

**TASACION DE INMUEBLE
HOJA RESUMEN DE LA TASACION**

N° Orden de Servicio 1052-1
Fecha de Inspección 29/09/2017
Fecha de Expedición 10/10/2017
Fecha de Constatación 10/10/2018



Fachada



Ubicación

Solicitante: CLIENTE DIRECTO
Cliente: MINISTERIO DEL AMBIENTE
Propietario (s): ESTADO PERUANO
Ubicación Según Partida Electrónica: Av. Javier Prado Número 1430-1440-1450 Urbanización Country Club, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima
Ubicación Según Predio Urbano: Av. Javier Prado Número 1440, Urbanización Country Club, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima
Ubicación Según Inspección: Av. Javier Prado Número 1430-1440-1450, Urbanización Country Club, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima
Fecha de Inspección: 29/09/2017
Tipo de Inmueble: Oficina
Ocupación / Uso: Oficinas Administrativas
Ocupante: Desocupado
Descripción del Inmueble: Se trata de un inmueble de 2 niveles más azotea de gran antigüedad, originalmente concebida como vivienda, posteriormente acondicionada para uso de oficinas administrativas del Ministerio de Vivienda. La construcción se emplaza sobre un terreno de forma regular, topografía plana, con gran dimensión y frente amplio hacia la avenida Javier Prado. Costo. Interiormente cuenta con la siguiente distribución:
1er Nivel: Ingresos principal y secundario desde el estacionamiento, cuenta con hall, servicios higiénicos en desuso, sala de espera, ambientes que se usaban como auditorio, oficinas administrativas, salas de reuniones, depósitos, almacenes, escalera principal y secundarias.
2do Nivel: Llegada de escaleras, ambientes donde funcionaban oficinas administrativas, salas de reuniones, servicios higiénicos, escalera de servicio a azotea.
Azotea: Llegada de escaleras, restos de ambientes que se usaban como oficinas y fueron demolidos.
Área de Terreno: 2,437.50 m2
Área Techada: 2,231.82 m2
Año de Construcción: 1940
Estado de Conservación: Malo (Casona), Bueno (Edificio Nuevo)
Material Predominante de Construcción: Ladrillo
Zonificación: RDMA - Residencial de Densidad M
Declaratoria de Fábrica: Si
Tipo de Declaratoria: Parcial
Cargas: No
Gravámenes: Si
Resultados de Métodos Directos:

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS
VALOR COMERCIAL	US\$	US\$ 9,286,875.00	US\$ 9,286,875.00	US\$ -
	SI	SI. 30,349,507.50	SI. 30,349,507.50	SI. -
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS
VALOR COMERCIAL	US\$	US\$ 537,820.68		US\$ 537,820.68
	SI	SI. 1,757,597.98		SI. 1,757,597.98
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR COMERCIAL TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	US\$ 9,824,696.00	US\$ 9,286,875.00	US\$ 537,820.68
	SI	SI. 32,107,106.53	SI. 30,349,507.50	SI. 1,757,597.98
VALOR DE REALIZACION	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
	US\$	US\$ 7,368,522.00		
	SI	SI. 24,080,329.00		
VALOR SIMILAR A NUEVO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
	US\$	US\$ 1,211,388.00	US\$ 634,412.00	US\$ 576,976.00
	SI	SI. 3,958,815.98	SI. 2,073,298.42	SI. 1,885,557.57

Tipo de Cambio Aplicado: 3.268 Soles/Dólar

Número de Hojas: 19

Observaciones y/o Advertencias:

Según información registral, en el Asiento DCO003: El inmueble cuenta con Afectación de Uso a favor del Ministerio del Ambiente por un plazo indeterminado.
* Ver hoja de comentarios y Conclusiones.

REPEV CENTRA VALUACIONES S.A.C.

1276-2017

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Perito:
Registro:

Arturo Wakabayashi Hirata
Ing. Arturo Wakabayashi Hirata
CIP: 53767 R0163322411
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011



centra
VALUACIONES S.A.C.

Nº Orden de Servicio 1052-1
Fecha de Inspección 29/09/2017
Fecha de Expedición 10/10/2017
Fecha de Constatación 10/10/2018

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 DATOS GENERALES

Solicitante	CLIENTE DIRECTO			
Cliente	MINISTERIO DEL AMBIENTE			
Propietario(s)	ESTADO PERUANO			
Fecha de Inspección	29/09/2017			
Ocupación / Uso	Oficinas Administrativas	Ocupante	Desocupado	
Georreferencias	Latitud -12.093651	Longitud -77.04570	(*) Datos obtenidos Google Earth	
Ubicación según Planilla Electrónica	Av. Javier Prado Número 1430-1440-1450, Urbanización Country Club			
Ubicación según el Predio Urbano	Av. Javier Prado Número 1440, Urbanización Country Club			
Ubicación según la Inspección Ocular	Av. Javier Prado Número 1430-1440-1450, Urbanización Country Club			
	Departamento Lima	Provincia Lima	Distrito	San Isidro

1.2 NORMATIVIDAD Y DATOS REGISTRALES PROPORCIONADOS

Objeto y Propósito Determinar el Valor Comercial y estimación de la nueva Vida Útil del Inmueble, para fines de Asesoría

Reglamentación y Normatividad Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. Nº 172-2016-VIVIENDA, Resolución S.B.S Nº 11356-2008 para la determinación del valor de realización

Metodología Empleada Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) o Indirectos establecidos en el Artículo 3. Inciso 3.1.5, Título I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Alcance y Limitaciones Durante la visita SI se dieron las facilidades para la inspección ocular y toma de registro fotográfico al interior del inmueble.

Documentación Proporcionada

X Partida Registral	X Predio Urbano	X Plenos	CRI
Parámetros Urb.	Tasación anterior	Cuadro de acabados	Memoria Des.
Otros	X Especificar	Informe de Evaluación Estructural de las instalaciones del MINAM	

Titulación e Inscripción Documento Partida Registral Nº 7006112 Fecha 2/10/2017

Otros Acta de Recepción Final de Obra - Ampliación posterior.

1.3 CARACTERÍSTICAS URBANAS

Características del Sector y del Entorno

Tipo de Zona	Urbana	Demanda / Interés	Fuerte
Uso Predominante	Residencial	Zonificación	RDMA - Residencial de Densidad Muy
Desarrollo	En Renovación	Altura de Edificación	Alta
Tendencia del Desarrollo Urbano	Consolidado Homogeneo	Velocidad de Cambio	Alta
Nivel Socioeconómico	Estrato Alto	Estado de Conservación	Media
Equipamiento del Entorno	Nivel de Equipamiento	Estacionamiento	Nivel de Equipamiento
Comercial	Suficiente	Áreas Verdes	Suficiente
Escolar	Suficiente	Zonas Recreativas	Suficiente
Asistencial	Suficiente		
Infraestructura de Servicio Urbano	Dotado	Calidad	Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	Completas	Alto	Bueno
Veredas	Completas	Alto	Bueno
Alcantarillado	Completas	Alto	Bueno
Agua Potable	Completas	Alto	Bueno
Alumbrado	Completas	Alto	Bueno

Vías Principales del Entorno

Av. Dos de Mayo, Av. Javier Prado Oeste, Av. Pershing, Av. Salaverry, entre otros.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Datos del Terreno	Morfología	Topografía	Ubicación
	Regular	Plana	Exterior
Orientación	Linderos		Medida (Metros)
Frente	Con la Av. Javier Prado Oeste, con una línea recta de		37.50
Derecha	Colinda con parte de los lotes 13 y 10 de la Mz. 29, con línea recta perpendicular al frente de		65.00
Izquierda	Colinda con parte de los lotes 12 y 9 de la Mz. 29, con línea recta perpendicular al frente de		65.00
Fondo	Colinda con parte de los lotes 7 y 8, con una línea recta de		37.50
Perímetro			205.00

Descripción General del Inmueble	Tipo de Inmueble	Edad del Inmueble (años)	Material Predominante
	Oficina	02, 25, 8 y 3 años	Ladrillo
	Estado de Conservación	Nº de Pisos sobre rasante	Nº de Sótanos del Inmueble
	Malo (Casena), Bueno (Edificio Nuevo);	2 y 4	
	Áreas Comunes	Ascensor	Conexión de Servicios
	No	No	Si, todos

Descripción y Distribución del Inmueble

Se trata de un inmueble de 2 niveles más azotea de gran antigüedad, originalmente concebida como vivienda, posteriormente acondicionada para uso de oficinas administrativas del Ministerio de Vivienda. La construcción se emplaza sobre un terreno de forma regular, topografía plana, con gran dimensión y frente amplio hacia la avenida Javier Prado Oeste. Interiormente cuenta con la siguiente distribución:

1er Nivel: Ingreso principal y secundario desde el estacionamiento, cuenta con hall, servicios higiénicos en desaseo, sala de espera, ambientes que se usaban como auditorio, oficinas administrativas, salas de reuniones, depósitos, almacenes, escalera principal y secundarias.

