



**COLEGIO QUIMICO FARMACÉUTICO
DEPARTAMENTAL DE LIMA**

INFORME: BÚSQUEDA DEL CENTRO DE ESPARCIMIENTO

**COMISIÓN ESPECIAL DE BÚSQUEDA Y SELECCIÓN DEL
CENTRO DE ESPARCIMIENTO**

Fecha de elaboración: Julio 2026

	
Colegio Químico Farmacéutico Departamental de Lima	
DECANATO	
A:	Consejo Directivo
Para:	Atención
Fecha:	10 / 07 / 2026

CONTENIDO

1. INTRODUCCION	3
2. OBJETIVO	3
3. METODOLOGÍA DEL INFORME.....	3
3.1. Metodología de evaluación	3
4. EVALUACIÓN TÉCNICA DEL TERRENO	4
4.1. Casa Hacienda en Pachacámac (Opción N°1):	4
4.2. Fundo con Residencia y Bungalows – Pachacámac (Opción N°2)	6
4.3. Inmueble en Cieneguilla (Opción 3):.....	9
4.4. Fundo en Valle de Mala – Calango (Opción 4):.....	11
5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS.....	11
5.1. Cuadro comparativo general.....	11
5.2. Valoración y puntaje de alternativas	12
6. CONCLUSIONES	12
7. RECOMENDACIÓN.....	13
8. FIRMAS	14

1. INTRODUCCION

El presente informe técnico ha sido elaborado en el marco de las funciones asignadas a la **Comisión de Búsqueda del Centro de Esparcimiento del Colegio de Químicos Farmacéuticos de Lima**, con el propósito de identificar, evaluar y proponer alternativas viables para la implementación de un espacio institucional destinado al esparcimiento, integración y desarrollo de actividades corporativas.

En ese sentido, el documento recoge el análisis técnico de diversas opciones de terrenos y/o infraestructuras existentes, considerando criterios de ubicación, extensión, accesibilidad, infraestructura, potencial de desarrollo y viabilidad económica, con el objetivo de brindar al Consejo Directivo elementos sólidos para la toma de decisiones estratégicas.

2. OBJETIVO

Evaluar alternativas de adquisición y/o desarrollo de un centro recreacional, con el fin de recomendar la opción más conveniente para su implementación, asegurando sostenibilidad operativa, impacto institucional y rentabilidad a mediano plazo.

3. METODOLOGÍA DEL INFORME

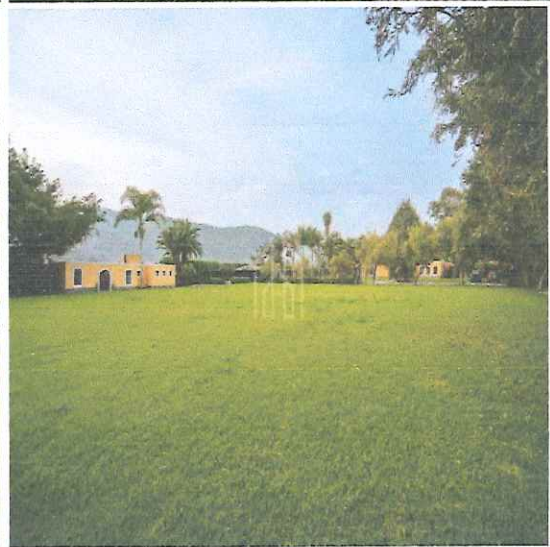
3.1. Metodología de evaluación

El presente informe ha sido desarrollado bajo un enfoque técnico-comparativo, en el marco de las funciones de la Comisión de Búsqueda del Centro de Esparcimiento, considerando las siguientes etapas:

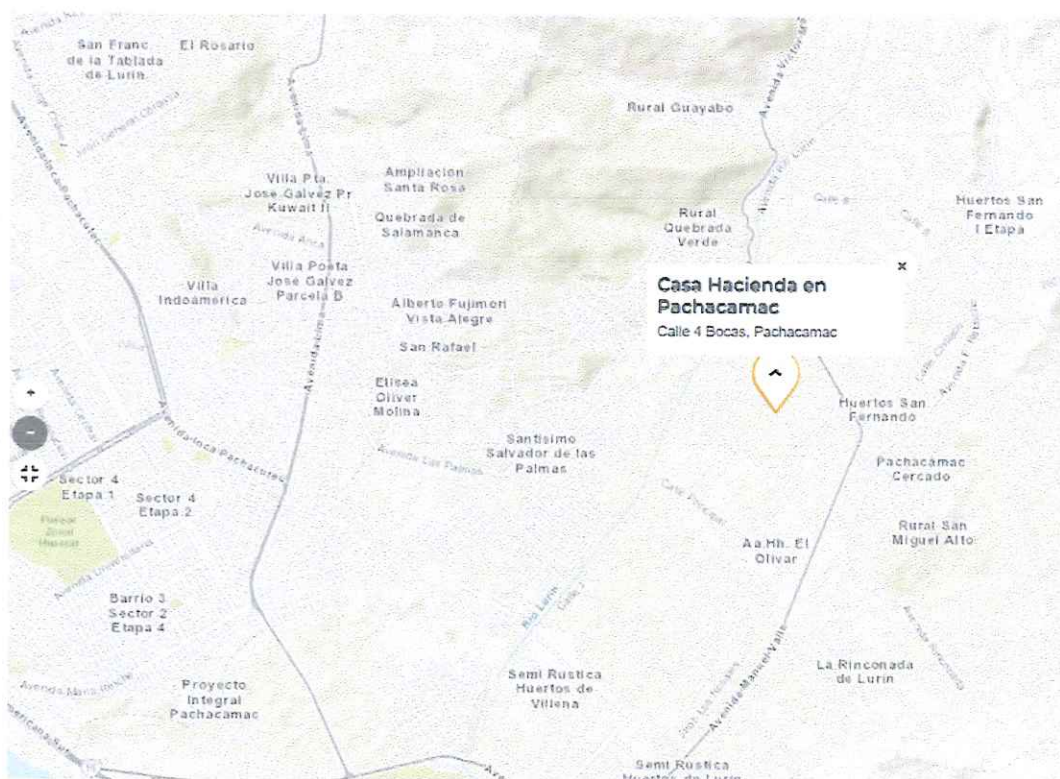
1. Identificación de alternativas de terrenos y centros recreacionales en Lima Metropolitana y zonas aledañas.
2. Revisión documental y análisis de información técnica disponible de cada predio.
3. Evaluación de criterios clave:
 - Ubicación y accesibilidad
 - Extensión del terreno
 - Infraestructura existente
 - Potencial de desarrollo
 - Compatibilidad con los objetivos institucionales
4. Análisis comparativo con centros recreacionales consolidados (benchmarking).
5. Elaboración de conclusiones y recomendaciones para la toma de decisiones por parte del Consejo Directivo.

4. EVALUACIÓN TÉCNICA DEL TERRENO

4.1. Casa Hacienda en Pachacámac (Opción N°1):



Ubicación:



Caracterización general del predio

El inmueble evaluado corresponde a una casa hacienda de estilo colonial, ubicada en el distrito de Pachacámac, con un área total de 15,000 m² y un área construida aproximada de 500 m².

La edificación fue construida en el año 2013, empleando materiales como concreto, madera y piedra, incorporando además elementos arquitectónicos recuperados de antiguas haciendas, lo que le confiere un alto valor estético y carácter institucional representativo.

Ítem	Descripción
Tipo de inmueble	Casa hacienda de estilo colonial
Precio de Venta	USD 2,480,000
Ubicación	Pachacámac, Lima
Área total	15,000 m ²
Área construida	500 m ²
Año de construcción	2013
Materiales de construcción	Concreto, madera y piedra, con elementos arquitectónicos recuperados
Distribución general	Vivienda organizada en torno a pérgola central con terraza, dividida en dos alas (zona privada y social)

Ítem	Descripción
Ambientes principales	Dormitorio principal, estudio, sala, comedor, cocina, salón principal (224 m ²) con potencial de ampliación
Ambientes complementarios	Dormitorios de visita independientes, casa de guardianía
Área social	Pérgola, terraza, horno de barro, comedor techado, jardín con hamacas
Áreas verdes	Jardín principal de aprox. 5,000 m ² , vegetación consolidada, árboles frutales
Área de eventos	Capacidad para más de 1,200 personas, incluye bar, terraza, zona de fogata, baterías de baños y área de cocina
Estacionamiento	Capacidad para 30 a 50 vehículos
Infraestructura especializada	Área ecuestre (caballerizas, boxes, almacén) y área gallística (casilleros y corrales)
Servicios básicos	Dos pozos de agua, sistema de cercado perimetral
Equipamiento adicional	Cocina cerrada, lavandería, cuarto y baño de servicio, depósitos, parrilla, patio
Accesibilidad	A 4 min de Plaza de Pachacámac, cerca de Av. Manuel Valle
Condición legal	Título en regla y saneado

