

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

LUGAR DE ESTUDIO: PUEBLO LIBRE



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

LUGAR DE ESTUDIO: PUEBLO LIBRE

ÍNDICE

Introducción

Análisis del Distrito - Entorno Urbano

Análisis SEFAL

3.1 Aspecto Social

3.2 Aspecto Económico

3.3 Aspecto Físico - Espacial

3.4 Aspecto Ambiental

3.5 Aspecto Legal

Análisis Aplicables al Sector Inmobiliario

4.1 Perfil del Comprador

4.2 Determinación de Oferta Inmobiliaria

4.3 Escenario de Oportunidades

Conclusiones y Recomendaciones

3. ANÁLISIS SEFAL

3.1 ASPECTO SOCIAL

Pueblo Libre desarrolla eventos comunitarios de manera periódica en todo el distrito, siendo ubicados en parques, plazas, clubes establecidos y demás.

PRINCIPALES ZONAS PARA EVENTOS

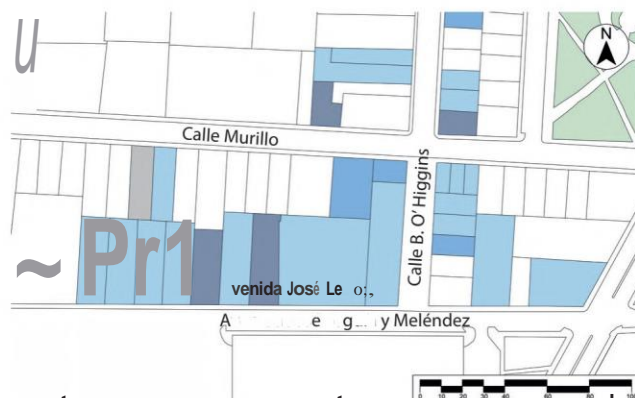


- Feria del Libro e industrias culturales.
- Feria Día del Niño.
- Festival de la Juventud y Día de la Primavera.
- Feria Gastronómica Cultural.
- Feria Laboral del MTPE.

3.2 ASPECTO ECONÓMICO

El INEI, en estudios de actividad económica en Lima Metropolitana, reveló que Pueblo Libre en ámbitos comerciales comprende 627 establecimientos, de los cuales un 42.96% son bodegas, restaurantes con un 13.4%, peluquerías y salones de belleza con 11.16%.

NODOS ECONÓMICOS DISTRITALES



En esta zona, se concentran numerosas galerías, bodegas y tiendas mayoristas que proveen productos tanto a nivel local como a Pueblo Libre.

El área cuenta con una amplia oferta de restaurantes, bares, discotecas y hospedajes, que atraen a un diverso público y ofrecen horarios de atención que se extienden hasta altas horas de la noche.



- Feria Emprende Libre.
- Festival Cafesazo Peruano.
- Festival del Chicharrón.
- Centro sabatino de adopción de mascotas.

El distrito organiza eventos de mayor relevancia de forma mensual y anual, los cuales tienen lugar en los parques contiguos a la Avenida Sucre, dada su importancia como una vía principal de la localidad.



LEYENDA

- Restaurantes
- Tiendas/ Bodegas
- Hospedajes
- Estéticas

En el distrito de Pueblo Libre, se disponen de varios centros comerciales, agrupándose mayormente en las principales vías del área urbana, contribuyendo así a la dinámica comercial y económica local.

3.3 ASPECTO FÍSICO ESPACIAL

Pueblo Libre goza de buena conectividad con diversos distritos aledaños debido a que sus vías principales poseen variadas líneas de transporte público y privado. Se evidencia focos de tráfico vehicular que se encuentran en las vías principales.

CONGESTIÓN DEL TRÁFICO VEHICULAR



Las áreas periféricas en proximidad con otros distritos experimentan una congestión vehicular más significativa en sus múltiples vías principales y secundarias.