2do Nivel: Llegada de escaleras, ambientes donde funcionaban oficinas administrativas, salas de reuniones, servicios higiénicos, escalera de servicio a azotea.

Azotea: Llegada de escaleras, restos de ambientes que se usaban como oficinas y fueron demolidos.

Actualmente la edificación se encuentra desocupada en mal estado de conservación, debido al estado crítico de su sistema estructural y falta de mantenimiento en sus instalaciones internas.

Dentro del terreno también se pudo encontrar un edificio con poca antigüedad de 4 niveles construido con estructura apoyada de concreto armado, situado en la zona posterior del terreno, el mismo que se encuentra en buen estado de conservación, pero no se encuentra inscrito en registros públicos. Interiormente el edificio cuenta con plantas típicas que poseen oficinas administrativas, baños para hombres y mujeres, escalera que articula todos los pisos.

El inmueble se encuentra en un entorno consolidado predominantemente residencial de alta densidad con todos los servicios de infraestructura urbana y acceso a través de una vía importante de la ciudad.

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEÓN RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011



centra
VALUACIONES S.A.C.

MINAM
OGA

09

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.5 AREA DE TERRENO DEL INMUEBLE

Descripción	Unidad Métrica	Área de Lote Matriz	% Participación	Área de Unidad Inmobiliaria	Obtención del Área	Observación
Terreno	m2			2,437.50	F. Reg. y/o P. Elect.	

Total área de terreno

2,437.50

*El porcentaje de participación solo se aplica para casos de Edificaciones bajo régimen de unidades inmobiliarias de Propiedad exclusiva o de Propiedad común.

Nota El terreno cuenta con forma regular y un gran frente hacia la Avenida Javier Prado, se encuentra en un entorno residencial multifamiliar, lo que lo hace atractivo para inversionistas inmobiliarios

1.6 AREA DE EDIFICACION DEL INMUEBLE

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Antigüedad (Años)	Material Predominante	Obtención del Área	Edificación Declarada
1er piso Construcción Original (Casena)	m2	613.30		613.30	77	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
1er piso Ampliación	m2	08.45		08.45	25	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
1er piso Ampliación Cob. Liviana	m2	98.90		98.90	25	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
1er piso Cob. Liviana / drywall (grupo electrógeno y vigilancia)	m2	48.80		48.80	25	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
2do piso Construcción Original (Casena)	m2	566.30		566.30	77	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
2do piso Ampliación cob. Liviana	m2	52.90		52.90	25	Ladrillo	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
2do piso Ampliación Drywall	m2	48.89		48.89	8	Drywall	F. Reg. y/o P. Elect.	Si
Edificio Nuevo 1 Nivel	m2	184.81		184.81	3	Cº Aº - Ladrillo	Plano Arquitectónico	No
Edificio Nuevo 2 - 4 Nivel	m2	551.37		551.37	3	Cº Aº - Ladrillo	Plano Arquitectónico	No
Total áreas construidas		2,231.82	0.00	2,231.82				

Nota En la inspección ocular al inmueble se pudo apreciar que hay modificaciones realizadas a la declaratoria de fábrica inscrita en registros públicos, las mismas que no han sido regularizadas. Se observó que en el primer piso no existen algunas áreas techadas declaradas y el área del 3er piso fue demolida. Se recomienda verificar y actualizar la información en Registros Públicos. Además se constató la presencia de una edificación nueva ubicada en la zona posterior izquierda del inmueble, la misma que no se encuentra completamente saneada, la antigüedad se tomó del acta de recepción final de obra, proporcionado por el cliente.

1.7 OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS DEL INMUEBLE

Descripción de Obra	Unidad Métrica	Cantidad	Antigüedad	Material Predominante	Obtención del Área	Edificación Declarada	Observación
Cerco frontal	m2	37.50	62	Otros	Inspección	Si	
Cisterna de Casena	m3	27.00	62	Concreto Armado	Inspección	Si	
Cisterna Edificio Nuevo Agua Consumo	m3	57.50	3	Concreto Armado	Inspección	No	
Cisterna Edificio Nuevo ACI	m3	65.00	3	Concreto Armado	Inspección	No	
Cuarto de Bombas	m2	14.50	3	Cº Aº - Ladrillo	Inspección	No	
Total áreas construidas							

Nota

1.8 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

1.8.1 ESTRUCTURA GENERAL

Cimentación	Cim. Corridos de Concreto Ciclopeo	Cobertura	Sin Cobertura
Estructura	Albañilería sin Confinar	Instalaciones Eléctricas	Corriente monof. empotrada
Muros	Albañilería (Ladrillo)	Instalación a gas	Sin Instalación
Techos	Losa Aligerada de Cº Aº Unidir.	Instalaciones Sanitarias	Tub. de agua fría y desagüe

2.8.2 ACABADOS

Puertas	Tipo Material Sistema	Maciza Madera Batiente	Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar	Contraplacadas Madera, Cristal Batiente
Ventanas	Marco Vidrio Sistema	Madera Crudo Batiente	Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar	Aluminio Vidrio transparente corredizo
Mamparas	Marco Vidrio Sistema	Aluminio Templado Batiente	Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar	
Muebles de cocina	Tipo Material Tableros Lavaderos	No Posee No Posee No Posee No Posee	Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar	
Baños	Tipo Color Grifería	Uno Piece Blanco Nacional	Otros, Especificar Otros, Especificar Otros, Especificar	Tipo flux Blanco Nacional
Pisos		Porcelanato	Cerámica	Alfombra
Revestimientos		Tarrojo y Pintura	Cerámico	
Cerrajería		Cerradura tipo Yale o Similar		
Servidumbres		Ninguna		

Cargas y/o Gravámenes

Según información registral, en el Asiento D00003. El inmueble cuenta con Afectación de Uso a favor del Ministerio del Ambiente por un plazo indeterminado.

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Wakabayashi Hirata

ING. CIVIL
CIP 51767

REPEV 9352 - 2011

Página 3



centra
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
26/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

1.9 CONCLUSIONES, DECLARACIONES Y/O ADVERTENCIAS DEL PERITO

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación.

La presente tasación constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la Memoria Descriptiva del presente informe; por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

Las superficies utilizadas en la tasación son obtenidas de las fuentes indicadas en la misma. Además la edad del inmueble se considera en base al documento existente (licencias de construcción, predio urbano, declaratoria de fábrica u otros) y de no contar con las mismas, se estima en base a lo apreciado físicamente.

El presente informe de tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación; por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valora, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud de la tasación.

En la inspección ocular al inmueble (casona), se pudo notar que el predio se encuentra desocupado en mal estado de conservación (no habitable), se observaron algunas debilitaciones en las zonas de cimentación de los muros de ladrillo, además del apuntalamiento del techo en uno de los ambientes en el 1er nivel. También se pudieron apreciar algunas fisuras en el 2do piso y se visualizó restos de ambientes en el 3er piso, producto de la demolición de los ambientes que se encontraban en este nivel. En la documentación registral se pudo notar que la declaratoria de fábrica de ampliación contempla 3 pisos con áreas techadas que no existen y no se han inscrito las demoliciones posteriores realizadas en la obra, se recomienda verificar y actualizar los datos en Registros Públicos.

La edificación principal fue creada o concebida para ser usada como vivienda, fue construida años antes de 1950, y contaba con ambientes propios para satisfacer las necesidades de una casa. Con el pasar de los años y las remodelaciones realizadas a fin de cambiarle el uso al de oficinas administrativas, se cambiaron las instalaciones de luz, agua, desagüe e implementación de otros servicios y acabados propios de una oficina; dichos cambios conllevan a generar serias debilitaciones en los muros y siendo el sistema estructural predominante de Muros Portantes de Albañilería sin confinar, se traduce en una seria afectación a la estructura. Adicional a lo mencionado una vivienda es diseñada con una sobrecarga mucho menor a la de una oficina; por lo que durante muchos años la construcción ha venido soportando una carga adicional para la cual no fue diseñada.

Se tuvo acceso al informe final del estudio de evaluación estructural de las instalaciones de la Sede Central del Ministerio del Ambiente, elaborado por el Dr. Ing. Jorge Otarte Navarro, el mismo que después de una serie de evaluaciones a la estructura concluye en que la edificación de la Casona No cumple con el Reglamento Nacional de Edificaciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento vigente (Norma Sismorresistente E.030 - 2016); por lo que se espera daños importantes en el caso de un sismo. Así mismo ubican a la edificación dentro del Nivel de Seguridad Estructural de la Edificación, como Nivel Crítico, recomendando finalmente la Demolición Total de la Estructura.

