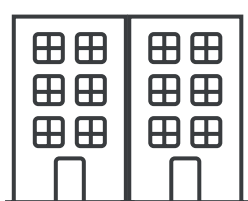


# PERFIL DE PROYECTOS

---



**TERRENOS**  
PARA DESARROLLAR  
VIVIENDA



**TERRENOS**  
PARA DESARROLLAR  
OFICINAS



**TERRENOS**  
PARA DESARROLLO  
INDUSTRIAL



**TERRENOS**  
PARA DESARROLLO  
RETAIL



## PERFIL DE PROYECTOS



## VIVIENDA

Ubicación Geográfica	Lima	
Terreno	Área Promedio Zonificación Altura Permitida	800 m <sup>2</sup> – 1,500 m <sup>2</sup> RDA - RDM - CZ 7 hasta 20 pisos
Distritos de Preferencia	1er grupo Lince, Pueblo Libre, Magdalena	En zonas donde un proyecto no quede expuesto a una “guerra de precios” a consecuencia de una alta concentración de oferta. Estos distritos aún tienen zonas atractivas no atomizadas de proyectos.
	2do grupo Jesús María, Miraflores, Surquillo y San Miguel	Solo ubicaciones con una ventaja diferencial: en esquina, frente a parque o avenidas arborizadas. Estos distritos son los que tienen mayor oferta disponible en “Lima Moderna”, por lo cual es indispensable una buena ubicación. En Miraflores, enfoque en zonas privilegiadas por la ordenanza 539 que otorga mayor altura y densidad.
	3er grupo San Borja, Surco, San Isidro	En estos distritos exploraríamos terrenos para proyectos pequeños en términos de unidades.
Tamaño del Proyecto	Unidades de Vivienda	50 - 150 unidades en promedio
	Criterios de Dimensionamiento	En un terreno de 800 m <sup>2</sup> con 7 pisos se pueden edificar aproximadamente 50 unidades de 65 m <sup>2</sup> . En un terreno de 1,000 m <sup>2</sup> con 15 pisos se pueden edificar aproximadamente 120 unidades de 65 m <sup>2</sup> .
Consideraciones Generales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los proyectos que nos interesan evaluar se desarrollarían en una única etapa. El objetivo es tener una rotación rápida en la venta de las unidades inmobiliarias.</li> <li>Idealmente terrenos en esquina. Si el lote es medianero (sin esquina), que el frente hacia la vía sea mayor que los linderos laterales.</li> <li>Cercano a áreas verdes, transporte público, tráfico peatonal, comercio e infraestructura urbana completa.</li> <li>Geometría regular (cuadrados o rectángulos).</li> <li>Las inmobiliarias con las que nos asociamos para desarrollar los proyectos son únicamente aquellas que tienen amplia experiencia, reputación y una marca sólida en el mercado.</li> </ul>	

En cuanto a los requisitos para la evaluación del terreno, se requiere lo siguiente:

- Plano de ubicación y equipamiento de la zona.
- Partida electrónica del inmueble.
- Certificado de Parámetros.
- Certificado de Zonificación y Vías  
(Se recomienda tramitar con anticipación).
- Planos perimetrales (en Autocad o PDF).
- Área vendible y precio base de compra.

### CONTACTO

Richard Perales  
r.perales@fibra.com.pe  
940 435 831



## PERFIL DE PROYECTOS



## OFICINAS

Ubicación Geográfica	Lima																				
Terreno	Área Promedio Zonificación Altura Permitida	700 m <sup>2</sup> – 2,000 m <sup>2</sup> CM - CZ - CV - OTROS > 6 pisos																			
Ubicación	Según distritos: 1. San Isidro 2. Miraflores 3. San Borja																				
	Según vías (referenciales): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">1. Camino Real</td> <td style="width: 50%;">11. Conquistadores</td> </tr> <tr> <td>2. Pardo y Aliaga</td> <td>12. Dasso</td> </tr> <tr> <td>3. Andrés Reyes</td> <td>13. Santa Cruz</td> </tr> <tr> <td>4. Rivera Navarrete</td> <td>14. Comandante Espinar</td> </tr> <tr> <td>5. Canaval y Moreyra</td> <td>15. Pardo</td> </tr> <tr> <td>6. República de Panamá</td> <td>16. Larco</td> </tr> <tr> <td>7. Basadre</td> <td>17. Armendáriz</td> </tr> <tr> <td>8. Víctor Andrés Belaúnde</td> <td>18. Reducto</td> </tr> <tr> <td>9. Palmeras</td> <td>19. 28 de julio</td> </tr> <tr> <td>10. Santo Toribio</td> <td>20. La Paz</td> </tr> </table>		1. Camino Real	11. Conquistadores	2. Pardo y Aliaga	12. Dasso	3. Andrés Reyes	13. Santa Cruz	4. Rivera Navarrete	14. Comandante Espinar	5. Canaval y Moreyra	15. Pardo	6. República de Panamá	16. Larco	7. Basadre	17. Armendáriz	8. Víctor Andrés Belaúnde	18. Reducto	9. Palmeras	19. 28 de julio	10. Santo Toribio
1. Camino Real	11. Conquistadores																				
2. Pardo y Aliaga	12. Dasso																				
3. Andrés Reyes	13. Santa Cruz																				
4. Rivera Navarrete	14. Comandante Espinar																				
5. Canaval y Moreyra	15. Pardo																				
6. República de Panamá	16. Larco																				
7. Basadre	17. Armendáriz																				
8. Víctor Andrés Belaúnde	18. Reducto																				
9. Palmeras	19. 28 de julio																				
10. Santo Toribio	20. La Paz																				
Criterios de selección de terreno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente no menor a 25 metros, en esquina preferentemente.</li> <li>• Si los lotes son medianeros (sin esquina), que el frente hacia la vía sea mayor que los linderos laterales.</li> <li>• Cercano a áreas verdes y vías con tráfico peatonal.</li> <li>• Geometría regular (cuadrados o rectángulos).</li> <li>• Por lo general, para tener un metraje eficiente, es necesaria la acumulación de varios terrenos, por lo que es factible la evaluación y negociación con múltiples propietarios.</li> <li>• Revisar Anexo 1, con descripción gráfica de las características buscadas.</li> </ul>																				

