245218.html
189	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	3		88			5/779,000.00	5/8,852.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-6-59245239.html
190	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	2		68			5/617,000.00	5/9,073.53	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-7-59245278.html
191	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	2		91			5/768,000.00	5/8,439.56	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-8-59245311.html
192	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	2		83			5/705,000.00	5/8,493.98	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-102-60206065.html
193	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	2	2		82			5/699,000.00	5/8,524.39	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-103-60206477.html
194	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	DUPLEX	2	5		186			5/1,433,000.00	5/7,704.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex.-1501-60214033.html
195	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	3	3		110			5/1,006,000.00	5/9,145.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-tipo-4-59245191.html
196	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	DUPLEX	3	3		194			5/1,366,000.00	5/7,041.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex.-108-63260317.html
197	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	FLAT	3	4		113			5/1,062,000.00	5/9,398.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/dpto.-1405-63260351.html
198	MIRAFLORES	PROYECTO AREQUIPA	DUPLEX	3	5		224			5/1,688,000.00	5/7,535.71	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex.-1505-63260372.html
199	MIRAFLORES	EDIFICIO MAGNOLIAS	FLAT	2	3		117	2	69375	5/803,730.00	5/6,869.49	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-303-flat-61266620.html
200	MIRAFLORES	EDIFICIO MAGNOLIAS	FLAT	3	4		241	2	69375	5/1,375,950.00	5/5,709.34	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-101-flat-58899299.html
201	MIRAFLORES	EDIFICIO MAGNOLIAS	FLAT	3	3.5		158	2	69375	5/1,218,870.00	5/7,714.37	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-201-flat-58899300.html
202	MIRAFLORES	EDIFICIO MAGNOLIAS	DUPLEX	4	5.5		351	3	69375	5/2,170,515.00	5/6,183.80	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-502-duplex-con-piscina-61266730.html
203	MIRAFLORES	CÓRDOVA	FLAT	3	3.5		118			5/1,058,890.00	5/8,973.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/202-57182398.html
204	MIRAFLORES	CÓRDOVA	FLAT	3	4.5		90			5/824,100.00	5/9,156.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/302-502-57182434.html
205	MIRAFLORES	CÓRDOVA	FLAT	3	4.5		94			5/914,894.00	5/9,732.91	https://www.adondevivir.com/propiedades/402-57182448.html
206	MIRAFLORES	CÓRDOVA	FLAT	3	4.5		126			5/1,176,700.00	5/9,338.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/603-803-57182463.html
207	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127	2	69375	5/911,250.00	5/7,175.20	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-construccion-entrega-en-abril-del-62774800.html
208	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		128	2	69375	5/1,086,250.00	5/8,486.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-construccion-entrega-en-abril-del-62774624.html
209	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		124	1	69375	5/1,339,825.00	5/10,805.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/hermoso-flat-de-estreno-cerca-de-larcomar-miraflores.-62976154.html
210	MIRAFLORES		DUPLEX	2	2.5		88	2	69375	5/763,450.00	5/8,675.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-en-construccion-entrega-en-abril-del-2022-2-63129325.html
211	MIRAFLORES		FLAT	2	2		71			5/677,100.00	5/9,536.62	https://www.adondevivir.com/propiedades/preventa-de-departamento-70.84-m-sup2--miraflores-63379959.html
212	MIRAFLORES		FLAT	2	2		69			5/657,120.00	5/9,523.48	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-de-69.84-m-sup2--en-preventa-cerca-al-63379976.html
213	MIRAFLORES		FLAT	1	2		60			5/506,160.00	5/8,436.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/preventa-departamento-de-60.75-m-sup2--cerca-al-mar-63379985.html
214	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		88			5/902,200.00	5/10,252.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-en-construccion-entrega-en-abril-del-2022-2-64240978.html
215	MIRAFLORES		FLAT	1	1		41			5/390,000.00	5/9,512.20	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-304-al-2004-63445816.html
216	MIRAFLORES		FLAT	1	1		42			5/419,000.00	5/9,976.19	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1205-al-2005-63445973.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
217	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		88			5/902,200.00	5/10,252.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-104-304-63442760.html
218	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		123			5/1,251,200.00	5/10,172.36	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-203-63442764.html
219	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		126			5/1,050,500.00	5/8,337.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-204-303-404-63442773.html
220	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127			5/1,050,500.00	5/8,271.65	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-103-63442783.html
221	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127			5/1,029,500.00	5/8,106.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-105-63442787.html
222	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		128			5/1,225,000.00	5/9,570.31	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-102-63442793.html
223	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127			5/1,056,500.00	5/8,318.90	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-305-al-505-63442778.html
224	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		158			5/1,225,000.00	5/7,753.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-ss01-63442805.html
225	MIRAFLORES	W West	FLAT	2	3.5	Piso 3	151	2	69375	5/1,276,162.00	5/8,451.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-302-56015221.html
226	MIRAFLORES	W West	FLAT	2	3.5	Piso 4	151	2	69375	5/1,276,162.00	5/8,451.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-402-56015227.html
227	MIRAFLORES	W West	FLAT	2	3.5	Piso 6	151	2	69375	5/1,276,162.00	5/8,451.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-602-56015273.html
228	MIRAFLORES	W West	FLAT	2	3.5	Piso 7	151	2	69375	5/1,276,162.00	5/8,451.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-702-56015364.html
229	MIRAFLORES	W West	DUPLEX	2	4	Piso 8	291	3	69375	5/2,424,063.00	5/8,330.11	https://www.adondevivir.com/propiedades/penthouse-802-56015449.html
230	MIRAFLORES	W West	DUPLEX	3	3.5	Piso 2	296	3	69375	5/2,647,051.00	5/8,942.74	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-201-56015212.html
231	MIRAFLORES	W West	FLAT	3	3.5	Piso 4	183	3	69375	5/1,560,652.00	5/8,528.15	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-401-56015372.html
232	MIRAFLORES	W West	FLAT	3	3.5	Piso 6	183	3	69375	5/1,558,569.00	5/8,516.77	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-601-56015394.html
233	MIRAFLORES	W West	FLAT	3	3.5	Piso 7	183	3	69375	5/1,553,902.00	5/8,491.27	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-701-56015420.html
234	MIRAFLORES	W West	DUPLEX	3	4.5	Piso 8	359	3	69375	5/3,029,963.00	5/8,440.01	https://www.adondevivir.com/propiedades/penthouse-801-56015440.html
235	MIRAFLORES	ALCANFORES 1262	DUPLEX	1	3	Piso 9	154			5/1,353,300.00	5/8,787.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-902-62118432.html
236	MIRAFLORES	ALCANFORES 1262	FLAT	2	2.5		93			5/1,068,990.00	5/11,494.52	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-4-61666399.html
237	MIRAFLORES	ALCANFORES 1262	DUPLEX	2	3.5	Piso 9	191			5/1,691,040.00	5/8,853.61	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-904-62118453.html
238	MIRAFLORES	ALCANFORES 1262	FLAT	3	4		112			5/1,264,770.00	5/11,292.59	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-1-57864864.html
239	MIRAFLORES	ALCANFORES 1262	FLAT	3	4		112			5/1,235,910.00	5/11,034.91	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-3-57864877.html
240	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	2	2	Piso 1	121	2	69375	5/875,738.00	5/7,237.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/lindo-dpto-estreno-primero-piso-precio-promocion-64165962.html
241	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	3	4.5	Piso 3	120	2	69375	5/944,130.00	5/7,867.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/hermoso-dpto-301-mudate-val-cerca-bajada-armendariz-64166000.html
242	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	3	4.5	Piso 5	120	3	69375	5/900,699.00	5/7,505.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/vive-en-un-edificio-estilo-europeo-dpto-501-l-zona-64168428.html
243	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	3	3.5	Piso 5	122	2	69375	5/985,114.00	5/8,074.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/precioso-dpto-m-sup2-cerca-bajada-armendariz-y-64173640.html
244	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	3	4.5	Piso 6	122	2	69375	5/985,114.00	5/8,074.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/precioso-flat-602-estreno-excelente-distribucion-cerca-64173887.html
245	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	FLAT	3	4.5	Piso 2	120	2	69375	5/944,130.00	5/7,867.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/lindo-dpto-201-estreno-precio-promocion-cerca-64173973.html
246	MIRAFLORES	MARQUEZ 123	DUPLEX	4	5.5	Piso 7	232	2	69375	5/1,598,370.00	5/6,889.53	https://www.adondevivir.com/propiedades/nent-house-estreno-precio-promocion-cerca-64165733.html
247	MIRAFLORES	EL PARQUE	DUPLEX	1	3.5		148	2	69375	5/929,013.00	5/6,277.11	https://www.adondevivir.com/propiedades/ss01-duplex-58139495.html
248	MIRAFLORES	EL PARQUE	FLAT	2	3.5	Piso 2	150	2	69375	5/1,068,750.00	5/7,125.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/201-flat-58139537.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/-)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
249	MIRAFLORES	EL PARQUE	DUPLEX	3	4.5	Piso 3	281	2	69375	S/1,616,979.00	S/5,754.37	https://www.adondevivir.com/propiedades/301-penthouse-duplex-58139552.html
250	MIRAFLORES	AURA DEL SUR	DUPLEX	2	3.5	Piso 7	181	2	69375	S/967,550.00	S/5,345.58	https://www.adondevivir.com/propiedades/penthouse-701-51012903.html
251	MIRAFLORES	AURA DEL SUR	FLAT	3	3.5	Piso 6	180	2	69375	S/1,078,550.00	S/5,991.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/flat-601-51012884.html
252	MIRAFLORES	DIEGO FERRE 260	FLAT	3	2.5	Piso 2	134	2	69375	S/1,001,250.00	S/7,472.01	https://www.adondevivir.com/propiedades/202-57480857.html
253	MIRAFLORES	DIEGO FERRE 260	FLAT	3	2.5	Piso 6	134	2	69375	S/1,096,250.00	S/8,180.97	https://www.adondevivir.com/propiedades/602-57482401.html
254	MIRAFLORES	REPUBLICA	FLAT	1	2		90			S/768,000.00	S/8,533.33	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-3-54880641.html
255	MIRAFLORES	REPUBLICA	FLAT	2	2.5		120			S/914,000.00	S/7,616.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-2-54880628.html
256	MIRAFLORES	REPUBLICA	FLAT	2	2.5		120			S/927,000.00	S/7,725.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/tipo-4-54880647.html
257	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5	Piso 11	163			S/1,252,800.00	S/7,685.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dot-1101-61438654.html
258	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5		115	1	69375	S/869,403.00	S/7,560.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-901-al-1701-63801905.html
259	MIRAFLORES		FLAT	1	2		63	1	69375	S/553,497.00	S/8,785.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147337.html
260	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		111	1	69375	S/1,081,125.00	S/9,739.86	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64616507.html
261	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 16	172			S/1,062,000.00	S/6,174.42	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1606-63856856.html
262	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		133	2	69375	S/1,282,450.00	S/9,642.48	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-limite-miraflores-y-san-isidro-64117497.html
263	MIRAFLORES		FLAT	2	2		67	1	69375	S/504,865.00	S/7,535.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-207-al-1207-64147398.html
264	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 3	170	2	69375	S/1,526,250.00	S/8,977.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-en-miraflores-dpto-301-63879501.html
265	MIRAFLORES		FLAT	1	2		65	1	69375	S/544,216.00	S/8,372.55	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147343.html
266	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 13	55	1	69375	S/410,777.00	S/7,468.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1302-63810281.html
267	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5	Piso 2	139			S/1,246,200.00	S/8,965.47	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724194.html
268	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		94			S/767,000.00	S/8,159.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1205-al-1405-63856826.html
269	MIRAFLORES		FLAT	1	1		48			S/524,205.00	S/10,920.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147385.html
270	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 8	178			S/1,661,054.00	S/9,331.76	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-802-63293797.html
271	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 1	93	1	69375	S/714,234.00	S/7,679.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-101-63810386.html
272	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		90	1	69375	S/663,911.00	S/7,376.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-805-al-1205-63810330.html
273	MIRAFLORES		FLAT	2	2		74			S/635,662.00	S/8,590.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-611-al-1011-64147290.html
274	MIRAFLORES		FLAT	2	3		110			S/762,712.00	S/6,933.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-proyecto-2-dorm.-110-m-sup2-64243221.html
275	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		181			S/1,807,954.00	S/9,988.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-en-miraflores-ph-502-63297889.html
276	MIRAFLORES		FLAT	2	2		70			S/762,840.00	S/10,897.71	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dot-507-al-907-64147285.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
277	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 16	195			5/1,292,000.00	5/6,625.64	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1603-63856884.html
278	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 5	170	2	69375	5/1,600,250.00	5/9,413.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-501-63879612.html
