



**“Propuesta para Mayor y Mejor Uso de suelo (MyMU) para el terreno ubicado en la avenida José Larco esquina con la calle Diego Ferre, distrito de Miraflores, departamento de Lima”**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el grado de Maestro en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por:**

Edward Jean Pierre, Jané Skrabonja

Herly Alberto, Loayza Jeri

Rafael Guillermo, Noriega Castañeda

María del Pilar, Quiñonez Príncipe

**Programa de Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario**

Lima, 25 de febrero de 2019

## RESUMEN EJECUTIVO

Grado: Maestro en Gestión y Desarrollo Inmobiliario

Título de la Tesis: “Propuesta para mayor y mejor uso (MYMU) de suelo para el terreno ubicado en la avenida José Larco esquina con la calle Diego Ferre, distrito de Miraflores, departamento de Lima”

Autor(es): Edward Jean Pierre Jané Skrabonja  
Herly Alberto Loayza Jeri  
Rafael Guillermo Noriega Castañeda  
María del Pilar Quiñonez Príncipe

### Resumen:

Durante los años de ejercicio profesional, los integrantes del equipo de Tesis han tomado contacto con diversas empresas relacionadas con el desarrollo inmobiliario en el país como es el caso de la empresa INVERDES, Empresa de capitales nacionales que cuenta con una importante cartera de propiedades ubicadas en los distritos de San Isidro y Miraflores, con un alto potencial para el desarrollo de negocios inmobiliarios. En virtud a la cercanía con los accionistas de la empresa, es que los autores de la presente tesis plantean como objetivo principal proponer ante ellos cual sería el mayor y mejor uso de una propiedad de 3,458.00 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Miraflores, específicamente en la cuadra 12 de la Av. José Larco y, que por los parámetros normativos con los que cuenta, facilitan la exploración de distintas alternativas para maximizar su valor. Idealmente y de acuerdo las preferencias de los accionistas se busca la generación de los flujos de ingresos a partir del arrendamiento.

En ese sentido se tiene como objetivos:

- Determinar la propuesta del mayor y mejor uso para la propiedad que satisfaga cuatro condiciones fundamentales: que sean posibles físicamente, que sean legalmente permitidos, que sean financieramente viables y que obtengan la máxima rentabilidad.

Con esta finalidad se analizan los distintos aspectos de la propiedad, las variables físicas del terreno como son la ubicación, morfología, dimensiones y topografía, así como el entorno y la accesibilidad, los aspectos legales y cuyos resultados van definiendo aquellos usos legamente posibles, así como las máximas alturas edificables y las restricciones a considerar en el planteamiento de escenarios de los usos posibles.

- Identificar cuáles son los usos inmobiliarios posibles y sus respectivas categorías, que presentan las mejores perspectivas de rentabilidad para el proyecto.

Para ello se emplea el método de juicio de expertos, que consiste en entrevistar a reconocidos profesionales del sector inmobiliario identificando las tendencias actuales del mercado inmobiliario, las recomendaciones sobre las categorías de cada uso posible y las combinaciones que se puedan dar entre estos. Esta información, junto con los resultados de los análisis legales y físicos son los insumos para el desarrollo de las propuestas y de la evaluación económico-financiera.

- Plantear las combinaciones de los usos considerados como los más viables así como el porcentaje de participación de cada uso o componente inmobiliario en cada una de las alternativas propuestas.

Para este fin se proponen tres escenarios que son el resultado del estudio de los diversos aspectos de propiedad (físico y legal) sumado a las tendencias y sugerencias obtenidas de las entrevistas con expertos, complementados por las preferencias de inversión de los accionistas. En estos cálculos se consideran los metrajes y costos de construcción de cada uno de los usos o de la combinación de varios usos, sobre los que se desarrollan los flujos de ingresos y egresos de acuerdo con los principales indicadores para cada componente (hotel, oficina, comercio o vivienda).

De acuerdo con ello se obtuvieron 3 escenarios que combinan los siguientes usos:

Primer escenario:

Un edificio de oficinas prime junto a un hotel de clase ejecutiva, ambos sobre una plataforma comercial de dos niveles de locales con oferta de productos y servicios orientados al estilo de vida.

Segundo escenario:

Un hotel de 5 estrellas, operado por una cadena de renombre internacional sobre una plataforma comercial de un solo nivel de locales con oferta de productos y servicios orientados al estilo de vida de alta gama “*high end*”.

Tercer escenario:

Un hotel de clase ejecutiva, 4 estrellas de preferencia operado por una cadena de renombre internacional, junto a un edificio de departamentos, ambos sobre una plataforma comercial de locales con oferta de productos y servicios orientados al estilo de vida.

Finalmente y luego de haber efectuado el análisis legal y físico de la propiedad, las entrevistas con los expertos y tomando en consideración la preferencia de los accionistas por la generación de ingresos a partir de la renta, se concluye que el desarrollo de un proyecto de usos mixtos es física y legalmente viable, siendo el de mejores resultados a nivel económico financiero el segundo escenario compuesto por un hotel de 5 estrellas, operado por una cadena de renombre internacional sobre una plataforma comercial de un solo nivel de locales con oferta de productos y servicios orientados al estilo de vida de alta gama “*high end*”.