

HOJA RESUMEN DE LA REVALUACION N° 053 – 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/. 135'388,111.00 (US\$ 52'072,350.00)**

VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO: **S/. 110'991,174.00 (US\$ 42'688,913.00)**



Nº 053-2013

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 Gamba Km. 14.2, Ex Fundo Márquez, Distrito Callao, Provincia del Callao.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Frente : con línea quebrada de 5 tramos, el primer tramo partiendo del lindero izquierdo en línea recta de 76.61 m., el segundo tramo dobla a la izquierda en línea recta de 7.60 m., el tercer tramo dobla a la derecha en línea recta de 5.00 m., el cuarto tramo dobla a la derecha en línea recta de 7.60 m. y el quinto tramo dobla a la izquierda en línea recta de 270.55 m., colindando el primer y quinto tramo con la autopista Callao Ventanilla, el segundo, tercer y cuarto con la subestación eléctrica Callao-Ventanilla.
Derecha : entrando en línea recta de 165.00 m. colinda con propiedad de terceros.
Izquierda : entrando en línea recta de 199.00 m. colinda con la Calle "D".
Fondo : en línea recta de 364.25 m. y colinda con propiedad de terceros.

PERIMETRO DEL TERRENO: 1,095.61 m.

AREA

Encerrando un área de 65,348.50 m².

INSCRIPCION

CRI del 25.05.09.
Partida Nº 70338817.

DESCRIPCION Y DISTRIBUCION, ÁREA, ESTADO DE CONSERVACION Y EDAD

Local Comercial con oficinas administrativas y almacén, conocidos como Llenos.

- 1.- CASETA DE CONTROL VEHICULAR.-
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, ventanas vidrio autoportante polarizados, puerta contraplacada, paredes de ladrillo caravista.
Área: 4.00 m²
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 2.- GARITA DE CONTROL.- Control de ingreso peatonal.
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, ventanas fijas de vidrio polarizado, paredes de ladrillo caravista, puerta contraplacada.
Área: 7.80 m².
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 3.- OFICINA DE SEGURIDAD.- Al costado de garita de control.
Características: Techo de eternit gris sobre viguería metálica, piso de cemento, paredes de ladrillo caravista, ventanas sin marco, puerta contraplacada.
Área: 26.20 m².
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 4.- CASETA HIDRONEUMÁTICA.-
Características: Techo de eternit gris, piso de cemento, paredes de ladrillo caravista, puerta metálica.
Área: 9.60 m².
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 5.- SERVICIOS HIGIENICO ESTIBADORES.-
Características: Techo de eternit, pisos y paredes enchapados en mayólicas, servicios blancos, puerta contraplacada.
Área: 16.40 m².
- 6.- OFICINA A. Edificio de oficinas de 3 pisos.
Características: Techo de concreto aligerado, piso vitrificado, ventanas vidrio autoportante, puertas contraplacadas, escalera revestida con piedra laja.
Distribución:
Primer Piso: Oficinas Multitainer (con puerta hacia el exterior), ½ baño, depósito de útiles de limpieza
Segundo Piso: Oficinas Multitainer, ½ baño.
Tercer Piso: Oficina de recursos humanos, ½ baño.
Área:
Primer Piso : 83.70 m²
Segundo Piso : 83.70 m²
Tercer Piso : 83.70 m²
251.10 m².
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

7.- OFICINA B.- Edificio de Oficinas de 2 pisos.

Características: Techo de concreto aligerado, piso vitrificado, ventanas con vidrio autoportante, divisiones interiores con mampara de aluminio, puertas de aluminio y contraplacadas, puerta de ingreso de 2 hojas de vidrio templado, escalera exterior revestida en piedra laja, baños con enchape vitrificado paredes y pisos, servicios blancos.

Área:

Primer Piso : 295.81 m².

Segundo Piso : 276.18 m²
571.99 m².

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

8.- ALMACEN NFL 1.-

Características: Almacén enmallado con estructura metálica (Ø2"), techo eternit gris, piso de cemento.

Área: 44.20 m².

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

9.- ALMACEN 1.-

Características: Techo de eternit gris con viguería metálica, piso de cemento, paredes de ladrillo caravista, portón de ingreso metálico.

Área: 1,303.40 m².

