



HOJA RESUMEN DE LA REVALUACION N° 052 – 2013

SOLICITANTE : **NEPTUNIA S.A.**

PROPIETARIO : **NEPTUNIA S.A.**

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

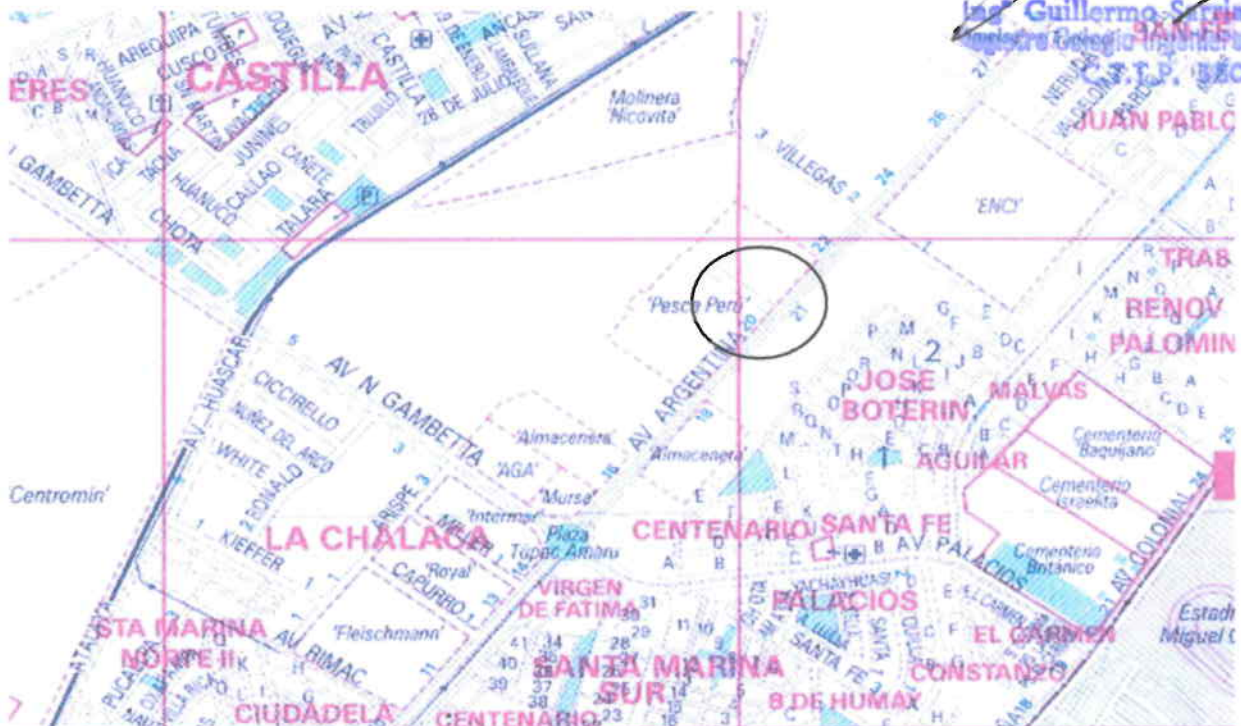
TASADOR : **ING. GUILLERMO SARRIA S.A. INGENIEROS TASADORES**

DIRECCION DEL INMUEBLE: SECCION 8-B DE LA SECCION N° 8, CODIGO CATASTRAL 14-0012, AV. REPUBLICA DE ARGENTINA N° 2085, URB. FUNDO LA CHALACA, DISTRITO CALLAO, PROVINCIA DEL CALLAO.

OCUPACION : **LOCAL COMERCIAL**

VALOR COMERCIAL ESTIMADO : S/. 133'824,915.00 (US\$ 51'471,121.00)

VALOR DE REALIZACION EN EL MERCADO: S/. 109'709,665.00 (US\$ 42'196,025.00)



Guillermo Sarria Arenas
 Inge. Guillermo Sarria Arenas
 Registro Geografico Inmuebles N° 0018
 C.T.P. 820

N° 052-2013

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

Sección 8-B de la Sección N° 8, Código Catastral 14-0012, Av. República de Argentina
N° 2085, Urbanización Fundo La Chalaca, Distrito Callao, Provincia del Callao.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Frente : con Av. Argentina con 85.00 m.
Derecha : con línea quebrada de 5 tramos: 230.00 m., 123.00 m., 48.20 m.,
108.40m. y 78.07 m. colindando con el callejón Villegas.
Izquierda : con línea quebrada de 5 tramos: 100.00 m., 40.00 m., 202.00 m.,
29.00 m. y 200.00 m.