279	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76	1	69375	5/619,602.00	5/8,152.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147349.html
280	MIRAFLORES		FLAT	1	2		92	2	69375	5/1,048,146.00	5/11,392.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-en-limite-miraflores-y-san-isidro-64137537.html
281	MIRAFLORES		FLAT	1	1.5		61			5/458,000.00	5/7,508.20	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-907-al-1607-63856760.html
282	MIRAFLORES		FLAT	1	1		64			5/529,000.00	5/8,265.63	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-501-al-901-63835209.html
283	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5		110			5/762,712.00	5/6,933.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-proyecto-2-dorm.-110-m-sup2-64243237.html
284	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		116			5/1,277,146.00	5/11,009.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto.-202-63297689.html
285	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 2	82	1	69375	5/870,625.00	5/10,617.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-limite-miraflores-y-san-isidro-63953534.html
286	MIRAFLORES		FLAT	2	2		75	1	69375	5/643,492.00	5/8,579.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147348.html
287	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		90	1	69375	5/663,911.00	5/7,376.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-805-al-1205-63810330.html
288	MIRAFLORES		FLAT	3	3		181			5/1,307,830.00	5/7,225.58	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1305-63810429.html
289	MIRAFLORES		FLAT	3	3		260	2	69375	5/1,820,030.00	5/7,000.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-cerca-a-parques-en-miraflores-dpto-63920493.html
290	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		108	2	69375	5/1,172,250.00	5/10,854.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-estreno-de-151-hasta-202-m-sup2-desde-64041381.html
291	MIRAFLORES		FLAT	2	2		55			5/480,152.00	5/8,730.04	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1302-63810281.html
292	MIRAFLORES		FLAT	1	3		160			5/1,050,000.00	5/6,562.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-703-b-59415852.html
293	MIRAFLORES		FLAT	2	2		132			5/745,020.00	5/5,644.09	https://www.adondevivir.com/propiedades/flats-y-duplex-estreno-general-cordova-miraflores-de-64017710.html
294	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77	1	69375	5/643,425.00	5/8,356.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147339.html
295	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5		116	1	69375	5/958,065.00	5/8,259.18	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1603-64588331.html
296	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		90	1	69375	5/664,477.00	5/7,383.08	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-al-1201-63810335.html
297	MIRAFLORES		DUPLEX	3	3		209	3	69375	5/2,196,875.00	5/10,511.36	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-802-63879667.html
298	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		122			5/1,343,205.00	5/11,009.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto.-203-al-402-63297712.html
299	MIRAFLORES		FLAT	2	2		93			5/967,572.00	5/10,404.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto.-205-304-404-63297650.html
300	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77	1	69375	5/643,428.00	5/8,356.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147346.html
301	MIRAFLORES		FLAT	3	3		102	1	69375	5/847,131.00	5/8,305.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-1202-y-1402-64590364.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
302	MIRAFLORES		DUPLEX	3	2.5		255			S/2,430,636.00	S/9,531.91	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-en-miraflores-ph-501-63297903.html
303	MIRAFLORES		FLAT	1	2		60			S/629,661.00	S/10,494.35	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147371.html
304	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 3	170	2	69375	S/1,526,250.00	S/8,977.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-en-miraflores-dpto-301-63879501.html
305	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5		115	1	69375	S/869,403.00	S/7,560.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-901-al-1701-63801905.html
306	MIRAFLORES		FLAT	1	2		66	1	69375	S/550,272.00	S/8,337.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147341.html
307	MIRAFLORES		FLAT	3	3	Piso 11	209			S/1,544,250.00	S/7,388.76	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1102-61438662.html
308	MIRAFLORES		FLAT	1	2.5		78	1	69375	S/642,641.00	S/8,238.99	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-x04-64361470.html
309	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		170	2	69375	S/1,563,250.00	S/9,195.59	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-en-miraflores-dpto-401-63879557.html
310	MIRAFLORES		FLAT	1	1		69			S/753,772.00	S/10,924.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto-204-303-403-63297609.html
311	MIRAFLORES		FLAT	3	3	Piso 7	260	2	69375	S/1,820,030.00	S/7,000.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-cerca-a-parques-en-miraflores-dpto-63920493.html
312	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 11	81	1	69375	S/567,976.00	S/7,012.05	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1108-64600800.html
313	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		151			S/1,492,800.00	S/9,886.09	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724605.html
314	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		108	2	69375	S/1,172,250.00	S/10,854.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/duplex-estreno-de-151-hasta-202m-sup2-desde-64041381.html
315	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		140	1	69375	S/1,184,925.00	S/8,463.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-a-parques-en-miraflores-dpto-202-y-63920059.html
316	MIRAFLORES		FLAT	3	3	Piso 13	177	1	69375	S/1,212,722.00	S/6,851.54	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1301-63810424.html
317	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5	Piso 13	187	1	69375	S/1,254,138.00	S/6,706.62	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1306-63810446.html
318	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 13	55	1	69375	S/410,777.00	S/7,468.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1302-63810281.html
319	MIRAFLORES		FLAT	4	3.5		319	2	69375	S/2,773,850.00	S/8,695.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/lujosos-flats-estreno-malecon-cisneros-200m-sup2-y-64230025.html
320	MIRAFLORES		FLAT	2	2		145			S/1,060,000.00	S/7,310.34	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-ss02b-59415620.html
321	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 2	123			S/1,251,200.00	S/10,172.36	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-203-63442764.html
322	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127			S/1,056,500.00	S/8,318.90	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-305-al-505-63442778.html
323	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		158			S/1,225,000.00	S/7,753.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-ss01-63442805.html
324	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76	1	69375	S/619,602.00	S/8,152.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147349.html
325	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5		100	1	69375	S/896,438.00	S/8,964.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-702-64363049.html
326	MIRAFLORES		FLAT	3	3	Piso 13	181	1	69375	S/1,238,455.00	S/6,842.29	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1305-63810429.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
327	MIRAFLORES		FLAT	2	2		119			5/950,000.00	5/7,983.19	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-204-al-604-59414052.html
328	MIRAFLORES		FLAT	2	3		110			5/762,712.00	5/6,933.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-proyecto-2-dorm.-110-m-sup-2-64243221.html
329	MIRAFLORES		FLAT	1	2		94	2	69375	5/1,067,836.00	5/11,359.96	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-en-limite-san-isidro-y-miraflores-64137541.html
330	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 3	128			5/1,359,309.00	5/10,619.60	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-63293778.html
331	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 1	157			5/1,240,000.00	5/7,898.09	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-101-59415608.html
332	MIRAFLORES		FLAT	2	2		93			5/967,572.00	5/10,404.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto.-205-304-404-63297650.html
333	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		136			5/1,307,100.00	5/9,611.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724599.html
334	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		126			5/1,050,500.00	5/8,337.30	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-204-303-404-63442773.html
335	MIRAFLORES		FLAT	3	3		102	1	69375	5/847,131.00	5/8,305.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-1202-y-1402-64580364.html
336	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5	Piso 7	100	1	69375	5/896,438.00	5/8,964.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-702-64363049.html
337	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		112			5/812,000.00	5/7,250.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1103-al-1403-63856845.html
338	MIRAFLORES		FLAT	2	2		107			5/1,168,891.00	5/10,924.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpto.-102-63297666.html
339	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5	Piso 7	99	1	69375	5/883,913.00	5/8,928.41	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-701-64362899.html
340	MIRAFLORES		FLAT	1	2	Piso 1	94	2	69375	5/1,067,836.00	5/11,359.96	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-en-limite-san-isidro-y-miraflores-64137541.html
341	MIRAFLORES		FLAT	2	2	Piso 1	69	1	69375	5/520,331.00	5/7,541.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-103-63810317.html
342	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5	Piso 11	163			5/1,252,800.00	5/7,685.89	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1101-61438654.html
343	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		96	1	69375	5/712,710.00	5/7,424.06	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-804-al-1204-64587317.html
344	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 5	181			5/1,807,954.00	5/9,988.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-en-miraflores-ph-502-63297889.html
345	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		100	1	69375	5/837,245.00	5/8,372.45	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-301-y-501-64361790.html
346	MIRAFLORES		FLAT	1	3		160			5/1,050,000.00	5/6,562.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-703-b-59415852.html
347	MIRAFLORES		FLAT	1	2.5		78	1	69375	5/643,049.00	5/8,244.22	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-x04-64148053.html
348	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		88			5/794,000.00	5/9,022.73	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-906-al-1506-64147407.html
349	MIRAFLORES		FLAT	1	2		69	1	69375	5/591,231.00	5/8,568.57	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-603-y-803-64362837.html
350	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		90	1	69375	5/663,911.00	5/7,376.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-805-al-1205-63810330.html
351	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76	1	69375	5/628,647.00	5/8,271.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147342.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
352	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		139			5/1,246,200.00	5/8,965.47	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724194.html
353	MIRAFLORES		FLAT	2	2		71			5/762,840.00	5/10,744.23	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-508-al-908-64147286.html
354	MIRAFLORES		FLAT	1	2		63	1	69375	5/564,472.00	5/8,959.87	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147338.html
355	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5		110			5/762,712.00	5/6,933.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-proyecto-2-dorm.-110-m-sup2-64243237.html
356	MIRAFLORES		FLAT	2	2		63	1	69375	5/493,025.00	5/7,825.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-exclusivo-en-28-de-julio-63524578.html
357	MIRAFLORES		FLAT	3	2		107			5/845,030.00	5/7,897.48	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-506-al-906-64147287.html
358	MIRAFLORES		FLAT	1	1		68			5/724,208.00	5/10,650.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-203-63293713.html
359	MIRAFLORES		FLAT	1	2		65	1	69375	5/544,216.00	5/8,372.55	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147343.html
360	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		127			5/1,356,233.00	5/10,679.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-401-al-701-63293772.html
361	MIRAFLORES		FLAT	2	2		89			5/783,200.00	5/8,800.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-al-1001-61438642.html
362	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		170	2	69375	5/1,600,250.00	5/9,413.24	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-501-63879612.html
363	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76	1	69375	5/628,647.00	5/8,271.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147342.html
364	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77	1	69375	5/643,425.00	5/8,356.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147339.html
365	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		140	1	69375	5/1,184,925.00	5/8,463.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-a-parques-en-miraflores-dpto-202-y-63920059.html
366	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5		144	2	69375	5/1,397,550.00	5/9,705.21	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-proyecto-limite-miraflores-y-san-isidro-64117198.html
367	MIRAFLORES		FLAT	1	2.5		78	1	69375	5/642,651.00	5/8,239.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-x04-64361470.html
368	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		170	2	69375	5/1,489,250.00	5/8,760.29	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-malecon-en-miraflores-dpto-201-63879474.html
369	MIRAFLORES		FLAT	1	1		48			5/524,205.00	5/10,920.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147385.html
370	MIRAFLORES		DUPLEX	3	2.5	Piso 5	181			5/1,807,954.00	5/9,988.70	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-penthouse-en-miraflores-ph-502-63297889.html
371	MIRAFLORES		FLAT	2	2		236			5/1,610,000.00	5/6,822.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-704-706-59414055.html
