

## HOJA RESUMEN DE LA REVALUACION N° 054 – 2013

**SOLICITANTE** : NEPTUNIA S.A.

**PROPIETARIO** : NEPTUNIA S.A.

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

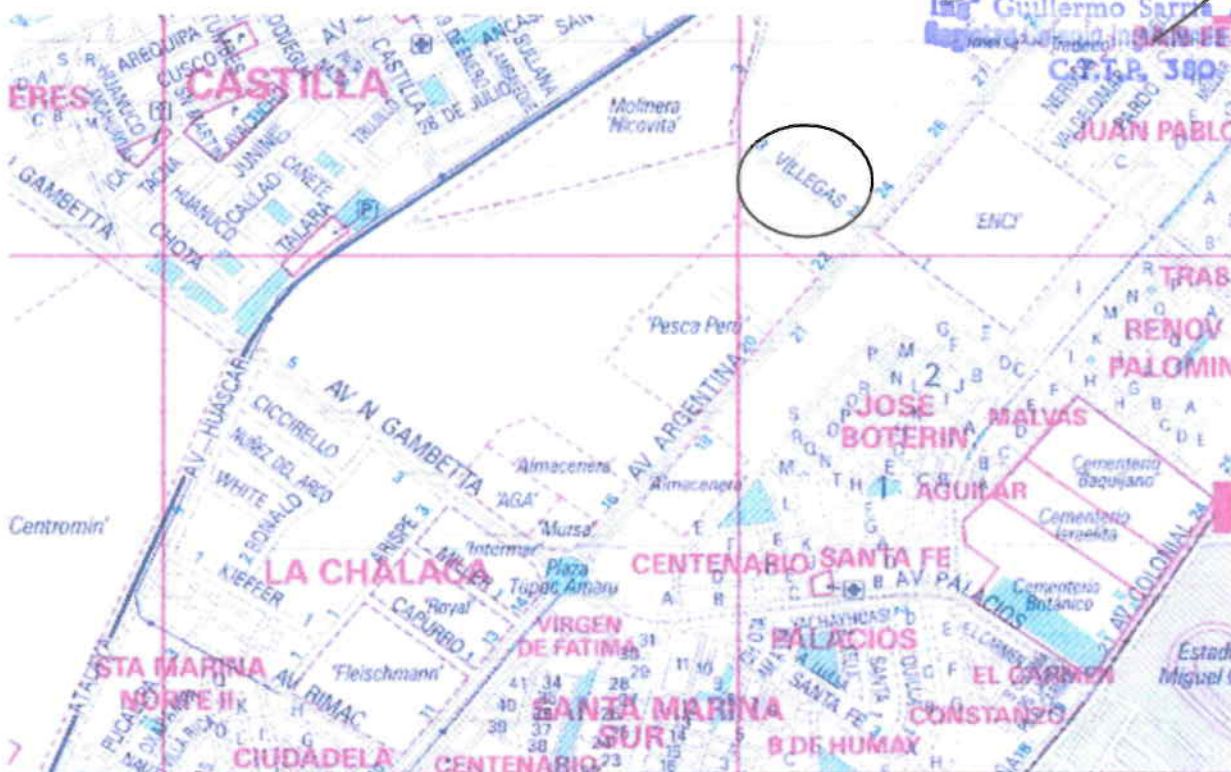
**TASADOR** : ING. GUILLERMO SARRIA S.A. INGENIEROS TASADORES

**DIRECCION DEL INMUEBLE:** CALLEJON VILLEGAS N° 405-415 Y CALLE UNO N° 107-111, DISTRITO CALLAO, PROVINCIA DEL CALLAO.

**OCUPACION** : LOCAL COMERCIAL

**VALOR COMERCIAL ESTIMADO** : S/. 109'106,728.00 (US\$ 41'964,126.00)

**VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO** : S/. 89'445,694.00 (US\$ 34'402,190.00)



Nº 054-2013

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

Callejón Villegas Nº 405-415 y Calle Uno Nº 107-111, Distrito Callao, Provincia del Callao.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Se indica en la respectiva Independización.

AREA

Encerrando un área de 91,408.00 m<sup>2</sup>.

INSCRIPCION

Partida Nº 770094616.  
As. 4, Fs. 411 del Tomo 78.

## DESCRIPCION Y DISTRIBUCION – EDIFICACION – EDAD Y CONSERVACION

Local Comercial en zona Industrial Av. Argentina, compuesto por edificaciones y construcciones de oficinas administrativas.

