



### HOJA RESUMEN DE LA REVALUACION N° 051- 2013

**SOLICITANTE** : NEPTUNIA S.A.

**PROPIETARIO** : NEPTUNIA S.A.

**FECHA DE VALUACION** : MIRAFLORES, 23 DE ENERO DEL AÑO 2013

**TASADOR** : ING. GUILLERMO SARRIA S.A. INGENIEROS TASADORES

**DIRECCION DEL INMUEBLE:** AV. NESTOR GAMBETTA KM. 14.2, EX FUNDO MARQUEZ, DISTRITO CALLAO, PROVINCIA DEL CALLAO.

**OCUPACION** : LOCAL COMERCIAL

**VALOR COMERCIAL ESTIMADO** : S/. 76'244,210.00 (US\$ 29'324,696.00)

**VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO** : S/. 62'505,001.00 (US\$ 24'040,385.00)

*Guillermo Sarria*  
Ing. Guillermo Sarria Arena  
Registro Colegio Ingenieros N° 3013  
C.T.T.P. 380



**SOLICITANTE** : NEPTUNIA S.A.

**REFERENTE** : REVALUACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE  
DE PROPIEDAD DE NEPTUNIA S.A.

**FECHA** : MIRAFLORES, 23 DE ENERO DEL AÑO 2013.

---

**UBICACION**

Av. Néstor Gambetta Km. 14.2, Ex Fundo Márquez, Distrito Callao, Provincia del Callao.

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS**

Frente : con 222.83 m., distante a 43.20 m., colinda con el eje de la Autopista Callao-Ventanilla (Av. Néstor Gambetta).

Derecha : entrando con 153.60 m., colinda con la calle de acceso s/n.

Izquierda : entrando con 153.60 m. colinda con la calle de acceso s/n.

Fondo : con 81.30 m., colinda con las sub-parcelas A-1 y A-2.

**PERIMETRO DEL TERRENO:** 654.53 m.

**AREA**

Encerrando un área de 36,663.90 m<sup>2</sup>.

**INSCRIPCION**

CRI del 16.05.09.  
Ficha N° 25624.

## **DESCRIPCION Y DISTRIBUCION, ÁREA, ESTADO DE CONSERVACION Y EDAD**

Local Comercial compuesto por edificaciones y construcciones, conocido como Anexo.

- 1.- **GARITA DE VIGILANCIA**.- Control de ingreso peatonal.  
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, puerta contraplacada, paredes de ladrillo caravista, ventanas sin marco.  
Área: 5.00 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 2.- **GARITA DE CONTROL**.- Control de ingreso vehicular.  
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, ventanas fijas de vidrio polarizado, puerta contraplacada.  
Área: 7.80 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 3.- **BAÑO**.- Adyacente a garita de control.  
Características: Techo de concreto aligerado, piso y paredes enchapados en vitrificados, servicios blancos, puerta contraplacada.  
Área: 2.00 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 4.- **GARITA DE CONTROL DE BALANZA**.-  
Características: Techo de concreto aligerado, paredes de ladrillo caravista, piso de cemento, puerta contraplacada, ventanas de fierro.  
Área: 8.25 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 5.- **OFICINAS DESOCUPADAS**.-  
Características: Galpón conformado por containers de 20' y 40' y una edificación metálica con techo a dos aguas de plancha metálica de sección cuadrada, piso de cemento con cobertura de vinílico, ventanas de aluminio, las paredes están constituidas con paneles con fibra aislante en su interior.  
Área: 57.80 m<sup>2</sup>. (edificación metálica).  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años, la oficina se encuentra desocupada.
- 6.- **OFICINA DE ADUANAS**.-  
Características: Techo de concreto aligerado, piso vitrificado, ventanas sin marco, puerta contraplacada, paredes de ladrillo caravista.  
Área: 10.90 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 7.- **S.E. ELECTRICA N° SE-09 SV.AX ALTA TENSION**  
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, paredes de ladrillo caravista, puertas metálicas.  
Área: 54.80 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

8.- **ALMACEN 1, 2, 3.-**

Características: Techo metálico abovedado con vigería metálica, paredes metálicas, piso de cemento, la sección inicial es abierta, altura de paredes 6.20 m.

