

CASO DE ESTUDIO CORPORATIVO

ESTRUCTURACIÓN
INMOBILIARIA EN LA
URB. EL OLIVAR
(AREQUIPA)

Autor :
José Luis Alcocer





ESTRUCTURADOR DE NEGOCIOS

Transformar un terreno en un legado rentable requiere más que voluntad; requiere estrategia, gestión financiera y un blindaje legal absoluto.

¿QUIÉN SOY?

Soy Estructurador de Negocios Inmobiliarios. Actúo como el puente estratégico entre familias propietarias y desarrolladores. Mi enfoque es de Gestión Financiera y Comercial: identifico activos con potencial, diseño la arquitectura de negocios para maximizar su rentabilidad y conecto a las partes correctas mediante acuerdos sólidos.

MI OBJETIVO

Rentabilidad para el propietario.
Certeza para el desarrollador.
Seguridad para ambos.

CARTA DEL ESTRUCTURADOR

*Estimado Lector: El documento que tiene en sus manos es una réplica exacta de una Auditoría Patrimonial real entregada a una familia en Arequipa. Hemos omitido sus nombres y la dirección exacta por confidencialidad. Al leerlo, usted tendrá el privilegio de ver, desde adentro, cómo **GRUPO ALCOCER** diseña estrategias legales y financieras para convertir terrenos inactivos en legados millonarios. Si desea que su propiedad reciba este mismo nivel de ingeniería financiera, mis datos están en la última página.*

José Luis Alcocer

1. INTRODUCCIÓN

Sé que su terreno no es solo una propiedad, es el fruto de años de sacrificio y sueños, es una parte de su legado y quizás una fuente de constante reflexión. Es natural que, con el tiempo, uno se pregunte si se están aprovechando al máximo sus activos, o si, por **falta de información crucial** o por la comprensible cautela, se han escapado oportunidades que podrían haber transformado su futuro.

Verán, la inacción, paradójicamente, no es una posición neutral. Un terreno inactivo conlleva sus propios riesgos y costos silenciosos –desde impuestos y mantenimiento hasta la erosión de su valor por no estar en juego con la dinámica del mercado. Y, a menudo, el mayor riesgo no es tomar una decisión, sino **no tomar ninguna**, dejando pasar oportunidades significativas por la aversión a un riesgo calculado.

Este informe no es una propuesta para imponerles un camino, sino una invitación a la reflexión. Queremos que comprendan, con total claridad y sin presiones, el potencial latente que este activo posee y las oportunidades tangibles que se presentan. Nuestra intención es proporcionarles la información detallada que necesitan para que, por fin, puedan decir: "**¡Así es! Esto tiene sentido para nosotras.**"

Las animo a leerlo con la mente abierta, no buscando un "sí" o un "no" inmediato, sino la verdad de lo que es posible cuando se combinan un activo valioso con la información y el conocimiento adecuado.

2. ¿QUÉ ES UNA APORTACIÓN?

Es cuando el dueño de un terreno lo cede a un desarrollador inmobiliario para que este construya. En lugar de venderlo, el propietario se convierte en socio del proyecto y recibe una parte de las ganancias o departamentos. El desarrollador se encarga de financiar, diseñar y construir, asumiendo los riesgos, mientras que el dueño del terreno gana con la valorización y la participación en el proyecto.

La clave de este esquema es una **colaboración transparente** donde, al monetizar ⁽¹⁾ su terreno sin la necesidad de invertir capital en la construcción, ustedes **mantienen el control y la seguridad** de su patrimonio, obteniendo una valorización y potencial de rentas superior al de una venta directa del terreno. Esto permite al desarrollador enfocarse en la ejecución, beneficiando a ambas partes.

