



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

FACTORES DE CONFIGURACIÓN DE LOS TERRENOS Y SU RELACIÓN CON LA TOMA DE DECISIONES PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

Línea de investigación:

**Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y
geotecnia**

Tesis para optar al grado académico de Maestro en Gerencia de la Construcción

Moderna

Autor:

Monge Soriano, Jaime Gerardo

Asesor:

Malpartida Canta, Rommel

ORCID: 0000-0003-4228-1309

Jurado:

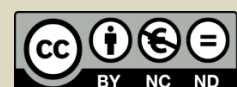
Tello Malpartida, Omart Demetrio

Collins Camones, José Carlos

Bedia Guillén, Ciro Sergio

Lima - Perú

2023



Reporte de Análisis de Similitud

Archivo:

[1A_MONGE_SORIANO_JAIME_GERARDO_MAESTRÍA_2022.docx](#)

Fecha del Análisis:

8/08/2022

Analizado por:

Astete Llerena, Johnny Tomas

Correo del analista:

jastete@unfv.edu.pe

Porcentaje:

1 %

Título:

“FACTORES DE CONFIGURACIÓN DE LOS TERRENOS Y SU RELACIÓN CON LA TOMA DE DECISIONES PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA”

Enlace:

<https://secure.arkund.com/old/view/136180694-670685-112080#q1bKLvayio7VUSrOTM/LTMtMTsxLTIWymgFAA==>



DRA. MIRIAM LILIANA FLORES CORONADO
JEFA DE GRADOS Y GESTIÓN DEL EGRESADO



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**FACTORES DE CONFIGURACIÓN DE LOS TERRENOS Y SU RELACIÓN CON
LA TOMA DE DECISIONES PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE
EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA**

Línea de Investigación:

Desarrollo Urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y geotecnia

Tesis para optar al Grado Académico de Maestro en Gerencia de la Construcción

Moderna

Autor:

Monge Soriano, Jaime Gerardo

Asesor:

Malpartida Canta, Rommel

(ORCID: 0000-0003-4228-1309)

Jurado:

Tello Malpartida, Omart Demetrio

Collins Camones, José Carlos

Bedia Guillén, Ciro Sergio

Lima - Perú

2023

A mi Familia,

Soporte permanente de mi mejora continua

INDICE

RESUMEN.....	8
ABSTRACT.....	9
I. INTRODUCCIÓN.....	10
1.1 Planteamiento del problema.....	10
1.2 Descripción del problema	11
1.3 Formulación del Problema	13
1.4 Antecedentes	14
1.4.1. <i>Antecedentes Internacionales</i>	15
1.5 Justificación de la investigación	16
1.5.1 <i>Justificación</i>	16
1.6 Limitaciones de la investigación.....	17
1.7 Objetivos.....	18
1.7.1. <i>Objetivo General</i>	18
1.7.2. <i>Objetivos Específicos</i>	18
1.8 Hipótesis.....	19
1.8.1 <i>Hipótesis General</i>	19
1.8.2 <i>Hipótesis Específicas</i>	19
II. MARCO TEORICO	20
2.1 Marco conceptual.....	20
2.1.1 <i>Internacional</i>	20
2.1.2 <i>Marco Nacional</i>	22
2.1.3 <i>Marco Local</i>	23
III. MÉTODO.....	28
3.1 Tipo de Investigación.....	28
3.2 Población y muestra	28

3.2.1 Población	28
3.2.2 Muestra	29
3.3 Operacionalización de variables	33
3.3.1 Variable Terreno.....	34
3.3.2 Variable Parámetros Edificatorios.....	35
3.3.3 Variable Ventas.....	36
3.4 Instrumentos.....	37
3.5 Procedimientos.....	45
3.5.1 Diseño de investigación	45
3.5.2 Información a recabar de la Municipalidad de San Borja.....	46
3.5.3 Información de campo	47
3.6 Análisis de datos	47
IV. RESULTADOS	52
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	67
5.1 Proyectos de 3 Pisos.....	67
5.2 Proyectos de 4 Pisos.....	69
5.3 Proyectos de 5 Pisos.....	71
5.4 Proyectos de 8 Pisos.....	73
VI. CONCLUSIONES	77
VII. RECOMENDACIONES	78
VIII. REFERENCIAS	79
IX. ANEXOS	83
Anexo A: Matriz de consistencia	84
Anexo B: Listado de Licencias de Edificación tramitadas ante la MSB período 2016 -2017	85
Anexo C: Ficha de Trabajo de campo.....	110

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 <i>Proceso Inmobiliario</i>	13
Figura 2 <i>Jorge Francisco Sáenz Ráez</i>	39
Figura 3 <i>José Gómez de la Torre Pretell</i>	39
Figura 4 <i>Carlos Felipe Medina Neumann</i>	40
Figura 5 <i>Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por Jorge Sáenz</i>	41
Figura 6 <i>Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por José Luis Gomez</i>	42
Figura 7 <i>Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por Carlos Medina</i>	43
Figura 8 <i>Fichas de Confiabilidad Cualitativa de la Tesis</i>	44
Figura 9 <i>Total Muestra de proyectos aprobados 2016-2017 (por número de proyectos)</i>	55
Figura 10 <i>Total Muestra de Proyectos 2016-2017 (Por m2 techados)</i>	56
Figura 11 <i>Proyectos iniciados con Ventas (Por numero de proyectos)</i>	56
Figura 12 <i>Proyectos Iniciados con Ventas (Por m2 Techados)</i>	57
Figura 13 a <i>Proyectos Aprobados en 2016 (por número de proyectos)</i>	57
Figura 13 b <i>Proyectos Aprobados el 2016 (por m2 de Área Techada)</i>	58
Figura 14 a <i>Proyectos Aprobados en 2017 (Por número de proyectos)</i>	58
Figura 14 b <i>Proyectos Aprobados en 2017 (Por m2 Área techada)</i>	58
Figura 15 <i>Areas de Terrenos en Proyectos de 8 pisos</i>	59
Figura 16 <i>Areas de Los Terrenos de Proyectos de 5 pisos</i>	59
Figura 17 <i>Áreas de Terrenos de Edificios de 4 Pisos</i>	59
Figura 18 <i>Area de Terrenos en Edificios de 3 Pisos</i>	60
Figura 19 <i>Ubicación de Terrenos en Proyectos de 8 Pisos</i>	60
Figura 20 <i>Ubicación de Terrenos en Proyectos de 5 pisos</i>	61
Figura 21 <i>Ubicación de Terrenos en Proyectos de 4 pisos</i>	61
Figura 22 <i>Ubicación de Terrenos en Proyectos de 3 pisos</i>	62
Figura 23 <i>Proyectos de 8 pisos con ventas</i>	62
Figura 24 <i>Proyectos de 5 pisos con ventas</i>	63

Figura 25 *Proyectos de 4 pisos Con Ventas*..... 63

Figura 26 *Proyectos de 3 pisos con Ventas* 64

Figura 27 *Proyectos de 8 pisos (Por numero de proyectos)* 64

Figura 28 *Proyectos de 8 Pisos (Por m2 Area Techada)*..... 64

Figura 29 *Proyectos de 5 Pisos (Por Numero de Proyectos)* 65

Figura 30 *Proyectos de 5 Pisos (Por m2 de Area Techada)* 65

Figura 31 *Proyectos de 4 Pisos (Por Numero de Proyectos)* 65

Figura 32 *Proyectos de 3 Pisos (Por Numero de proyectos)* 66

Figura 33 *Proyectos de 3 Pisos (Por m2 de Area Techada)* 66

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 <i>Licencias otorgadas por la Municipalidad de San Borja en el período 2014 - 2017.</i>	24
Tabla 2 <i>Licencias otorgadas por la Municipalidad de San Borja con parámetros edificatorios vigentes a la fecha.....</i>	25
Tabla 3 <i>Estratificación de la muestra</i>	29
Tabla 4.a <i>Edificios de 8 Pisos</i>	30
Tabla 4.b <i>Edificios de 5 Pisos</i>	30
Tabla 4.c <i>Edificios de 4 Pisos</i>	31
Tabla 4.d <i>Edificios de 3 Pisos</i>	32
Tabla 5 <i>Áreas Diferenciadas de los lotes de Terreno</i>	35
Tabla 6 <i>Requerimiento de estacionamientos en edificaciones residenciales, multifamiliares y conjuntos residenciales</i>	36
Tabla 7 <i>Áreas mínimas de vivienda</i>	36
Tabla 8a <i>Datos de campo de Edificios de 8, 5 y 4 pisos</i>	48
Tabla 8b <i>Datos de campo de Edificios de 3 pisos</i>	50

RESUMEN

La solución de la vivienda urbana en Lima, donde se concentra el 27% de la población del Perú, tiene un componente informal del 70%, donde el Estado Peruano se encarga que los sectores D y E tengan acceso a unidades inmobiliarias dignas y/o se formalicen debidamente, estando el resto de la demanda atendida por el sector privado siendo el objetivo de la presente tesis investigar los factores de configuración de los terrenos para la decisión de implementar un Proyecto inmobiliario en el distrito de San Borja empleando un enfoque cualitativo, explicativo a nivel descriptivo, no experimental, prospectivo y transversal, considerando el comportamiento real de los proyectos con los parámetros edificatorios vigentes desde el 26 de enero de 2016 en la Municipalidad de San Borja. En cuanto al desarrollo de la investigación, el procedimiento involucró la obtención de datos disponibles acerca de los inmuebles analizados pertenecientes a la municipalidad de San Borja, visitas detalladas a cada uno de los inmuebles y, la condensación y procesamiento minucioso de datos relevantes para las variables consideradas: tamaño del terreno, costo, parámetros edificatorios, facilidades constructivas, acabados y venta. Los resultados de esta investigación se orientan a determinar la configuración óptima del terreno para desarrollar proyectos inmobiliarios en el distrito de San Borja. En ese orden, se define el tamaño óptimo de los departamentos, los factores que agregan valor al inmueble en las diferentes configuraciones verticales de edificios de 3 a 8 pisos en terrenos de esquina y zonas intermedias, así como la posible necesidad de la acumulación de lotes contiguos para asegurar el éxito del proyecto.

Palabras Clave: terrenos, proyecto inmobiliario, parámetros edificatorios y San Borja

ABSTRACT

The solution to urban housing in Lima, where 27% of Peru's population is concentrated, has an informal component of 70%, with the Peruvian State ensuring that sectors D and E have access to decent and affordable housing units and/or are properly formalized. The rest of the demand is met by the private sector. The aim of this thesis is to investigate the various factors influencing land configuration for the decision to implement a real estate project in the San Borja district, using a qualitative, explanatory approach at a descriptive, non-experimental, prospective, and cross-sectional level. This involves considering the actual behavior of projects with the building parameters in effect since January 26, 2016, in the San Borja Municipality. Regarding the research development, the procedure involved obtaining available data on the analyzed properties belonging to the San Borja municipality, conducting detailed visits to each property, and performing thorough condensation and processing of relevant data for the considered variables: land size, cost, building parameters, construction facilities, finishes, and sales. The results of this research are aimed at determining the optimal land configuration for effectively developing real estate projects in the San Borja district. In this context, the optimal size of apartments is defined, as well as the factors that add significant value to properties in various vertical configurations of buildings ranging from 3 to 8 floors on corner lots and intermediate zones. Additionally, the potential need for accumulating contiguous lots to ensure the overall success and feasibility of the project is examined and secure.

Keywords: Land, real estate project, building parameters, San Borja

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Según información del área de investigación del diario El Comercio, en el año 2014 había en el Perú 8 mil empresas inmobiliarias y constructoras informales, sin embargo, no tienen continuidad, ya que la mayoría termina con un solo proyecto y la mayoría de las oportunidades sin el cierre correcto del proyecto que corresponde a la inscripción registral de los inmuebles conformantes del Proyecto. Existe demanda, existe oferta, pero no hay una continuidad que genere satisfacción de las necesidades y la generación de una fuente de empleo a través de la construcción.

Los sectores B y C requieren de viviendas que respondan a un buen diseño con optimización del tamaño total, con acceso a los servicios básicos y tecnológicos, así como un estacionamiento, estando este tipo de inmuebles a cargo del sector privado (El estado peruano construyó las últimas viviendas de este tipo en los años 80 “Las Torres de San Borja”).

Las empresas inmobiliarias deben tener proyectos que puedan captar a los usuarios finales que tengan las condiciones bancarias exigibles y con el suficiente ahorro para la cuota inicial, para ello deben contar con un terreno de forma y tamaño que respondan a un precio adecuado. Este terreno debe contar con parámetros urbanísticos acordes con el tamaño de la unidad inmobiliaria, que permita el financiamiento del mismo, diseño arquitectónico acorde al perfil del usuario final, selección de acabados y servicios, con áreas comunes útiles y amigables, todo ello con un costo de construcción que no exceda el presupuesto original, supervisión de obra adecuado y una campaña de marketing que capte el interés del público objetivo para que el equipo de ventas formalice los contratos para que el banco financie a los usuarios finales. Se debe contar con apoyo legal para la obtención de las licencias, formalización de contratos, conformidad de obra e independización de los inmuebles.

El elemento primordial dentro de los proyectos, lo constituye el terreno, en cuanto al área, forma y evidentemente su ubicación y entorno. En el contexto urbano de Lima y específicamente dentro del distrito de San Borja, se ha producido una “atomización” de los lotes, implicando para ello que se compren lotes contiguos (dos o tres), comprándose individualmente con edificación existente en ellos, generándose un período de “negociación” cuando los propietarios de los lotes no están totalmente de acuerdo en vender y sobre todo en los precios de venta, a la par que se genera un mayor tiempo en el saneamiento legal por la acumulación registral de los lotes, que a su vez influye en la obtención de los certificados de factibilidad de servicios, así como en la licencia de demolición de las edificaciones existentes dentro de los lotes.

1.2 Descripción del problema

En la situación actual, los municipios en forma potestativa a través de los Certificados de Parámetros Edificatorios, están reglamentando un número determinado de estacionamientos para el número de dormitorios que tiene cada departamento, lo que influye en la construcción de sótanos para albergarlos, pero con dimensiones mínimas que resultan deficitarios por lo incómodo que resultan las maniobras para estacionarse, lo que está fuertemente influenciado por las dimensiones del terreno y por los elementos estructurales verticales que van desde el nivel de cimentación de la edificación. La cabida debe contemplar dimensiones confortables para los estacionamientos y rampas de acceso, que permitan la venta de los departamentos ya que de lo contrario generaran reclamos ante entidades como INDECOPI, pero lo real es que atentan contra futuros proyectos del promotor por la mala referencia del proyecto concluido anteriormente. Esto influye en la determinación de las áreas a construir teniendo un gran peso en el costo del producto final, sin manera de enmendarlo posteriormente.

Asimismo, los certificados de parámetros edificatorios determinan porcentajes máximos de departamentos con departamentos de uno, dos y tres (o más) dormitorios, lo que obliga a tener un “mix” que no necesariamente corresponde al tamaño óptimo que el proyecto determina a través del estudio de mercado previo a la compra del terreno. En el caso particular del distrito de San Borja los parámetros indican un área de estacionamiento para bicicletas

Una vez comprado el terreno debe implementarse la programación del proyecto que influyó en la decisión de compra, con determinación precisa de las fechas de entrega, sin tener los planos de construcción, lo que constituye uno de los pilares para que la promoción inmobiliaria sea continua, esto es la calificación por cumplimiento, afectando los plazos de construcción del inmueble. Tratando de sintetizar la situación se presenta la presente Figura 1, donde se visualiza que el negocio inmobiliario es un círculo cerrado de actividades concatenadas, pues si alguno de los agentes faltase no se concretaría el evento inmobiliario, identificándose al Promotor, El cliente y la Entidad Financiadora, todas enfocadas en el bien inmueble en el cual acciona la ubicación del terreno y los Parámetros edificatorios de la municipalidad involucrada. Para efectos del presente estudio, estos datos se circunscriben al distrito de San Borja. La necesidad del cliente, debe ser satisfecha por el Promotor y debe estar dentro de costos a los cuales puede acceder por la calificación de la entidad financiadora.

1.3 Formulación del Problema

Figura 1

Proceso Inmobiliario



Como puede apreciarse uno de los factores desencadenantes del evento inmobiliario lo constituye la tenencia del terreno sobre el cual se edificará, por lo cual la decisión de compra del terreno, es el hito de inicio del proyecto inmobiliario, generalmente luego de elaboración de una “cabida” a cargo de un arquitecto, pero ¿cómo tener la certeza que la fuerte inversión que se va a realizar es viable?, ¿Qué factores o configuración del terreno deben ser convenientemente evaluados para que el proyecto sea rentable y por ende repetible?, ¿Cuáles son las premisas que brinda la configuración del terreno que influyen en que un proyecto sea exitoso y otros no?

Problema General:

¿Cuáles son los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?

Problemas específicos:

1. ¿De qué manera afectan los parámetros urbanísticos y edificatorios en los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?
2. ¿Cuál es el tamaño óptimo de las unidades inmobiliarias que permiten los parámetros urbanísticos y edificatorios en los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?
3. ¿Cuál es el tamaño óptimo de los terrenos a ser adquiridos que permiten el éxito del proyecto inmobiliario e influyen en la plusvalía de las unidades inmobiliarias?

1.4 Antecedentes

La Tesis “*Factores críticos del sector inmobiliario para incursionar del NSE A y B al NSE C y D de Lima Metropolitana*”, De La Torre et al. (2013) identifica 5 factores críticos:

1. Los parámetros urbanísticos, 2. Respaldo económico, 3.-Importancia en la compra del terreno, 4.-Optimización de los costos de construcción y 5.- Experiencia del promotor. Esta investigación llega a identificar los factores críticos sin llegar a un protocolo, con la visión de atender a los sectores C y D que tienen un soporte de subsidio a través del Estado y sus programas de vivienda masiva donde las optimizaciones de los procesos de construcción son significativas en el costo del producto, afectando la percepción de calidad y exclusividad que tiene el enfoque a partir del cliente.

Según la Tesis “*Desarrollo de un proyecto inmobiliario dirigido al NSE B compuesto por un edificio multifamiliar de cincuenta y un viviendas en el distrito de Pueblo Libre*”, Carpio (2014), concluyendo que la diferenciación es uno de los factores más importantes, incidiendo en la “utilización de acabados y terminaciones de alta calidad que le puedan brindar un valor agregado a la vivienda ofrecida”, asimismo “innovar con certificación leed”

de la empresa inmobiliaria, el factor “terreno” lo involucra en el plan de acción como “búsqueda de zonas estratégicas para la ubicación de los proyectos, considerando que se deben desarrollar en zonas residenciales frente a parques, con fácil acceso a avenidas cercanas a lugares de esparcimiento y ocio que frecuente nuestro sector”, siendo una conclusión importante que “el producto a desarrollar son edificios con unidades inmobiliarias de en promedio 100 m² con departamentos exclusivos y no masivos. Son proyectos con pocos departamentos para garantizar más la idea de privacidad de sus ocupantes”

Sin embargo, en la Tesis “*Identificación de atributos del producto inmobiliario que influyen en la decisión de compra de vivienda en Lima Metropolitana aplicación de la herramienta en un caso*”, Chacaltana (2017) luego de seleccionar una población identificada en los sectores B y C aplica la herramienta en 90 personas encontrando que el primer atributo es la Ubicación, luego el precio que está asociado a la ubicación del predio, siendo el tercer lugar el tamaño (que está en relación con el factor precio) y luego muy distante está el factor “marca” que involucra al promotor-constructor inmobiliario, mientras que en último lugar está la “sostenibilidad” de la edificación asociada a certificaciones de ahorro energético y amigable con el medio ambiente”.

1.4.1. Antecedentes Internacionales

Egert y Mihalj (2007) estudiaron sobre el ámbito de Europa Central y del Este, involucrando 19 naciones y concluyeron que el éxito de un proyecto inmobiliario se basa en tres factores: el costo del terreno, el costo de la construcción y las condiciones de financiamiento, lo que implica el optimismo que bajo estas condiciones se asegura el éxito, en el ámbito señalado. Este estudio que involucra países emergentes de regímenes dictatoriales de enfoque comunista, con necesidades de vivienda, identifica plenamente al terreno como base del desarrollo de proyecto inmobiliario, determinando que los menores

costos son requisito para satisfacción de los clientes que no requieren de mayor diferenciación o personalización por el carácter masivo de la construcción, que es el segundo factor de la cadena verificada.

El factor financiero, vital para el logro exitoso de los proyectos, al contener intereses especulativos, tanto de las entidades e inversionistas privados, sobre políticas de estado, mostraron en Estados Unidos como en España con mayor énfasis que en otros países afectados, que los costos de los inmuebles pueden ser “inflados”, alentando el desarrollo inmobiliario, provocando una “burbuja” que se mantiene hasta que se disloca el equilibrio entre lo real y la realidad ficticia generada por las especulaciones. Este fenómeno, alentó en muchos países, incluido Perú, al desarrollo inmobiliario.

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación

La promoción inmobiliaria está estrechamente relacionada con el sector construcción, ya que dentro de la estructura de costos de un proyecto inmobiliario, el servicio de construcción tiene un peso cercano al 50%, siguiendo en incidencia el costo del terreno, actividades muy vinculadas al sector y como bien se sabe es de dinámica multiplicadora, ya que un puesto directo de construcción “arrastra” un número mayor de puestos indirectos de trabajo, por lo que optimizar criterios para que la inversión sea sostenida y replicable, se brinda bienestar a un importante número de la población y permitiendo que esta continuidad logre la optimización de los procesos constructivos redundando en mayores estándares de calidad en beneficio de los profesionales y técnicos involucrados.

El presente trabajo abarca cuantificaciones técnicas aplicables a los elementos de un proyecto de inversión estrechamente relacionado al sector construcción, a fin que se minimice los riesgos de paralización y/o abandono, ya que una obra sin concluir, al cabo de

cierto tiempo se constituye en un monumento al fracaso, incidiendo en el paisaje urbano en detrimento del espíritu emprendedor, que implica la generación de puestos de trabajo que contribuyan al bienestar de la población.

Las conclusiones que se extraigan serán relevantes para que la Municipalidad de San Borja revise el marco de los parámetros edificatorios en beneficio del crecimiento eficiente y armónico para el distrito, y su plan de desarrollo urbano para viviendas multifamiliares, ya que su reciente Ordenanza N° 593-MSB del 22 de setiembre de 2017, sobre “Edificaciones sostenibles” se orienta a edificaciones comerciales o corporativas.

El sector privado, especialmente los inversionistas, podrán contar con factores ajustados a las condiciones vigentes para optimizar o racionalizar el tamaño de los proyectos que pretendan implementar en un distrito con tantas condiciones favorables para el desarrollo y renovación inmobiliaria, como lo es San Borja

1.6 Limitaciones de la investigación

El alcance de esta investigación es revisar sobre una muestra real de edificaciones los factores de la configuración de los terrenos en proyectos inmobiliarios aprobados mediante Licencia de construcción por parte de la Municipalidad de San Borja, a partir de la emisión de los parámetros edificatorios en vigencia desde el 26 de enero de 2016 hasta diciembre de 2018 que es la fecha de inicio de este estudio.

La investigación toma datos reales a través de un formato que recoge estado de avance, áreas de terreno y construcción, datos de equipamientos, tamaño y número de habitaciones de departamentos, estacionamientos y ubicación del proyecto, así como las ventas realizadas.

Las limitaciones del presente estudio son:

1. Está restringido al distrito de San Borja

2. Los datos de campo no han podido ser filtrados con datos de la municipalidad de San Borja, debido a motivos a protección de la creación intelectual de los proyectistas, así como por la imposibilidad de elaboración de informes por parte de la citada Municipalidad.
3. La poca comunicación con los propietarios de los inmuebles para registrar sus apreciaciones y expectativas sobre el inmueble adquirido, al tener recelo de brindar información que consideran privada.

1.7 Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Analizar y evaluar los factores más convenientes para la configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja

1.7.2. Objetivos Específicos

- a) Establecer el rango de tamaño mínimo (frente y área) de un terreno, tomando en cuenta los parámetros urbanísticos y edificatorios para edificios multifamiliares en la Municipalidad de San Borja.
- b) Evaluar la relación entre los parámetros urbanísticos y edificatorios para edificios multifamiliares en la Municipalidad de San Borja y el tamaño de las unidades inmobiliarias (producto) determinado en función de la configuración del terreno.
- c) Determinar la configuración de los terrenos en el distrito de San Borja, que permiten el éxito del proyecto inmobiliario de edificaciones multifamiliares e influyen en el mantenimiento o pérdida de valor del inmueble como plusvalía

1.8 Hipótesis

1.8.1 Hipótesis General

Es exitosa y adecuada la configuración de factores de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja

1.8.2 Hipótesis Específicas

- 1) Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Municipalidad de San Borja influyen en la selección de proporciones y configuración del terreno, para lograr el éxito del proyecto inmobiliario de edificación multifamiliar.
- 2) Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Municipalidad de San Borja, tienen restricciones en las dimensiones de los terrenos que influyen en la determinación del tamaño de los departamentos del proyecto multifamiliar.
- 3) Una mayor plusvalía de los inmuebles producto del Proyecto inmobiliario de edificación multifamiliar, es debido a los factores de configuración del terreno en el distrito de San Borja.

II. MARCO TEORICO

2.1 Marco conceptual

2.1.1 Internacional

Resulta inmemorial el concepto básico de un proyecto inmobiliario como lo dicen los especialistas: “*location, location, location*” (“ubicación, ubicación, ubicación”), ya que un inmueble se valora en función a su entorno en conceptos tales como seguridad, proximidad a áreas verdes, cercanía a centros comerciales, transporte, clima, así como a un concepto intuitivo como es la plusvalía.

Egert y Mihalj (2007) estudiaron sobre el ámbito de Europa Central y del Este, involucrando 19 naciones y concluyeron que el éxito de un proyecto inmobiliario se basa en tres factores: el costo del terreno, el costo de la construcción y las condiciones de financiamiento, lo que implica el optimismo que bajo estas condiciones se asegura el éxito, en el ámbito señalado.

El concepto de marketing, definido por Ryan (2001), como el proceso de orientar y dirigir las actividades de producción y diseño entre otras, a fin de dirigir el flujo del producto y servicios hacia el consumidor. Este concepto incrementa el peso del diseño y la calidad del producto inmobiliario como factor de evaluación en el lanzamiento de un proyecto inmobiliario.

La Gestión de Calidad Total, introducida por Edward Deming, es básicamente, según Drummond (2001) una “filosofía” empresarial que se funda en la satisfacción del cliente, donde una estrategia es la de “obtener una calidad superior pagando el mismo dinero o , mejor aún, pagando menos”, este enfoque que los proyectos inmobiliarios deben encontrar los detalles que permitan la diferenciación del producto, elevando los estándares de acabados para la ubicación del producto, siendo eso perceptible por el cliente, estando estos márgenes dentro del costo programado del producto.

Según el experto Ing. Francisco Sáenz, el enfoque de los Proyectos de Inversión, somete los Proyectos a determinación de ratios que permitan su viabilidad a través de los criterios:” 1° técnicos (puede construirse), 2° legal (saneamiento de terrenos y obtención de licencias) 3° económico- financiero (obtención y apalancamiento de fondos que a través de un flujo demuestren la concreción de la meta), 4° marketing (Estudio de mercado y segmentación del público objetivo) y 5° Administrativo (capacidad y organización del promotor del Proyecto)”. Este sistema, aceptado por las entidades financieras peruanas a través de sus oficinas de “riesgos”, evalúa individualmente los Proyectos y los aprueban, sin que ello constituya una garantía de éxito, entendiéndose que el concepto “éxito” está asociado a la rentabilidad que brinda el Proyecto.

Como parte del presente marco teórico se incluyen certificados de parámetros edificatorios de la Municipalidad de San Borja, así como el TUPA relacionado con los procesos de demolición, acumulación, edificación y conformidad de obra, vigentes a la fecha para determinar las áreas de las cabidas y su influencia en la decisión de compra de un terreno para proyecto inmobiliario.

Adicionalmente, la Municipalidad de San Borja emitió la Ordenanza N° 593-MSB el 22 de setiembre de 2017, a fin de promover “Edificaciones sostenibles” en zonas residenciales en el distrito, flexibilizando requerimientos técnicos y otorgando bonos en altura, reflejado en un mayor número de pisos, siempre que se cumplen ciertos parámetros y condiciones de edificación a fin que se disponga de mayor área verde en la fachada, un mayor área verde en la azotea del edificio denominando a esta figura como “techo verde”. Es de indicar que este planteamiento, orientado a que la edificación que se acoja a esta promoción, cuente con certificación BREEAM, LEED, DGNB o EDGE, situación que en nuestro medio se está introduciendo para edificios corporativos, mas no aún para edificaciones de viviendas.