Según la declaratoria de fábrica inicial, inscrita en el Asiento 5 del tomo de la Partida N° 07006112 (pertenece al inmueble valuado - casona), la construcción original de la vivienda fue inscrita el 10 de octubre de 1940; lo que nos lleva a estimar como antigüedad del inmueble 77 años. El inmueble fue concebido originalmente como vivienda, luego fue remodelado interiormente para ser usado como oficinas administrativas y en el proceso de adaptación fue debilitando su sistema estructural, debido a que la edificación cuenta con un sistema de muros portantes (albañilería sin confinar).

De acuerdo con el tipo de sistema constructivo y al material predominante (ladrillo), se puede apreciar que el bien ya habría sobrepasado su expectativa de vida útil, por su gran antigüedad y las debilitaciones de sus estructuras durante las remodelaciones y el paso del tiempo. Se percibió durante la visita problemas estructurales, ya que se pudieron visualizar zonas que poseen apuntalamientos para el sostenimiento de la losa del primer nivel, además de fisuras en muros en el 2do nivel. Si bien es cierto interiormente el predio aparenta en general otro estado de conservación, por los acabados con que cuenta; la estructura se encuentra en mal estado, por lo que no podría extenderse la vida útil sin antes haberlo realizado un reforzamiento integral a toda la estructura, ya que el inmueble actualmente no se encuentra habitable.

Durante la inspección ocular al inmueble, se pudo observar que existe un edificio de 4 niveles ubicado en la zona posterior izquierda del terreno, esta construcción es independiente de la construcción original (Casona) y cuenta con uso de oficinas administrativas, se encuentra en buen estado de conservación, dicha edificación por su configuración estructural, antigüedad y estado de conservación si contarla con una vida útil remanente. La edificación mencionada no se encuentra inscrita en Registros Públicos, se recomienda verificar las áreas e inscribir la fábrica en la entidad correspondiente.

El valor comercial del inmueble lo determina principalmente el valor del terreno, esto debido a que cuenta con forma regular y un gran frente hacia una avenida importante como lo es la Avenida Javier Prado, además de que se encuentra en un entorno consolidado exclusivo predominantemente residencial multifamiliar, cercano a la zona financiera del distrito, lo que lo hace atractivo para inversionistas inmobiliarios. Adicional a lo anterior debido a que la construcción declarada (casona), por su estado de conservación actual y amplia antigüedad no sería reconocida por el mercado.

DEFINICIONES

*Fair Value: Es el importe, por el que podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes independientes y debidamente informadas, en una *Costo: es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable (valor justo) de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

*Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Dependiendo del enfoque inmerso en el informe, se utilizan los siguientes supuestos:

*Costo de Reposición a Nuevo (CRN) o Valor Similar a Nuevo: Monto que habría que invertir en un bien nuevo de similares características del que se posee. Este método de valoración está basado en el principio del costo que ha tenido para la construcción de cada uno de los activos inmuebles, tomando en cuenta materialidad y calidad constructiva. Los valores son respaldados con base de datos interna.

*Vida Útil: Es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.

*Edad Efectiva: Corresponde a la antigüedad del inmueble, el periodo de tiempo transcurrido desde la Recepción Final o fecha estimada de construcción hasta el año de la valoración.

*Vida Útil Remanente: Corresponde a los años que se estima que el inmueble permanecerá utilizable.

SUPUESTOS

VIDA UTIL

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera que un activo realice la función para la cual fue diseñado. Para esta valoración se presentan vidas útiles por cada componente basado en la Norma E-030 de Diseño Sismo Resistente del Reglamento Nacional de Edificaciones del Perú.

	VIDA PROBABLE (EXPECTATIVA)			
	REGULAR	NORMAL	BUENA	MUY BUENA
Construcciones con estructuras de acero, cubierta y entrepisos de perfiles de acero o losas de concreto armado.	50	60	80	100
Edificios, casas y otras construcciones, con muros de ladrillos o de concreto, con cadenas, pilares y vigas de concreto armado, con o sin losas.	40	50	70	90
Edificios de fábrica de material sólido albañilería de ladrillo de concreto armado y estructura metálica.	30	40	55	70
Construcciones de adobe o madera en general.	25	30	35	40
Galpones de madera o estructura metálica.	15	20	25	35
Instalaciones en general (ejemplos: eléctricas, de oficina, etc.).	5	10	15	20

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 501 - Urb. Santa Rosa - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe



centra.
VALUACIONES S.A.C.

MINAM
OGA

07

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/03/2017
10/10/2017
10/10/2018

II. VALORIZACION - METODOLOGIAS

2.1 METODO DE COSTOS O REPOSICION

El Método de Costos o Reposición es una Metodología que se encuentra dentro de los Métodos de Valuación Directa. Este método se fundamenta en el costo actual de la reproducción o reposición de un determinado bien; es decir, consiste en determinar el importe resultante de deducir al Valor de Reposición Nuevo, la cantidad requerida para poner al bien como nuevo, debido a los efectos de una depreciación por la vida útil consumida, el estado de conservación y de los factores de obsolescencia. El Valor bajo este Método de Reposición es el resultado de la sumatoria del Valor de Terreno del inmueble, más el Valor de las Edificaciones y Obras Complementarias después de la deducción de la depreciación correspondiente. A continuación mostramos la valorización bajo esta metodología:

2.1.1 CALCULO DELTERRENO (VT):

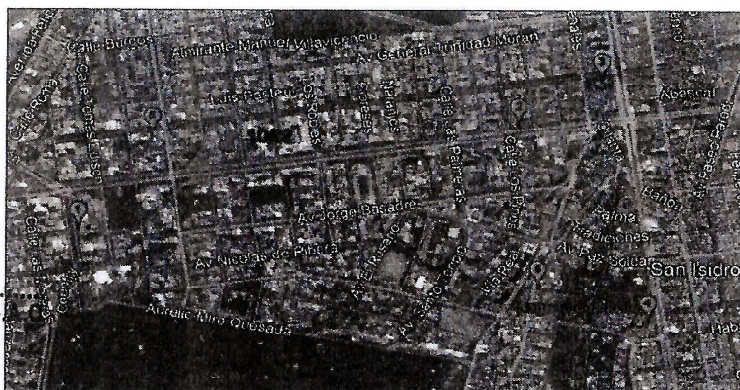
INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA CON SIMILARES CARACTERISTICAS AL PREDIO VALUADO

Item	Ubicación y Descripción del inmueble	Zonificación	Posición	Forma y Ubicación	Fuente (in Situ, Web, Periódicos, etc)	Teléfono contacto	Nombre Contacto	Fecha
1	Calle Los Castaños, San Isidro, Lima. Casa en venta como terreno ubicado frente a calle, posee un frente de 15 x 50 de fondo, con zonificación RDM, con parámetros para 7 pisos de altura.	RDM	Frente a Calle	Regular	http://www.adondevivir.com/propiedades/venta-terreno-linda-casa-residencial-750-m2-51248496.html	982337052	Christian Miranda	7/10/2017
2	Av. Javier Prado Oeste edra. 4 cerca a las Palmeras, San Isidro, Lima. Terreno ubicado con frente a la avenida posee 37 m de frente, con zonificación RDMA, con parámetros para 15 pisos de altura.	RDMA	Frente a Avenida	Regular	http://www.adondevivir.com/propiedades/construccion-terreno-1165-m2-parametro-15-pisos-52201462.html	996980825	Julio Silvestri	7/10/2017
3	Av. Basadre San Isidro, Lima. Casa en venta como terreno ubicado en esquina con calle secundaria, posee zonificación CZ, con parámetros para 7 pisos de altura.	CZ	Tres F	Irregular	http://urbania.pe/icha-web/venta-de-terreno-en-san-isidro-lima-5123807	2778400	Newmaik Grubt Contempora	7/10/2017
4	Av. Arequipa 3350, San Isidro, Lima. Casa en venta como terreno ubicado con doble frente hacia la Av. Arequipa y el Olivar, posee zonificación RDA - RDB, con parámetros para 7 y 5 pisos de altura.	RDM	Dos F	Regular	http://www.adondevivir.com/propiedades/preciosa-casita-para-empresas-o-embarajadas-en-san-51080867.html	989290770	Alvaro Oroza	7/10/2017
5	Av. 2 de Mayo. Urb. Country Club, San Isidro, Lima. Casa en venta como terreno ubicado con frente a calle, posee 15.50 m de frente y 40 m de fondo, con zonificación RDA, con parámetros para 8 pisos de altura.	RDA	Frente a Avenida	Regular	http://www.adondevivir.com/propiedades/venta-terreno-av-2-de-mayo-urb-country-club-san-52824714.html	998198575	Marisol Santillan	7/10/2017
6	Av. Los Conquistadores esquina con Ignacio Merino, San Isidro, Lima. Local en venta como terreno ubicado en esquina, posee zonificación CV, con parámetros para 10 pisos de altura.	CV	Esquina	Regular	http://www.adondevivir.com/propiedades/terreno-en-venta-av-los-conquistadores-san-isidro-57834587.html	964051658	Elizabeth Huamancha	7/10/2017

