

MASHA-PERÚ

**Valores de
Referencia del
Business As Usual**

Reporte Costos de Producción encontrados en el
Programa Techo Propio
Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)



SUPUESTOS PARA EL ANÁLISIS DE CASOS

SE TOMO INFORMACIÓN DEL PRECIO DE LA OFERTA A JUNIO DEL 2025

ASÍMISMO DE LÁS 'NUEVAS ÁREAS MÍNIMAS

- 1. Precio Promedio de la VIS es: S/ 68,826**
- 2. El área mínima del lote es: 66.00 m2**
- 3. El área mínima techada es: 35.00 m2**

Se recuerda que la publicación del nuevo Reglamento Operativo para Techo Propio en su modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva fue el 10 de abril del 2025 mediante la RM 104-2025-VIVIENDA.

Nota: queda claro que cada proyecto requiere su propia evaluación y sus propios costos de producción, los cálculos que se presentan a continuación son referenciales para fines de comprensión del mercado.

CONSIDERANDO PROYECTOS SIN OBRAS DE CABECERA

Los proyectos se pueden conectar a las redes públicas pre existentes



CABIDA ARQUITECTONICA			
Área Bruta del Terreno	50,000	m2	
% Área de Vías y Aportes	45%		
Área Neta del Terreno	27,500	m2	
Área a calcular Techo Propio	100%	27,500	
Área de lotes		66	m2
Número de Viviendas		417	Viviendas
Área Construida de la Vivienda		35	m2
Área Construida Total		14,583	m2
		TC	3.60
INGRESOS			
Valor de Venta Viviendas		68,826	Soles
Venta Total		28,677,500	Soles
TERRENO		4,392,885	Soles
Costo soles/m2		87.9	Soles
		24.40	US\$/m2

ANÁLISIS FINANCIERO				
Costos Edificación Vivienda	220	792	Soles/m2	
Costo HU	25	90	Soles/m2	
Costo Edificación		11,550,000	Soles	
Costo HU		4,500,000	Soles	
Edific + HU		16,050,000	Soles	
Imprevistos	1.00%	160,500	Soles	
TOTAL OBRAS		16,210,500	Soles	
Gastos Generales	8.00%	1,296,840	Soles	
TOTAL CONSTRUCCIÓN		17,507,340	Soles	
Proyecto y Estudios	1.00%	175,073	Soles	
Alcabala	3.00%	131,787	Soles	
Licencias y Permisos	0.25%	43,768	Soles	
Costos Financieros	4.00%	1,147,100	Soles	
Gastos de Marketing y Venta	1.00%	286,775	Soles	
Servicios Públicos	1.00%	175,073	Soles	
Gastos Supervisión (1%+IGV)	1.18%	206,587	Soles	
Consolidación Legal		250,000	Soles	
Posventa	1.00%	175,073	Soles	
TOTAL EGRESOS / sin Terreno		20,098,577	Soles	
INGRESOS		28,677,500		
Terreno		4,392,885		15%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,186,038	ROS ANTES DEL IR	15%

CONSIDERANDO PROYECTOS CON OBRAS DE CABECERA

Los proyectos requieren ejecución de una PTAR y fuente propia con Reservorio



CABIDA ARQUITECTONICA			
Área Bruta del Terreno	50,000	m2	
% Área de Vías y Aportes	45%		
Área Neta del Terreno	27,500	m2	
Área a calcular Techo Propio	100%	27,500	
Área de lotes		66	m2
Número de Viviendas		417	Viviendas
Área Construida de la Vivienda		35	m2
Área Construida Total		14,583	m2
		TC	3.60
INGRESOS			
Valor de Venta Viviendas		68,826	Soles
Venta Total		28,677,500	Soles
TERRENO		1,543,179	Soles
Costo soles/m2		30.9	Soles
		8.57	US\$/m2

ANÁLISIS FINANCIERO				
Costos Edificación Vivienda	220	792	Soles/m2	
Costo HU	25	90	Soles/m2	
Costo Edificación		11,550,000	Soles	
Costo HU		4,500,000	Soles	
Edific + HU		16,050,000	Soles	
Obras de Cabecera		2,500,000	Soles	
Imprevistos	1.00%	160,500	Soles	
TOTAL OBRAS		18,710,500	Soles	
Gastos Generales	8.00%	1,496,840	Soles	
TOTAL CONSTRUCCIÓN		20,207,340	Soles	
Proyecto y Estudios	1.00%	202,073	Soles	
Alcabala	3.00%	46,295	Soles	
Licencias y Permisos	0.25%	50,518	Soles	
Costos Financieros	4.00%	1,147,100	Soles	
Gastos de Marketing y Venta	1.00%	286,775	Soles	
Servicios Públicos	1.00%	202,073	Soles	
Gastos Supervisión (1%+IGV)	1.18%	238,447	Soles	
Consolidación Legal		250,000	Soles	
Posventa	1.00%	202,073	Soles	
TOTAL EGRESOS / sin Terreno		22,832,696	Soles	
INGRESOS		28,677,500		
Terreno		1,543,179	5%	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,301,625	ROS ANTES DEL IR	15%



**Market
Approach for
Sustainable
Housing
Alternatives**

Los casos presentados procuraron contar con el menos 15% de ROS antes de impuestos, del mismo modo, los costos de producción NO son oficiales, pero son los que usualmente usan los promotores locales para este tipo de proyectos.

🌐 mashaperu.com **f in** @masha-peru 📞 Teléfono +51 1 708 7288

📍 Jr. Tomás Ramsey 930, Oficina 803 , Edificio Soho - Magdalena del Mar, Lima