372	MIRAFLORES		FLAT	2	2		128			5/1,100,000.00	5/8,593.75	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-202-a-59415595.html
373	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 16	172			5/1,062,000.00	5/6,174.42	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1606-63856856.html
374	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		127	1	69375	5/1,659,109.00	5/13,063.85	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-202-al-802-62350606.html
375	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 3	128			5/1,359,309.00	5/10,619.60	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-63293778.html
376	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		132			5/1,052,700.00	5/7,975.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-s01-61438716.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
377	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 1	127			5/1,050,500.00	5/8,271.65	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-103-63442783.html
378	MIRAFLORES		FLAT	1	2		63	1	69375	5/553,497.00	5/8,785.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147337.html
379	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		136			5/1,307,100.00	5/9,611.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724599.html
380	MIRAFLORES		FLAT	2	3		110			5/832,751.00	5/7,570.46	https://www.adondevivir.com/propiedades/vive-en-el-corazon-de-miraflores-64147268.html
381	MIRAFLORES		FLAT	2	2		107			5/852,600.00	5/7,968.22	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-ss02-61438757.html
382	MIRAFLORES		FLAT	2	3		110			5/762,712.00	5/6,933.75	adondevivir.com/propiedades/venta-duplex-en-proyecto-en-miraflores-dpto-901-63802065.html
383	MIRAFLORES		FLAT	2	2		69			5/595,634.00	5/8,632.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-201-63801813.html
384	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		77			5/706,441.00	5/9,174.56	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147384.html
385	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		247			5/2,293,821.00	5/9,286.72	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-63293813.html
386	MIRAFLORES		FLAT	2	2		63	1	69375	5/493,025.00	5/7,825.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-exclusivo-en-28-de-julio-63524578.html
387	MIRAFLORES		FLAT	2	2		73			5/567,765.00	5/7,777.60	https://www.adondevivir.com/propiedades/preventa-flats-2-v-3-dorm.-desde-69-m-sup2-hasta-116-64207324.html
388	MIRAFLORES		FLAT	2	4	Piso 9	187	1	69375	5/1,440,662.00	5/7,704.07	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-duplex-en-proyecto-en-miraflores-dpto-901-63802065.html
389	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 1	93	1	69375	5/714,234.00	5/7,679.94	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-101-63810386.html
390	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 16	172			5/1,062,000.00	5/6,174.42	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1606-63856856.html
391	MIRAFLORES		FLAT	1	1		68			5/724,208.00	5/10,650.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-203-63293713.html
392	MIRAFLORES		FLAT	3	2		223			5/1,260,000.00	5/5,650.22	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-ss02-59415838.html
393	MIRAFLORES		FLAT	3	3		104	1	69375	5/883,250.00	5/8,492.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-1602-64589274.html
394	MIRAFLORES		FLAT	2	2		68			5/614,700.00	5/9,039.71	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-103-205-al-61438765.html
395	MIRAFLORES		FLAT	1	2.5		78	1	69375	5/642,641.00	5/8,238.99	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-x04-64361470.html
396	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 3	128			5/1,359,309.00	5/10,619.60	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-63293779.html
397	MIRAFLORES		FLAT	1	2	Piso 1	126	1	69375	5/907,055.00	5/7,198.85	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-a-parques-miraflores-dpto-101-63919269.html
398	MIRAFLORES		FLAT	2	3.5	Piso 7	100	1	69375	5/896,438.00	5/8,964.38	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-702-64363049.html
399	MIRAFLORES		FLAT	3	2		170	2	69375	5/1,637,250.00	5/9,630.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-601-63879640.html
400	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 2	123			5/1,251,200.00	5/10,172.36	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-203-63442764.html
401	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5	Piso 13	187	1	69375	5/1,254,138.00	5/6,706.62	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1306-63810446.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
402	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77	1	69375	5/643,425.00	5/8,356.17	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147339.html
403	miraflores		FLAT	1	1		41			5/390,000.00	5/9,512.20	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-304-al-2004-63445816.html
404	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77			5/787,223.00	5/10,223.68	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147383.html
405	MIRAFLORES		FLAT	2	3		110			5/832,751.00	5/7,570.46	https://www.adondevivir.com/propiedades/vive-en-el-corazon-de-miraflores-64147268.html
406	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5	Piso 2	111			5/936,396.00	5/8,436.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-proyecto-en-miraflores-dpto-202-64066204.html
407	MIRAFLORES		FLAT	1	1		64			5/529,000.00	5/8,265.63	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-501-al-901-63835209.html
408	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5	Piso 4	170	2	69375	5/1,563,250.00	5/9,195.59	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-en-miraflores-dpto-401-63879557.html
409	MIRAFLORES		FLAT	2	2		69	1	69375	5/489,787.00	5/7,098.36	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-503-al-1303-63801833.html
410	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76	1	69375	5/619,602.00	5/8,152.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147349.html
411	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		90	1	69375	5/663,911.00	5/7,376.79	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-805-al-1205-63810330.html
412	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		136			5/1,307,100.00	5/9,611.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/depa-en-proyecto-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-58724599.html
413	MIRAFLORES		FLAT	1	1		68			5/724,208.00	5/10,650.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-203-63293713.html
414	MIRAFLORES		FLAT	1	2		90			5/780,000.00	5/8,666.67	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-507-58724248.html
415	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		96	1	69375	5/712,710.00	5/7,424.06	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-en-miraflores-dpto-804-al-1204-64587317.html
416	MIRAFLORES		FLAT	2	2.5		158			5/1,225,000.00	5/7,753.16	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-ss01-63442805.html
417	MIRAFLORES		FLAT	3	3.5		115	1	69375	5/869,403.00	5/7,560.03	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-901-al-1701-63801905.html
418	MIRAFLORES		FLAT	3	2.5		170	2	69375	5/1,637,250.00	5/9,630.88	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-depa-cerca-al-malecon-miraflores-dpto-601-63879640.html
419	MIRAFLORES		FLAT	2	2		89			5/783,200.00	5/8,800.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-al-1001-61438642.html
420	MIRAFLORES		FLAT	2	2		128			5/1,240,000.00	5/9,687.50	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-en-venta-en-miraflores-dpt-101-59415608.html
421	MIRAFLORES		FLAT	2	2		85			5/623,700.00	5/7,337.65	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-s02-60468222.html
422	MIRAFLORES		FLAT	2	2		82			5/681,800.00	5/8,314.63	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-105-al-1405-60468215.html
423	MIRAFLORES		FLAT	2	2		83			5/738,211.00	5/8,894.11	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-al-1501-64147362.html
424	MIRAFLORES		FLAT	2	2		76			5/548,600.00	5/7,218.42	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-s09-60468211.html
425	MIRAFLORES		FLAT	1	1.5		60			5/593,724.00	5/9,895.40	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-402-al-1402-64147366.html
426	MIRAFLORES		FLAT	2	2		83			5/720,827.00	5/8,684.66	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-301-al-1101-64147370.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
427	MIRAFLORES		FLAT	1	1.5		60			5/546,787.00	5/9,113.12	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-404-al-1204-64147363.html
428	MIRAFLORES		FLAT	1	1.5		60			5/600,372.00	5/10,006.20	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-404-al-1204-64147367.html
429	MIRAFLORES		FLAT	2	2		119			5/831,500.00	5/6,987.39	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-s04-s05-60468234.html
430	MIRAFLORES		FLAT	3	4		189			5/1,229,600.00	5/6,505.82	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1601-1602-60468243.html
431	MIRAFLORES		FLAT	1	1.5		60			5/612,709.00	5/10,211.82	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-404-al-1204-64147364.html
432	MIRAFLORES		FLAT	2	4		155			5/1,033,900.00	5/6,670.32	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1605-1606-60468240.html
433	MIRAFLORES		FLAT	3	3		100			5/824,600.00	5/8,246.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-al-1101-60468227.html
434	MIRAFLORES		FLAT	3	3		104			5/845,600.00	5/8,130.77	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-202-al-1502-60468231.html
435	MIRAFLORES		FLAT	2	2		83			5/685,400.00	5/8,257.83	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-106-al-1406-60468219.html
436	MIRAFLORES		FLAT	1	2		88			5/850,000.00	5/9,659.09	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-201-58724292.html
437	MIRAFLORES		FLAT	2	2		101			5/930,000.00	5/9,207.92	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-206-305-58724430.html
438	MIRAFLORES		FLAT	2	2		75			5/772,471.00	5/10,299.61	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147379.html
439	MIRAFLORES		FLAT	1	1		42			5/419,000.00	5/9,976.19	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-departamento-en-miraflores-dpt-1205-al-2005-63445973.html
440	MIRAFLORES		FLAT	2	2		77			5/787,223.00	5/10,223.68	https://www.adondevivir.com/propiedades/departamento-miraflores-64147383.html

ANEXO 3: Base de datos micro de viviendas

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/-)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
1	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	2	3	8	106	-		S/932,470.00	S/8,796.89	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
2	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	2	4	S2	126	-		S/1,113,805.00	S/8,839.72	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
3	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4	1	113	-		S/1,113,805.00	S/9,856.68	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
4	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4	1	103	-		S/1,025,255.00	S/9,953.93	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
5	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4	1	102	-		S/1,002,925.00	S/9,832.60	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
6	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	2	3	1	82	-		S/808,115.00	S/9,855.06	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
7	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4		114	-		S/1,129,205.00	S/9,905.31	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
8	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4		115	-		S/1,158,850.00	S/10,076.96	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
9	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4		113	-		S/1,137,290.00	S/10,064.51	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
10	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4		114	-		S/1,156,925.00	S/10,148.46	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
11	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	3	4		107	-		S/1,054,515.00	S/9,855.28	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
12	MIRAFLORES	LA PAZ 742	FLAT	2	3		80	-		S/804,265.00	S/10,053.31	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
13	MIRAFLORES	LA PAZ 742	DUPLEX	2	2	1	84	-		S/758,450.00	S/9,029.17	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
14	MIRAFLORES	LA PAZ 742	DUPLEX	2	2		84	-		S/734,195.00	S/8,740.42	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1523-la-paz-742-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
15	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	1	2		62.07	-		S/635,503.00	S/10,238.49	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
16	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	2	2		80.85	-		S/769,095.00	S/9,512.62	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
17	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	2	2		77.68	-		S/763,002.00	S/9,822.37	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
18	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	3	2.5		102.93	-		S/1,110,377.00	S/10,787.69	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
19	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	3	2.5		102.4	-		S/1,108,485.00	S/10,825.05	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
20	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	2	2		74.64	-		S/736,743.00	S/9,870.62	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
21	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	2	2		161.43	-		S/1,138,868.00	S/7,054.87	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
22	MIRAFLORES	ECO28	FLAT	2	2		152.17	-		S/1,129,345.00	S/7,421.60	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1929-edificio-eco-28-miraflores-lima-lima-fundamenta#destaque_search
23	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	3		57.72	-		S/511,110.60	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
24	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		53.5	-		S/473,742.50	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
25	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	2		71.71	-		S/634,992.05	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
26	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	3	3		84.31	-		S/746,565.05	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
27	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		52.82	-		S/467,721.10	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
28	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	3	3		84.31	-		S/746,565.05	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
29	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		52.82	-		S/467,721.10	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