HOMOLOGACION DE LAS MUESTRAS DE MERCADO

Item	Precio Ofertable de Terreno (US\$)	Área Terreno (m2)	Valor Unitario Terreno	Factores de Homologación								Valor Unit. De Terreno Homologado
				Zonificación	Entorno	Superf.	Forma	Vietas	Ubicación	Factor de Negociación	Factor de Homologación Resultante	
1	\$3,000,000.00	750.00	\$4,000.00	1.05	1.00	0.92	1.00	1.00	1.05	0.95	0.96	\$3,857.72
2	\$4,851,350.00	1,169.00	\$4,150.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	\$3,744.83
3	\$12,002,000.00	4,000.00	\$3,200.00	1.10	1.05	1.04	1.10	1.00	0.95	0.95	1.19	\$3,802.62
4	\$8,750,000.00	2,300.00	\$3,804.35	1.10	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.99	\$3,752.04
5	\$2,500,000.00	620.00	\$4,032.26	1.10	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$3,828.65
6	\$1,800,000.00	450.00	\$4,000.00	1.10	1.05	0.89	1.00	1.00	1.00	0.95	0.97	\$3,899.46
Valor Unitario Promedio (US\$/m2)												\$3,814.22
Valor Unitario aplicable redondeado (US\$/m2)												\$3,810.00

PLANO DE UBICACIÓN DE LAS MUESTRAS DE MERCADO



CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011

CALCULO DELTERRENO (VT)

Teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario en la zona y después de haber sometido a las muestras encontradas a un proceso de homologación. Se determina el valor unitario de terreno, a fin de poder calcular el valor total del terreno de la siguiente manera:

Item	Unidad Inmobiliaria	Área Terreno	V. Unitario de Terreno (\$/m2)	Factor de Afectación	Motivo Factor	Valor Unit. Result. (\$/m2)	Valor del Terreno (VT)
1	Terreno	2437.50	\$3,810.00	1.00		\$3,810.00	\$8,286,875.00
Valor del Terreno (VT)							\$8,286,875.00

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe



centra
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio 1052-1
Fecha de Inspección 29/09/2017
Fecha de Expedición 10/10/2017
Fecha de Constatación 10/10/2018

II. VALORIZACION - METODOLOGÍAS

2.1 METODO DE COSTOS O REPOSICION

2.1.2 CALCULO DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE):

Teniendo en consideración el sistema constructivo y los acabados del inmueble observados en la inspección de campo realizada, el cálculo del valor de la edificación se estima de la siguiente manera:

CALCULO DEL VALOR DE EDIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo	Descripción de la Edificación	Área Techada (m²)	Valor Unit. Edificación (US\$/m²)	% Áreas Comunes	Área Total	V. Similar Nuevo (VSN) US\$	Material Predominante	Edad (Años)	Estado Conserv.	% Depreciación	Valor de Edificación (VE)
1	1er piso Construcción Original (Casena)	613.30	450.00	1.00	613.30	\$275,985.00	Ladrillo	77	Malo	100%	\$0.00
2	1er piso Ampliación	66.45	400.00	1.00	66.45	\$27,380.00	Ladrillo	25	Malo	100%	\$0.00
3	1er piso Ampliación Cob. Liviana	98.90	300.00	1.00	98.90	\$29,670.00	Ladrillo	25	Malo	100%	\$0.00
4	1er piso Cob. Liviana / drywall (grupo eléctrico y vigilancia)	40.80	100.00	1.00	40.80	\$0,424.00	Ladrillo	25	Malo	100%	\$0.00
5	2do piso Construcción Original (Casena)	566.30	450.00	1.00	566.30	\$254,635.00	Ladrillo	77	Malo	100%	\$0.00
6	2do piso Ampliación cob. Liviana	52.90	300.00	1.00	52.90	\$15,870.00	Ladrillo	25	Malo	100%	\$0.00
7	2do piso Ampliación Drywall	48.99	200.00	1.00	48.99	\$9,798.00	Ladrillo	8	Malo	100%	\$0.00
8	Edificio Nuevo 1 Nivel	184.81	700.00	1.00	184.81	\$129,367.00	C* A* - Ladrillo	5	Buena	7%	\$129,311.31
9	Edificio Nuevo 2 - 4 Nivel	551.37	700.00	1.00	551.37	\$385,959.00	C* A* - Ladrillo	3	Buena	7%	\$358,941.87
Valor de Edificaciones (VE)		2,231.82				\$1,137,288.00				US\$	479,253.18

2.1.3 CALCULO DEL VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS (VOC + VIF):

Tipo	Descripción de la Obra o Instalación	Cantidad	Unidad de Medida	V. Unit. Nue. (VUN) (US\$/u)	V. Similar Nuevo (VSN) US\$	Material Predominante	Edad (Años)	Estado Conserv.	% Depreciación	Valor Incl. y Obras Comp. (VOC + VIF) [US\$]
1	Cerco frontal	37.5	m2	80	\$ 3,000.00	Ladrillo	92.00	Malo	100%	\$0.00
2	Cisterna de Casena	27	m3	350	\$ 9,450.00	Concreto Armado	92.00	Malo	100%	\$0.00
3	Sistema Edificio Nuevo Agua Consumo	57.5	m3	450	\$ 25,875.00	Concreto Armado	3.00	Buena	5%	\$24,591.25
4	Sistema Edificio Nuevo AOI	65	m3	450	\$ 29,250.00	Concreto Armado	3.00	Buena	5%	\$27,767.50
5	Cuarto de Bombas	14.5	m2	450	\$ 6,525.00	Concreto Armado	3.00	Buena	5%	\$6,153.75
Valor Obras Complementarias e Instalaciones Fijas (VOC + VIF)					\$ 74,100.00					\$58,567.50

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP - 1) obtenido mediante el Método de Costos (o de Reposición) = VT + VE + VOC + VIF

US\$ 9,824,096.00

OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS:

Durante la visita se observó que la edificación original (Casena) cuenta con una antigüedad considerable, se encuentra desocupada en mal estado de conservación, no pudiendo ser ocupada a fin de evitar posibles daños a causa del colapso de la estructura, por lo que se consideró una depreciación del 100 %, por la condición en la que se encuentra.

Por otro lado la edificación de 2 pisos y sus obras se encuentran en buen estado de conservación, por lo que la depreciación va acorde a su antigüedad, material predominante y estado de conservación.

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011



centra
VALUACIONES S.A.C.

Nº Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

MINAM
OGA

07

RESUMEN GENERAL DE METODOLOGÍAS DE VALUACION

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS

Método de Costos o Reposición	VTP (US\$) 9,824,696.00	VU (US\$/m2) 4,402.10	VTP (S/)
Método de Comparación o de Mercado			

RESULTADO DEL MÉTODO INDIRECTO

Método de la Renta o Capitalización	No considerado
-------------------------------------	----------------

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC):

De acuerdo a las características propias del inmueble y el entorno en el que se encuentra, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el siguiente método:

Método Directo de Costos (O de Reposición)

US\$ 9,824,696.00

Nueve Millones Ochocientos Veinticuatro Mil Seiscientos
Noventa y Seis 00/100 Dólares Americanos

S/ 32,107,106.53

Treinta y Dos Millones Ciento Siete Mil Ciento Seis 53/100

VALOR SIMILAR A NUEVO (VSN):

El Valor Similar a Nuevo es el valor de reposición del bien sin depreciar. Este método de valoración está basado en el principio del costo necesario para la reproducción o reposición del bien, tomando en cuenta materialidad y calidad constructiva. El Valor Similar a Nuevo (VSN) será igual al Valor de Edificación sin Depreciar (VESD), más el Valor de las Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD), más el Valor de las Instalaciones Fijas y Permanentes (VIFSD):

VSN	=	VESD	+	(VOCSD	+	VIFSD)	
VSN	=	US\$ 1,137,288.00			+		US\$ 74,100.00
VSN	=	US\$ 1,211,388.00					Un Millón Doscientos Once Mil Trescientos Ochenta y Ocho 00/100 Dólares Americanos

III. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (VRI)

El Valor de Realización Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del Inmueble y el mercado. Se obtiene descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Concepto de la Deducción	% de la	Importe (US\$)				
Gastos de Publicidad	2.00%	196,493.92				
Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	19,649.39	VRI	VC	-	Total Deduc. 25%
Comisiones de Ventas.	5.00%	491,234.80				
Mantenimiento.	2.00%	196,493.92	VRI	US\$ 9,824,696.00	-	US\$ 2,456,174.00
Factor por la venta del inmueble en un plazo de 60 días.	12.80%	1,257,561.09				
Otras Deducciones (Casos especiales)	3.00%	294,740.88	VRI			US\$ 7,368,522.00
Total Deducciones	25.00%	US\$ 2,456,174.00				

Valor Realización Inmediata

US\$ 7,368,522.00

Siete Millones Trescientos Sesenta y Ocho Mil Quinientos Veintidos 00/100 Dólares Americanos

S/ 24,080,329.00

Veinticuatro Millones Ochenta Mil Trescientos Veintinueve 90/100 Soles

EMPRESA TASADORA:

REGISTRO REPEV:

PROFESIONAL RESPONSABLE DE
INFORME:

PROFESIONAL RESPONSABLE DE
INSPECCION OCULAR:

CENTRA VALUACIONES SAC.

