

**VALUACIÓN A VALOR DE REEMPLAZO**



Vista de la oficina

<b>LOCATARIO</b>	<b>MINAM – MINISTERIO DEL AMBIENTE</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>LA PROTECTORA CORREDORES DE SEGUROS</b>
<b>UBICACIÓN</b>	<b>Carretera Panamericana Norte Km. 43.698. Ancón</b>
<b>FECHA DE VALUACION</b>	<b>09 de Marzo del 2023</b>

**VALOR DE REEMPLAZO: US\$ 277,042.37**

<b>PERITO</b>	<b>Ing. Walter H. Ruiz. Reg. Perito Inspector SBS APN.109</b>
---------------	---

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1. PROPIETARIO O POSESIONARIO**

MINAM – MINISTERIO DEL AMBIENTE

**1.2. SOLICITANTE**

LA PROTECTORA CORREDORES DE SEGUROS

**1.3. SITUACION REGISTRAL DEL PREDIO**

No presentaron documentación

**1.4. OBJETO DE TASACION**

Conseguir el valor de reemplazo a nuevo de las instalaciones que ocupan en el predio del Parque Ecológico Nacional Antonio Raymondi.

**1.5. METODOLOGIA Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA**

Se aplicó la metodología de valuación directa (Comparación y/o costos) y las indirectas cuando correspondan, establecidos en el Artículo 03, inciso 3.1.5. del Título I, del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

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.

**1.6. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR Y/O FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA ESTA TASACIÓN**

Se hizo inspección ocular para proceder con la tasación el 09 de Marzo del 2023  
El informe correspondiente se entregó el día 10 de Marzo del 2023.

**1.7. UBICACIÓN DEL PREDIO**

El inmueble está ubicado en la Carretera Panamericana Norte Km. 43.698, Distrito de Ancón, Provincia y departamento de Lima.

Georreferencia: Latitud -11.785035°, Longitud -77.144549°

Año de construcción: Se observó la placa de inauguración, data del año 2010. Tiene una antigüedad de 13 años.

Estado de conservación: Bueno, todos sus servicios están funcionando. Tienen conexión de agua directamente de la troncal pública del sector de Ancón.

**1.8. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO**

Zonificación y catalogación OU – Usos especiales

Las edificaciones están ocupadas como oficinas, almacenes y uno que es dormitorio.

**1.9. AREA DEL TERRENO Y DE LA EDIFICACION**

**Area del terreno:** 900,000.00 m<sup>2</sup>

**Area construida:**

<b>Edificaciones y techados</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Oficina principal	102.78
02 casetas de vigilancia	2.25
El bungalow	176.00
Contenedor de 12 pies ocupado como servicios higiénicos	20.00
Almacén No. 01 – Contenedor de 6 pies	6.60
Almacén No. 02	38.40
Almacén No. 03 de la oficina general de administración	320.00
Almacén No. 04	285.00
<b>TOTAL</b>	<b>926.43</b>

<b>Obras complementarias</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Veredas frente al almacén No. 03	
Veredas frente al almacén No. 04	

<b>Sistemas fijos de seguridad</b>
No tienen sistemas fijos de seguridad

**1.10. LINDEROS Y PERÍMETROS**

Por el frente: Colinda con la carretera de ingreso al predio

Por el lado derecho: Colinda con terrenos eriazos

Por el lado izquierdo: Colinda con terrenos eriazos

Por el fondo: Colinda con terrenos eriazos.

**1.11. DESCRIPCION DEL PREDIO**

**a) Descripción general (Terreno e inmueble)**

Tienen una oficina principal, un inmueble dormitorio, dos casetas de vigilancia y el resto está ocupado como almacenes (04).

Hay parte ocupada por el Instituto Geofísico, es un tercero. No se tomaron en cuenta estas áreas por ser de terceros.

**WALTER H. RUIZ**  
**PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS**

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109  
REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

**b) Características técnicas de la edificación**

**Muros y columnas:**

<b>Edificaciones</b>	<b>Materiales</b>
Oficina principal	Estructura de concreto armado con paredes de ladrillo y cemento
02 casetas de vigilancia	Construidas todas de madera
El bungalow	Cimientos y columnas de concreto armado con paredes de ladrillo y cemento
Contenedor de 12 pies	Fabricado todo de metal, adaptado como servicios higiénicos
Almacén No. 01 – Contenedor de 6 pies	Fabricado todo de metal, adaptado como almacén
Almacén No. 02	Con estructura de madera y cerramientos con planchas de triplay.
Almacén No. 03 de la oficina general de administración	Con cimientos y columnas de concreto armado, con paredes de ladrillo y cemento
Almacén No. 04	Estructura de concreto armado con paredes de ladrillo y cemento

**Techos:**

<b>Edificaciones</b>	<b>Materiales</b>
Oficina principal	Techos de concreto armado
02 casetas de vigilancia	Techos de calaminas
El bungalow	Techos con calaminón
Contenedor de 12 pies	Techos de metal
Almacén No. 01 – Contenedor de 6 pies	Techos de metal
Almacén No. 02	Planchas onduladas de fibro cemento sobre estructura de madera.
Almacén No. 03 de la oficina general de administración	Planchas de calaminón sobre estructuras de madera.
Almacén No. 04	Techos de concreto armado.