3. VENTAJAS Y BENEFICIOS PARA USTEDES

- **Seguridad legal garantizada:** El acuerdo será revisado por su **abogado de confianza**, lo que les brindará plena seguridad y tranquilidad en todo el proceso.
- **Su tranquilidad es nuestra prioridad:** **No tendrán que comprometer su capital propio en la construcción ni endeudarse con el banco**, lo que les permitirá vivir sin la carga financiera de un proyecto de esta magnitud.
- **Propietarias desde el inicio:** Serán dueñas de una cantidad determinada de metros cuadrados habitables, sin haber invertido capital en ello.
- **Crecimiento significativo de su patrimonio:** El valor de su legado aumentará considerablemente.
- **Flexibilidad total sobre su activo:** Una vez reciban sus metros cuadrados habitables, tendrán la libertad de usarlos, venderlos para capitalizar o generar un ingreso permanente a través de rentas.
- **Logro de sus Prioridades:** Tendrán la satisfacción de haber dado uno de los pasos más importantes para alcanzar sus metas y sueños, personales y familiares.

(1) Aprovechar el valor del terreno para generar ganancias sin hacer una inversión monetaria directa en la obra.

4. ESCENARIO

- Debido al tamaño del terreno, la opción más eficiente considerando que exige el menor porcentaje de área libre (40%) ⁽¹⁾, es utilizar como base el tipo de zonificación RDM-2 ⁽²⁾, ya que ofrece una flexibilidad importante en el diseño y permitirá disponer de un área mayor para diseñar departamentos más amplios y cómodos.
- Teniendo en cuenta el punto anterior se construiría un edificio residencial de 6 pisos, con ascensor directo a los departamentos y espacio para 3 estacionamientos.
 - 61.48 m² habitables en el 1er piso.
 - 67.83 m² habitables en c/piso, del 2do al 6to piso.
 - 52.41 m² de terraza y/o area social; y
 - 13.75 m² por c/estacionamiento.
- Por la aportación del terreno, recibirían 137.99 m² habitables ⁽³⁾ y 14.21 m² de estacionamiento. **El valor estimado de esta retribución sería de US\$ 210,151** ⁽⁴⁾
- El valor de los m² habitables que recibirían, **representa un 22.9% de revalorización sobre el valor actual de su terreno.** ⁽⁵⁾
- Alternativamente, **tienen la opción de generar un ingreso permanente de US\$ 1,287 al mes o, US\$ 15,443 al año.** ⁽⁶⁾⁽⁷⁾

(1) La municipalidad nos permite techar el 60% del terreno, maximizando la cantidad de departamentos que recibirán sin violar la ley.

(2) El tipo de zonificación lo determina la municipalidad al solicitar los Parámetros Urbanísticos y de Edificación, y sirve para planificar y distribuir los espacios dentro de un proyecto de construcción.

(3) Su porcentaje de participación respecto del costo total del proyecto sería del 34.4%, lo que se traduce en los m² habitables que le corresponderían del total de m² habitables. Este cálculo es solo una aproximación, debido a la falta de información.

(4) El valor estimado del m² habitable se calculó tomando en cuenta el promedio de venta en la zona (US\$ 1,420 para departamentos y US\$ 1,000 para estacionamientos).

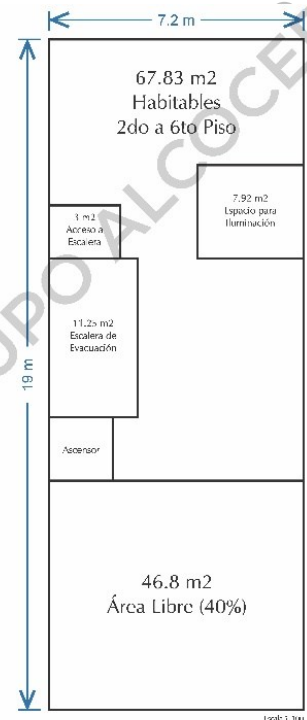
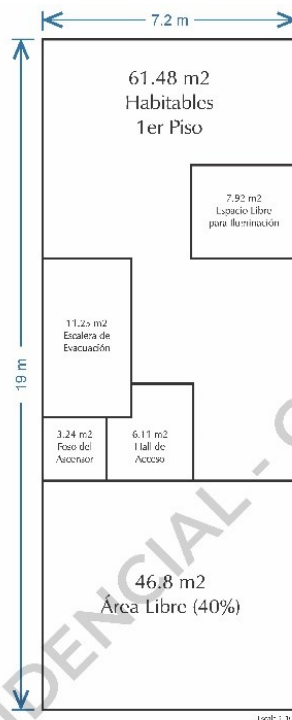
(5) El cálculo se hizo tomando en cuenta el valor aproximado del m² de terreno en la zona (US\$ 1,250).