Resolución SBS N° 1276-2017

Ing. Arturo Wakabayashi Hirata

Arq. José Manuel Chicana Gomez

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

PERITO Ing. Arturo Wakabayashi Hirata
REGISTROS CIP: 53767 Repav: 9352-2011

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011



centra
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio 1052-1
Fecha de Inspección 29/09/2017
Fecha de Expedición 10/10/2017
Fecha de Constatación 10/10/2018

RESUMEN TASACION

RESUMEN DE VALORES					
N°	Valores Comerciales	Sup./m²	Valor Físico	% Incidencia V. Comercial	Valor Comercial Depreciado [\$]
1	TERRENO	2437.50	9,206,875.00	94.53%	9,286,875.00
2	CONSTRUCCIONES	2231.82	479,253.18	4.88%	479,253.18
3	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS		58,567.50	0.60%	58,567.50
	Valor Total Comercial	4669.32	9,824,695.68	100.00%	9,824,695.68

DESCOMPONENTIZACION

1. TERRENO					
N°	Concepto	Area (m2)	\$/m2	Componentización V. Comercial	V. Comercial Depreciado
1	TERRENO	2437.50	3,810.00	9,286,875.00	94.53%
	SubTotal Terreno	Total	2437.50	9,286,875.00	94.53%

2. CONSTRUCCIONES										
N°	Tipo de construcción	Edad (años)	Vida Útil Total (VUT)	Vida Útil Remanente (VUR)	Estado de Conservación	Superficie [m²]	V. Unit. Mercado [\$m²]	V. Físico	% Incidencia	V. Unit. Depreciado [\$]
1	1er piso Construcción Original (Casona)	77	77	0	Malo	613.30	-	-	0.00%	-
2	1er piso Ampliación	25	25	0	Malo	68.46	-	-	0.00%	-
3	1er piso Ampliación Cob. Liviana	25	25	0	Malo	98.90	-	-	0.00%	-
4	1er piso Cob. Liviana / drywall (grupo eléctrico y vigilancia)	25	25	0	Malo	40.80	-	-	0.00%	-
5	2do piso Construcción Original (Casona)	77	77	0	Malo	566.30	-	-	0.00%	-
6	2do piso Ampliación cob. Liviana	25	25	0	Malo	52.90	-	-	0.00%	-
7	2do piso Ampliación Drywall	8	8	0	Malo	48.99	-	-	0.00%	-
8	Edificio Nuevo 1 Nivel	3	70	67	Bueno	184.81	651.00	120,311.31	1.22%	120,311.31
9	Edificio Nuevo 2 - 4 Nivel	3	70	67	Bueno	551.37	651.00	358,941.87	3.65%	358,941.87
	SubTotal Construcciones					2231.82		479,253.18	4.88%	479,253.18

3. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS										
N°	Tipo de Instalación	Edad (años)	Vida Útil Total (VUT)	Vida Útil Remanente (VUR)	Estado de Conservación	Superficie [u]	V. Unit. Mercado [\$u]	V. Físico	% Incidencia	V. Unit. Depreciado [\$]
1	Cerco frontal	24	25	1	Malo	37.50	-	-	0.00%	-
2	Cisterna de Casona	77	80	3	Malo	27.00	-	-	0.00%	-
3	Cisterna Edificio Nuevo Agua Consumo	3	80	77	Bueno	57.50	427.50	24,581.25	0.25%	24,581.25
4	Cisterna Edificio Nuevo ACI	3	80	77	Bueno	65.00	427.50	27,787.50	0.28%	27,787.50
5	Cuarto de Bombas	3	70	67	Bueno	14.50	427.50	6,198.75	0.06%	6,198.75
	SubTotal Construcciones					201.50		58,567.50		58,567.50

TOTALES								9,824,695.68	100%	9,824,695.68
----------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------	-------------	---------------------

OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS:

Según la declaratoria de fábrica inicial, inscrita en el Asiento 5 del tomo de la Partida N° 07006112 (perteneciente al inmueble valuado), la construcción original de la vivienda fue inscrita el 10 de octubre de 1940, lo que nos lleva a estimar como antigüedad del Inmueble 77 años. El inmueble fue concebido originalmente como vivienda, luego fue remodelado interiormente para ser usado como oficinas administrativas y en el proceso de adaptación fue debilitando su sistema estructural, debido a que la edificación cuenta con un sistema de muros portantes (albañilería sin confinar). De acuerdo con el tipo de sistema constructivo y al material predominante (ladrillo), se puede apreciar que el bien ya habría sobrepasado su expectativa de vida útil, por su gran antigüedad y las debilitaciones de sus estructuras durante las remodelaciones y el paso del tiempo. Se percibió durante la visita problemas estructurales, ya que se pudieron visualizar zonas que poseen apuntalamientos para el sostenimiento de la losa del primer nivel, además de fisuras en muros en el 2do nivel. Si bien es cierto interiormente el predio aparenta en general otro estado de conservación, por los acabados con que cuenta; la estructura se encuentra en mal estado por lo que no podría extenderse la vida útil sin antes haberle realizado un reforzamiento integral a toda la estructura. Es por tal motivo que la construcción original y sus ampliaciones contiguas no podrían contar con una nueva expectativa de vida útil o una estimación de vida remanente después de los años transcurridos; debido a los problemas serios en su estructura, la sobrecarga que se incrementó por el cambio de uso y el mal estado de conservación en el que se encuentra; pudiendo colapsar ante la presencia de un sismo. A pesar de que las ampliaciones cuentan con menor antigüedad, el estado de conservación es el mismo y por estar vinculadas directamente a la construcción original han debilitado su sistema constructivo; por lo que no tendrían una expectativa de vida útil adicional sin el reforzamiento de la construcción en general. Durante la inspección ocular al inmueble, se pudo observar un edificio de 4 niveles ubicado en la zona posterior izquierda del terreno, esta construcción es independiente de la construcción original (Casona) y cuenta con uso de oficinas administrativas, se encuentra en buen estado de conservación, dicha edificación y obras complementarias por su configuración estructural, antigüedad y estado de conservación si contaría con una vida útil remanente. La edificación mencionada no se encuentra inscrita en Registros Públicos, se recomienda verificar las áreas e inscribir la fábrica en la entidad correspondiente.

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Tel: 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Waka Oyashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 63767
REPEV 9352 - 2011

Página 8



centra
VALUACIONES S.A.C.

MINAM
OGA

06

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
20/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



VISTA CASONA FACHADA



VISTA ACCESO ESTACIONAMIENTO



RECEPCION Y AMBIENTES INTERNOS

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.contravaluaciones.pe



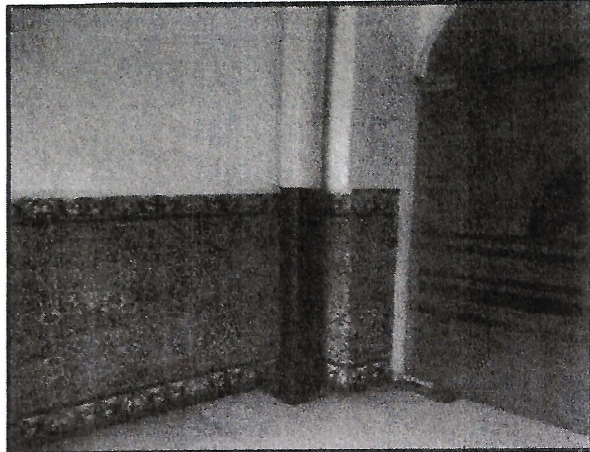
centra.
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

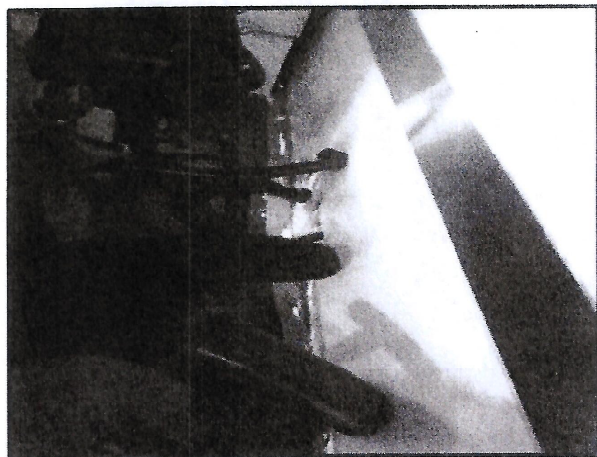
FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



ZONA DE ATRIO DE ACCESO (CON REFORZAMIENTO)



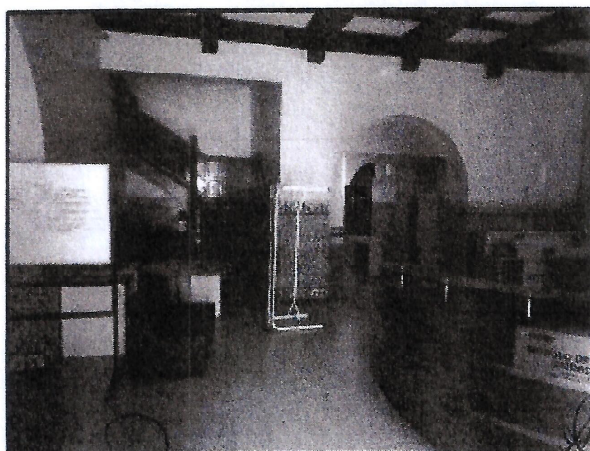
AUDITORIO



ZONA DE AFECTACION DE CIMENTACION DE MURO



AUDITORIO



VISTA DE SALA DE ESPERA



AMBIENTE PRIMER NIVEL

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEÓN RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
RECE-0952 - 2011

Av. José Celvez Barreneche 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe



centra.
VALUACIONES S.A.C.

