

Informe de estimado del Valor a Nuevo

**MINISTERIO DE
RELACIONES EXTERIORES**

Agosto, 2023

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES	
Local analizado	Todos los activos
Fecha de Informe Actual	15 de agosto de 2023
Consultor ¹	Ing. Miguel Alarcón Butrón - CIP 47659, Valuador con Certificación ISO 17024, Valuador Panamericano UPAV 293, Perito SBS PN-0276, CTTT 195 / REPEV SBS 5103-2018
Revisado Q/A por	Ing. Luis Matías Calderón - CIP 75806, Risk Manager ISO 31000, Evaluador de Riesgos Cenebred.
Archivo	Informe MRE Valores 2023.pdf

¹ Marsh es parte de la familia de Marsh McLennan Companies, incluyendo Guy Carpenter, Mercer y Oliver Wyman Group (incluyendo Lippincott y NERA Economic Consulting)

Este documento y cualquier recomendación, análisis o asesoramiento proporcionado por Marsh (colectivamente, el "Análisis de Marsh") están destinados únicamente a la entidad identificada como el destinatario en este documento ("usted"). Este documento contiene información confidencial y de propiedad exclusiva de Marsh y no puede compartirse con ningún tercero, incluidos otros productores de seguros, sin el consentimiento previo por escrito de Marsh. Cualquier declaración relacionada con asuntos actuariales, fiscales, contables o legales se basa únicamente en nuestra experiencia como corredores de seguros y consultores de riesgos y no se debe confiar en ella como asesoramiento actuarial, contable, fiscal o legal, para lo cual debe consultar a sus propios asesores profesionales. Cualquier modelado, análisis o proyección está sujeto a incertidumbre inherente, y el Análisis de Marsh podría verse afectado materialmente si cualquier suposición, condición, información o factor subyacente es inexacto o incompleto o debería cambiar. La información contenida en este documento se basa en fuentes que creemos confiables, pero no hacemos ninguna representación o garantía en cuanto a su exactitud. Marsh no tendrá ninguna obligación de actualizar el Análisis de Marsh y no tendrá ninguna responsabilidad hacia usted o cualquier otra parte con respecto al Análisis de Marsh o a cualquier servicio proporcionado por un tercero a usted o a Marsh. Marsh no hace ninguna representación o garantía con respecto a la aplicación de los términos de la póliza o la condición financiera o solvencia de las aseguradoras o reaseguradoras. Marsh no garantiza la disponibilidad, el costo o los términos de la cobertura del seguro. Todas las decisiones con respecto a la cantidad, el tipo o los términos de cobertura serán responsabilidad última de usted. Si bien Marsh puede proporcionar consejos y recomendaciones, usted debe decidir sobre la cobertura específica que sea apropiada para sus circunstancias particulares y posición financiera. Al aceptar este informe, usted reconoce y acepta los términos, condiciones y exenciones de responsabilidad establecidos anteriormente.

Contenido

1. Objetivos, alcances y definiciones	4
2. Valorización a nuevo de las construcciones e instalaciones y obras civiles complementarias - resultados (Importe asegurable)	5
• Anexo Nro. 1: Cuadro comparativo de estimado de valores a Valor a Nuevo (US\$)	7
• Anexo Nro. 2: Estimado de Valor a Nuevo con información de Metrajes y características constructivas de los PU	8
• Anexo Nro. 3.....	11

Objetivos, alcances y definiciones

Objetivos

Estimar los Valores de Reposición a Nuevo de las Construcciones e instalaciones y obras civiles complementarias de ocho inmuebles asegurados por MRE..

Alcance

Las Pólizas Patrimoniales a Primer Riesgo, establecen que el Valor Declarado de activos asegurados, como las construcciones, deben de corresponder al Valor de Reposición a Nuevo al inicio de la vigencia.

Aspecto importante que cuando se presenta un siniestro, el valor declarado es revisado por ajustador/aseguradora, con la finalidad de detectar Infraseguro, que cuando se presenta reduce la indemnización. Se materializa el Infraseguro, cuando se constata que el Valor Declarado en Póliza resulta menor que el Valor de Reposición a Nuevo.

Para el presente trabajo hemos tomado como base los estándares internacionales de valuación de la **International Valuation Standard Council (IVSC)**.

Los cálculos son estimaciones efectuadas por el Ingeniero Perito que suscribe el presente informe, a base de la información recibida, lo apreciado en la inspección al inmueble y la información de los costos de materiales, la mano de obra y equipos / herramientas utilizadas.