Las alternativas de terrenos deberán contar con la siguiente información para su evaluación:

- a. Plano de ubicación y equipamiento de la zona
- b. Partida electrónica del inmueble.
- c. Certificado de Parámetros.
- d. Certificado de Zonificación y Vías (se recomienda tramitar con anticipación)
- e. HR y PU municipal.
- f. Planos perimetrales (en Autocad o PDF).
- g. Area vendible y precio base de compra.

### CONTACTO

Juan Carlos Azcoytia  
 jc.azcoytia@fibra.com.pe  
 994 013 479



## PERFIL DE PROYECTOS



## OFICINAS

### OFICINAS - CRITERIOS PARA SELECCIÓN DE TERRENOS

#### 1. Tamaño / linderos



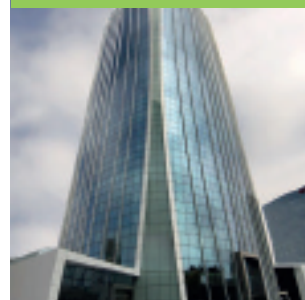
- Lote medianero pero el frente es mayor que los linderos laterales.
- Frente mayor a 25 metros.
- Forma rectangular (eficiente).

#### 2. Geometría



- Evitar geometrías complejas.
- Cuadrados o rectángulos son más eficientes.

#### 3. Frentes de luz



- Terrenos que permitan más de 2 fachadas de luz natural, ideal 3.

#### 4. Ubicación frente a áreas verdes



- Cercanía a áreas verdes.

#### 5. Ubicación en esquina

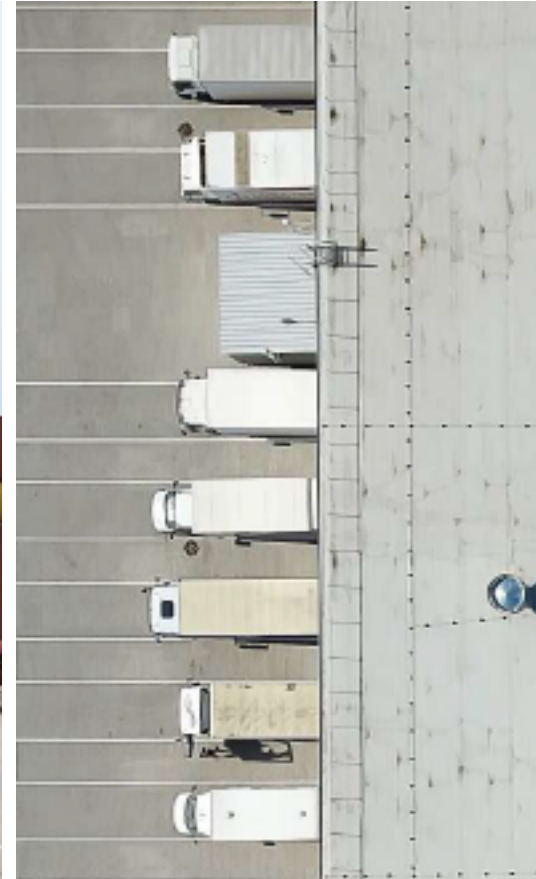


- Terrenos en esquina.
- Forma rectangular (eficiente).
- Permite tener al menos 2 fachadas/-frentes de luz natural.

#### 6. Acumulación necesaria



- Acumulación necesaria de terrenos.
- Múltiples propietarios y procesos de negociación.