PERIMETRO DEL TERRENO: 1.243.67 m.

AREA

Encerrando un área de 79,854.87 m².
Al área según Ficha de 80,310.57 m². se le deduce 455.70 m². para la calle que da al Pasaje
Benavides.

INSCRIPCION

Ficha N° 45092-B y C.
Partida N° 70084404.

DESCRIPCION Y DISTRIBUCION – EDIFICACION – EDAD Y ESTADO

Local Comercial en donde funciona oficinas (Centro Logística) de la Empresa y Almacenes.

Se compone de las siguientes edificaciones y construcciones:

- 1.- **CASETA DE CONTROL 1:** Caseta de control de ingreso peatonal.
Área: 8.05 m².
Características: Ladrillo caravista, piso de cemento, techo aligerado de concreto, puerta contraplacada.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 2.- **CASETA DE BALANZAS:** Caseta de control de las balanzas de ingreso y salida al Centro Logístico.
Área: 21.18 m².
Características: Paredes de ladrillo caravista externamente, internamente tarrajeados, ventanas sin marco, puerta de madera, piso de cemento, techo aligerado de concreto tarrajeadado, los pozos de balanza miden 18.0 x 3.0 m.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 3.- **CASETA DE BOMBAS:** Sobre cisterna ubicada en módulo de oficinas de trámites y maestranza.
Área: 8.81 m².
Características: Paredes de drywall, techo de calaminas.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 4.- **OFICINAS ADMINISTRATIVAS (PABELLON CENTRAL):** Edificio de tres pisos, incluye un modulo de dos pisos de estructura metálica edificado en la parte delantera del pabellón central, en cuyo primer piso funciona la recepción del edificio administrativo y en el segundo una aula de capacitación.

Área construida en edificio de tres pisos (Remodelado):
Primer Piso : 267.56 m². (Antigüedad 30 años).
Segundo Piso : 267.56 m². (Antigüedad 30 años).
Tercer Piso : 267.56 m². (Antigüedad 30 años).
Características: Vitral en la fachada, puertas de ingreso de vidrio templado de dos hojas, puertas contraplacadas al interior, falso techo decorativo en primer piso y falso techo acústico en segundo y tercer piso, pisos vitrificados, divisiones entre oficinas con mamparas de vidrio, aluminio y paneles tapizados de media altura, baños con paredes enchapadas en mayólicas de color y servicios blancos, escalera con revestimiento de mayólicas y baranda y pasamano de acero inoxidable.

Área construida en módulo metálico:
Primer Piso : 44.44 m². (Antigüedad 30 años).
Segundo Piso : 44.44 m². (Antigüedad 30 años).
Características: Edificio de estructura metálica con paredes conformadas por vitrales, el piso es vitrificado, la puerta de ingreso a la recepción en el primer piso es de dos hojas de vidrio templado.
Estado: Bueno.

- 5.- **CASETA DE SEGURIDAD:** Containers metálicos (2) acondicionados como oficina con pisos laminados, ventanas corredizas y puerta metálica, constituyendo un modulo de dos pisos.
- 6.- **SUB ESTACION N° 1:** Edificación que alberga a los transformadores y tableros de distribución eléctrica.
Área: 36.63 m².
Características: Piso de cemento, paredes de ladrillo caravista al exterior y tarrajeadas al interior, techo de eternit con viguería metálica y puerta metálica.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 7.- **SUB ESTACION ELECTRICA B.T. N° 5:** Cubículo que alberga tableros de distribución eléctrica.
Área: 12.80 m².
Características: Piso de cemento (losa de 40 cms.), techo metálico, paredes de ladrillo caravista y puerta metálica.
Estado: Bueno, antigüedad 6 años.
- 8.- **SUB ESTACION ELECTRICA B.T. N° 6:** Cubículo que alberga tableros de distribución eléctrica.
Área: 12.90 m².
Características: Piso de cemento, techo metálico, paredes de ladrillo caravista y puerta metálica.
Estado: Bueno, antigüedad 6 años.
- 9.- **ENMALLADO PARA GENERADOR ELECTRICO:** Ambiente para albergar al generador eléctrico para emergencias.
Área: 36.88 m².
Características: Ambiente delimitado por malla metálica 2x2" y parantes de tubo cuadrado 2x2" con techo de eternit.
Estado: Bueno, antigüedad 2 años.
- 10.- **SS.HH. DAMAS Y CABALLEROS:**
Área: 33.42 m².
Características: Paredes de ladrillo caravista externamente e internamente enchapados en mayólicas blancas, piso vitrificado, puertas contraplacadas y techo de eternit, servicios blancos.
Estado: Bueno (refaccionado). Antigüedad 19 años
- 11.- **OFICINA TRÁMITES Y MAESTRANZA:** Comprende las oficinas área depósito, oficina central de logística, operaciones, maestranza y vestuario.
Área: 275.79 m².
Características: Techo de eternit y falso techo acústico, ventanas sin marco, puertas de aluminio y madera, paredes de ladrillo caravista externamente y tarrajeados internamente, piso vitrificado. El vestuario tiene piso vitrificado, blancas, techo de eternit, puertas metálicas al ingreso y contraplacadas al interior, servicios blancos.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.

