CONJUNTO HABITACIONAL
“LOS PARQUES DE EL AGUSTINO”





- **GyM DIVISION INMOBILIARIA**

DICIEMBRE 2007

VISION - MEGAPROYECTO
Los Parques del Agustino



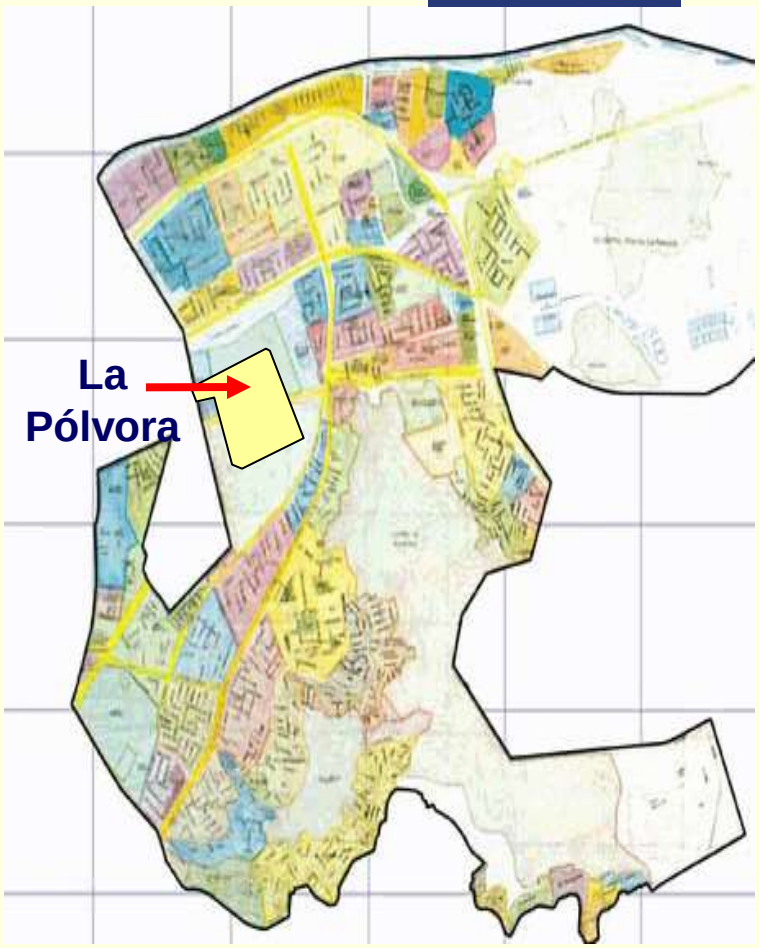
DICIEMBRE 2007

ENTORNO

UBICACION

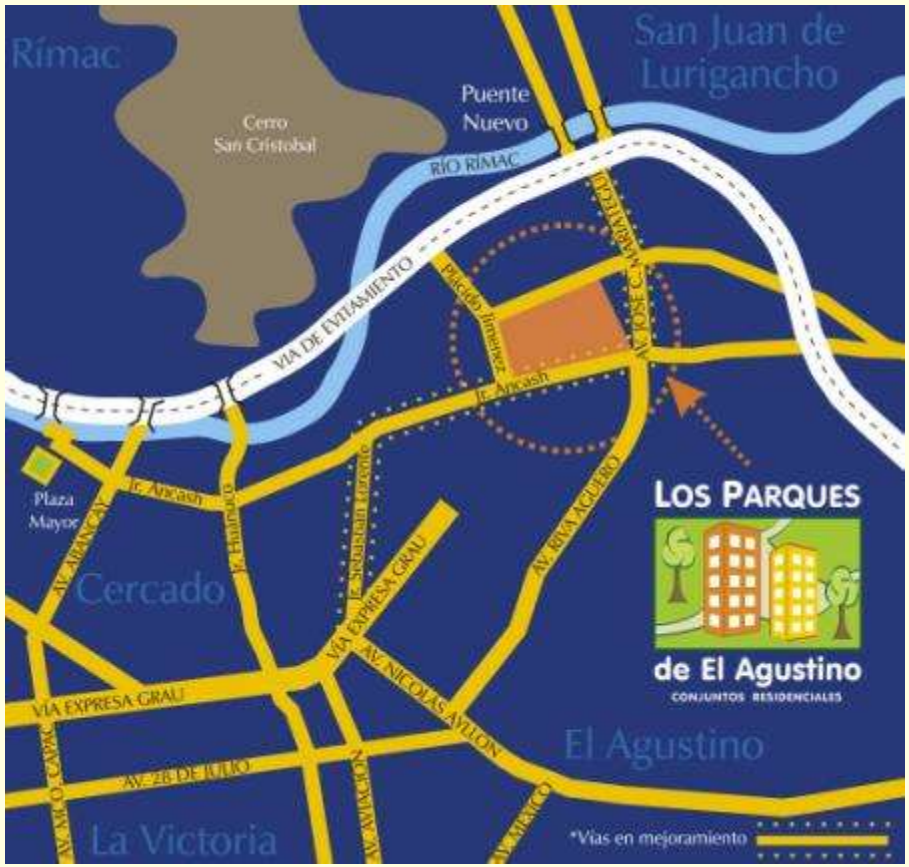
Al centro de la ciudad de Lima…





EL AGUSTINO

Con muy fácil acceso desde vía de Evitamiento y Centro de Lima





Frente a corredor vial de EMAPE que une Estación Central de Plaza Grau con Vía Expresa Grau, Av. Sebastián Lorente, Jr. Ancash, Av. José Carlos Mariategui y Av.Pirámide del Sol en San Juan de Lurigancho

En un distrito que está cambiando…



BOULEVARD HOYLE PALACIOS



BOULEVARD REPUBLICA



REMODELACION AV TUPAC AMARU





NUEVO OVALO DE LA PAZ

… en un entorno más limpio…

1. VIGILANTES ECOLOGICOS

Vigilancia nocturna de puntos críticos. Cuentan con la cobertura logística del serenazgo distrital

2. EQUIPO DE BARRENDEROS

Barrido diario de calles



COCHES CAPACHEROS

3. CAMPAÑAS DE LIMPIEZA MUNICIPAL
(calles, techos, ribera del rio)

Con participación de municipalidad y los vecinos



ACCESO POR AVENIDA ANCASH (oeste)



ACCESO POR AVENIDA ANCASH (oeste)



ACCESO POR AVENIDA ANCASH (Este)



ENTRADA PRINCIPAL



LIMITE CON CEMENTERIO PRESBITERO MAESTRO



CARACTERISTICAS DEL TERRENO

VISTA SATELITAL



ZONA MONUMENTAL DE EX CURTEL A LA POLVORA



GRAN CANTIDAD DE DESMONTE



ESTRUCTURAS ANTIGUAS A DEMOLER



TERRENOS DE CULTIVO EN PARCELA EL INFIERNILLO



DIFERENCIA DE ALTURAS ENTRE PARCELAS LA POLVORA Y EL INFIERNILLO



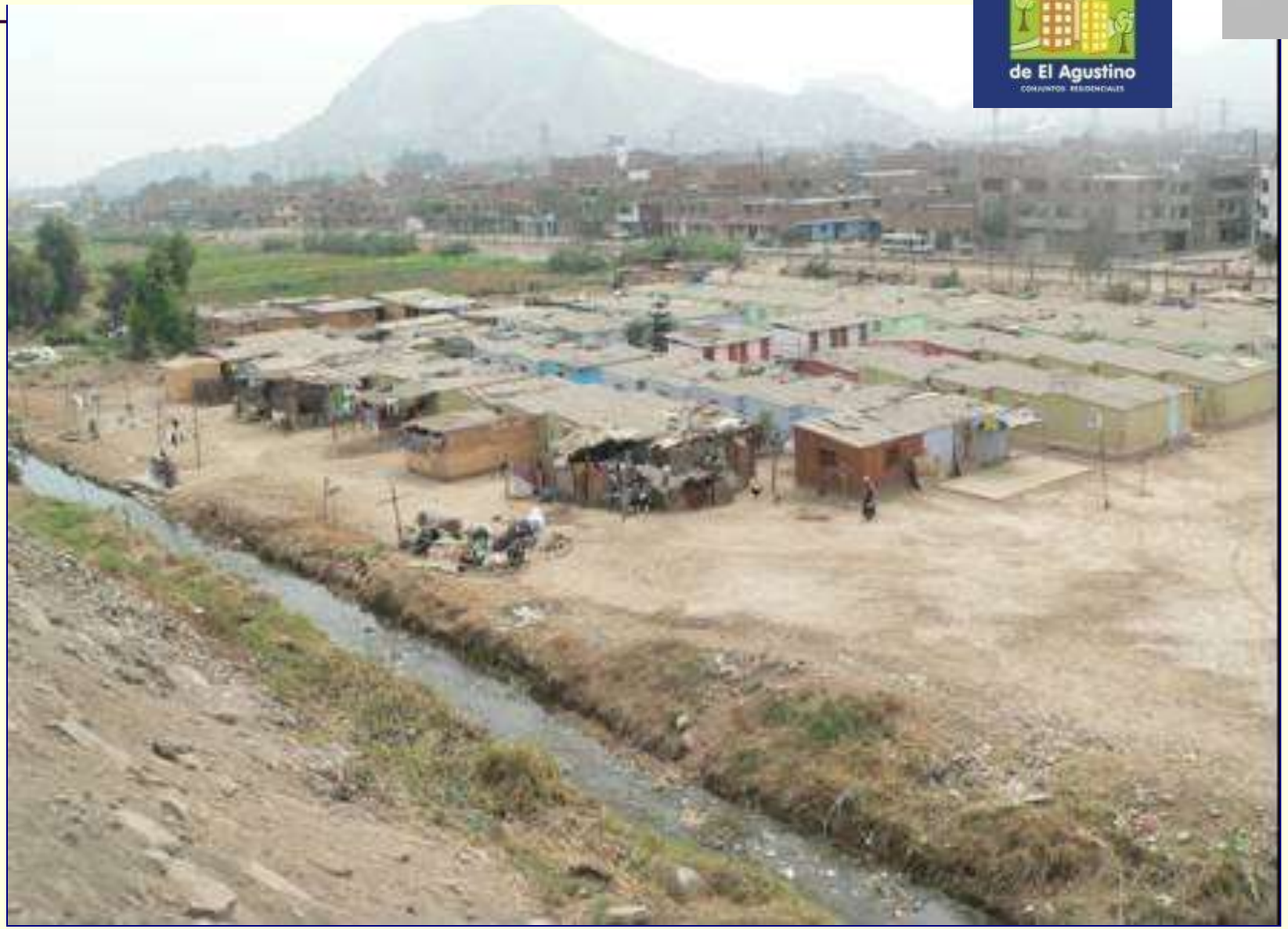
INGRESO DE REBOSE DE RESERVORIO DE SEDAPAL



TERRENO LIMITA CON LINEA DE TREN



PARTE DE TERRENO OCUPADO POR DAMNIFICADOS DE CERRO EL AGUSTINO

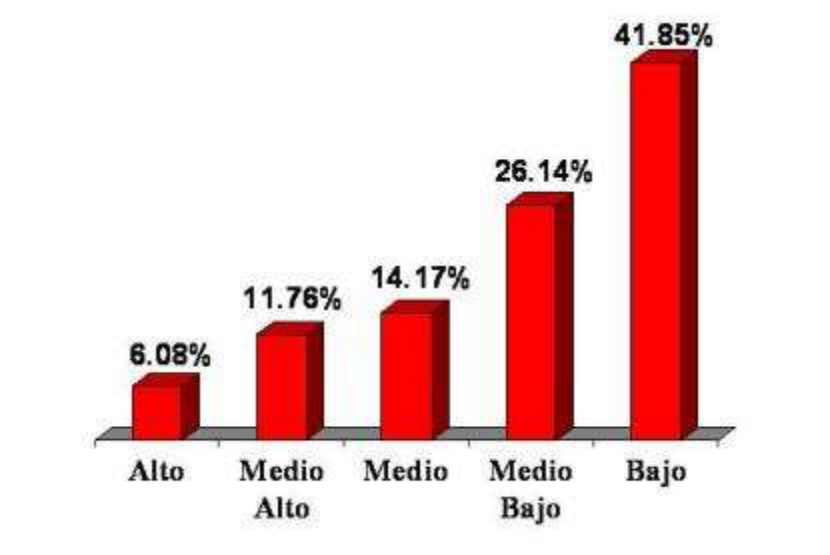


ASPECTOS DE MERCADO

ANALISIS DE LA DEMANDA

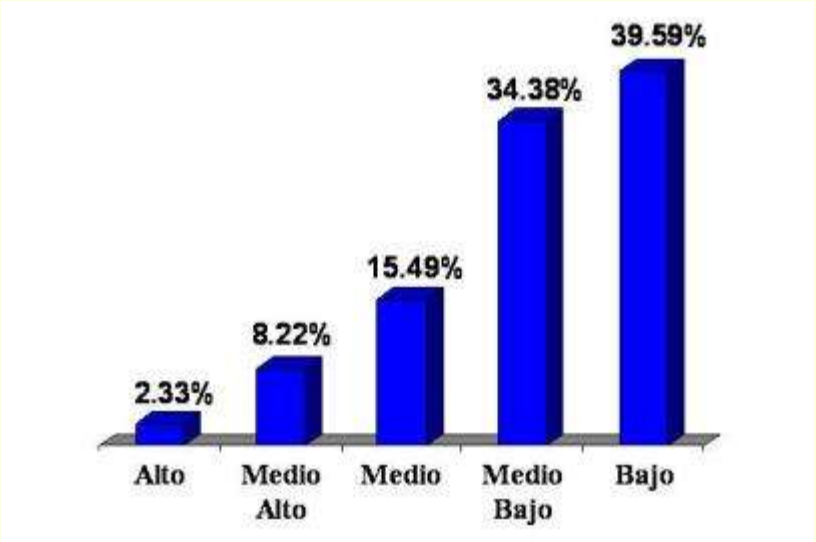
Demanda Potencial de Comprar Viviendas en Lima