30	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	3		53.17	-		S/470,820.35	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
31	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		56.87	-		S/503,583.85	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
32	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	2		60.82	-		S/538,561.10	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
33	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		55.62	-		S/492,515.10	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
34	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	2		62.4	-		S/552,552.00	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
35	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		61.78	-		S/547,061.90	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
36	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	2		70.7	-		S/626,048.50	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
37	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	3		60	-		S/531,300.00	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
38	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	3	2		81.47	-		S/721,416.85	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
39	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	1	2		60	-		S/531,300.00	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
40	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	2	3		98.41	-		S/821,744.00	S/8,350.21	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
41	MIRAFLORES	VITAL	FLAT	3	2		85.55	-		S/703,352.65	S/8,221.54	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
42	MIRAFLORES	VITAL	DUPLEX	2	2		142.26	-		S/1,051,354.15	S/7,390.37	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
43	MIRAFLORES	VITAL	DUPLEX	3	2		151.27	-		S/1,058,572.90	S/6,997.90	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
44	MIRAFLORES	VITAL	DUPLEX	2	3		97.89	-		S/866,815.95	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
45	MIRAFLORES	VITAL	DUPLEX	2	3		88.5	-		S/731,646.30	S/8,267.19	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1992-vital-miraflores-lima-lima-danfra-inmobiliaria
46	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	1	2		59.5	-		S/574,396.00	S/9,653.71	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
47	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	2		68.02	-		S/680,507.00	S/10,004.51	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
48	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	2		68.2	-		S/658,383.00	S/9,653.71	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
49	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	1	2		83.84	-		S/676,164.00	S/8,064.93	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
50	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	1	2		59.52	-		S/642,394.00	S/10,792.91	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
51	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	2		68.13	-		S/630,628.00	S/9,256.25	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
52	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	1	2		105.25	-		S/853,893.00	S/8,113.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
53	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	2		68.47	-		S/663,447.00	S/9,689.60	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
54	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	3		114.41	-		S/887,306.00	S/7,755.49	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
55	MIRAFLORES	GRIMALDO	FLAT	2	3		135.28	-		S/974,473.00	S/7,203.38	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1665-grimaldo-247-miraflores-lima-lima-edifica
56	MIRAFLORES	ICON	FLAT	1	2		61.24	-		S/606,500.00	S/9,903.66	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2003-icon-miraflores-lima-lima-albamar
57	MIRAFLORES	ICON	DUPLEX	1	2		67.98	-		S/590,900.00	S/8,692.26	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2003-icon-miraflores-lima-lima-albamar
58	MIRAFLORES	REPUBLICA	FLAT	2	3		120	-		S/967,000.00	S/8,058.33	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1215-republica-miraflores-lima-lima-actual
59	MIRAFLORES	REPUBLICA	FLAT	1	2		90	-		S/768,000.00	S/8,533.33	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1215-republica-miraflores-lima-lima-actual
60	MIRAFLORES	LARCO 791	FLAT	2	2		78	-		S/691,000.00	S/8,858.97	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2652-larco-791-e1-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
61	MIRAFLORES	LARCO 791	FLAT	1	2		64.08	-		S/600,000.00	S/9,363.30	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2652-larco-791-e1-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
62	MIRAFLORES	LARCO 791	FLAT	2	2		76	-		S/676,000.00	S/8,894.74	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2652-larco-791-e1-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
63	MIRAFLORES	SAN FERNANDO 230	FLAT	2	3		124	-		S/1,330,000.00	S/10,725.81	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1787-san-fernando-230-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
64	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	4		120	-		S/1,143,450.00	S/9,528.75	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
65	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	4		120	-		S/1,189,650.00	S/9,913.75	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
66	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	4		120	-		S/1,235,850.00	S/10,298.75	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
67	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	2	4		120	-		S/1,266,650.00	S/10,555.42	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
68	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	4		120	-		S/1,289,750.00	S/10,747.92	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
69	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	FLAT	3	4		120	-		S/1,316,700.00	S/10,972.50	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
70	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	4		280	-		S/1,907,675.00	S/6,813.13	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
71	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	6		230	-		S/2,005,080.00	S/8,717.74	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
72	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 169	DUPLEX	3	5		233	-		S/2,270,345.00	S/9,743.97	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2294-santa-isabel-169-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
73	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	FLAT	2	2		85	-		S/916,300.00	S/10,780.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
74	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	FLAT	2	2		93.5	-		S/935,935.00	S/10,010.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
75	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	DUPLEX	2	3		96	-		S/850,080.00	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
76	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	DUPLEX	3	3		187	-		S/1,684,683.00	S/9,009.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
77	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	DUPLEX	3	3		164	-		S/1,395,394.00	S/8,508.50	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
78	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	DUPLEX	3	3		136	-		S/1,151,920.00	S/8,470.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
79	MIRAFLORES	JOSE GONZALES 640	TRIPLEX	3	3	8	144	-		S/1,275,120.00	S/8,855.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2280-jose-gonzales-640-miraflores-lima-lima-grupo-caster
80	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	3	4	4	121	-		S/1,310,540.00	S/10,830.91	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
81	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	3	4	5	121	-		S/1,317,739.50	S/10,890.41	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
82	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	3	4	2	121	-		S/1,297,835.00	S/10,725.91	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
83	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	3	4	3	121	-		S/1,303,995.00	S/10,776.82	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
84	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	3	4	1	119	-		S/1,269,730.00	S/10,670.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
85	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	2	2	1	83	-		S/877,415.00	S/10,571.27	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
86	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	FLAT	2	2	3	82	-		S/913,990.00	S/11,146.22	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
87	MIRAFLORES	ALCANFORES 1021	DUPLEX	4	6	7	230	-		S/2,242,856.00	S/9,751.55	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1907-alcanfores-1021-miraflores-lima-lima-aurora-grupo-inmobiliario
88	MIRAFLORES	ALCANFORES 1061	DUPLEX	2	4	7	190.71	-		S/1,399,000.00	S/7,335.75	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-1872-alcanfores-1061-miraflores-lima-lima-rb-arquitectura
89	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	3	4	2	110	-		S/1,074,150.00	S/9,765.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
90	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	3	4	3	110	-		S/1,074,150.00	S/9,765.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
91	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	3	4	4	110	-		S/1,066,450.00	S/9,695.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
92	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	2	4	2	123	-		S/1,151,150.00	S/9,358.94	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
93	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	2	4	3	110	-		S/1,112,650.00	S/10,115.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
94	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	2	4	5	110	-		S/1,074,150.00	S/9,765.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
95	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	2	4	6	110	-		S/1,074,150.00	S/9,765.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
96	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	FLAT	2	4	7	110	-		S/1,112,650.00	S/10,115.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
97	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	DUPLEX	3	5	1	328	-		S/2,021,250.00	S/6,162.35	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
98	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	DUPLEX	1	2	2	80	-		S/847,000.00	S/10,587.50	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
99	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	DUPLEX	1	2	4	80	-		S/847,000.00	S/10,587.50	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
100	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	DUPLEX	1	2	6	80	-		S/847,000.00	S/10,587.50	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
101	MIRAFLORES	SANTA ISABEL 147	DUPLEX	2	4	8	202	-		S/1,347,500.00	S/6,670.79	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-santa-isabel-147-miraflores-lima-lima-labok-grupo-inmobiliario
102	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	1	2		57.08	-		S/456,000.00	S/7,988.79	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
103	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	2	2		55.65	-		S/475,000.00	S/8,535.49	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
104	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	1	1		45.09	-		S/359,000.00	S/7,961.85	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
105	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	2	2		54.72	-		S/433,000.00	S/7,913.01	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
106	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	2	2		66.09	-		S/498,000.00	S/7,535.18	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
107	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	2	2		80.79	-		S/618,000.00	S/7,649.46	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
108	MIRAFLORES	ROOSEVELT 5591	FLAT	2	2		84.14	-		S/644,000.00	S/7,653.91	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2693-roosevelt-5591-miraflores-lima-lima-v&v-grupo-inmobiliario
109	MIRAFLORES	THE MET	FLAT	3	2		83.8	-		S/1,024,222.00	S/12,222.22	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2704-the-met-miraflores-lima-lima-conforta
110	MIRAFLORES	THE MET	FLAT	3	2		83.9	-		S/978,833.00	S/11,666.66	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2704-the-met-miraflores-lima-lima-conforta
111	MIRAFLORES	THE MET	FLAT	1	2		66	-		S/733,333.00	S/11,111.11	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2704-the-met-miraflores-lima-lima-conforta
112	MIRAFLORES	THE MET	DUPLEX	4	3		162.95	-		S/1,467,486.00	S/9,005.74	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2704-the-met-miraflores-lima-lima-conforta
113	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	2		74.58	-		S/708,447.00	S/9,499.16	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
114	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	3		104.25	-		S/860,755.00	S/8,256.64	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
115	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	2		60.15	-		S/626,344.00	S/10,413.03	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	PAGINA WEB
116	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	2		60.58	-		S/640,087.00	S/10,565.98	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
117	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	3		104.51	-		S/883,364.00	S/8,452.44	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
118	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	2		77.44	-		S/734,423.00	S/9,483.77	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
119	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	2		60.15	-		S/645,269.00	S/10,727.66	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
120	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	2		60.58	-		S/642,598.00	S/10,607.43	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
121	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	1	2		60.08	-		S/669,688.00	S/11,146.60	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
122	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	3		77.35	-		S/763,120.00	S/9,865.80	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
123	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	2		75.37	-		S/811,638.00	S/10,768.71	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
124	MIRAFLORES	SAN MARTIN 836	FLAT	2	2		77.51	-		S/819,889.00	S/10,577.85	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2395-san-martin-836-miraflores-lima-lima-edifica
125	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		35.21	-		S/394,080.00	S/11,192.27	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
