

VALUACIÓN DE INMUEBLE A VALOR DE REEMPLAZO



PROPIETARIO	Gobierno Peruano
SOLICITADO POR	La Protectora Corredores de Seguros
CLIENTE	Gobierno Peruano
UBICACIÓN	Manzana comprendida entre el Jr. De la Unión, Jr. Carabaya, Jr. Ancash y Jr. Junín; Frente a la Plaza Mayor de Lima, Distrito. Cercado de Lima, Provincia de Lima, Departamento de Lima.
FECHA DE VALUACION	07 de Junio del 2022

VALOR DE REEMPLAZO: US\$ 35,160,316.77

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

PALACIO DE GOBIERNO

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 manzana comprendida entre el Jr. De la Unión, Jr. Carabaya, Jr. Ancash y Jr. Junín; Frente a la Plaza Mayor de Lima, 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 manzana comprendida entre el Jr. De la Unión, Jr. Carabaya, Jr. Ancash y Jr. Junín; Frente a la Plaza Mayor de Lima
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	Palacio de gobierno y residencia del Presidente de la República

1.10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Se halla con todos los servicios urbanos imprescindibles, contando como frente al Jr. Junín colindante con la Plaza Mayor de Lima, posee 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	18,279.52 m ²
Area construida	24,757.95 m ²
Perímetro	553.62 ml

1.12. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

El predio cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente, colinda con la Plaza Mayor de Lima (Jr. Junín), con 114,52 m.
Por la Derecha entrando, Jr. Carabaya con 131,67 m.
Por la Izquierda entrando, Jr. De la Unión con 163,12 m.
Por el Fondo, Jr. Ancash en línea sinuosa con 144.31 m.

1.13. DESCRIPCION DEL PREDIO

1.13.1. DESCRIPCION GENERAL

El inmueble está utilizado como Palacio de Gobierno y residencia y oficinas de la Presidencia de la República del Perú, ubicado en el centro histórico.

La edificación está frente a la Plaza Mayor de Lima, el inmueble es de estilo Neobarroco con los acabados exteriores con una mezcla de cuarzo y cemento, zócalos de granito martelinado para lograr una superficie áspera, con carpintería metálica de fierro forjado de primera calidad en las rejas ornamentales de gran altura. Tienen postes de alumbrado ornamental de fierro fundido, puertas y ventanas exteriores de madera caoba y cedro, con cerrajería de bronce y seguridad y escaleras de ingreso de concreto.

El Patio de Honor, tiene acabados con losa de pavimento de concreto y revestido de asfalto. El Cerco perimetral circunda los jirones Ancash, Junín y parte del Jr. Carabaya, todas las ventanas que dan al exterior, presentan protección de fierro forjado. En la parte posterior que da al Jr. Ancash, presenta jardines, con veredas de concreto y losetas.

Presenta asimismo jardines interiores con veredas de mármol importado antiguo como la plaza Sevillana.

En la zona de vivienda cuentan con una piscina de concreto armado revestido con mayólica celeste y lajas en la terraza y cuarto para los equipos de recirculación y bombeo de agua.

El ingreso al predio se da a través del "Patio de Honor" para vehículos de dignatarios, y un ingreso que da al Jr. De la Unión para turistas y público en general. También hay ingreso por la puerta posterior ubicada en el Jr. Ancash en especial para terceros que no sean turistas y público en general.

El predio presenta la siguiente distribución:

El edificio de Palacio de Gobierno es una construcción de cinco pisos y sótano.

En los sótanos se ubican los almacenes, servicio de utilería y puerto militar, depósito del Resguardo Presidencial, pudiéndose identificar sectores bastante diferentes como:

Primera planta:

Servicio de tropa.

Oficina de administración interna.

Comedor de empleados

Servicio de mantenimiento

Área de resguardo presidencial

Tópicos.

Segunda planta

Hall y salón Eléspuru

Hall Guardia de Palacio

Salón Túpac Amaru

Salón Dorado

Salón de la Paz

Salón Sevillano.

Sala de embajadores.

Gran comedor.

Balcón de desfile

Set de TV y cine

Residencia del Presidente

Capilla

Servicio de Edecanes, dormitorios de servicio y administración.

Tercera Planta

Consejo de Ministros

Biblioteca

Salida del Edecán de servicio

Residencia del Presidente de la República.