2.1.2 Marco Nacional

En el desarrollo del trabajo final elaborado conjuntamente con Peralta (2016), para el curso de Gestión de Proyectos con PMBOK 5° Edición, el suscrito elaboró el Mapa de procesos de un proyecto inmobiliario, donde el hito fundamental del inicio del proyecto lo constituye la compra del terreno, estimándose que entre la compra del terreno y el inicio de la construcción hay un período promedio de once meses y con un plazo de ejecución incluyendo los conexiones de servicios de catorce meses en promedio, el plazo de un proyecto inmobiliario “per se” es del orden de 28 meses incluyendo los procesos de recepción de obra e independización con el que concluye oficiosamente el Proyecto, aunque persiste el período de garantía determinado en un año luego de la entrega del inmueble para los acabados y de 5 años para los vicios ocultos que pueden ser en estructuras o instalaciones empotradas, situación que se encuentra en fase de crecer a 10 años. Con este panorama y con el importe del producto, hay que estar precisos en los factores que aseguren el éxito estando ellos basados como se reitera en la compra del terreno.

A mediados de la primera década del presente siglo, se produjo en el Perú el “boom” inmobiliario, con la revaluación de los terrenos urbanos, generándose la renovación de los espacios y el acceso a viviendas modernas y accesibles con participación del sector privado a través de proyectos inmobiliarios con activa participación de la banca privada. En este escenario todo lo que se construía se vendía.

Es en los años 2010 a 2012 que los efectos de la “burbuja” inmobiliaria tanto en España como en USA, generan que la banca en el Perú aplique medidas de mayor rigor tanto en la evaluación de los proyectos inmobiliarios de los promotores, así como en los usuarios finales reduciendo los porcentajes de financiamiento lo que implica un mayor importe de la cuota inicial. En este escenario donde se desaceleró la dinámica inmobiliaria, pero no la detuvo, sólo se construye lo que es financiable.

En los recientes años se ha producido una contracción en la colocación de las unidades inmobiliarias, por factores tales como la adecuada asesoría de los usuarios finales, esto es la mayor exigencia de condiciones de calidad, diseño y tamaño de espacios, estacionamiento como requisito de compra, tamaño y precio adecuado, provocando la paralización de proyectos en marcha, así como determinaciones de no inicio de los proyectos que no alcanzaban las cuotas de preventa o el “archivamiento” de los proyectos en la fase de viabilización.

2.1.3 Marco Local

Es potestad de los gobiernos locales dictan ordenanzas a fin que los parámetros urbanísticos en algunos casos permitan una expansión de la actividad inmobiliaria y en otros más bien la restrinja. La Municipalidad de San Borja ha ido modificando las restricciones señaladas en los parámetros edificatorios conforme se solicitaban licencias para lotes de mayor dimensión a los determinados para viviendas unifamiliares, siendo los vigentes, los publicados mediante Ordenanza N° 556-MSB el 26 de enero de 2016.

Adicionalmente los vecinos de San Borja tienen mayores exigencias, encontrando apoyo en los mayores controles de fiscalización implementados por la Municipalidad de San Borja, que generan restricciones en la productividad de la construcción. En este último escenario solo son viables los proyectos “eficientes”, que solucionan de manera integral las diversas variables sean estas de diseño, técnicas, administrativas, legales, financieras, así como la aplicación de las correctas acciones de marketing.

En el distrito de San Borja se han solicitado en el período 2014 – 2017, un total de 207 expedientes para la obtención de licencia de edificación nueva para vivienda multifamiliar, de las cuales se aprobaron 193, siendo la distribución la siguiente, tomando en cuenta el total de pisos autorizados:

Tabla 1*Licencias otorgadas por la Municipalidad de San Borja en el período 2014 - 2017*

Año	Nº de Licencias aprobadas	2 pisos	3 pisos	4 pisos	5 Pisos	6 Pisos	8 Pisos	9 Pisos
2014	65	1	31	25	4	0	4	0
2015	44	1	23	13	0	2	5	0
2016	43	1	25	11	2	0	4	0
2017	41		22	9	2	1	6	1
Total	193	3	101	58	8	3	19	1
%	100%	1.5%	52%	30%	4%	1.5%	10%	1%

Considerando que los parámetros edificatorios, que es un factor importante para el desarrollo de los proyectos, fueron modificados mediante Ordenanza N° 556- MSB el 26 de enero de 2016, lo que limita el marco de tiempo de investigación a los últimos dos años, que corresponde a una situación de mercado inmobiliario tal como se ha mencionado: una contracción en la colocación de las unidades inmobiliarias, por factores tales como la adecuada asesoría de los usuarios finales, esto es la mayor exigencia de condiciones de calidad, diseño y tamaño de espacios, estacionamiento como requisito de compra, tamaño y precio adecuado, provocando la paralización de proyectos en marcha, así como determinaciones de no inicio de los proyectos que no alcanzaban las cuotas de preventa o el “archivamiento” de los proyectos en la fase de viabilización, determinando que la oferta sea totalmente eficiente para poder ser financiada.

La data correspondiente a las actuales condiciones sería la mostrada en la siguiente tabla:

Tabla 2

Licencias otorgadas por la Municipalidad de San Borja con parámetros edificatorios vigentes a la fecha

Año	Nº de	2	3	4	5	6	8	9
	Licencias	pisos	pisos	pisos	Pisos	Pisos	Pisos	Pisos
	aprobadas							
2016	42	1	24	11	2	0	4	0
2017	41		22	9	2	1	6	1
Total	83	1	46	20	4	1	10	1
%	100%	1.33%	55%	24%	5%	1.33%	12%	1.33%

La distribución de licencias de edificación guarda concordancia con las estadísticas del Censo de Obras de Julio de 2011 elaborado por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO, 2018), donde se encontró licencias otorgadas para 1'884,560 m² de área techada correspondiendo el 90% para edificación de viviendas (el 10% restante fue para edificios corporativos), correspondiendo el 93% a viviendas multifamiliares y el 7% restante a casas y viviendas unifamiliares.

GLOSARIO DE TÉRMINOS:

NSE: Nivel Socio Económico, es una clasificación de la población de determinado ámbito geográfico aplicando diversos indicadores, siendo uno de los de mayor peso el ingreso familiar, para el caso peruano, lo determina la APEIM (Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados), en los niveles A, B, C (subdivido en C1 y C2), D

y E, siendo el nivel A el de mayor ingreso mensual (S/. 7,779 a más) y E el de menor ingreso (1,555 a menos)

TUPA: Texto Único Procedimientos Administrativos, es la Tabla conteniendo los servicios y/o derechos que otorga una entidad pública peruana, conteniendo los procedimientos, plazos y requisitos para cada Trámite, así como la tarifa correspondiente. Se aprueba por Resolución del Titular del Pliego bajo los criterios dictados por el Gobierno Central.

Edificación Sostenible: “Es una estructura que se planifica, diseña, construye y utiliza, bajo la concepción integral de respeto al entorno natural, protección y uso eficiente del agua y la energía, conservación de los materiales y los recursos naturales, al tiempo que mejora el bienestar de sus usuarios, brindándoles una óptima calidad interior, con un impacto ambiental mínimo, maximizando el retorno de inversión durante su ciclo de vida.

Las edificaciones sostenibles deben estar certificadas bajo estándares internacionales de conservación de energía, uso de energías renovables, consumo eficiente de agua, iluminación y ventilación; éste tipo de edificación se conoce internacionalmente además como Edificio Verde o “Green Building”. (Artículo 1° de la Ordenanza Municipal N° 610 – MSB)

Azotea Verde: “En el nivel de las azoteas, sean de uso común o de uso exclusivo, se debe instalar un área de jardín sostenible, con plantas nativas, de bajo o nulo consumo de agua, debiendo preferirse arbustos y árboles de hojas verdes. A estos espacios se les denomina “techo verde” (Artículo 6° de la Ordenanza Municipal N° 610 – MSB).

Certificación BREEAM: (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) es el método empleado desde 1990 para la evaluación (a través de terceros) de sostenibilidad para proyectos de planificación maestra, infraestructura y

edificios. Reconoce y refleja el valor de los activos de mayor rendimiento en el ciclo de vida del entorno construido, incluyendo el uso y la renovación.

Certificación LEED: (Leadership in Energy and Environmental Design) LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos. Fue inicialmente implantado en el año 1993, utilizándose en varios países desde entonces. Existen 4 niveles: Certificado, Plata, Oro y Platino.

Certificación DGNB: Es el sistema de planeamiento y optimización para la evaluación de edificios y distritos sostenibles, desarrollada por DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen = Consejo Alemán para Edificaciones Sostenibles) en el año 2009.

Certificación EDGE: (Excellence in Design for Greater Efficiencies) fue creado por la Corporación Financiera Internacional, miembro del Grupo del Banco Mundial, a fin de evaluar para construcciones nuevas o existentes, focalizada en hacer edificios más eficientes, permitiendo a través de aplicaciones (software) que los arquitectos y propietarios de proyectos evalúen los costos de incorporar opciones de ahorro en energía y agua en sus edificios

III. MÉTODO

3.1 Tipo de Investigación

En atención que la presente investigación se enfoca en la observación de proyectos ya concluidos o en proceso, a fin de analizar y obtener algunas conclusiones en forma explicativa, los procesos corresponden a una investigación cualitativa.

El nivel de la Investigación es descriptivo, al *“indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en una población”* según el Capítulo 7 del texto *“Metodología de la Investigación”* de Hernández et al. (2014). El nivel es asimismo explicativo y correlacional.

Utilizando los criterios definidos por Hernández et al. (2014) el diseño es No Experimental, ya que es sistemática y empírica sin intervención en las variables y sujetos involucrados en un contexto natural.

En atención que las variables, terreno, parámetros edificatorios, estándares de acabados y mejoras de diseño del proyecto inmobiliario, la investigación presente es del tipo causal prospectiva y transversal dado que se toman y evalúan datos vigentes a la fecha de elaboración del presente trabajo.

Tratándose de un enfoque cualitativo, las fichas de trabajo, las entrevistas y los resultados, serán revisados por Expertos Inmobiliarios a fin de que se pronuncien sobre la confiabilidad de la recolección y procesamiento de los datos, validando los mismos.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

En el distrito de San Borja se han solicitado en el período 2014 – 2017, un total de 207 expedientes para la obtención de licencia de edificación nueva para vivienda multifamiliar, de las cuales se aprobaron 193. De estas licencias 83 son las que están en el período de aprobación de la Ordenanza N° 556-MSB del 26 de enero de 2016, que

corresponde a los parámetros edificatorios vigentes, constituyendo la población del actual estudio y cuenta con la distribución mostrada en la Tabla N° 2 de esta Tesis.

Luego queda establecido como 83 el número de la población, del cual se extraerá la correspondiente muestra.

3.2.2 Muestra

Considerando que las condiciones sean exitosas para la repetición del proyecto consideramos un $p= 0.50$ y $q= 0.50$, con un intervalo de confianza de 95% (nivel de confianza 1.96) y un error de 3%, luego considerando una población finita:

$$N = 83 \qquad p = 0.50$$

$$e = 3\% \qquad q = 0.50$$

$$k = 1.96 \text{ (nivel de confianza 95\%)}$$

$$n = [83 * (1.96)^2 * 50 * 50] / [(83 - 1) * 32 + ((1.96)^2 * 50 * 50)]$$

$$n = 77 \text{ proyectos}$$

Considerando los porcentajes de la Tabla 2, y para el redondeo se otorga un mayor peso a las edificaciones de mayor número de pisos al involucrar mayor área techada, con lo cual la muestra tendría la siguiente estratificación:

Tabla 3
Estratificación de la muestra

Número de pisos	Porcentaje	Proyectos de la muestra
3	57%	44
4	25%	19
5	5%	4
8	13%	10
Total	100%	77

Con estos parámetros se procedió a seleccionar la muestra, la cual queda reflejada en las Tablas N° 4.a Edificios de 8 pisos, N° 4.b Edificios de 5 Pisos, N° 4.c Edificios de 4 Pisos y N° 4.d Edificios de 3 Pisos, según la siguiente codificación:

Tabla 4.a
Edificios de 8 Pisos

N°	Dirección	Aprobación	N° Expediente	m2
1	San Borja Norte N° 1749	12.02.16	3588-2015	12,125.36
2	Av. Del Parque Sur N° 756	17.03.16	7936-2015	2,419.39
3	Av. San Borja Sur 550	02.11.16	1427-2016	2,616.88
4	José Gálvez Barrenechea 927 esquina con Pasaje Boyle	16.11.16	6409-2016	5,198.32
5	San Borja Norte Mza P-4, lotes 6-7	02.03.17	9090-2016	6,612.72
6	Boulevard de Surco N° 1056	11.08.16	4032-2016	7,075.30
7	San Borja Norte Mza. P-4 lotes 12-13	19.09.17	4739-17	6,805.85
8	Esquina Boulevard de Surco con Bronzino	19.10.17	4736-2017	6,582.81
9	José Gálvez Barrenechea Mza. B-4 lote 09	22.11.17	5366-17	6,372.82
10	Esq. San Borja Norte con Jr. Miguel Ángel	22.11.17	4049-17	3,629.65

Tabla 4.b
Edificios de 5 Pisos

N°	Dirección	Aprobación	N° Expediente	m2
11	San Borja Sur Mza. I-16 Lote 14	12.10.16	6344-2016	1,961.50
12	San Borja Norte N° 1009	13.07.16	1353-2016	1,865.65
13	Esquina Jr. Beethoven con Av. Boulevard de Surco	29.05.17	1957-2017	1,714.87
14	Canarias Mza. B-13 Lote 4	08.06.17	599-17	3,809.00

Tabla 4.c
Edificios de 4 Pisos

N°	Dirección	Aprobación	N° Expediente	m2
15	Esq. Javier Prado con Calle Estremadoyro Víctor	13.01.16	7908-2015	1,276.01
16	Von Leonard Philipp esquina con Pasaje Boyle	05.02.16	8090-2015	2,811.31
17	Clemente Párraga esquina con Jr. Crnl Nicanor Arteaga	29.02.16	8538-2015	733.16
18	Víctor Estremadoyro con Enrique Pallardeli	24.05.16	1064-2015	1,343.06
19	John Dalton 181	13.06.16	5241-2015	1,345.90
20	Los Recuerdos 280	20.07.16	4211-2016	3,601.57
21	Amadeo Vives 176	08.09.16	5355-2016	919.09
22	Antonio Van Dyck esquina con Jr. Domínguez	18.10.16	6427-2016	1,031.37
23	Del Pinar 376	22.03.17	441-17	2,440.42
24	Amadeo Vives Mza. F-6 Lotes 09-10	21.04.17	329-17	2,235.68
25	Velasco Astete con Teniente Alejandro	12.05.17	1515-17	4,400.17
26	Calle 10 Mza. D lote 01	27.06.17	3184-17	3,323.67
27	Matier Mza. Q-10 Lote 04	04.07.17	1912-17	1,384.70
28	Andrea del Sarto Mza. B15 lote 08	06.07.17	3794-17	1,118.90
29	Henri de Toulouse Lautrec Mza. Q6- Lote 11	13.07.17	3591-17	1,261.60
30	Buen Retiro Mza. V-1 Lote 07	03.08.17	4974-17	2,778.70
31	Andalucía Mza. U-1 Lote 17	26.09.17	1519-17	3,125.71
32	Arthur Rubinstein esquina con Calle Leonard Bernstein	26.09.17	5117-17	1,008.36
33	La Floresta Mza. X-1 lote 18	16.10.17	4568-17	2,078.47

Tabla 4.d
Edificios de 3 Pisos

Nº	Dirección	Aprobación n	Nº Expediente	m2
34	Corot 160	01.02.16	7152-2015	876.64
35	Andrea del Sarto 294	01.02.16	135-2016	183.08
36	Jorge Aprile 171	03.02.16	7024-2015	337.33
37	Matamoros Mzna. Z-1, lote 13	08.02.16	77-2016	2,041.18
38	Miguel Ángel Mzana. I-4, lote 40	12.02.16	7676-2013	1,001.23
39	Av. Del Parque Sur 619	26.02.16	8598-2015	553.86
40	Géminis 357	23.03.16	1092-2016	424.96
41	Johan Strauss 785	05.04.16	8733-2015	984.61
42	Beethoven 275	03.05.16	717-2016	556.16
43	Murillo 236	17.05.16	1455-2016	893.95
44	Esmeralda 160	23.05.16	1423-2016	2,781.10
45	Antonio Van Dyck 130, Mzana j-5, lote 08	20.06.16	3137-2016	894.38
46	Enrique Pallardeli 147	23.06.16	3422-2015	604.07
47	Manuel de Falla 277	11.07.16	2371-2016	979.02
48	Calle 26 247	26.08.16	4436-2016	1,293.12
49	Durero 386	23.09.16	4509-2016	867.13
50	Jr. 2 Nro. 539	28.09.16	4012-2016	3,061.12
51	Monet 179	29.09.16	5498-2016	938.08
52	Pietro Marchand 663	17.10.16	4240-2016	945.74
53	Andreas Vesalio 425	18.10.16	4562-2016	348.96
54	Alonso del Arco Esquina con Jr. Domínguez	24.10.16	5039-2016	1,031.37
55	Picasso 192	03.11.16	7508-2016	479.30
56	Paricatambo 260	01.12.16	7731-2016	2,663.80
57	Beethoven 304	12.12.16	3010-2015	567.66
58	Fray Luis de León esquina con Las Artes Sur 380	16.12.16	4182-2016	941.10
59	Fray Luis de León 256	27.12.16	336-2016	1,268.28
60	Jr. 24 Mzana. L-V Lote 10	10.01.17	8841-2016	1,277.98
61	Monge Mzana. Z-11, lote 11	28.02.17	8941-2016	1,060.53
62	Comandante Enrique Oliveros Mzana. 0-2 lote 4	28.03.17	9122-2016	596.80
63	Tasso Mzana. T-9, lote 14	31.03.17	289-17	932.48
64	Redon Mzana. F-6, Lote 34	03.04.17	2126-17	433.60
65	Coronel Nicanor Arteaga Mzana. Q-3, lote 24	20.04.17	731-17	341.51
66	Schrader Mzana. D-17, Lote 34	14.06.17	5543-17	507.93
67	Pedro López de Ayala Mzana. C-9, lote 4	14.06.17	3052-17	919.19
68	Fray Luis de León 1080 -1082	14.06.17	3107-17	467.50
69	Trinidad 238	20.06.17	180-17	2,093.48

70	Berta Morisot Mzana. H-1, lote 06	20.06.17	777-17	910.96
71	Los Recuerdos Mzana. L-2, lote 08	04.07.17	1163-17	1,001.49
72	Alberto Barajas, Mzana. Z-11, lote 21	05.07.17	3053-17	1,031.67
73	Calle 28, Mzana. O-V, lote 01	05.07.17	838-17	1,703.69
74	Bello Horizonte Mzana. P-2, lote 05	11.08.17	5084-17	2,698.07
75	Boccioni Mzana. Q-4, lote 04	17.08.17	474-17	873.01
76	Cánovas Mzana. Ñ10, lote 05	18.08.17	258-17	879.98
77	Paricatambo Mzana. N-02, lote 09	31.08.17	4625-17	2,396.63

3.3 Operacionalización de variables

La variable terreno, se medirá en función a las medidas de su fachada y se contrastará con el área del lote, con el entorno que implica las colindancias y establecimiento de la distancia óptima a proyectos inmobiliarios competitivos en marcha, aún sean estos de los mismos inversionistas.

La variable parámetros edificatorios, estrechamente relacionada al terreno, tendrá como indicadores los retiros solicitados, la altura máxima (Número de pisos) aprobada, los requisitos de estacionamientos relacionados con el número de dormitorios por unidad inmobiliaria.

En ambos casos, las variables terreno y parámetros edificatorios se relacionarán con los costos de construcción y la rentabilidad del proyecto expresada en las áreas vendibles obtenidas.

La hipótesis que las proporciones y configuración del terreno son las más adecuadas, para lograr mejores costos de construcción y una mayor área vendible del proyecto, será aceptada si el éxito del proyecto (nivel de venta) supera el 50% del área vendible total, determinándose su ubicación como terreno mediterráneo o en esquina, relación con cercanía a parques

La hipótesis que Los parámetros edificatorios tienen restricciones en las dimensiones de los terrenos que influyen negativamente en la determinación del tamaño de los

departamentos del proyecto multifamiliar y por ende en su rentabilidad, será aceptada si más del 50% de la muestra no ha exitosa, esto es no ha sido vendida o en condición extrema no permiten que el proyecto haya sido iniciado. Esta inferencia es debido a que un proyecto que no ha iniciado teniendo Licencia de construcción obedece a: A) No cuenta con financiamiento, B) No es rentable. En ambos casos los parámetros tienen la mayor incidencia, en el punto A debido a que para ser aprobado ha tenido que emplear tamaños contemplados en los parámetros edificatorios diseñando Departamentos que no son atractivos para los clientes y en el caso B que realizado el costo de construcción cumpliendo los parámetros edificatorios, no se obtenga un área vendible rentable, lo que está directamente relacionado con la variable tamaño del terreno y parámetros edificatorios.

La hipótesis que una mayor plusvalía de los inmuebles producto del Proyecto inmobiliario, es debido a los factores de configuración del terreno, se evaluará analizando los datos referentes a cumplimiento de parámetros y los aspectos externos al inmueble, que relacionados con áreas comunes del edificio, equipamientos y tipos de acabados.

3.3.1 Variable Terreno

Será evaluado en cuanto a su frente o fachada, ubicación si se encuentra en la parte interna de las cuadras, llamándose en este caso mediterráneo o en los extremos, denominándose en esquina. Asimismo, se determinará si está frente a parque, en zona con berma o boulevard o si no tiene área verde asociada. Otro factor a evaluar si es lote único o se ha acumulado lotes.

Para efectos del presente estudio, todos los terrenos corresponden a las Áreas Diferencias A, B y C especificadas por la Municipalidad de San Borja y que se precisan en la Variable Parámetros Edificatorios.

3.3.2 Variable Parámetros Edificatorios

Se determinará su cumplimiento en base a las áreas de los Departamentos según su número de habitaciones , así como el número de estacionamientos asociados por este mismo concepto, con lo cual es determinable si se aplican los parámetros vigentes o si se han empleado parámetros anteriores, ya que cuando se ha emitido un certificado de parámetros, este tiene una vigencia de 36 meses no siendo afectado en caso de emisión de nuevos parámetros, situación que obedece al principio de estabilidad Patrimonial.

Para ello se empleó lo considerado en la Ordenanza N° 556- MSB el 26 de enero de 2016, según las siguientes tablas, determinando que para efectos del presente estudio, las áreas diferenciadas que se consideran corresponden a las denominaciones A, B y C:

Tabla 5

Áreas Diferenciadas de los lotes de Terreno

AREAS DIFERENCIADAS	ÁREA (M2)	FRENTE (ML)
A	600	15
B	400	10
C	300	10
D	150	6
E	90	6

Tabla 6

Requerimiento de estacionamientos en edificaciones residenciales, multifamiliares y conjuntos residenciales

	ÁREA A	ÁREA B	ÁREA C	ÁREA D	ÁREA E
ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (*)	2.0	1.5	1	1	1
ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES (**)	15%	10%	10%	5%	---

NOTA. (*) En todos los casos el cálculo debe dar un número entero de estacionamientos, por lo que de existir fracción se considera el número entero superior. (**) El porcentaje se refiere al número entero de estacionamientos que se haya calculado como requerimiento mínimo para las viviendas, de resultar una fracción se considera el número entero superior. Obtenido de *Ordenanza Municipal N° 556 – MSB*, por Municipalidad de San Borja (2016)

Tabla 7

Áreas mínimas de vivienda

DESCRIPCION	ÁREA A	ÁREA B	ÁREA C	ÁREA D	ÁREA E
ÁREA MÍNIMA	120.00 m ²	110.00 m ²	90.00 m ²	80.00 m ²	70.00 m ²

3.3.3 Variable Ventas

Se considera exitoso el proyecto si al momento de la recopilación de datos, el proyecto tiene un porcentaje de ventas superior al 50%, independiente si se encuentra terminado o en ejecución. Un proyecto que no inicia, debe ser analizado si hay suficiente tiempo entre la emisión de la Licencia y la fecha de la toma de datos a fin de determinar si no es exitoso.

Esta variable fue determinada en el momento de efectuarse las visitas de campo y los análisis se efectuaron tomando los valores obtenidos a fin de procesar su interacción con las variables terreno y parámetros edificatorios.

3.4 Instrumentos

Se utilizó el formato diseñado en el Plan de Tesis, como herramienta de recolección de datos, lo cual fue validado por tres expertos inmobiliarios, dos de los cuales tenían experiencia reciente en el distrito de San Borja al estar vinculados al Grupo inmobiliario “DDP” que como se podrá verificar en el Capítulo siguiente, ha invertido con 5 proyectos con un total de 33,449.50 m² de área techada, todos ellos de 8 pisos. El tercer experto independiente tiene gran experiencia en la venta de inmuebles a nivel metropolitano, lo cual permite una visión no tan sesgada con respecto al distrito de San Borja.

Los Expertos procedieron a revisar el instrumento y luego del análisis respectivo otorgaron la validación conforme se puede observar en las páginas siguientes.

La ficha técnica fue aplicada a cada uno de los proyectos seleccionados de la muestra obtenida, registrando los datos de las variables terreno, parámetros edificatorios y ventas, así como las características de los inmuebles que permiten contrastar las hipótesis planteadas y poder obtener conclusiones sobre los problemas planteados.

Los expertos avalaron la confiabilidad de los datos obtenidos sometiendo a seis criterios de evaluación las fichas obtenidas, procediendo a dar su conformidad.

Con fines de contar con mayores elementos de juicio, se consultó a los expertos, cual consideraba los factores de mayor relevancia en el buen éxito de un proyecto inmobiliario, lo cual está consignado en la breve reseña sobre cada experto que se brinda a continuación seguido de los documentos de validación de la herramienta y de la confiabilidad de los datos obtenidos.

Las 77 fichas correspondientes se encuentran adjuntas en el anexo II.

Los expertos convocados fueron:

- 1) Francisco Sáenz Ráez
- 2) José Gómez de la Torre
- 3) Carlos Medina Neumann

A continuación, se presenta una breve reseña de cada experto con la validación correspondiente:

Jorge Francisco Sáenz Ráez

Ingeniero Economista titulado, egresado de la Universidad Nacional de Ingeniería, Grado de Maestría en Administración de Empresas por ESAN, Maestría en Marketing y Dirección Comercial, por ESIC y Universidad San Ignacio de Loyola, Catedrático Titular en la Universidad San Ignacio de Loyola (USIL) y la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC), Miembro del Comité Ejecutivo del Grupo Inmobiliario Desarrolladora del Pacífico SAC, al cual está integrado desde el año 2006, empresa con la cual implementó seis proyectos inmobiliarios en el distrito de San Borja con una inversión superior a los 20 millones de dólares en el período 2015 a 2019.

Considera que los factores de mayor relevancia en el lanzamiento de un proyecto inmobiliario son: 1° técnicos (puede construirse), 2° legal (saneamiento de terrenos y obtención de licencias) 3° económico- financiero (obtención y apalancamiento de fondos que a través de un flujo demuestren la concreción de la meta), 4° marketing (Estudio de mercado y segmentación del público objetivo) y 5° Administrativo (capacidad y organización del promotor del Proyecto).

Figura 2

Jorge Francisco Sáenz Ráez

**José Gómez de la Torre Pretell**

Abogado titulado, egresado de la Universidad Católica Santa María, curso de Maestría en Tributación de la Universidad de Lima. Encargado de la Gerencia de Proyectos del Grupo Inmobiliario Desarrolladora del Pacífico SAC, empresa con que está entregando el Segundo Condominio, de un total de cinco, en el Balneario de Puerto Viejo. Considera que el principal factor de éxito de un proyecto inmobiliario es el cumplimiento de plazos y calidad ofrecida al cliente.

Figura 3

José Gómez de la Torre Pretell



Carlos Felipe Medina Neumann

Administrador de Empresas de la Universidad de Lima, Miembro Fundador del Colegio de Agentes Inmobiliarios del Perú, Agente activo en Remax Platinum desde 2017 a la Fecha, considera primordial que el terreno de un proyecto inmobiliario debe estar documentadamente libre de cargas, la empresa constructora debe tener suficiente respaldo financiero. Asimismo, el Proyecto debe estar completo incluyendo la especialidad de Mecánica de Suelos, y se debe contar con un sólido equipo administrativo que gobierne con propiedad la logística, manejo de trámites municipales y bancarios, así como el equipo de ventas.