MINAM DGA	05
--------------	----

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

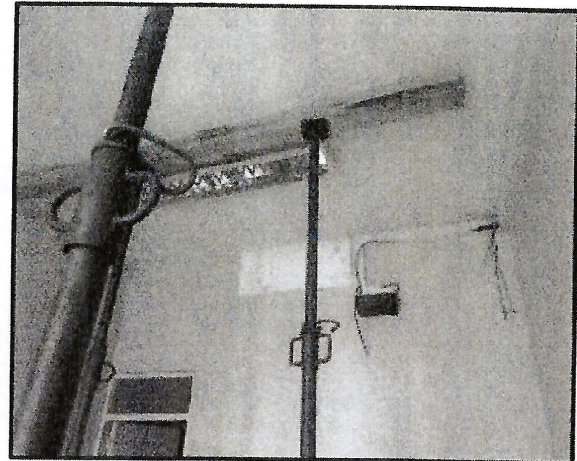
1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



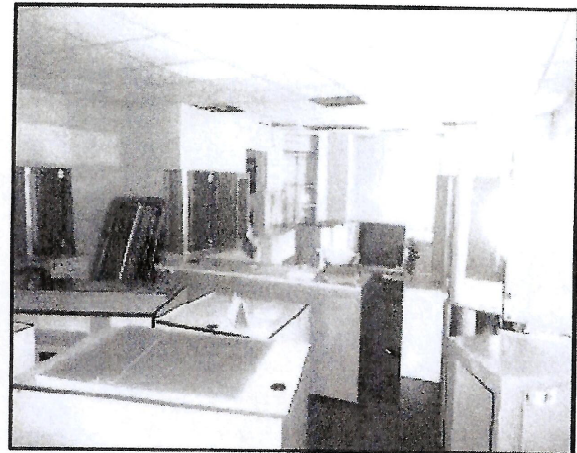
AMBIENTE APUNTALADO



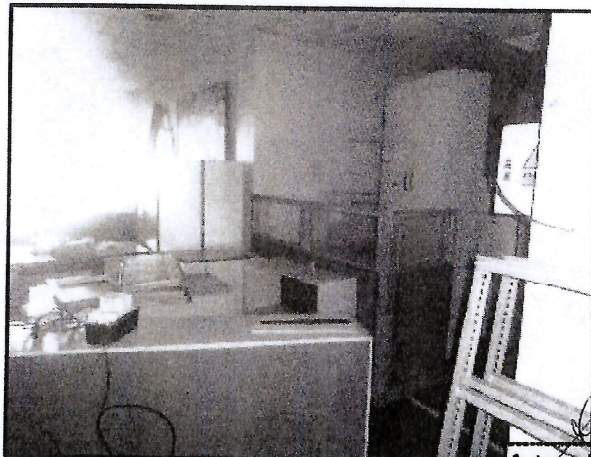
APUNTALAMIENTO DEL TECHO



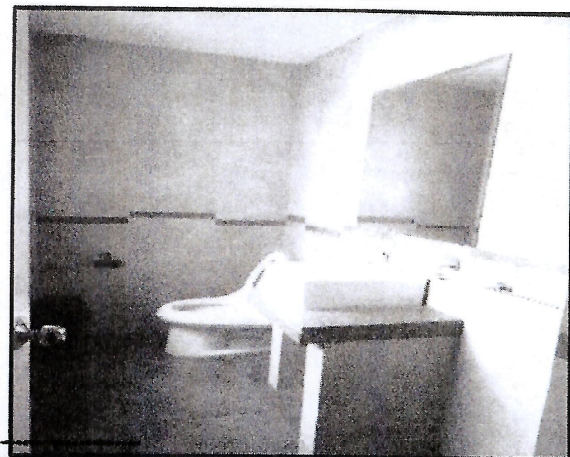
MURO DEBILITADO



AMBIENTES 2DO PISO



AMBIENTES 2DO PISO



BAÑOS

Arturo Wakabayashi Hirata

ING. CIVIL
CIP 53767

REPEV 9352 - 2011

Av. José Galvez Barrenechea N° 586 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL



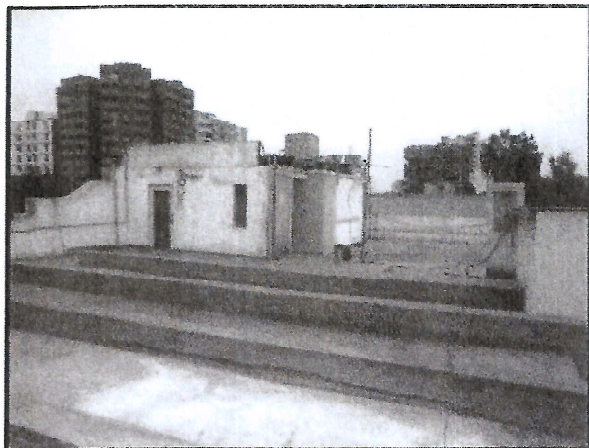
centra
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



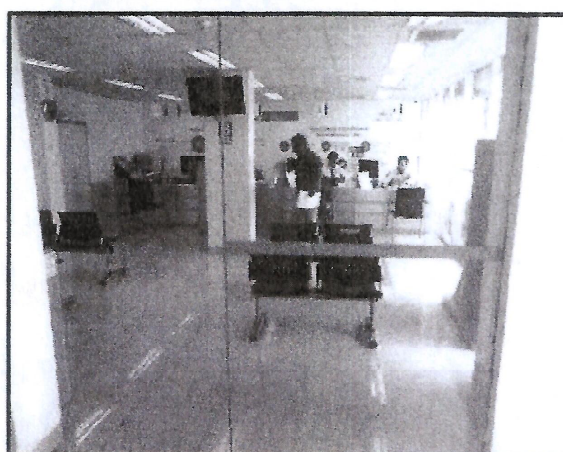
AZOTEA Y RESTOS DE CONSTRUCCIONES



ZONA POSTERIOR DE LA CASONA - COB. LIVIANA



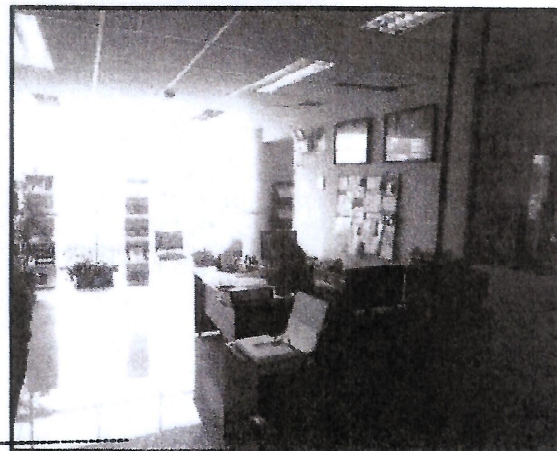
EDIFICIO POSTERIOR DE 4 NIVELES



OFICINAS DE ATENCION



BAÑOS



OFICINAS

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011

Av. José Galvez Barrenechea N° 500 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe



centra.
VALUACIONES S.A.C.

