

— CASO DE ESTUDIO · SAN ISIDRO, LIMA

Parque Acosta 153

Mismo terreno, mejor negocio.

+\$1.38M

INGRESOS BRUTOS
ADICIONALES

+4 dptos

SOBRE EL
ESCENARIO INICIAL

+39%

MÁS ÁREA
VENDIBLE

EDIFICIO MULTIFAMILIAR · 14 DEPARTAMENTOS · LIMA, PERÚ

01 / 05



SIN OPTIMIZACIÓN

10

departamentos

5 niveles útiles (semisótano incluido)

CON OPTIMIZACIÓN

14

departamentos

7 niveles útiles (semisótano incluido)

01

El punto de partida

El CPU permitía 3 pisos. Por estar frente a parque, uno más. Con semisótano, el escenario de partida llegaba a 5 niveles útiles y 10 departamentos.

02

El análisis normativo

Estudiamos la normativa metropolitana y encontramos que era posible sumar 2 niveles aplicando el concepto de mayor altura por colindancia posterior.

03

El resultado

7 niveles útiles, 14 departamentos, +\$1.38M en ingresos brutos adicionales sobre el escenario inicial.



EFICIENCIA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

70%

7 de cada 10 m² construidos generan ingreso.

ÁREA TECHADA TOTAL	3,205 m ²
ÁREA VENDIBLE TOTAL	2,256 m ²
RATIO	Vendible / Techada

RESULTADO FINAL

+39%

MÁS ÁREA VENDIBLE

+540 m²

ÁREA VENDIBLE GANADA

+4 dptos

DEPARTAMENTOS ADICIONALES

MIX DE PRODUCTO FINAL

1 Dormitorio	1 dpto 90.34 m²
2 Dormitorios	7 dptos 120.17 m² c/u
3 Dormitorios	6 dptos 150.68 m² c/u
TOTAL	14 dptos