MARSH ADVISORY S.A.C. no asume responsabilidad alguna por la exactitud de los datos, que con base en dicha información se realizaron los cálculos ni por las pérdidas o daños ocasionados por o en relación con los mismos..

Documentación recibida

- Fotocopia de la Hoja PU del Autoavalúo.
- Cuadro SBS de valores declarados en Póliza. utilidad existente

Valorización a nuevo de las construcciones e instalaciones y obras civiles complementarias - resultados (Importe asegurable)

Valor de Reposición a Nuevo - Definición

Para Construcciones (Edificaciones, Obras Civiles e Instalaciones fijas y permanentes), se entiende por **VALOR A NUEVO** o **VALOR DE REPOSICION A NUEVO**, la suma de las inversiones necesarias para reemplazar en la fecha de la Valoración, un bien por otro construido con los mismos materiales y bajo las mismas características constructivas o técnicas muy similares, reproduciendo la capacidad y utilidad existente. En principio No se considera el IGV; sin embargo, para las instituciones del Estado se puede asegurar con IGV porque no hacen uso de este crédito fiscal. Por lo estamos considerando el valor a nuevo de las construcciones con IGV.

Metodologia

Para determinar el Valor Nuevo de las Construcciones (VNC) que corresponde al inmueble, hemos aplicado el **Enfoque de Valorización denominado “Del Costo”**, sobre la base de los costos directos de construcción conforme a las características constructivas más la utilidad y los gastos generales del constructor.

Los cálculos del valor de las construcciones corresponden a estimaciones efectuadas por el Ingeniero Perito a base de valores unitarios de construcción a nuevo (costo directo más gastos generales + utilidad del constructor) y los metrajes alcanzados por el Asegurado en la documentación recibida.

Los valores unitarios a costo directo han sido estimados en función a las características constructivas que se indica en el PU del Autoavalúo y toma en cuenta:

- Los precios de mercado actuales para los materiales de construcción (las que se obtienen de fuentes tales como: CAPECO, SENCICO y revistas especializadas como por ejemplo CONSTRUCTIVO y COSTOS),
- Los rendimientos estándares en la ciudad de Lima para el tipo de obra de empresas constructoras, y
- Los costos de mano de obra vigentes para el sector construcción en la ciudad de Lima.

Teniendo en cuenta las características constructivas y acabados que tiene, hemos estimado su valor unitario a nuevo. Asimismo, para efectos de declaración al Seguro hemos estimado en 25% los gastos generales y utilidad del constructor.

Para predios declarados BIENES HISTORICOS, hemos realizado un ajuste en las partidas correspondientes, teniendo en cuenta que el Ministerio de Cultura a través del INC (Instituto Nacional de Cultura) intervendría cualquier reparación o construcción, con un mayor costo respecto de una edificación de similares características técnicas y no sea un Bien Histórico.

El Valor Total a Nuevo de las Construcciones (VTCN) es:

$$\mathbf{VTCN = VTCUE + VTEP}$$

Dónde:

VTCN = Valor Total a Nuevo de Construcciones.

VTCAT = Valor Total de construcción a nuevo de las áreas techadas.

VTIOCC = Valor total de las instalaciones y obras civiles complementarias y equipamiento permanente que forma parte de la edificación.

Resultados (Importe Asegurable) - Conclusión

El **ANEXO NRO. 1** muestra el detalle de valorización a nuevo para los 08 inmuebles, con información de metrajes de las áreas techadas e instalaciones (obras civiles complementarias) de los Autoavalúos, así como los respectivos valores unitarios a nuevo determinados por nosotros en función a las características constructivas y si se trata de Bien Histórico.

Para el caso de las instalaciones, hemos adicionalmente verificado y complementadas con la información de las tasaciones.

Resultando un VALOR A NUEVO TOTAL de US\$ 42,343,152 (considerando el IGV).

