

VALUACIÓN A VALOR DE REEMPLAZO



Fachada del edificio

LOCATARIO	MINAM – MINISTERIO DEL AMBIENTE
SOLICITANTE	LA PROTECTORA CORREDORES DE SEGUROS
UBICACIÓN	Av. Antonio Miró Quesada 425, Magdalena del Mar (Antes Juan de Aliaga)
FECHA DE VALUACION	29 de Abril del 2024

VALOR DE REEMPLAZO: US\$ 8,810,506.47

PERITO	Ing. Walter H. Ruiz. Reg. Perito Inspector SBS APN.109
---------------	---

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 TASACIÓN, METODOLOGÍA Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

OBJETO

Obtener el valor de reemplazo a nuevo de las oficinas, cocheras y depósitos que ocupan en el edificio de la Av. Antonio Miró Quesada 415, Magdalena del Mar

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.

1.5. FECHA DE INSPECCIÓN Y TASACIÓN

Se hizo inspección ocular para proceder con la tasación el 29 de Abril del 2024.

1.6. UBICACIÓN DEL PREDIO

El inmueble está ubicado en la Av. Antonio Miró Quesada 425, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y departamento de Lima.

Georreferencia: Latitud -12.094909°, Longitud -77.060192°

1.7. LINDEROS Y PERÍMETROS

Por el frente: Colinda con la Av. Antonio Miró Quesada

Por el lado derecho: Colinda con propiedad de terceros y con los aires del edificio

Por el lado izquierdo: Colinda con propiedad de terceros y con los aires del edificio

Por el fondo: Colinda con los aires del edificio.

1.8. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación y catalogación RDA – Residencial de Densidad Alta.
El inmueble está ocupado actualmente como oficinas.

1.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

El predio cuenta con los siguientes servicios

Servicios	Calificación
Pistas	De concreto y asfalto. Están en buen estado
Veredas	De concreto. Están en buen estado
Alcantarillado	Tienen conexión con la red pública.
Agua potable	Tienen conexión con la red pública.
Alumbrado	Completo público y particular.
Comunicaciones	Conexión a línea telefónica, internet.

1.10. AREA DEL TERRENO Y DE LA EDIFICACION

Area del terreno: 4,237.00 m²

Area construida:

Áreas ocupadas	m ²
Oficinas en los pisos 01, 07, 11, 14 y 16	6,957.57
Cocheras (Detalles en cuadro más adelante)	2,743.91
Depósitos (Detalles en cuadro más adelante)	584.51
TOTAL	10,285.99

1.11. DESCRIPCION DEL PREDIO

Descripción general (Terreno e inmueble)

Los ambientes están ocupados como oficinas, cocheras y depósitos.

Características técnicas de la edificación

Muros y columnas:

Construidas con estructura portante de concreto armado y con paredes de ladrillos y cemento, a excepción de las cocheras que tienen un solo muro al fondo.

El frente del edificio está cubierto por vidrios templados de color.

Techos:

Todos los niveles tienen techos de concreto armado.

Pisos:

Tienen base de concreto, con acabados con enchapes cerámicos de porcelanato en todos los ambientes ocupados.

Puertas y ventanas: Las puertas son de vidrio, internamente tienen algunas puertas de madera.

Revestimientos: Las paredes están tarrajeadas y pintadas. Las oficinas de los pisos superiores al primero tienen falso cielo raso con planchas ignífugas.

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

Instalaciones 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.

No tienen subestación eléctrica exclusiva.

Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes

No tienen obras complementarias propias

Sistemas fijos de seguridad

- Detectores de humo
- Pulsadores de emergencia
- Luces de emergencia
- Sistema de video vigilancia
- Sistema de regaderas automáticas
- Pozos a tierra
- Detectores de inundación

1.12. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Año de construcción: No se pudo precisar el año de construcción del edificio.

Se estima que el edificio fue construido en el año 2015, teniendo una antigüedad de 09 años a la fecha.

Estado de conservación: Bueno, todos sus servicios están funcionando.

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
- Información sobre el metraje por cada piso y sótanos.
- 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.

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

US\$ 8,735,962.72 valor de reemplazo de las áreas ocupadas a la fecha del presente informe.

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tienen obras complementarias propias.

VALOR SISTEMAS FIJOS DE SEGURIDAD

US\$ 74,543.75.00 valor de reemplazo de los sistemas fijos de seguridad a la fecha del presente informe.

VALOR DE BIENES INTANGIBLES

No hay bienes intangibles.