Salón de clases

Oficina de información

Servicio de oficiales

Dormitorio de empleados

Servicios de mayordomos y administración

Cuarta Planta

Jefatura de mantenimiento
Dormitorios de empleados
Secretaría general
Sala de radio
Caseta de Ascensor

Quinta Planta

Caseta de ascensor
Puestos de vigilancia

1.13.2. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA EDIFICACION

Muros y columnas: Estructuras de concreto armado y mampostería de piedra y ladrillo. La tabiquería es de ladrillo de cabeza de doble fila con cemento.

En el capitel y la basa de las columnas en el gran Salón Dorado presentan molduras y el fuste tiene acabados tipo mármol. Las escaleras en gran parte son de mármol importado.

Techos: Losas de concreto nervado aligerado con luces mayores a 06 metros en los grandes salones. En algunos presentan vitraux de gran calidad en óptimo estado. El Salón Dorado presenta en el techo una bóveda de 10.50 m de altura adornado con medallones de concreto, con pinturas de personajes mitológicos y follajes revestidos en pan de oro. En el centro del salón se ha construido una tribuna labrada en mármol rosa, con columnas de 05 m de altura trabajadas en una sola pieza y que rematan en capiteles de bronce dorado.

Pisos: Tienen las siguientes características:

En los sótanos los pisos tienen base de concreto en parte con losetas corrientes y en parte con cemento pulido y frotachado.

1er piso: Pisos de concreto con acabados de losetas en el primer nivel y de mármol importado en los grandes salones.

2do piso: Pisos de concreto con acabados de losetas en el primer nivel y de mármol importado en los grandes salones. La capilla tiene cielo raso en bóveda.

3er piso: Los pisos son de mármol importado en pisos y escaleras.

4ta planta: Los pisos son de mármol importado lo mismo que en escaleras.

5ta planta: Los pisos de concreto tienen acabados con losetas y tapizones nacionales.

Puertas y ventanas: Tienen las siguientes características:

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

1er piso:

Hall de ingreso y salón Elespuru: Puertas de madera maciza Caoba, ventanas de madera Caoba con rejas de fierro.

Gran Comedor y salón Túpac Amaru: Pisos de parquet francés.

Salón Dorado: Puertas y ventanas de madera Caoba con cerrajería de bronce.

Capilla: Pisos de madera machihembrada de Pino Oregón.

2do piso: Puertas de madera maciza Caoba, ventanas de madera Caoba con rejas de fierro.

Hall de ingreso y salón Elespuru Hall de ingreso y salón Elespuru Hall de ingreso y salón Elespuru Hall de ingreso y salón Elespuru Puertas de madera maciza Caoba, ventanas de madera Caoba con rejas de fierro.

Gran Comedor y salón Túpac Amaru: Pisos de parquet francés.

Salón Dorado: Puertas y ventanas de madera Caoba con cerrajería de bronce.

Capilla: Pisos de madera machihembrada de Pino Oregón.

3er piso:

Tienen puertas de madera.

4to piso:

Tienen puertas de madera.

5to piso:

Tienen puertas de madera.

Revestimientos:

Sótanos: Muros y techos tarrajeados y pintados.

1er piso: Tienen acabados tarrajeados y con azulejos importados, pinturas en los techos y pasamanos de bronce. El Gran Hall tiene columnas y relieves hechos con yeso y estuco decorado con pintura y pan de oro, además de vitrales grandes en sus techos.

2do piso: Tienen acabados tarrajeados y con azulejos importados, pinturas en los techos y pasamanos de bronce. La capilla tiene revestimientos con molduras en la nave y zona del coro. El salón dorado está cubierto con pan de oro y mármol importado. El salón de Embajadores tiene columnas con madera tallada y paredes enchapadas en la parte baja con madera.

3er piso: Tienen vitraux de gran calidad en el cielo raso, barandas de fierro forjado y pasamanos de bronce.

4to piso: Paredes tarrajeadas y pintadas.

5to piso: Paredes tarrajeadas y pintadas

Baños: Los baños tienen instalaciones empotradas, con aparatos sanitarios blancos y de color, los enchapes son de piso a techo.

Infraestructura eléctrica y sanitaria: Las instalaciones de agua y desagüe son enterradas y empotradas, tienen agua caliente, gas y 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

Se han considerado las siguientes:

- Losa del patio de honor, de concreto y piedra.
- Rejas y portones por el frente, Jr. Carabaya y Jr. Ancash.
- Postes de alumbrado.
- Piscina
- Terraza
- Cuarto de filtros y bombas de la piscina.
- Pila ornamental en jardín
- Ascensores
- Pistas internas en la parte posterior de palacio
- Trampa de grasa en la cocina
- Losa del Patio Sevillano
- Patio interno frente a cocheras e ingreso a los sótanos en donde están los talleres y servicios.
- Acabados especiales exteriores de la edificación.