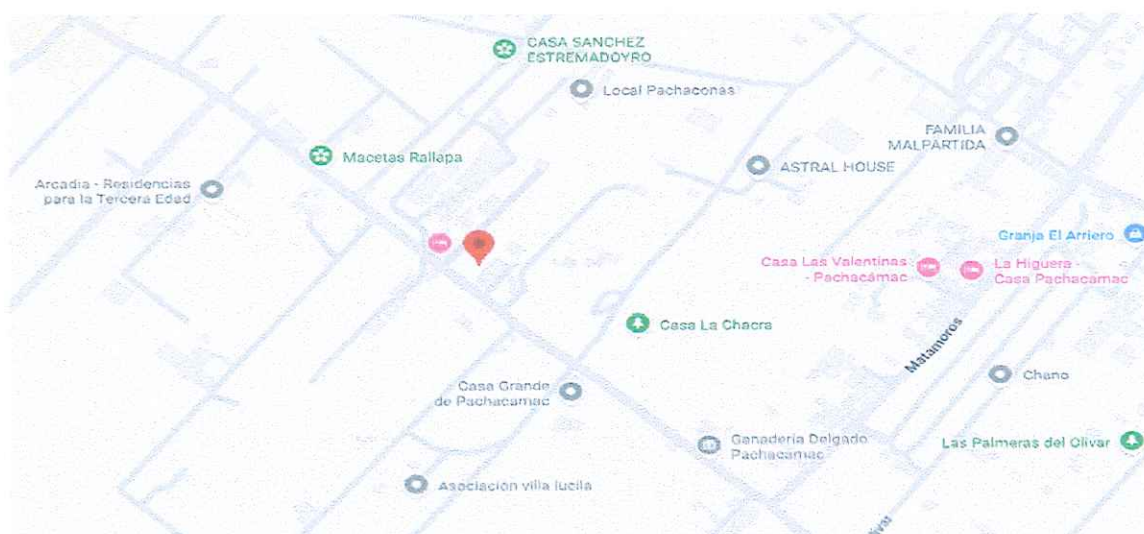
4.2. Fundo con Residencia y Bungalows – Pachacámac (Opción N°2)





Ubicación:

Parcela E 5C Fundo La Clásica, Pachacámac, Casas de Campo, LMA, Pachacamac.



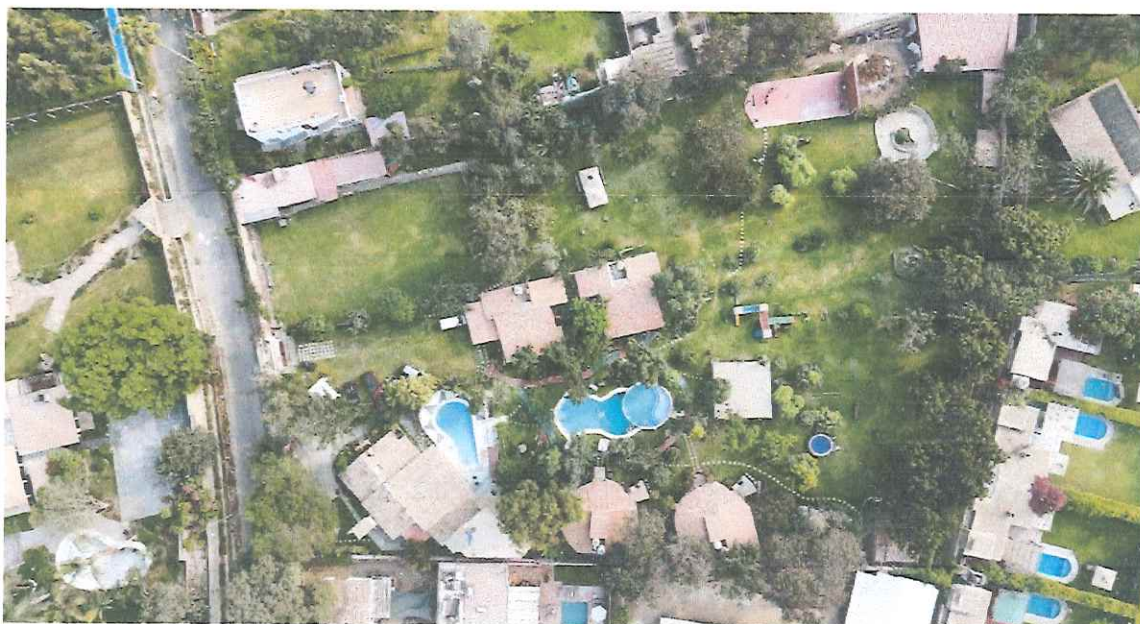
Caracterización técnica del inmueble

El predio corresponde a un fundo desarrollado con enfoque tipo resort o retiro, que integra una residencia principal con múltiples unidades independientes (bungalows), diseñado para uso habitacional colectivo, turístico o institucional.