- 12.- **COCINA Y COMEDOR:** Sección en primer piso.
Área: 121.05 m².
Características Comedor: Piso vitrificado, puerta de ingreso de vidrio templado de dos hojas, ventanas de madera, parte del techo de madera y aligerado de concreto armado.
Características Cocina: Paredes y piso enchapados en vitrificados, ventanas sin marco, puertas contraplacadas y baño para uso del personal con paredes y piso enchapados, servicios blancos, puerta contraplacada.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 13.- **COMEDOR DE GERENCIA:** En segundo piso, cuenta con comedor, kitchenette y baño.
Área: 121.05 m² Techo aligerado de concreto armado.
Características: comedor con ventanas sin marco, puertas de madera, piso de madera, techo tarrajado, baño con piso con mayólicas y servicios blancos, kitchenette con piso y paredes enchapadas en mayólicas y muebles altos y bajos en melamina.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 14.- **AMPLIACION DE COMEDOR:** En segundo piso.
Área: 47.00 m².
Características: escalera de acceso en plancha metálica estriada, techo metálico con falso techo acústico, piso laminado, ventanas sin marco.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 15.- **ESCALERA Y HALL DE INGRESO AL COMEDOR:** En parte externa del comedor.
Área: 15.78 m².
Características: Escalera metálica de plancha de fierro estriada.
Estado: Bueno, antigüedad 19 años.
- 16.- **SOTANO:** Ubicado en Almacén B, puerta N° 8 y alberga a la bomba de succión del pozo profundo.
Área: 12.25 m². Techo aligerado de concreto armado.
Características: Cubicúlo de concreto (paredes, piso y techo), sin acabados.
Estado: Bueno, antigüedad 17 años.
- 17.- **CUARTO DE BOMBAS CISTERNA N° 2:** Ubicado en edificio administrativo, ha sido reducido delimitándose por triplay, el área se emplea como oficina.

ALMACENES

- 01.- **ALMACENES 2, 3, 4 Y 5:** Bloque de 4 almacenes de techo abovedado y paredes de ladrillo caravista.
Área: 2,932.55 m².
Características: Los Almacenes 3, 4 y 5 constituyen un solo bloque con divisiones internas de malla metálica, techo abovedado de plancha metálica de canal cuadrado, piso de cemento, el frontis es de estructura metálica con cobertura plástica, paredes de ladrillo caravista altura 6.0 m.

El Almacén N° 2 es de estructura metálica (alfama llena) con 5 arcos metálicos de 7" de ancho, abovedado con techo de eternit gris, paredes de ladrillo caravista en frontis y laterales de altura 6.0 m. portón corredizo de madera, piso de cemento.

Estado: Bueno, antigüedad 17 años.

02.- ALMACÉN 10A: Almacén auxiliar externo.

Área: 1,026.56 m².

Características: Toldo de material plástico (tipo marroquín) con estructura metálica constituida por columnas reticuladas de ángulo 1x1" montadas sobre bases de concreto, la altura total de las columnas es de 4.30 m.

Estado: Regular, antigüedad 17 años.

03.- ALMACENES 9 Y 10: Bloque de dos almacenes.

Área: 2,216.35 m².

Características: Techo abovedado sobre estructura metálica auto soportada, paredes laterales y fondo de ladrillo caravista, frontis de estructura metálica con cobertura plástica tipo marroquín, altura de columnas reticuladas de soporte de la estructura metálica 6.20m., piso de cemento, tres puertas corredizas de 4.10 m. de ancho.