1.13.4. INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

- Sistema de detectores de humo
- Pulsadores de emergencia.
- Luces de emergencia.
- Sistema de video vigilancia
- Pozos a tierra

1.13.5. ANTIGÜEDAD ESTADO DE CONSERVACION Y DEPRECIACION.

La construcción tiene una antigüedad de 98 años, fue construida en el año 1924.
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
- 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\$ 29,730,832.37 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\$ 5,366,068.15 es el valor de tasación a valor de reemplazo de las obras complementarias detalladas anteriormente, a la fecha del presente informe.

2.4. VALOR DE INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES

US\$ 63,416.25 es el valor aproximado de tasación de los sistemas de seguridad fijos del local, habiéndose considerado los siguientes:

2.5. VALOR DE BIENES INTANGIBLES

No hay bienes intangibles.

2.6. VALOR TOTAL DEL PREDIO

US\$ 35,160,316.77 es el valor total de tasación del inmueble mencionado, las edificación y sus instalaciones fijas, las obras complementarias y los sistemas de seguridad fijos, sin considerar el valor del terreno.

3. ANEXOS

3.1. CUADRO RESUMEN DE LAS TASACIONES

Edificaciones	m ²	Valor unitario US\$	Valor US\$
Sótano	1,017.50	1,188.80	1,209,064.00
1er piso oficinas bajo los salones	4,969.32	556.31	2,764,482.41
1er piso oficinas, almacenes, servicios	2,700.00	556.31	1,502,037.00
1er piso oficinas bajo la vivienda	384.48	556.31	213,890.07
2do piso oficinas y servicios	4,065.07	1,342.97	5,459,267.06
Salón dorado	1,000.00	2,377.85	2,377,850.00
Salón Túpac Amaru	800.00	2,310.35	1,848,280.00
Salón de la Paz	250.00	2,310.35	577,587.50
Salón Sevillano	500.00	2,310.35	1,155,175.00
Sala Eléspuru	500.00	2,310.35	1,155,175.00
Sala Embajadores	250.00	2,310.35	577,587.50
Gran comedor	350.00	1,532.55	536,392.50
Capilla	146.00	1,654.05	241,491.30
Vivienda	384.48	949.63	365,113.74
3er piso oficinas	3,991.80	1,384.24	5,525,609.23
3er piso Salas y salones	2,000.00	1,481.29	2,962,580.00
4to piso	883.10	1,384.24	1,222,422.34
5to piso	66.20	556.31	36,827.72
	24,257.95		29,730,832.37

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Construcciones	Valor US\$
Losa patio de honor concreto y piedra	1,074,379.95
Rejas y portones Jr. Carabaya, Plaza de armas, Jr. De la Unión y Ancash	172,659.60
Postes de alumbrado de 4 pastorales y luminarias	16,214.47
Postes de alumbrado de 2 pastorales y luminarias	2,875.04
Poste de alumbrado de 1 pastoral y luminaria	4,478.76
Piscina (4x12x1.6)	34,396.88
Terraza	9,577.26

WALTER H. RUIZ
PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109

REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

Cuarto bombas y filtros	11,433.42
Pila	4,050.00
Veredas	2,354.67
Ascensor OTIS 10.50 HP	141,750.00
Ascensor OTIS 4 HP	40,500.00
Montaplatos presidencial	6,750.00
Montaplatos gran comedor	20,250.00
Pistas hacia Desamparados	92,445.30
Garita de vigilancia	4,001.70
Trampa de grasa en la cocina m ³	1,913.10
Patio sevellano con escaleras de mármol	76,815.00
Patio interno frente a ingreso sótano	20,223.00
Molduras y acabados en paredes externas	
Hacia Plaza de Armas	1,520,000.00
Jr. Ancash	558,000.00
Jr. Carabaya	975,000.00
Jr. De la Unión	576,000.00
TOTAL	5,366,068.15

INSTALACIONES DE SEGURIDAD FIJAS Y PERMANENTES


Detectores de humo	10,226.25
Pulsadores de emergencia	4,556.25
Luces de emergencia	3,240.00
Pulsadores de asalto	1,181.25
Video vigilancia	30,712.50
Pozos a tierra	13,500.00
TOTAL	63,416.25

3.2. CUMULO FINAL DE VALORES

RESUMEN DE VALORES	
Edificaciones	29,730,832.37
Obras complementarias	5,366,068.15
Sistemas de seguridad	63,416.25
TOTAL	35,160,316.77

3.3. OTROS

No hay.


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