

4,5 INDICES DE EVALUACION Y DECISION DE INVERSION

4,5,1 PARAMETROS DEL PROYECTO

Altura de Edificación	13,5	m2
Área total del terreno	9.500,00	m2
Área neta para unidades de vivienda	6.780,00	
Porcentaje de utilización del terreno	71%	
Costo de m2 de terreno	S/. 381,99	

Total unidades de vivienda para la venta	57	unidades
Casas	51	
Departamentos	6	

Área promedio de cada unidad de vivienda	3390	m2
Casas	6258,46	
Departamentos	521,54	

Precio promedio de venta de unidad de vivienda	S/. 60.860,05
Precio Casas	S/. 71.250,79
Precio Departamentos	S/. 50.469,31

Precio promedio de venta por m2	S/. 580,62	
Tiempo estimado de construcción (meses)	10	meses

45,2 INDICES DE EVALUACIÓN ECONOMICA

Rentabilidad bruta sobre costos	53,63%
Rentabilidad bruta sobre ventas	34,91%
Rentabilidad neta sobre costos	52,56%
Rentabilidad neta sobre ventas	34,21%

Inversión Inicial	2.589.872,47
TIR del proyecto	1,2%
VAN	\$ 680.078,76
tasa para el VAN	12,864%

Nota-. A la presente fecha, en el sistema financiero en inversiones sin riesgo (titularización, certificados de depósito, etc) se obtiene en promedio una rentabilidad del 7% al 9%. Para este proyecto se consideró una tasa del 9% de rentabilidad sin riesgo. A esta tasa se añade el riesgo país del 3,864% (a enero 2009)

4,5,3 DECISIÓN DE INVERSIÓN

Sobre la base de los índices de evaluación del proyecto Girasol, se considera pertinente iniciar de inmediato la construcción física del proyecto, puesto que el proyecto es rentable.