Área: 1,446.80 m<sup>2</sup>.

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

9.- **ALMACEN 6C (ABIERTO).-**

Características: Almacén abierto con techo abovedado de eternit sostenido por columnas reticuladas, piso de cemento, altura de columnas 6.20 m.

Área: 1,059.30 m<sup>2</sup>.

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

10.- **ALMACEN.-**

Características: Almacén cerrado con techo metálico abovedado, paredes metálicas con altura de 6.20 m.

Área: 1,059.30 m<sup>2</sup>.

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

- Piso asfalto: 30,000.00 m<sup>2</sup>.
- Cerco ladrillo caravista con columnas y vigas de concreto armado (h=3.00 m): 815.00 m.

**VALOR DE REPOSICION DEL INMUEBLE**

**Metodología**

Según norma el Reglamento Nacional de Tasaciones y del Reglamento General de Tasaciones del Perú del C.T.T.P. y Resolución de la S.B.S. N° 808-2003.

Teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores concurrentes:

- Ubicación del predio.
- Acceso directo desde vías públicas.
- Zonificación de la zona.
- Visita de inspección de campo y del entorno.
- Influencia poblacional.
- Servicios de infraestructura instalados: pistas, veredas, agua, desagüe, electricidad.
- Equipamiento urbano que posee la zona: escuelas, universidades, áreas de salud, puestos policiales, etc.
- Influencias comerciales e industriales.
- Valores comerciales del Mercado Inmobiliario.

**INVESTIGACION DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA**

UBICACIÓN	PRECIO UNITARIO US\$	REFERENCIA
Ventanilla-Callao Av. Néstor Gambetta Km. 6	US\$ 2,500.00/m <sup>2</sup>	Bco. Datos
Ventanilla-Callao Av. Néstor Gambetta Km 7.5	US\$ 800.0/m <sup>2</sup>	Bco. datos.

**1) VALUACION DIRECTA O DE REPOSICION (Vd)**

**a) Valor Terreno (Vt)**

Para el valor del terreno se ha tenido en cuenta nuestro Banco de Datos y apreciaciones del mercado inmobiliario de la zona.

Considerando un valor de S/. 1,820.00/m<sup>2</sup> (US\$ 700.00/m<sup>2</sup>)

Se tiene:

$$\begin{aligned}
 Vt &= 36,663.90 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 1,820.00/\text{m}^2 &= & \text{S/. } 66'728,298.00 \\
 &\quad \text{Bonificación por esquina 10\%} &= & \text{S/. } 6'672,830.00 \\
 &&& \text{S/. } 73'401,128.00
 \end{aligned}$$

**- Valor Terreno = S/. 73'401,128.00**

**b) Valor Construcción (Vc)**

De acuerdo a las características y materiales usados se consideran los siguientes valores:

$$\begin{aligned}
 Vc &= 14.80 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 1,100.00/\text{m}^2 \times 0.97 &= & \text{S/. } 15,792.00 \\
 &\quad 8.25 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 1,000.00/\text{m}^2 \times 0.97 &= & \text{S/. } 8,002.00 \\
 &\quad 57.80 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 285.00/\text{m}^2 \times 0.96 &= & \text{S/. } 15,814.00 \\
 &\quad 10.90 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 650.00/\text{m}^2 \times 0.97 &= & \text{S/. } 6,872.00 \\
 &\quad 54.80 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 500.00/\text{m}^2 \times 0.98 &= & \text{S/. } 26,852.00 \\
 &\quad 2,506.10 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 280.00/\text{m}^2 \times 0.97 &= & \text{S/. } 680,657.00 \\
 &\quad 1,059.30 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 380.00/\text{m}^2 \times 0.98 &= & \text{S/. } 394,483.00 \\
 &&& \text{S/. } 1'148,472.00
 \end{aligned}$$