Figura 4

Carlos Felipe Medina Neumann



Figura 5

Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por Jorge Sáenz

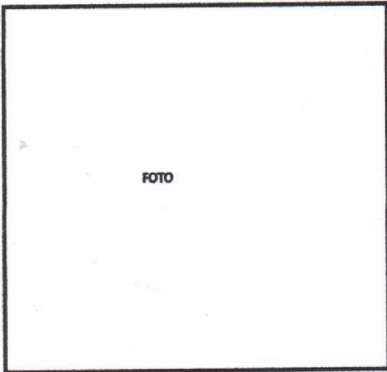
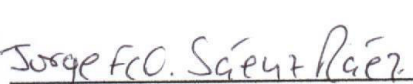
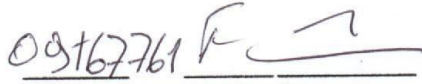
Ficha de Información de vivienda Multifamiliar - San Borja		Fecha		Nro	
Dirección :					
Inmobiliaria		Constructora			
I Del terreno					
Lote unico					
Lote acumulado					
Ubicación en la manzana	Mediterráneo		Esquina		
Dimensiones	Frente		ml Fachada		ml
	Fondo		ml		
	Área		m2		
II Del inmueble					
Demolido		En ejecución		Terminado	
No inicia		Por entregar			
Nro de pisos (altura)				Ascensor	
Nro de sótanos		Ancho de rampa			
Nro. Departamentos					
			Fiat	Dúplex	
1 Dormitorio	Nº	Área			
2 Dormitorios	Nº	Área			
3 Dormitorios	Nº	Área			
Nro Cocheras					
Paralela		Ancho			
Doble		Ancho			
Acabados	Normales	Extra			
III Costo por m2					
Terreno		US \$			
Edificación		US \$			
IV Estado situacional					
Totamente vendido		Falta vender		Reventa	
V Observaciones					
 <p>FOTO</p>					
Validación de Instrumento					
El Experto Inmobiliario que suscribe, valida el instrumento utilizado en la Investigación : Factores de Configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja, al reunir los criterios de pertinencia, relevancia y claridad					
 Nombre del Experto Inmobiliario		09167761 DNI	 Firma		

Figura 6

Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por José Luis Gomez

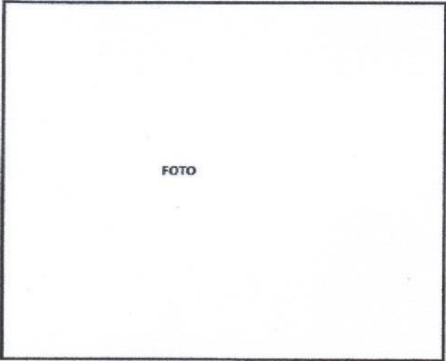
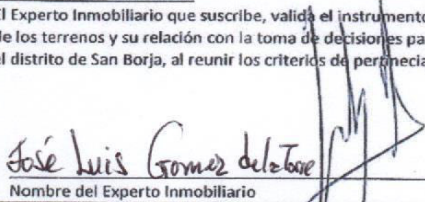
Ficha de Información de vivienda Multifamiliar - San Borja		Fecha			
Dirección :					
Inmobiliaria		Constructora			
I Del terreno					
Lote unico	<input type="text"/>				
Lote acumulado	<input type="text"/>				
Ubicación en la manzana		Mediterráneo	<input type="text"/>	Esquina	<input type="text"/>
Dimensiones		Frente	<input type="text"/>	ml Fachada	<input type="text"/>
		Fondo	<input type="text"/>	ml	
		Área	<input type="text"/>	m2	
II Del inmueble					
Demolido		<input type="text"/>	En ejecución	<input type="text"/>	Terminado
No inicia	<input type="text"/>	Entregado	<input type="text"/>	Por entregar	<input type="text"/>
Nro de pisos (altura)	<input type="text"/>				Ascensor
Nro de sótanos	<input type="text"/>				Ancho de rampa
Nro. Departamentos					
				Flat	Dúplex
1 Dormitorio	N°	<input type="text"/>	Area	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2 Dormitorios	N°	<input type="text"/>	Area	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3 Dormitorios	N°	<input type="text"/>	Area	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nro Cocheras					
Paralela	<input type="text"/>	Ancho	<input type="text"/>		
Doble	<input type="text"/>	Ancho	<input type="text"/>		
Acabados	Normales <input type="text"/>		Extra <input type="text"/>		
III Costo por m2					
Terreno	<input type="text"/>	US \$			
Edificación	<input type="text"/>	US \$			
IV Estado situacional					
Totalmente vendido		<input type="text"/>	Falta vender	<input type="text"/>	Reventa
V Observaciones					
 <p>FOTO</p> <p>Fachada</p>					
Validación de Instrumento					
El Experto Inmobiliario que suscribe, valida el instrumento utilizado en la Investigación : Factores de Configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja, al reunir los criterios de pertinencia, relevancia y claridad					
 José Luis Gomez del Toro Nombre del Experto Inmobiliario		29219689 DNI		Gerente de Proyectos Cargo	

Figura 7

Ficha de Información de vivienda Multifamiliar firmada por Carlos Medina

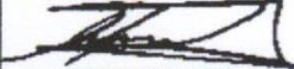
Nombre de Información de vivienda Multifamiliar - San Jorge		Fecha	
Dirección		Construcción	
Propietario		Construcción	
I. Datos Generales			
Lote único	<input type="text"/>		
Lote acotado	<input type="text"/>		
Ubicación en la edificación	Alferrines	<input type="text"/>	Esquina
Dimensiones	Frente	<input type="text"/>	m. Fachada
	fondo	<input type="text"/>	m.
	Area	<input type="text"/>	m.2
II. Datos de Construcción	Comenzado	<input type="text"/>	En ejecución
III. Datos de Entrega	Entregado	<input type="text"/>	Por entregar
Nro de planta (altura)	<input type="text"/>	Escalera	
Nro de plantas	<input type="text"/>	Ancho de rampa	
IV. Distribución			
1. Dormitorio	N° <input type="text"/>	Area <input type="text"/>	Flu <input type="text"/>
2. Dormitorio	N° <input type="text"/>	Area <input type="text"/>	<input type="text"/>
3. Dormitorio	N° <input type="text"/>	Area <input type="text"/>	<input type="text"/>
V. Datos de Construcción			
Período	<input type="text"/>	Ancho	<input type="text"/>
Doble	<input type="text"/>	Ancho	<input type="text"/>
Acabados	Normal <input type="text"/>	Buena <input type="text"/>	
VI. Datos de Precio	tempo <input type="text"/>	US \$	
Indicador	<input type="text"/>	US \$	
VII. Estado de Construcción			
Terminado - vendido	<input type="text"/>	Por vender	<input type="text"/>
VIII. Observaciones			
FOFO			
Fechado			
<p>Validación de Instrumentos</p> <p>El Experto Investigador que suscribe, valida el instrumento utilizado en la investigación Factores de Configuración de los terrenos y su relación con los temas de dotaciones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Jorge, al reunir los criterios de pertinencia, relevancia y claridad.</p>			
 CARLOS FELIPE MEDINA M. Agente N° 9896-PN-MVCS Colegio CAP, 022 Cel. 986 688 888		101A221B DNI	Agente 9896 -PN-MVCS

Figura 8


Fichas de Confiabilidad Cualitativa de la Tesis

Confiabilidad Cualitativa de la Tesis : "Factores de Configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja"

	SI	NO
a) Proporciona detalles específicos sobre la perspectiva teórica y el diseño utilizado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Explica con claridad los criterios de selección del muestreo y las herramientas de recolección de datos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Describe la investigación de campo y los métodos de análisis empleados (procedimientos de codificación, desarrollo de categorías e Hipótesis)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Especifica cuando, donde se efectuó la recolección de datos y entrevistas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Explica las acciones para evitar sesgos en la investigación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Evidencia que la recolección de datos fue llevada a cabo con cuidado y coherencia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

El Experto Inmobiliario que suscribe, emite pronunciamiento favorable sobre la confiabilidad del presente estudio bajo los 6 ítems mostrados líneas arriba

 Nombre del Experto DNI Cargo

Firma : 

Confiabilidad Cualitativa de la Tesis : "Factores de Configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja"

	SI	NO
a) Proporciona detalles específicos sobre la perspectiva teórica y el diseño utilizado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Explica con claridad los criterios de selección del muestreo y las herramientas de recolección de datos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Describe la investigación de campo y los métodos de análisis empleados (procedimientos de codificación, desarrollo de categorías e Hipótesis)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Especifica cuando, donde se efectuó la recolección de datos y entrevistas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Explica las acciones para evitar sesgos en la investigación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Evidencia que la recolección de datos fue llevada a cabo con cuidado y coherencia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

El Experto Inmobiliario que suscribe, emite pronunciamiento favorable sobre la confiabilidad del presente estudio bajo los 6 ítems mostrados líneas arriba

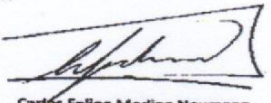
 Nombre del Experto DNI Cargo

Confiabilidad Cualitativa de la Tesis : "Factores de Configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja"

	SI	NO
a) Proporciona detalles específicos sobre la perspectiva teórica y el diseño utilizado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Explica con claridad los criterios de selección del muestreo y las herramientas de recolección de datos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Describe la investigación de campo y los métodos de análisis empleados (procedimientos de codificación, desarrollo de categorías e Hipótesis)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Especifica cuando, donde se efectuó la recolección de datos y entrevistas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Explica las acciones para evitar sesgos en la investigación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Evidencia que la recolección de datos fue llevada a cabo con cuidado y coherencia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

El Experto Inmobiliario que suscribe, emite pronunciamiento favorable sobre la confiabilidad del presente estudio bajo los 6 ítems mostrados líneas arriba

Carlos Felipe Medina Neumann	10142218	Agente 9896-PN-MVCS
Nombre del Experto	DNI	Cargo

Firma : 

Carlos Felipe Medina Neumann
CARLOS FELIPE MEDINA N.
 Agente N° 9896-PN-MVCS
 Colegiado CAIP. 322
 Cel. 984 698 02"

3.5 Procedimientos

3.5.1 Diseño de investigación

- Se solicitará a la Municipalidad de San Borja, información adicional disponible sobre los inmuebles conformantes de la muestra, tal como el plano de ubicación que contiene las áreas aprobadas y los parámetros normativos.
- Se visitará cada uno de los inmuebles de la muestra, utilizando una ficha de trabajo inserta como Anexo 2 del presente plan de Tesis y se entrevistará por lo menos a un propietario a fin de obtener datos sobre las opiniones y expectativas de su inmueble.
- Con los datos obtenidos se someterá a análisis las características de los proyectos para determinar la influencia del tamaño del terreno, su costo, parámetros

edificatorios, facilidades constructivas, ventajas comparativas con respecto a factores de venta y los acabados distintivos.

- d) La variable terreno será analizada a fin de determinar la influencia de las dimensiones, frente de fachada y áreas, lo que será contrastado con las variables tales como parámetros urbanísticos, características de los productos obtenidos en función al tamaño. Asimismo, se observará la correlación con factores asociados a la rentabilidad del proyecto, tal como la plusvalía.

Se obtendrán conclusiones que permitan ponderar y ordenar los factores de configuración para decidir la compra del terreno y cuál es el posible huso de estos factores.

3.5.2 Información a recabar de la Municipalidad de San Borja

Con la relación establecida en la Tabla 3, se procedió a remitir una solicitud de información a la Municipalidad, donde en los primeros contactos hubo disponibilidad de atención, pero luego de más de 4 meses, emitieron una carta denegando información sobre los planos de ubicación aludiendo que no era posible debido a protección de creación intelectual.

Recibida la información formal, se volvió a ingresar la relación de proyectos, solicitando la comunicación de los datos de los proyectos, obteniendo una respuesta luego de más de dos meses indicando que la Municipalidad no debe generar información, cuando se trata de información ya procesada.

Se remitió por tercera vez la relación de los proyectos solicitando copias de las licencias de edificación de los proyectos, lo cual no significa generación de información nueva ni vulneración de derechos de autor. Luego del periodo contemplado en la Ley de Transparencia se considera denegada esta solicitud, por lo cual no se cuenta con información validada por la Municipalidad de San Borja. Sin embargo, se insistió telefónicamente ante la Secretaría General de la Municipalidad, respondiendo con 65 copias de las licencias de

edificación otorgadas, que contienen los datos estadísticos ya consignados en el portal de la Municipalidad y el único dato adicional, lo constituye el nombre de las personas naturales o jurídicas a las cuales se otorgaron las licencias, lo cual no resulta relevante para la presente investigación.

3.5.3 Información de campo

A fin de realizar el estudio, se procedió a utilizar la ficha técnica, diseñada en el Plan de Tesis y que se validó con tres expertos inmobiliarios, se procedió a recabar información entre los meses de Julio, agosto y setiembre de 2019, efectuando mediciones para determinar el frente o fachada y el área de los terrenos, entrevistando a propietarios, administradores de los inmuebles o representantes de ventas y verificando licencias emitidas, a fin de recopilar los datos necesarios.

3.6 Análisis de datos

Con los datos obtenidos en las 77 fichas técnicas, se procedió a elaborar el cuadro 8.a y 8.b, en formato Excel a fin de permitir el filtrado de datos y su análisis respectivo, elaborando los gráficos que permitirán obtener la contrastación de las hipótesis y obtener conclusiones aplicables a la configuración de los terrenos, a fin de tomar decisiones inmobiliarias.

Como dato adicional, de las fichas de campo se pudo identificar que hubo promotores con más de un proyecto, siendo el registro:

- 1) “Galeón” con tres proyectos de 3 pisos (fichas 44, 74 y 77)
- 2) “Decamo” con un proyecto de 4 pisos (Ficha 33) y uno de 3 pisos (Ficha 37)
- 3) “Eleva Perú” con un proyecto de 4 pisos (Ficha 27) y uno de 3 pisos (Ficha 71)
- 4) “Origen” con un proyecto de 4 pisos (Ficha 16) y uno de 5 pisos (Ficha 14)
- 5) Grupo “DDP” con 5 proyectos con un total de 33,449.50 m² de área techada, todos ellos de 8 pisos (Fichas 5,6,7,8 y 9)

Tabla 8a
Datos de campo de Edificios de 8, 5 y 4 pisos

°	Pisos	Dirección	Aprobación	N° Expediente	m2	Ubicación	Frente a Parque Boulevard	Frente/fachada	Área terreno m2	Nro. Lotes Acumulados	Total de Departamentos	Dormitorios			área Departamentos		Dúplex	Estado de Obra	Venta		Sótanos	N° Cocheras			Parámetros	Área Social	Ascensor		Observaciones
												1	2	3	De	Hasta			%	Estado		Paralelas	Dobles	Total			N°	Discapac.	
1	8	San Borja Norte N° 1749	12.02.16	3588-2015	12,125.36	Mediterráneo	No	45	1350	3	48	8	4	130	248	8	Entregado	54.10%	P	1+ SemiS	12	40	92	anterior	335	2	1	Solo lobby	
2	8	Av. Del Parque Sur N° 756	17.03.16	7936-2015	2,419.39	Mediterráneo	P	13	650	2	No inicia						No inicia	0%	N									T. Demolido	
3	8	Av. San Borja Sur 550	02.11.16	1427-2016	2,616.88	Mediterráneo	B	12	372	1	No inicia						No inicia	0%	N									Sin Demolición	
4	8	José Galvez Barrenechea 927 esquina con Pasaje Boyle	16.11.16	6409-2016	5,198.32	Esquina	B	18/38.5	693	2	16		1	155	197	6	Entregado	100%	T	1+SemiS	16	32		Vigente	lobby	1	1	Solo lobby	
5	8	San Borja Norte Mza P-4, lotes 6-7	02.03.17	9090-2016	6,612.72	Mediterráneo	B	28	840	2	37	6	3	96	99	4	Entregado	94.60%	P	2+semiS	50		50		132	2	1	SUM, Niños, GIM	
6	8	Boulevard de Surco N° 1056	11.08.16	4032-2016	7,075.30	Mediterráneo	B	33.18	1100	3	30		3	128	160	4	Entregado	100%	T	2+semiS	51		51	anterior	132	2	1	Solo lobby	
7	8	San Borja Norte Mza. P-4 lotes 12-13	19.09.17	4739-17	6,805.85	Mediterráneo	B	28	784	2	37	1	2	93	98	5	Entregado	91.90%	P	2+semiS	50		50	anterior	122	2	1	SUM, Niños, GIM	
8	8	Esquina Boulevard de Surco con Bronzino	19.10.17	4736-2017	6,582.81	Esquina	B	28/28	784	2	30		3	119	126	4	Entregado	90%	P	2+semiS	43		43	anterior	95	2	1	Niños, GIM	
9	8	José Gálvez Barrenechea Mza. B-4 lote 09	22.11.17	5366-17	6,372.82	Esquina	B	31/40	1240	1	31	2	2	105	120	4	Entregado	93.30%	P	4+semiS	65		65	Vigente	213.85	2	1	SUM, Niños, GIM, Parrilla	
10	8	Esq. San Borja Norte con Jr. Miguel Ángel	22.11.17	4049-17	3,629.65	Esquina	B	28/20	560	1	24		2	92	200	3	Entregado	100%	T	Semis		24	48	Vigente	6	1	1	Solo lobby	
11	5	San Borja Sur Mza. I-16 Lote 14	12.10.16	6344-2016	1,961.50	Mediterráneo	B	12	600	2	No inicia						No inicia	0%	N									T. Demolido	
12	5	San Borja Norte N° 1009	13.07.16	1353-2016	1,865.65	Mediterráneo	B	14.5	413.25	1	10		1	95	184	2	Entregado	90%	P	2	20		20	Vigente	lobby	1	1	Solo lobby	
13	5	Esquina Jr. Beethoven con Av. Boulevard de Surco	29.05.17	1957-2017	1,714.87	Esquina	B	13/20	260	1	7		7	130	176	1	Entregado	85.70%	P	1+SemiS	18		18	Vigente	lobby	1	1	Solo lobby	
14	5	Canarias Mza. B-13 Lote 4	08.06.17	599-17	3,809.00	Mediterráneo	No	15	300	1	18		1	120	237	6	Entregado	66.60%	P	1+SemiS	36		36	Vigente	34	1	No	SUM	
15	4	Esq. Javier Prado con Calle Estremadoyro Víctor	13.01.16	7908-2015	1,276.01	Esquina	No	22/31	682	1	Notaría							100%	T	No	12		12	Vigente				3+ azotea	
16	4	Von Leonard Philipp esquina con Pasaje Boyle	05.02.16	8090-2015	2,811.31	Esquina	No	15/33	495	1	13		1	90	187.83	4	En ejecución	53.80%	P	3+SemiS	22		22	anterior	lobby	1	1	Marzo 2020- todos vista exterior	
17	4	Clemente Párraga esquina con Jr. Crnl	29.02.16	8538-2015	733.16	Esquina	Si	13.5/16	216	1	7		7	100	210	No	Entregado	100%	T	No	8		8	anterior	lobby	No	No	Solo lobby	

18	4	Nicanor Arteaga Victor Estremaydoro con Enrique Pallardeli	24.05.16	1064-2015	1,343.06	Esquina	B	17/24	408	1	8	8	120	240	2	Entregado	100%	T	Semisótano	12	12	anterior	lobby	No	No	Solo lobby	
19	4	John Dalton 181	13.06.16	5241-2015	1,345.90	Esquina	B	15.5/25	387.5	1	8	8	95	184	No	Entregado	100%	T	No	8	8	anterior	lobby	No	No	Solo lobby	
20	4	Los Recuerdos 280	20.07.16	4211-2016	3,601.57	Mediterráneo	No	20	600	2	12	1	115	155	4	Entregado	100%	T	Semisótano	15	15	anterior	lobby	1	1	Solo lobby	
21	4	Amadeo Vives 176	08.09.16	5355-2016	919.09	Mediterráneo	Si	20	400	1	9	1	8	144	184	1	Entregado	100%	T	1+SemiS	16	32	Vigente	37	1	No	SUM
22	4	Antonio Van Dyck esquina con Jr. Dominguez Del Pinar 376	18.10.16	6427-2016	1,031.37	Esquina	B	12.5/25	337.5	1	8	8	90	187	No	En ejecución	0%	P	Semisótano	16	16	Vigente	lobby	1	No	En ejecución 1er piso	
23	4	Amadeo Vives Mza. F-6 Lotes 09-10	22.03.17	441-17	2,440.42	Mediterráneo	No	15	450	1	9	9	250	376	3	Entregado	100%	T	Semisótano	18	18	Vigente	20	1	1	Solo lobby - Los Dúplex son de 5 Dormitorios	
24	4	Velasco Astete con Teniente Alejandro Calle 10 Mza. D lote 01	21.04.17	329-17	2,235.68	Mediterráneo	Si	13	650	2	16	1	91	184	4	Entregado	50%	P	Semisótano	12	8	28	Vigente	lobby	1	No	Solo lobby- 40 estc. Bicicletas
25	4	Matier Mza. Q-10 Lote 04	12.05.17	1515-17	4,400.17	Mediterráneo	B	17	1700	2	16	1	120	240	4	Entregado	100%	T	Semisótano	32	32	Vigente	25	2	1	Solo lobby	
26	4	Andrea del Sarto Mza. B15 lote 08	27.06.17	3184-17	3,323.67	Esquina	B	15/41	615	2	14	1	120	240	3	Entregado	100%	T	3	28	28	Vigente	40	1	1	Solo lobby	
27	4	Henri de Toulouse Lautrec Mza. Q6- Lote 11	04.07.17	1912-17	1,384.70	Mediterráneo	B	12	300	1	9	9	98.97	203	2	Entregado	55.50%	P	1+SemiS	11	11	anterior	lobby	1	1	ascensores directos a DPTOS. SUM, parrillas	
28	4	Arthur Rubinstein esquina con Calle Leonard Bernstein	06.07.17	3794-17	1,118.90	Mediterráneo	No	12.5	625	2	8	8	110	210	No	Entregado	100%	T	Semisótano	8	8	anterior	74	1	1	Solo lobby	
29	4	Buen Retiro Mza. V-1 Lote 07	13.07.17	3591-17	1,261.60	Esquina	No	16.5/25	412.5	1	6	6	140	275	2	Entregado	100%	T	Semisótano	12	12	Vigente	25	1	No	Solo lobby	
30	4	Andalucía Mza. U-1 Lote 17	03.08.17	4974-17	2,778.70	Mediterráneo	B	18	810	1	8	8	260	280	2	Entregado	100%	T	Semisótano	16	16	Vigente	40	1	1	Solo lobby	
31	4	Arthur Rubinstein esquina con Calle Leonard Bernstein	26.09.17	1519-17	3,125.71	Mediterráneo	No	18	810	1	7	7	200	581	7	En ejecución	0%	P	2+SemiS	14	14	Vigente	lobby	1	No	Solo lobby, piscinas en 1er piso y azotea Solo lobby	
32	4	La Floresta Mza. X-1 lote 18	26.09.17	5117-17	1,008.36	Esquina	Si	17/27	459	1	4	4	225	225	No	Entregado	100%	T	Semisótano	8	8	Vigente	lobby	No	No	Solo lobby	
33	4	La Floresta Mza. X-1 lote 18	16.10.17	4568-17	2,078.47	Mediterráneo	Si	15	600	1	8	8	225	225	2	En ejecución	87.50%	P	Semisótano	17	17	Vigente	24	1	1	Solo lobby	

60	3	Jr. 24 Mzana. L-V Lote 10	10.01.17	8841-2016	1,277.98	Mediterráneo	B	12	600	1	9	2	7	92	120	2	Entregado	100%	T	Semisótono	9	9	anterior	27	1	1	Solo lobby	
61	3	Monge Mzana. Z-11, lote 11	28.02.17	8941-2016	1,060.53	Mediterráneo	Si	14	280	1	6	6	80	100	No	Entregado	83.33%	P	Semisótono	6	6	anterior	lobby	1	No	Solo lobby		
62	3	Comandante Enrique Oliveros Mzana. 0-2 lote 4	28.03.17	9122-2016	596.80	Mediterráneo	No	8	200	1	3	3	16	160	No	Entregado	100%	T	Semisótono	6	6	Vigente	lobby	No	No	Solo lobby		
63	3	Tasso Mzana. T-9, lote 14	31.03.17	289-17	932.48	Mediterráneo	Si	12.5	625	1	6	6	11	189	2	Entregado	100%	T	Semisótono	6	6	anterior	20	1	1	Solo lobby		
64	3	Redon Mzana. F-6, Lote 34	03.04.17	2126-17	433.60	Mediterráneo																						
65	3	Coronel Nicanor Arteaga Mzana. Q-3, lote 24	20.04.17	731-17	341.51	Mediterráneo	No	8.5	170	1	No inicia						No inicia	0%	N								Sin Demolición	
66	3	Schrader Mzana. D-17, Lote 34	14.06.17	5543-17	507.93	Mediterráneo	B	11	550	1	No inicia						No inicia	0%	N								Sin Demolición	
67	3	Pedro López de Ayala Mzana. C-9, lote 4	14.06.17	3052-17	919.19	Mediterráneo	No	12	360	1	5	5	12	225	No	Entregado	100%	T	Semisótono	10	10	Vigente	lobby	No	No	Solo lobby		
68	3	Fray Luis de Leon 1080 -1082	14.06.17	3107-17	467.50	Mediterráneo	No	8	240	1	3	3	15	150	No	Entregado	100%	T	No	3	3	anterior	lobby	1	No	Solo lobby		
69	3	Trinidad 238	20.06.17	180-17	2,093.48	Mediterráneo	B	15	600	1	18	6	6	6	13	180	2	En ejecución	50%	P	Semisótono	18	18	anterior	45	1	1	SUM- Entrega Enero 2020
70	3	Berta Morisot Mzana. H-1, lote 06	20.06.17	777-17	910.96	Mediterráneo	B	12	300	1	6	6	93	183	2	Entregado	50%	P	1	6	6	anterior	lobby	1	No	Solo lobby		
71	3	Los Recuerdos Mzana. L-2, lote 08	04.07.17	1163-17	1,001.49	Mediterráneo	No	22	550	1	No inicia						No inicia	0%	N								Sin Demolición	
72	3	Alberto Barajas, Mzana. Z-11, lote 21	05.07.17	3053-17	1,031.67	Mediterráneo	No	16	320	1	No inicia						No inicia	0%	N								T.Demolido	
73	3	Calle 28, Mzana. O-V, lote 01	05.07.17	838-17	1,703.69	Esquina	No	19/29	551	1	No inicia						No inicia	0%	N								T.Demolido	
74	3	Bello Horizonte Mzana. P-2, lote 05	11.08.17	5084-17	2,698.07	Mediterráneo	B	20	400	1	12	12	12	215.54	No	Entregado	100%	T	1+SemiS	24	24	Vigente	25	1	1	Solo lobby		
75	3	Boccioni Mzana. Q-4, lote 04	17.08.17	474-17	873.01	Mediterráneo	B	12	600	1	No inicia						No inicia	0%	N								Sin Demolición	
76	3	Canova Mzana. Ñ10, lote 05	18.08.17	258-17	879.98	Mediterráneo	B	12	300	1	No inicia						No inicia	0%	N								T.Demolido	
77	3	Paricatambo Mzana. N-02, lote 09	31.08.17	4625-17	2,396.63	Mediterráneo	B	14.5	725	1	10	10	18	250	No	Entregado	100%	T	Semisótono	16	16	anterior	20	1	1	Solo lobby		

IV. RESULTADOS

Contrastación de Hipótesis

- 1) Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Municipalidad de San Borja influyen en la selección de proporciones y configuración del terreno, para lograr el éxito del proyecto inmobiliario de edificación multifamiliar.

Utilizando la tabla de datos y aplicando filtros, se determinaron rangos de frecuencias que permitieron elaborar histogramas, que a continuación se presentan, separados en rangos de aprobación de las licencias según el número de pisos, contrastando primero el rango de las áreas luego se analizó el área del terreno versus el porcentaje de ventas, asimismo se analizó su ubicación, si era mediterráneo o en esquina y su relación con la venta, también se analizó las áreas involucradas del terreno y su relación con las áreas de los departamentos desarrollados en los proyectos.

Otro criterio de comparación fue la incorporación de espacios o áreas sociales incorporadas al proyecto, lo cual sirve como herramienta de venta y es una tangible plusvalía que se les otorga a los departamentos de los edificios multifamiliares que los incorporan. Debido a la gran expansión del mercado inmobiliario, la calidad de acabados no constituyó un criterio diferenciador pues tanto en proyectos de menor inversión, como los de mayor inversión, los acabados utilizados eran muy similares.

- 2) Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Municipalidad de San Borja, tienen restricciones en las dimensiones de los terrenos que influyen en la determinación del tamaño de los departamentos del proyecto multifamiliar.