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

10.- ALMACEN 2 (ALMACEN ABIERTO.-

Características: Techo metálico con viguería metálica sobre columnas reticuladas, piso de cemento, las paredes al frente y al fondo están constituidas por estructura metálica con mallas, el costado derecho entrando está cubierto con telas plásticas y al costado izquierdo se apoya en el Almacén 1.

Área: 1,527.00 m².

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

11.- S.E. ELECTRICA N° SE-10 SV.LL ALTA Y BAJA TENSIÓN.-

Características: Techo de concreto aligerado al costado paredes de ladrillo caravista, al frente dos hojas metálicas deslizantes como portones, piso de cemento.

Área: 49.80 m².

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Área patio maniobras y circulación, asfalto con 53.000,00 m².
- Cerco ladrillo caravista con columnas y vigas de concreto armado, altura 3.00 m.: 1.100,00 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 N. Gambetta Km. 6	250.00/m ²	Bco. Datos
Ventanilla - Callao N. Gambetta Km. 7.5	800.00/m ²	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/m² (US\$ 700.00/m²)

Se tiene:

$$\begin{aligned}
 V_t &= 65,348.52 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 1,820.00/\text{m}^2 = \text{S/. } 118'934,306.00 \\
 \text{Bonificación por esquina } 10\% &= \underline{\text{S/. } 11'893,431.00} \\
 &= \text{S/. } 130'827,737.00
 \end{aligned}$$

- Valor Terreno = S/. 130'827,737.00

b) Valor Construcción (Vc)

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

Vc =	11.80 m ² x S/. 1,100.00/m ² x 0.97	= S/. 12,591.00
	52.20 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.97	= 20,254.00
	823.09 m ² x S/. 800.00/m ² x 0.97	= 638,718.00
	1,571.20 m ² x S/. 380.00/m ² x 0.97	= 579,144.00
	1,303.40 m ² x S/. 320.00/m ² x 0.97	= 404,575.00
	49.80 m ³ x S/. 300.00/m ³ x 0.97	= 14,492.00
		<u>S/. 1'669,774.00</u>

- Valor Construcción = S/. 1'669,774.00

c) Valor Obras Complementarias (Voc)

Voc =	53,000.00 m ² x S/. 50.00/m ² x 0.97	= S/. 2'570,500.00
	1,100.00 m. x S/. 300.00/m. x 0.97	= 320,100.00
		<u>S/. 2'890,600.00</u>

- Valor Obras Complementarias = S/. 2'890,600.00

Luego:

VALUACION DIRECTA = Vt + Vc + Voc

VALUACION DIRECTA = S/. 130'827,737.00 + S/. 1'669,774.00 + S/. 2'890,600.00

VALUACION DIRECTA O DE REPOSICION (Vd) = S/. 135'388,111.00
(US\$ 52'072,350.00)

2) VALUACION INDIRECTA (Vi)

No se practica.

3) **VALUACION DEFINITIVA (VD)**

VALUACION DEFINITIVA = VALUACION DIRECTA = S/. 135'388,111.00

VALUACION DEFINITIVA (VD) = S/. 135'388,111.00 (US\$ 52'072,350.00)

De lo que se deduce:

- Valor Terreno	=	S/. 130'827,737.00	(US\$ 50'318,360.00)
- Valor Construcción	=	S/. 1'669,774.00	(US\$ 642,221.00)
- Valor Obras Complementarias	=	S/. 2'890,600.00	(US\$ 1'111,769.00)
		<u>S/. 135'388,111.00</u>	<u>(US\$ 52'072,350.00)</u>

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/. 135'388,111.00
(US\$ 52'072,350.00)

SON: CIENTO TREINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS
OCHENTIOCHO MIL CIENTO ONCE 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° 2015
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>
Sub Total	:	3.025%
- Dedución por Venta en un plazo prudencial estimado de 90 días	:	<u>15.00%</u>
Total	:	18.025% (factor 0.8198)

Se considera que el Valor de Realización en el Mercado asciende a la suma de:
S/. 110'991,174.00 (US\$ 42'688,913.00)

Miraflores, 23 de Enero del año 2013.

1\$ = S/. 2.60


Ing° Guillermo Sarria Arenas
Registro Colegio Ingenieros N° 2013
C.T.T.P. 380