Alto	111,500
Medio Alto	215,651
Medio	259,919
Medio Bajo	479,301
Bajo	767,454
	1,833,825



Interés por comprar Viviendas

Alto	9,178
Medio Alto	32,406
Medio	61,073
Medio Bajo	135,563
Bajo	156,117
	394,337



ANALISIS DE LA DEMANDA

San Juan de Miraflores	7.59%
Jesús María	6.25%
Chorrillos	5.80%
Los Olivos	5.80%
San Juan de Lurigancho	5.80%
San Miguel	5.36%
Ate Vitarte	4.47%
La Victoria	3.57%
Comas	2.68%
Cercado de Lima	2.68%
Magdalena del Mar	2.23%
Pueblo Libre	2.23%
Santa Anita	2.23%
Villa El Salvador	2.22%
Santiago de Surco	1.79%
Villa María del Triunfo	1.79%
Barranco	1.34%
Breña	1.34%
Chaclacayo	1.34%
La Molina	1.34%
Lurigancho	1.34%
San Borja	1.34%
San Isidro	1.34%
San Martín de Prorras	1.34%
Surquillo	1.34%
N.I	6.25%
Otros	19.20%
Según CAPECO – Jul07	100.00%

Preferencia de Distrito para vivir de los Calificados por Programa MiVivienda

Tamaño del Mercado Objetivo – Proyecto Los Parques de El Agustino

La ubicación podría atraer al 30.54% de interesados, lo que equivale a una Demanda Efectiva de **41,400 familias**.

MERCADO OBJETIVO
Los Parques de El Agustino:

- Familias de nivel socio económico C,
- Familias con ingresos netos alrededor de S/1,500 mensuales
- Inmueble cuyo precio oscile entre S/ 35.000 y S/ 75.000.
- Integrantes de las Fuerzas Armadas (FFAA) y Policía Nacional del Perú, miembros de FOVIME , FOVIFAP, FOVIMAR y FOVIPOL, ya que existe gran demanda insatisfecha y cuentan con el apoyo de sus fondos.
- Acceso a crédito tipo MI HOGAR,

REQUISITOS DE UBICACIÓN:

- Tranquilidad
- Lugar céntrico/hay de todo
- Cerca a su trabajo
- Más vigilancia/seguro
- Cerca a su vivienda actual
- Cerca a familiares
- Estética
- Áreas verdes
- Zona residencial
- Otros

Estudio realizado por Ciudades Siglo XXI de la URP – Dic 2006.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS VIVIENDAS:

Que cuente con:

- Una sala amplia
- Dormitorios amplios
- Muebles de cocina
- Closet completo
- Lavandería
- Rejas de seguridad
- Estacionamiento
- Área común para reuniones
- Internet
- Juegos infantiles
- Instalaciones para gas
- Centro de lavado
- guardería

Estudio realizado por Ciudades Siglo XXI de la URP – Dic 2006.

DISENO DE PRODUCTO

PROYECTO DE HABILITACION URBANA

SECTOR EQ. URBANO	
LT	M2
F-1	9,812.24
H-3	4,544.05
H-4	4,540.4
TOT	18,896.69

SECTOR RESIDENCIAL	
LT	M2
B-1	10,366.57
C-1	8,042.26
D-1	6,101.64
E-1	6,582.69
H-1	6,649.78
I-1	7,486.39
J-1	7,834.81
K-1	8,305.20
L-1	7,922.94
TOT	69,292.28