126	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		41.16	-		S/459,818.00	S/11,171.48	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
127	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		41.07	-		S/460,532.00	S/11,213.34	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
128	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		41.08	-		S/464,051.00	S/11,296.28	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
129	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		40.12	-		S/437,349.00	S/10,901.02	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
130	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		30.75	-		S/372,309.00	S/12,107.61	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
131	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		30.02	-		S/367,218.00	S/12,232.45	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
132	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		40.01	-		S/444,473.00	S/11,109.05	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
133	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		40.64	-		S/451,472.00	S/11,109.06	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
134	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		40.64	-		S/364,720.00	S/8,974.41	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
135	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		41.35	-		S/450,790.00	S/10,901.81	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
136	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		35.29	-		S/387,634.00	S/10,984.24	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
137	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	2	2		55.06	-		S/454,566.00	S/8,255.83	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
138	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		37.5	-		S/441,577.00	S/11,775.39	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PAGINA WEB
139	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	2	2		55.94	-		S/690,427.00	S/12,342.28	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
140	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		41.04	-		S/554,331.00	S/13,507.09	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
141	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	2	2		55.6	-		S/686,231.00	S/12,342.28	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
142	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	1	1		38.74	-		S/454,566.00	S/11,733.76	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
143	MIRAFLORES	ART 28	FLAT	2	2		55.6	-		S/614,227.00	S/11,047.25	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2635-art-28-miraflores-lima-lima-edifica
144	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		94.4	-		S/981,365.00	S/10,395.82	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
145	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		98.21	-		S/1,021,020.00	S/10,396.29	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
146	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		97.07	-		S/1,020,635.00	S/10,514.42	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
147	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		72.93	-		S/791,945.00	S/10,858.97	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
148	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		65.78	-		S/734,580.00	S/11,167.22	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
149	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		89.4	-		S/929,390.00	S/10,395.86	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
150	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		80.37	-		S/851,620.00	S/10,596.24	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
151	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		60.16	-		S/579,040.00	S/9,625.00	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
152	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		83.04	-		S/885,885.00	S/10,668.17	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
153	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		62.76	-		S/708,015.00	S/11,281.31	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
154	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		63.2	-		S/722,645.00	S/11,434.26	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
155	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		84.43	-		S/900,515.00	S/10,665.82	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
156	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		60.16	-		S/584,045.00	S/9,708.19	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
157	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		83.12	-		S/925,155.00	S/11,130.35	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
158	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		62.87	-		S/750,365.00	S/11,935.18	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
159	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		64.28	-		S/767,305.00	S/11,936.92	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
160	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	2	2		84.41	-		S/939,400.00	S/11,129.01	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search
161	MIRAFLORES	HENKO	FLAT	1	2		60.16	-		S/611,765.00	S/10,168.97	https://nexoinmobiliario.pe/proyecto/venta-de-departamento-2570-henko-miraflores-lima-lima-inarco#destaque_search

PRECIO VIVIENDA % ENTRADA % APLAZADO % RESTO (HIP) Nº VIVIENDAS	202,613 100% 0% 0% 4	MES FIN OBRA																			
		MES 20	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
VENTAS MES	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Nº VENTAS MES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ENTRADA																					
VENTAS MES	2																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	3																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	4																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	5																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	6																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	7																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA								202.613,09													
VENTAS MES	8																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	9																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	10																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	11																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	12																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	13																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	14																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	15																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	16																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	17																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	18																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	19																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	20																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
TOTALES	810.452,38							202.613,09								202.613,09	202.613,09				

PRECIO GARAJE		MES FIN OBRA																			
8,233		MES 20																			
% ENTRADA		0																			
% APLAZADO		0																			
% RESTO (HIP)		0																			
Nº GARAJES		15																			
VENTAS	MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
VENTAS MES	1																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	2																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	3																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	4																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	5																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	6																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	7																				
Nº VENTAS MES	5																				
ENTRADA									41,162.50												
VENTAS MES	8																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA										8,232.50											
VENTAS MES	9																				
Nº VENTAS MES	4																				
ENTRADA											32,930.00										
VENTAS MES	10																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	11																				
Nº VENTAS MES	2																				
ENTRADA												16,465.00									
VENTAS MES	12																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	13																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	14																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																8,232.50					
VENTAS MES	15																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																	8,232.50				
VENTAS MES	16																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	17																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	18																				
Nº VENTAS MES	1																				
ENTRADA																				8,232.50	
VENTAS MES	19																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
VENTAS MES	20																				
Nº VENTAS MES	0																				
ENTRADA																					
TOTALES	123,487.50								41,162.50	8,232.50	32,930.00		16,465.00			8,232.50	8,232.50			8,232.50	



ANEXO 6: Base de datos macro de oficinas

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (\$/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (\$/M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
1	MIRAFLORES	EDIFICIO CORPORATIVO	FLAT	2	90			5/620,235.00	5/6,891.50			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-de-estreno-90-m-sup2-en-edificio-66489905.html
2	MIRAFLORES	CENTRO EMPRESARIAL	FLAT	1.5	107	2	5/69,375.00	5/927,200.00	5/7,368.69		tiene áreas comunes	https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-implementada-miraflores-58747459.html
3	MIRAFLORES	CALLE BOLIVAR	FLAT	2	127	2	5/69,375.00	5/847,000.00	5/5,576.77			https://www.adondevivir.com/propiedades/ocasion-exclusiva-oficina-en-el-corazon-de-miraflores-58658893.html
4	MIRAFLORES	MENDIBURU 840	FLAT	2	43			5/446,040.00	5/10,373.02			https://www.adondevivir.com/propiedades/ta-oficina-y-o-atelier-que-buscabas-para-recibir-a-tus-65846877.html
5	MIRAFLORES	MARISCAL LA MAR	FLAT	2	120	3	5/69,375.00	5/828,750.00	5/5,171.88			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-implementada-de-120-m-sup2-con-3-cocheras-en-64379915.html
6	MIRAFLORES	CANTUARIAS	FLAT	1	53	1	5/69,375.00	5/575,050.00	5/9,541.04			https://www.adondevivir.com/propiedades/visualiza-tu-empresa-aqui-en-cantuarias-63399240.html
7	MIRAFLORES	TUPAC AMARU	FLAT	5	267	6	5/69,375.00	5/1,920,000.00	5/5,632.02			https://www.adondevivir.com/propiedades/edificio-de-tres-pisos-para-oficinas-administrativas-66670581.html
8	MIRAFLORES	SALVADOR GUTIERREZ	FLAT	1	59	2	5/69,375.00	5/605,000.00	5/7,902.54			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-miraflores-1-piso-66169804.html
9	MIRAFLORES	AV. DEL EJERCITO	FLAT	4	460	4	5/69,375.00	5/3,956,000.00	5/7,996.74			https://www.adondevivir.com/propiedades/ocasion-tu-empresa-edificio-en-esquina-de-4-pisos-cz-66458648.html
10	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	1	55	1	5/69,375.00	5/610,500.00	5/9,838.64			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-o-consultorio-implementada-en-centro-66730759.html
11	MIRAFLORES	BENAVIDES 1850	FLAT	5	288	6	5/69,375.00	5/1,824,000.00	5/4,888.02			https://www.adondevivir.com/propiedades/ocasion-inversionistas-oficina-miraflores-66023628.html
12	MIRAFLORES	CALLE LIBERTAD	FLAT	1	30			5/280,000.00	5/9,333.33			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-calle-libertad-miraflores-65647346.html
13	MIRAFLORES	AV LARCO	FLAT	2	260			5/2,660,000.00	5/10,230.77			https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-oficina-en-av-larco-a-media-cuadra-de-65913158.html
14	MIRAFLORES	CALLE PORTA	FLAT	2	177	1	5/69,375.00	5/787,500.00	5/4,057.20		sin acabados	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-oficina-miraflores-zona-comercial-66761920.html
15	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1	50			5/418,000.00	5/8,360.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-larco-5110-000-con-vista-a-calle-66731058.html
16	MIRAFLORES	PASEO LA REPUBLICA	EDIFICIO	7	450	3	5/69,375.00	5/4,312,000.00	5/9,119.72			https://www.adondevivir.com/propiedades/edificio-empresarial-en-oleo-corazon-de-miraflores-65963355.html
17	MIRAFLORES	JOSE PARDO	FLAT	1	85			5/519,000.00	5/6,105.88		Implementada	https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-remodelada-av-pardo-at-85-m-sup2-66820746.html
18	MIRAFLORES	JOSE PARDO	FLAT	2	316	5	5/69,375.00	5/3,500,000.00	5/9,978.24			https://www.adondevivir.com/propiedades/lt-901-oficina-en-av-de-316-m-sup2-excelente-55827049.html
19	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	2	78	2	5/69,375.00	5/722,000.00	5/7,477.56			https://www.adondevivir.com/propiedades/pre-704-moderna-oficina-implementada-en-venta-de-78-64824031.html
20	MIRAFLORES	MARISCAL LA MAR	FLAT	2	78	2	5/69,375.00	5/585,000.00	5/5,721.15			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-pardo-cdra-3-consultorio-oficina-o-60803216.html
21	MIRAFLORES	PASEO DE LA REPUBLICA	FLAT	7	450	3	5/69,375.00	5/4,312,000.00	5/9,119.72			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-edificio-empresarial-en-oleo-corazon-de-miraflores-65963355.html
22	MIRAFLORES	CERCADO DE MIRAFLORES	FLAT	1	50			5/418,000.00	5/8,360.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-oficina-en-larco-5110-000-con-vista-a-calle-66731058.html
23	MIRAFLORES	OVALO HIGUERETA	FLAT	1	29			5/288,000.00	5/9,931.03			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-oficina-boutique-miraflores-59721698.html
24	MIRAFLORES	PASAJE TARATA	FLAT	2	86	2	5/69,375.00	5/610,000.00	5/5,479.65			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-centrica-oficina-en-pasaje-tarata-66449763.html
25	MIRAFLORES	EMILIO CAVENECIA	FLAT	1	32			5/342,000.00	5/10,687.50			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-excelente-ubicacion-oficina-o-consultorio-frente-a-la-60370328.html
26	MIRAFLORES	PARDO	FLAT	1	29			5/243,200.00	5/8,386.21			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-o-alquilo-oficina-pardo-miraflores-2-piso-29-6586042.html
27	MIRAFLORES	RECAVARREN	FLAT	2	90			5/550,000.00	5/6,111.11			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-pardo-cdra-3-consultorio-oficina-o-60803216.html
28	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	2	120	2	5/69,375.00	5/1,200,000.00	5/8,843.75			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-ampia-oficina-muy-bien-ubicada-en-miraflores-65767571.html