En forma similar se empleó los datos tabulados, incorporando el criterio de vigencia de criterios de parámetros anteriores, que se evidenciaba por el tamaño de los departamentos respecto al número de dormitorios ofertados y principalmente el número de estacionamientos

que reglamentariamente se requiere en relación directa al número de departamentos según el número de dormitorios de los mismos.

- 3) Una mayor plusvalía de los inmuebles producto del Proyecto inmobiliario de edificación multifamiliar, es debido a los factores de configuración del terreno en el distrito de San Borja.

Durante los trabajos de campo, se identificaron 5 empresas que habían efectuado por lo menos dos proyectos de la muestra seleccionada, según se muestra en la Tabla 7, por lo que se efectuó una entrevista a un miembro del Comité Ejecutivo de dicha empresa que registraba el mayor número de repeticiones correspondiente al Grupo Desarrolladora SAC, a fin de establecer como se reflejaba la plusvalía de las viviendas, pues constituía un elemento de venta registrado en la página WEB. Este experto validó la ficha de recolección de datos como herramienta suficiente y a su vez validó la confiabilidad de la obtención de datos.

Otra fuente de comparación, corresponde a la incorporación de las áreas comunes que, no siendo obligatorias, incrementan el valor de los inmuebles, pues esencialmente no se otorga un porcentaje que no se puede estimar, sino en cambio se otorgan espacios tangibles al momento de su uso, tal como: cuando se utiliza la piscina no se reduce a un porcentaje, sino se emplea el 100% de dicha instalación, igualmente con las zonas de parrilla y el SUM cuando se reserva para alguna actividad particular.

Análisis e interpretación

Siempre teniendo como referencia los datos registrados en las Tablas 8.a y 8.b, correspondientes a las visitas efectuadas a los 77 proyectos, de las comparaciones efectuadas, se analizó en forma segregada los datos obtenidos, según el número de pisos de los proyectos, que fueron en 4 grupos: de 3 pisos, de 4 pisos, de 5 pisos y de 8 pisos, no existiendo licencias para edificaciones de 6 y 7 pisos, lo que ya da un indicio de la tendencia de los parámetros edificatorios en relación al área de los proyectos.

El frente de los inmuebles por la mayor exposición de la fachada y por consiguiente el mayor número de departamentos “exteriores”, solo se refleja en los inmuebles de 8 pisos donde se involucran un mayor número de proyectos en esquina, decreciendo en los proyectos de menor número de pisos, lo que puede interpretarse como una influencia negativa de los parámetros edificatorios en cuanto a la exigencia de doble retiro (uno por cada calle que se intercepta en la esquina).

Las comparaciones efectuadas también reflejan la incorporación de ambientes o instalaciones de uso común aun cuando no constituyen requisito obligatorio por parte de los parámetros edificatorios en relación a lo dispuesto con el Reglamento Nacional de Edificaciones, tal como puede observarse en las edificaciones de tres pisos y de cuatro pisos, donde no es exigible la incorporación de ascensores, pero los promotores inmobiliarios los incorporan a fin de incorporar valor agregado a las viviendas, lo que ya le brinda plusvalía a la vivienda en forma individual, sobre todo a los de los pisos superiores.

Lo mismo sucede con la incorporación de hall de recepción amplio, que permite atender en condiciones seguras y de cierto confort a visitas mayormente del tipo comercial a los moradores de la edificación, en contraposición a una visita invasiva de la propiedad o una atención poco confortable en la puerta de ingreso de la vivienda. Estos conceptos pueden interpretarse con un aumento de la plusvalía de las viviendas que cuentan con estos valores agregados.

Hay algunos análisis que tiene interpretación directa, tal como el análisis del tamaño de las viviendas, que según los parámetros no debe ser menor de entre 120 m² para el área A y 90 m² para el Área C, pues los promotores inmobiliarios, han desarrollado casi en el 100% de los proyectos analizados departamentos con áreas superiores a los mínimos en la versión de 3 dormitorios, por lo cual la configuración de los terrenos no tiene gran influencia sobre el

producto a obtenerse, empleando soluciones del tipo departamentos “dúplex” y departamentos “triplex”.

Efectuando la comparación de proyectos exitosos, esto es con ventas superiores al 50% en contraposición a los proyectos que no tienen venta y con mayor énfasis en los que no se han iniciado, se interpreta como una influencia negativa directamente relacionada entre la configuración del terreno y el tamaño mínimo exigible de la vivienda determinada por los parámetros edificatorios. Esta situación se presenta en los terrenos de menor área correspondiente a los proyectos de 3 pisos, esto es mientras el terreno sea de menores dimensiones y con una licencia para este número de pisos que es lo de menor nivel para las viviendas multifamiliares, donde se ha producido una severa desaceleración, según muestran los gráficos y los cuadros correspondientes.

A continuación, se presentan los histogramas obtenidos procesando comparativamente.

Figura 9

Total Muestra de proyectos aprobados 2016-2017 (por número de proyectos)

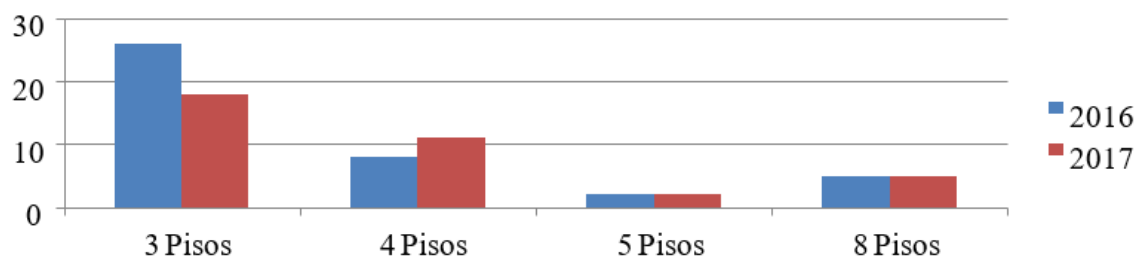


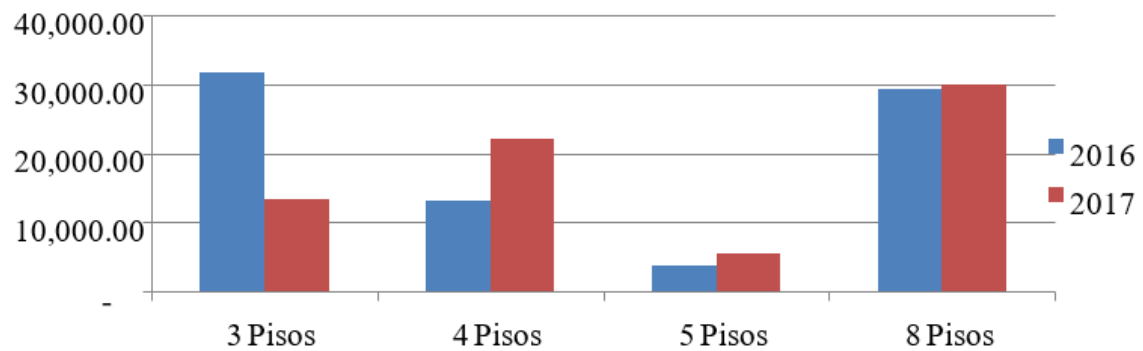
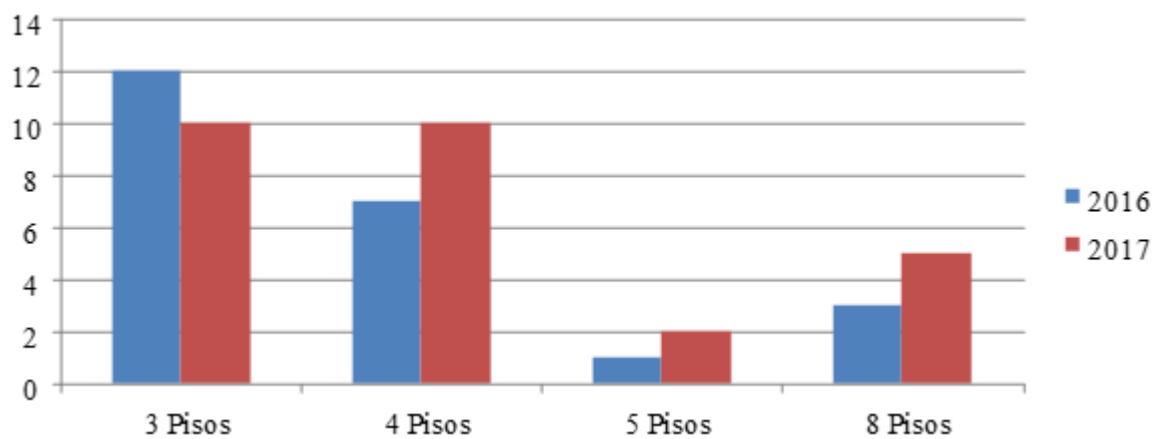
Figura 10*Total Muestra de Proyectos 2016-2017 (Por m2 techados)***Figura 11***Proyectos iniciados con Ventas (Por numero de proyectos)*

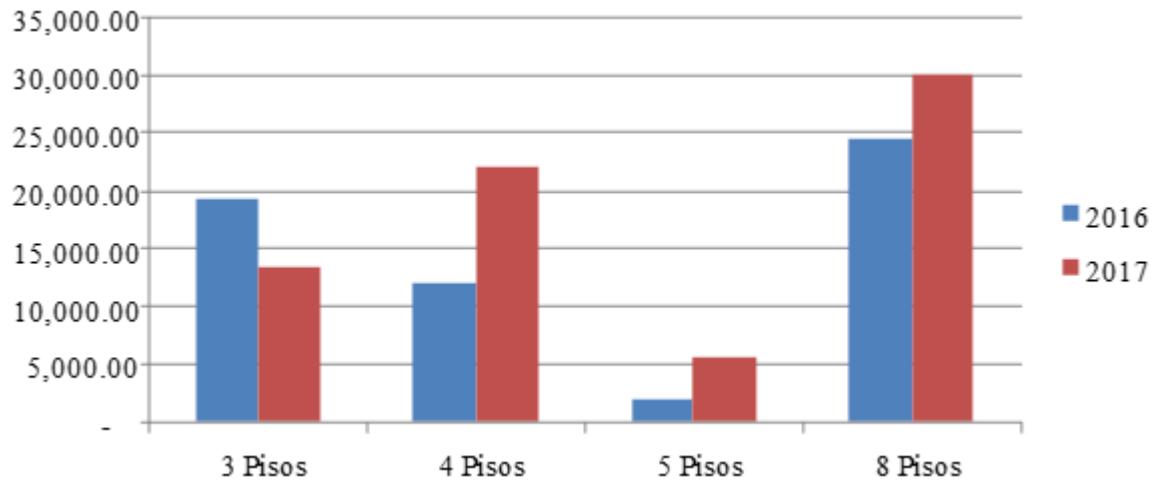
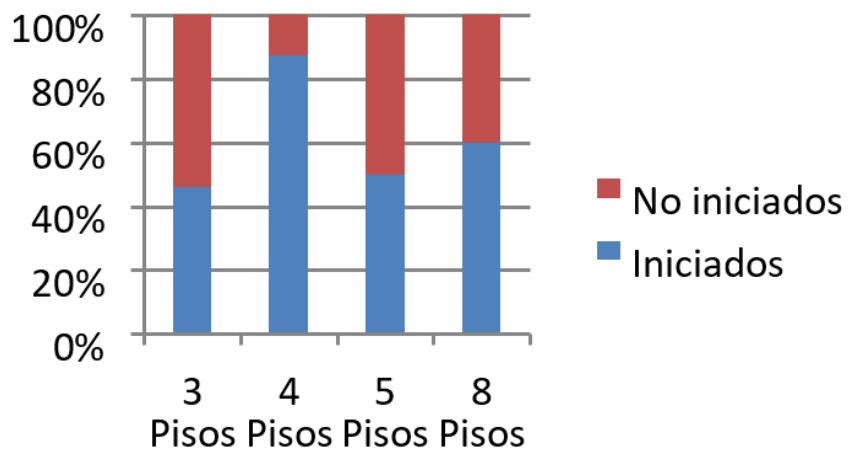
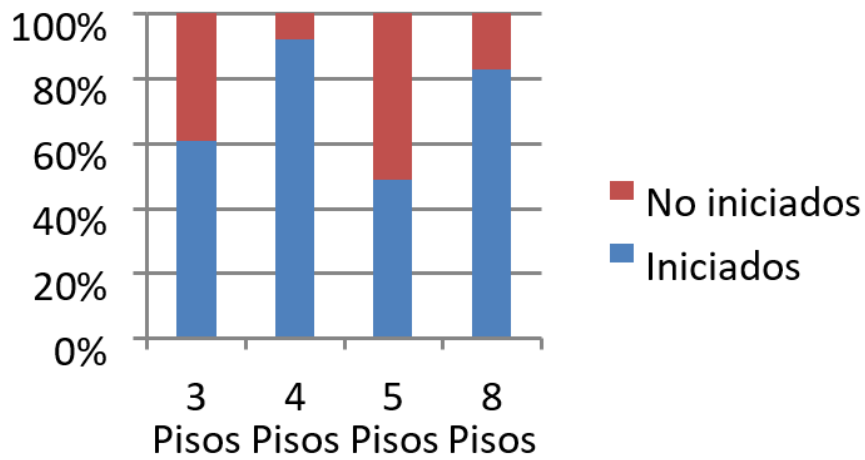
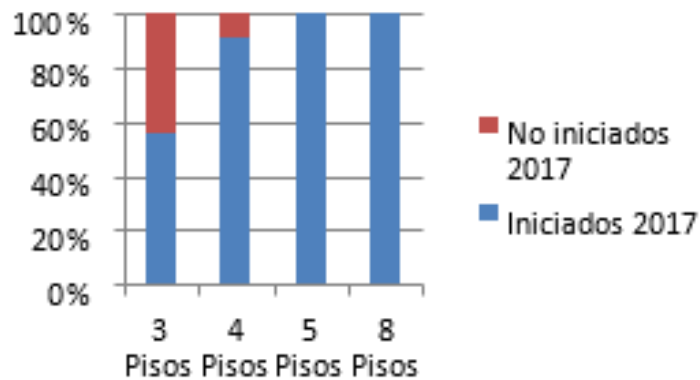
Figura 12*Proyectos Iniciados con Ventas (Por m2 Techados)***Figura 13 a***Proyectos Aprobados en 2016 (por número de proyectos)*

Figura 13 b

Proyectos Aprobados el 2016 (por m2 de Área Techada)

**Figura 14 a**

Proyectos Aprobados en 2017 (Por número de proyectos)

**Figura 14 b**

Proyectos Aprobados en 2017 (Por m2 Área techada)

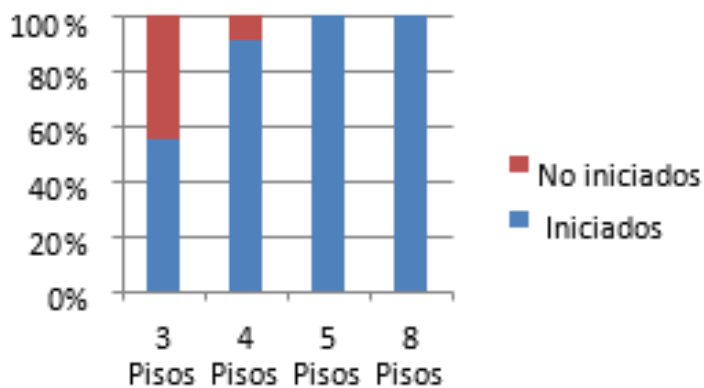


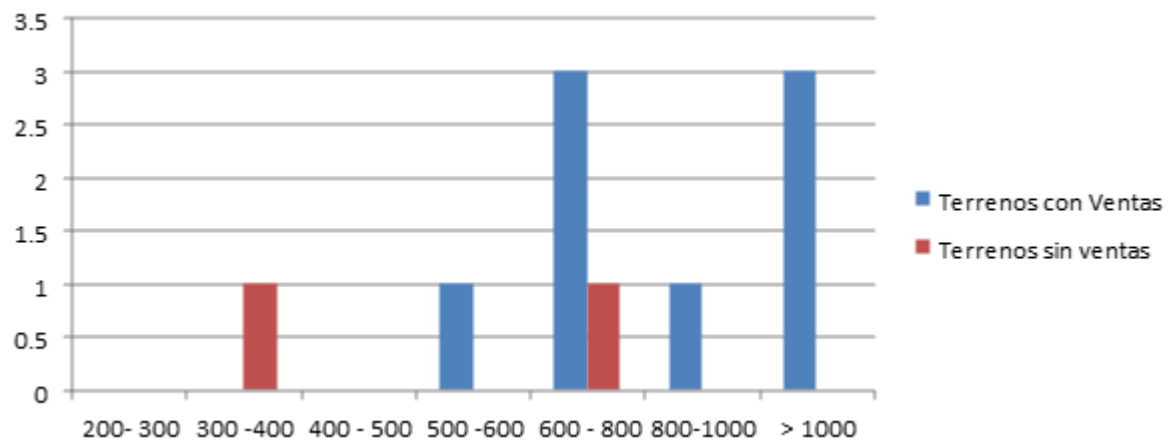
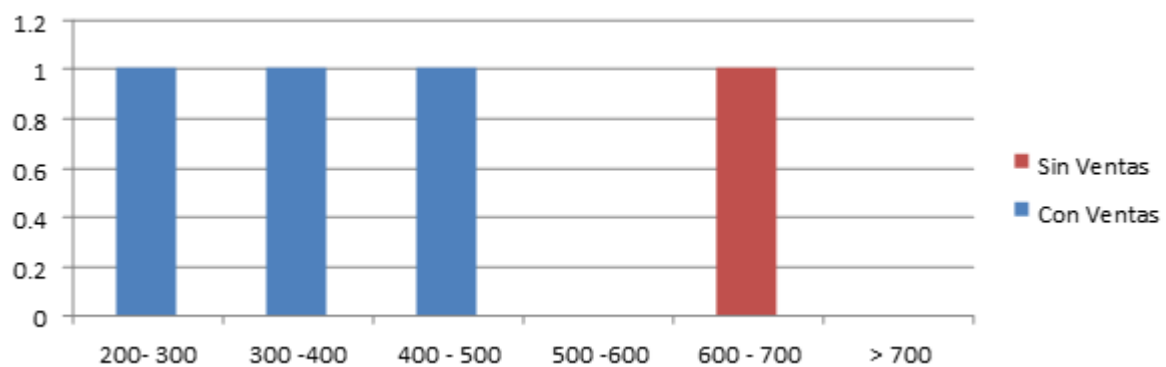
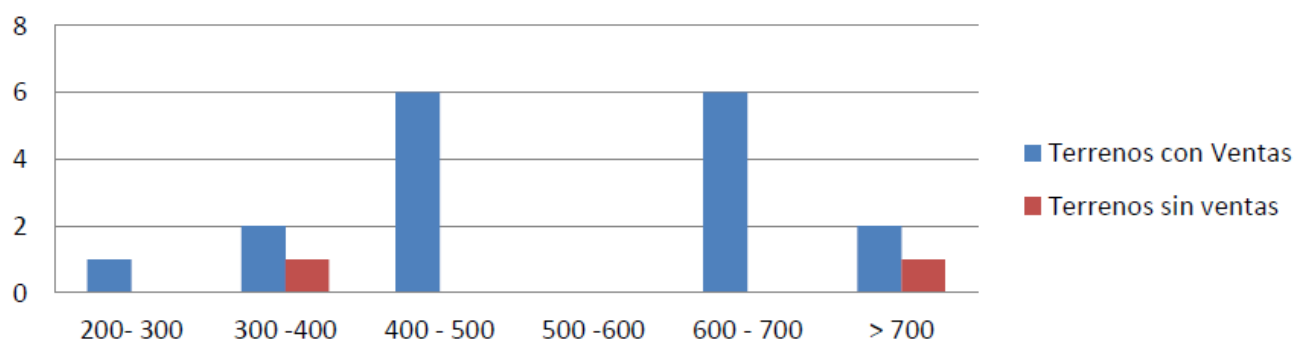
Figura 15*Áreas de Terrenos en Proyectos de 8 pisos***Figura 16***Áreas de Los Terrenos de Proyectos de 5 pisos***Figura 17***Áreas de Terrenos de Edificios de 4 Pisos*

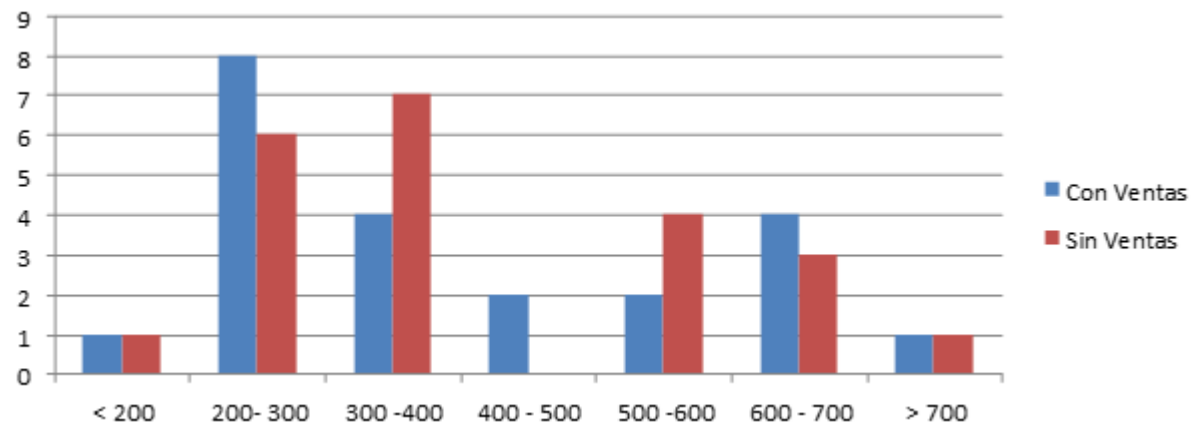
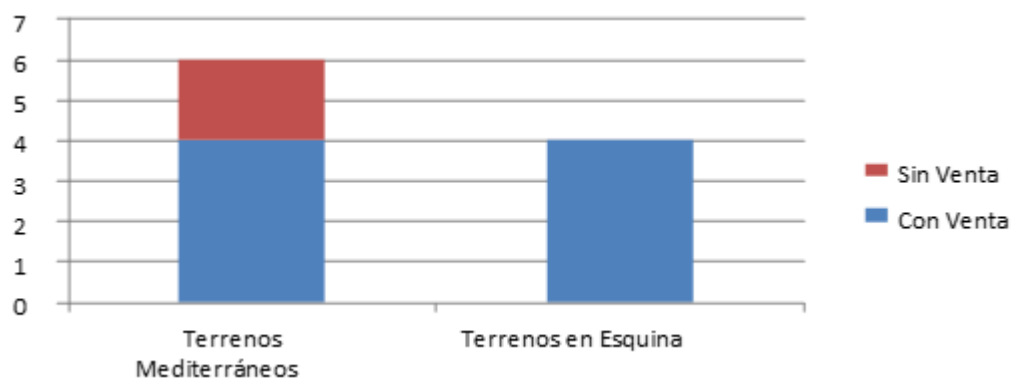
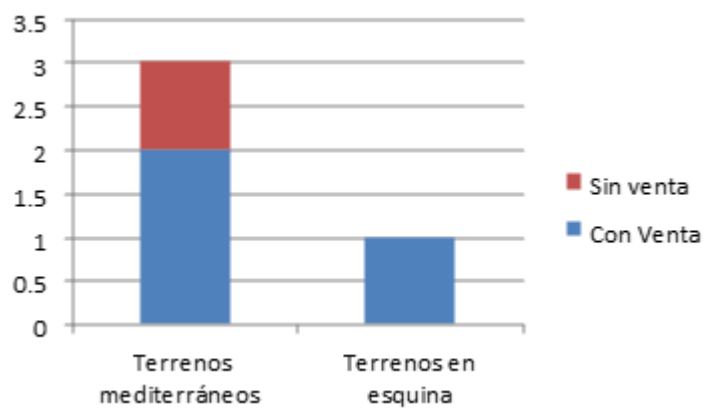
Figura 18*Area de Terrenos en Edificios de 3 Pisos***Figura 19***Ubicación de Terrenos en Proyectos de 8 Pisos*

Figura 20

Ubicación de Terrenos en Proyectos de 5 pisos

**Figura 21**

Ubicación de Terrenos en Proyectos de 4 pisos

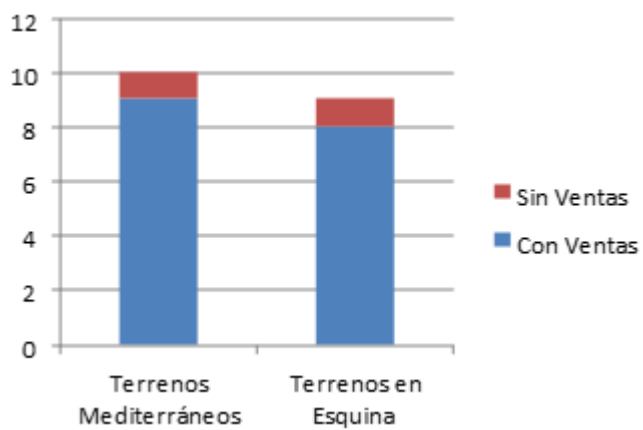


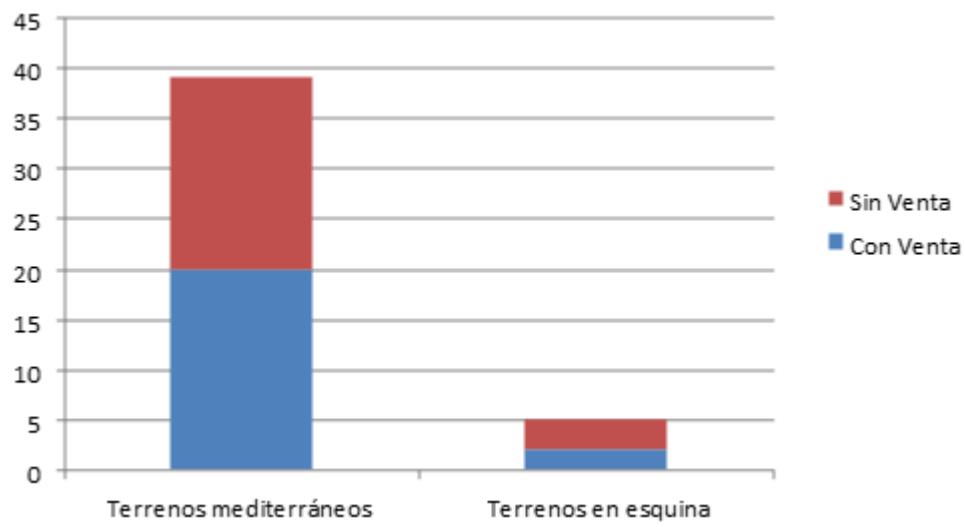
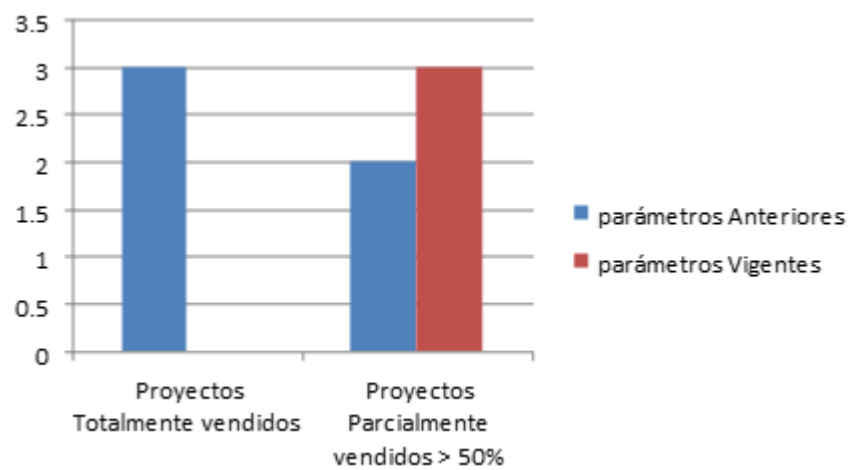
Figura 22*Ubicación de Terrenos en Proyectos de 3 pisos***Figura 23***Proyectos de 8 pisos con ventas*