SECTOR COMERCIAL	
LT	M2
A-1	24,889.69
G-1	7,701.98
F-2	1,794.70
TOT	34,386.37

SECTOR EDUCACION	
LT	M2
H-2	7,796.1

Área de Terreno: 227,046.46m2

PROPUESTA DE MI VIVIENDA



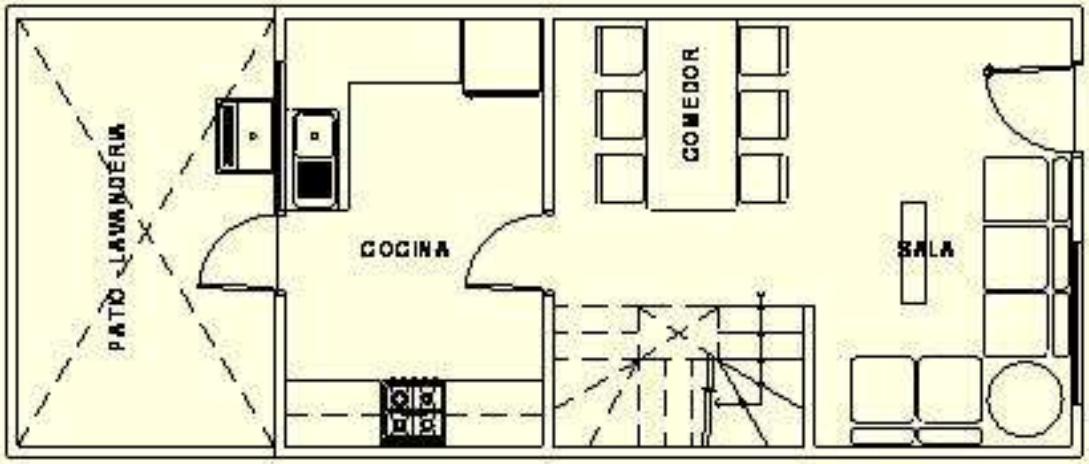

LOS PARQUES
de El Agustino
GyM

SELECCIÓN DEL PRODUCTO

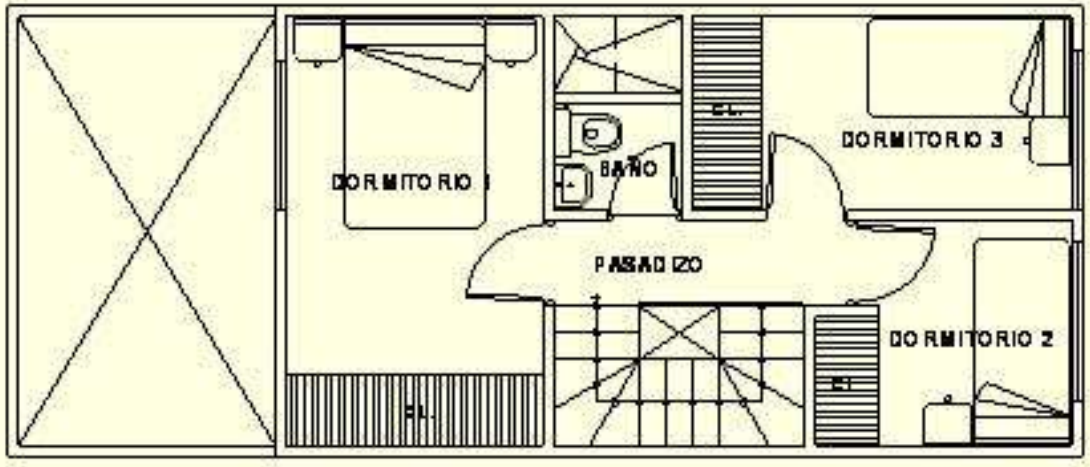
TECHO PROPIO

- Casitas
- Departamentos

CASITAS TECHO PROPIO

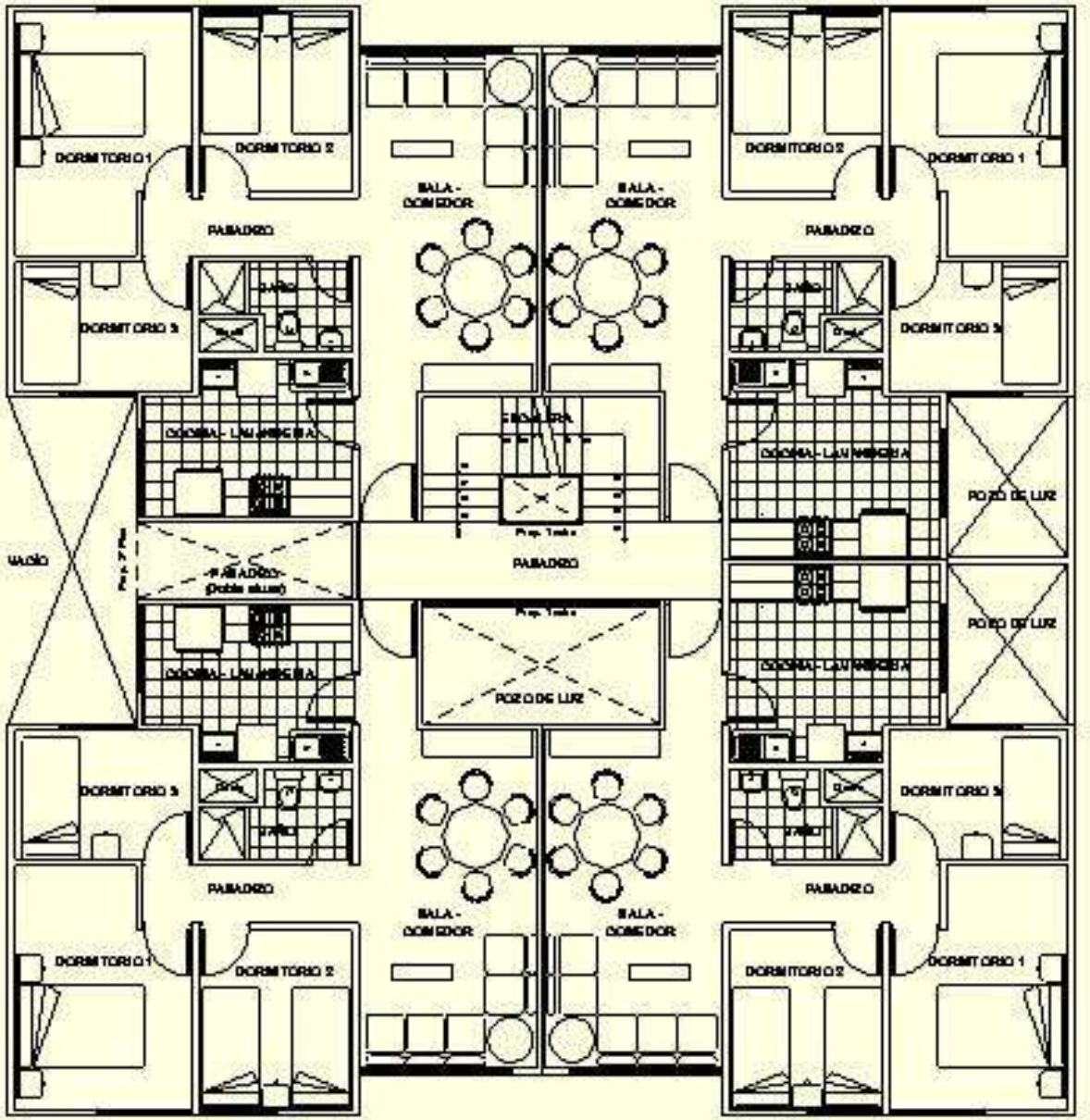


PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

DEPARTAMENTO TECHO PROPIO



SELECCIÓN DEL PRODUCTO

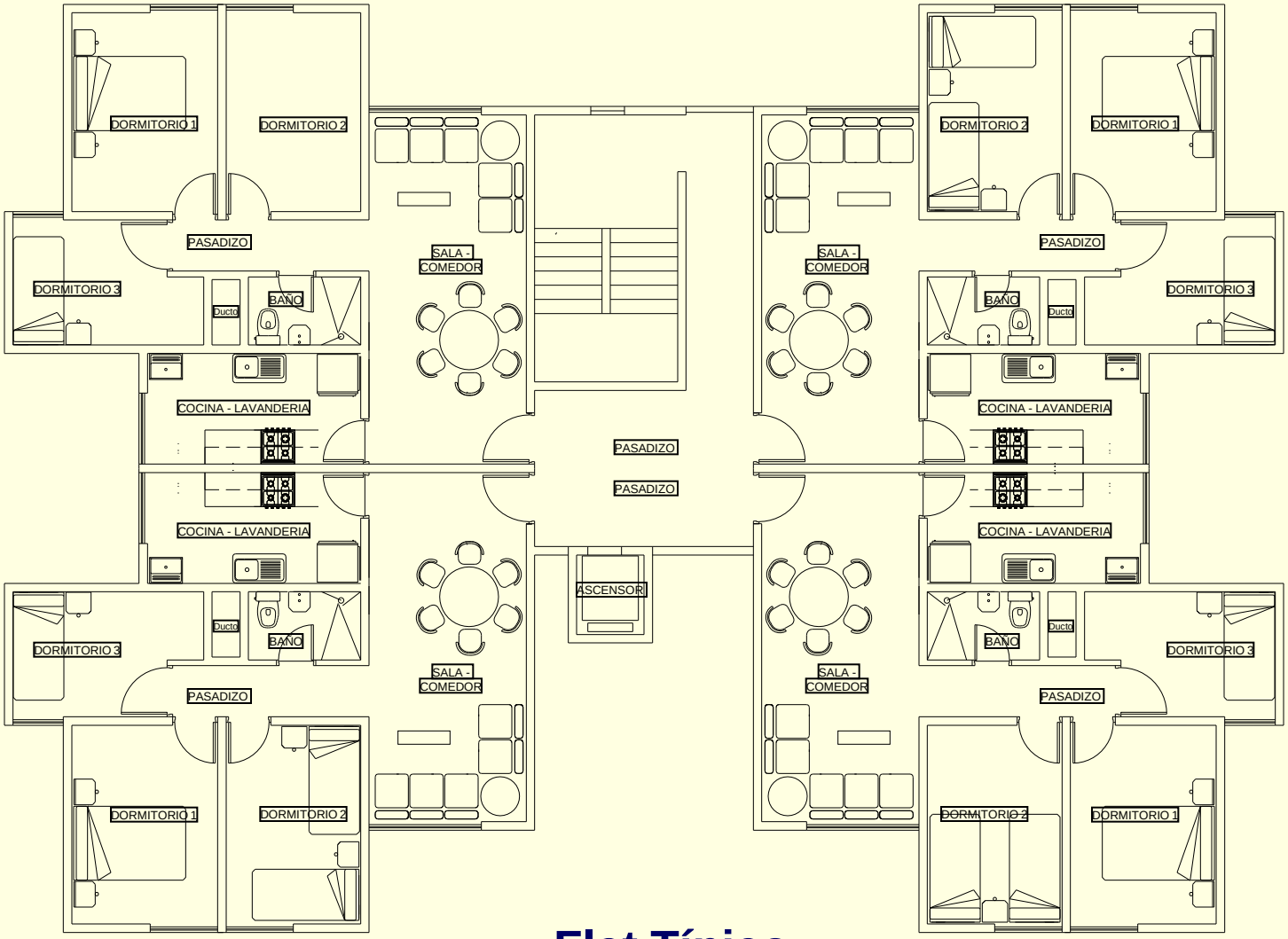
MIHOGAR

- Edificios de 8 pisos
- Edificios de 6 pisos
- Edificios de 5 pisos

PROYECTO 8 Pisos – 3,144 DPTOS



PROYECTO 8 Pisos

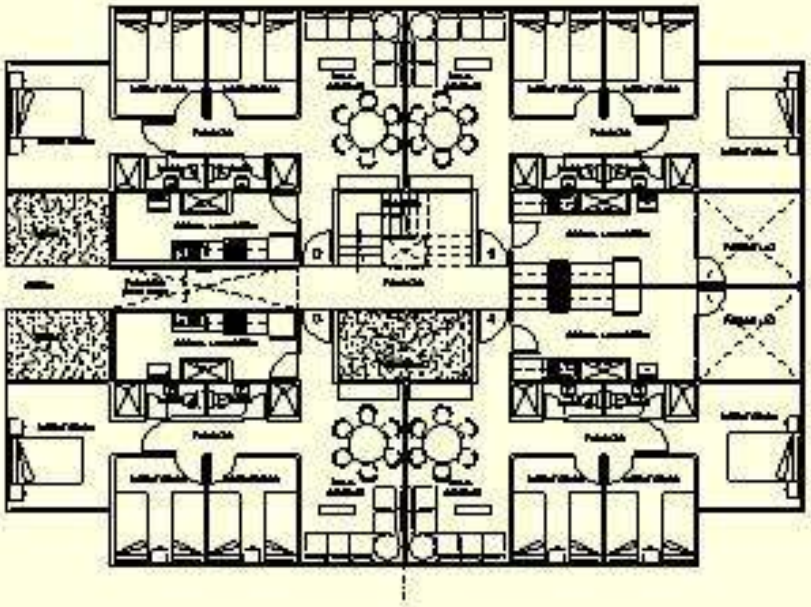


Flat Típico

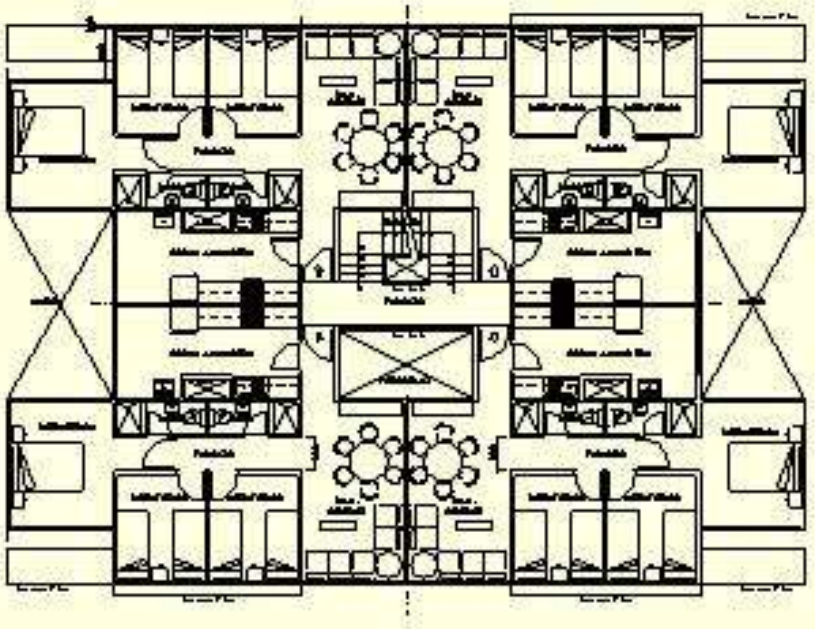
PROYECTO 6 Pisos – 2,720 DPTOS



EDIFICIO de 6 Pisos

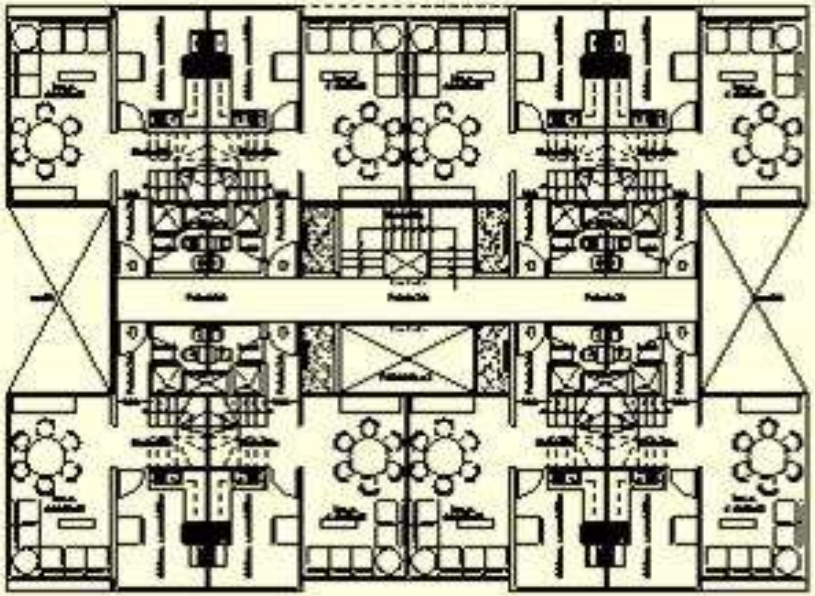


PRIMER PISO

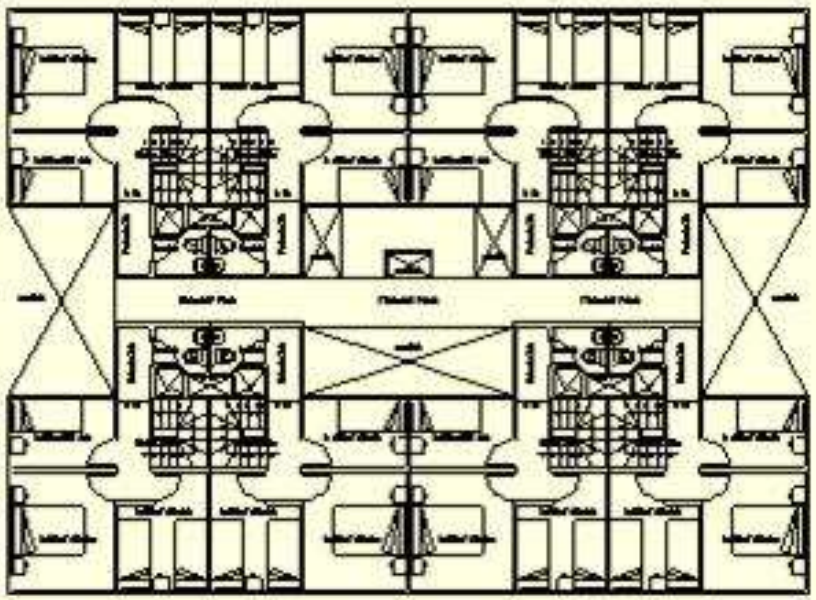


FLAT TIPICO

EDIFICIO de 6 Pisos



DUPLEX 1ºNivel - (Piso 5)

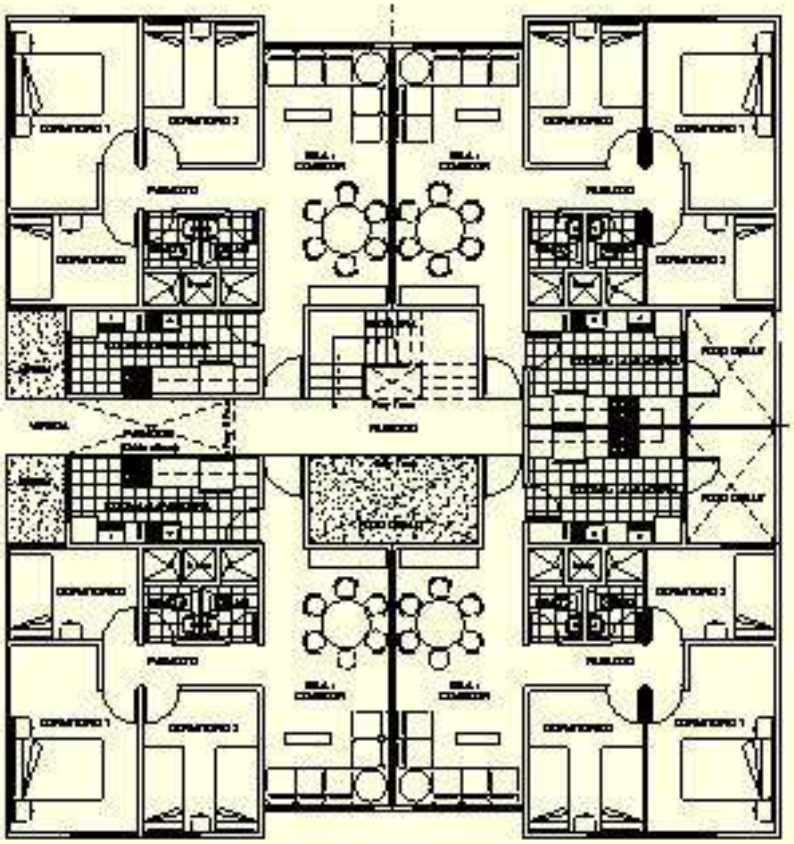


DUPLEX 2ºNivel - (Piso 6)

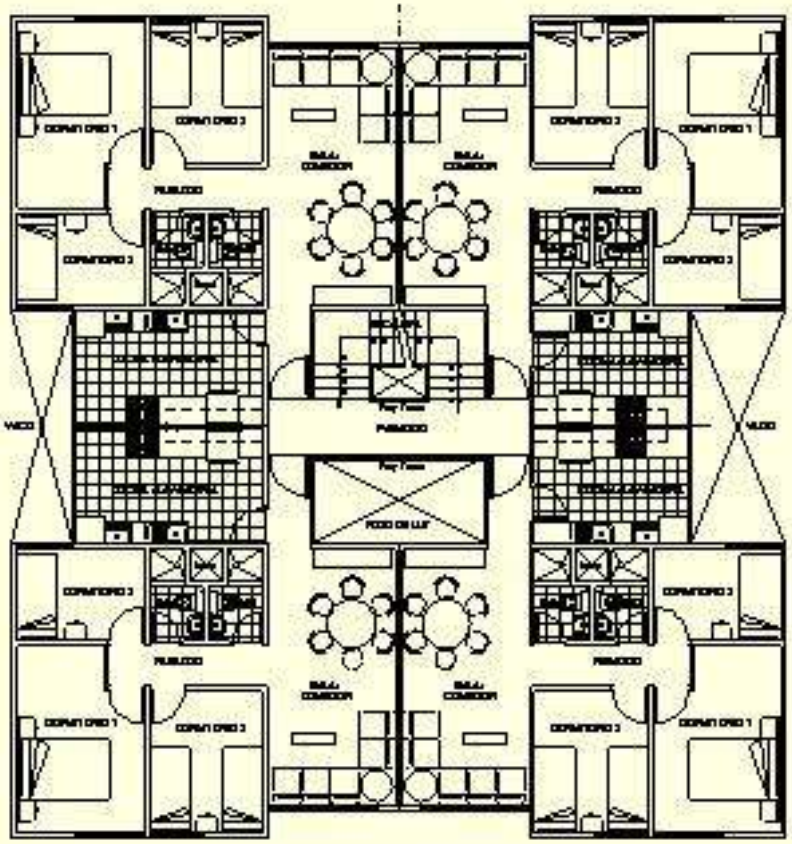
PROYECTO 5 PISOS – 2560 DPTOS



EDIFICIO de 5 Pisos



Piso 1º



Pisos 3º,4º y5º

LICITACION DE FONDO MIVIVIENDA

PRODUCTO PRESENTADO EN LICITACION



COMPROMISO ASUMIDO EN LICITACION

HABILITACION URBANA

Plazo Máximo de ejecución: 2 años

SECTOR RESIDENCIAL - TECHO PROPIO

- De 0 a 100 viviendas se vende a:

Tipo	Cantidad	Área	Precio
TP - 1	58	59.51 m2	$ 9,000
TP - 2	32	59.20 m2	$ 9,000
TP - 3	10	57.41 m2	$ 9,000
TOTAL	**100**	**5,920.08 m2**	**$ 900,000**

Plazo Máximo de construcción: 2 años

COMPROMISO ASUMIDO EN LICITACION

SECTOR RESIDENCIAL - MIVIVIENDA

Plazo Máximo de construcción: 5 años

- **De 0 a 1,060 viviendas:** se vende a:

Tipo	Cantidad	Área	Precio
MV - 1	424	63.16 m2	$ 18,900
MV - 2	106	62.78 m2	$ 18,800
MV - 3	50	62.62 m2	$ 18,700
MV - 4	480	62.32 m2	$ 18,650
TOTAL	**1,060**	**66,479.12 m2**	**$ 19,893,400**

Precio Promedio = $ 299.24/m2

- **De 1,060 a 2,000 viviendas:** se mantiene precio promedio de $ 299.24/m2 con tope $20,000, pudiendo disminuir área de dptos.