Estado: Bueno, antigüedad 14 años.

04.- ALMACENES 1A, 1B, 1C: Bloque de tres almacenes que constituyen un pabellón de ladrillos caravista.

Área: 3,641.58 m².

Características: Columnas y vigas de amarre de concreto, techo de eternit con vigería metálica, paredes de ladrillo caravista con altura de 5.0 m., piso de cemento, portones metálicos.

Estado: Bueno, antigüedad 30 años.

05.- ALMACEN N° 6: También identificado como Almacén A, incluye las puertas 2, 3 y 4.

Características: Galpón de paredes de estructura metálica con columnas retículas y cobertura en paredes y techo de lamina metálica de canal cuadrado, la altura del galpón es de 11.20 m., piso de cemento y cortinas metálicas.

Área: 3,787.88 m².

Estado: Bueno, antigüedad 14 años.

06.- ALMACEN S/N: También identificado como Almacén B, incluye las puertas 6, 7, 8, 9 y 10.

Área: 6,615.60 m².

Características: Galpón de paredes de estructura metálica con columnas retículas y cobertura en paredes y techo de lamina metálica de canal cuadrado, la altura del galpón es de 11.20 m., piso de cemento y cortinas metálicas.

Estado: Bueno, antigüedad 7 años.

07.- ALMACEN SONY: También identificado como Almacén C, incluye las puertas 11, 12, 13, 14 y 15.

Área: 6,216.0 m².

Características: Galpón de paredes de estructura metálica con columnas reticuladas y cobertura en paredes y techo de lamina metálica de canal cuadrado, la altura del galpón es de 11.20 m., piso de cemento y cortinas metálicas.

Estado: Bueno, antigüedad 7 años.

08. ALMACEN N° 7: Almacén tipo galpón.

Área: 1913.96 m².

Características: Techo abovedado auto soportado con viguería metálica (9 arcos) con columnas reticuladas de 7.20 m de altura, techo de lamina metálica de canal cuadrado, piso de cemento, paredes de ladrillos caravista y laminas metálicas al frente y uno de los costados menores. 2 portones metálicos corredizos de 5.80 m de ancho y 4.0 m de altura

Estado: Bueno, antigüedad 14 años.

09.- ALMACEN N° 8: También identificado como depósito Cajamarquilla.

Área: 541.69 m².

Características galpón de estructura metálica 02" de columnas reticuladas, altura 3.50 m, techo abovedado y cobertura total de material plástico colores azul y naranja tipo marroquín, piso de cemento y puertas corredizas.

Estado: Bueno, antigüedad 8 años.

10.- ALMACEN N° 11: También identificado como ampliación depósito Cajamarquilla.

Área: 5,229.69 m².

Características galpón de estructura metálica 02" de columnas reticuladas, altura 5.80 m, techo abovedado y cobertura total de material plástico colores azul y naranja tipo marroquín, piso de cemento y puertas corredizas.

Estado: Bueno, antigüedad 2 años.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Pistas y accesos: 28,300.00 m². (concreto 6") y 15,800.00 m². (asfalto 2").
- Cercos ladrillo: 1,200.00 m. (h = 3.00 - 4.00 m.).
- Cisternas (80.00 m³), torreones (4).

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Metodología

Según norma el Reglamento Nacional de Tasaciones y del Reglamento General de Tasaciones del Perú del C.F.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 (CZ - Comercial).
- 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
Av. Argentina cdra. 30 (C.C. Minka)	1,500.00/m ²	Bco. Datos
Av. Faucett con Av. Argentina	1,000.00/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/. 2,080.00/m² (US\$ 800.00/m²)

Se tiene:

$$\begin{aligned}
 V_t &= 85.00 \times 3 = 21,675.00 \text{ m}^2 \times S/. 2,080.00/\text{m}^2 \times 1.00 = S/. 45'084,000.00 \\
 \text{Resto del área} &= 58,179.87 \text{ m}^2 \times S/. 2,080.00/\text{m}^2 \times 0.50 = \underline{60'507,065.00} \\
 &S/. 105'591,065.00 \\
 \text{Bonificación por dos frentes 10\%} &= \underline{10'559,107.00} \\
 &S/. 116'150,172.00
 \end{aligned}$$

- Valor Terreno = S/. 116'150.172.00

b) Valor Construcción (Vc)