29	MIRAFLORES	ELIAS AGUIRRE	FLAT	3	195	5	5/69,375.00	5/2,535,000.00	5/11,221.15			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-ampia-oficina-implementada-bien-ubicada-65146372.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (\$/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (\$/./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
30	MIRAFLORES	PARDO	FLAT	2	316	5	\$/69,375.00	\$/3,500,000.00	\$/9,978.24			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-venta-901-oficina-en-aris-de-316-m-sun2-excelente-55827049.html
31	MIRAFLORES	BENAVIDES 2975	FLAT	1	32			\$/314,500.00	\$/9,828.13			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-oficina-boutique-miraflores-59721698.html
32	MIRAFLORES	LA MAR CDRA	FLAT	2	60	1	\$/69,375.00	\$/565,500.00	\$/8,268.75			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-venta-de-oficina-en-miraflores-av-la-mar-estreno-66667959.html
33	MIRAFLORES	DIEZ CANSECO	EDIFICIO	40	5398	35	\$/69,375.00	\$/57,750,000.00	\$/10,248.59			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-venta-de-edificio-corporativo-en-miraflores-66878857.html
34	MIRAFLORES	RICARDO PALMA	FLAT	1	153	3	\$/69,375.00	\$/1,266,430.00	\$/6,917.03			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-venta-de-oficina-implementada-de-154-m-sun2-con-vista-65415532.html
35	MIRAFLORES	CALLE SANTANDER	FLAT	2	160	1	\$/69,375.00	\$/840,000.00	\$/4,816.41			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-vendo-oficina-consultorio-de-160-m-sun2-a-pasos-de-la-62126606.html
36	MIRAFLORES	JOSE PARDO	FLAT	5	650			\$/3,315,000.00	\$/5,100.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-oficina-venta-miraflores-duplex-ao-650-m-sun2-5-64627459.html
37	MIRAFLORES	AV. DEL EJERCITO	FLAT	1	57	2	\$/69,375.00	\$/532,980.00	\$/6,916.32			https://www.adondevivr.com/propiedades/se-vende-oficina-moderna-en-edificio-empresarial-66739958.html
38	MIRAFLORES	AVENIDA BENAVIDES	FLAT	1	120			\$/1,094,450.00	\$/9,120.42			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-av-benavides-de-miraflores-con-66866176.html
39	MIRAFLORES	AVENIDA JOSE PARDO	FLAT	5	650			\$/3,315,000.00	\$/5,100.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-venta-miraflores-duplex-ao-650-m-sun2-5-64627459.html
40	MIRAFLORES	OVALO HIGUERETA	FLAT	1	54			\$/294,150.00	\$/5,447.22			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-se-vende-o-alquila-oficina-en-ovalo-higuereta-65475704.html
41	MIRAFLORES	AVENIDA BENAVIDES	FLAT	1	120			\$/1,094,450.00	\$/9,120.42			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-av-benavides-de-miraflores-con-66810544.html
42	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	2	160	4	\$/69,375.00	\$/1,755,000.00	\$/9,234.38			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-oficina-en-venta-espacio-y-buena-distribucion-160-m-y-66264056.html
43	MIRAFLORES	SANTANDER	FLAT	2	160	1	\$/69,375.00	\$/840,000.00	\$/4,816.41			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-vendo-oficina-consultorio-de-160-m-sun2-a-pasos-de-la-62126606.html
44	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1	20			\$/246,423.00	\$/12,321.15			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-venta-de-oficina-estreno-en-miraflores-20-m-sun2-66176543.html
45	MIRAFLORES	NARCISO DE LA COLINA	FLAT	2	113	2	\$/69,375.00	\$/908,000.00	\$/6,807.52			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-ocasion-venta-excelente-oficina-implementada-en-62340505.html
46	MIRAFLORES	NARCISO DE LA COLINA	FLAT	2	270	2	\$/69,375.00	\$/2,100,000.00	\$/7,263.89			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficina-de-409-m-sun2-a-\$600-000-en-zona-53221655.html
47	MIRAFLORES	DIEZ CANSECO	EDIFICIO	40	5398	35	\$/69,375.00	\$/57,750,000.00	\$/10,248.59			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-edificio-corporativo-en-el-corazon-de-66271860.html
48	MIRAFLORES	ALAMEDA JORGE CHAVEZ	FLAT	1	29			\$/246,480.00	\$/8,499.31			https://www.adondevivr.com/propiedades/te-nueva-oficina-en-miraflores-te-espera-comorala-66510654.html
49	MIRAFLORES	PARDO 231	FLAT	1	85			\$/532,000.00	\$/6,258.82			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-oficina-en-el-corazon-miraflores-av-pardo-66145565.html
50	MIRAFLORES	RICARDO PALMA	FLAT	6	200	3	\$/69,375.00	\$/2,043,900.00	\$/9,178.88			https://www.adondevivr.com/propiedades/empresarial-edificio-platino-miraflores-65976312.html
51	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	20	1	\$/69,375.00	\$/243,806.00	\$/8,721.55			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficinas-boutiques-desde-20-m-sun2-en-av-58953431.html
52	MIRAFLORES	ROOSVELT	FLAT	12	600	8	\$/69,375.00	\$/6,000,000.00	\$/9,075.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-vendo-edificio-de-oficinas-excelente-venta-66532534.html
53	MIRAFLORES	DIEZ CANSECO	EDIFICIO	34	5397	35	\$/69,375.00	\$/56,400,000.00	\$/10,000.35			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-edificio-corporativo-de-10-etos-area-5397-66563269.html
54	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	2	136	3	\$/69,375.00	\$/1,509,667.00	\$/9,570.16			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-local-comercial-de-136-m-sun2-de-estreno-en-64212514.html
55	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1	32			\$/335,506.00	\$/10,484.56			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-miraflores-63933825.html
56	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	102			\$/828,933.00	\$/8,126.79			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-linda-oficina-ubicadissima-con-linda-vista-a-la-ciudad-66214618.html
57	MIRAFLORES	AV. DEL EJERCITO	FLAT	1	50			\$/361,000.00	\$/7,220.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclocin-vendo-oficina-perfecta-ubicacion-50-m-59964047.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (\$/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (\$./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
58	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	113	2	5/69,375.00	5/1,254,000.00	5/9,869.47			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-venta-av-benavides-oficina-muy-bien-ubicada-66351471.html
59	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	22			5/272,000.00	5/12,363.64			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-de-oficina-edificio-360-reducto-miraflores-22-65483220.html
60	MIRAFLORES	AV. LARCO	FLAT	1	51			5/400,400.00	5/7,850.98			https://www.adondevivr.com/propiedades/clasificado/veclodn-alsuler-venta-ocasion-oficina-en-plena-av-larco-65705803.html
61	MIRAFLORES	ALFREDO BENAVIDES	FLAT	1	84			5/667,800.00	5/7,950.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-con-4-ambientes-65191185.html
62	MIRAFLORES	LOS PINOS	FLAT	1	33			5/223,300.00	5/6,766.67			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-el-centro-de-miraflores-62112259.html
63	MIRAFLORES	CALLE ALCANFORES	FLAT	3	189			5/1,513,965.00	5/8,010.40			https://www.adondevivr.com/propiedades/se-vende-oficina-de-189-72-en-miraflores-66267610.html
64	MIRAFLORES	ANGAMOS	FLAT	2	110	2	5/69,375.00	5/998,800.00	5/7,818.64			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-miraflores-66529568.html
65	MIRAFLORES	RICARDO PALMA	FLAT	6	200	3	5/69,375.00	5/2,043,900.00	5/9,178.88			https://www.adondevivr.com/propiedades/empresarial-edificio-platino-miraflores-65926312.html
66	MIRAFLORES	AVENIDA BENAVIDES	FLAT	1	120			5/1,094,450.00	5/9,120.42			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-av-benavides-de-miraflores-con-66810630.html
67	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1	20			5/246,423.00	5/12,321.15			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-estreno-en-miraflores-20-m-sup2-66176643.html
68	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	20	1	5/69,375.00	5/243,806.00	5/8,721.55			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficinas-boutiques-desde-20-m-sup2-en-av-58953431.html
69	MIRAFLORES	DIEZ CANSECO	EDIFICIO	40	5398	35	5/69,375.00	5/57,750,000.00	5/10,248.59			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-edificio-comercial-en-el-corazon-de-66271860.html
70	MIRAFLORES	PARDO	FLAT	1	85			5/532,000.00	5/6,258.82			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-en-el-corazon-miraflores-av-parlo-66145565.html
71	MIRAFLORES	NARCISO DE LA COLINA	FLAT	2	113	2	5/69,375.00	5/908,000.00	5/6,807.52			https://www.adondevivr.com/propiedades/ocasion-venta-excelente-oficina-implementada-en-62340505.html
72	MIRAFLORES	SANTANDER	FLAT	2	169	2	5/69,375.00	5/1,140,000.00	5/5,924.56			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-santander-miraflores-66424244.html
73	MIRAFLORES	MARISCAL LA MAR	FLAT	4	492	10	5/69,375.00	5/3,695,000.00	5/6,100.10			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-y-alquiler-de-oficina-en-miraflores-la-mar-65213728.html
74	MIRAFLORES	AV. LA MAR	FLAT	2	118	4	5/69,375.00	5/1,167,305.00	5/7,540.72			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-la-av-la-mar-miraflores-63639127.html
75	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	1	41	1	5/69,375.00	5/448,610.00	5/9,249.63			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-implementada-en-miraflores-of-501-66478696.html
76	MIRAFLORES	NARCISO DE LA COLINA	FLAT	2	408			5/2,405,600.00	5/5,896.08			https://www.adondevivr.com/propiedades/miraflores-venta-oficina-en-calle-narciso-de-la-56739916.html
77	MIRAFLORES	EL EJERCITO	FLAT	1	45	2	5/69,375.00	5/505,400.00	5/8,147.78			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficina-implementada-de-45-m-sup2-incluye-2-66666670.html
78	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	1	41	1	5/69,375.00	5/443,866.00	5/9,133.93			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficina-en-la-mar-miraflores-de-41-40-m-sup2-66267401.html
79	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	22			5/272,000.00	5/12,363.64			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-edificio-360-reducto-miraflores-22-65483220.html
80	MIRAFLORES	SCHELL	FLAT	1	52	1	5/69,375.00	5/440,000.00	5/7,127.40			https://www.adondevivr.com/propiedades/condominio-oficina-en-miraflores-schell-con-larco-59032614.html
81	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	1	47	1	5/69,375.00	5/608,224.00	5/11,464.87			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-58724876.html
82	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	53			5/579,600.00	5/10,935.85			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-412-416-65680707.html
83	MIRAFLORES	CORONEL INCLAN	FLAT	2	129			5/1,222,760.00	5/9,478.76			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficinas-en-venta-en-miraflores-63778654.html
84	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	76			5/667,800.00	5/8,786.84			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-con-4-ambientes-65191185.html
85	MIRAFLORES	ALCANFORES	FLAT	2	150	4	5/69,375.00	5/1,746,000.00	5/9,790.00			https://www.adondevivr.com/propiedades/vendo-oficina-en-miraflores-muy-buena-ubicacion-60263194.html
86	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	2	105	2	5/69,375.00	5/1,120,000.00	5/9,345.24			https://www.adondevivr.com/propiedades/se-vende-oficina-corporativa-en-miraflores-64843217.html
87	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	102			5/828,933.00	5/8,126.79			https://www.adondevivr.com/propiedades/linda-oficina-ubicadissima-con-linda-vista-a-la-ciudad-66214618.html
88	MIRAFLORES	REPUBLICA DE PANAMA	FLAT	7	446	3	5/69,375.00	5/4,125,000.00	5/8,782.23			https://www.adondevivr.com/propiedades/oficina-en-venta-en-miraflores-edificio-de-4-nisos-64521117.html
89	MIRAFLORES	AV. LA PAZ	FLAT	1	40			5/355,300.00	5/8,882.50			https://www.adondevivr.com/propiedades/venta-de-oficina-comercial-en-miraflores-66036360.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
90	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	1	70	1	S/69,375.00	S/750,000.00	S/9,723.21			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-vende-oficina-corporativa-en-miraflores-65539951.html
91	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	2	108	2	S/69,375.00	S/962,500.00	S/7,627.31			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-oficina-en-centro-empresarial-cerca-a-las-65557428.html
92	MIRAFLORES	MARISCAL LA MAR	FLAT	1	45			S/465,600.00	S/10,346.67			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-vende-oficina-completamente-ameblada-en-miraflores-66063645.html
93	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	2	168	2	S/69,375.00	S/1,286,800.00	S/6,833.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-berlin-oficina-306-en-estreno-60885128.html
94	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	160	2	S/69,375.00	S/1,480,000.00	S/8,382.81			https://www.adondevivir.com/propiedades/espaciosa-oficina-de-estreno-en-mendiburu-61861163.html
95	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	1	55			S/372,400.00	S/6,770.91			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-calle-bolivar-venta-oficina-en-edificio-66876751.html
96	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	1	41	1	S/69,375.00	S/443,866.00	S/9,133.93			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-la-mar-miraflores-de-41-40-m-sun2-66767401.html
97	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	120	1	S/69,375.00	S/1,124,240.00	S/8,790.54			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-comercial-consultorio-medico-64941169.html
98	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	2	168	2	S/69,375.00	S/1,213,200.00	S/6,395.54			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-berlin-oficina-406-en-estreno-60886450.html
99	MIRAFLORES	LA PAZ	FLAT	1	30			S/290,870.00	S/9,695.67			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-66001577.html
100	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	120	1	S/69,375.00	S/1,140,000.00	S/8,921.88			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-comercial-ideal-consultorios-medicos-67383173.html
101	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	38			S/359,499.00	S/9,460.50			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-302-al-306-65680705.html
102	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	47			S/312,312.00	S/6,644.94			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-en-excelente-ubicacion-en-zona-centrica-y-66338240.html
103	MIRAFLORES	CALLE BOLIVAR	FLAT	1	40	1	S/69,375.00	S/382,000.00	S/7,815.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-alquila-oficina-con-muy-buena-ubicacion-62769180.html
104	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	38			S/426,775.00	S/11,230.92			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-401-65680697.html
105	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	33	1	S/69,375.00	S/360,000.00	S/8,806.82			https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-oficina-con-frente-a-la-av-benavides-65847405.html