- **De 2,000 a más viviendas:** se mantiene precio tope $20,000, pudiendo variar áreas y precios.

COMPROMISO ASUMIDO EN LICITACION

SECTOR COMERCIAL

Hiper o Super Mercado	Construir 3,000 m2 de área rentable, 32 estac. Plazo: del segundo al tercer año
Otros Usos Posibles	Construir 7,000 m2 de área rentable, 75 estac. Plazo: Hasta el quinto año

SECTOR EDUCACION

Instituto tecnológico	Construir 550 m2 de área rentable, 6 estac. Plazo: Del segundo al quinto 5 año

SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

Se debe presentar una propuesta de diseño arquitectónico para:

Comandancia PNP	Cuartel de Bomberos
Palacio Municipal	Casa de la Juventud
Museo	Policlínico
Biblioteca	Centro de Comunicación
Ministerio Educación	SERPAR, Otros

ASPECTO COMERCIAL

MATRIZ FODA – DIAGNÓSTICO

FORTALEZAS

- Gran cantidad de parques en el conjunto
- Módulo de servicios múltiples por manzana
- Cada manzana cercada
- Comisaría, bomberos y municipalidad dentro del conjunto
- Desarrollo de zona comercial dentro del conjunto

OPORTUNIDEDES

- Gran promoción por el gobierno al iniciarse programa “MI HOGAR”
- Interés por parte de Fondos de vivienda Militar y Policial
- Producto único en este nicho del mercado
- Muy fácil acceso y cerca al centro de la ciudad
- Corredor vial proyectado frente al terreno
- Reservorios de agua de Sedapal colindante

DEBILIDAS

- Precios flat para todo los dptos, poco incentivo para comprar pisos altos.
- Un solo baño por dpto
- Vecindario muy pobre
- Cercanía a los cementerios
- Cercanía a línea de tren

AMENAZAS

- Subida de materiales y mano de obra
- Reevaluación del Sol
- Escasez de materiales
- Conflictos sociales
- Falta de seguridad en la zona
- Agricultores cultivando en el terreno sin permiso
- Damnificados ocupando parte del terreno
- Expectativas de población que se generaran miles de puesto de trabajo

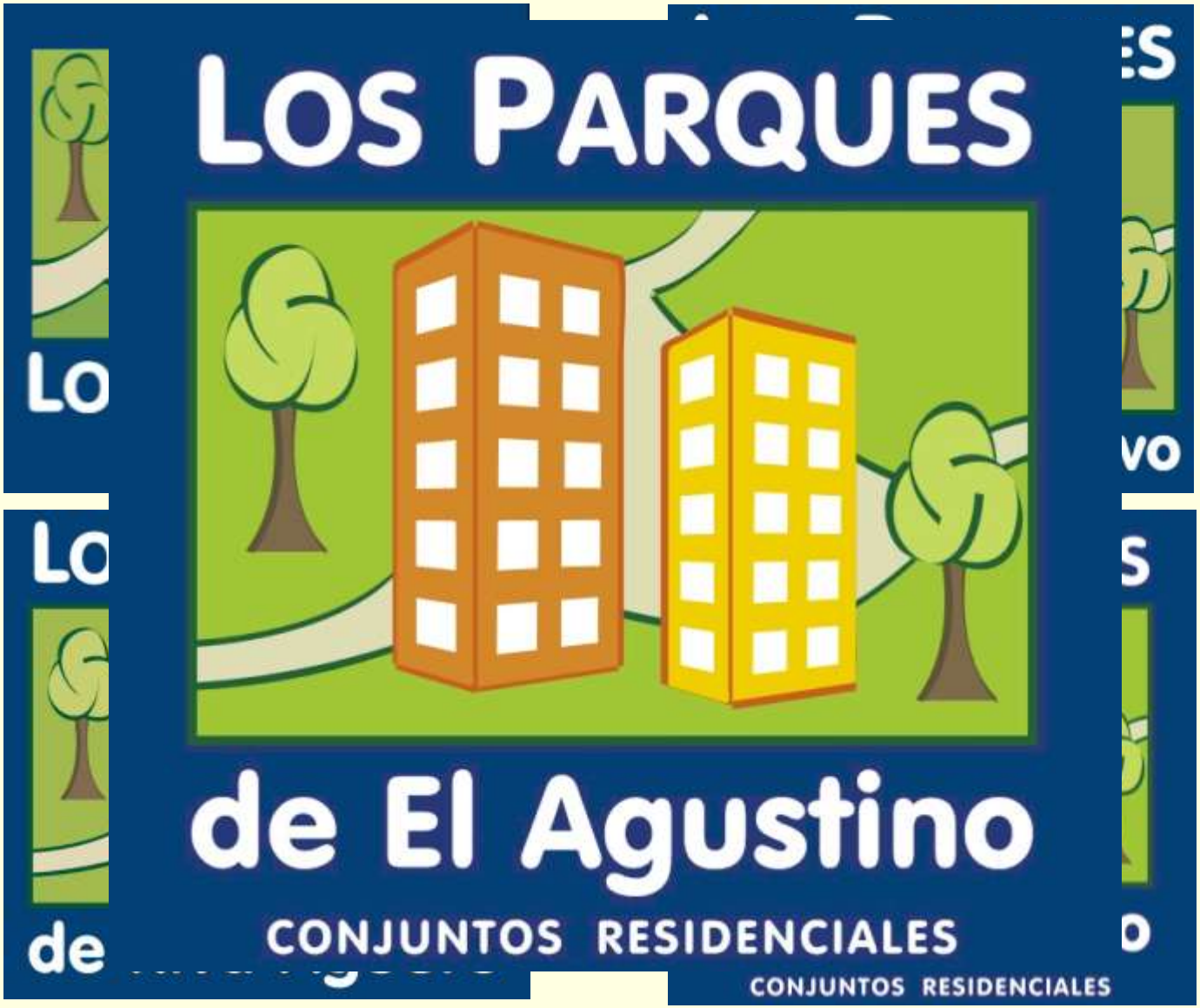
DEFINIENDO UNA IDENTIDAD

LOGO



DEFINIENDO UNA IDENTIDAD

NOMBRE




VILLA HERMOSA
CONSTRUYENDO
LOS PARQUES
de El Agustino
LOS PARQUES
de Riva Agüero
iva

MODIFICACION DE LISTA DE PRECIOS

LISTA DE PRECIOS 1

Frente		Fondo		
Precio	Precio	Precio	Precio	Precio
S/. 64,100	S/. 62,800	S/. 65,000	S/. 63,800	S/. 62,700
S/. 62,600	S/. 61,400	S/. 62,800	S/. 61,700	S/. 60,500
S/. 61,100	S/. 60,000	S/. 61,600	S/. 60,600	S/. 59,500
S/. 59,900	S/. 58,700	S/. 60,300	S/. 59,300	S/. 58,200
S/. 57,900	S/. 56,700	S/. 58,300	S/. 57,300	S/. 56,200



LISTA DE PRECIOS 2

Piso	Frente	Fondo
Piso 5º	S/. 55,800	S/. 55,100
Piso 4º	S/. 59,600	S/. 59,000
Piso 3º	S/. 63,500	S/. 63,000
Piso 2º	S/. 65,900	S/. 65,000
Piso 1º	S/. 66,000	S/. 66,000



ESTRATEGIA DE POSICIONAMIENTO

- Preparar una infraestructura de venta impactante para la zona.
- Colocar paneles publicitarios en el área de influencia directa del proyecto.
- Avisos semanales de prensa para invitar al cliente al punto de venta.
- Efectuar un ceremonia de lanzamiento con presencia del presidente de la república y principales lideres de opinión.
- Difundir a través de líderes de opinión cambios que se están produciendo en el distrito.
- Difundir notas de prensa.
- Volanteo y afiches en mercados.
- Presentaciones en empresas en área de influencia.
- Alianzas estratégicas con socios comerciales.

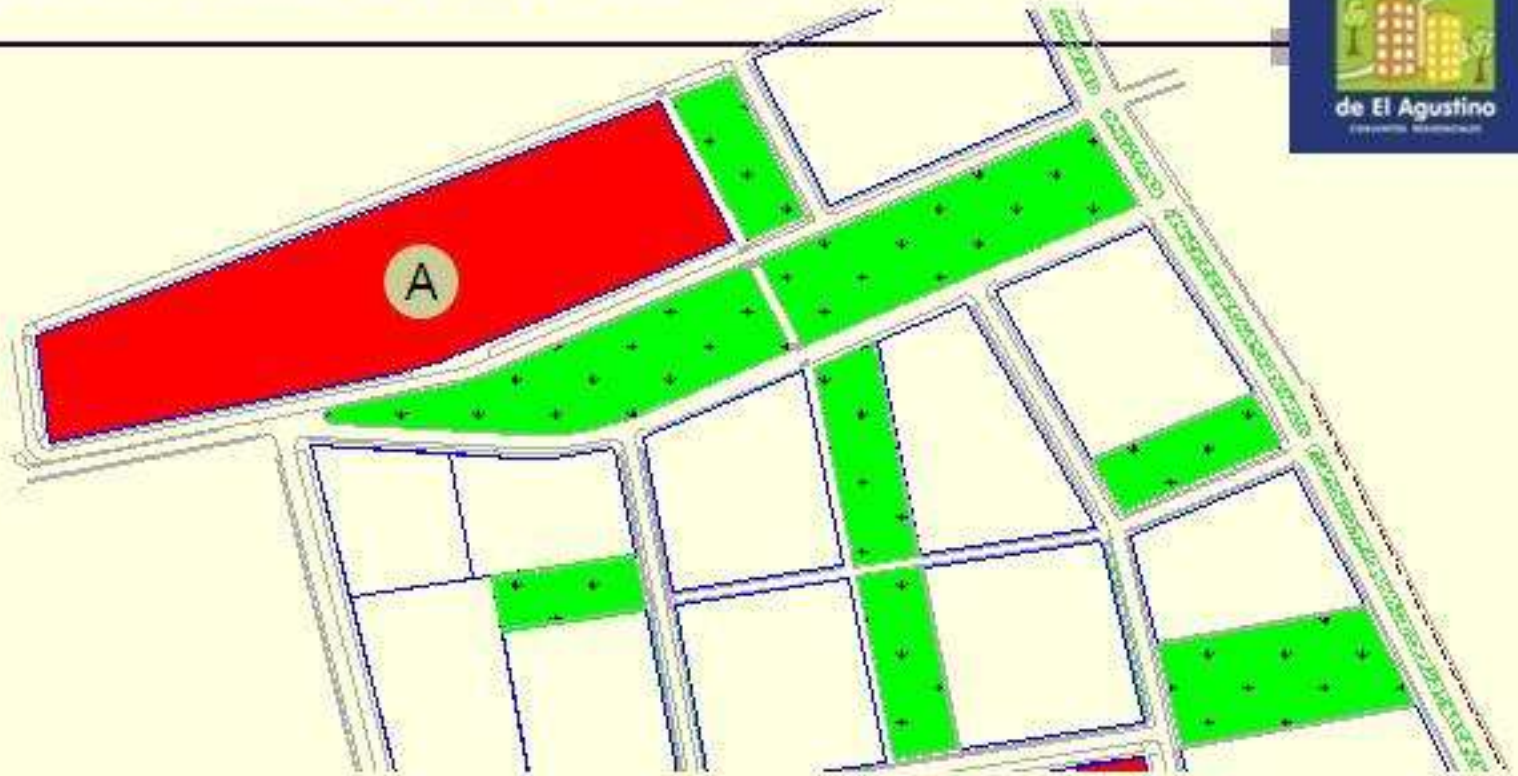
MEJORANDO EL PRODUCTO

PROBLEMAS DEL PROYECTO APROBADO

- La topografía del terreno no coincide con la distribución de las manzanas en el proyecto de habilitación urbana



PROBLEMAS DEL PROYECTO APROBADO



- La principal zona comercial planteada, esta en una zona de poca tránsito y difícil acceso y no es atractiva para principales operadores comerciales.