La arquitectura combina materiales naturales como adobe, piedra y madera, logrando una integración armónica con el entorno, lo cual representa un valor agregado en términos de sostenibilidad y experiencia de usuario.

Ítem	Descripción
Precio de venta	USD 1,450,000
Tipo de propiedad	Fundo con residencia principal + bungalows
Ubicación	Pachacámac, Lima
Área de terreno	9,000 m ²
Área construida	3,500 m ²
Precio por m ² (referencial)	USD 414/m ²
Capacidad habitacional	7 dormitorios (casa principal) + 9 bungalows
Baños	8 baños
Distribución general	Complejo compuesto por residencia principal y unidades independientes tipo hospedaje
Áreas sociales	Sala, comedor con chimenea, terrazas, pérgola
Áreas recreativas	Gimnasio, jardines, zonas de descanso
Áreas exteriores	Jardines amplios, árboles frutales y ornamentales
Infraestructura adicional	Biblioteca, brasero, áreas de reunión
Estacionamiento	Cochera interna
Sostenibilidad	Sistema de recirculación de agua
Materiales constructivos	Adobe, piedra y madera
Entorno	Zona natural, privada y de alta tranquilidad

4.3. Inmueble en Cieneguilla (Opción 3):



La propiedad representa una oportunidad sólida de inversión, especialmente para el desarrollo de un centro de esparcimiento integral. Su infraestructura ya desarrollada reduce significativamente los costos iniciales y permite una rápida puesta en marcha.

Ítem	Descripción
Ubicación	Cieneguilla, Lima
Área de terreno	7,806 m ²
Área construida	922 m ²

Ítem	Descripción
Antigüedad	10 años
Precio de venta	S/ 9,520,000 (USD 2,500,000)
Habitaciones	17 habitaciones con baño propio (17 baños completos)
Sala y comedor	Ambientes amplios de uso social
Baño adicional	1 medio baño
Bungalows	4 bungalows independientes
Casa VIP	1 unidad con piscina privada
Piscinas	2 piscinas de uso común
Áreas deportivas	Cancha de fútbol, básquet, frontón y vóley
Área de bienestar	Sauna (cámara seca) y cámara de vapor
Capacidad instalada	Alta; apta para hospedaje, eventos y turismo vivencial
Ubicación estratégica	Zona de alta demanda recreacional cerca a Lima
Versatilidad	Permite múltiples modelos de negocio sin cambios estructurales mayores
Centro de esparcimiento familiar	Membresías, actividades recreativas, piscina, zonas infantiles
Resort campestre	Hospedaje tipo hotel, experiencias turísticas y paquetes familiares
Centro de eventos	Bodas, corporativos, retiros, salones multiuso
Centro de bienestar	Spa, sauna, yoga, terapias y programas detox
Club deportivo	Escuelas deportivas, torneos y alquiler de canchas
Inversión de compra	USD 3,008,000
Adecuación estimada	USD 200,000 – 500,000
Fuentes de ingreso	Hospedaje, eventos, membresías, deportes, bienestar
Retorno estimado	5 a 8 años

Enlace:

<https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-de-club-campestre-en-cieneguilla-149656677.html?n src=ListadoCn pg=2Cn pos=29>

4.4. Fundo en Valle de Mala – Calango (Opción 4):

Ítem	Descripción
Ubicación	Fundo en el Valle de Mala – camino a Calango
Precio de venta	USD 820,000
Área total	13,600 m ²
Contacto de referencia	Miryam Jiménez Vega – Agente inmobiliario
Teléfono	+51 992 744 304
Accesibilidad	Acceso por vía principal
Servicios básicos	Agua (pozo), energía eléctrica
Situación legal	No especificada
Entorno	Zona campestre con presencia de condominios
Potencial de uso	Alto (desarrollo recreacional y expansión progresiva)
Riesgos / limitaciones	Requiere verificación de estado físico, mantenimiento y saneamiento legal

Fuentes:

blob:<https://web.whatsapp.com/75702247-a95f-4209-bd6a-2b6f3810cc0f>

blob:<https://web.whatsapp.com/75702247-a95f-4209-bd6a-2b6f3810cc0f>

<https://web.whatsapp.com/>

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS

Con la finalidad de identificar la alternativa más adecuada para el desarrollo del Centro de Esparcimiento del Colegio de Químicos Farmacéuticos de Lima, se ha realizado un análisis comparativo de las tres opciones evaluadas, considerando criterios técnicos, funcionales y estratégicos.

