

VALUACIÓN DE INMUEBLE A VALOR DE REEMPLAZO



PROPIETARIO	Gobierno Peruano
SOLICITADO POR	La Protectora Corredores de Seguros
CLIENTE	Gobierno Peruano
UBICACIÓN	En el Jr. Julián Piñeyro (Antes Jr. Loreto) 380, Distrito. Del Rímac, Provincia y Departamento de Lima.
FECHA DE VALUACION	07 de Junio del 2022

VALOR DE REEMPLAZO: US\$ 890,451.85

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 a nuevo de la edificación para efectos de aseguramiento, ubicada en el Jr. Julián Piñeyro (Antes Jr. Loreto) 380, Distrito. Del Rímac, Provincia y 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 el Jr. Julián Piñeyro (Antes Jr. Loreto) 380

Distrito	Rímac
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	Almacén del Despacho Presidencial

1.10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

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

1.11. AREA DE LA EDIFICACIÓN Y DEL TERRENO

Area del terreno	4,706.69 m ²
Area construida	1,770.49 m ²
Area ocupada	1,770.49 m ²

1.12. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

El predio cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente, colinda con el Jr. Julián Piñeyro Cdra. 03
Por la Derecha entrando colinda con Instalaciones de la PNP.
Por la Izquierda entrando colinda con propiedad de terceros.
Por el Fondo colinda con la Vía de Evitamiento.

1.13. DESCRIPCION DEL PREDIO

1.13.1. DESCRIPCION GENERAL

El inmueble se utiliza como almacén del Despacho Presidencial.
La edificación es en parte de un piso y en parte de dos pisos.

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 son de concreto con acabados de cemento pulido y frotachado

Puertas y ventanas: Tienen portones de metal en el ingreso, interiormente tienen puertas de metal. Interiormente en la oficina de control tienen puertas 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. 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

Se han considerado las siguientes:

- Losa de concreto de los patios
- Muros perimetrales
- Cajas de registro de agua y desagüe
- Portón de planchas de fierro

1.13.4. INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

No tienen. La seguridad la da el resguardo policial.

1.13.5. ANTIGÜEDAD ESTADO DE CONSERVACION Y DEPRECIACION.

La construcción tiene una antigüedad de 80 años aproximadamente, fue construida en el año 1942. Las instalaciones están totalmente operativas, el edificio está en buen estado, para el uso que tiene.

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
- PU del autoavaluo para confirmar las áreas del terreno y construido.
- 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\$ 649,980.86 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

US\$ 240,470.99 es el valor de tasación a valor de reemplazo de las obras complementarias, a la fecha del presente informe.

2.4. VALOR DE INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

No tienen. La seguridad la da el resguardo policial.

2.5. VALOR DE BIENES INTANGIBLES

No hay bienes intangibles.

2.6. VALOR TOTAL DEL PREDIO

US\$ 890,451.85 es el valor total de tasación de todas las construcciones e instalaciones a la fecha del presente informe.

3. ANEXOS

3.1. CUADRO RESUMEN DE LAS TASACIONES

Edificaciones	m² cons- truidos	Valor Uni- tario US\$	Valor en US\$
1er piso	1,325.27	369.40	489,554.74
2do piso	445.22	360.33	160,426.12
	1,770.49		649,980.86

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Obras complementarias	m ² cons- truidos	Valor Uni- tario US\$	Valor en US\$
Losas de concreto de los patios	3,381.42	64.46	217,966.33
Muros perimetrales (m ²)	222.00	88.88	19,731.36
Cajas de registro agua y desagüe			231.31
Portón de ingreso de planchas de fierro (m ²)	16.50	154.06	2,541.99
TOTAL			240,470.99

INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES


No tienen

3.2. CUMULO FINAL DE VALORES

RESUMEN DE VALORES	
Edificaciones	649,980.86
Obras complementarias	240,470.99
Sistemas de seguridad	0.00
TOTAL	890,451.85

3.3. OTROS

No hay.


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