PROBLEMAS DEL PROYECTO APROBADO

- La zona residencial es pequeña para la gran demanda insatisfecha de viviendas dignas a bajo precio que existe en el mercado.



Pobladores de "El Agustino"

Clientes del Fondo MIVIVIENDA

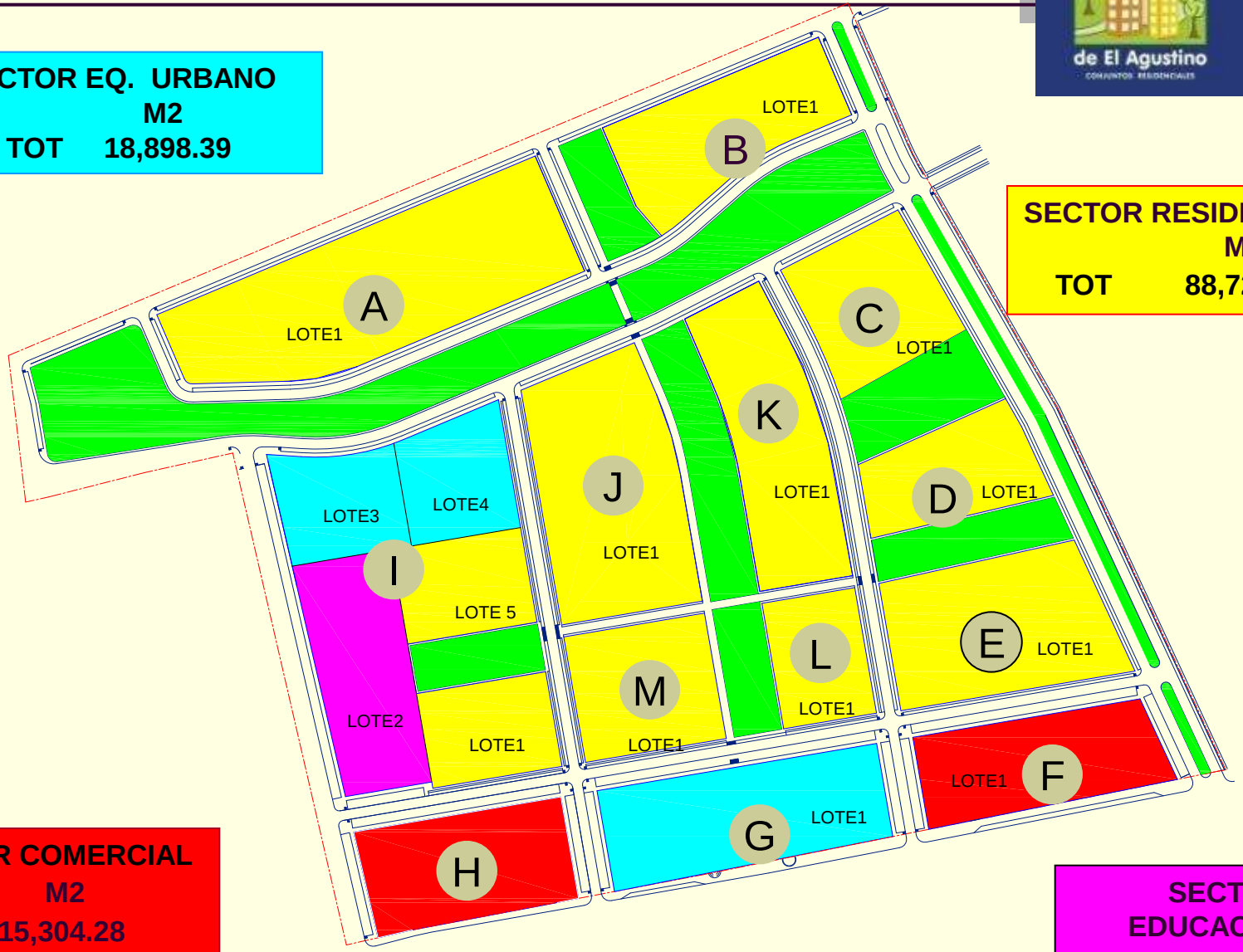
REPLANTEO DE MANZANAS CON TOPOGRAFIA DETALLADA



MODIFICACION PROPUESTA DE HABILITACION URBANA

SECTOR EQ. URBANO
M2
TOT 18,898.39

SECTOR RESIDENCIAL
M2
TOT 88,729.17



SECTOR COMERCIAL
M2
TOT 15,304.28

SECTOR EDUCACION
M2
H-2 7,803.67

Área de Terreno: 227,046.46m2

PROYECTO DE DESARROLLO DE CONJUNTO RESIDENCIAL

Los Parques del Agustino



Desarrollado sobre un terreno de 227,000 m2

Datos:

- N° de Etapas: 3
- Nº de Sub-Etapas: 17
- Duración Prevista : 40 meses
- Entrega de Primeros dptos: Ago 2008
- Inauguración Tottus: Julio 2008



dividido en 4 sectores…



SECTOR RESIDENCIAL

Cada manzana constituye un conjunto residencial



Datos:

- N° de edificios: 170
- Altura de Edificios: 5 pisos
- Nº de departamentos: 3,400
- N° de estacionamientos: 825 u.
- m2 construidos: 218,388 m2

Características del Conjunto Residencial:

- 20 Departamentos por Edificio
- Todas las manzanas cerradas
- 1 Centro comunal por manzana con guardería, salas de reunión depósito, etc.
- Dptos. preparado para recibir gas natural.
- Iluminación y ventilación natural



SECTOR COMERCIAL



Datos:

- N° de Manzanas: 2
- Area de Terreno: 15,300 m2
- M2 de Construcción: 10,000 m2
  Sala de Ventas (mínimo)
- N° de estacionamientos: 100 (mínimo)



Dos manzanas comerciales integradas a través de boulevard municipal y frente a corredor vial Estación Central – San Juan de Lurigancho



SECTOR EDUCACIONAL



Datos:

- N° de Manzanas: 1
- Area de Terreno: 7,800 m2
- M2 de Construcción: 550 m2
  Aulas (mínimo)
- N° de estacionamientos: 10 (mínimo)



Centro de Formación Tecnológica



Institutos de Computación

SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO



Datos:

- N° de Manzanas: 3
- Area de Terrenos : 18,900 m2
  - Sector Comunal: 9,815 m2
  - Mz SERPAR: 4,540 m2
  - Mz Minst. Educación 4,545 m2

SECTOR COMUNAL

- Municipalidad
- Comisaría
- Centro de Salud
- Museo de Sitio
- Boulevard Cultural