106	MIRAFLORES	SHELL 319	FLAT	1	52	1	S/69,375.00	S/440,000.00	S/7,127.40			https://www.adondevivir.com/propiedades/consultorio-oficina-en-miraflores-schell-con-larso-59032614.html
107	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	4	492	10	S/69,375.00	S/3,695,000.00	S/6,100.10			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-y-alquiler-de-oficina-en-miraflores-la-mar-65213728.html
108	MIRAFLORES	AV. LARCO	FLAT	2	98			S/631,000.00	S/6,438.78			https://www.adondevivir.com/propiedades/av-larco-oficina-alquiler-o-vendo-98-m-sun2-4-65406117.html
109	MIRAFLORES	SAN MARTIN	FLAT	1	44			S/362,000.00	S/8,227.27			https://www.adondevivir.com/propiedades/ocasion-oficina-mas-cochera-en-pleno-corazon-a-unos-65443481.html
110	MIRAFLORES	REPUBLICA DE PANAMA	FLAT	2	163	3	S/69,375.00	S/1,593,600.00	S/8,499.85			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-en-miraflores-av-rep-de-panama-oficina-con-57800274.html
111	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	2	168	2	S/69,375.00	S/1,213,200.00	S/6,395.54			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-berlin-oficina-406-en-estreno-60886450.html
112	MIRAFLORES	PALACIOS	FLAT	2	82	2	S/69,375.00	S/798,000.00	S/8,039.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-moderna-en-el-centro-de-miraflores-65076432.html
113	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	3	139	3	S/69,375.00	S/1,294,212.00	S/7,813.58			https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-ocasion-oficina-implementada-en-edificio-66094521.html
114	MIRAFLORES	PARDO	FLAT	1	50	1	S/69,375.00	S/451,000.00	S/7,632.50			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-hermosa-oficina-en-miraflores-67059448.html
115	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	238	2	S/69,375.00	S/2,675,750.00	S/10,659.66			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-moderna-oficina-duplex-zona-la-mar-miraflores-66267382.html
116	MIRAFLORES	REPUBLICA 6010	FLAT	2	91	2	S/69,375.00	S/685,000.00	S/6,002.75			https://www.adondevivir.com/propiedades/lindas-oficinas-en-edificio-empresarial-reducto-50100898.html
117	MIRAFLORES	AGUIRRE	FLAT	3	195	5	S/69,375.00	S/2,535,000.00	S/11,221.15			https://www.adondevivir.com/propiedades/amplia-oficina-implementada-bien-ubicada-65146322.html
118	MIRAFLORES	CANTUARIAS	FLAT	1	53	1	S/69,375.00	S/575,050.00	S/9,541.04			https://www.adondevivir.com/propiedades/visualiza-tu-empresa-goui-en-cantuaras-63399240.html
119	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	4	338	8	S/69,375.00	S/3,695,000.00	S/9,289.94			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-y-alquiler-de-oficina-en-miraflores-la-mar-65851491.html
120	MIRAFLORES	DEL EJERCITO	FLAT	1	57	2	S/69,375.00	S/559,000.00	S/7,372.81			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-moderna-en-edificio-empresarial-64537338.html
121	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	33	1	S/69,375.00	S/359,160.00	S/8,781.36			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-boutique-en-la-mejor-zona-de-63808702.html
122	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	102			S/828,933.00	S/8,126.79			https://www.adondevivir.com/propiedades/linda-oficina-ubicadissima-con-linda-vista-a-la-ciudad-66214618.html
123	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	4	288	6	S/69,375.00	S/2,368,800.00	S/6,779.69			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-av-benavides-oficina-muy-bien-66727349.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
124	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	1	70	2	S/69,375.00	S/752,400.00	S/8,766.43			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-av-angamos-oeste-6-piso-4-66873357.html
125	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	3	119	2	S/69,375.00	S/984,200.00	S/7,104.62			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-en-venta-de-119-m-sup2-en-benavides-65581639.html
126	MIRAFLORES	ALCANFORES	FLAT	2	190			S/1,519,551.00	S/7,997.64			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-de-190.42-en-miraflores-66267572.html
127	MIRAFLORES	LARCO	FLAT	2	99			S/631,000.00	S/6,373.74			https://www.adondevivir.com/propiedades/av-larco-oficina-alquiler-o-vendo-98-m-sup2-4-65406117.html
128	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	2	105	2	S/69,375.00	S/1,120,000.00	S/9,345.24			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-vende-oficina-corporativa-en-miraflores-64843217.html
129	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	53			S/579,600.00	S/10,935.85			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-412-416-65680707.html
130	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	3	226	4	S/69,375.00	S/2,362,500.00	S/9,225.66			https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-oficina-en-miraflores-av-benavides-66494289.html
131	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	1	41	1	S/69,375.00	S/443,866.00	S/9,133.93			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-la-mar-miraflores-de-41-40-m-sup2-66267401.html
132	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1	69			S/440,000.00	S/6,376.81			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-primer-piso-bien-ubicada-en-zona-61593037.html
133	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	238	2	S/69,375.00	S/2,759,150.00	S/11,010.08			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-oficina-implementada-en-miraflores-of-701-66478690.html
134	MIRAFLORES	AVENIDA EL EJERCITO	FLAT	1	45	2	S/69,375.00	S/505,400.00	S/8,147.78			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-implementada-de-45-m-sup2-incluye-2-66666670.html
135	MIRAFLORES	CALLE BOLIVAR	FLAT	1	55			S/372,400.00	S/6,770.91			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-calle-bolivar-venta-oficina-en-edificio-66876751.html
136	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	1	70	1	S/69,375.00	S/701,000.00	S/9,023.21			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-vende-oficina-corporativa-en-miraflores-64835369.html
137	MIRAFLORES	TORBIO POLO	FLAT	3	291	3	S/69,375.00	S/2,167,880.00	S/6,734.55			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-calle-torbio-oficina-bien-59928142.html
138	MIRAFLORES	ENRIQUE DEL HORNE	FLAT	3	194	3	S/69,375.00	S/1,482,000.00	S/6,566.37			https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-casa-para-oficina-en-esquina-65189260.html
139	MIRAFLORES	CAVENECA	FLAT	2	132	3	S/69,375.00	S/1,823,600.00	S/12,238.45			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-caveneca-oficina-implementada-6605714.html
140	MIRAFLORES	EL EJERCITO	FLAT	1	45	2	S/69,375.00	S/399,000.00	S/5,783.33			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-ocasion-oficina-en-edificio-exclusivo-de-av-66870203.html
141	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	1	47	1	S/69,375.00	S/608,224.00	S/11,464.87			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-58724876.html
142	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	120	1	S/69,375.00	S/1,140,000.00	S/8,921.88			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-comercial-ideal-consultorios-medicos-62383173.html
143	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	64			S/630,000.00	S/9,843.75			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-local-comercial-y-o-oficina-sueta-a-calle-63169623.html
144	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	4	288	6	S/69,375.00	S/2,368,800.00	S/6,779.69			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-av-benavides-oficina-muy-bien-56727849.html
145	MIRAFLORES	CORNEL INCLAN	FLAT	2	85			S/798,000.00	S/9,388.24			https://www.adondevivir.com/propiedades/ventas-de-oportunidad-oficinas-en-miraflores-66859811.html
146	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	66			S/630,833.00	S/9,558.08			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-104-65680737.html
147	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	55			S/519,600.00	S/9,447.27			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-307-65680729.html
148	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	50			S/587,600.00	S/11,752.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-309-65680722.html
149	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	49			S/604,000.00	S/12,326.53			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-415-65680710.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (\$/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (\$/M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
150	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	38			5/426,775.00	5/11,230.92			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-401-65680697.html
151	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	2	82	2	5/69,375.00	5/798,000.00	5/8,039.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-moderna-en-el-centro-de-miraflores-65075432.html
152	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	2	118	4	5/69,375.00	5/1,167,305.00	5/7,540.72			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-la-av-la-mar-miraflores-63639127.html
153	MIRAFLORES	CALLE BOLIVAR	FLAT	2	102	2	5/69,375.00	5/726,750.00	5/5,764.71			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-implementada-de-102-m-sup2-con-cochera-doble-65614421.html
154	MIRAFLORES	CALLE BOLIVAR	FLAT	2	127	2	5/69,375.00	5/946,200.00	5/6,357.87			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-de-127-m-sup2-y-2-cocheras-en-venta-en-66733531.html
155	MIRAFLORES	RIO DE JANEIRO	FLAT	6	260	3	5/69,375.00	5/2,726,000.00	5/9,684.13			https://www.adondevivir.com/propiedades/se-vende-casa-y-u-oficina-en-miraflores-65564963.html
156	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	120	3	5/69,375.00	5/1,216,000.00	5/8,398.96			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-av-benavides-a-pasos-de-wone-largo-centro-66685720.html
157	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	2	62	1	5/69,375.00	5/543,750.00	5/7,651.21			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-av-la-mar-estreno-66544286.html
158	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	238	2	5/69,375.00	5/2,759,150.00	5/11,010.08			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-oficina-implementada-en-miraflores-of-701-66478690.html
159	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	113	2	5/69,375.00	5/1,254,000.00	5/9,869.47			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-av-benavides-oficina-muy-bien-ubicada-66351471.html
160	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	185			5/1,925,450.00	5/10,407.84			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-alquiler-oficina-en-miraflores-of-505-66249518.html
161	MIRAFLORES	CAVENECA	FLAT	2	132	3	5/69,375.00	5/1,823,600.00	5/12,238.45			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-caveneca-oficina-implementada-66055714.html
162	MIRAFLORES	AV. DEL EJERCITO	FLAT	1	45	2	5/69,375.00	5/523,800.00	5/8,556.67			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-av-del-ejercto-oficina-implementada-66055325.html
163	MIRAFLORES	ALCANFORES	FLAT	2	290	1	5/69,375.00	5/1,831,254.00	5/6,075.44			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-miraflores-calle-alcantofres-oficina-cerca-a-todo-65834415.html
164	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	53			5/579,600.00	5/10,935.85			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-412-416-65680707.html
165	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	1	38			5/359,499.00	5/9,460.50			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-of-302-al-306-65680705.html
166	MIRAFLORES	EL EJERCITO	FLAT	1	50			5/369,550.00	5/7,391.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-o-alquiler-de-oficina-en-av-del-ejercto-1-65293582.html
167	MIRAFLORES	MARISCAL LA MAR	FLAT	4	492	10	5/69,375.00	5/3,695,000.00	5/6,100.10			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-y-alquiler-de-oficina-en-miraflores-la-mar-65213728.html
168	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	33	1	5/69,375.00	5/359,160.00	5/8,781.36			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-boutique-en-la-mejor-zona-de-63808702.html
169	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	2	126			5/1,252,100.00	5/9,937.30			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-implementada-126-m-sup2-miraflores-65164018.html
170	MIRAFLORES	ARIAS SCHEREBER	FLAT	1	38	1	5/69,375.00	5/296,450.00	5/5,975.66			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-en-miraflores-de-38-m-sup2-la-aurora-65740929.html
171	MIRAFLORES	LA MAR	FLAT	4	338	8	5/69,375.00	5/3,695,000.00	5/9,289.94			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/verlocia-venta-y-alquiler-de-oficina-en-miraflores-la-mar-65851491.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
172	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	102			S/828,933.00	S/8,126.79			https://www.adondevivir.com/propiedades/linda-oficina-ubicada-bien-con-linda-vista-a-la-ciudad-56714518.html
173	MIRAFLORES	MAYO	FLAT	2	77	2	S/69,375.00	S/548,625.00	S/5,323.05			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-en-venta-de-77-m-sup2-con-1-cochera-fiable-en-65614213.html
174	MIRAFLORES	LIBERTAD	FLAT	3	75	2	S/69,375.00	S/844,800.00	S/9,414.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/oficina-en-venta-at-75-m-sup2-calle-libertad-66242502.html
175	MIRAFLORES	ANGAMOS OESTE	FLAT	1	70	2	S/69,375.00	S/752,400.00	S/8,766.43			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-av-angamos-oeste-6-piso-4-66873357.html
176	MIRAFLORES	DOS DE MAYO	FLAT	1	62			S/475,000.00	S/7,661.29			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-av-dos-de-mayo-1-piso-3-miraflores-66787534.html
177	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	1	41	1	S/69,375.00	S/443,866.00	S/9,133.93			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-la-mar-miraflores-de-41-40-m-sup2-66267401.html
178	MIRAFLORES	TORIBIO POLO	FLAT	3	142			S/958,500.00	S/6,750.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-en-miraflores-calle-jose-toribio-polo-oficina-51028828.html
179	MIRAFLORES	TORIBIO POLO	FLAT	3	201			S/1,332,000.00	S/6,626.87			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-en-miraflores-calle-jose-toribio-polo-oficina-51028727.html
180	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	2	108	2	S/69,375.00	S/962,500.00	S/7,627.31			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-oficina-en-centro-empresarial-cerca-a-las-65557428.html
181	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	22			S/272,000.00	S/12,363.64			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-edificio-360-reducto-miraflores-22-65483220.html