Anexo Nro. 1: Cuadro comparativo de estimado de valores a Valor a Nuevo (US\$)

ITEM	LOCAL / DIRECCIÓN	Valores del Asegurado - Edificio (US\$), incluye el IGV
1	Carlos García Bedoya. (Jr.Lampa Nro. 535 / 545).	14,798,370
2	Estacionamiento. (Jr.Lampa Nro. 559 / 561).	5,956,026
3	Raúl Porras Barrenechea. (Jr.Ucayali Nro. 337-343).	1,872,559
4	Palacio Torre Tagle. (Jr.Ucayali Nro. 363).	7,132,406
5	Centro Cultural Garcilazo de la Vega. (Jr.Ucayali Nro. 386 / 391).	4,532,348
6	Casa Grace. (Jr.Lampa - 1er piso/Mezzanine Nro. 580).	1,448,240
7	Embajada de la República de Cuba (FC). (Av.Coronel Portillo Nro. 110).	336,053
8	Residencia de la Embajada de la República de Cuba (FC). (Psje Aromito Nro. 160-170).	624,833
9	Residencia del Consul de la Embajada de la República de Cuba (FC). (Psje Aromito Nro. 130-140).	251,715
TOTAL US\$		36,952,550

ITEM ANX. 1	TASADOR - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO DE EDIFICACIONES Y OBRAS CIV. COMPLEMENTARIAS (US\$). Detalle en el ANEXO 1.	COMENTARIOS
6	5,956,026	Informe del 26/02/2020, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor.
7	1,872,559	Informe del 26/02/2020, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor.
5	7,132,406	Informe del 31/08/2017, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor. El inmueble estaría declarado PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL, según el informe.
4	4,532,348	Informe del 31/08/2017, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor. El inmueble estaría declarado PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL, según el informe.
1	1,448,240	Informe del 31/08/2017, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor. El inmueble estaría declarado PATRIMONIO CULTURAL COMERCIAL, según el informe.
2	624,833	Informe del 26/02/2020, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor.
3	251,715	Informe del 26/02/2020, no se menciona si el VUE considera el IGV. Tampoco indica los %s de GG y Utilidad del constructor.
21,818,127		

ITEM ANX. 2	MARSH - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO DE EDIFICACIONES Y OBRAS CIV. COMPLEMENTARIAS (US\$), sin IGV con Información de los Pus. Detalle en el ANEXO 2.	COMENTARIOS
4	15,040,025	
5	6,066,615	
6	2,262,886	
7	7,449,139	Estimado de valor a nuevo ajustado, considerando que el inmueble es PATRIMONIO HISTORICO.
8	3,026,833	Estimado de valor a nuevo ajustado, considerando que el inmueble es PATRIMONIO HISTORICO.
		No se recibió el PU del autoavalúo para estimar el Valor a Nuevo de las construcciones.
1	1,250,019	
3	569,554	
2	218,956	
35,884,027		

MARSH - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO DE EDIFICACIONES Y OBRAS CIV. COMPLEMENTARIAS (US\$), con IGV	COMENTARIOS
17,747,230	
7,158,605	
2,670,205	
8,789,985	
3,571,663	
	No se recibió el PU del autoavalúo para estimar el Valor a Nuevo de las construcciones.
1,475,022	
672,074	
258,368	
42,343,152	

Anexo Nro. 2: Estimado de Valor a Nuevo con información de Metrajes y características constructivas de los PU