MINAM OGA	04
--------------	----

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

DOCUMENTACION

ICIDAD : 6392758 Recibo N° 2017-140-31421 COPIA INF. - PREDIOS Partida N° 07006112



ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07006112

**INSCRIPCION DE BALNEARIOS - PROPIEDADES
INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA JAVIER PRADO N° 1130 1140 1150
URB. COUNTRY CLUB
SAN ISIDRO**

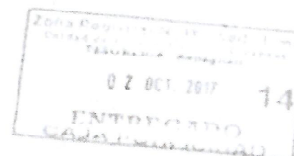
Continuación del Tomo 1238, Foja 402, Asiento 29

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
000001

AFECCIÓN EN USO:

Mediante Decreto Supremo N°147-72-EF del 18 de julio de 1972, se dispuso Afectar al Ministerio de Economía y Finanzas, el inmueble inscrito en esta partida, con la finalidad de que sea dedicado a la instalación y funcionamiento de la Escuela Superior de Administración Aduanera (ESAA) y eventualmente de la Sub-Sede del Centro Interamericano de Estudios Tributarios (CIET) del Programa de Tributación OEA/BID. Se extiende la presente inscripción a solicitud de la Superintendencia de Bienes Nacionales mediante Oficio N° 2006-2006/SSN-GO-JAR del 09/03/2006 suscrito por la Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones Abogada Liliana Alcira Cerón Baldeón. El título fue presentado el 14/03/2006 a las 01:30 47 PM horas, bajo el N° 2006-00131280 del Tomo Diario D473Derechos S/.66.00 con Recibo(s) Numero(s) 00008948-04 00012433-05 - Lima 08 de mayo de 2006.

GIOVANNA TORRECILLA PEREZ
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima



Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

PARTIDA REGISTRAL

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Watanabe Hirata
ING. CIVIL
C.P. 53767
REPEV 9352 - 2011

Página 13

ANEXOS

DOCUMENTACION

[illegible]

PREDIO URBANO

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centrayvaluaciones.pe

Arturo Watabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
Pagina

Página 14



centra.
VALUACIONES S.A.C.

MINAM
OGA

03

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

DOCUMENTACION



PERU

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Vicepresidencia del
Consejo de Ministros

Dirección Nacional de
Construcción

"Dignidad de las personas con discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

INFORME TECNICO DE TASACION

VALUACIÓN COMERCIAL DE UN INMUEBLE

PROPIETARIO : ESTADO PERUANO

SOLICITANTE : MINISTERIO DEL AMBIENTE - MINAM.

LOCALIZACIÓN : Av. Javier Prado Oeste N° 1430 - 1440 - 1450,
Urb. Country Club, distrito San Isidro, provincia y
departamento Lima.

FECHA DE VALUACIÓN : Al 26 de Noviembre de 2011

VALUACION COMERCIAL : US \$ 4 964 646,33
S/. 13 454 191,55

PERITO : Ing. Cesar A. Ruiz Yngunza
CIP. 48564

SUPERVISORES : Ing. Edo Huerta Muñoz
CIP 1079

Lima, 05 de diciembre de 2011

TASACION ANTERIOR

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Watabayashi Hirata

ING. CIVIL
CIP 53767

REPEV 9352 - 2011

Página 15



centra.
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

DOCUMENTACION



SERVICIO ESPECIALIZADO DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN
ESTRUCTURAL DE LAS INSTALACIONES DE LA SEDE CENTRAL
DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE

INFORME FINAL

000003

1. ANTECEDENTES

El Ministerio del Ambiente encargó a la empresa IGR Ingenieros Consultores SAC representado por el Dr. Ing. Jorge Olarte Navarro la realización del Servicio Especializado de Actualización del Estudio de Evaluación Estructural de las Instalaciones de la Sede Central del Ministerio del Ambiente que se encuentra ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N°1440, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. Dicha edificación fue construida aproximadamente hace más de 3 décadas. Actualmente la edificación se encuentra desocupada.

2. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACIÓN A ESTUDIAR

El edificio tiene las siguientes áreas construidas consideradas para el presente estudio:

Bloque Principal	:	565.90 m ²
Bloque 2	:	62.90 m ²
Bloque 3	:	51.80 m ²

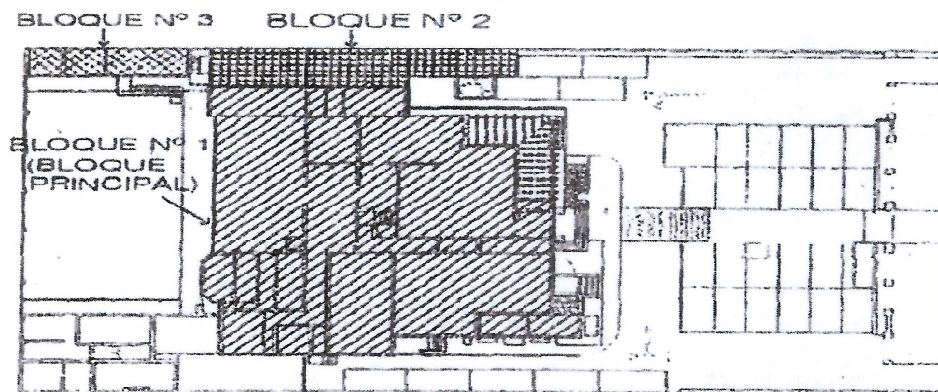


Figura 1. Distribución de Bloques

Bloque Principal: Comprende el edificio principal donde se desarrollaban las principales actividades del Ministerio.

Bloque 2: Correspondían a las oficinas del Área de Ex Política.

Bloque 3: Correspondían a las oficinas de la Sala de Reuniones.

4
JORGE MILHADES OLARTE NAVARRO
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 37790

3

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

INFORME DE EVALUACION ESTRUCTURAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Art. 5 Valdivia Hironaka
ING. CIVIL
C.P. 53767
REPEV 9352 - 2011

Página 16



centra.
VALUACIONES S.A.C.

MINAM
OGA

02

N° Orden de Servicio

1052-1

Fecha de Inspección

29/09/2017

Fecha de Expedición

10/10/2017

Fecha de Constatación

10/10/2018

ANEXOS

DOCUMENTACION



PERÚ

Ministerio del
Ambiente

Secretaría General

Oficina General de
Administración

"Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú"
"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

ACTA DE RECEPCION FINAL DE OBRA

OBRA : "SALDO DE OBRA (2) "AMPLIACION E IMPLEMENTACION DE LA INFRAESTRUCTURA DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", DISTRITO DE SAN ISIDRO - LIMA - LIMA"

PROPIETARIO : MINISTERIO DEL AMBIENTE

PRESUPUESTO CONTRACTUAL : S/. 958,252.23 (R.D. N°003-2014)

PRESUPUESTO ADICIONAL : S/. 52,356.36 (R.D. N°241-2014)

FINANCIAMIENTO : RECURSOS ORDINARIOS

MODALIDAD : EJECUCION PRESUPUESTARIA DIRECTA SEGUN R.D. N°003-2014-MINAM-SG/OGA

INICIO DEL PLAZO : 07 de marzo 2014

PLAZO DE EJECUCION : 75 Dias calendario

AMPLIACION DE PLAZO N°01 : 11 Dias calendario (R.D. N°190-2014)

AMPLIACION DE PLAZO N°02 : 25 Dias calendario (R.D. N°241-2014)

FIN DEL PLAZO : 25 de junio 2014

RESIDENTE DE OBRA : ING. ESTALINS CARRILLO SEGURA

SUPERVISOR DE OBRA : ING. PILAR SHEILA GINES MILLA

FECHA : San Isidro, 21 de Julio de 2014

Siendo las 09:30 am del día 21 de Julio de 2014, se constituyeron en el lugar donde se ejecutó la obra: "SALDO DE OBRA (2) "AMPLIACION E IMPLEMENTACION DE LA INFRAESTRUCTURA DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", DISTRITO DE SAN ISIDRO - LIMA - LIMA" en representación del Ministerio del Ambiente el Ing. Luis Alberto Luyo Ramírez Coordinador de Obra-MINAM, La Ing. Pilar Sheila Gines Milla Supervisora de Obra Lic. CPC Carlos Martin Rojas Calderon, Responsable de Área de Contabilidad MINAM y el Residente de obra Ing. Estalins Carrillo Segura, con el objeto de efectuar EL ACTA DE RECEPCION FINAL DE LA OBRA.

En tal sentido, luego de realizar la inspección física del levantamiento de observaciones en cada una de las especialidades de la obra, los miembros del Comité de Recepción han determinado que estas se encuentran conforme, por lo que procede a suscribir la presente acta por quintuplicado en señal de CONFORMIDAD siendo las 12:30 p.m. del día 21 de Julio de 2014.