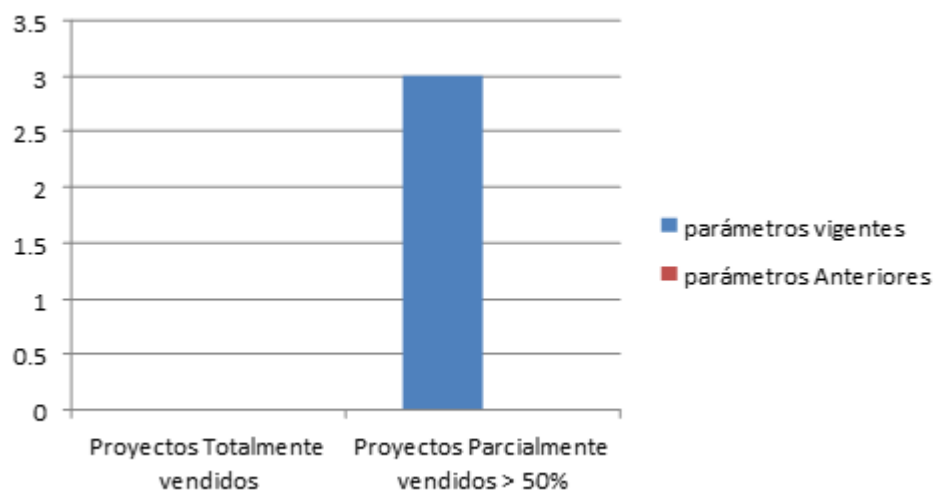
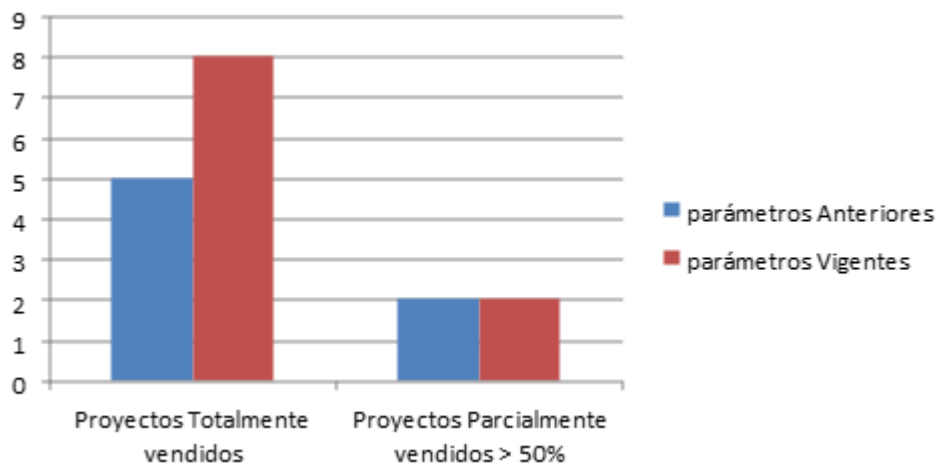
Figura 24*Proyectos de 5 pisos con ventas***Figura 25***Proyectos de 4 pisos Con Ventas*

Figura 26

Proyectos de 3 pisos con Ventas

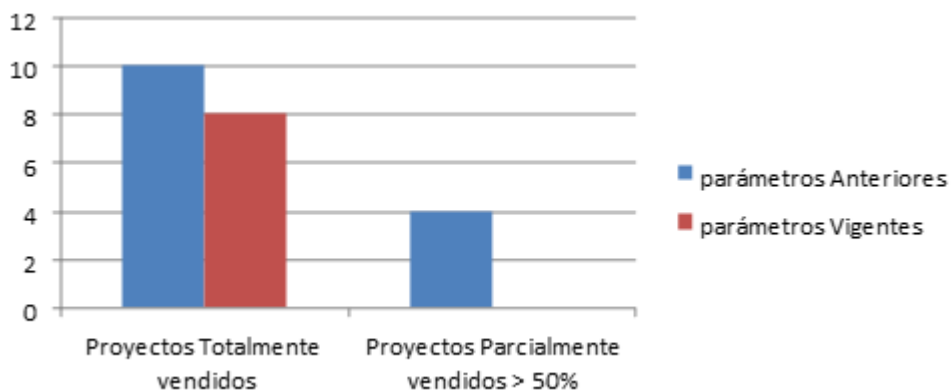


Figura 27

Proyectos de 8 pisos (Por numero de proyectos)

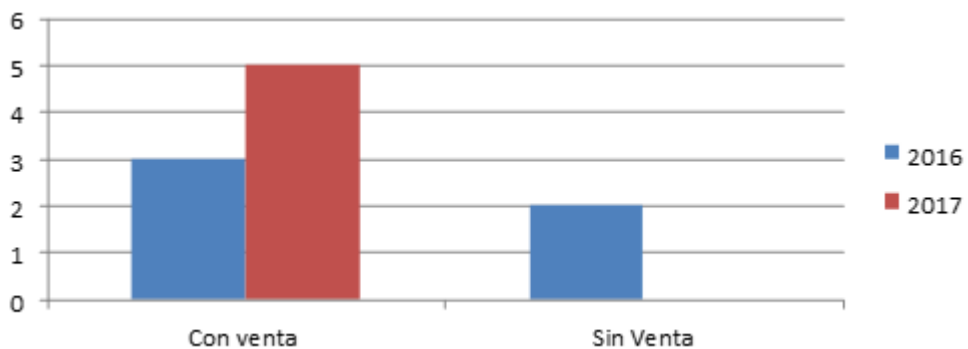


Figura 28

Proyectos de 8 Pisos (Por m2 Area Techada)

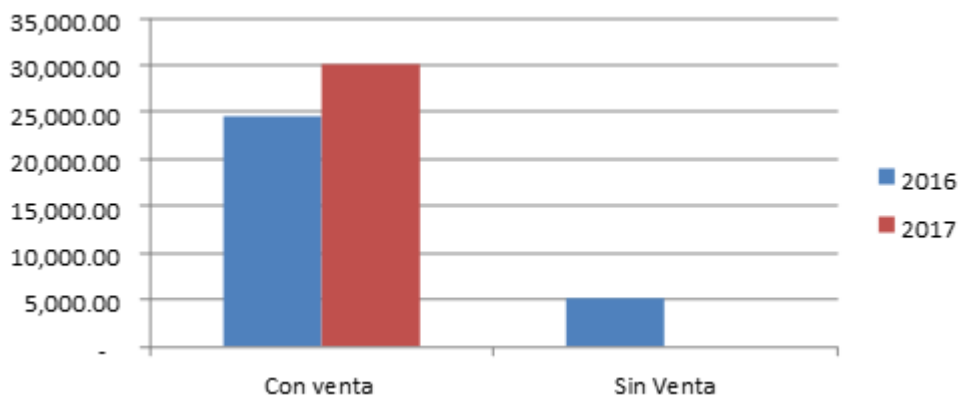


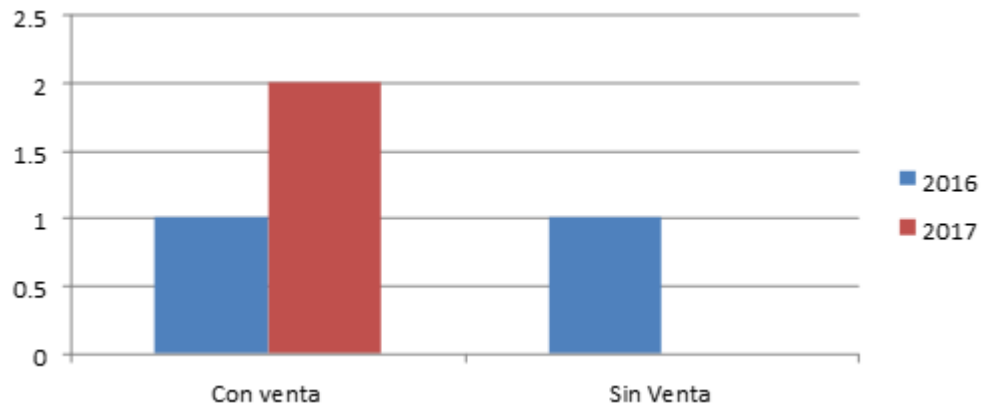
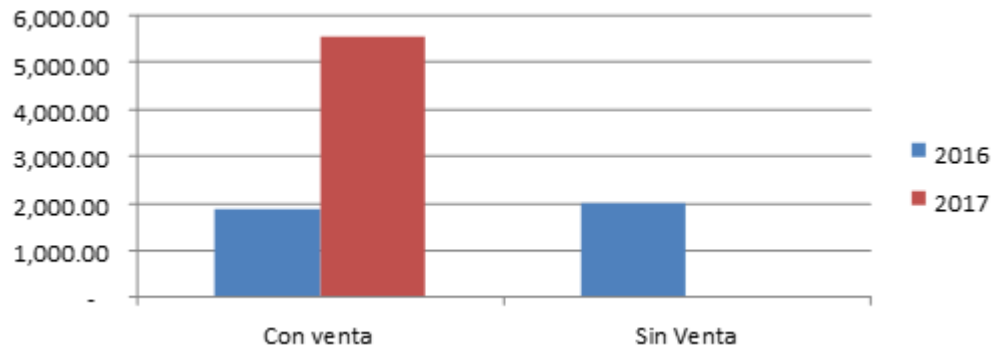
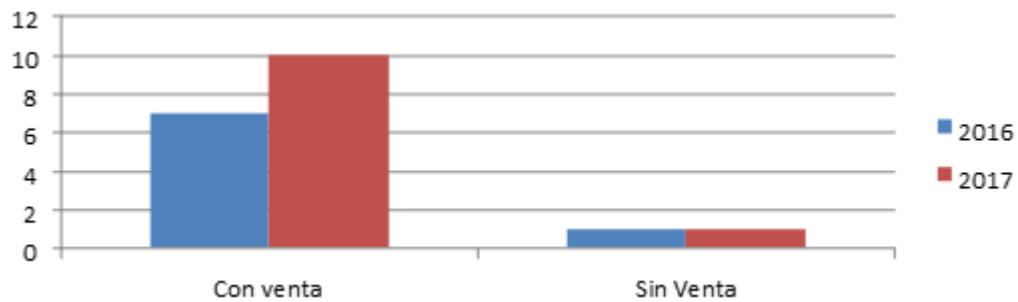
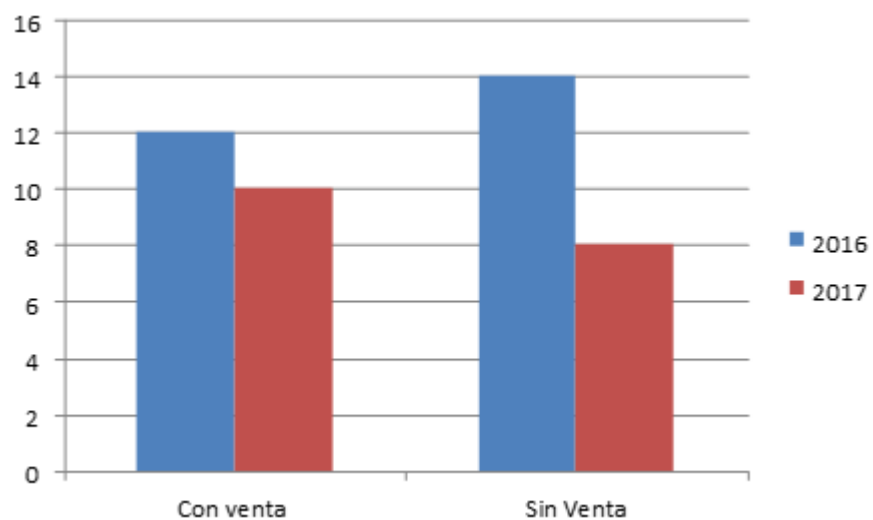
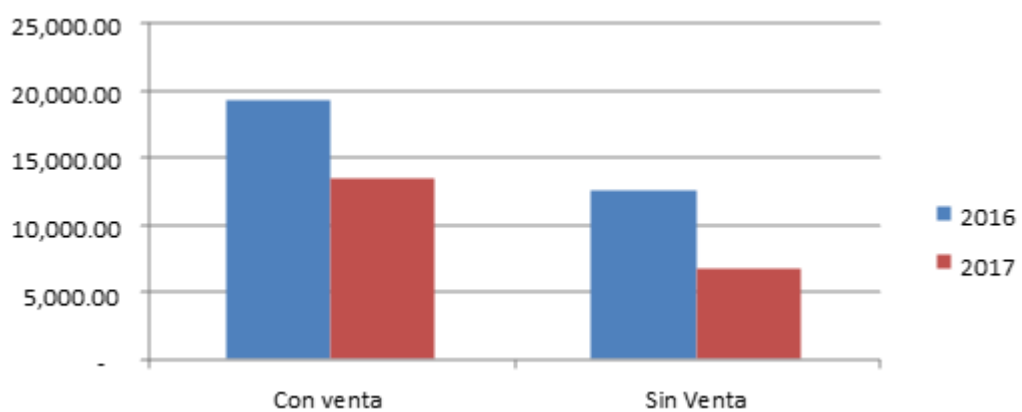
Figura 29*Proyectos de 5 Pisos (Por Numero de Proyectos)***Figura 30***Proyectos de 5 Pisos (Por m2 de Area Techada)***Figura 31***Proyectos de 4 Pisos (Por Numero de Proyectos)*

Figura 32

Proyectos de 3 Pisos (Por Numero de proyectos)

**Figura 33**

Proyectos de 3 Pisos (Por m2 de Area Techada)



V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para contrastar los factores terreno, ventas y parámetros edificatorios, se efectuarán análisis por tipo de proyectos empezando por los de menor número de pisos, que también son los de menor área techada, esto es los de tres pisos, luego de los proyectos intermedios que corresponden a los de 4 y 5 pisos y por último los de mayor envergadura que son los proyectos de 8 pisos. Para efectos del análisis se emplea el criterio que utiliza la Municipalidad de San Borja de considerar como lote normativo el que corresponde a 300 m²

5.1 Proyectos de 3 Pisos

Las Figuras 9 y 10, muestran una disminución de los proyectos aprobados de 3 pisos entre los años 2016 y 2017, tanto en número, como en área techada, mientras que comparativamente los proyectos de 4, 5 y 8 pisos se mantienen en número, pero crecen en área techada en el mismo período.

Analizando las Figuras 13 y 14, se observa que los proyectos de 3 pisos aprobados en el año 2016 no se iniciaron en un 53.85% y los aprobados en el año 2017 no se iniciaron en un 44.44%.

En el total del período estudiado no se iniciaron los proyectos de 3 pisos en un 50%. Contrastando el 50% de proyectos que se iniciaron y tienen ventas iguales o superiores al 50%, se observa en la Figura 26 que, de 22 proyectos, 8 de ellos, esto es el 36.36 % se ejecutaron con parámetros anteriores. Continuando con el análisis, es válido indicar que, del total de 44 proyectos de 3 pisos, sólo 14 de ellos se iniciaron con los parámetros vigentes, cifra que evidencia una influencia negativa del factor parámetros edificatorios en los proyectos de menor envergadura.

Si analizamos los tamaños de los terrenos de los proyectos de 3 pisos, es preciso revisar la Figura 18, observando que a mayoría de proyectos se encuentra en lotes individuales que

van de 200 a 400 metros cuadrados, esto es 27 de 44 que representa el 61.36%, pero de este tipo de terreno, no se iniciaron 14, esto es que no resultaron exitosos el 51.85%.

De la misma Figura 18, se observa que para terrenos de mayor área que van de 400 m² a más de 700 m², se observa que de un total de 17 terrenos (que representa el 38.63% de la sub muestra de proyectos de 3 pisos), se iniciaron 9 proyectos esto es el 52.94%.

En cuanto a la ubicación del terreno como en esquina o mediterráneo, se observa en la Figura 15, que solo se desarrollaron proyectos en esquina sólo en 5 terrenos (11.36%), de los cuales solo tuvieron ventas 2 de ellos y no se iniciaron los proyectos en los otros tres lotes en esquina, esto es sólo tuvo éxito el 40% de los proyectos desarrollados en lotes en esquina. Este aspecto denota que en terrenos de poca altura ubicados en esquina no resultan atractivos para el promotor inmobiliario y la razón estriba en que se ven afectados por el doble retiro exigido en los parámetros edificatorios.

Respecto a los frentes de fachada, estos varían de 8 metros lineales hasta 22 ml cuando son mediterráneos y un máximo de 30 metros lineales cuando se ubica en esquina. Se observa que la longitud de fachada resulta indiferente respecto a tener éxito en ventas.

Revisando el cuadro de datos de campo se observa que, de los proyectos iniciados, esto es con ventas sólo en tres casos se presentaron departamentos variedad de 1, 2 y 3 dormitorios empleando parámetros edificatorios anteriores, mientras que, en el resto de los casos, todos los proyectos desarrollaron departamentos de 3 dormitorios, independientemente si fueron desarrollados con parámetros anteriores o vigentes. Este refuerza la influencia de los parámetros edificatorios en la obtención del tipo de producto a ofrecer, pues los parámetros vigentes indican un área de 120 m² por unidad de vivienda, que coincide con el tamaño comercial para departamentos de 3 dormitorios, ya que para 2 dormitorios resulta un costo elevado y más aún si en esa área se desarrolla un proyecto de solo 1 dormitorio.

Otra consideración importante, la constituye, que en 15 de los proyectos de 3 pisos iniciados y con ventas, los promotores incorporaron ascensores, pese a que reglamentariamente son exigibles a partir de 5 pisos, lo cual resulta una poderosa herramienta de venta a la vez que es una tangible diferenciación que le aporta plusvalía al Departamento. El empleo de ascensores obedece también a que en los diseños se incorpora la figura de semisótano, con lo cual la edificación prácticamente se convierte en un edificio de 4 pisos, estando uno de ellos “semihundido”, aumentando el área vendible que compensa las mejoras introducidas. Se destaca que el desnivel obliga al empleo de rampas de acceso para personas discapacitadas o la adición de ascensores para discapacitados en el medio nivel añadido, que se refleja según los datos de las fichas de datos de campo en 9 casos de los 15 señalados proyectos que tienen ascensor.

Otro dato obtenido en las visitas de campo es que los acabados de los departamentos están casi normalizados, no constituyendo una diferenciación en cuanto calidad. Lo que se observa es un manejo de gama de colores y textura para tratar de dar una diferenciación a las fachadas, pues como ya se mencionó los interiores de los departamentos son muy similares en cuanto a la selección de los acabados.

5.2 Proyectos de 4 Pisos

Analizando las Figuras 13 y 14, se observa que los proyectos de 4 pisos aprobados en el año 2016 se iniciaron en un 100% y los aprobados en el año 2017 igualmente se iniciaron en un 100%.

En el total del período estudiado se iniciaron todos los proyectos de 4 pisos en un total de 19, y 17 de ellos tienen ventas iguales o superiores al 50%, existiendo 2 proyectos que iniciaron obra, pero sin ninguna venta. En el gráfico 26 se observa que, de 19 proyectos, 10 de ellos, esto siendo el 52.63 %, se ejecutaron con parámetros anteriores, cifra que evidencia

una influencia negativa del factor parámetros edificatorios en los proyectos de poca envergadura.

Si analizamos los tamaños de los terrenos de los proyectos de 4 pisos, es preciso revisar la Figura 17, observando que la mayoría de proyectos se encuentra en lotes acumulados que van de 400 m² a más de 700m², esto es 15 de 19 que representa el 78.95%, y tan solo un proyecto no se inició en estos tamaños de terreno. Se observa que, de los 4 proyectos en lotes individuales de poca Área, uno no se inició.

En cuanto a la ubicación del terreno como en esquina o mediterráneo, se observa en la Figura 21, que se desarrollaron proyectos en esquina en 9 terrenos (47.37%), de los cuales tuvieron ventas 8 de ellos y solo uno se inició, pero sin tener ventas. Este aspecto denota que en terrenos de poca altura ubicados en esquina resultan atractivos para el promotor inmobiliario, pero implican la acumulación de 2 o más lotes. El doble retiro exigido en los parámetros edificatorios, influye menos que la mayor longitud de fachada que permite mejores precios de venta, cuando los terrenos son progresivamente de áreas mayores.

Respecto a los frentes de fachada, estos varían de 12 metros lineales hasta 20 ml cuando son mediterráneos y un máximo de 41 metros lineales cuando se ubica en esquina. Se observa que la longitud de fachada resulta indiferente respecto a tener éxito en ventas.

Revisando el cuadro de datos de campo se observa que, de los proyectos iniciados, esto es con ventas sólo en un caso se presentó departamentos en variedad de 1 y 3 dormitorios empleando parámetros edificatorios vigentes, mientras que, en el resto de los casos, todos los proyectos desarrollaron departamentos de 3 dormitorios, independientemente si fueron desarrollados con parámetros anteriores o vigentes. Este refuerza la influencia de los parámetros edificatorios en la obtención del tipo de producto a ofrecer, pues los parámetros vigentes indican un área de 120 m² por unidad de vivienda, que coincide con el tamaño

comercial para departamentos de 3 dormitorios, ya que para 2 dormitorios resulta un costo elevado y más aún si en esa área se desarrolla un proyecto de solo 1 dormitorio.

Otra consideración importante, la constituye, que en 15 de los proyectos de 4 pisos iniciados y con ventas, los promotores incorporaron ascensores, pese a que reglamentariamente son exigibles a partir de 5 pisos, lo cual resulta una poderosa herramienta de venta a la vez que es una tangible diferenciación que le aporta plusvalía al Departamento. El empleo de ascensores obedece también a que en los diseños se incorpora la figura de semisótano, con lo cual la edificación prácticamente se convierte en un edificio de 5 pisos, estando uno de ellos “semihundido”, aumentando el área vendible que compensa las mejoras introducidas. Se destaca que el desnivel obliga al empleo de rampas de acceso para personas discapacitadas o la adición de ascensores para discapacitados en el medio nivel añadido, que se refleja según los datos de las fichas de datos de campo en 10 casos de los 15 señalados proyectos que tienen ascensor.

Otro dato obtenido en las visitas de campo es que los acabados de los departamentos están casi normalizados, no constituyendo una diferenciación en cuanto calidad. Lo que se observa es un manejo de gama de colores y textura para tratar de dar una diferenciación a las fachadas, pues como ya se mencionó los interiores de los departamentos son muy similares en cuanto a la selección de los acabados. En este caso los proyectos en esquina cuentan con mayor exposición de fachada, donde se precisó de un mejor manejo de los acabados en fachadas a través de mamparas y balcones, siendo atractivos para los clientes y mejorando el entorno urbano.

5.3 Proyectos de 5 Pisos

Analizando las Figuras 13 y 14, se observa que los proyectos de 5 pisos aprobados en el año 2016 se iniciaron en un 50% mientras que los aprobados en el año 2017 se iniciaron en un 100%. Si se consideran las áreas techadas, se observa que los proyectos iniciados en el año

2016 representan casi del 50% lo que indica que los proyectos ya tienen similares dimensiones haciéndolos coincidir con cifras promedio.

En el total del período estudiado se iniciaron 3 proyectos de 5 pisos en un total de 4, y los 3 iniciados tienen ventas iguales o superiores al 50%. En la Figura 26 se observa que, de 4 proyectos, 3 de ellos, esto el 75 % se ejecutaron con parámetros vigentes, cifra que evidencia que el factor parámetros edificatorios no tiene gran impacto sobre los proyectos que son de mediana envergadura, tomando como referencia los proyectos de 3 y 4 pisos.

Si analizamos los tamaños de los terrenos de los proyectos de 5 pisos, es preciso revisar la Figura 16, observando que la mayoría de proyectos se encuentra en lotes acumulados que van de 400 m² a 500m², esto es 3 de 4 que representa el 75%, mientras que el proyecto que no se inició está en el rango de 600 m².

En cuanto a la ubicación del terreno como en esquina o mediterráneo, se observa en la Figura 20, que se desarrollaron proyectos en esquina en solo 1 terreno (25%), teniendo ventas superiores al 50%. Este aspecto denota que en terrenos de poca altura ubicados en esquina resultan atractivos para el promotor inmobiliario, pero implican la acumulación de 2 o más lotes. El doble retiro exigido en los parámetros edificatorios, influye menos que la mayor longitud de fachada que permite mejores precios de venta, cuando los terrenos son progresivamente de áreas mayores.

Respecto a los frentes de fachada, estos varían de 12 metros lineales hasta 15 ml cuando son mediterráneos y un máximo de 20 metros lineales cuando se ubica en esquina. Se observa que la longitud de fachada resulta indiferente respecto a tener éxito en ventas.

Revisando el cuadro de datos de campo se observa que, de los proyectos iniciados, esto es con ventas todos presentan departamentos de 3 dormitorios empleando parámetros edificatorios vigentes. Este refuerza la influencia de los parámetros edificatorios en la obtención del tipo de producto a ofrecer, pues los parámetros vigentes indican un área de 120

m² por unidad de vivienda, que coincide con el tamaño comercial para departamentos de 3 dormitorios, ya que para 2 dormitorios resulta un costo elevado y más aún si en esa área se desarrolla un proyecto de solo 1 dormitorio.

Los ascensores no representan diferenciación pues reglamentariamente son exigibles a partir de 5 pisos.

Lo que si resulta evidente es el requerimiento de sótanos y semisótano, con lo cual la edificación prácticamente se convierte en un edificio de 6 a más pisos, estando uno de ellos “semihundido”, aumentando el área vendible que compensa las mejoras introducidas. En un caso (25%) se emplearon 2 sótanos y en dos casos (50%) se emplearon sótano y semisótano. Se destaca que el desnivel obliga al empleo de rampas de acceso para personas discapacitadas o la adición de ascensores para discapacitados en el medio nivel añadido, que se refleja según los datos de las fichas de datos de campo en 2 casos de los 3 señalados proyectos que tienen ascensor.

Otro dato obtenido en las visitas de campo, es que los acabados de los departamentos están casi normalizados, no constituyendo una diferenciación en cuanto a calidad. Lo que se observa es un manejo de gama de colores y textura para tratar de dar una diferenciación a las fachadas, pues como ya se mencionó los interiores de los departamentos son muy similares en cuanto a la selección de los acabados. Lo que es notorio es que los lobbies de recepción ya tienen espacio amplio y definido y aparecen ambientes comunes que añaden plusvalía como es el Salón de Usos Múltiples (SUM).

5.4 Proyectos de 8 Pisos

Analizando las Figuras 13 y 14, se observa que los proyectos de 8 pisos aprobados en el año 2016 se iniciaron en un 60% mientras que los aprobados en el año 2017 se iniciaron en un 100%. Si consideramos las áreas techadas, se observa que los proyectos iniciados en el año

2016 representan más del 80% lo que indica que los no iniciados fueron los proyectos de menor envergadura.

En el total del período estudiado se iniciaron 8 proyectos de 8 pisos en un total de 10, y los 8 iniciados tienen ventas iguales o superiores al 50%. En la Figura 23 se observa que, de 8 proyectos, 5 de ellos, esto el 62.5 % se ejecutaron con parámetros vigentes, cifra que evidencia que el factor parámetros edificatorios tiene menor impacto sobre los proyectos que son de mayor envergadura, tomando como referencia los proyectos de 3 y 4 pisos.

Si analizamos los tamaños de los terrenos de los proyectos de 8 pisos, es preciso revisar la Figura 15, observando que la mayoría de proyectos se encuentra en lotes acumulados que van de 500 m² a 1000m², esto es 9 de 10 que representa el 90%, mientras que el uno de los proyectos que no se inició está en el rango de 400 m² y el otro terreno de los proyectos no iniciados está en el orden de 700 m².

En cuanto a la ubicación del terreno como en esquina o mediterráneo, se observa en la Figura 19, que se desarrollaron proyectos en esquina en 4 terrenos (40%), teniendo ventas superiores al 50%. Este aspecto denota que en terrenos de mayor altura ubicados en esquina resultan atractivos para el promotor inmobiliario implicando la acumulación de 2 o más lotes. El doble retiro exigido en los parámetros edificatorios, influye menos que la mayor longitud de fachada que permite mejores precios de venta, cuando los terrenos son progresivamente de áreas mayores.

Respecto a los frentes de fachada, estos varían de 12 metros lineales hasta 45 ml cuando son mediterráneos y un máximo de 40 metros lineales cuando se ubica en esquina. Se observa que la longitud de fachada si resulta influyente respecto a tener éxito en ventas, pues debe existir armonía entre el frente y el alto de la fachada, a la vez que los dos proyectos no iniciados fueron los de menor longitud de fachada (12 y 13 metros lineales).

Revisando el cuadro de datos de campo se observa que, de los proyectos iniciados, esto es con ventas casi todos presentan departamentos de 3 dormitorios (90%) empleando parámetros edificatorios vigentes en el 50% de los casos. Este refuerza la influencia de los parámetros edificatorios en la obtención del tipo de producto a ofrecer, pues los parámetros vigentes indican un área de 120 m² por unidad de vivienda, que coincide con el tamaño comercial para departamentos de 3 dormitorios, ya que para 2 dormitorios resulta un costo elevado y más aún si en esa área se desarrolla un proyecto de solo 1 dormitorio.