PREDIO - INFORMACION					CATEGORIAS DE LAS CONSTRUCCIONES							VALOR UNITARIO A NUEVO COSTO DIRECTO (US\$) T.C.: S/. 3.67	VALOR UNITARIO A NUEVO FINAL CONSIDERA G.G. + UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR (US\$)	EDIFICACIONES - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO (US\$)	TOTAL CONSTRUCCIONES ESTIMADO DE VALOR NUEVO (US\$)
UBICACIÓN SEGÚN AUTOAVALUOS	UNID.	AREA DEL TERRENO DE AUTOAVALUO (m2)	AREA CONSTRUIDA DE AUTOAVALUO (m2)	AÑO DE LA CONSTRUCCION	1. Muros y columnas	2. Techos	3. Pisos	4. Puertas y ventanas	5. Revestimientos	6. Baños	7. Inst. eléctricas y sanit				
1 Av. Coronel Pedro Portillo N° 110, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. Autoavalúo Año 2023.		2,308.30	1,909.71											1,206,646	1,206,646
1 Nivel 1	m2		510.95	1953	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	319,896.99	
2 Nivel 1	m2		330.37	1994	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	206,838.97	
3 Nivel 2	m2		67.62	1998	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	42,335.72	
4 Nivel 2	m2		374.05	1953	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	234,186.26	
5 Nivel 2	m2		287.78	1994	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	180,174.10	
6 Nivel 3	m2		103.72	1994	C	C	D	F	F	C	C	500.87	626.08	64,937.31	
7 AO	m2		235.22	1953	B	C	D	F	F	E	C	538.31	672.89	158,276.75	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.														43,373	43,373
1 Area habitada sin cobertura con piso de cemento	m2		84.45	1953								40.00	50.00	4,222.50	
2 Cerco de ladrillo con tarrajeo frotachado H-3.00 M.	ml		41.00	1953								300.00	375.00	15,375.00	
3 Cisterna de concreto (Capacidad hasta 10m3)	m3		4.00	1953								350.00	437.50	1,750.00	
4 Pavimento rígido (concreto)	m2		587.34	1953								30.00	37.50	22,025.25	
TOTAL PREDIO 1. (US\$):															1,250,019
2 Calle. El Aromito N° 140 - N° 130, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. Autoavalúo Año 2023.		421.20	417.00											215,356	215,356
1 Nivel 1	m2		217.00	1942	C	C	E	F	F	E	E	403.74	504.67	109,514.31	
2 Nivel 2	m2		200.00	1942	C	B	E	F	F	E	E	423.37	529.21	105,841.35	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.															3,600
1 Cerco perimétrico con rejas de hierro	ml.		30.00										120.00	3,600.00	
TOTAL PREDIO 2. (US\$):															218,956
3 Calle. El Aromito N° 170 - N° 160, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. Autoavalúo Año 2023.		2,238.40	973.50											517,267	517,267
1 Nivel 1	m2		533.50	2000	C	C	E	F	F	D	D	425.08	531.35	283,473.92	
2 Nivel 2	m2		440.00	2000	C	C	E	F	F	D	D	425.08	531.35	233,792.93	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.															52,288
1 Cerco perimétrico (incluye portón)	ml.		170.00										180.00	30,600.00	
2 Escalera caracol N° 2	Global		1.00										15000.00	15,000.00	
3 Cerco eléctrico	ml		107.00	2001								50	62.50	6,687.50	
TOTAL PREDIO 3. (US\$):															569,554