MINISTERIO DEL AMBIENTE

Ing. Luis Alberto Luyo Ramírez
Coordinador de Obra

ING. PILAR SHEILA GINES MILLA
INGENIERA CIVIL
Reg. CIP 57622

Ing. Pilar Sheila Gines Milla
Supervisora de Obra

Carlos Martin Rojas Calderon
Responsable de Contabilidad

Ing. Estalins Carrillo Segura
Residente de Obra

Ing. Estalins Carrillo Segura
Residente de obra

ACTA DE RECEPCION DE OBRA - EDIFICIO NUEVO (POSTERIOR)

Arturo Wakabayashi Hirata

ING. CIVIL
CIP 53767

REPEV 9352 - 2011

CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.contravaluaciones.pe



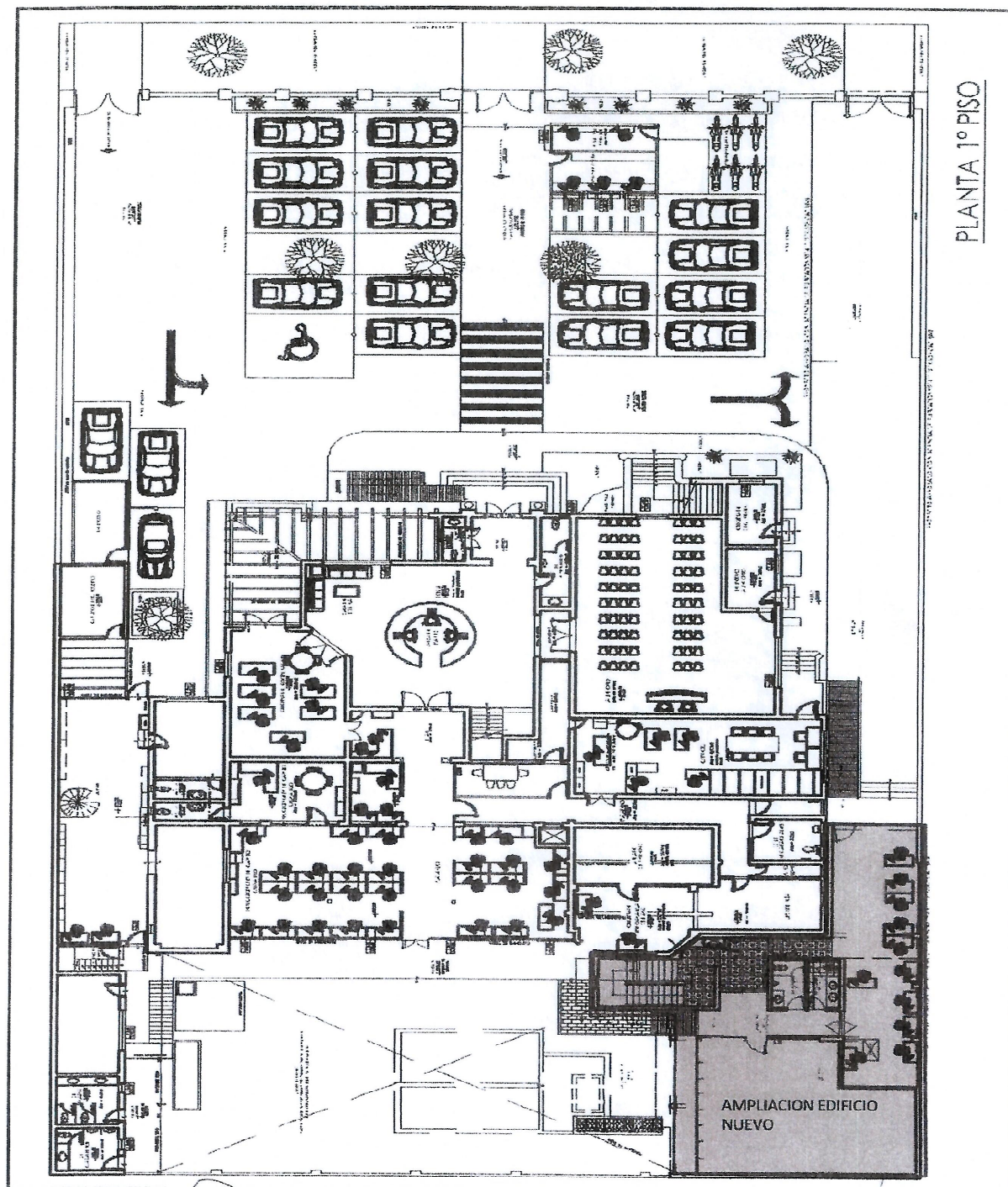
centra.
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio
Fecha de Inspección
Fecha de Expedición
Fecha de Constatación

1052-1
29/09/2017
10/10/2017
10/10/2018

ANEXOS

CROQUIS DEL INMUEBLE



PLANTA 1º PISO

1ER PISO

CENTRA VALUACIONES S.A.C
JORGE LEÓN RUIZ
GERENTE GENERAL

Av. José Galvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Wakabayashi Hirata
ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011

Página 18



centra
VALUACIONES S.A.C.

N° Orden de Servicio

1052-1

Fecha de Inspección

29/09/2017

Fecha de Expedición

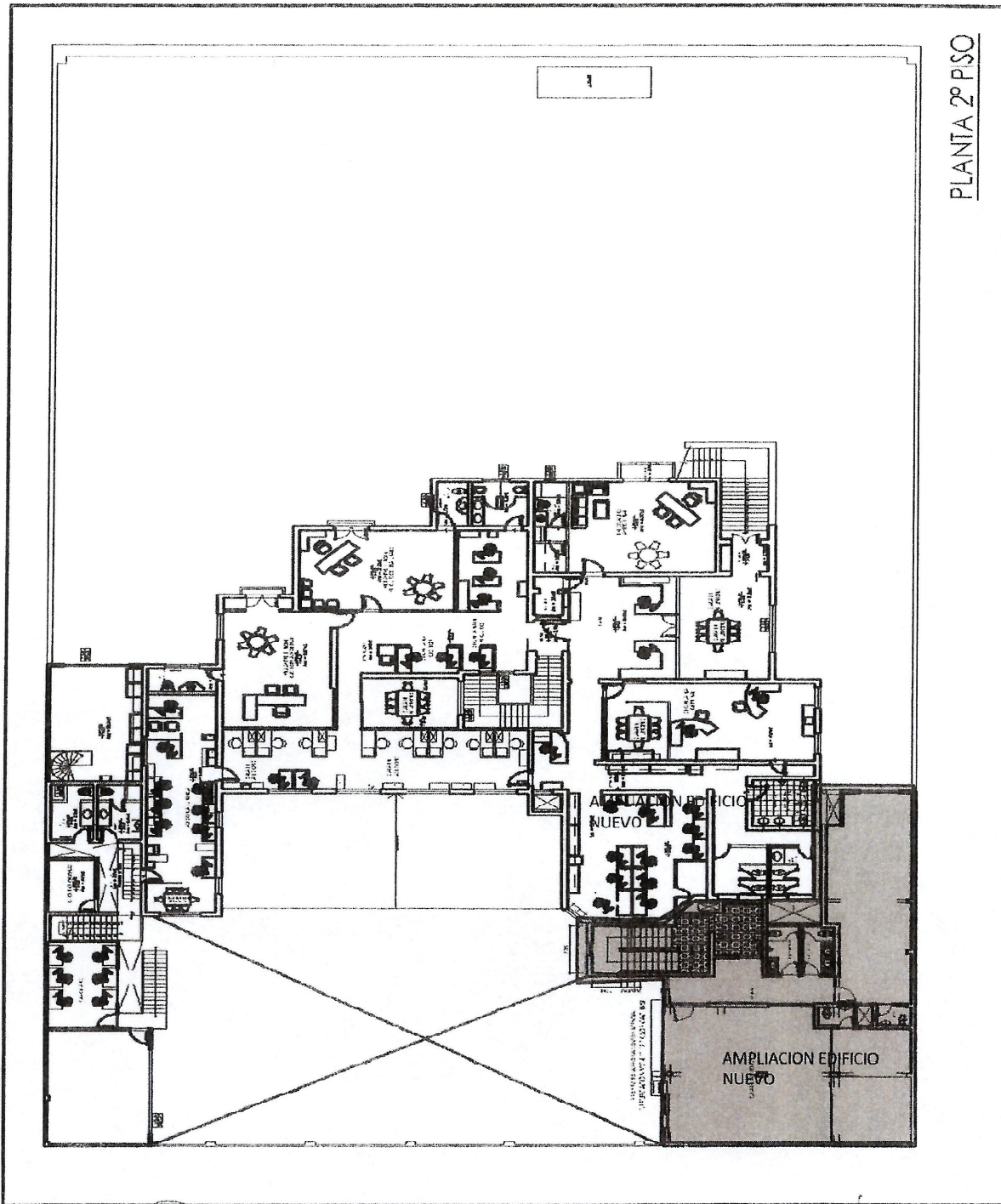
10/10/2017

Fecha de Constatación

10/10/2018

ANEXOS

CROQUIS DEL INMUEBLE



PLANTA 2º PISO



CENTRA VALUACIONES S.A.C.
JORGE LEON RUIZ
GERENTE GENERAL

2DO PISO

Av. José Calvez Barrenechea N° 566 - Oficina 201 - San Isidro - Lima
Telf. 7191737 Web: www.centravaluaciones.pe

Arturo Wakabayashi Hirata

ING. CIVIL
CIP 53767
REPEV 9352 - 2011

Página 19

