

HOJA RESUMEN DE LA VALUACION N° 1222 – 2012

SOLICITANTE : **OPERADORA PORTUARIA S.A.**

PROPIETARIO : **OPERADORA PORTUARIA S.A. (OPORSA)**

FECHA DE VALUACION : **MIRAFLORES, 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012**


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

DIRECCION DEL INMUEBLE: **AV. NESTOR GAMBETTA, ALTURA KM. 13 LA PAMPILLA, DISTRITO VENTANILLA, PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO.**

OCUPACION : **TERRENO**

VALOR COMERCIAL ESTIMADO : **S/. 73'491,045.00 (US\$ 28'265,787.00)**

VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO : **S/. 55'044,792.00 (US\$ 21'171,074.00)**


Ing. Guillermo Sarria Arenas
Registro Colegio Ingenieros N° 3818
C.T.T.P. 380

SOLICITANTE : OPERADORA PORTUARIA S.A.

REFERENTE : VALUACION COMERCIAL DE UN TERRENO DE PROPIEDAD DE OPERADORA PORTUARIA S.A. (OPORSA)

FECHA : MIRAFLORES, 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012.

UBICACION

Av. Nestor Gambetta, altura Km. 13 La Pampilla, Distrito Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Por el Norte : colinda con el área desmembrada a favor de COFOPRI con un tramo recto: Tramo A-B con 365.00 m. y un ángulo de 90°2'2", con una longitud total de 365.00 m.

Por el Este : colinda con Petro Perú Lote A-4 con 1 tramo recto: Tramo B-C con 214.86 m. y un ángulo de 111°55'34" con una longitud total de 214.86m.

Por el Sur : colinda con Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial (Corpac-Estación Chillón) con 1 tramo recto: Tramo C-D con 445.35 m. y un ángulo de 68°4'26" con una longitud total de 444.35 m.

Por el Oeste : colinda con Petro Perú Lote A-4 con 1 tramo recto: Tramo D-A con 199.32 m. y un ángulo de 89°57'58" con una longitud total de 428.68 m.

PERIMETRO DEL TERRENO: 1,224.53 m.

AREA

Encerrando un área de 80,759.39 m².

INSCRIPCION

Partida Nº 70207687.

DESCRIPCION

Terreno mediterráneo (interior) dentro de un lote mayor denominado A,

VALOR COMERCIAL 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.
- Otros factores: características del suelo, topografía, etc.

INVESTIGACION DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

UBICACIÓN	PRECIO UNITARIO US\$	REFERENCIA
Ventanilla – Callao N. Gambetta Km. 6	250.00/m ² (9,345 m ²)	Bco. Datos
Ventanilla – Callao N. Gambetta Km. 7.5	800.00/m ² (13,410 m ²)	Bco. Datos

1) **VALUACION DIRECTA (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:

$$Vt = 80,759.39 \text{ m}^2 \times S/. 1,820.00/\text{m}^2 \times 0.50 = S/. 73'491,045.00$$

$$\text{- Valor Terreno} = S/. 73'491,045.00$$

Luego:

$$\text{VALUACION DIRECTA} = Vt$$

$$\text{VALUACION DIRECTA} = S/. 73'491,045.00$$

$$\text{VALUACION DIRECTA (Vd)} = \underline{S/. 73'491,045.00}$$

(US\$ 28'265,787.00)

2) **VALUACION INDIRECTA (Vi)**

No se practica.

3) **VALUACION DEFINITIVA (VD)**

$$\text{VALUACION DEFINITIVA} = \text{VALUACION DIRECTA} = S/. 73'491,045.00$$

$$\text{VALUACION DEFINITIVA (VD)} = \underline{S/. 73'491,045.00} \text{ (US\$ 28'265,787.00)}$$

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.

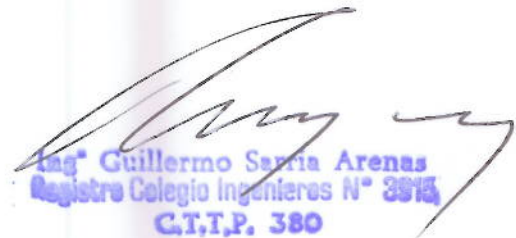
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE = S/. 73'491,045.00
(US\$ 28'265,787.00)

SON: SETENTITRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTIUN MIL CUARENTICINCO 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	:	0.05%
- Gastos de Valuación para Realización	:	0.02%
- Comisiones de Ventas	:	3.00%
- Mantenimiento	:	0.03%
Sub Total	:	3.10%
- Dedución por Venta en un plazo prudencial estimado de 90 días	:	22.00%
Total	:	25.10% (factor 0.749)

Se considera que el Valor de Realización en el Mercado asciende a la suma de:
S/. 55'044,792.00 (US\$ 21'171,074.00)

Miraflores, 31 de Diciembre del año 2012.

1\$ = S/. 2.60


Ing. Guillermo Sarria Arenas
Registro Colegio Ingenieros N° 3816
C.T.T.P. 380

Se adjunta testigo fotográfico.
GS/gz.



VISTA EXTERIOR Y ENTORNO



VISTA INTERIOR