VALOR TOTAL DE LAS ÁREAS OCUPADAS

US\$ 8,810,506.47 considerando el valor de las áreas ocupadas y los sistemas fijos de seguridad

3. ANEXOS

CUADRO RESUMEN DE LAS TASACIONES

Oficinas por piso	No. Of.	m ² parcial	m ² total por piso	Valor Unitario	Valor US\$
1	101	980.00	980.00	943.47	924,600.60
7	707	165.59			
7	708	163.78			
7	709	157.00			
7	710	99.15			
7	711	151.25			
7	712	164.70	901.47	990.64	893,032.24
11	1101	168.13			
11	1102	141.86			
11	1103	218.88			
11	1104	192.08			
11	1105	199.53			
11	1106	165.83			
11	1107	163.81			
11	1108	156.31			
11	1109	100.50			
11	1110	150.06			
11	1111	164.97			

WALTER H. RUIZ

PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109

REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

11	1112	163.89	1,985.85	990.64	1,967,262.44
14	1401	70.65			
14	1402	95.87			
14	1403	143.16			
14	1404	218.88			
14	1405	198.65			
14	1406	232.30			
14	1407	165.83			
14	1408	163.81			
14	1409	156.31			
14	1410	100.50			
14	1411	150.06			
14	1412	164.97			
14	1413	163.89	2,024.88	990.64	2,005,927.12
16	1607	165.83			
16	1608	163.81			
16	1609	156.31			
16	1610	100.50			
16	1611	150.06			
16	1612	164.97			
16	1613	163.89	1,065.37	990.64	1,055,398.14
			6,957.57		6,846,220.54

Cocheras en sótanos	No.	Simple o doble	m²	m² total por sótano	Valor Unitario	Valor US\$
8	525	Doble	23.77			
8	531	Doble	23.86			
8	533	Doble	23.90			
8	495	Simple	13.65	85.18	561.65	47,841.35
7	459	Doble	23.90			
7	460	Doble	2,392.00			
7	440	Simple	12.50			
7	441	Simple	13.50			
7	442	Simple	12.00			
7	449	Simple	13.67			
7	419	Simple	13.50			
7	420	Simple	13.52	2,494.59	561.65	1,401,086.47
6	369	Simple	13.50			
6	370	Simple	12.96			
6	371	Simple	13.50	39.96	561.65	22,443.53
5	312	Doble	23.97			
5	315	Doble	22.99	46.96	561.65	26,375.08

WALTER H. RUIZ

PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109

REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

4	216	Simple	12.50			
4	244	Simple	13.50			
4	256	Simple	11.55			
4	285	Simple	12.50			
4	288	Simple	13.50			
4	301	Simple	13.67	77.22	561.65	43,370.61
				2,743.91		1,541,117.04

Depósitos en sótanos	No.	m²	m² total por sótano	Valor Unitario	Valor US\$
2	20	7.40	7.40	596.44	4,413.66
3	59	8.20			
3	68	3.50			
3	83	7.96			
3	84	9.00			
3	88	8.65			
3	102	9.55			
3	103	13.68	60.54	596.44	36,108.48
4	105	8.20			
4	118	8.63			
4	119	8.60			
4	124	16.40			
4	126	7.89			
4	127	7.89			
4	128	7.89			
4	129	7.59			
4	130	7.89			
4	131	9.35			
4	132	7.96			
4	133	8.65			
4	137	8.65			
4	151	9.55	125.14	596.44	74,638.50
5	154	8.20			
5	166	10.89			
5	167	8.63			
5	168	8.60			
5	169	13.19			
5	170	13.37			
5	181	7.96			
5	182	8.65			
5	186	8.65			
5	200	9.55			

WALTER H. RUIZ

PERITAJES Y CONSULTORIA DE RIESGOS

REG. PERITO INSPECTOR SBS - APN. 109


REG. PERITO VALUADOR - REPEV 2971

5	201	13.68	111.37	596.44	66,425.52
6	202	11.93			
6	203	8.20			
6	215	10.89			
6	216	8.63			
6	217	8.60			
6	230	7.96			
6	235	8.65			
6	247	7.83			
6	248	8.45	81.14	596.44	48,395.14
7	252	8.20			
7	265	8.63			
7	266	8.60			
7	267	13.19			
7	268	13.37			
7	269	13.34			
7	270	14.53			
7	272	18.03			
7	273	7.89			
7	274	7.89			
7	275	7.89			
7	276	7.59			
7	277	7.89			
7	279	7.96	145.00	596.44	86,483.80
8	301	8.20			
8	307	7.28			
8	314	8.63			
8	315	8.60			
8	319	14.25			
8	332	6.96	53.92	596.44	32,160.04
		584.51	584.51		348,625.14

SISTEMAS DE SEGURIDAD	Total US\$
Detectores de humo en todos los ambientes ocupados	5,096.25
Pulsadores de emergencia	4,556.25
Luces de emergencia en el interior y vías de tránsito	2,835.00
Sistema de video vigilancia	8,538.75
Sistema de regaderas automáticas en todos los ambientes	44,000.00
Pozos a tierra	6,750.00
Detectores de inundación	2,767.50
TOTAL	74,543.75

CUADRO FINAL DE VALORES

CUADRO FINAL DE VALORES EN US\$		
CONSTRUCCIONES		
Oficinas	6,846,220.54	
Cocheras	1,541,117.04	
Depósitos	348,625.14	8,735,962.72
OBRAS COMPLEMENTARIAS		0.00
SISTEMAS DE SEGURIDAD		74,543.75
TOTAL		8,810,506.47


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