CARACTERISTICAS DEL CONJUNTO

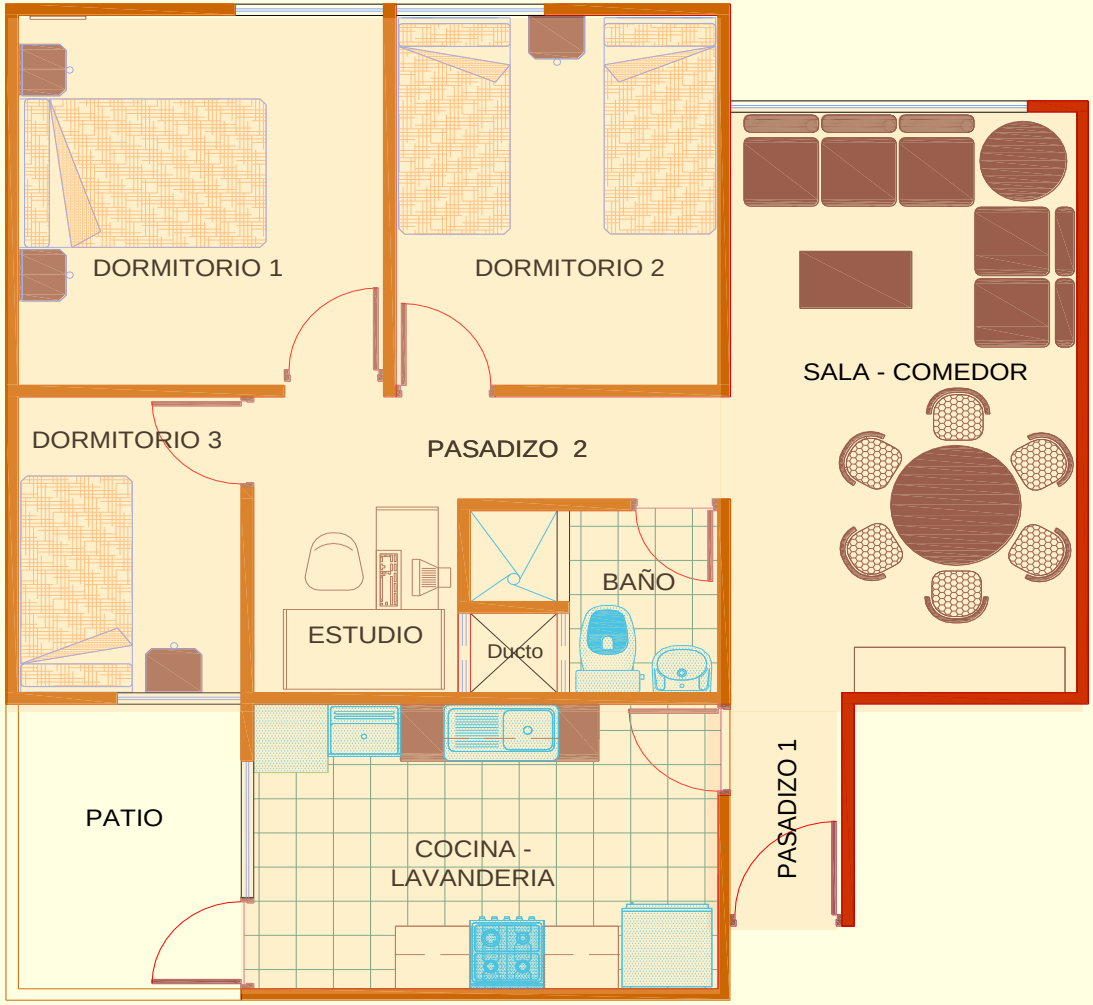




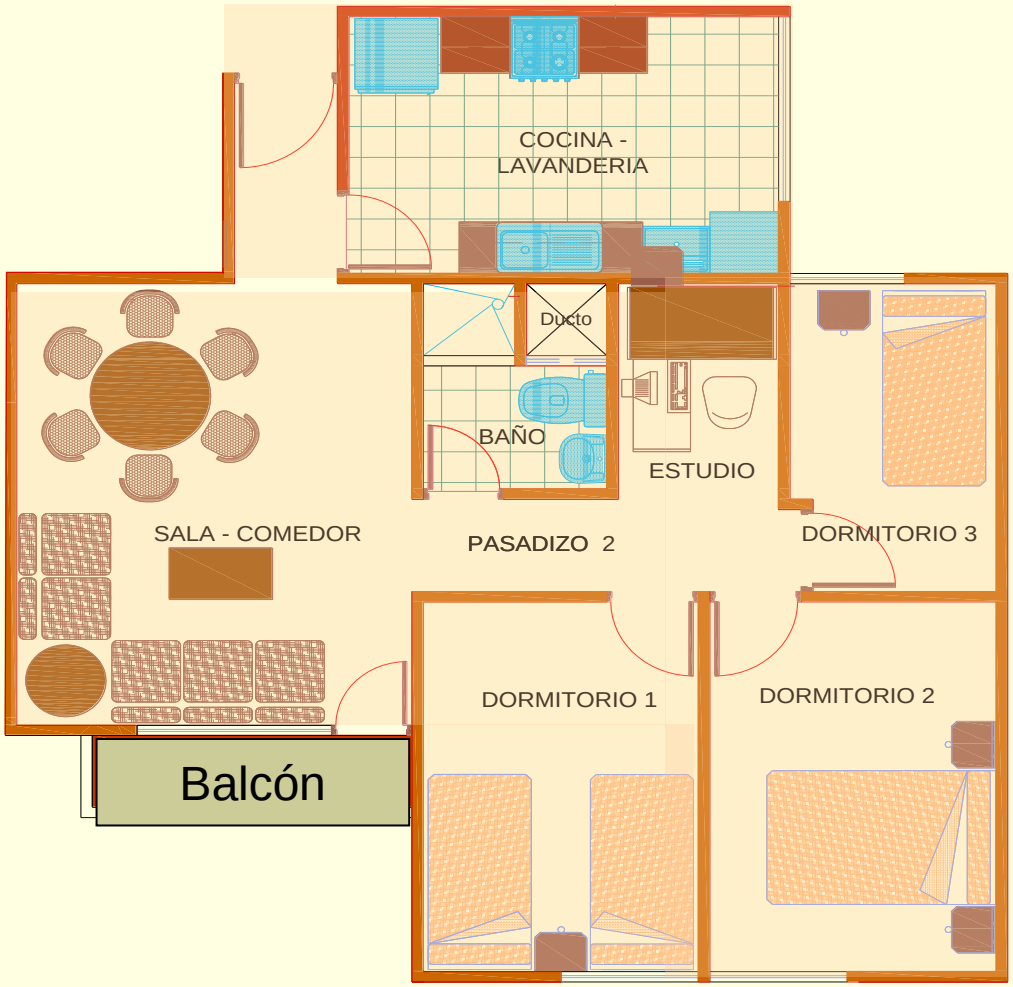




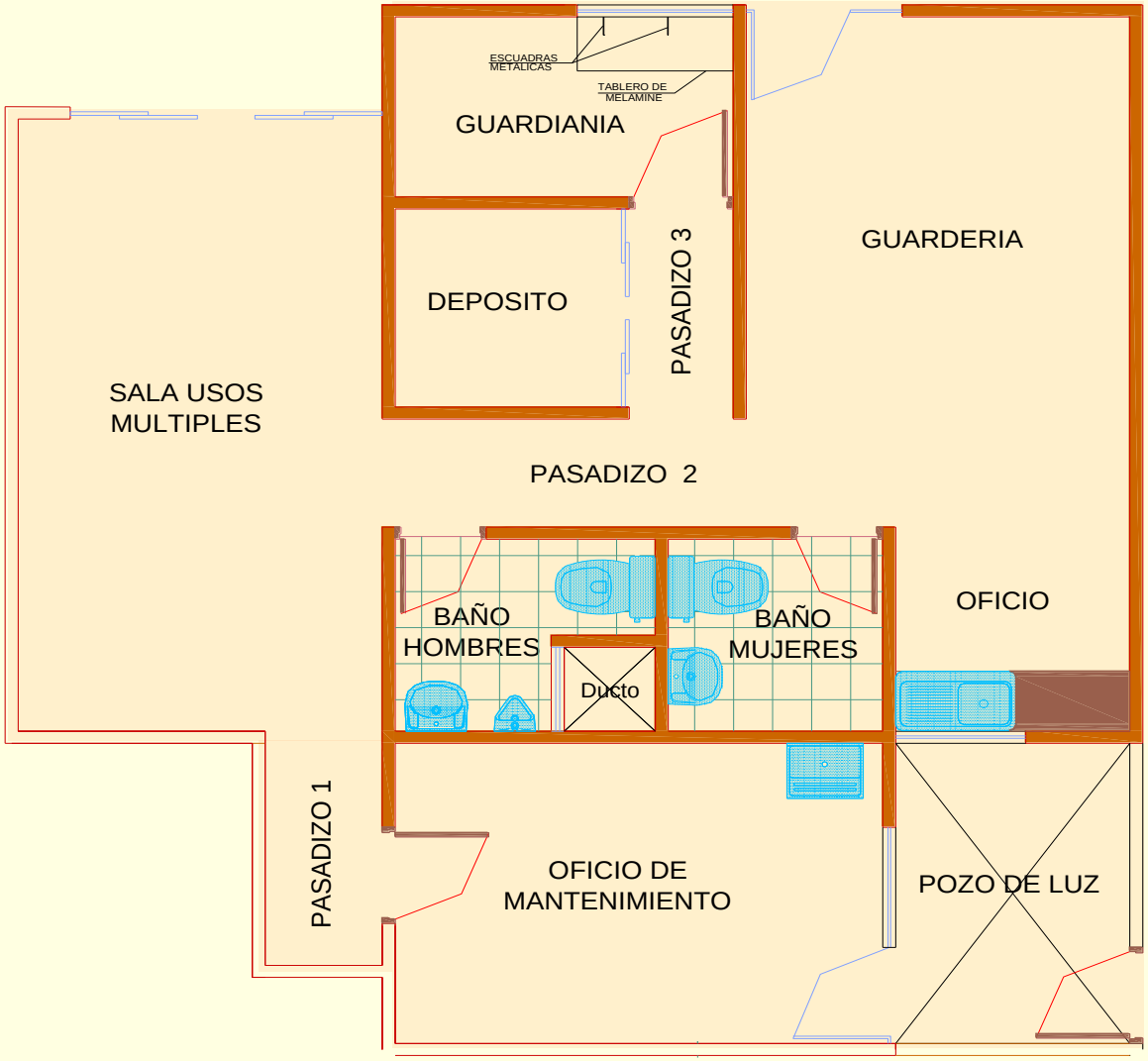
DEPARTAMENTO PRIMER PISO



DEPARTAMENTO SEGUNDO PISO



SALON DE USOS MULTIPLES



DEPARTAMENTO TIPICO

Características

- Sala – Comedor
- Cocina y Lavandería
- Baño Completo
- Sala de estar
- Tres Dormitorio





DEPARTAMENTO MODELO









CUADRO DE ACABADOS

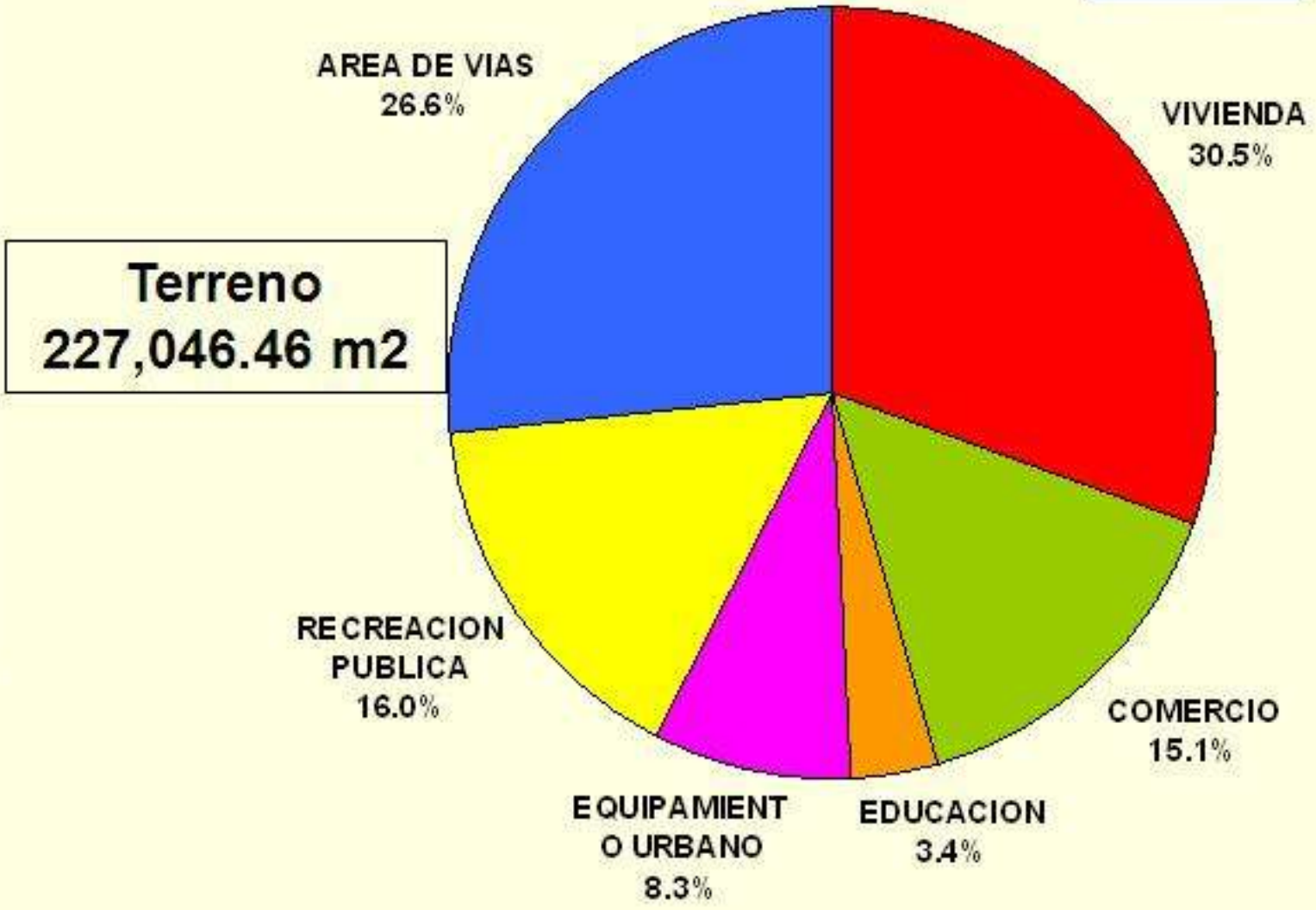
CUADRO DE ACABADOS DEPARTAMENTOS "MHOGAR"					
AMBIENTE	PISO		MURO		CIELORRASO
	VINÍLICO	TAPIZÓN	SOLAQUEADO Y PINTADO	MAYÓLICA PARCIAL (1)	SOLAQUEADO Y PINTADO
SALA-COMEDOR	X		X		X
COCINA-LAVANDERÍA	X		X	X	X
PASADIZO	X		X		X
BAÑO	X		X	X	X
DORMITORIO		X	X		X

(1) En COCINA sobre zona proyectada para mueble de cocina y 1.20 m en perímetro de zona posterior a la cocina; en BAÑO: 1.20 m en todo el perímetro y en ducha 1.80, incluyendo piso y sardinel de 0.20 m.

ASPECTOS ECONÓMICOS

HABILITACION URBANA

USOS DEL TERRENO



COSTO DE TERRENO HABILITADO

Costo Terreno Habilitado	Area m2	US$/m2
Terreno + alcabala + comisión		$18.56/m²
Proyectos de H.U. US$		$0.88/m²
Licencias habilitación urbana		$0.01/m²
Obras habilitacion urbana		$24.97/m²
	227,046.46	**$44.42/m²**
Terreno Residencial	69,292	$90.46/m²
Terreno Comercial Educacional	42,182	$90.46/m²
Total Terreno Rentable	111,475	**$90.46/m²**

ASPECTOS DE DISEÑO

TOPOGRAFIA

Levantamiento topográfico detallado para:

- Ubicar linderos del terreno
- Determinar perfil del terreno para calcular volúmenes de corte y relleno
- Efectuar reacomodo de manzanas a relieve del terreno
- Efectuar reacomodo de canal de regadío y rebose de reservorio
- Calcular inversión en demoliciones





ESTUDIO DE SUELOS

Estudio detallado para:

- Delimitar las áreas con suelo malo
- Determinar nivel de grava y suelo donde se puede cimentar.
- Determinar características de suelo mediante ensayos de laboratorio.
- Análisis de Cimentación
- Diseño de Pavimentos



ESTUDIO DE SUELOS

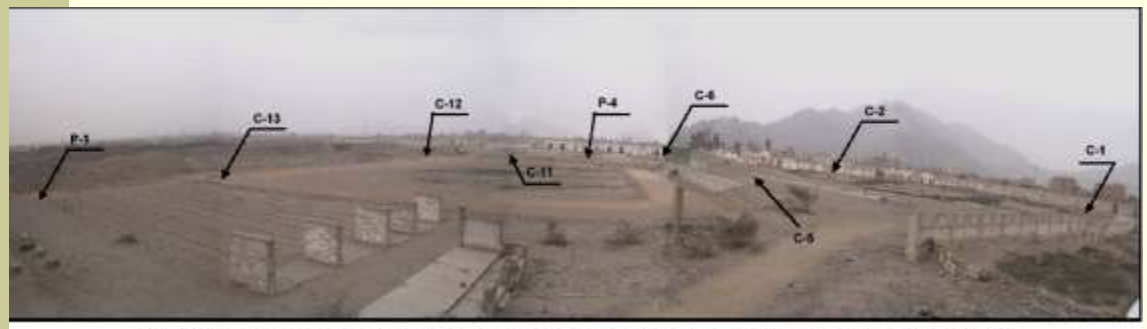


Foto N° 5 : Vista panorámica del área de estudio donde se observa la ubicación de las calicatas C-1, C-2, C-5, C-6, C-11, C-12, C-13, P-1 y P-4