(6) Ingreso por el alquiler de sus m² habitables; el cálculo se hizo en base a la información generada por el BCRP. Promedio de US\$ 8.66 (Depa.) y US\$ 6.47 (Estac.) x m²/mes.

(<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2025/nota-de-estudios-19-2025.pdf>).

(7) Para ilustrar el **costo silencioso del tiempo**, si se hubiera implementado un plan de rentas hace 9 años, el potencial de ingresos acumulados a la fecha (considerando un interés compuesto del 6.06% anual para depósitos a plazo) **habría representado un valor aproximado de US\$ 177,125**. Esto no es para mirar atrás, sino para entender el **enorme potencial latente** que el terreno tiene y que está listo para ser activado hacia el futuro.

- Para que visualicen el potencial de este desarrollo, adjuntamos **imágenes referenciales** del tipo de proyecto que se podría construir, incluyendo distribuciones de departamentos para ejemplificar lo que puede entrar cómodamente en las áreas diseñadas. Esto es solo un ejercicio inicial para visualizar el potencial.



5. DESVENTAJAS

Les hablo con total franqueza: Este no es un modelo mágico para hacerse rico de la noche a la mañana. **La Aportación Blindada exige paciencia. Desde la firma hasta la entrega de llaves, ustedes atravesarán un proceso burocrático, municipal y constructivo que tomará entre 24 y 36 meses.** El precio que ustedes pagan por no descapitalizar su patrimonio y mitigar su riesgo, es la disciplina de esperar a que la estructuración madure.

6. EL ROL DEL GESTOR: DESBLOQUEANDO EL POTENCIAL DE SU TERRENO

Para que esta oportunidad se convierta en algo real para ustedes, mi trabajo va mucho más allá de simplemente encontrarles un socio. Mi función principal es, primero, **diseñar un plan claro** para que el terreno, que hoy solo genera gastos, se transforme en un activo que les dé ganancias a ustedes y a su familia. En segundo lugar, es **construir la protección legal** necesaria, revisando todos los contratos para blindar su patrimonio y asegurar que ustedes siempre mantengan el control. Y lo más importante, es actuar como **su persona de confianza**: ser sus ojos y oídos en cada etapa, garantizando que sus intereses sean siempre la única prioridad.

Es muy importante que sepan esto: **yo no les cobro absolutamente nada a ustedes por mi trabajo. Mis honorarios los paga el desarrollador con el que finalmente decidamos trabajar, y solo si el proyecto se concreta con éxito.**

Esto es clave, porque significa que **mi único interés es el mismo que el de ustedes**: conseguir el mejor acuerdo posible para que su patrimonio valga más y esté completamente seguro. De esta manera, pueden tener la total confianza de que **estamos en el mismo equipo, trabajando juntos por el mismo objetivo.**

Este trabajo se formaliza con un **Acuerdo de Intermediación**. Es fundamental que comprendan que este acuerdo es de **naturaleza estrictamente temporal**: su validez concluye automáticamente en el momento en que ustedes firmen el Contrato de Asociación en Participación directamente con el desarrollador elegido.

Este paso inicial les brinda acceso a un amplio abanico de las mejores propuestas del mercado, sin ninguna obligación a largo plazo de su parte, actuando como la llave para maximizar el valor de su patrimonio.

7. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DESARROLLADOR

Para asegurar que el proyecto no solo se concrete, sino que les brinde los máximos beneficios y total tranquilidad, la selección del desarrollador es crucial. Aplicamos un proceso riguroso centrado en dos pilares fundamentales:

➤ **Solidez Financiera y Capacidad de Ejecución:**

- **Trayectoria Probada:** Historial verificable de proyectos entregados con éxito, en tiempo y forma, que demuestren su capacidad de construcción y gestión.
- **Solvencia Financiera Robusta:** Acceso a capital propio y líneas de crédito con bancos de primer nivel que garanticen el flujo de fondos continuo para la obra.
- **Equipo Profesional Consolidado:** Contar con un equipo técnico y operativo experimentado para manejar todas las fases del proyecto.