- 1.- **EDIFICIO DE OFICINAS A.-** Edificio administrativo y de atención al público.  
Características: Estructura metálica de dos pisos, con columnas, vigas y templadores de acero, paredes de drywall, piso vitrificado, techo aligerado de concreto y falso techo acústico, ventanas fijas, parte de las divisiones interiores confeccionadas en aluminio, los baños ubicados en ambos pisos cuentan con enchape de mayólicas en paredes y pisos, servicios blancos, escalera metálica con cobertura de jebe. La distribución es la siguiente:  
Primer Piso: Oficinas, baños internos y externos, sala de atención al público, escalera de ascenso al 2do piso.  
Segundo Piso: Sala de reuniones, oficinas de recursos humanos, capacitación y desarrollo, sub gerencia de mantenimiento y seguridad industrial.  
Área: El área total construida es de 827.48 m<sup>2</sup>., correspondiendo 413.74 m<sup>2</sup>. a cada piso.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 2.- **EDIFICIO DE OFICINAS B.-** Edificio de oficinas de un piso.  
Características: Techo de concreto aligerado, oficinas con piso vitrificado, puertas de aluminio, contraplacadas y metálicas, cuenta con oficinas de aduanas, senasa, servicios de operaciones (ventanillas de atención al público), servicios higiénicos y vestidor. Los servicios higiénicos son enchapados de mayólicas en paredes y pisos y servicios blancos.  
Área: 336.48 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 3.- **SUB ESTACION ALTA TENSION N° 7.-**  
Características: Techo de concreto aligerado, piso de cemento, puerta metálica, dos ventanas con malla metálica.  
Área: 46.83 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 4.- **TALLER DE MAESTRANZA.-** Galpón delimitado lateralmente por containers metálicos montados, dos en cada lado, que se usan como oficinas y almacenes.  
Características: Paredes altura 5.20 m, techo metálico con canal rectangular, vigería metálica, piso de cemento, a los costados containers metálicos superpuestos en dos pisos usados como oficinas y almacenes, al interior tres cubículos enmallados que se usan como cuarto de compresor, área de hidráulica y almacén 4 de mantenimiento, cuenta con servicios higiénicos y vestidor del personal, estos ambientes están enchapados en mayólicas paredes y pisos y los servicios son blancos.  
Área: 523.15 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 5.- **OFICINA DE BALANZA N° 7.-**  
Características: Estructura metálica con techo y paredes metálicas, ventanas sin marco, montado sobre pilotes de acero de 4x4".  
Área: 7.0 m<sup>2</sup>.  
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

## 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<br>US\$ | REFERENCIA |
|--|-------------------------|------------|
| Av. Argentina cdra. 30<br>(C.C. Minka) | 1,500.00/m <sup>2</sup> | Bco. Datos |
| Av. Faucett con Av. Argentina          | 1,000.00/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/. 1,040.00/m<sup>2</sup> (US\$ 400.00/m<sup>2</sup>)

Se tiene:

$$\begin{aligned}
 Vt &= 91,408.00 \text{ m}^2 \times \text{S}/. 1,040.00/\text{m}^2 = \text{S}/. 95'064,320.00 \\
 \text{Bonificación por esquina } 10\% &= \underline{\quad 9'506,432.00} \\
 &= \text{S}/. 104'570,752.00
 \end{aligned}$$

- Valor Terreno = S/. 104'570,752.00

b) Valor Construcción (Vc)

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

$$\begin{aligned}
 Vc &= 827.48 \text{ m}^2 \times S/. 800.00/\text{m}^2 \times 0.97 = S/. 642,124.00 \\
 &336.48 \text{ m}^2 \times S/. 700.00/\text{m}^2 \times 0.97 = 228,470.00 \\
 &46.83 \text{ m}^2 \times S/. 300.00/\text{m}^2 \times 0.97 = 13,628.00 \\
 &523.15 \text{ m}^2 \times S/. 300.00/\text{m}^2 \times 0.97 = 152,237.00 \\
 &32.30 \text{ m}^2 \times S/. 900.00/\text{m}^2 \times 0.97 = 28,198.00 \\
 &47.52 \text{ m}^2 \times S/. 200.00/\text{m}^2 \times 0.97 = \underline{9,219.00} \\
 &S/. 1'073,876.00
 \end{aligned}$$

- Valor Construcción = S/. 1'073,876.00

c) Valor Obras Complementarias (Voc)

$$\begin{aligned}
 Voc &= 70,000.00 \text{ m}^2 \times S/. 50.00/\text{m}^2 \times 0.89 = S/. 3'115,000.00 \\
 &1,300.00 \text{ m.} \times S/. 300.00/\text{m.} \times 0.89 = \underline{347,100.00} \\
 &S/. 3'462,100.00
 \end{aligned}$$

- Valor Obras Complementarias = S/. 3'462,100.00

Luego:

VALUACION DIRECTA = Vt + Vc + Voc

VALUACION DIRECTA = S/. 104'570,752.00 + S/. 1'073,876.00 + S/. 3'462,100.00

VALUACION DIRECTA O DE REPOSICION (Vd) = S/. 109'106,728.00  
(US\$ 41'964,126.00)

2) VALUACION INDIRECTA (Vi)

No se practica.

**3) VALUACION DEFINITIVA (VD)**

VALUACION DEFINITIVA = VALUACION DIRECTA = S/. 109'106,728.00

VALUACION DEFINITIVA (VD) = S/. 109'106,728.00 (US\$ 41'964,126.00)

**De lo que se deduce:**

|                               |   |                           |                             |
|-------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| - Valor Terreno               | = | S/. 104'570,752.00        | (US\$ 40'219,520.00)        |
| - Valor Construcción          | = | S/. 1'073,876.00          | (US\$ 413,029.00)           |
| - Valor Obras Complementarias | = | S/. 3'462,100.00          | (US\$ 1'331,577.00)         |
|                               |   | <b>S/. 109'106,728.00</b> | <b>(US\$ 41'964,126.00)</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/. 109'106,728.00**  
**(US\$ 41'964,126.00)**

**SON: CIENTO NUEVE MILLONES CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO 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° 3015  
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  | : | 0.010%                         |
| <b>Sub Total</b>   | : | <b>3.025%</b>                  |
| - Deducción por Venta en un plazo prudencial estimado de 90 días | : | 15.000%                        |
| <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/. 89'445,694.00 (US\$ 34'402,190.00)

Miraflores, 23 de Enero del año 2013.

1\$ = S/. 2.60

  
Ing. Guillermo Sarria Arenas  
Registro Colegio Ingenieros N° 3915  
C.T.T.P. 380