**Pisos:**

La oficina principal tiene pisos en parte vinílicos y en parte con planchas cerámicas nacionales.

El bungalow tiene pisos con planchas cerámicas nacionales.

El resto de los ambientes tienen pisos de cemento frotachado y pulido.

**Puertas y ventanas:** Las puertas son de madera en todos los edificios solo en el almacén No. 3 tiene puerta de metal. En los contenedores adaptados las puertas y ventanas son de metal.

**Revestimientos:** Los locales tienen paredes tarrajeadas y pintadas y lo mismo con las edificaciones que tienen techo de concreto. En los contenedores, no hay revestimiento pero si pintura de paredes y techos.

**Baños:** Los baños principales están en el contenedor metálico de 12 pies. La oficina principal no tiene SS.HH.

**Instalaciones sanitaria:** Las instalaciones de agua y desagüe son empotradas. Las instalaciones eléctricas están empotradas y entubadas y en tubos de metal. Los tableros están en cajas de metal con fusibles térmicos.

**c) Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes**

Veredas de ingreso al almacén No. 03

Veredas de ingreso al almacén No. 04

**d) Sistemas fijos de seguridad**

No tienen sistemas fijos de seguridad

**1.12. CARACTERISTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO**

El predio cuenta con los siguientes servicios

Servicios	Calificación
Pistas	Tienen vías afirmadas.
Veredas	Solo dos veredas de concreto de ingreso a los almacenes 3 y 4
Alcantarillado	Conectados a los desagües públicos.
Agua potable	Hay conexión de agua de la troncal pública
Alumbrado	Solo iluminación privada.
Comunicaciones	Conexión a línea telefónica, internet, etc.

**1.13. SERVIDUMBRES**

No tienen

**1.14. GRAVAMENES Y CARGAS**

No tienen

**1.15. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION**

El solicitante presentó la siguiente documentación:

- Características y detalles de las instalaciones

**WALTER H. RUIZ**  
**PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS**

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109

REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

- Información sobre el metraje por ambiente.
- Información sobre los sistemas de seguridad.
- Se hizo una inspección ocular con la toma de fotos.

**1.16. OBSERVACIONES**

Ninguna

**2. TASACION**

**VALOR DEL TERRENO**

No se realizó porque el objetivo es hallar el valor de reemplazo de la edificación, porque se requiere el valor para aseguramiento y en este caso no interviene el valor del terreno.

CONSTRUCCIONES	Area - m <sup>2</sup>	Valor unitario por m <sup>2</sup>	Total US\$
Oficina principal	102.78	147.57	15,167.24
02 casetas de vigilancia	2.25	147.57	332.03
Bungalows	176.00	272.16	47,900.16
SS.HH. En contenedor de 12 pies			7,425.00
Almacén No. 01 en contenedor de 6 pies			3,288.00
Almacén No. 02	38.40	171.83	6,598.27
Almacén No. 03 de of. Gral de administración	320.00	304.41	97,411.20
Almacén No. 04	285.00	340.89	97,153.65
<b>TOTAL</b>	<b>926.43</b>		<b>275,275.55</b>

OBRAS COMPLEMENTARIAS	Area - m <sup>2</sup>	Valor unitario por m <sup>2</sup>	Total US\$
Vereda en almacén No. 03	16.50	53.54	883.41
Vereda en almacén No. 04	16.50	53.54	883.41
<b>TOTAL</b>			<b>1,766.82</b>

**VALOR DE BIENES INTANGIBLES**

No hay bienes intangibles.

**WALTER H. RUIZ**  
**PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS**

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109

REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

**3. ANEXOS**

**CUADRO FINAL DE VALORES**

<b>RESUMEN DE VALORES</b>	
Edificaciones	275,275.55
Obras complementarias	1,766.82
Sistemas de seguridad	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>277,042.37</b>



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

**FOTOS**



Garitas de madera



Contenedor acondicionado como baños.





Contenedor acondicionado como almacén No. 01



Almacen 02 con paredes de triplay



Almacén 03



Almacén 04