➤ **Integridad y Compromiso Ético:**

- **Transparencia Total:** Apertura en la comunicación, compartiendo avances y decisiones clave sin reservas.
- **Reputación Impecable:** Referencias positivas de socios, bancos y clientes anteriores, evidenciando cumplimiento y buena fe.
- **Visión de Colaboración:** Un enfoque de "socio" que prioriza el beneficio mutuo, la resolución proactiva de desafíos y el cumplimiento de acuerdos.

Estos criterios son la base de nuestra diligencia, asegurando que su patrimonio esté en las manos más confiables y que el camino hacia la materialización de sus objetivos sea seguro y exitoso.

8. INVERSIÓN

- La inversión monetaria que realizarán es mínima y se limita a tramites (estudios de pre-factibilidad); la gestión la llevamos a cabo nosotros.
 - Partida Registral.

- Parámetros Urbanísticos y de Edificación.
- Tasación del Terreno.
- Estudio de Cabida; entre otros.
- La inversión necesaria para la ejecución del proyecto (el capital, los estudios de factibilidad, el proyecto de ejecución, los permisos y la construcción), será realizada por el desarrollador.

9. SEGURIDAD PARA SU INVERSIÓN

- De darse el caso de que decidan aportar su terreno, se trabajará con una herramienta legal que brindará seguridad a todas las partes que participen del proyecto, este es el **“Contrato de Asociación en Participación”**.

- **¿Cómo funciona?**

- **Ustedes:** Aportan su terreno. Su rol es el de un "socio silencioso". No necesitan involucrarse en la gestión diaria de la construcción, o las ventas. Su responsabilidad se limita a su aporte (el terreno).
- **El Desarrollador:** Se encarga de toda la gestión: la construcción, la financiación y la venta de las unidades. Actúa siempre en nombre propio, asumiendo las responsabilidades frente a terceros.

- **Su seguridad con el Contrato de Asociación en Participación.**

- **Claridad de su Retorno:** El contrato define de forma precisa la cantidad de metros cuadrados habitables que recibirán (departamentos, locales, etc.), su ubicación y las condiciones de entrega. ¡Es su "cheque" por adelantado!
- **Propiedad Protegida:** Se diseñará el contrato para que **SU terreno permanezca bajo su titularidad hasta un hito específico del proyecto.**
- **Transparencia:** Aunque no participen en la gestión diaria, el contrato puede incluir cláusulas que les permitan acceder a información clave del avance del proyecto y la situación financiera relacionada con él.

- **Sistema de Blindaje Financiero y Control Absoluto**

En todo proyecto de esta naturaleza, existe un tema tabú que muchos ocultan, pero que nosotros abordamos de frente: cómo se garantiza el dinero para la construcción.

- **Un Fundamento de Confianza: El Banco como Auditor Gratuito.**

Reconocemos con total transparencia que la palabra "hipoteca" suele generar inquietud. Sin embargo, exigir un crédito promotor es, en realidad, su mayor póliza de seguro. El verdadero riesgo es asociarse con empresas que construyen "con dinero propio" y paralizan la obra al quedarse sin liquidez.

Al exigir financiamiento formal, el banco garantiza el 100% de los fondos desde el primer día y actúa como su auditor técnico independiente, liberando el dinero "ladrillo a ladrillo" única y exclusivamente contra el avance físico real.

- **El Segundo Pilar: Alineación Total de Intereses.**

Esta no es una simple asociación entre ustedes y el desarrollador. Como estructuradores y gestores del proyecto, nuestra remuneración está **directamente condicionada al éxito de esta asociación**. No recibimos honorarios de ustedes por nuestro trabajo de gestión y búsqueda. Nuestra compensación proviene del desarrollador, y solo se materializa **una vez que se firma un acuerdo que es beneficioso y seguro para ustedes**. Nuestros intereses están, por tanto, completamente alineados: su éxito es, literalmente, nuestro éxito.