**- Valor Construcción = S/. 1'148,472.00**

c) **Valor Obras Complementarias (Voc)**

$$\begin{aligned} \text{Voc} &= 30,000.00 \text{ m}^2 \times \text{S/}. 50.00/\text{m}^2 \times 0.97 = \text{S/}. 1'455,000.00 \\ &815.00 \text{ m.} \times \text{S/}. 300.00/\text{m.} \times 0.98 = \text{S/}. \underline{239,610.00} \\ &\text{S/}. 1'694,610.00 \end{aligned}$$

- Valor Obras Complementarias = S/. 1'694,610.00

Luego:

$$\text{VALUACION DIRECTA} = V_t + V_c + V_{oc}$$

$$\text{VALUACION DIRECTA} = \text{S/}. 73'401,128.00 + \text{S/}. 1'148,472.00 + \text{S/}. 1'694,610.00$$

$$\text{VALUACION DIRECTA O DE REPOSICION (Vd)} = \text{S/}. \underline{76'244,210.00}$$

(US\$ 29'324,696.00)

2) **VALUACION INDIRECTA (Vi)**

No se practica.

3) **VALUACION DEFINITIVA (VD)**

$$\text{VALUACION DEFINITIVA} = \text{VALUACION DIRECTA} = \text{S/}. 76'244,210.00$$

$$\text{VALUACION DEFINITIVA (VD)} = \text{S/}. \underline{76'244,210.00} \quad (\text{US\$ } 29'324,696.00)$$

**De lo que se deduce:**

- Valor Terreno	=	S/}. 73'401,128.00	(US\$ 28'231,203.00)
- Valor Construcción	=	S/}. 1'148,472.00	(US\$ 441,720.00)
- Valor Obras Complementarias	=	S/}. 1'694,610.00	(US\$ 651,773.00)
		<b>S/}. 76'244,210.00</b>	<b>(US\$ 29'324,696.00)</b>

---

4) **VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ( VC)**

De acuerdo a la evaluación de precios del entorno, se considera que la Valuación Definitiva calculada refleja el Valor Comercial del inmueble valuado.

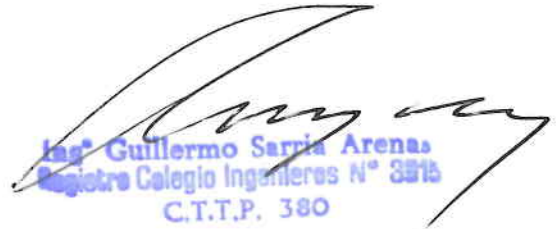
**VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE = S/. 76'244,210.00**  
**(US\$ 29'324,696.00)**

**SON: SETENTISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTICUATRO MIL DOSCIENTOS DIEZ Y 00/100 NUEVOS SOLES.**

La presente Valuación se ha efectuado con total independencia de criterio aplicando Normas vigentes.

**Nota:**

Ver Anexo N° 1.

  
Ing. Guillermo Sarria Arenas  
Registro Colegio Ingenieros N° 3815  
C.T.T.P. 380

**ANEXO No. 1**

**VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO**

Se refiere al Valor Neto que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta descontando los castigos y cargos respectivos, como costos de Valuación, publicidad, mantenimiento, comisión ventas y un ajuste para la venta en un plazo prudencial.

**DEDUCCIONES APLICABLES**

- Gastos Publicidad	:	0.010%
- Gastos de Valuación para Realización	:	0.005%
- Comisiones de Ventas	:	3.000%
- Mantenimiento	:	<u>0.010%</u>
<b>Sub Total</b>	:	<b>3.025%</b>
- Deducción por Venta en un plazo prudencial estimado de 90 días	:	<u>15.000%</u>
<b>Total</b>	:	<b>18.025% (factor 0.8198)</b>

Se considera que el Valor de Realización en el Mercado asciende a la suma de:  
**S/. 62'505,001.00 (US\$ 24'040,385.00)**

Miraflores, 23 de Enero del año 2013.

1\$ = S/. 2.60

  
Ing. Guillermo Sarria Arena.  
Registro Colegio Ingenieros N° 3313  
C.T.T.P. 380