

VALUACIÓN DE INMUEBLE A VALOR DE REEMPLAZO



PROPIETARIO	Gobierno Peruano
SOLICITADO POR	La Protectora Corredores de Seguros
CLIENTE	Gobierno Peruano
UBICACIÓN	Plaza Perú Nos. 260, 262 y Jr. De la Unión 252, Lima Cercado.
FECHA DE VALUACION	07 de Junio del 2022

VALOR DE REEMPLAZO: US\$ 432,410.20

PERITO	Ing. Walter H. Ruiz. Reg. Perito Inspector SBS APN.109 Registro Perito Valuador: SBS REPEV No. 2971
---------------	--

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPIETARIO

Gobierno Peruano

1.2. SOLICITANTE

LA PROTECTORA CORREDORES DE SEGUROS

1.3. CLIENTE

Gobierno Peruano

1.4. SITUACION REGISTRAL DEL PREDIO

No presentaron documentación

1.5. OBJETO DE LA TASACION

Determinar el valor de reemplazo de la edificación para efectos de aseguramiento, ubicada en la Plaza Perú Nos. 260, 262 y Jr. De La Unión 242, Distrito. Cercado de Lima, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

1.6. METODO Y REGLAMENTACION EMPLEADA

La valuación del inmueble mencionado se efectúa en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú del 23 de julio del 2016 – Resolución Ministerial No. 172 – 2016 – Vivienda; Capítulo D y Artículo II.D.31 y Artículo II.A.07, para la valuación complementaria del edificio y Artículo II.A.04 para la valuación de las Obras Complementarias. Se aplicó el método de valuación directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos de dicho inmueble.

1.7. FECHA DE INSPECCION OCULAR Y/O FECHA DE LA TASACION

La tasación se hace con precios referenciales al 07 de Junio del 2022. Se hizo inspección ocular, la tasación es directa con documentación presentada por los interesados. No hubo toma de fotos.

1.8. UBICACIÓN DEL PREDIO

El inmueble objeto de la tasación, está ubicado en La Plaza Perú Nos. 260, 262 y Jr. De la Unión No.252

Distrito	Lima Cercado
Provincia	Lima
Departamento	Lima

1.9. ZONIFICACION Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación y catalogación	La zona está calificada como OU – Otros usos.
Uso actual	Oficinas del Despacho Presidencial

1.10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Se halla con todos los servicios urbanos imprescindibles, contando con calzadas de asfalto de 12,00 m, veredas de concreto de 2,50 m, sardineles de concreto, redes de instalación sanitaria y eléctrica, comunicaciones etc.

1.11. AREA DE LA EDIFICACIÓN Y DEL TERRENO

Area del terreno	700.00 m ²
Area construida	5,808.00 m ²
Area ocupada	1,146.26 m ²

1.12. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

El predio cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente, colinda con la Plaza Perú.

Por la Derecha entrando colinda con el Jr. De la Unión

Por la Izquierda entrando colinda con oficina de un banco, oficinas de terceros y locales comerciales.

Por el Fondo colinda con locales comerciales de terceros.

1.13. DESCRIPCION DEL PREDIO

1.13.1. DESCRIPCION GENERAL

El inmueble se utiliza como oficinas del Despacho Presidencial.

La edificación es de ocho pisos, ocupándose las áreas como se indica en el cuadro más adelante.

1.13.2. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA EDIFICACION

Muros y columnas: Estructuras portantes de concreto armado y mampostería de ladrillo y cemento en los cerramientos (Paredes).

Techos: Losas planas de concreto armado aligerado.

Pisos: Los pisos de concreto tienen acabados con enchapes de planchas cerámicas.

Puertas y ventanas: Tienen las siguientes características:

Sótano: Puertas de aluminio y ventanas con marcos de madera y rejas de seguridad.

En el 1er piso la puerta principal es de vidrio con reja de protección. También tienen puerta exterior fabricada con planchas metálicas.

Por el lado del Jr. De la Unión, tienen puertas fabricadas con planchas de metal y ventana con reja de fierro.