5.1. Cuadro comparativo general

Criterio	Opción 1: Casa Hacienda	Opción 2: Fundo con Bungalows	Opción 3: Inmueble en Cieneguilla	Opción 4: Fundo Valle de Mala – Calango
Precio	USD 2,480,000	USD 1,450,000	USD 3,008,000	USD 820,000
Área de terreno	15,000 m ²	9,000 m ²	7,806 m ²	13,600 m ²
Área construida	500 m ²	3,500 m ²	922 m ²	No especificado
Precio por m ²	~USD 165	~USD 414	~USD 385/m ²	No verificable

Eventos masivos	Excelente	Moderado	Muy alta	Medio
Recreación	Alta	Alta	Muy alta	Medio
Hospedaje	No desarrollado	Excelente	Muy alta	Medio
Infraestructura existente	Media	Alta (tipo resort)	Muy alta	Alta
Potencial de expansión	Alto	Medio	Medio	Progresivo
Uso inmediato	Parcial	Alto	Alto	Media
Adecuación institucional	Alto	Alta	Alto	Bajo

5.2. Valoración y puntaje de alternativas

Criterio	Opción 1: Casa Hacienda	Opción 2: Fundo con Bungalows	Opción 3: Cieneguilla	Opción 4: Mala – Calango
Precio	2	4	3	4
Infraestructura existente	3	5	5	3
Uso inmediato	3	5	5	4
Potencial de expansión	5	4	3	3
Recreación	4	5	5	4
Hospedaje	1	5	5	4
Adecuación institucional	5	5	4	4
Accesibilidad	4	4	5	3
Eventos masivos	5	4	4	3
Confiabilidad de información	5	5	5	3
PUNTAJE TOTAL	37	45	44	35

1 = Muy bajo / 2 = Bajo / 3 = Medio / 4 = Alto / 5 = Muy alto

6. CONCLUSIONES

- Las cuatro alternativas presentan distintos niveles de desarrollo en infraestructura, accesibilidad y requerimientos de inversión adicional. Sin embargo, no todas se encuentran en el mismo grado de madurez operativa, lo que influye directamente en el tiempo y costo de implementación del proyecto.

- Las opciones ubicadas en Pachacámac (Opción 1 y Opción 2) destacan por contar con infraestructura más consolidada y mejor equilibrio entre ubicación y capacidad de adaptación. Por su parte, la opción en Cieneguilla (Opción 3) presenta una ventaja significativa en términos de rapidez de implementación y eficiencia en la inversión inicial, manteniendo niveles adecuados de funcionalidad.
- La alternativa ubicada en Mala-Calango presenta limitaciones en la verificación y trazabilidad de la información disponible, lo cual reduce su nivel de confiabilidad para una evaluación técnica comparativa en el marco del presente estudio.
- El análisis evidencia que la decisión no debe basarse únicamente en la infraestructura existente, sino en el equilibrio entre inversión requerida, tiempo de implementación y capacidad de operación inmediata del centro recreacional.
- De acuerdo con la evaluación multicriterio realizada, se identifican dos alternativas con mayor competitividad general: la Opción 2 como propuesta de mayor desarrollo integral y la Opción 3 como alternativa de implementación más eficiente en el corto plazo.

7. RECOMENDACIÓN

Se recomienda priorizar la Opción 2 (Fundo con residencia y bungalows en Pachacámac) como alternativa principal para el desarrollo del Centro de Esparcimiento, debido a que:

- Presenta la infraestructura más completa y funcional.
- Permite una operación inmediata o de muy corto plazo.
- Reduce significativamente costos de habilitación.
- Ofrece mayor flexibilidad para expansión institucional.

Como alternativa secundaria, se sugiere considerar la Opción 3 (Cieneguilla) en caso se priorice rapidez de adquisición y menor inversión inicial, aunque con menor nivel de infraestructura consolidada.

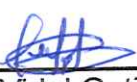
8. FIRMAS



QF Ofelia Mollinedo Moncada
Presidente



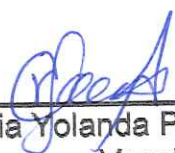
QF Olga Maria Jimenez Tacuri
Secretario



QF Amadeo Vidal Gutiérrez Pujaico
Tesorero



QF Carlos Esquivel Chauca
Vocal 1



Victoria Yolanda Pérez Saavedra
Vocal 2

ANEXOS

Visita a Cieneguilla – El Valle Inn Bungalows