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

Vc =	8.05 m ² x S/. 1,000.00/m ² x 0.84 =	S/. 6,762.00
	21.18 m ² x S/. 900.00/m ² x 0.84 =	16,012.00
	8.81 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.79 =	2,784.00
	802.68 m ² x S/. 930.00/m ² x 0.94 =	701,703.00
	44.44 m ² x S/. 570.00/m ² x 0.79 =	20,011.00
	44.40 m ² x S/. 570.00/m ² x 0.79 =	19,993.00
	36.63 m ² x S/. 280.00/m ² x 0.84 =	8,615.00
	12.80 m ² x S/. 380.00/m ² x 0.94 =	4,572.00
	12.90 m ² x S/. 220.00/m ² x 0.94 =	2,668.00
	36.88 m ² (Estimado)	= 3,000.00
	33.42 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.89 =	11,898.00
	275.79 m ² x S/. 480.00/m ² x 0.84 =	111,199.00
	121.05 m ² x S/. 520.00/m ² x 0.84 =	52,875.00
	121.05 m ² x S/. 580.00/m ² x 0.84 =	58,976.00
	47.00 m ² x S/. 380.00/m ² x 0.84 =	15,002.00
	15.78 m ² (Estimado)	= 4,200.00
	12.25 m ² x S/. 480.00/m ² x 0.84 =	4,939.00
	2,932.55 m ² x S/. 380.00/m ² x 0.84 =	936,070.00
	1,026.56 m ² x S/. 180.00/m ² x 0.84 =	155,216.00
	2,216.35 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.89 =	789,021.00
	3,641.58 m ² x S/. 390.00/m ² x 0.69 =	979,949.00
	3,787.88 m ² x S/. 390.00/m ² x 0.89 =	1'314,773.00
	6,615.60 m ² x S/. 390.00/m ² x 0.94 =	2'425,279.00
	6,216.00 m ² x S/. 390.00/m ² x 0.94 =	2'278,786.00
	1,913.96 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.89 =	681,370.00
	541.69 m ² x S/. 370.00/m ² x 0.94 =	188,400.00
	5,229.69 m ² x S/. 400.00/m ² x 0.97 =	<u>2'029,120.00</u>
		S/. 12'823,193.00

- Valor Construcción = S/. 12'823,193.00

c) Valor Obras Complementarias (Voc)

Voc =	28,300.00 m ² x S/. 150.00/m ² x 0.89 =	S/. 3'778,050.00
	15,800.00 m ² x S/. 50.00/m ² x 0.89 =	703,100.00
	1,200.00 m. x S/. 300.00/m. x 0.89 =	320,400.00
	Cisternas y Torreones (estimado) =	50,000.00
		S/. 4'851,550.00

- Valor Obras Complementarias = S/. 4'851,550.00

Luego:

VALUACION DIRECTA = Vt + Vc + Voc

VALUACION DIRECTA = S/. 116'150,172.00 + S/. 12'823,193.00 + S/. 4'851,550.00

VALUACION DIRECTA O DE REPOSICION (Vd) = S/. 133'824,915.00
(US\$ 51'471,121.00)

2) VALUACION INDIRECTA (Vi)

No se practica.

3) VALUACION DEFINITIVA (Vd)

VALUACION DEFINITIVA = VALUACION DIRECTA = S/. 133'824,915.00

VALUACION DEFINITIVA (Vd) = S/. 133'824,915.00 (US\$ 51'471,121.00)

De lo que se deduce:

- Valor Terreno	=	S/. 116'150,172.00	(US\$ 44'673,143.00)
- Valor Construcción	=	S/. 12'823,193.00	(US\$ 4'931,997.00)
- Valor Obras Complementarias	=	S/. 4'851,550.00	(US\$ 1'865,981.00)
		S/. 133'824,915.00	(US\$ 51'471,121.00)

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/. 133'824,915.00
(US\$ 51'471,121.00)

SON: CIENTO TREINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS
VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS QUINCE 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° 380
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%
Sub Total	:	3.025%
- Deducción por Venta en un plazo prudencial estimado de 90 días	:	<u>15.000%</u>
Total	:	18.025% (factor 0.8198)

Se considera que el Valor de Realización en el Mercado asciende a la suma de:
S/. 109'709,665.00 (US\$ 42'196,025.00)

Miraflores, 23 de Enero del año 2013.

1\$ = S/. 2.60


Ing° Guillermo Sarria Arenas
Registro Colegio Ingenieros N° 3312
C.I.T.P. 380