PREDIO - INFORMACION					CATEGORIAS DE LAS CONSTRUCCIONES											
UBICACIÓN SEGÚN AUTOAVALUOS		UNID.	AREA DEL TERRENO DE AUTOAVALUO (m2)	AREA CONSTRUIDA DE AUTOAVALUO (m2)	AÑO DE LA CONSTRUCCION	1. Muros y columnas	2. Techos	3. Pisos	4. Puertas y ventanas	5. Revestimientos	6. Baños	7. Inst. eléctricas y sanit	VALOR UNITARIO A NUEVO COSTO DIRECTO (US\$) T.C.: S/. 3.67	VALOR UNITARIO A NUEVO FINAL CONSIDERA G.G. + UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR (US\$)	EDIFICACIONES - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO (US\$)	TOTAL CONSTRUCCIONES ESTIMADO DE VALOR NUEVO (US\$)
4	Jr. Lampa N° 535-545, Distrito de Cercado de Lima - Ref: 318 ESQ Jr. Ucayali, Provincia y Departamento de Lima. Código de predio: 90030. Autoavalúo Año 2023.		1,516.77	13,756.42											15,017,954	15,017,954
1	Nivel 1	m2		1,364.00	1956	B	A	A	A	A	D	A	1108.41	1385.51	1,889,836.47	
2	Nivel 1	m2		1,394.00	1956	B	A	A	A	A	D	A	1108.41	1385.51	1,931,401.78	
3	Nivel 1	m2		1,353.00	1956	B	A	A	A	A	D	B	1059.65	1324.56	1,792,133.82	
4	Nivel 1	m2		345.00	1956	B	A	A	A	A	D	B	1059.65	1324.56	456,974.26	
5	Nivel 2	m2		1,192.00	1956	B	A	B	A	A	D	A	1036.29	1295.36	1,544,068.77	
6	Nivel 3	m2		1,208.00	1956	B	A	G	A	F	D	A	816.74	1020.93	1,233,281.22	
7	Nivel 4	m2		1,169.00	1956	B	A	G	A	F	D	B	767.98	959.98	1,122,217.34	
8	Nivel 5	m2		1,169.00	1956	B	A	G	A	F	D	A	816.74	1020.93	1,193,465.02	
9	Nivel 6	m2		1,158.00	1956	B	A	G	A	F	D	D	690.92	863.65	1,000,101.16	
10	Nivel 7	m2		1,111.00	1956	B	A	G	A	F	D	D	690.92	863.65	959,509.83	
11	Nivel 8	m2		739.00	1956	B	A	G	A	F	D	D	690.92	863.65	638,233.81	
12	Nivel 9	m2		677.00	1956	B	A	G	A	F	D	D	690.92	863.65	584,687.81	
13	Nivel 10	m2		677.00	1956	B	A	G	A	F	D	D	690.92	863.65	584,687.81	
14	Nivel 11	m2		172.26	1956	D	C	H	F	F	H	F	347.23	434.04	74,767.57	
15	Nivel 11	m2		28.16	1956	D	C	H	F	F	E	F	357.58	446.98	12,586.99	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.		Global													22,072	22,072
TOTAL PREDIO 4. (US\$):															15,040,025	
5	Jr. Lampa N° 559-561, Distrito de Cercado de Lima - Ref: Anterior Jr. Lampa N° 555, Provincia y Departamento de Lima. Código de predio: 90032. Autoavalúo Año 2023.		1,880.53	9,116.48											5,847,290	5,847,290
1	Nivel 1	m2		1,360.00	2001	B	B	H	F	F	E	B	549.97	687.46	934,949.41	
2	Nivel 1	m2		30.25	2001	C	C	D	F	F	E	F	406.39	507.99	15,366.80	
3	Nivel 1	m2		1,457.23	2001	B	B	H	I	H	F	B	488.32	610.41	889,500.91	
4	Nivel 2	m2		1,675.00	2001	B	B	D	F	F	E	B	594.14	742.68	1,243,988.93	
5	Nivel 2	m2		1,357.86	2001	B	B	H	I	H	H	B	480.61	600.76	815,749.26	
6	Nivel 3	m2		1,050.00	2001	B	B	H	I	H	H	B	480.61	600.76	630,798.99	
7	Nivel 4	m2		1,027.57	2001	B	B	H	I	H	H	B	480.61	600.76	617,323.92	
8	Nivel 5	m2		1,027.57	2001	B	B	H	I	H	H	B	480.61	600.76	617,323.92	
9	Nivel 6	m2		131.00	2001	B	C	F	F	F	D	C	502.52	628.15	82,287.37	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.																219,325
1	Cisterna	m3		22.50										450.00	10,125.00	
2	Ascensores	Unidad		2.00										65000.00	130,000.00	
3	Losa Deportiva	m2		450.00										130.00	58,500.00	
4	Techos Livianos	m2		230.00										90.00	20,700.00	
TOTAL PREDIO 5. (US\$):															6,066,615	