- **Su Panel de Control (No es confianza, es certeza)**

Sabiendo que su tranquilidad es lo más importante, no pedimos fe ciega. Les entregamos el control del proyecto a través de tres interruptores de poder contractuales, diseñados para darle certeza y visibilidad en cada etapa:

1. **Hitos de Construcción con Desembolsos Condicionados:**

El desarrollador no recibe todo el dinero del banco de golpe. Lo recibe por tramos, únicamente tras completar una fase crítica de la obra (cimentación, estructuras, etc.) y que esta sea validada por un supervisor externo del banco. **Ustedes**

recibirán una copia de estos informes de supervisión, para que vean el avance real y la correcta inversión de los fondos. Si un hito no se cumple, el financiamiento se congela hasta que se subsane.

2. **Cláusula de Intervención por Incumplimiento Grave:**

Si el desarrollador se retrasa injustificadamente o incumple una obligación crítica, el Contrato de Asociación en Participación les otorga el derecho de **tomar el control de la gestión del proyecto**. Para evitar discusiones, definiremos el "incumplimiento grave" con **parámetros objetivos e incuestionables**, como la paralización de la obra por un número de días determinado o la desviación de fondos comprobada.

Un acuerdo justo y equilibrado es la base de la confianza real.

Por supuesto, la prioridad absoluta del contrato es blindar su patrimonio y asegurar la entrega de sus beneficios. Sin embargo, un desarrollador serio y de primer nivel solo invertirá su capital en un proyecto donde también exista **estabilidad y claridad sobre el terreno que recibe en aportación**. Por ello, también se incluyen cláusulas que **aseguran que el terreno está libre de disputas** de propiedad u otros imprevistos.

Esto, lejos de ser una desventaja para ustedes, es una señal de la seriedad del acuerdo y de la calidad del socio.

Asegura una colaboración profesional y sin sobresaltos, donde ambas partes pueden enfocarse en el éxito del proyecto, garantizando que tanto el capital invertido como el valioso terreno que ustedes aportan, estén completamente protegidos.

3. **Transparencia Financiera Absoluta:**

Ustedes recibirán una copia de los estados de cuenta del crédito puente. **Verán cada dólar que el banco desembolsa y en qué se gasta**. Tendrán una visión completa de la salud financiera del proyecto en todo momento.

10. DETALLES TÉCNICOS Y URBANÍSTICOS

Los siguientes datos se basan en un escenario preliminar que requiere validación posterior con información más completa:

- Ubicación del terreno: Urb. El Olivar
- Área total: 136.8 m² (7.2m de frentera x 19m de fondo)
- Zonificación: Comercio Zonal (CZ), compatible con el uso residencial RDB, RDM-1, **RDM-2**, RDA-1 y RDA-2
- Densidad Neta: de 901 a 1,400 hab/ha (**12.3 a 19.2** habitantes en el edificio)
- Altura de edificación: **6 pisos**
- Coeficiente de Edificación: 4.2 (**574.56 m²** construidos, máximo)
- Área Libre: **40%**
- Estacionamientos: 1 c/2 viviendas
- Ancho de la vía: 53m aprox.

11. ¡IMPORTANTE!

Es importante que sepan que todos los valores y datos técnicos presentados en este informe son **estimaciones preliminares basadas en nuestra experiencia y análisis inicial**. Nuestro objetivo es brindarles la máxima claridad. Para poder afinar esta información y ajustarla completamente a la realidad de su terreno, asegurando el mayor éxito posible para ustedes, es necesario: Gestionar la Partida Registral, los Parámetros Urbanísticos y de Edificación, el HRP, la Tasación, el Estudio de Cabida, entre otros trámites. Esto nos permitirá confirmar el potencial exacto de su terreno y minimizar cualquier incertidumbre residual, garantizando que su decisión se base en datos sólidos.

12. PREGUNTAS FRECUENTES

Entendemos que un proyecto de esta magnitud naturalmente genera preguntas y queremos asegurarnos de que tengan toda la claridad posible. Aquí abordamos las inquietudes más comunes que surgen en este tipo de colaboraciones:

- **¿Perderemos la propiedad de nuestro terreno al aportarlo?**
 - **Absolutamente no.** Es comprensible que esta sea una de sus principales preocupaciones, ya que su terreno es un activo valioso y parte de su legado. Ustedes **mantendrán la titularidad legal** de su terreno durante la mayor parte del proceso. El

Contrato de Asociación en Participación se diseña específicamente para que la propiedad del terreno solo se transfiera en un momento determinado, y únicamente *después* de que hayan recibido sus metros cuadrados habitables acordados o las garantías equivalentes. Su legado está protegido.