Las puertas internas tienen estructura de aluminio, otras puertas internas son de madera.

Revestimientos:

Los ambientes tienen paredes y techos tarrajeados y pintados.

Baños: Los baños tienen instalaciones empotradas, con aparatos sanitarios blancos, los enchapes son a media pares en los baños.

Infraestructura eléctrica y sanitaria: Las instalaciones de agua y desagüe son empotradas, tienen un ascensores.

Las instalaciones eléctricas están empotradas y entubadas. Los tableros están en cajas de metal empotradas en las paredes, cuentan con fusibles térmicos.

1.13.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tienen propias

1.13.4. INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

Las instalaciones fijas de seguridad no son exclusivas, sirven a todo el edificio.

1.13.5. ANTIGÜEDAD ESTADO DE CONSERVACION Y DEPRECIACION.

La construcción tiene una antigüedad de 57 años aproximadamente, fue construida en el año 1965. Las instalaciones están totalmente operativas, el edificio está en buen estado.

1.14. SERVIDUMBRES

No tienen

1.15. GRAVAMENES Y CARGAS

No tienen

1.16. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION

El solicitante presentó la siguiente documentación:

- Características y detalles de las instalaciones
- Resolución Directoral No. 208-2021-PCM/OGA, Referente a las áreas ocupadas.
- Información sobre los sistemas de seguridad.
- Se hizo una inspección ocular sin toma de fotos.

1.17. OBSERVACIONES

Ninguna.

2. TASACION

2.1. VALOR DEL TERRENO

No se realizó porque el objetivo es hallar el valor de reemplazo de la edificación sin depreciación por uso o antigüedad y sin plusvalía, porque se requiere dicho valor para aseguramiento.

2.2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES

US\$ 432,410.20 es el valor de tasación a valor de reemplazo de la edificación, a la fecha del presente informe.

2.3. VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tienen obras complementarias exclusivas, los servicios son comunes al edificio.

2.4. VALOR DE INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

No tienen instalaciones de seguridad exclusivas, los sistemas son comunes en la edificación.

2.5. VALOR DE BIENES INTANGIBLES

No hay bienes intangibles.

2.6. VALOR TOTAL DEL PREDIO

US\$ 432,410.20 es el valor total de tasación de los ambientes que ocupan en el inmueble ubicado en Plaza Perú Nos. 260, 262 y Jr. De la Unión 252. Lima. Para obras complementarias y sistemas fijos de seguridad no se han considerado valores porque estos servicios son comunes al edificio. Se pueden mencionar: Pulsadores de emergencia, ascensor, cisterna y tanques elevados de agua, vigilancia, etc.

3. ANEXOS

3.1. CUADRO RESUMEN DE LAS TASACIONES

Edificaciones	m ² por oficina	Total m ²	Valor unitario US\$	Valor US\$
Sótano		78.18	349.99	27,362.22
1er piso Jr. Unión 258, 560, 262		191.19	379.23	72,504.98
2do piso				
Oficinas 201, 202	71.06			
Oficinas 203, 204	49.98			
Oficina 205	139.21			
Oficinas 208	61.50			
Oficinas 209, 210	95.33			
Oficina 211	84.42			
Oficinas 212, 213	180.00	681.50	379.23	258,445.25
3er piso				
Oficina 303	25.07			
Oficina 305	139.21			
Oficina 308	31.11	195.39	379.23	74,097.75
		1,146.26		432,410.20

OBRAS COMPLEMENTARIAS

No se consideran por ser comunes al edificio.

INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES


No se consideran por ser comunes al edificio.

3.2. CUMULO FINAL DE VALORES

RESUMEN DE VALORES	
Edificaciones	432,410.20
Obras complementarias	0.00
Sistemas de seguridad	0.00
TOTAL	432,410.20

3.3. OTROS

No hay.


WALTER H. RUIZ GARCIA
 Perito e Inspector de Riesgos
 Registro SBS APN.109