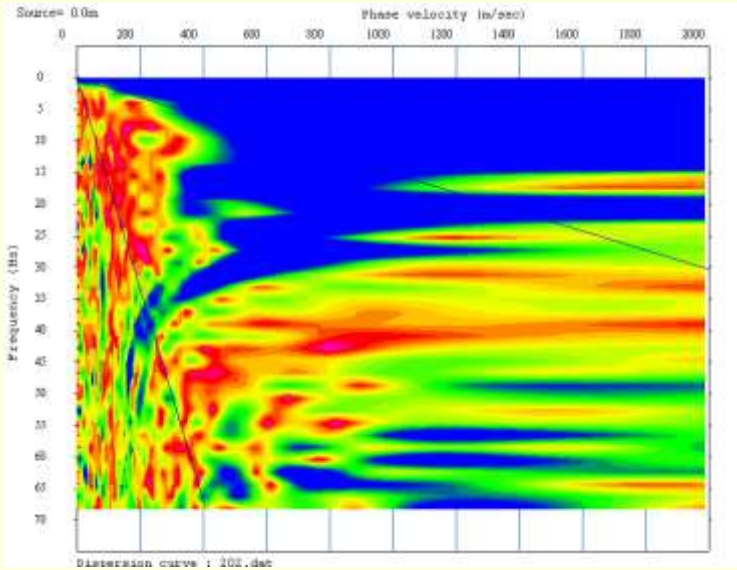
Calicatas





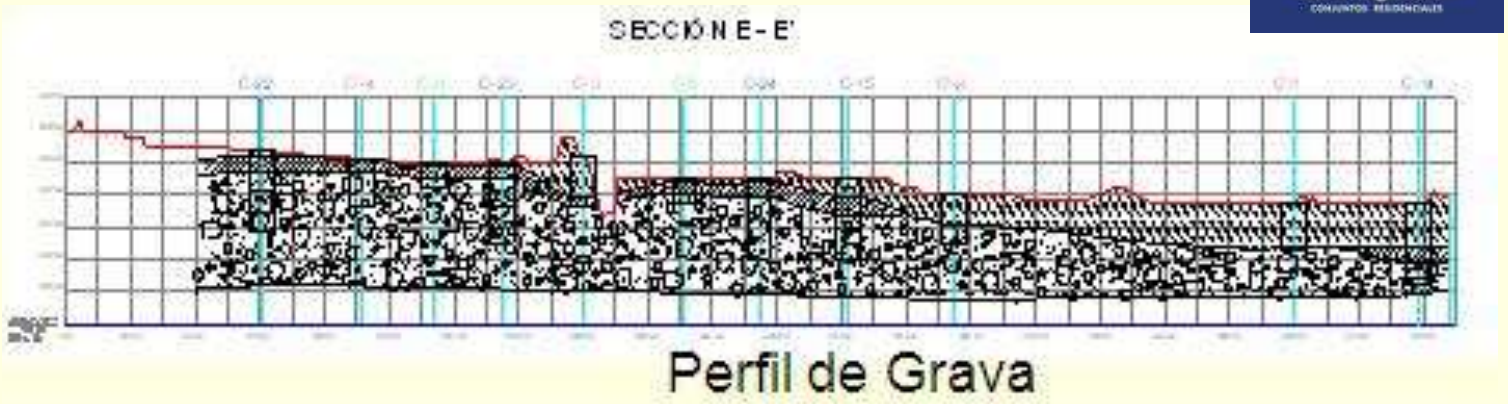
Foto N° 3: Foto aérea de la zona de estudio tomada el 29 de febrero de 1988. Dentro del cuartel La Pólvora se ha delimitado con rojo una zona de excavación. En la actualidad se puede apreciar sólo una parte de esta excavación, el resto está cubierta con gran cantidad de desmonte

Revisión de Fotografías Aéreas Históricas

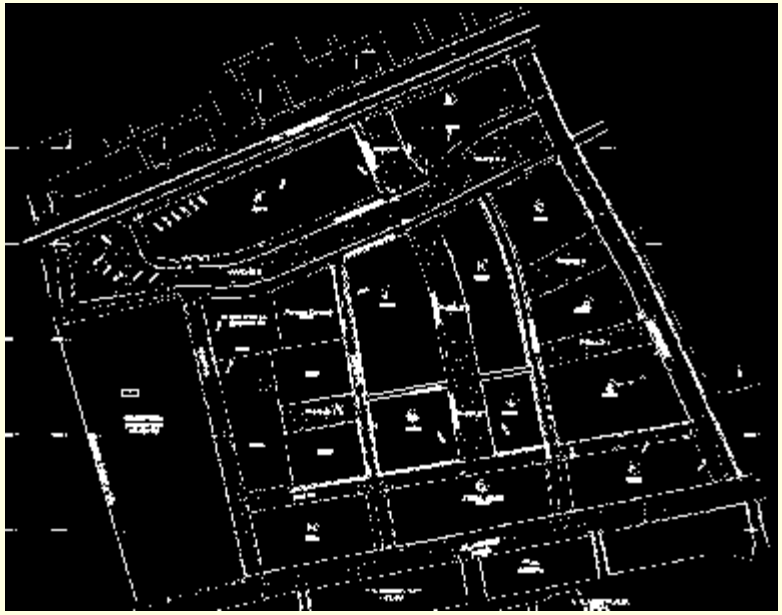


Análisis Geotécnico

ESTUDIO DE SUELOS



Perfil de Grava



Curvas de Nivel de Grava



Rellenos de Mayor Espesor

OPTIMIZACION DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

- Efectuar un plataformado en los edificios para reducir los volúmenes de corte de material.
- Usar material de préstamo debajo de los parques y reemplazar suelo bueno por malo





OPTIMIZACION DE MOVIMIENTO DE TIERRAS







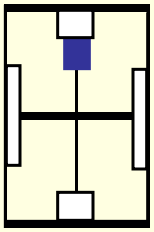


AJUSTE EN DISEÑO DE VIVIENDAS

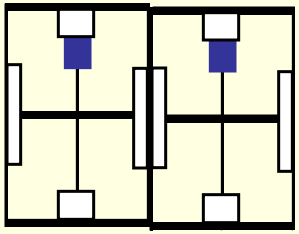
- Determinar dimensiones óptimas de baños para evitar cortes de cerámico.
- Diseñar los vanos de las ventas del tamaño óptimo para disminuir las mermas en los perfiles de aluminio y cristales
- Diseñar la puerta del tamaño óptimo de acuerdo a las dimensiones disponibles en el mercado
- Las alturas de piso a techo de las viviendas serán de 2.30 mts
- Minimizar recorridos de tuberías de agua, desagüe y gas

ESTRUCTURACION DEL CONJUNTO

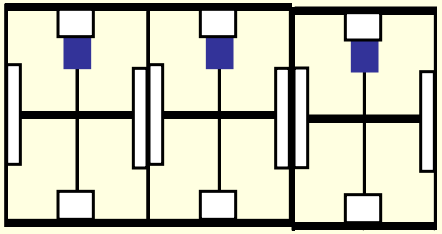
- Evaluar conveniencia de efectuar un diseño con placa vs. Albañilería armada.
- Evaluar conveniencia de usar losas aligeradas, armadas o pre-losas
- Determinar el tipo de cimentación más conveniente de acuerdo al tipo de estructura y suelos.
- Efectuar bloques triples dobles y simples, para ahorrar muros



Edificio Simple



Edificio Doble



Edificio Triple

SELECION DE ACABADOS

- Negociar con proveedores la compra masiva de materiales, pudiéndose obtener ahorros en cerámicos, vinílicos, tapizón, sanitarios, griferías, lavaderos, etc.
- Tener en cuenta la postventa para no tener reclamos continuos

INSTALACIONES ELECTRICAS Y GAS

- Coordinar con proveedor Eléctrico “EDELNOR”, la optimización del número optimo de Subestaciones, para reducir el calibre de los cables.
- Coordinar con CALIDDA el tendido de gas natural dentro del conjunto, haciendo el tendido a la par que la habilitación urbana, manteniendo los retiros correspondientes con otros servicios.

INSTALACIONES SANITARIAS

- Coordinar con SEDAPAL la construcción de un sistema de presión constante para reemplaza tanque elevado central planteado en la factibilidad técnica.
- Dotar de un medidor de consumo por edificio y medidores individuales en cada piso.
- Uso de WC con descarga lateral y aireadores

FUNCIONAMIENTO DE AIREADORES

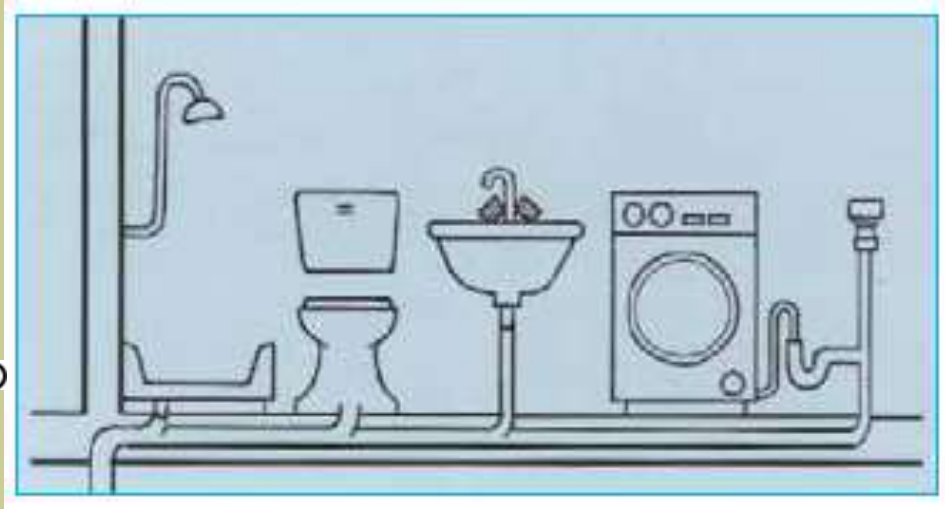
POSICION ABIERTA



POSICION CERRADA



INSTACIONES SANITARIAS



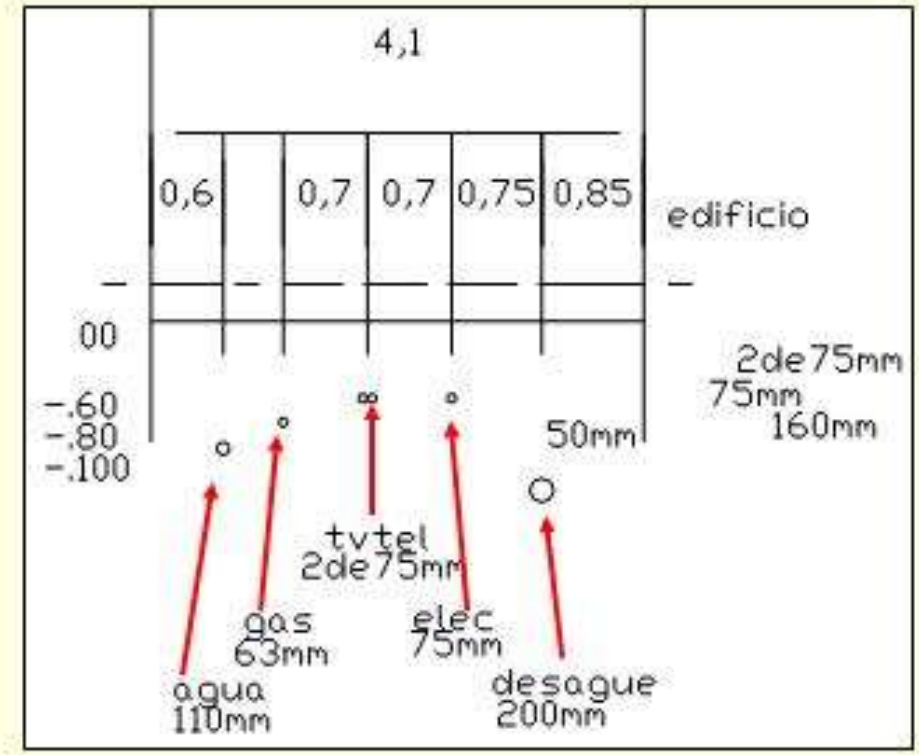






OPTIMIZACION DE DISEÑOS

- Compatibilización de planos de distintas especialidades.
- Revisión detallada de recorridos.
- Diseño de cruces.



ASPECTOS SOCIALES

MANEJO SOCIAL

- Contratación de un sociólogo a tiempo completo, asistido por un relacionador industrial y un relacionador comunitario.
- Preparación de talleres para capacitar personal de construcción de la zona y seleccionar a los mejores.
- Tomar personal capacitado de la zona.
- Contratar bienes y servicios que se pueda de la zona.
- Difundir beneficio directo e indirecto del proyecto para la zona.

RESULTADOS

RESULTADO

CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALNMERAS

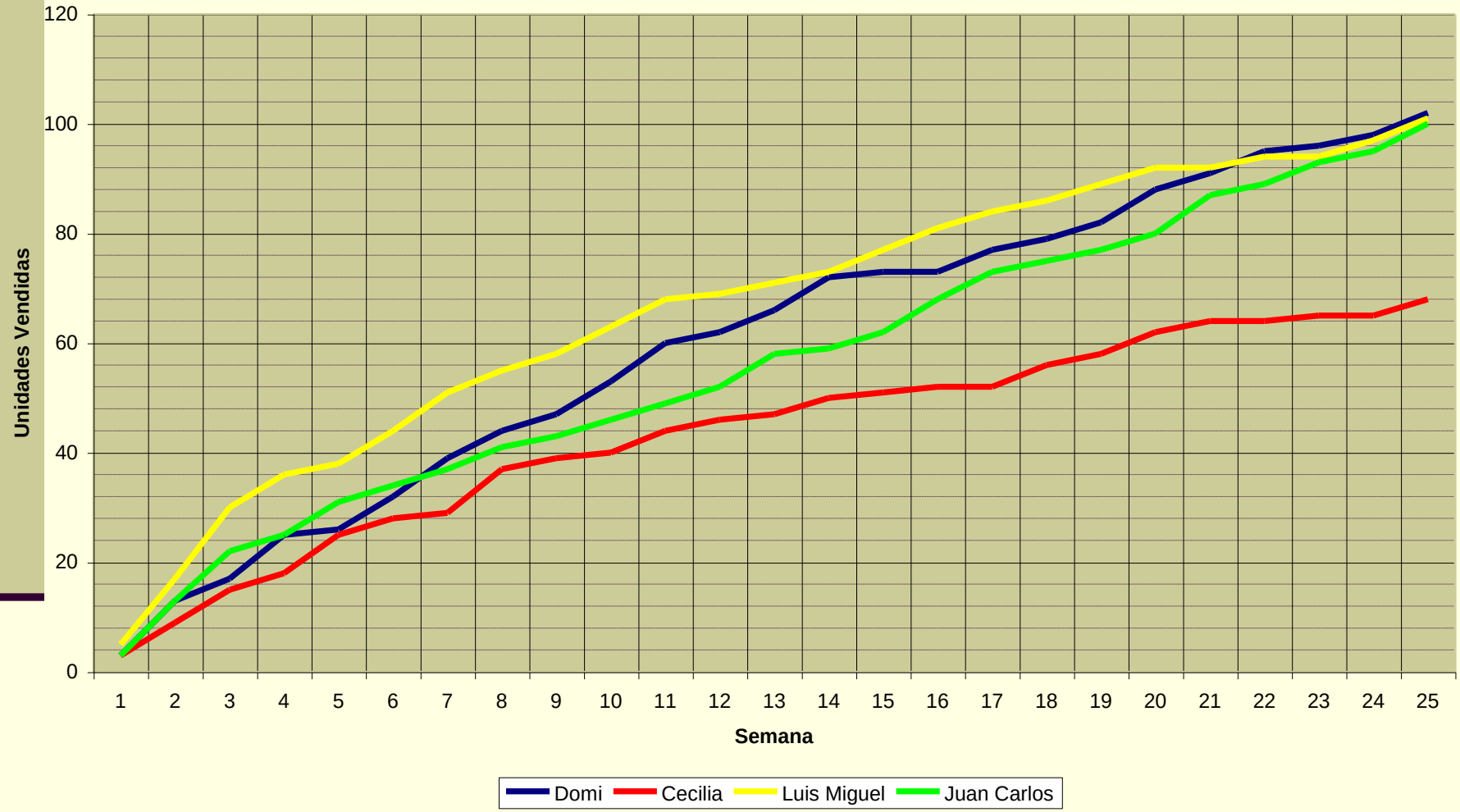
- Primera Etapa
- Sub-etapa Segunda y Tercera
- De 399 departamentos y 1 sala comunal
- 399 Separaciones
  - Aprobado BCP 94
  - Contado 5
  - Plan Ahorro 122
  - En Calificación 104
- Mas de 6100 proformas realizadas