➤ **¿Qué sucede si el proyecto se retrasa o no se termina?**

- Entendemos perfectamente que esta es una inquietud importante y, lamentablemente, una realidad en algunos proyectos. Para protegerlas de cualquier eventualidad, el contrato incluirá **garantías robustas y penalidades claras por incumplimiento**. La herramienta más poderosa que implementaremos es una **Cláusula de Intervención por Incumplimiento Grave**, diseñada para darles a ustedes el **control y la certeza** de que el proyecto culminará. Esto significa que si el desarrollador incumple de manera crítica (algo que definiremos con parámetros objetivos como la paralización de la obra), ustedes tienen el derecho contractual de **tomar las riendas de la gestión del proyecto** para asegurar su finalización. Es su máximo seguro de que, incluso en un escenario adverso, su patrimonio está protegido y sus metros cuadrados serán entregados.

➤ **¿Cómo nos aseguramos de que nos entregarán los metros cuadrados prometidos?**

- Esto es fundamental y es precisamente el pilar de nuestra propuesta de valor. La cantidad de metros cuadrados que recibirán (departamento, estacionamiento, etc.) estará definida con **extrema precisión en el Contrato de Asociación en Participación**. Es, como lo llamamos, su "cheque" por adelantado, garantizado legalmente. Además, el contrato está diseñado con **múltiples blindajes legales**, incluyendo la **Cláusula de Intervención por Incumplimiento Grave** que ya mencionamos. Nuestra primera y más importante garantía es siempre la **rigurosa selección del desarrollador**. Al asociarnos únicamente con empresas de probada trayectoria y ética, minimizamos el riesgo desde el origen. Este conjunto de medidas asegura que el desarrollador está legalmente comprometido a cumplir con la entrega exacta de lo acordado.

➤ **¿Cuánto tiempo tomará todo este proceso, desde la firma hasta la entrega?**

- El desarrollo de un proyecto inmobiliario de esta envergadura es un proceso con varias etapas bien definidas. Estimamos que, desde la firma del Contrato de Asociación hasta la entrega de sus unidades construidas, el proceso tomará aproximadamente **entre 24 y 30 meses**. Esto incluye los tiempos de diseño, la obtención de permisos (que pueden ser variables), la construcción, los trámites de independización y entrega, e imprevistos que podrían afectar el cronograma. Nuestro compromiso es mantenerlas informadas en cada hito del cronograma.

➤ **Una vez recibamos nuestra parte, ¿tendremos que venderla obligatoriamente?**

- **De ninguna manera.** Una vez que reciban la propiedad de sus metros cuadrados habitables, ustedes tienen **total libertad y control** sobre ellos. Podrán optar por vivir en el departamento, venderlo en el momento que consideren más oportuno para capitalizar su ganancia, o arrendarlo para generar un ingreso pasivo permanente. La decisión final sobre cómo disfrutar de su patrimonio mejorado es completamente suya.

SU PATRIMONIO MERECE UN DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL

*El caso de estudio que acaba de leer demuestra que la tierra inactiva es el pasivo más caro que puede tener una familia. Sin embargo, en **GRUPO ALCOCER** no estructuramos cualquier terreno. **Buscamos ubicaciones con alto potencial normativo y familias dispuestas a proteger su legado.***

*Si usted posee una propiedad en una zona consolidada y desea descubrir su verdadero potencial financiero, sin poner en riesgo su capital, solicite una **Auditoría de Potencial Patrimonial Confidencial.***

HAS CLICK PARA AGENDAR
UNA REUNIÓN EJECUTIVA:

WHATSAPP

José Luis Alcocer
Estructurador de Negocios Patrimoniales
GRUPO ALCOCER

📞 +51 943 584 865

✉ info@grupoaldeco.com

🌐 grupoaldeco.com

in [linkedin.com/in/josealcocer](https://www.linkedin.com/in/josealcocer)