Los ascensores no representan diferenciación pues reglamentariamente son exigibles a partir de 5 pisos. Lo que si resulta evidente es el requerimiento de sótanos y semisótano, con lo cual la edificación prácticamente se convierte en un edificio de 9 a más pisos, estando uno de ellos “semihundido”, aumentando el área vendible que compensa las mejoras introducidas. En un caso (10%) se emplearon 4 sótanos, en cuatro casos (40%) se emplearon 2 sótanos y semisótano, mientras que en 2 casos (20%) se emplearon 1 sótano y semisótano y sólo en un caso se empleó sólo semisótano. Se destaca que el desnivel obliga al empleo de rampas de acceso para personas discapacitadas o la adición de ascensores para discapacitados en el medio nivel añadido, que se refleja según los datos de las fichas de datos de campo en todos los casos de los 8 señalados proyectos con ventas.

Otro dato obtenido en las visitas de campo, es que los acabados de los departamentos están casi normalizados, no constituyendo una diferenciación en cuanto a calidad. Lo que se observa es un manejo de gama de colores y textura para tratar de dar una diferenciación a las fachadas, pues como ya se mencionó los interiores de los departamentos son muy similares en cuanto a la selección de los acabados. Lo que es notorio es que los lobbies de recepción ya tienen espacio amplio y definido con mobiliario y aparecen ambientes comunes que añaden plusvalía como es el Salón de Usos Múltiples (SUM), las áreas para niños, gimnasio y áreas para parrilla.

Teniendo en cuenta, las 5 empresas identificadas que han iniciado más de un proyecto, se pueden observar que solo una empresa ha repetido proyectos de 3 pisos, mientras que las otras 3 empresas han invertido en proyectos de 4pisos. Adicionalmente que una de ellas ha invertido en 5 proyectos todos de 8 pisos. Estas réplicas de inversión son un indicador positivo que, siguiendo lineamientos sobre la configuración de terrenos, la rentabilidad está asegurada en un tiempo de retorno relativamente corto.

VI. CONCLUSIONES

- El área mínima para desarrollar un proyecto inmobiliario, sea de tres u ocho pisos es de 400 m², lo que implica, debido a la atomización de los lotes en el distrito de San Borja, que se trate de una acumulación de lotes con una relación del área de terreno, el frente de fachada y altura de pisos, ya que debe ser lo más similar posible mientras se desarrollan proyectos de 8 pisos, resultando indiferente cuando la zonificación permite menor número de pisos. Esto es si desarrolla proyectos de 8 pisos la longitud de fachada debe ser de 20 metros a más, acumulando lotes contiguos paralelos a la vía, mientras que en proyectos de 3 pisos la acumulación recomendada resulta indiferente si son lotes con frentes paralelos a la vía o si son acumulados hacia el fondo con una sola longitud de fachada. Asimismo, los parámetros edificatorios vigentes para el distrito de San Borja impactan negativamente sobre la viabilidad de los proyectos sobre lotes únicos ubicados en esquina, incrementándose su impacto negativo mientras sea menor el número de pisos aprobados, requiriendo para ser exitosos que implementen semisótanos y por lo menos 1 sótano.
- El tamaño de los departamentos a desarrollar son los de 3 dormitorios, principalmente por el área mínima de la vivienda exigida por los parámetros edificatorios (120 m²), no dependiendo esto del área del terreno y de su ubicación, así como del número de pisos autorizado.
- La diferenciación o plusvalía de los productos inmobiliarios no se consigue a través de los acabados, sino por el tamaño de los terrenos, que permiten la implementación de espacios comunes que hacen tangible los porcentajes de áreas comunes, tal como lobbies de recepción amplios y con mobiliario, SUM, área para niños, gimnasios.

VII. RECOMENDACIONES

- Por parte de la Municipalidad, deben revisar los criterios para la determinación de los parámetros edificatorios, sobre todo en lo referente a los requerimientos de áreas mínimas por departamento en función del número de habitaciones, y el requerimiento de unidades de estacionamiento por departamento. Asimismo, la Municipalidad de San Borja determine un tipo de bonificación que puede ser en altura o en número de pisos, para los predios en esquina a fin de compensar el doble retiro.
- Se recomienda a los promotores inmobiliarios que desean invertir en el distrito de San Borja, no adquirir terrenos en forma aislada sino por lo menos dos adyacentes para proceder a su acumulación. Los terrenos en esquina son sólo recomendables para proyectos de 5 pisos a más, con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes en el distrito de San Borja
- Se recomienda la incorporación de áreas comunes tangibles como SUM, área para niños, zona de parrillas, las cuales incrementan en forma real la plusvalía de los departamentos que se ofrezcan. El nivel aparente para el desarrollo de estas áreas es el primer nivel.

VIII. REFERENCIAS

- Alfaro Muñoz, M. (2014). *Desarrollo de un proyecto inmobiliario y validación del planeamiento estratégico de una empresa inmobiliaria en un área geográfica y mercado específico*. [Tesis para optar el grado de magister, Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad de Ingeniería Civil]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/5477?show=full>
- Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO (2018) Censo de edificaciones en proceso de construcción, agosto 2016 y 2017. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1635/cap18/cap18.pdf
- Carpio, G. y Lizardo R. (2016). *Desarrollo de un proyecto inmobiliario dirigido al NSE B compuesto por un edificio multifamiliar de cincuenta y un viviendas ubicadas en el distrito de Pueblo Libre*. [Tesis para optar el grado de magister, Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad de Ingeniería Civil]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/7177>
- Chacaltana Espinoza, I. (2017). *Identificación de atributos del producto inmobiliario que influyen en la decisión de compra de vivienda en Lima Metropolitana aplicación de la herramienta en un caso*. [Tesis para optar el título de licenciado en Ingeniería Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8952>
- De La Torre, C.; Figueroa, C.; Huamán, C y Ramírez, C. (2013). *Factores críticos del sector inmobiliario para incursionar del NSE A y B al NSE C y D de Lima Metropolitana*. [Tesis para optar el grado de magister, Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad de Ingeniería Civil]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8696>
- Drummond, H. (2001) *El movimiento de la calidad*. Ediciones Deusto S.A.

- Egert, B. y Mihaljek, D. (2007). *Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe, comparative economics studies*. (Bank for International Settlements)
<https://ssrn.com/abstract=1014555>
- El Comercio (16 de diciembre del 2016) *Hay 8 mil inmobiliarias y constructoras informales en el Perú*
<https://elcomercio.pe/lima/hay-8-mil-inmobiliarias-constructoras-informales-peru-314463-noticia/>
- Ferreira, A. (2017). *Desarrollo completo de la gestión de un proyecto inmobiliario enfocado al segmento A (distrito de Miraflores)*. [Tesis para optar el grado magister, Universidad Peruana de Ciencias]. <http://hdl.handle.net/10757/273559>
- Galindo Uribe, L. (2015). *Los costos de financiamiento y la oferta inmobiliaria de los proyectos de edificación habitacional en los sectores socio económicos C y D en Lima Metropolitana y el Callao período 2010 – 2015*. [Tesis para optar el grado magister, Universidad San Martín de Porres].
<https://hdl.handle.net/20.500.12727/1839>
- Hernández, R., Fernández, R. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Edamsa Impresiones, S.A. de C.V.
- Luna García, R. y Prieto Melgar, P. (2014). *Proyecto de inversión inmobiliario de un conjunto residencial en Lima Las torres de El Agustino*. [Tesis para optar el grado magister, Universidad Peruana de Ciencias]. <http://hdl.handle.net/10757/273555>

Ordenanza Municipal N° 556 – MSB, (26/01/2016). ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 491-MSB, QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SAN BORJA. Municipalidad de San Borja <https://www.munisanborja.gob.pe/wp-content/uploads/2020/05/Ordenanza-556-MSB-CRNU.pdf>

Ordenanza N° 593 – MSB (22/09/2017) ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN ZONAS RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA <https://www.munisanborja.gob.pe/dmdocuments/obrasprivadas/legislacion-docs/ORD.%20N%C2%B0%20593-MSB%20Promoci%C3%B3n%20de%20Edificaciones%20sostenibles%20en%20zonas%20residenciales%20en%20el%20distrito%20de%20San%20Borja.pdf>

Ordenanza N° 610– MSB (09/11/2018) Ordenanza de promoción de edificaciones sostenibles en zonas residenciales en el distrito de San Borja <https://www.munisanborja.gob.pe/wp-content/uploads/2020/05/ORDENANZA-610-MSB.pdf>

Orozco Guerra, P. y Barrantes Rengifo, C. (2014). *Plan de marketing FB Proyectos Integrales SAC*

Osores Sánchez, M. y Oré Canchaya, A. (2013). *Criterios para un proyecto inmobiliario para el sector socio económico B*. [Tesis para optar el grado magister, Universidad Peruana de Ciencias]. <http://hdl.handle.net/10757/273561>

Peralta D. y Monge J. (2016) “*Proyecto Inmobiliario bajo enfoque PMBOK* “; Trabajo final para el Curso “Gestión de Proyectos con PMBOK 5° Edición” [Documento inédito] Cibertec

Ryan, W. (2001). *Guía Básica para la actividad de marketing*. Ediciones Deusto S.A.

Torres Flores, V. (2017). *Gestión y control de obra en proyectos inmobiliarios en edificios multifamiliares del sector socioeconómico B*. [Tesis de grado de la Facultad de Ingeniería Civil, Universidad Nacional de Ingeniería].
<https://docplayer.es/61367697-Universidad-nacional-de-ingenieria-facultad-de-ingenieria-civil.html>

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Dimensiones e Indicadores	
1.1.1 Problema general ¿Cuáles son los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?	2.1.1 Objetivo general Analizar y evaluar los factores más convenientes para la configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja	2.2.2 Hipótesis general Es exitosa y adecuada la configuración de factores de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja	Variable Terreno -	
Problemas específicos Problema 1 ¿De qué manera afectan los parámetros urbanísticos y edificatorios en los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?	Objetivos específicos Objetivo específico 1 Establecer el rango de tamaño mínimo (frente y área) de un terreno, tomando en cuenta los parámetros edificatorios y los factores de diferenciación.	Hipótesis específicas Hipótesis específica 1 Los parámetros edificatorios influyen en la selección de proporciones y configuración del terreno, para lograr el éxito del proyecto inmobiliario.	Dimensiones	Indicadores
Problema 2 ¿Cuál es el tamaño óptimo de las unidades inmobiliarias que permiten los parámetros urbanísticos y edificatorios en los factores de configuración de los terrenos y su relación con la toma de decisiones para proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares en el distrito de San Borja?	Objetivo específico 2 Establecer la relación entre los parámetros edificatorios y el tamaño de las unidades inmobiliarias (producto) determinado en función de la configuración del terreno.	Hipótesis específica 2 Los parámetros edificatorios tienen restricciones en las dimensiones de los terrenos que influyen en la determinación del tamaño de los departamentos del proyecto multifamiliar.	Gestión de Compra del Terreno	Acumulación de lotes Largo de fachada Esquina Mediterráneo Frente a área verde
Problema 3 ¿Cuál es el tamaño óptimo de los terrenos a ser adquiridos que permiten el éxito del proyecto inmobiliario e influyen en la plusvalía de las unidades inmobiliarias?	Objetivo específico 3 Determinar rango de tamaño de los terrenos a ser adquiridos, que permiten el éxito del proyecto inmobiliario e influyen en el mantenimiento o pérdida de valor del inmueble como plusvalía	Hipótesis específica 3 Una mayor plusvalía de los inmuebles producto del Proyecto inmobiliario, es debido a los factores de configuración del terreno	Gestión Municipal por (Parámetros)	Retiros frontales Número de dormitorios Departamento Estacionamientos autos
			Gestión de Ventas	Estándares de acabados Diferenciación
			Gestión Financiera	Punto de equilibrio Rentabilidad

Anexo B: Listado de Licencias de Edificación tramitadas ante la MSB período 2016 -2017

LICENCIAS UOP 2016																
X AÑO	Nº EX P.	FECHA DE EMISIÓN DE LICENCIA	Nº DE LICENCIA	URBANIZACIÓN/ AAHH / OTROS	UBICACIÓN			VÍA	USO DE LA EDIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN	MODALIDAD	TIPO DE OBRA	ÁREA EN M2			
					M Z.	LOT E	TIP O DE VIA						EDIFICACIÓN NUEVA	AMPLIACIÓN	REMODELACIÓN	DEMOLICIÓN
ENERO																
1	865 2- 201 5	08,01,16	001	URB. CORPAC, 3ERA ZONA SUR	B- 22	21	AV.	GUARDIA CIVIL (EX AV. DEL AIRE)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CZ	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	399,65
2	776 1- 201 5	11,01,16	002	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE, V ETAPA	F-2	11	JR.	PACARITAMBO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.878,71	-	-	-
3	785 8- 201 5	11,01,16	003	URB. SAN BORJA SUR, (V ETAPA)	J- 15	09	CA.	PREISING	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.285,69	-	-	-
4	699 8- 201 5	11,01,16	004	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE, V ETAPA	S-2	01	AV.	ESQ. BUENA VISTA/ ESQ. CON PSLE. SAN LUCAS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.375,45	-	-	-
5	822 6- 201 5	13,01,16	005	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE, V ETAPA	C-2	02 Y 03	JR.	GALEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	9,58	6,50	-
6	790 8- 201 5	13,01,16	006	URB. LAS DALIAS	F	01	AV.	JAVIER PRADO ESQUINA C/CALLE ESTREMADOY RO VICTOR	COMERCIO – OFICINAS	CZ	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.276,01	-	-	-
7	411 8- 201 5	14,01,16	007	URB. SAN BORJA, I ETAPA, 9NO. SECTOR	M- 2	06	CA.	CARLO CRIVELLI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN PARCIAL	-	281,40	427,08	92,77

8	760 6- 201 5	19,01,16	008	URB. SAN BORJA, I ETAPA, 9NO. SECTOR	S-2	01	JR.	UCELLO ESQUINA C/JR. BERNINI	COMERCIO ZONAL – OFICINAS	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	2.204,51	-
9	807 1- 201 5	20,01,16	009	URB. JACARANDA, II ETAPA, SECTOR 5	G-5	14	JR.	PALLARDELLI ENRIQUE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	164,13
10	819 4- 201 5	22,01,16	010	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	L-2	08	JR.	LOS RECUERDOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	320,00
11	810 7- 201 5	27,01,16	011	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	C-2	11	AV.	VELASCO ASTETE TNTE. ALEJANDRO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	497,75
12	859 6- 201 5	27,01,16	012	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	S-2	01	AV.	BUENA VISTA ESQ. PASAJE SAN LUCAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	465,00
13	610 8- 201 5	28,01,16	013	URB. SAN BORJA I ETAPA/ 8VO. SECTOR	C-8	13	JR.	BRETON	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	104,83	156,59	5,55
14	662 5- 201 5	28,01,16	014	CCHH. TORRES DE SAN BORJA	D	07	AV.	DE LA POESIA ESQ. C/ CALLE LA PROSA / PASAJE ALBERTO GAMARRA	COMERCIO – OFICINAS	RDM	C	EDIFICACIÓN NUEVA	14.848,51	-	-	-
FEBRERO																
15	715 2- 201 5	01,02,16	015	URB. SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	C-7	32	CA.	COROT	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	876,64	-	-	-
16	135- 201 6	01,02,16	016	URB.SAN BORJA SUR III ETAPA/SECTOR A	A-15	09	JR.	ANDREA DEL SARTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	EDIFICACIÓN NUEVA	183,08	-	-	-
17	702 4- 201 5	03,02,16	017	URB. JACARANDA II ETAPA/SECTOR 4	F-4	10	JR.	JORGE APRILE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	337,33	-	-	-
18	658 6- 201 5	04,02,16	018	URB. JAVIER PRADO I ETAPA	P-2	14	CA.	TNTE. ENRIQUE MIRANDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	157,38	2,00	67,73
19	299 5-	04,02,16	019	URB. SAN BORJA I	J-3	22	AV.	JAVIER PRADO ESTE	COMERCIO OFICINAS Y ALMACEN	CZ	C	AMPLIACIÓN /	-	138,78	144,97	-

	2015			ETAPA/PRIME RA SECCION								REMODELACION					
20	809-0-2015	05,02,16	020	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	C-16	04	JR.	VON LEONARD PHILIPP C/ESQUINA PSJ. BOYLE ROBERT JACINTO GUERRERO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACION NUEVA	2.811,31	-	-	-	-
21	836-0-2015	05,02,16	021	URB. LAS MAGNOLIAS	L-3	08	CA.	ROBERT JACINTO GUERRERO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACION / REMODELACION / DEMOLICION	-	30,75	6,10	15,90	
22	77-2016	08,02,16	022	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	Z-1	13	CA.	MATAMOROS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACION NUEVA	2.041,18	-	-	-	
23	7239-2015	08,02,16	023	URB. SAN BORJA SUR VI ETAPA SECTOR C	O-14	16	JR.	GOZZOLI NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACION EN VIA DE REGULARIZACION	-	48,95	-	-	
24	532-2016	12,02,16	024	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA SECTOR B	A-11	09	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	411,46	
25	154-2016	12,02,16	025	URB. SAN BORJA SUR	E-14	11	CA.	PABLO UZANDIZAGA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACION / REMODELACION	-	26,35	43,88	-	
26	3588-2015	12,02,16	026	URB. MARISCAL CASTILLA	D	31-33	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACION NUEVA	12.125,36	-	-	-	
27	069-2016	12,02,16	027	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	OFICINA ADMINISTRATIVA	RDM	C	REMODELACION	-	-	225,00	-	
28	8578-2015	12,02,16	028	URB. SAN BORJA	N-4	04	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	REMODELACION	-	-	17,42	-	
29	7676-2013	12,02,16	029	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCION	I-4	40	JR.	MIGUEL ANGEL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACION NUEVA	1.001,23	-	-	-	
30	7197-2015	12,02,16	030	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA / 2DA. SECCION	H-9	25	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACION EN VIA DE REGULARIZACION	-	27,06	-	-	
31	380-2016	18,02,16	031	URB. JACARANDA II ETAPA/SECTOR 4	B-4	20	AV.	JULIO BAILETTI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACION / REMODELACION / DEMOLICION	-	159,04	183,67	1,25	
32	647-2016	22,02,16	032	URB. JAVIER PRADO	P-3	01	JR.	JOSE URDANIVIA C/ESQ. PASAJE GOMEZ DE LA SERNA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACION / REMODELACION	-	123,66	1,44	-	
33	752-2016	21,02,16	033	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA/SECTOR B	R-11	18	JR.	MARAÑON GREGORIO ESQ. C/ ALBERTO BARAJAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	384,00	
34	8598-2015	26,02,16	034	URB. CORPAC	B-8	09	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACION NUEVA	553,66	-	-	-	
35	8538-2015	29,02,16	035	URB. JACARANDA II ETAPA SECTOR 4	J-4	01	JR.	CLEMENTE PÁRRAGA ESQ. C/ JR. CRNL. NICANOR ARTEAGA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACION NUEVA	733,65	-	-	-	

MARZO

36	169-2016	02.03.16	036	URB. LAS MAGNOLIAS	L-3	13	AV.	JOAQUIN MADRID ESQ. C/ CA. ROMERO HIDALGO C/ CA. JACINTO GUERRERO	OFICINAS ADMINISTRATIVA COMERCIO	OU	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	1.689,72	814,80	-
37	8634-2015	02.03.16	037	URB. SAN BORJA	R-4	27	CA.	MATISSE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	494,75
38	538-2016	02.03.16	038	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	O-3	26	JR.	CORONEL NICANOR ARTEAGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	210,61
39	132-2016	02.03.16	039	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	K-3	08	CA.	GENERAL FRANCISCO O'CONNOR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	73,20	31,30	-
40	8469-2015	09.03.16	040	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	U-2	18	AV.	PRIMAVERA	OFICINA ADMINISTRATIVA	RDM	C	EDIFICACIÓN NUEVA	10.299,55	-	-	-
41	247-2016	09.03.16	041	URB. PRIMAVERA DE MONTEERRICO	F	01	CA.	PIEROLA VILLENA, NICOLAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	32,05	67,07	-
42	7806-2015	09.03.16	042	URB. SAN BORJA SUR VI ETAPA SECTOR C	N-14	13	CA.	MULLER OTTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	142,43	1.69	3,56
43	8675-2015	11.03.16	043	URB. CORPAC	B-7	07	AV.	DEL PARQUE NORTE	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	CV	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	150,69	1.972,98	-
44	937-2016	14.03.16	044	URB. MONTEERRICO NORTE IV ETAPA	H	1-2	JR.	PASEO DEL BOSQUE ESQ. C/ JR. 9 C/ PSJE. 11	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	20,02	116,03	-
45	7936-2015	17.03.16	045	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA SECTOR B	A-11	06	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.419,39	-	-	-
46	377-2016	21.03.16	046	URB. JACARANDA II ETAPA SECTOR I	H	12	JR.	POUSSIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	42,11	59,72	0,50
47	989-2016	23.03.16	047	CCHH. "PAPA JUAN XXIII"	A-8	60	AV.	AVIACIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	ZRE	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	178,40
48	1092-2016	23.03.16	048	URB. LAS BEGONIAS	J	31	AV.	GEMINIS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	424,96	-	-	-
49	1595-2016	29.03.16	049	URB. SAN BORJA I ETAPA/ 8VO. SECTOR	N-8	01	JR.	ANDRE BRETON C/ JR. PIETRO CAVALLINI C/ JR. ALBERTO DURERO C/ JR. WILLIAM VAN DE VELDE	CAJA DE CONCRETO PARA SUB ESTACION ELECTRICA	RDB	A	INSTALACIONES	10,79	-	-	-
50	4424-2014	30.03.16	050	URB. SAN BORJA	*2	*2	JR.	ANDREA DE SARTO, FRAY ANGELICO, AV. SAN LUIS, PSJ. CAVALLI P. FRANCESCO (EX.PJ.S/N)	SALUD	CZ, RDM	A	AMPLIACIÓN	-	7.840,87	-	-
51	6420-2015	31.03.16	051	URB. MARISCAL CASTILLA	C	20	CA.	20	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	MODIFICACIÓN DE PROYECTO REMODELACIÓN	-	-	8,63	-
52	1183-2016	31.03.16	052	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA/SECTOR A	J-12	23	CA.	VERONES (EX CA. VERONES)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	15,40	7,70	-

ABRIL																	
53	168-2016	01,04,16	053	URB. SAN BORJA	F-5	16	AV.	JAVIER PRADO	OFICINAS ADMINISTRATIVA	CZ	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN EDIFICACIÓN NUEVA	-	256,92	670,50	-	-
54	8733-2015	05,04,16	054	URB. LAS MAGNOLIAS	H-2	19	JR.	STRAUSS JOHANN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN / MODIFICACION DE PROYECTO (ESTRUCTURAS) AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	984,61	-	-	-	-
55	2202-2016	12,04,16	055	URB. SAN BORJA I ETAPA/SECTOR E / STA SECCIÓN	K-5	11	JR.	BRONZINO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN / MODIFICACION DE PROYECTO (ESTRUCTURAS) AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	-	*11	-	-
56	8293-2015	13,04,16	056	URB. PRIMAVERA DE MONTEERRICO	E	23	CA.	GENERAL BELISARIO SUAREZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	172,57	259,09	27,41	-
57	1163-2016	29,04,16	057	SAN BORJA SUR II ETAPA	M-13	06	CA.	GRANADOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	169,00	-	-
MAYO																	
58	766-2016	02,05,16	058	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	Ñ-2	01	ALAM	PICAFLORES	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (DPTO. 301)	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	45,58	221,97	-	-
59	2213-2016	02,05,16	059	URB. MARISCAL CASTILLA	H-V	18	CA.	26	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	501,23	-
60	717-2016	03,05,16	060	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA	E-13	12	JR.	BEETHOVEN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	556,16	-	-	-	-
61	2675-2016	10,05,16	061	URB. MONTEERRICO NORTE IV ETAPA	R	15	JR.	8 (EX. CALLE 8)	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	31,25	-	-
62	2842-2016	10,05,16	062	URB. SAN BORJA I ETAPA/SECTOR B	R-4	06	JR.	DA VINCI LEONARDO	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	543,02	-	-	-	-
63	6470-2015	10,05,16	063	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA/IRA SECCION	A-14	11	AV.	AVIACIÓN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CZ	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	47,20	94,40	6,91	-
64	2798-2016	16,05,16	064	URB. SAN BORJA SUR V ETAPA	D-17	4,5 y 6	AV.	BOULEVARD DE SURCO	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	1.003,51	-
65	1455-2016	17,05,16	065	URB. SAN BORJA I ETAPA/SECTOR C /3RA. SECCIÓN	J-4	30	JR.	MURILLO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	893,85	-	-	-	-
66	175-2016	17,05,16	066	URB. SANTO TOMAS	E	08	JR.	EDUARDO ORDOÑEZ	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	52,24	-	-	-
67	86-2016	18,05,16	067	URB. LAS BEGONIAS	G	02	AV.	JOAQUIN MADRID	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	41,10	-	-	-
68	3371-2016	23,05,16	068	URB. MARISCAL CASTILLA	D	31-32-33	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	REMODELACIÓN (MODIFICACION DE ESTRUCTURAS)	-	-	176,16	-	-

69	8421-2015	23,05,16	069	URB. SAN BORJA I ETAPA/ SECTOR F/ 6TA. SECCION	I-6	16	JR.	MILLET	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	233,40	8,76	-
70	1423-2016	23,05,16	070	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE/ V ETAPA	P-2	18	AV.	ESMERALDA	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.781,10	-	-	-
71	1064-2015	24,05,16	071	URB. JAVIER PRADO	D-5	11	CA.	VICTOR ESTREMADOYRO/JR. ENRIQUE PALLARDELL	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.343,06	-	-	-
72	2763-2016	24,05,16	072	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	U-2	07	JR.	LOS RECUERDOS	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	717,71
73	656-2016	24,05,16	073	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR A	R-12	10	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	300,88	183,67	1,25
74	2258-2016	24,05,16	074	URB. SAN BORJA AMPLIACIÓN	B	17	JR.	FRAY ANGELICO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDM	C	AMPLIACIÓN	-	372,66	-	-
75	7756-2015	24,05,16	075	URB. PRIMAVERA DE MONTERRICO	L	04	AV.	ANGAMOS ESTE	COMERCIO	CV	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	194,68	86,12	181,18
76	722-2015	27,05,16	076	URB. SAN BORJA I ETAPA/ SECTOR C/ 3RA. SECCION	C-4	06	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	62,50	49,76	-
77	7132-2015	27,05,16	077	URB. MARISCAL CASTILLA	D	42	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDA	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	108,84	10,25	-
JUNIO																
78	2540-2016	09,06,16	078	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	Z-2	13	AV.	PRIMAVERA	OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	113,58	-
79	3508-2016	09,06,16	079	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA	5	03	AV.	DEL PINAR	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	29,95	39,13	-
80	2875-2016	13,06,16	080	COOP. 24 DE SET. VIVENDA Y CONSTRUCCIÓN	B	18- 24	AV.	CANADA. ESQ.C/ CALLE DE LAS MUSAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN	-	28,65	-	-
81	5241-2015	13,06,16	081	URB. SAN BORJA SUR	O-11	01	JR.	DALTON JOHN	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.345,90	-	-	-
82	2027-2016	15,06,16	082	URB. LAS MAGNOLIAS	L-3	08	CA.	JACINTO GUERRERO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	30,00	8,91	-
83	1486-2016	17,06,16	083	URB. SAN BORJA SUR IV ETAPA	K-10	05	JR.	LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN	-	26,85	-	-
84	8318-2015	17,06,16	084	URB. SAN BORJA I ETAPA/SECTOR E/ STA. SECCION	J-5	23	JR.	BRONZINO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	19,40	-	-
85	8266-2015	17,06,16	085	URB. SAN BORJA /ETAPA/SECTOR E/ STA. SECCION	J-5	23	JR.	BRONZINO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	15,38	-	-
86	3137-2016	20,06,16	086	URB. SAN BORJA	J-5	08	JR.	ANTONIO VAN DYCK	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	894,38	-	-	-
87	3422-2015	23,06,16	087	URB. JACARANDA II ETAPA SECTOR 5	G-5	14	JR.	PALLARDELLI ENRIQUE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	604,07	-	-	-
88	3354-2016	30,06,16	088	URB. LAS MAGNOLIAS	J-1	*2	CA.	VESALIO ANDREAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	288,41