3.4 ASPECTO AMBIENTAL

El nivel de contaminación del aire se encuentra dentro de los límites permitidos por la presencia de áreas verdes, mejorando la calidad del aire. Sin embargo, debido a los cruces en avenidas principales, se genera una alta contaminación sonora.

CENTROS DE CONTAMINACIÓN DISTRITAL



Presencia de elementos orgánicos contaminantes en cercanías de hospitales, y así mismo en cruces de avenidas con el uso de bocinas excesivas.



La intersección entre vías primarias y secundarias contribuye a extender la densidad del tráfico, especialmente cuando estas vías transcurren mayormente en las cercanías de establecimientos comerciales.

LEYENDA

- Foco Peatonal
- Foco Vehicular
- Vías Principales
- Vías Secundarias

Alrededor de 120 parques existentes presentan una alta concentración del público. De la misma forma, las avenidas principales y zonas comerciales concentran un alto tránsito vehicular y peatonal.



La existencia de desechos orgánicos en las arterias viales primarias ocasiona inconvenientes con el incremento del tráfico y, a su vez, amplifica la problemática asociada a la contaminación sonora.

LEYENDA

- Contaminación del suelo
- Contaminación sonora nociva

La proliferación de líneas de transporte en las avenidas del distrito, junto con la falta de conciencia en el uso de bocinas, contribuye a un incremento perjudicial en la contaminación acústica.

3.5 ASPECTO LEGAL

ORDENANZA MUNICIPAL N° 485 -

Municipalidad de Pueblo Libre 2016

Pueblo Libre coordina eventos comunitarios regulares en distintos puntos dentro de su jurisdicción, ya sea en parques, plazas o incluso en clubes ubicados a lo largo de las avenidas locales. Estas actividades frecuentes proporcionan oportunidades continuas para que los habitantes participen, promoviendo así el fortalecimiento del sentido de comunidad.

- Avenida Brasil.
- Avenida La Marina.
- Avenida Universitaria.
- Avenida Mariano Cornejo.

Si poseen una sección mayor a 20 m. se permiten alturas de 18 pisos a más; si es menor, solo 07 pisos.

Resúmenes de parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial ROM

USOS	LOTE	FRENTE	ALTURA
	MÍNIMO	MÍNIMO	MÁXIMA (PISOS)
Multifamiliar	$0 < X < 200.00$	8	8
Multifamiliar	$0 < X < 300.00$	10	10
Multifamiliar	$0 < X < 450.00$	10	15

Predios colindantes a distritos poseerán las siguientes alturas en relación a su ubicación:

- Límite con Breña: 08 pisos
Jirón Huaraz - Av. Del Río.
- Límite con Magdalena: 12 pisos
Tramo del Jirón 8 de Octubre comprendido entre Av. Brasil y Prolongación Echenique.
- Límite con San Miguel: 06 pisos
Tramo de Prolongación Echenique comprendido entre Jirón 8 de octubre y Av. La Marina.

DECRETO SUPREMO 006-2023 VIVIENDA

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible o también llamada Ley N° 31313 comprende la promoción en construir viviendas de interés social o "VIS".

Estas edificaciones tienen como propósito la disminución de la brecha inmobiliaria existente en zonas con población de bajos recursos económicos.

Esta norma plantea instaurar categorías de intervención estatal como el incentivo privado hacia inversión inmobiliaria, así como la participación comunitaria para el desarrollo de estas viviendas.

Dado su carácter de distrito en pleno crecimiento inmobiliario, Pueblo Libre se inclina hacia el desarrollo de viviendas respaldado por el financiamiento del Fondo Mi vivienda para viviendas con un valor entre:

$SI. 68\ 200 < x > SI. 120\ 300$

La administración de Pueblo Libre implementa una vigilancia rigurosa sobre las empresas inmobiliarias para garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos por la entidad local.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamcor





ARQUIEXPRESS

- PROXIMAMENTE A LA VENTA -

Dirección: Avenida Dos de Mayo 1545, Oficina 306.

Teléfono: 907 023 678, Lima - Perú
e-mail: info@arquiexpress.com