182	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	2	108	2	S/69,375.00	S/1,011,400.00	S/8,080.09			https://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-oficina-en-calle-bolivar-2-piso-6-miraflores-65372445.html
183	MIRAFLORES	PASEO DE LA REPUBLICA	FLAT	2	141	3	S/69,375.00	S/972,500.00	S/5,421.10			https://www.adondevivir.com/propiedades/alquilo-o-vendo-oficina-en-av-paseo-de-la-republica-65354775.html
184	MIRAFLORES	TORIBIO POLO	FLAT	3	291	3	S/69,375.00	S/2,167,880.00	S/6,734.55			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-calle-toribio-polo-oficina-bien-59928142.html
185	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1	31	1	S/69,375.00	S/335,513.00	S/8,585.10			https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-oficina-boutique-en-la-mejor-zona-de-63808418.html
186	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	4	288	6	S/69,375.00	S/2,368,800.00	S/6,779.69			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-av-benavides-oficina-muy-bien-56727349.html
187	MIRAFLORES	JUNIN	FLAT	2	146	2	S/69,375.00	S/1,128,950.00	S/6,782.19			https://www.adondevivir.com/propiedades/miraflores-venta-calle-junin-oficina-muy-bien-ubicada-56973130.html
188	MIRAFLORES	SCHELL	FLAT	1	52	1	S/69,375.00	S/440,000.00	S/7,127.40			https://www.adondevivir.com/propiedades/consulorio-oficina-en-miraflores-schell-con-largo-59032614.html
189	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	2	113	1	S/69,375.00	S/873,965.00	S/7,120.27			https://www.adondevivir.com/propiedades/37649-oficinas-cal-enrique-palacios-64051738.html
190	MIRAFLORES	PASEO DE LA REPUBLICA	FLAT	4	271	1	S/69,375.00	S/2,279,747.00	S/8,156.35			https://www.adondevivir.com/propiedades/37902-casas-como-oficina-av-paseo-de-la-republica-64051673.html
191	MIRAFLORES	CALLE BERLIN	FLAT	2	168	2	S/69,375.00	S/1,286,800.00	S/6,833.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-miraflores-calle-berlin-oficina-305-en-estreno-60885128.html
192	MIRAFLORES	CALLE BERLIN	FLAT	2	168	2	S/69,375.00	S/1,213,200.00	S/6,395.54			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-miraflores-calle-berlin-oficina-405-en-estreno-60886450.html
193	MIRAFLORES	JOSE GALVEZ	FLAT	4	135			S/2,522,000.00	S/18,681.48			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-venta-en-calle-jose-galvez-casa-gara-51062289.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (S/.)	PRECIO M2 COSNTRUIDO (S/./M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
194	MIRAFLORES	BERLIN	FLAT	2	217	2	S/69,375.00	S/2,158,900.00	S/9,309.45			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-miraflores-calle-berlin-oficina-503-en-estreno-63022784.html
195	MIRAFLORES	GRIMALDO DEL SOLAR	FLAT	2	76	1	S/69,375.00	S/665,280.00	S/7,840.86			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-venta-en-calle-grimaldo-del-solar-oficina-62518702.html
196	MIRAFLORES	REPUBLICA DE PANAMA	FLAT	2	163	3	S/69,375.00	S/1,593,600.00	S/8,499.85			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-en-miraflores-av-rep-de-panama-oficina-con-57800274.html
197	MIRAFLORES	AV. EJERCITO	FLAT	4	480	4	S/69,375.00	S/3,780,000.00	S/7,296.88			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-a-f1342-se-vende-excelente-edificio-de-4-pisos-av-66617183.html
198	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	238	2	S/69,375.00	S/2,675,750.00	S/10,659.66			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-moderna-oficina-duplex-zona-la-mar-miraflores-66267382.html
199	MIRAFLORES	AV. BENAVIDES	FLAT	2	226	4	S/69,375.00	S/2,313,500.00	S/9,008.85			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-de-oficina-implementada-y-equipada-66698056.html
200	MIRAFLORES	AV. PASEO DE LA REPUBLICA	FLAT	2	91	2	S/69,375.00	S/685,000.00	S/6,002.75			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-lindas-oficinas-en-edificio-emposarial-reducto-50100898.html
201	MIRAFLORES	AV. REDUCTO	FLAT	1	26			S/337,125.00	S/12,966.35			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-se-vende-moderna-oficina-implementada-66958644.html
202	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	47			S/312,312.00	S/6,644.94			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-oficina-en-excelente-ubicacion-en-zona-centrica-y-66338240.html
203	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	76			S/667,800.00	S/8,786.84			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-oficina-con-4-ambientes-65191185.html
204	MIRAFLORES	ELIAS AGUIRRE	FLAT	3	195	5	S/69,375.00	S/2,535,000.00	S/11,221.15			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-amplia-oficina-implementada-bien-ubicada-65146322.html
205	MIRAFLORES	CALLE CANTUARIAS	FLAT	2	84	2	S/69,375.00	S/730,000.00	S/7,038.69			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-oficina-83.74-m-sup2-zona-edificio-emposarial-66829420.html
206	MIRAFLORES	CALLE SAN MARTIN	FLAT	1	43			S/362,000.00	S/8,418.60			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-ocasion-oficina-mas-cochera-en-pleno-corazon-a-unos-66443481.html
207	MIRAFLORES	AV. EL EJERCITO	FLAT	1	45	2	S/69,375.00	S/505,400.00	S/8,147.78			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-oficina-implementada-de-45-m-sup2-incluye-2-66666670.html
208	MIRAFLORES	ENRIQUE PALACIOS	FLAT	2	140	3	S/69,375.00	S/1,295,000.00	S/7,763.39			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-miraflores-venta-calle-enrique-palacios-oficina-en-59047297.html
209	MIRAFLORES	AV. EJERCITO	FLAT	1	50			S/361,000.00	S/7,220.00			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-vendo-oficina-entrega-ubicacion-50-m-59964042.html
210	MIRAFLORES	HIPOLITO UNANUE	FLAT	1	40	1	S/69,375.00	S/453,600.00	S/9,605.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-oficina-en-hipolito-unanue-63524555.html
211	MIRAFLORES	MANCO CAPAC	FLAT	1	64			S/630,000.00	S/9,843.75			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-venta-de-local-comercial-y-o-oficina-puerta-a-calle-63169623.html
212	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	3	139	3	S/69,375.00	S/1,294,212.00	S/7,813.58			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-excelente-oportunidad-oficina-implementada-en-edificio-66094521.html
213	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	113	2	S/69,375.00	S/1,074,791.00	S/8,283.55			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-amplia-oficina-implementada-en-el-edificio-vision-66094463.html
214	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	1	40	1	S/69,375.00	S/382,000.00	S/7,815.63			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-se-alsilla-oficina-con-muy-buena-ubicacion-62769180.html
215	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	33	1	S/69,375.00	S/360,000.00	S/8,806.82			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclodn-excelente-oficina-con-frente-a-la-av-benavides-65847405.html

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	M2 CONSTRUIDOS	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO OFICINA (\$/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (\$/M2)	CALIDAD	COMENTARIOS	PAGINA WEB
216	MIRAFLORES	LIBERTAD	FLAT	1	75	2	5/69,375.00	5/836,000.00	5/9,296.67			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-alquiler-oficina-ejecutiva-comercial-65352597.html
217	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	2	120	1	5/69,375.00	5/1,140,000.00	5/8,921.88			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-comercial-ideal-consultorios-medicos-62383173.html
218	MIRAFLORES	EJERCITO	FLAT	1	45	2	5/69,375.00	5/535,950.00	5/8,826.67			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-la-av-el-ejercito-podria-interesarte-65582463.html
219	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	3	119	2	5/69,375.00	5/984,200.00	5/7,104.62			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-venta-de-119-m-supo-en-benavides-65581639.html
220	MIRAFLORES	LARCO	FLAT	2	83			5/534,300.00	5/6,437.35			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-venta-de-1-0-1-2-2-5-0-excelente-oficina-en-venta-64412172.html
221	MIRAFLORES	LARCO	FLAT	2	145			5/1,188,000.00	5/8,193.10			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-venta-de-145-m-supo-en-larco-65316370.html
222	MIRAFLORES	MENDIBURU	FLAT	2	160	2	5/69,375.00	5/1,480,000.00	5/8,382.81			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-venta-de-160-m-supo-en-mendiburu-651861163.html
223	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1	31	1	5/69,375.00	5/444,600.00	5/12,104.03			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-en-edificio-ejecutivo-60829805.html
224	MIRAFLORES	EJERCITO	FLAT	1	57	2	5/69,375.00	5/559,000.00	5/7,372.81			https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecloudin-venta-oficina-moderna-en-edificio-empresarial-64537338.html

ANEXO 7: Base de datos micro de oficinas

MUESTRA	DISTRITO	PROYECTO	TIPOLOGIA	N° BAÑOS	NIVEL DEL PISO	M2 CONSTRUIDOS	M2 UTILES	GARAJE	PRECIO GARAJE	PRECIO VIVIENDA (S/.)	PRECIO M2 CONSTRUIDO (S/./M2)	PRECIO M2 UTIL (S/./M2)	COMENTARIOS	PAGINA WEB
1	MIRAFLORES	CALLE CANTUARIAS	FLAT	1		53		1	69,375.00	5,575,050.00	5,9,541.04			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta/linea-tu-empresa-aml-en-cantuarias-63399240.html
2	MIRAFLORES	LA PAZ	FLAT	1		30				5,290,870.00	5,9,695.67			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-de-oficina-en-miraflores-66001577.html
3	MIRAFLORES	MIRAFLORES	FLAT	1		21				5,252,622.00	5,12,029.62			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-departamento-miraflores-63453494.html
4	MIRAFLORES	CANTUARIAS 162	FLAT	2		84		2	69,375.00	5,730,000.00	5,7,038.69			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-oficina-83-74-m-sup2-zona-edificio-empresarial-66829430.html
5	MIRAFLORES	PORTA	FLAT	2		177		1	69,375.00	5,787,500.00	5,4,057.20			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-oficina-miraflores-zona-comercial-66261920.html
6	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT	1		8				5,128,800.00	5,16,300.00			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-de-linea-oficina-en-miraflores-1-66926023.html
7	MIRAFLORES	CANSECO	EDIFICIO	34		5397		35	69,375.00	5,53,505,000.00	5,9,463.94			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-de-edificio-corporativo-de-30-etapas-area-5397-66563769.html
8	MIRAFLORES	ALCANFORES	FLAT	3		189				5,1,498,029.00	5,7,926.08			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-de-oficina-de-189-72-en-miraflores-66998457.html
9	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	3		127		2	69,375.00	5,990,000.00	5,6,702.76			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-ocasion-oficina-centro-empresarial-implimentada-en-58944740.html
10	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	2		127		2	69,375.00	5,847,000.00	5,5,576.77			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-ocasion-exclusiva-oficina-en-el-corazon-de-miraflores-58658893.html
11	MIRAFLORES	BOLIVAR 270	FLAT	2		127		2	69,375.00	5,946,200.00	5,6,357.87			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-oficina-de-127-m-sup2-y-2-cocheras-en-venta-en-66733531.html
12	MIRAFLORES	BOLIVAR	FLAT	3		127		2	69,375.00	5,920,000.00	5,6,151.57			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-oficina-2do.-piso-calle-bolivar-en-miraflores-66998325.html
13	MIRAFLORES	PASEO LA REPUBLICA	FLAT	2		91		2	69,375.00	5,685,000.00	5,6,002.75			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-lindas-oficinas-en-edificio-empresarial-reducto-50100898.html
14	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	2		136		3	69,375.00	5,1,509,667.00	5,9,570.16			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-local-comercial-de-136-m-sup2-de-estreno-en-64212514.html
15	MIRAFLORES	REDUCTO	FLAT	1		21		1	69,375.00	5,239,583.00	5,8,105.14			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-oficinas-boutiques-en-av-reducto-miraflores-55988320.html
16	MIRAFLORES	EDIFICIO LIBERTADOR	FLAT	4		300		8	69,375.00	5,2,627,000.00	5,6,906.67			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-ocasion-exclusiva-oficina-en-el-corazon-de-miraflores-66989750.html
17	MIRAFLORES	BENAVIDES	FLAT			510		14	69,375.00	5,4,510,000.00	5,6,938.73			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-venta-oficina-piso-completo-con-contrato-de-almacen-62374231.html
18	MIRAFLORES	SUCRE	FLAT	2		99		1	69,375.00	5,551,300.00	5,4,867.93			https://www.adondevivi.com/propiedades/clasificado/vecloch-oficina-consult-99-02-m-sup2-10-ambientes-2-60492478.html

ANEXO 9: Ficha de venta de oficinas y garajes

PRECIO OFICINAS		202,808	MES FIN OBRA		MES 20																									
% ENTRADA	100%																													
% AFLAZADO	0%																													
% RESTO (IFF)	0%																													
Nº OFICINAS	1																													
VENTAS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MESES		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				
VENTAS MES	1																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	2																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	3																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	4																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	5																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	6																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	7																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	8																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	9																													
Nº VENTAS MES	1																													
ENTRADA		202,807.76																												
VENTAS MES	10																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	11																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	12																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	13																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	14																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	15																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	16																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	17																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	18																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	19																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	20																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	21																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	22																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	23																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	24																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
VENTAS MES	25																													
Nº VENTAS MES	0																													
ENTRADA																														
TOTALES		202,807.76																												