108	4488-2016	01,08,16	109	URB. MONTERRICO NORTE	T	12	JR.	2	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	29,99	90,37	-
109	3454-2016	01,08,16	110	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-12	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	112,50	-
110	3463-2016	01,08,16	111	URB.SAN BORJA I ETAPA SECTOR C 3RA. SECCIÓN	U-4	17	CA.	CONTI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	234,00
111	8488-2016	03,08,16	112	URB.SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR B	W-11	13	JR.	GOZZOLI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	247,34	12,85	11,97
112	1795-2016	03,08,16	113	URB.SAN BORJA I ETAPA /SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	Q-6	16	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	266,52	343,36	34,52
113	4372-2016	08,08,16	114	URB. SAN BORJA	N-3	22	CA.	PICASSO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	189,90
114	4293-2016	09,08,16	115	URB. LAS MAGNOLIAS	L-3	08	CA.	JACINTO GUERRERO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	26,52	3,48	-
115	4490-2016	10,08,16	116	URB. SAN BORJA I ETAPA /7MO. SECTOR / SECCIÓN G	C-7	32	CA.	COROT	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	188,45
116	3971-2016	10,08,16	117	CCHH. TORRES DE SAN BORJA	C	1-B	AV.	CANADÁ ESQ. C/ AV. DE LA POESIA C/ CA. DE LA PROSA	ESCUELA SUPERIOR DE EDUCACIÓN	E2	A	AMPLIACIÓN	-	94,35	-	-
117	1460-2016	11,08,16	118	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 5	F-5	25	JR.	PALLARDELLI ENRIQUE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN PARCIAL	-	210,40	19,95	8,40
118	4216-2016	10,08,16	119	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	L-6	09	AV.	SAN BORJA NORTE ESQ. C/ JR. DOMINGUEZ	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	374,33
119	4032-2016	11,08,16	120	URB. SAN BORJA SUR V ETAPA	D-17	4,5,6	AV.	BOULEVARD DE SURCO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	7.075,30	-	-	-
120	5071-2016	16,08,16	121	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	184,00	-
121	4217-2016	16,08,16	122	URB. SAN BORJA I ETAPA SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	L-6	8	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	428,97
122	2027-2016	25,08,16	123	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-12	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	94,20	-
123	5110-2016	25,08,16	124	URB. SAN BORJA / SECTOR C / I ETAPA – 3RA. SECCIÓN	P-4	06	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	492,98
124	5082-2016	25,08,16	125	URB.SAN BORJA / SECTOR C / I ETAPA – 3RA. SECCIÓN	P-4	07	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	644,85
125	3899-2016	25,08,16	126	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA / 1RA. SECCION	A-17	1,23,25	AV.	SAN LUIS . ESQ. C/ AV. SAN BORJA SUR.	COMERCIO	RDA	D	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	133,21	317,49	214,75
126	4436-2016	26,08,16	127	URB. MARISCAL CASTILLA II ETAPA	H-V	18	CA.	CALLE 26	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.293,12	-	-	-
127	5615-2016	26,08,16	128	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCION	G-6	4	CA.	MONET	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	390,23

128	4462-2016	31,08,16	129	URB. SAN BORJA I ETAPA / PRIMERA SECCIÓN	H-3	18	JR.	TIZIANO (EX CA.) ESQ. C/ JR. TINTORETTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN	-	14,99	-	-	
SETIEMBRE																	
129	5195-2016	02,09,16	130	URB. LAS BEGONIAS	F	14	AV.	JOAQUIN MADRID	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	24,06	0,88	-	
130	4249-2016	05,09,16	131	URB. LAS BEGONIAS	F	09	CA.	AMADEO VIVES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	301,40	
131	4525-2016	05,09,16	132	URB. MONTERRICO NORTE III ETAPA	V	5	JR.	2	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	483,69	
132	4645-2016	05,09,16	133	URB. SAN BORJA SUR VI ETAPA SECTOR A	D-10	25	CA.	RONDIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	271,75	
133	4820-2016	07,09,16	134	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	K-1	14-15	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO – CONSULTORIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	124,80	-	
134	5355-2016	08,09,16	135	URB. LAS BEGONIAS	F	09	CA.	VIVES AMADEO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	919,09	-	-	-	
135	5065-2016	09,09,16	136	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	B-2	15	AV.	VELASCO ASTETE TNTE. ALEJANDRO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	395,00	
136	5510-2016	09,09,16	137	URB. SAN BORJA	C-7	20	CA.	COROT ESQ. C/ JR. PIETRO CAVALLINI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	21,25	-	
137	5358-2016	14,09,16	138	URB. LAS MAGNOLIAS	B-1	07	AV.	AVIACIÓN	COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	197,00	119,54	-	
138	243-2016	14,09,16	139	URB. LAS MAGNOLIAS	3	22	CA.	ARGENTA ATAULFO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	378,49	88,01	17,67	
139	5735-2016	21,09,16	140	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR B	R-4	06	JR.	LEONARDO DA VINCI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	211,82	
140	5099-2016	21,09,16	141	URB. LAS MAGNOLIAS	E-2	23	JR.	SAINT SAENZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN PARCIAL	-	409,03	290,86	70,99	
141	5266-2016	21,09,16	142	URB. SAN BORJA I ETAPA / PRIMERA SECCIÓN	G-3	07	JR.	TINTORETO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	362,70	
142	4509-2016	23,09,16	143	URB. SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	S-8	33	JR.	DURERO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	867,13	-	-	-	
143	5963-2016	28,09,16	144	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	I-4	07	JR.	DONATELLO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	342,90	122,50	272,18	

144	4012-2016	28,09,16	145	URB. MONTERRICO NORTE IV ETAPA	V	5-B	JR.	2	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.061,12	-	-	-	
145	5498-2016	29,09,16	146	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	G-6	04	CA.	MONET	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	938,09	-	-	-	
146	3222-2016	29,09,16	147	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA – SECTOR A	J-12	8	CA.	CORREGIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	52,80	37,88	-	
147	5255-2016	30,09,16	148	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	K-5	19	JR.	VAN GOGH	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	101,21	133,31	-	
OCTUBRE																	
148	676-2016	04,10,16	149	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	H-4	02	CA.	DEGAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	287,14	30,15	143,29	
149	6037-2016	04,10,16	150	CC.HH. PAPA JUAN XXIII	A-8	60	AV.	AVIACIÓN	OFICINAS	ZRE	C	EDIFICACIÓN NUEVA	252,43	-	-	-	
150	4335-2016	04,10,16	151	URB. SAN BORJA CENTRO	B	3, 4	AV.	SAN LUIS	COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN DEMOLICIÓN (*) (*) AREA NO EJECUTADA DE LA LIC. N° 334-2013	-	201,27	-	24,14	
151	2189-2016	21,09,16	152	URB. CORPAC 1RA. ZONA	B-23	1-4, 20-23	CA.	FREDERIC REMINGTON	SERVICIOS COMUNALES: CASAS PARROQUIALES	O-U	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN PARCIAL	-	224,32	1.416,19	33,94	
152	2667-2016	10,10,16	153	URB. LAS MAGNOLIAS	I-1	08	JR.	ALBERTO BARAJAS	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	233,38	159,66	-	
153	1212-2016	10,10,16	154	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	C-3	03	JR.	VON LEONARD PHILIPP	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	196,60	38,21	-	
154	3255-2016	11,10,16	155	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	A-3	8	JR.	JORGE APRILE (EX. CALLE 20)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	30,64	-	
155	7027-2016	11,10,16	156	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA ESQ. C/ PASAJE SAUSALITO	COMERCIO OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	80,25	-	
156	7096-2016	12,10,16	157	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR B	O-11	01	JR.	JHON DALTON	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN	-	-	*11	-	
157	6344-2016	12,10,16	158	URB. SAN BORJA SUR V ETAPA – SECTOR B	I-16	14	AV.	SAN BORJA SUR	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.961,50	-	-	-	
158	74-2016	13,10,16	159	URB. SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	H-1	1-2-3-21	AV.	SAN BORJA NORTE ESQ. C/ JR. MORELLI C/ JR. MORISOT	COMERCIO – OFICINAS	RDA RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN EN VIA	-	54,20	1.763,00	-	

													DE REGULARIZACIÓN				
159	2273-2016	13,10,16	160	URB. SAN BORJA SUR VI ETAPA SECTOR A	A-10	27	AV.	SAN BORJA SUR ESQ. C/ PSJE. ANTONIO DEL RINCON	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN PARCIAL	-	61,71	367,64	41,29	
160	4240-2016	17,10,16	161	URB. LAS MAGNOLIAS	B-1	23	JR.	MARCHAND PIETRO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	945,74	-	-	-	
161	5984-2016	17,10,16	162	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	J-4	18	JR.	MIGUEL ANGEL	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	186,78	43,07	-	
162	6427-2016	18,10,16	163	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA SECCIÓN	B-5	34	JR.	ANTONIO VAN DYCK ESQ. C/ JR. DOMINGUEZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.031,37	-	-	-	
163	4562-2016	18,10,16	164	URB. LAS MAGNOLIAS	J-1	-	JR.	ANDREAS VESALIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	EDIFICACIÓN NUEVA	348,96	-	-	-	
164	6619-2016	24,10,16	165	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR B	Z-11	11	CA.	GASPARD MONGE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	181,00	
165	4886-2016	24,10,16	166	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 4	L-4	25	JR.	BALLON CMDTE. HORACIO (CALLE 46)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	140,22	73,22	23,35	
166	5039-2016	24,10,16	167	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	O-6	1	CA.	ALONSO DEL ARCO ESQ. C/ JR. DOMINGUEZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.091,92	-	-	-	
167	6352-2016	25,10,16	168	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 1	K	7	JR.	LOS SAUCES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	175,39	
168	5966-2016	25,10,16	169	URB. JAVIER PRADO 3RA. ETAPA	J-3	6	CA.	HUAMAN POMA DE AYALA FRANCISCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN	-	54,12	-	-	
169	5790-2016	25,10,16	170	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA / 2DA. SECCION	D-3	9	CA.	MIGUEL ANGEL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	68,21	231,50	0,54	
170	5824-2016	27,10,16	171	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA / 2DA. SECCION	H-9	36	JR.	FRAY LUIS DE LEON (EX. CA.7)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	14,07	15,00	-	
171	4591-2016	31,10,16	172	URB. SAN BORJA / I ETAPA / 9 NA. SECCIÓN	S-2	01	JR.	UCELLO	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	866,65	-	
NOVIEMBRE																	
172	5460-2016	02,11,16	173	URB. SAN BORJA IRA. ETAPA 8VO. SECTOR	H-8	27	JR.	PIETRO CAVALLINI ESQ. C/ JR. MILLET	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	524,50	
173	1427-2016	02,11,16	174	URB. SAN BORJA	D-11	11	AV.	SAN BORJA SUR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2616,88	-	-	-	
174	4069-2016	02,11,16	175	URB. PRIMAVERA DE MONTERRICO	L	6,7	AV.	PRIMAVERA ESQ. C/ CA. ESPINOZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CV	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	180,00	
175	7398-2016	02,11,16	176	URB. MARISCAL CASTILLA II ETAPA	L-V	10	JR.	24	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	-	
176	6644-2016	03,11,16	177	URB..SAN BORJA SUR / I ETAPA 2DA. SECCIÓN	J-10	23	AV.	SAN BORJA SUR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.134,37	-	-	-	

177	5026-2016	03,11,16	178	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	K-5	21	JR.	VAN GOGH	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / DEMOLICIÓN	-	21,16	-	8,40	
178	7508-2016	03,11,16	179	URB. SAN BORJA / I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	N-3	22	CA.	PICASSO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	479,30	-	-	-	
179	5976-2016	023,11,16	180	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	K-1	14,15	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	166,00	-	
180	6366-2016	08,11,16	181	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	B-8	05	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	426,69	
181	4075-2016	08,11,16	182	URB. SAN BORJA SUR V ETAPA	H-7	25	JR.	ROMERO HIDALGO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1253,34	-	-	-	
182	6836-2016	11,11,16	183	URB. CORPAC 1RA. ETAPA	B-5	14	AV.	DEL PARQUE NORTE ESQ. C/ AV. GUARDIA CIVIL	COMERCIO	CZ	C	REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	-	510,08	56,50	
183	6409-2016	16,11,16	184	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	C-16	5	AV.	JOSÉ GALVEZ BARRENECHEA ESQ. C/ PSJE. BOYLE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	5.198,32	-	-	-	
184	8016-2016	16,11,16	185	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO-OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	83,25	-	
185	8008-2016	16/11/16	186	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO-OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	81,20	-	
186	8018-2016	16,11,16	187	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO-OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	81,2	-	
187	7150-2016	18,10,16	188	URB. LAS BEGONIAS	L	4	CA.	MOSER HANS JOACHIM (EX. CA MORENO TORROBA)	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	35,78	47,97	-	
188	6698-2016	21,11,16	189	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	F-2	10	JR.	PARICATAMBO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	492,45	
189	7622-2016	29,11,16	190	URB. SAN BORJA / I ETAPA SECTOR B	G-4	40	JR.	LEONARDO DA VINCI ESQ. C/ PSJ. GIORGIO MORANDI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	217	-	
190	7311-2016	29,11,16	191	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA / SECTOR B	T-11	18	JR.	MARAÑON GREGORIO (EX CA)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	290,94	
191	7334-2016	29,11,16	192	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA	H-13	04	AV.	SAN LUIS	COMERCIO OFICINAS	CZ	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.465,46	-	-	-	
DICIEMBRE																	
192	7731-2016	01,12,16	193	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	F-2	10	JR.	PARICATAMBO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.663,60	-	-	-	
193	7079-2016	02,12,16	194	URB. VALLE HERMOSE DE MONTEERRICO	B	4	CA.	CANARIAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	216,24	
194	7714-2016	06,12,16	195	URB. SAN BORJA / I ETAPA SECTOR F	H-6	3,4	JR	MILLET (EX CALLE)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN	-	125,10	8,58	-	
195	7464-2016	06,12,16	196	URB. SAN BORJA SUR I ETEPA 8VO. SECTOR	Q8	18	JR.	MILLET (EX CALLE)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	204,00	
196	3010-2015	12,12,16	197	URB. SAN BORJA SUR II ETAPA	J-13	16	JR.	BEETHOVEN	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	567,66	-	-	-	
197	7922-2016	16,12,16	198	URB. LAS MAGNOLIAS	A-10	14	JR.	PIETRO MARCHAND	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	336,50	

198	7923-2016	16,12,16	199	URB. LAS MAGNOLIAS	A-10	15	AV.	PIETRO MARCHAND	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	287,70
199	6342-2016	16,12,16	200	URB. LAS MAGNOLIAS	G-3	04	AV.	SAN LUIS	COMERCIO – VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	C	AMPLIACIÓN / REMODELACIÓN / DEMOLICIÓN	-	55,31	243,58	31,04
200	4182-2016	16,12,16	201	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA / 2DA SECCIÓN	E-10	36,37	AV.	FRAY LUIS DE LEÓN C/ LAS ARTES SUR	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	941,10	-	-	-
201	5372-2016	21,12,16	202	CC.HH. TORRES DE SAN BORJA	SPMZ-F	*10	CA.	DE LA HISTORIA ESQ. C/ CA. COMERCIO C/ LA CULTURA	*7	E-1	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	2.217,11
202	8463-2016	22,12,16	203	URB. SAN BORJA SUR, III ETAPA, SECTOR B	K-10	34	AV.	DE LAS ARTES SUR	*7	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	378,08
203	8568-2016	26,12,16	204	URB. SAN BORJA SUR, II ETAPA	B-13	13	JR.	MATIER	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	B	AMPLIACIÓN EN VIA DE REGULARIZACIÓN	-	60,97	-	-
204	5382-2016	26,12,16	205	CC.HH. TORRES DE SAN BORJA	SPMZ-F	*10	CA.	DE LA HISTORIA / CON ESQ. CA. EL COMERCIO / CON CA. LA CULTURA	CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	E-1	A	EDIFICACIÓN NUEVA	7.182,15	-	-	-
205	8077-2016	27,12,16	206	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO-OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	245,50	-
206	8200-2016	27,12,16	207	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA/ CON ESQ. PJE. SAUSALITO	COMERCIO – OFICINAS	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	96,36	-
207	8341-2016	27,12,16	208	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA	O-9	33	JR.	PIRANDELLO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	EDIFICACIÓN NUEVA	468,47	-	-	-
208	336-2016	27,12,16	209	URB. SAN BORJA	D-10	39	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1268,28	-	-	-

LICENCIAS – UOP- 2017

X AÑO	Nº EX P.	FECHA DE EMISIÓN DE LICENCIA	Nº DE LICENCIA	URBANIZACIÓN/ AAHH/ OTROS	UBICACIÓN			VÍA	USO DE LA EDIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN	MODALIDAD	TIPO DE OBRA	ÁREA EN M2			
					M Z.	LOT E	TIP O DE VIA						EDIFICACIÓN NUEVA	AMPLIACIÓN	REMODELACIÓN	DEMOLICIÓN
ENERO																
1	883 5-16	03,01,17	001	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	P-2	07	CA.	BELLO HORIZONTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	992,61
2	805 3-16	05,01,17	002	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	V-1	06	CA.	BUEN RETIRO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	126,42	127,30	-
3	884 1-16	10,01,17	003	MARISCAL CASTILLA - II ETAPA	L- V	10	JR.	24	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.277,98	-	-	-
4	865 2-16	11,01,17	004	SAN BORJA I ETAPA 9º SECTOR	H-1	06	JR.	BERTA MORISOT	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	185,92
5	871 5-16	11,01,17	005	CORPAC - 3RA. ZONA SUR	B- 24	09	AV.	ESQ. AV. GALVEZ BARRENECHEA - JR. PIETRO TORRIGIANO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	607,30
6	473 7-16	11,01,17	006	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	E-3	37	AV.	AGUSTIN DE LA ROSA TORO ESQ. AV. MYR. JULIO BAILETTI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CV	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	157,96	153,34	7,23
7	400 3-16	12,01,17	007	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	C-5	01	CA.	JR. MERCATOR	COMERCIO	CV	A	REMODELACIÓN	-	-	*6	-
8	73- 17	13,01,17	008	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE VI ETAPA	X-1	3	AV.	DEL PINAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	332,02
9	813 4-16	17,01,17	009	CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	S-2	12	JR.	LOS RECUERDOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	545,86	-	-	-
10	715 2-16	19,01,17	010	CHACARILLA DEL ESTANQUE / VI ETAPA	E-1	05-05	JR.	PASEO DEL BOSQUE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CV	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	760,77
11	706 6-16	23,01,17	011	URB. MARISCAL CASTILLA	C-5	16	CA.	20	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	250,18	3.236,96	501,68

12	917 6-16	25,01,17	012	URB. LAS BEGONIAS	F	10	CA.	AMADEO VIVES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	290,00
13	906 1-16	26,01,17	013	URB. SAN BORJA SUR, I ETAPA, 2º SECCIÓN	M- 9	14	JR.	TASSO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	359,00
14	897 4-16	26,01,17	014	URB. SAN BORJA I ETAPA / 9 NO. SECTOR	M- 2	17	CA.	REGOYOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN	-	25,80	-	-
15	828 6-16	26,01,17	015	URB. SAN BORJA I ETAPA / 9 NO. SECTOR	M- 2	13	CA.	REGOYOS	VIVIENDA MULTIFAMILI AR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓ N DEMOLICIÓN	-	118,96	80,89	1,88
FEBRERO																
16	746 8-16	06,02,17	016	URB. LAS BEGONIAS	D	4	AV.	SAN LUIS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	227,00
17	319- 17	06,02,17	017	URB. SAN BORJA SUR, V ETAPA	G- 16	13-A	AV.	BOULEVARD DE SURCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	240,00
18	284- 17	07,02,17	018	URB. PRIMAVERA DE MONTERRICO	L	04	AV.	ANGAMOS ESTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CV	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	267,30
19	824 0-16	10,02,17	019	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	Q-6	04	JR.	BRETON	VIVIENDA MULTIFAMILI AR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓ N DEMOLICIÓN	-	166,95	185,59	34,67
20	452- 17	16,02,17	020	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	S-2	12	JR.	LOS RECUERDOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	411,80
21	538- 17	17,02,17	021	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 8 VA. SECCIÓN	B-8	13	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	305,65
22	939- 17	16,02,17	022	URB. SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	L-7	22	AV.	BOULEVARD DE SURCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	285,12
23	930- 17	16,02,17	023	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	P-4	13	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	299,20
24	931- 17	16,02,17	024	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	P-4	12	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	412,00
25	509- 17	20,02,17	025	URB. SAN BORJA I ETAPA / 8VO. SECTOR	B-8	14	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	283,90

26	307-17	21,02,17	026	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 5	C	2	JR.	CLEMENTE PARRAGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	148,00	
27	893 9-16	21,02,17	027	URB. PRIMAVERA DE MONTERRICO	L	06	AV.	ANGAMOS ESTE	COMERCIO - OFICINAS	CV	C	AMPLIACIÓN, REMODELACIÓN Y DEMOLICIÓN	-	79,69	1.070,27	70,54	
28	5515-16	21,02,17	028	AA.HH. PEQUEÑOS AGRICULTORES TODOS LOS SANTOS	C	01	JR.	ALEJANDRO SCARLATTI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ZRE-1	C	AMPLIACIÓN DEMOLICIÓN	-	362,87	-	10,42	
29	1216-17	22,02,17	029	URB. MARISCAL CASTILLA - II ETAPA	M-V	08	CA.	29	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	4,29	6,30	-	
30	8941-16	28,02,17	030	URB. SAN BORJA III ETAPA SECTOR B	Z-11	11	CA.	MONGE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.060,53	-	-	-	
31	754-17	28,02,17	031	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 9 NA. SECCIÓN	M-2	14	CA.	REGOYOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	324,00	
MARZO																	
32	8124-16	01,03,17	032	URB. BETELGEUSE	A	12	AV.	JOAQUIN MADRID	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	309,27	47,51	-	
33	9090-16	02,03,17	033	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	P-4	6-7	JR.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	6.612,72	-	-	-	
34	6567-16	02,03,17	034	URB. PAPA JUAN XXIII	A	82	CA.	OMEGA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ZRE	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	204,05	20,76	1,43	
-	-	-	035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35	5879-16	02,03,17	036	SIN DENOMINACIÓN	A	01 Y 02	AV.	JAVIER PRADO ESTE / AV. DE LA ROSA TORO AGUSTIN	HOSPITAL GENERAL	OU	D	AMPLIACIÓN	-	123,84	-	-	
36	1568-17	03,03,17	037	SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	L-7	23	JR.	BRONZINO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	255,91	
37	1497-17	03,03,17	038	URB. BETELGEUSE	B-24	14	CA.	RUBINSTEIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	296,72	
38	1630-17	03,03,17	039	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA	R-9	08	CA.	CREPI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	240,00	
39	1714-17	07,03,17	040	SIN DENOMINACIÓN	E-1	18	AV.	AVIACION	REMODELACION DE FACHADA	CZ	A	REMODELACIÓN	-	-	12,00	-	
40	169-17	07,03,17	041	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 4	E-4	17	JR.	JORGE APRILE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	210,01	184,52	31,14	
41	8405-16	07,03,17	042	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	B-2	36	CA.	DE LA TORRE INFANTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	53,00	64,89	-	
42	1738-17	09,03,17	043	URB. LAS MAGNOLIAS	D-2	16	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	148,00	
43	9046-16	13,03,17	044	URB. JACARANDA II ETAPA / SECTOR 4	A-4	29	AV.	MYR. JULIO BAILETTI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	188,11	11,74	3,04	
44	8630-16	13,03,17	045	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 8 VO. SECTOR	N-8	01	CA.	PIETRO CAVALLINI / VAN DE VELDE / BRETON	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN EDIFICACIÓN NUEVA (I ETAPA DE	27.945,97	-	-	-	
45	1828-17	15,03,17	046	URB. SAN BORJA SUR / I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	O-9	33	JR.	PIRANDELLO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	IV) DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	221,34	

46	1705-17	13,03,17	047	URB. SAN BORJA – 1 ETAPA / 7 MO. SECTOR	J-7	03	JR.	CHARDIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	148,28
47	1762-17	13,03,17	048	URB. JAVIER PRADO – 1 ETAPA	O-2	04	JR.	CMDTE. OLIVEROS ENRIQUE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	209,90
48	9160-16	17,03,17	049	URB. CORPAC – 3RA. ZONA SUR	B-8	05-05	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.091,85	-	-	-
49	8869-16	17,03,17	050	URB. SAN BORJA – AMPLIACIÓN	D	05-05	CA.	DANTE ROSETTI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	119,40	31,35	-
50	1883-17	20,03,17	051	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	Q-3	24	JR.	CRNL. NICANOR ARTEAGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	108,45
51	441-17	22,03,17	052	URB. CHACARRILLA DEL ESTANQUE / VI ETAPA	X-1	03	AV.	DEL PINAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.440,42	-	-	-
52	519-17	22,03,17	053	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 5TA. SECCIÓN	Q-6	15	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	69,98	91,20	-
53	7175-16	28,03,17	054	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	Q-3	04	JR.	MAYOR JOSE URDANIVIA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	152,34	43,47	-
54	357-17	28,03,17	055	URB. SAN BORJA - II ETAPA / SECTOR B	T-11	18	JR.	GREGORIO MARAÑÓN	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	867,81	-	-	-
55	9122-16	28,03,17	056	URB. JAVIER PRADO I ETAPA	O-2	4	JR.	CMDTE. ENRIQUE OLIVEROS	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	596,80	-	-	-
56	2187-17	28,03,17	057	URB. SAN BORJA – I ETAPA / SECCIÓN B	E-1	19-10	AV.	AVIACIÓN	COMERCIO	CZ/RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	874,31
57	289-17	31,03,17	058	URB.SAN BORJA SUR – I ETAPA / 2 DA. SECCIÓN	M-9	14	JR.	TASSO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	932,48	-	-	-
ABRIL																
58	7825-16	03,04,17	059	URB. MARISCAL CASTILLA	D	31-32-33	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	-	615,45	1.348,56
59	9333-16	03,04,17	060	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA SECTOR B	S-11	04	JR.	EVANGELISTA TORRICELLI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	94,20	6,13	-
60	2268-17	03,04,17	061	URB. CHACARRILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	U-1	17	CA.	ANDALUCIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	513,82
61	7340-16	03,04,17	062	URB. SAN BORJA SUR – VI ETAPA / SECTOR A	L-9	07	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	63,67	5,77	-
62	7396-16	03,04,17	063	URB. SAN BORJA SUR – IV ETAPA / SECTOR A	A-10	11	AV.	ESQ. JR. FRAY LUIS DE LEON / JR. LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	61,90	437,73	375,57
63	2126-17	03,04,17	064	URB. I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	F-6	34	JR.	REDON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	433,60	-	-	-
64	2514-17	06,04,17	065	URB. SAN BORJA – I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	Q-6	11	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	385,21
65	6309-15	06,04,17	066	URB. PRIMAVERA	D	06	AV.	JOSE GALVEZ BARRENECHEA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDM	C	AMPLIACIÓN	-	125,30	-	-
66	2733-17	17,04,17	067	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA SECTOR A	B-15	08	CA.	ANDREA DEL SARTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	217,00
67	1745-17	17,04,17	068	URB. CHACARRILLA DEL ESTANQUE	X-1	04	AV.	DEL PINAR	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	REMODELACIÓN	-	-	20,62	-
68	2703-17	18,04,17	069	URB. SAN BORJA SUR / I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	C-9	04	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	251,17
69	9112-16	20,04,17	070	URB. SAN BORJA – I ETAPA / PRIMERA SECCIÓN	I-3	06	JR.	TIZIANO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN	-	24,25	-	-