PREDIO - INFORMACION					CATEGORIAS DE LAS CONSTRUCCIONES										
UBICACIÓN SEGÚN AUTOAVALUOS	UNID.	AREA DEL TERRENO DE AUTOAVALUO (m2)	AREA CONSTRUIDA DE AUTOAVALUO (m2)	AÑO DE LA CONSTRUCCION	1. Muros y columnas	2. Techos	3. Pisos	4. Puertas y ventanas	5. Revestimientos	6. Baños	7. Inst. eléctricas y sanit	VALOR UNITARIO A NUEVO COSTO DIRECTO (US\$) T. C.: S/. 3.67	VALOR UNITARIO A NUEVO FINAL CONSIDERA G.G. + UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR (US\$)	EDIFICACIONES - ESTIMADO DE VALORES A NUEVO (US\$)	TOTAL CONSTRUCCIONES ESTIMADO DE VALOR NUEVO (US\$)
6 RAUL PORRAS BARRENECHEA. Jr. Ucayali N° 337, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima. Código de predio: 90034. Autoavalúo Año 2023.		756.03	2,199.20											2,192,486	2,192,486
1 Nivel 1	m2		184.80	1956	B	C	B	C	B	D	A	797.56	996.95	184,235.81	
2 Nivel 1	m2		527.20	1956	B	C	B	C	B	D	A	797.56	996.95	525,590.47	
3 Nivel 2	m2		527.20	1956	B	C	B	C	B	D	A	797.56	996.95	525,590.47	
4 Nivel 3	m2		527.20	1956	B	C	B	C	B	D	A	797.56	996.95	525,590.47	
5 Nivel 4	m2		432.80	1956	B	C	B	C	B	D	A	797.56	996.95	431,478.67	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.															70,400
1 Cisterna	m3		12.00										450.00	5,400.00	
2 Ascensores	Unidad		1.00										65000.00	65,000.00	
TOTAL PREDIO 6. (US\$):															2,262,886
7 PALACIO DE TORRE TAGLE. Jr. Ucayali N° 363, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima. Código de predio: 90037. Autoavalúo Año 2023.		1,795.53	3,056.00											6,856,139	6,856,139
1 Nivel 1	m2		1,546.00		E	E	B	B	A	B	A	1794.80	2243.50	3,468,452.73	
2 Nivel 2	m2		1,510.00		E	E	B	B	A	B	A	1794.80	2243.50	3,387,686.69	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.															593,000
1 Ascensor	Unidad		1.00										30000.00	30,000.00	
2 Balcones	Unidad		2.00										10000.00	20,000.00	
3 Voladizos	Global		1.00										20000.00	20,000.00	
4 Cornisas	Global		1.00										25000.00	25,000.00	
5 Techos y falsos techos	Global		1.00										30000.00	30,000.00	
6 Escaleras	Unidad		5.00										28000.00	140,000.00	
7 Patios	Unidad		2.00										40000.00	80,000.00	
8 Pasadizos	Global		1.00										25000.00	25,000.00	
9 Capilla	Unidad		1.00										100000.00	100,000.00	
10 Otros	Global		1.00										30000.00	30,000.00	
11 Sistema de Aire Acondicionado	Global		1.00										40000.00	40,000.00	
12 Cisterna de Agua	Unidad		1.00										13000.00	13,000.00	
13 Otros	Global		1.00										40000.00	40,000.00	
TOTAL PREDIO 7. (US\$):															7,449,139
8 CENTRO CULTURA GARCILAZO DE LA VEGA. Jr. Ucayali N° 386 - 391, Distrito de Cercado de Lima - Ref: ESQ Jr. Azangaro, Provincia y Departamento de Lima. Código de predio: 90040. Autoavalúo Año 2023.		1,338.80	2,300.00											2,686,833	2,686,833
1 Nivel 1	m2		1,188.00		E	E	B	C	F	D	E	934.55	1168.19	1,387,807.73	
2 Nivel 2	m2		1,112.00		E	E	B	C	F	D	E	934.55	1168.19	1,299,025.42	
Otras instalaciones y obras civiles complementarias.															340,000
1 Balcones	Unidad		2.00										10000.00	20,000.00	
2 Voladizos	Global		1.00										22000.00	22,000.00	
3 Cornisas	Global		1.00										28000.00	28,000.00	
4 Techos y falsos techos	Global		1.00										30000.00	30,000.00	
5 Escaleras	Unidad		5.00										8000.00	40,000.00	
6 Patios	Unidad		2.00										40000.00	80,000.00	
7 Pasadizos	Global		1.00										25000.00	25,000.00	
8 Otros	Global		1.00										30000.00	30,000.00	
9 Sistema de Aire Acondicionado	Global		1.00										25000.00	25,000.00	
10 Otros	Global		1.00										40000.00	40,000.00	
TOTAL PREDIO 8. (US\$):															3,026,833

Anexo Nro. 3

ANEXO NRO. 1

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

ESTIMADO DEL VALOR ASEGURABLE (US\$) - CON INFORMACION DE TASACIONES

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	METRAJE	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.) - Costo Directo	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.), incluye GG y Utilidad	PARCIALES (US\$)	SUB TOTAL (US\$)	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV	FACTOR DE AJUSTE - CASO DE PATRIMONIO	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV
1	CASA GRACE. INMUEBLE UBICADO EN JR. LAMPAN° 580-594, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (Tasación del 31/08/2017). Bien Histórico.							777,370	1.86	1,448,240
I	Edificación de uso exclusivo	m2	937.45				670,370			
1	Primer Piso	m2	558.45	800.00	800.00	446,760.00				
2	Mezzanine	m2	379.00	590.00	590.00	223,610.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						107,000			
1	Escalera caracol N° 1	Global	1.00		20,000.00	20,000.00				
2	Escalera caracol N° 2	Global	1.00		15,000.00	15,000.00				
3	Otros	Global	1.00		20,000.00	20,000.00				
4	Sistema de Aire Acondicionado	Global	1.00		30,000.00	30,000.00				
5	Otros	Global	1.00		22,000.00	22,000.00				
2	INMUEBLE UBICADO EN CALLE EL AROMITO N° 170-160, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (26/02/2020).							624,833	1.00	624,833
I	Edificación de uso exclusivo	m2	973.50				579,233			
1	Primer Piso	m2	533.50		595.00	317,432.50				
2	Segundo Piso	m2	440.00		595.00	261,800.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						45,600			
1	Cerco perimétrico (incluye portón)	ml.	170.00		180.00	30,600.00				
2	Escalera caracol N° 2	Global	1.00		15,000.00	15,000.00				