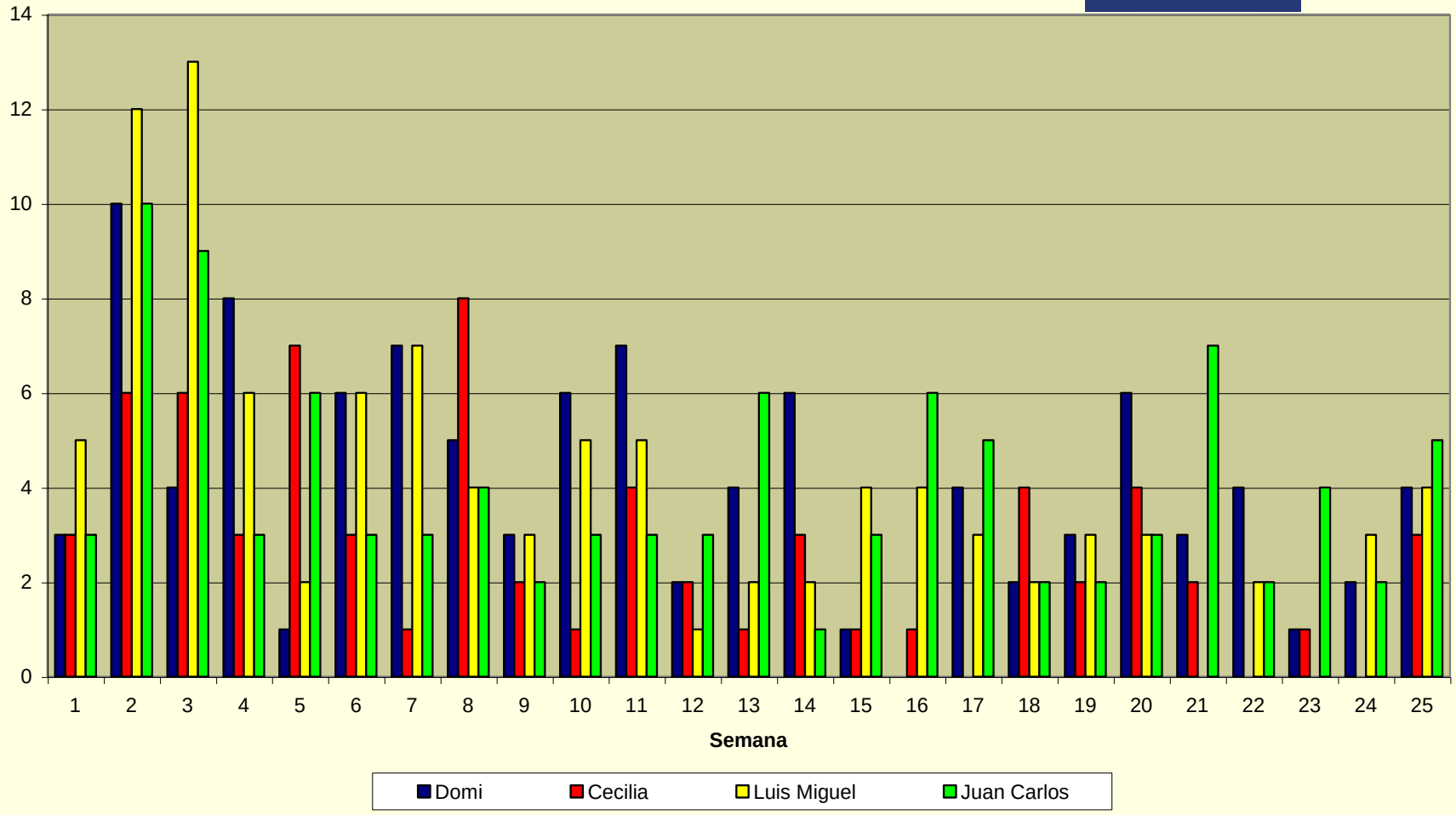




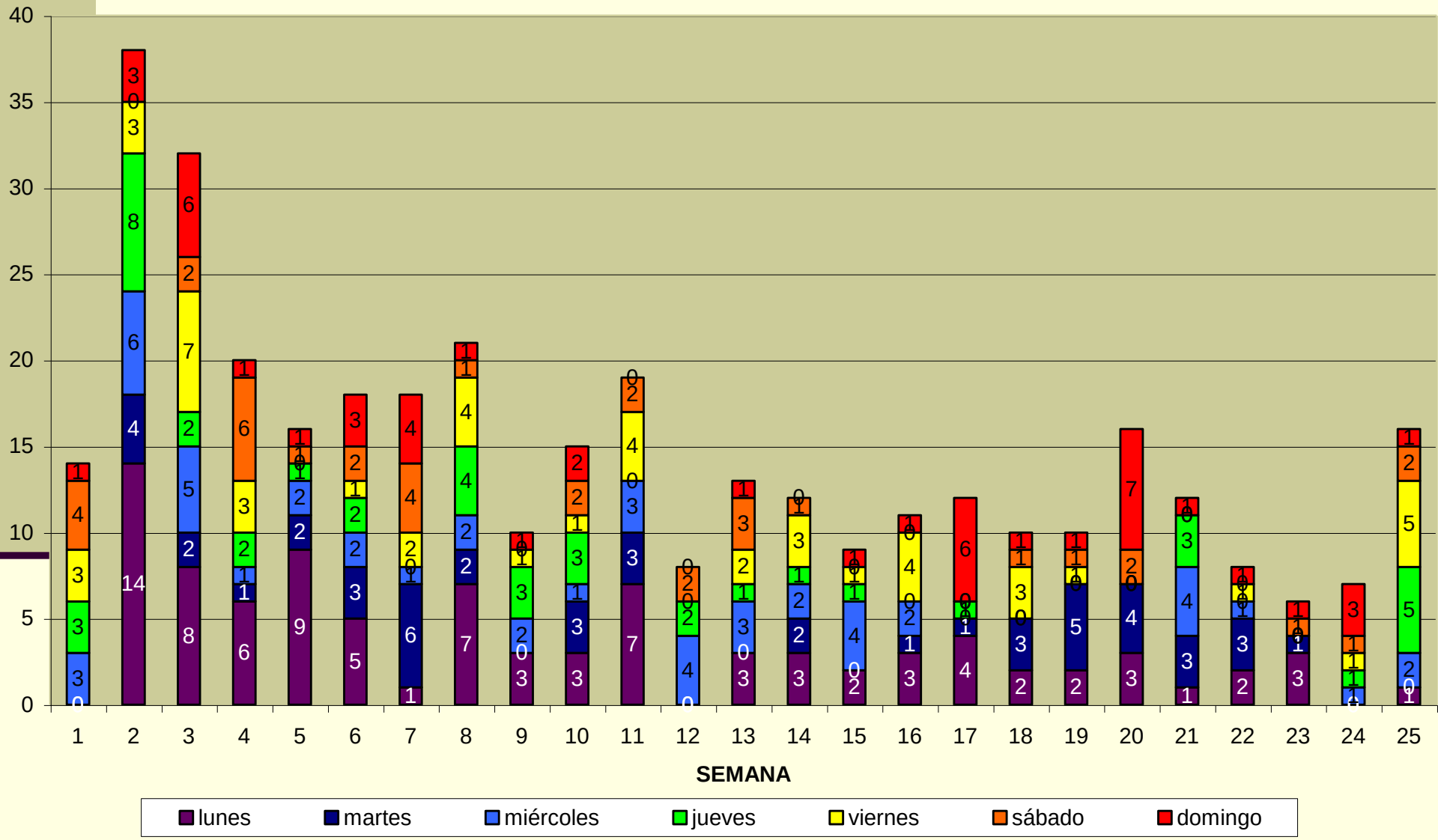
VENTAS ACUMULADAS POR ASESOR



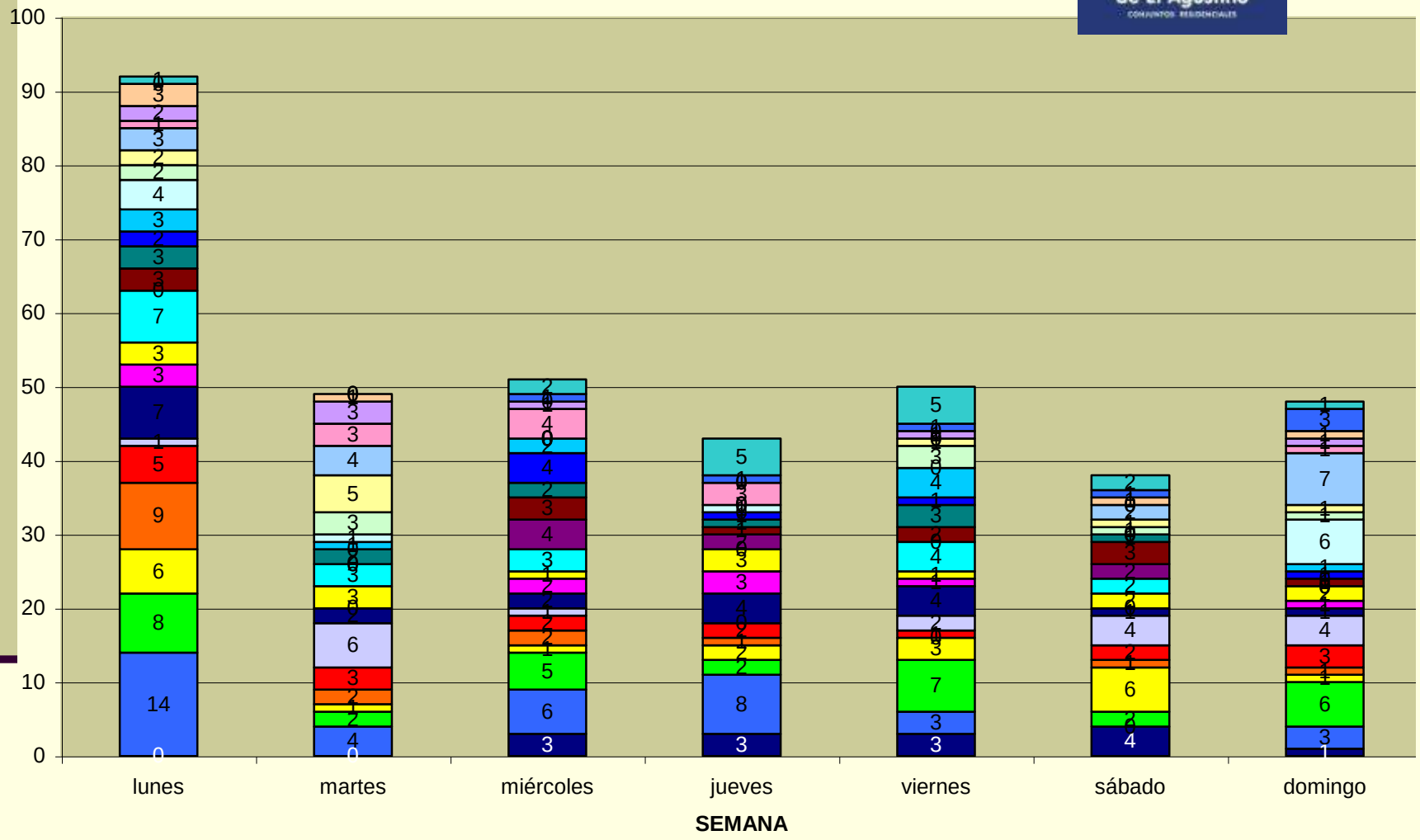
VENTAS POR ASESOR



VENTAS POR SEMANA



VENTAS POR DIA DE LA SEMANA



SEPARACIONES POR DISTRITO