## PERFIL DE PROYECTOS



## INDUSTRIAL

Ubicación Geográfica	Provincia de Lima
Características generales de los Terrenos	<p>Área referencial: Mayor a 10,000 m<sup>2</sup></p> <p>Zonificación I1 e I2: Industria Liviana</p> <p>Características generales: Terrenos sobre avenidas principales, con entorno industrial, dentro o fuera de parques industriales, con Habilitación Urbana (red sanitaria y eléctrica), ubicados en esquina (de preferencia).</p>
Ubicación	<p>Según distrito</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Callao: Av. Gambetta, Av. Argentina, Av. Universitaria.</li> <li>2. Lurín: en Av. Industrial, Av. Eucaliptos o en parques industriales como Almonte y Macrópolis.</li> <li>3. Villa El Salvador: Av. El Sol o Av. Algarrobos.</li> <li>4. Huachipa: en parque industrial Huachipa Este (Bryson Hills).</li> <li>5. Chorrillos.</li> </ol>
Criterios de selección de terreno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrenos ubicados en zonas con alto tránsito de transporte de carga pesada.</li> <li>• Terrenos planos de forma geométrica regular.</li> <li>• Vías de acceso amplias y asfaltadas.</li> <li>• Terrenos saneados, sin afectaciones viales.</li> <li>• Terrenos sin cargas, gravámenes o litigios pendientes; sin superposiciones registrales, e inscritos en RRPP.</li> <li>• Distancia: máximo 45 km desde el puerto del Callao.</li> </ul>
Consideraciones para inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquilinos que sean líderes de mercado en su rubro (empresas sólidas y con solvencia económica).</li> <li>• Inquilino debe tener un amplio track record y una gerencia seria.</li> <li>• Terrenos con un inquilino que asegure flujos de alquiler de mediano o largo plazo.</li> <li>• Operaciones de "Built To Suit" (BTS) o construcción a la medida.</li> <li>• Inquilinos que auditen sus EEFF.</li> </ul>
Consideraciones Generales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idealmente los terrenos o proyectos industriales requieren estar calzados con un inquilino que pague una renta.</li> <li>• Inversiones especulativas solamente en caso exista un gran descuento sobre el precio final de venta.</li> </ul>

Las alternativas de terrenos deberán contar con la siguiente información para su evaluación:

- Plano de ubicación de la zona
- Partida electrónica del inmueble.
- Certificado de Parámetros.
- Certificado de Zonificación y Vías  
(Se recomienda tramitar con anticipación)
- Certificado de Búsqueda Catastral  
(Se recomienda tramitar con anticipación)
- HR y PU municipal.
- Area vendible y precio base de compra.

### CONTACTO

Juan Carlos Azcoytia  
[jc.azcoytia@fibra.com.pe](mailto:jc.azcoytia@fibra.com.pe)  
 994 013 479



## PERFIL DE PROYECTOS



## COMERCIAL / RETAIL

Ubicación Geográfica	Lima
Características generales de los Terrenos	Área promedio: 800 m <sup>2</sup> – 2,000 m <sup>2</sup> Zonificación: CZ – CM Altura Permitida: Desde 2 pisos
Distritos de Preferencia	San Isidro, Miraflores, Surco, San Borja, San Miguel, Lince, Jesus María Magdalena, Barranco. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cruces de avenidas con alto tránsito vehicular y peatonal (principalmente).</li> <li>• Zonas con alta densidad poblacional.</li> <li>• Lotes únicamente en esquina.</li> <li>• Lotes de geometría regular (cuadrados o rectángulos).</li> </ul>
Tamaño del Proyecto	El proyecto comercial debería contar con un área arrendable máxima equivalente al doble del área del terreno (sobre un terreno de 1,000 m <sup>2</sup> se podrían desarrollar como máximo 2,000 m <sup>2</sup> de área arrendable).
Consideraciones Generales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por la naturaleza de los proyectos, idealmente deben ser terrenos con altura permitida restringida (max 4 - 5 pisos), por normativa o por alguna otra condición y que dicha limitante se refleje en el precio.</li> <li>• Se pueden tomar derechos de superficie por periodos mínimos de entre 30 años y 40 años. Esto supone el pago de una renta mensual por el plazo del contrato, luego del cual la fábrica revierte en favor del propietario. El precio del alquiler no debe exceder idealmente los USD 10/m<sup>2</sup> al mes.</li> </ul>

En cuanto a los requisitos para la evaluación del terreno, se requiere lo siguiente:

- Plano de ubicación y equipamiento de la zona.
- Partida electrónica del inmueble.
- Certificado de Parámetros.
- Certificado de Zonificación y Vías (se recomienda tramitar con anticipación).
- HR y PU municipal.
- Area vendible y precio base de compra.

### CONTACTO

Juan Carlos Azcoytia  
[jc.azcoytia@fibra.com.pe](mailto:jc.azcoytia@fibra.com.pe)  
 994 013 479



## PERFIL DE PROYECTOS



## OTRAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

- 1
  - Terrenos o inmuebles que se encuentren alquilados, que generen un flujo de caja recurrente, y que estén a la venta.
- 2
  - Oportunidades de "Build to Suit" o "Traje a la Medida" donde FIBRA pueda invertir en desarrollar soluciones inmobiliarias específicas para usuarios que no cuenten con el capital o recursos suficientes.
- 3
  - Terrenos urbanos en zonas consolidadas que estén subutilizados y no estén aprovechando la altura o constructibilidad potencial (ejemplo: showrooms de automóviles, talleres de autos, estaciones de servicios, instituciones educativas, entre otros).

### **CONTACTO**

[informes@fibra.com.pe](mailto:informes@fibra.com.pe)