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	METRAJE	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.) - Costo Directo	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.), incluye GG y Utilidad	PARCIALES (US\$)	SUB TOTAL (US\$)	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV	FACTOR DE AJUSTE - CASO DE PATRIMONIO	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV
3	INMUEBLE UBICADO EN CALLE EL AROMITO N° 130-140, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (26/02/2020).							251,715	1.00	251,715
I	Edificación de uso exclusivo	m2	417.00				248,115			
1	Primer Piso	m2	217.00		595.00	129,115.00				
2	Segundo Piso	m2	200.00		595.00	119,000.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						3,600			
1	Cerco perimétrico con rejas de hierro	ml.	30.00		120.00	3,600.00				
4	CENTRO CULTURA GARCILAZO DE LA VEGA. INMUEBLE UBICADO EN JR. UCAYALI N° 391 ESQUINA JR. AZANGARO N° 386, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (Tasación del							2,415,320	1.88	4,532,348
I	Edificación de uso exclusivo	m2	2,300.00				2,075,320			
1	Primer Piso	m2	1,188.00		970.00	1,152,360.00				
2	Segundo Piso	m2	1,112.00		830.00	922,960.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						340,000			
1	Balcones	Unidad	2.00		10,000.00	20,000.00				
2	Voladizos	Global	1.00		22,000.00	22,000.00				
3	Cornisas	Global	1.00		28,000.00	28,000.00				
4	Techos y falsos techos	Global	1.00		30,000.00	30,000.00				
5	Escaleras	Unidad	5.00		8,000.00	40,000.00				
6	Patios	Unidad	2.00		40,000.00	80,000.00				
7	Pasadizos	Global	1.00		25,000.00	25,000.00				
8	Otros	Global	1.00		30,000.00	30,000.00				
9	Sistema de Aire Acondicionado	Global	1.00		25,000.00	25,000.00				
10	Otros	Global	1.00		40,000.00	40,000.00				

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	METRAJE	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.) - Costo Directo	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.), incluye GG y Utilidad	PARCIALES (US\$)	SUB TOTAL (US\$)	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV	FACTOR DE AJUSTE - CASO DE PATRIMONIO	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV
5	PALACIO DE TORRE TAGLE. INMUEBLE UBICADO EN JR. UCAYALI N° 351-359-363-365, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (Tasación del 31/08/2017). Bien Histórico.							3,773,760	1.89	7,132,406
I	Edificación de uso exclusivo	m2	3,056.00				3,180,760			
1	Primer Piso	m2	1,546.00		1,110.00	1,716,060.00				
2	Segundo Piso	m2	1,510.00		970.00	1,464,700.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						593,000			
1	Ascensor	Unidad	1.00		30,000.00	30,000.00				
2	Balcones	Unidad	2.00		10,000.00	20,000.00				
3	Voladizos	Global	1.00		20,000.00	20,000.00				
4	Cornisas	Global	1.00		25,000.00	25,000.00				
5	Techos y falsos techos	Global	1.00		30,000.00	30,000.00				
6	Escaleras	Unidad	5.00		28,000.00	140,000.00				
7	Patios	Unidad	2.00		40,000.00	80,000.00				
8	Pasadizos	Global	1.00		25,000.00	25,000.00				
9	Capilla	Unidad	1.00		100,000.00	100,000.00				
10	Otros	Global	1.00		30,000.00	30,000.00				
11	Sistema de Aire Acondicionado	Global	1.00		40,000.00	40,000.00				
12	Cisterna de Agua	Unidad	1.00		13,000.00	13,000.00				
13	Otros	Global	1.00		40,000.00	40,000.00				
6	INMUEBLE UBICADO EN JR. LAMPAN° 559-561, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. (Tasación del 26/02/2020).							5,956,026	1.00	5,956,026
I	Edificación de uso exclusivo	m2	8,928.91				5,736,701			
1	Sótano 1	m2	1,675.00		720.00	1,206,000.00				
2	Sótano 2	m2	1,360.00		720.00	979,200.00				
3	Primer Piso	m2	1,487.48		625.00	929,675.00				
4	Segundo Piso	m2	1,357.86		595.00	807,926.70				
5	Tercer Piso	m2	1,050.00		595.00	624,750.00				
6	Cuarto Piso	m2	1,027.57		595.00	611,404.15				
7	Quinto Piso	m2	840.00		595.00	499,800.00				
8	Sexto Piso	m2	131.00		595.00	77,945.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						219,325			
1	Cisterna	m3	22.50		450.00	10,125.00				
2	Ascensores	Unidad	2.00		65,000.00	130,000.00				
3	Losa Deportiva	m2	450.00		130.00	58,500.00				
4	Techos Livianos	m2	230.00		90.00	20,700.00				