70	731-17	20,04,17	071	URB. JAVIER PRADO III ETAPA	Q-3	24	JR.	CORONEL NICANOR ARTEAGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	341,51	-	-	-
71	2831-17	21,04,17	072	URB. SAN BORJA SUR - II ETAPA	J-16	09	JR.	JOHANNES BRAHMS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	332,80
72	329-17	21,04,17	073	URB. LAS BEGONIAS	F-6	09-10	CA.	AMADEO VIVES	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.235,68	-	-	-
73	2949-17	24,04,17	074	URB. JACARANDA - II ETAPA / SECTOR I	G	21	JR.	POUSSIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	391,98
74	2843-17	24,04,17	075	URB. SAN BORJA I ETAPA 7MO. SECTOR	A-7	10	JR.	ALBERTO DURERO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	19,10	13,94	-
75	3057-17	28,04,17	076	URB. MARISCAL CASTILLA II ETAPA	F-3	4	CA.	31	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	332,52
76	3078-17	28,04,17	077	URB. SAN BORJA SUR IV ETAPA / SECTOR A	A-10	1	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIO	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	176,62
MAYO																
77	1295-17	05,05,17	078	URB. CORPAC / 3RA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	OFICINAS	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	60,00	-
78	2105-17	08,05,17	079	URB. LAS MAGNOLIAS	J-2	05	CA.	MAESTRO JUAN EMILIO ARRIETA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	116,15	371,71	5,92
-	-	-	080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79	3117-17	09,05,17	081	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-1	07	CA.	BUEN RETIRO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	412,20
80	3277-17	10,05,17	082	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SVO. SECTOR	A-8	12	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	34,63	3,29	-
81	3143-17	11,05,17	083	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	COMERCIO - OFICINAS	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	252,28	-
82	2611-17	11,05,17	084	URB. SAN BORJA I ETAPA / IRA. SECCIÓN	G-3	07	JR.	TINTORETTO	COMERCIO – PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	7,03	-	-	-
83	2012-17	11,05,17	085	URB. SAN BORJA SUR – III ETAPA / SECTOR A	L-12	05	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	-	326,65	1,25
84	3332-17	11,05,17	086	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE / VI ETAPA	L-12	05	AV.	PRIMAVERA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	389,31
85	1515-17	12,05,17	087	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE / IV ETAPA	B-2	15	AV.	VELASCO ASTETE TNTE. ALEJANDRO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	4.400,17	-	-	-
86	1556-17	12,05,17	088	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE / IV ETAPA	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	80,00	-
87	2392-17	16,05,17	089	URB. CORPAC – 3RA. ZONA SUR	C-16	02	JR.	PHILIPP VON LEONARD	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	44,79	136,87	15,68
88	1671-17	16,05,17	090	URB. SAN BORJA – I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	A	13	JR.	RUBENS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	126,75	131,81	48,75
89	3202-17	16,05,17	091	URB. LAS MAGNOLIAS	I-1	28	CA.	SIBELIUS JEAN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	29,36	7,60	-
90	3380-17	19,05,17	092	URB. SAN BORJA – I ETAPA / 9 NO. SECTOR	D-2	12-13	JR.	BENLLIURE ESQ. JR. TASSO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	646,30
91	3348-17	22,05,17	093	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 9NO. SECTOR	B-2A	01	AV.	ESQUINA JR. UCCELLO, JR. MORELLI, AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. CARPACCIO	COMERCIO – OFICINAS	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	350,10	-

92	3419-17	22,05,17	094	URB. SAN BORJA SUR – V ETAPA	F-15	11	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	140,00
93	3652-17	22,05,17	095	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	C-3	25	CA.	GOYA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	189,00
94	3432-17	22,05,17	096	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR D / 4TA. SECCIÓN	N-4	4	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDA	A	REMODELACIÓN	-	-	19,14	-
95	205-17	24,05,17	097	URB. SAN BORJA SUR I RA. ETAPA	B-13	24	AV.	AVIACIÓN	VIVENDA MULTIFAMILIAR	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	352,53	56,54	31,57
96	8538-16	24,05,17	098	URB. JAVIER PRADO – III ETAPA	Q-3	5	JR.	MAYOR JOSE URDANIVIA	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN	-	-	156,36	-
97	1957-17	29,05,17	099	URB. SAN BORJA SUR V ETAPA	G-16	13A	CA.	ESQUINA JR. BEETHOVEN AV. BOULEVARD DE SURCO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.714,45	-	-	-
98	7804-16	29,05,17	100	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	E-1	05-06	CA.	ESQUINA AV. DEL PINAR JR. PASEO DEL BOSQUE	COMERCIO – OFICINAS	CV	C	EDIFICACIÓN NUEVA	21.466,51	-	-	-
99	3526-17	29,05,17	101	URB. SAN BORJA SUR / I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	O-9	11	CA.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	29,95	39,57	-
100	3739-17	29,05,17	102	URB. SAN BORJA – I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	F-6	34	JR.	ODILON REDON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	343,79
101	718-17	29,05,17	103	URB. SAN BORJA SUR – I ETAPA / SETOR E / 5TA. SECCIÓN	E-6	09	CA.	BERMEJO BARTOLOME	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	368,58	180,72	-
102	3889-17	31,05,17	104	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 7MA. SECCIÓN	S-8	33	JR.	DURERO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN (MODIFICACIÓN DE LICENCIA) EDIFICACIÓN	-	-	*11	-
103	37-17	31,05,17	105	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – IV ETAPA	U-2	10,11,12	AV.	BUENA VISTA	OFICINAS	RBM	C	EDIFICACIÓN NUEVA	10.140,99	-	-	-
104	3628-17	31,05,17	106	C.H. TORRES DE SAN BORJA	C	1-B	AV.	ESQ. AV. DE LA POESIA, CALLE DE LA PROSA, AV. CANADA	ESCUELA SUPERIOR DE EDUCACIÓN	E2	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	232,90	232,90	107,01
105	1807-17	31,05,17	107	URB. SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	B-2A	01	AV.	ESQ. AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. MORELLI, JR. UCCELLO, JR. CARPACCIO	COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	63,91	602,27	-
JUNIO																
106	3727-17	05,06,17	108	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	Q-6	15	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	20,25	-
107	3268-17	05,06,17	109	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 8VO. SECTOR	H-8	23	JR.	PIETRO CAVALLINI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN EN VIAS DE REGULARIZACIÓN	-	220,64	63,45	-
108	986-17	08,06,17	110	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	V-2	12	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO – OFICINA 301	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	102,37	-
109	599-17	08,06,17	111	URB. VALLE HERMOSO DE MONTERRICO	B-13	04	CA.	CANARIAS	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDM	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.809,00	-	-	-
110	3915-17	08,06,17	112	URB. SAN BORJA SUR / III ETAPA / SECTOR B	O-11	19	JR.	EULER LEONHARD	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	10,60	34,02	-
111	3552-17	08,06,17	113	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – IV ETAPA	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	168,77	-
112	3868-17	08,06,17	114	URB. SAN BORJA – I ETAPA / 8 VO. SECTOR	M-8	23	JR.	BRETON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN DE CERCO FRONTAL	-	-	*6	-
113	1305-17	12,06,17	115	URB. SAN BORJA I ETAPA 9NO. SECTOR	B-2A	01	AV.	ESQUINA AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. UCCELLO, JR. MORELLI, JR. CARPACCIO	COMERCIO – OFICINAS PISO 11	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	1.658,50	-

114	3968-17	14,06,17	116	URB. SAN BORJA – I ETAPA / 8VO. SECTOR	H-8	17	CA.	ACVALLINI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	17,40	14,96	-	
115	5543-17	14,06,17	117	URB. SAN BORJA SUR / V ETAPA	D-17	34	CA.	SCHRADER	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	507,93	-	-	-	
116	3052-17	14,06,17	118	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	C-9	4	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	919,19	-	-	-	
117	3102-17	14,06,17	119	URB. LAS MAGNOLIAS	D-2	16	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	EDIFICACIÓN NUEVA	467,50	-	-	-	
118	456-17	14,06,17	120	URB. SAN BORJA – AMPLIACIÓN	C	5	CA.	ROSETI DANTE (EX. CALLE 1 AMP. SAN BORJA)	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	221,87	231,05	9,34	
119	2786-17	15,06,17	121	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – IV ETAPA	Z-2	13	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	150,74	-	
120	4179-17	15,06,17	122	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – V ETAPA	P-2	5	CA.	BELLO HORIZONTE	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	320,00	
121	8740-16	19,06,17	123	URB. SAN BORJA I ETAPA 9NO. SECTOR	S-2	01	AV.	ESQUINA JR. UCCELLO, JR. BERNINI	COMERCIO – OFICINA 301	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	458,00	-	
122	4358-17	19,06,17	124	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – VI ETAPA	X-1	18	JR.	LA FLORESTA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	563,00	
123	4368-17	19,06,17	125	URB. CORPAC – 3RA. ZONA SUR	C-17	1	PJE.	ESQ. PSJE BOYLE, JR. VON LEONARD PHILIPP	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	235,00	
124	180-17	20,06,17	126	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE – IV ETAPA	V-1	15	JR.	TRINIDAD	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.093,48	-	-	-	
125	777-17	20,06,17	127	URB. SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	H-1	06	JR.	BERTA MORISOT	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	910,96	-	-	-	
126	4379-17	20,06,17	128	URB. MARISCAL CASTILLA	B-III	4	AV.	VELASCO ASTETE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	436,50	
127	2466-17	23,06,17	129	URB. SAN BORJA SUR - III ETAPA SECTOR A	H-12	17	JR.	FRAY ANGELICO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	115,86	196,51	-	
128	2853-17	23,06,17	130	URB. SAN BORJA – I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	H-6	07	JR.	MILLET	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	42,64	259,12	14,80	
129	3828-17	27,06,17	131	URB. CORPAC ERA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	COMERCIO – OFICINA 601	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	388,38	-	
130	2801-17	27,06,17	132	URB. CORPAC / 3RA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	OFICINA	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	148,95	-	
131	3184-17	27,06,17	133	URB. MONTERRICO NORTE	D	01	JR.	10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.323,67	-	-	-	
132	4559-17	27,06,17	134	URB. LAS CAMELIAS DE SAN BORJA	E	01	JR.	STRAVINSKY FEDOROVICH	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	100,00	
133	4604-17	27,06,17	135	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	N-2	19	CA.	PACARITAMBO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	407,65	
JULIO																	
134	1912-17	04,07,17	136	URB. SAN BORJA SUR I ETAPA 2DA. SECCIÓN	Q-10	04	JR.	MATIER	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.384,70	-	-	-	
135	1163-17	04,07,17	137	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE - IV SECCIÓN	L-2	08	JR.	LOS RECUERDOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.001,49	-	-	-	
136	2948-17	05,07,17	138	URB. CORPAC 3RA. ZONA SUR	B-8	23	JR.	FREDERIC REMINGTON	COMERCIO	CV	C	AMPLIACIÓN	-	215,68	-	-	
137	3053-17	05,07,17	139	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR B	Z-11	21	JR.	ALBERTO BARAJAS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.031,65	-	-	-	

138	838-17	05,07,17	140	URB. MARISCAL CASTILLA - II ETAPA	O-V	01	CA.	28	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.703,69	-	-	-	
139	3794-17	06,07,17	141	URB. SAN BORJA SUR III ETAPA / SECTOR A	B-15	08	JR.	ANDREA DEL SARTO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.118,90	-	-	-	
140	3823-17	11,07,17	142	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE - IV ETAPA	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA	VIVIENDA OFICINA	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	96,00	-	
141	8828-16	11,07,17	143	URB. SAN BORJA - III ETAPA / SECTOR A	M-12	04	JR.	MATIER	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	272,35	179,09	11,39	
142	1363-17	11,07,17	144	URB. JACARANDA - II ETAPA / SECTOR 4	E-4	19	JR.	JORGE APRILE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	DEMOLICIÓN AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	194,42	186,23	11,20	
-	-	-	145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
143	3591-17	13,07,17	146	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	Q-6	11	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1.261,60	-	-	-	
144	2735-17	13,07,17	147	URB. SAN BORJA - I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	Q-6	16	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	72,52	115,41	*6	
145	4789-17	14,07,17	148	URB. JAVIER PRADO - II ETAPA	H-2	05	AV.	MYR. JULIO BAILETTI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	19,42	-	
146	4844-17	14,07,17	149	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE - IV ETAPA	B-2	07	JR.	GALEÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	540,00	
147	4876-17	15,07,17	150	URB. SAN BORJA SUR - IV ETAPA / SECTOR A	O-10	22	CA.	PIERRE A. RENOIR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	199,84	
148	5111-17	17,07,17	151	URB. SAN BORJA I ETAPA / SECTOR E / 5TA. SECCIÓN	M-6	04	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	REMODELACIÓN DE CERCO	-	-	*6	-	
149	4866-17	17,07,17	152	URB. LAS MAGNOLIAS	J-3	13	JR.	ANDREAS VESALIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	220,65	
150	4878-17	17,07,17	153	URB. SAN BORJA I ETAPA / PRIMERA SECCIÓN	J-3	11	JR.	TIZIANO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	255,00	
151	3833-17	24,07,17	154	URB. SAN BORJA - I ETAPA / I RA. SECCIÓN	F-09	09	AV.	AVIACION	VIVIENDA COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	59,74	569,89	20,70	
152	4678-17	25,07,17	155	URB. SAN BORJA - I ETAPA / I RA. SECCIÓN	D-3	05	JR.	MIGUEL ANGEL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	38,00	38,21	-	
153	5276-17	25,07,17	156	URB. SAN BORJA SUR - I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	D-11	11	AV.	SAN BORJA SUR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	453,50	
154	5094-17	25,07,17	157	URB. SAN BORJA SUR - III ETAPA / SECTOR A	L-12	06	JR.	PEDRO LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	538,11	
155	5469-17	26,07,17	158	URB. SAN BORJA - I ETAPA / I RA. SECCIÓN	E-3	25	JR.	MIGUEL ANGEL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	313,50	
AGOSTO																	
156	5543-17	01,08,17	159	URB. SAN BORJA V ETAPA	D-17	34	JR.	SCHRADER	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	242,00	
157	4974-17	03,08,17	160	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE	V-1	07	CA.	BUEN RETIRO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.778,70	-	-	-	
158	5572-17	10,08,17	161	URB. PRIMAVERA DE MONTEERRICO	J	11	JR.	DANIEL ALCIDES CARRIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN CERCO	-	-	*6	-	
159	5806-17	11,08,17	162	URB. JACARANDA - II	K-4	17	JR.	CMDTE. HORACIO BALLÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	161,12	
160	5084-17	11,08,17	163	URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE -V ETAPA	P-02	05	CA.	BELLO HORIZONTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.698,07	-	-	-	

161	5844-17	16,08,17	164	URB. SAN BORJA - I ETAPA / 9NO. SECTOR	U-02	8-9	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	627,00	
162	2769-17	17,08,17	165	PAPA JUAN XXIII	D-1	6-7	PSJE.	PEATONAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	ZRE	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	103,97	34,34	7,68	
163	5939-17	17,08,17	166	URB. JAVIER PRADO - II ETAPA	H-2	20	CA.	HIDALGO ALBERTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	92,20	
164	4979-17	17,08,17	167	JACARANDA – II ETAPA / SECTOR 1	H	16	JR.	NICOLAS POUSSIN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	160,74	174,63	29,89	
165	5036-17	17,08,17	168	SAN BORJA SUR – V ETAPA	I-17	05	CA.	SCHRADER	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	106,36	8,15	-	
166	474-17	17,08,17	169	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	Q-4	04	JR.	BOCCIONI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	873,01	-	-	-	
167	258-17	18,08,17	170	SAN BORJA SUR / VI ETAPA / SECTOR A	Ñ-10	05	CA.	CANOVA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	879,98	-	-	-	
168	474-17	21,08,17	171	SAN BORJA SUR – II ETAPA	J-3	11	JR.	JOAQUIN VALVERDE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	318,19	92,61	-	
-	-	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
169	7416-17	24,08,17	173	MONTEERRICO NORTE – II ETAPA	K-4	13	JR.	10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	290,82	296,78	162,50	
170	3247-17	29,08,17	174	SAN BORJA , IRA. ETAPA, SECTOR C, 3RA. SECCIÓN	U-4	17	CA.	CONTI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	584,35	-	-	-	
171	6234-17	31,08,17	175	SAN BORJA SUR – II ETAPA	L-16	16	JR.	BEETHOVEN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	290,00	
172	4625-17	31,08,17	176	CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	N-2	09	JR.	PACARITAMBO	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2.396,63	-	-	-	
SETIEMBRE																	
173	914-17	01,09,17	177	SAN BORJA SUR – III ETAPA SECTOR A	I-12	16	AV.	SAN LUIS	COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	544,03	485,00	68,04	
174	6314-17	05,09,17	178	MONTEERRICO NORTE – II ETAPA	D	01	JR.	10	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	372,90	
175	4879-17	05,09,17	179	SAN BORJA , IRA. ETAPA, SECTOR B	G-4	19	JR.	TINTORETTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN	-	193,40	-	-	
176	6623-17	14,09,17	180	SAN BORJA , IRA. ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	J-6	09,10,11	AV.	DELACROIX	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	471,23	
177	6641-17	18,09,17	181	CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	B-2	06	JR.	GALEÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICION TOTAL	-	-	-	556,00	
178	3771-17	18,09,17	182	SAN BORJA SUR – III ETAPA	Q-12	17	CA.	SIMONI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	513,73	119,56	21,00	
179	6101-17	19,09,17	183	LAS BEGONIAS	L	11	CA.	MOSER HANS JOACHIM	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	DEMOLICIÓN PARCIAL	-	-	-	15,72	
180	3389-17	19,09,17	184	SIN DENOMINACIÓN	S-02	02	AV.	CIRCUNVALACIÓN	OFICINA	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	339,83	626,43	-	
181	4572-17	19,09,17	185	SAN BORJA I ETAPA	L	35	JR.	PEDRO PAULO RUBENS	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	260,41	324,49	38,10	
182	4318-17	19,09,17	186	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	I-5	25	JR.	BRONZINO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	527,31	541,35	28,33	

183	4739-17	19,09,17	187	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	P-4	12-13	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	6.805,85	-	-	-	
184	6709-17	19,09,17	188	JAVIER PRADO I ETAPA	Q-2	3	CA.	CERNA GRAL. MIGUEL (EX. CA. 9)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	239,40	
185	6778-17	20,09,17	189	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR B	P-3	17	CA.	GIOTTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	170,00	
186	6771-17	20,09,17	190	SAN BORJA I ETAPA / IRA. SECCIÓN	F-9	09	AV.	AVIACIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CZ	A	NUEVA CERCO FRONTAL	*6	-	-	-	
187	6719-17	20,09,17	191	SAN BORJA I ETAPA / 8VO. SECTOR	B-8	04	AV.	SAN BORJA NORTE	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	310,00	
188	6895-17	25,09,17	192	LAS MAGNOLIAS	I-2	25	JR.	ISAAC ALBENIZ	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	275,59	
189	5525-17	25,09,17	193	SAN BORJA SUR I ETAPA 2DA. SECCIÓN	H-9	36	JR.	FRAY LUIS DE LEON	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	118.67	15.30	-	
190	115-17	26,09,17	194	JAVIER PRADO III ETAPA (ZONA REMODELADA)	E-3	24	AV.	JULIO BAILETTI	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	640,75	-	-	-	
191	1519-17	26,09,17	195	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	U-1	17	CA.	ANDALUCIA	MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3.125,71	-	-	-	
192	5117-17	26,09,17	196	BETELGUESE	B-13	14	CA.	ARTHUR RUBINSTEIN, CA. LEONARD BERNSTEIN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	1008,36	-	-	-	
193	5580-17	27,09,17	197	LAS MAGNOLIAS	O-3	11	JR.	JOAQUIN VALVERDE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	167,65	231,82	15,54	
194	7007-17	29,09,17	198	CHACARILLA DEL ESTANQUE	D-1	10	CA.	VENECIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMOLICIÓN REMODELACIÓN DE CERCO	-	-	*6	-	
OCTUBRE																	
195	4655-17	03,10,17	199	SAN BORJA I ETAPA SECTOR B	F-4	21	AV.	AVIACION	COMERCIO (RESTAURANTE)	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	873,13	-	
196	5344-17	03,10,17	200	LAS CAMELIAS	D	04	PSJ.	JHON CARPENTER	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	195,07	56,54	22,56	
197	7163-17	04,10,17	201	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	B-2	18	AV.	VELASCO ASTETE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	458,00	
198	7142-17	04,10,17	202	CORPAC - 3RA. ZONA SUR	B-8	6	AV.	DEL PARQUE SUR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	353,80	
199	7215-17	10,10,17	203	SAN BORJA V ETAPA	H-6	27	JR.	ROUSSEAU	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN DEL CERCO FRONTAL	-	-	*6	-	
200	6029-17	12,10,17	204	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	K-1	14-15	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO – OFICINA N° 202	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	81,00	-	
201	5800-17	13,10,17	205	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	B-2A	01	AV.	ESQ. AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. MORELLI, JR. UCCELLO, JR. CARPACCIO	COMERCIO	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	2,940,60	-	
202	2336-17	13,10,17	206	LAS DALIAS	G	09	CA.	VICTOR ESTREMADOYRO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	114,51	68,33	24,13	
203	6183-17	13,10,17	207	JACARANDA II ETAPA / SECTOR 5	G-5	14	JR.	PALLARDELLI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	39,10	98,40	-	
204	4568-17	16,10,17	208	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	X-1	18	AV.	LA FLORESTA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	2,078,47	-	-	-	
205	4736-17	19,10,17	209	SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	L-7	22-23	CA.	ESQUINA BOULEVARD DE SURCO, JR. BRONZINO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	6,582,51	-	-	-	
206	6159-17	20,10,17	210	CORPAC III ZONA SUR	Z-11	06	AV.	DEL PARQUE NORTE	COMERCIO – OFICINA N° 402	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	50,85	-	

207	6666-17	21,10,17	211	SAN BORJA I ETAPA / 9 NO. SECTOR	B-2A	01	AV.	ESQ. AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. UCCELLO, JR. MORELLI, JR. CARPACCIO	COMERCIO RESTAURANTE	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	377.39	-	
208	7643-17	23,10,17	212	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN / 8VO. SECTOR	D-8, E-8	17	AV.	ESQ. JR. JOSÉ MARÍA SERT, CA. CHARLES CARZOU	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	503.86	
209	7715-17	24,10,17	213	SANH BORJA – I ETAPA / 9NO. SECTOR	N-2	12	CA.	CARLO CRIVELLI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	224.30	
210	7624-17	25,10,17	214	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	N-2	14	CA.	CARLO CRIVELLI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	147.75	
211	7716-17	25,10,17	215	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	N-2	13	CA.	CARLO CRIVELLI	VIVENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	360.00	
212	7667-17	25,10,17	216	SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	A-7	24	AV.	BOULEVARD DE SURCO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	443.13	
213	4681-17	30,10,17	217	LAS BEGONIAS	L	14	CA.	TOSELLI	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	421.41	296.21	-	
214	7774-17	31,10,17	218	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	A-2	01	JR.	ESQ. JR. MORELLI, AV. DE LAS ARTES NORTE	COMERCIO	CZ	A	AMPLIACIÓN DE CISTERNA	-	*8	-	-	
NOVIEMBRE																	
215	8061-17	09,11,17	219	CHACARILLA DEL ESTANQUE / IV ETAPA	V-1	01	AV.	LA FLORESTA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	625.60	
216	4613-17	09,11,17	220	SAN BORJA SUR I ETAPA / 8VO. SECTOR	Q-8	18	JR.	MILLET	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	304.04	-	-	-	
217	7029-17	09,11,17	221	CORPAC / 3RA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	COMERCIO	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	116.11	-	
218	8191-17	13,11,17	222	CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	O-2	10	JR.	HERMANO LOBO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	325.46	
219	8212-17	10,11,17	223	CHACARILLA DEL ESTANQUE / V ETAPA	M-2	9	JR.	ALAMEDA PICAFLORES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	279.95	
220	8289-17	14,11,17	224	JAVIER PRADO	K-3	17	JR.	FRANCISCO O'CONNOR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	CERCO FRONTAL REMODELACIÓN	-	-	*6	-	
221	7277-17	17,11,17	225	SAN BORJA / I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	Q-6	11	JR.	HENRI DE TOLOUSE LAUTREC	VIVENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	REMODELACIÓN	-	-	1,227.78	-	
222	5366-17	22,11,17	226	SAN BORJA – I ETAPA / SECTOR F / 6TA. SECCIÓN	B-24	09	JR.	JOSÉ GALVEZ BARRENECHEA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	6,372.92	-	-	-	
223	4049-17	22,11,17	227	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	B-4	16	AV.	ESQ. AV. SAN BORJA NORTE, JR. MIGUEL ANGEL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDA	C	EDIFICACIÓN NUEVA	3,629.65	-	-	-	
224	8564-17	27,11,17	228	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	X-1	13	AV.	ESQ. AV. ESMERALDA, AV. LA FLORESTA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	444.30	
225	6489-17	28,11,17	229	LAS CAMELIAS DE SAN BORJA	C	4	JR.	STRAVINSKY FEDOROVICH	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	59.03	129.50	0.80	
226	7562-17	28,11,17	230	SAN BORJA SUR / V ETAPA	F-15	11	JR.	LOPEZ DE AYALA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	965.05	-	-	-	
-	-	-	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DICIEMBRE																	
227	8760-17	04,12,17	233	JACARANDA II ETAPA	G-5	04	AV.	MAYOR JULIO BAILETTI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CV	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	39.63	
228	8766-17	05,12,17	234	SAN BORJA VII ETAPA / 4TO. SECTOR	C-7	17	AV.	LAS ARTES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN CERCO	-	-	*6	-	

229	4962-17	12,12,17	235	SAN BORJA I ETAPA / 7MO. SECTOR	J-8	02	JR.	JOSÉ MARÍA SERT	COMERCIO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	9.95	-	-	-	
230	7028-17	12,12,17	236	CORPAC – 3RA. ZONA SUR	B-7	02	AV.	DEL PARQUE NORTE	COMERCIO	CV	C	REMODELACIÓN	-	-	136.44	-	
231	8829-17	12,12,17	237	JAVIER PRADO	A-3	16	JR.	VICTOR VELEZMORO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	REMODELACIÓN	-	-	38.50	-	
232	6298-17	12,12,17	238	SAN BORJA SUR I ETAPA / 2DA. SECCIÓN	G-10	04	JR.	MATIER	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	316.18	203.45	4.63	
233	8790-17	12,12,17	239	SAN BORJA I ETAPA / 8VO. SECTOR	S-8	11	JR.	SEVERINI	VIVIENDA UNIFAMILIAR	EDB	A	REMODELACIÓN DE CERCO	-	-	*6	-	
234	8445-17	14,12,17	240	CHACARILLA DEL ESTANQUE	P-2	16	AV.	ESMERALDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	5.40	40.63	9.14	
235	9094-17	15,12,17	241	LAS MAGNOLIAS	I-2	24	JR.	ISAAC ALBENIZ	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	352.30	
236	8470-17	15,12,17	242	MARISCAL CASTILLA II ETAPA	L-V	10	JR.	24 (EX. CALLE 24)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	296.35	191.35	-	
237	7733-17	18,12,17	243	C.H. TORRES DE LIMATAMBO – SECTOR B	1	B-1	JR.	AV. ANGAMOS / AV. AVIACIÓN / CALLE JORGE MUELLE	COMERCIO (*)	CZ	C	REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	-	9,627.30	246.80	
238	9095-17	18,12,17	244	SAN BORJA I ETAPA / SECTOR C / 3RA. SECCIÓN	I-4	16	JR.	DONATELLO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	231.50	
239	6971-17	18,12,17	245	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	B-2A	01	JR.	ESQ. AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. MORELLI, JR. UCCELLO, JR. CARPACCIO	COMERCIO	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	447.70	-	
240	9117-17	19,12,17	246	SAN BORJA - AMPLIACIÓN	C	11	JR.	FRAY ANGELICO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDM	A	DEMOLICIÓN TOTAL	-	-	-	310.70	
241	7686-17	19,12,17	247	CHACARILLA DEL ESTANQUE IV ETAPA	Z-2	14	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	235.50	567.64	-	
242	7426-17	22,12,17	248	SAN BORJA I ETAPA	H-4	17	AV.	DE LAS ARTES NORTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	EDIFICACIÓN NUEVA	324.50	-	-	-	
243	7878-17	27,12,17	249	CHACARILLA DEL ESTANQUE V ETAPA	R-2	04	AV.	BUENA VISTA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	B	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	511.58	200.13	-	
244	7044-17	29,12,17	250	SAN BORJA / 9NO. SECTOR	N-7	16	JR.	DURERO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RDB	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN DEMOLICIÓN	-	-	335.97	65.04	53.7
245	7928-17	29,12,17	251	SAN BORJA I ETAPA / 9NO. SECTOR	B-2A	01	JR.	ESQ. AV. DE LAS ARTES NORTE, JR. MORELLI, JR. UCCELLO, JR. CARPACCIO	COMERCIO	CZ	C	AMPLIACIÓN REMODELACIÓN	-	-	40.49	419.19	-
246	7966-17	29,12,17	252	SAN BORJA 1RA. ETAPA	B2-A	01	JR.	VITTORE SCARPAZZA	CARPACCIO	OFICINA	CZ	C	REMODELACIÓN	-	-	1,155.20	-
247	6107-17	29,12,17	253	CHACARILLA DEL ESTANQUE - IV ETAPA	Z-2	15-16	AV.	PRIMAVERA	COMERCIO	RDM	C	REMODELACIÓN	-	-	-	80.25	-

Anexo C: Ficha de Trabajo de campo