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	METRAJE	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.) Costo Directo	VALOR UNITARIO A NUEVO (US\$/unid.), incluye GG y Utilidad	PARCIALES (US\$)	SUB TOTAL (US\$)	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV	FACTOR DE AJUSTE - CASO DE PATRIMONIO	ESTIMADO DE VALOR A NUEVO (US\$), sin IGV
7	RAUL PORRAS BARRENECHEA. INMUEBLE UBICADO EN JR. UCAYALI N° 337, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA (Tasación de 26/02/2020).							1,872,559	1.00	1,872,559
I	Edificación de uso exclusivo	m2	2,235.48				1,802,159			
1	Sótano	m2	187.48		655.00	122,799.40				
2	Primer Piso	m2	547.75		820.00	449,155.00				
3	Segundo Piso	m2	547.75		820.00	449,155.00				
4	Tercer Piso	m2	547.75		820.00	449,155.00				
5	Cuarto Piso	m2	404.75		820.00	331,895.00				
II	Obras complementarias, instalaciones y/o equipos permanentes de la Edificación.						70,400			
1	Cisterna	m3	12.00		450.00	5,400.00				
2	Ascensores	Unidad	1.00		65,000.00	65,000.00				
	TOTAL (US\$):							15,671,583		21,818,127



Marsh es parte de la familia de Marsh McLennan Companies, incluyendo Guy Carpenter, Mercer y Oliver Wyman Group (incluyendo Lippincott y NERA Economic Consulting)

Este documento y cualquier recomendación, análisis o asesoramiento proporcionado por Marsh (colectivamente, el "Análisis de Marsh") están destinados únicamente a la entidad identificada como el destinatario en este documento ("usted"). Este documento contiene información confidencial y de propiedad exclusiva de Marsh y no puede compartirse con ningún tercero, incluidos otros productores de seguros, sin el consentimiento previo por escrito de Marsh. Cualquier declaración relacionada con asuntos actuariales, fiscales, contables o legales se basa únicamente en nuestra experiencia como corredores de seguros y consultores de riesgos y no se debe confiar en ella como asesoramiento actuarial, contable, fiscal o legal, para lo cual debe consultar a sus propios asesores profesionales. Cualquier modelado, análisis o proyección está sujeto a incertidumbre inherente, y el Análisis de Marsh podría verse afectado materialmente si cualquier suposición, condición, información o factor subyacente es inexacto o incompleto o debería cambiar. La información contenida en este documento se basa en fuentes que creemos confiables, pero no hacemos ninguna representación o garantía en cuanto a su exactitud. Marsh no tendrá ninguna obligación de actualizar el Análisis de Marsh y no tendrá ninguna responsabilidad hacia usted o cualquier otra parte con respecto al Análisis de Marsh o a cualquier servicio proporcionado por un tercero a usted o a Marsh. Marsh no hace ninguna representación o garantía con respecto a la aplicación de los términos de la póliza o la condición financiera o solvencia de las aseguradoras o reaseguradoras. Marsh no garantiza la disponibilidad, el costo o los términos de la cobertura del seguro. Todas las decisiones con respecto a la cantidad, el tipo o los términos de cobertura serán responsabilidad última de usted. Si bien Marsh puede proporcionar consejos y recomendaciones, usted debe decidir sobre la cobertura específica que sea apropiada para sus circunstancias particulares y posición financiera. Al aceptar este informe, usted reconoce y acepta los términos, condiciones y exenciones de responsabilidad establecidos anteriormente.

Derechos de autor © 2022 Marsh LLC. Todos los derechos reservados.