

PUNTA NEGRA, SETIEMBRE DE 2019

PROYECTO PAMPAS DE SAN BARTOLO

Tasación comercial

Tasación comercial del predio rústico denominado Sección 226 ubicado en zona de expansión urbana, sector Pampas de San Bartolo, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima



Documento elaborado para MIRANDA & AMADO ABOGADOS S. CIVIL DE R.L. por:

Ingeniería y Gestión
Predial, Social y Ambiental
JP. PLANNING



INDICE GENERAL

1. RESUMEN.....	3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
3. TASACIÓN	7
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	9
5. ANEXOS.....	11



1. RESUMEN

Tasación N° : VAL-00001-TCOM1-M&A-2019

Solicitante : Miranda & Amado Abogados S. Civil de R. L.

Propietario : Tubos Surf School S.A.C.

Datos del predio

Nombre del predio : Sección 226
Condición Jurídica : No Inscrito en Registros Públicos
Partida Electrónica : ----
Oficina Registral : Lima
Tipo de predio : Rústico
Zonificación : Zona de expansión urbana
Uso : Sin Uso
Área del predio : 795,257.47 m²

Ubicación

Sector : Pampas de San Bartolo
Distrito : Punta Negra
Provincia : Lima
Departamento : Lima

Fecha de Tasación : 04 de setiembre de 2019

Valor Comercial : **US\$ 16,350,493.58**

Son: DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS
CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS
NOVENTA Y TRES CON 58/100
DÓLARES AMERICANOS

Tasador : JP Planning S.A.C.

Punta Negra, setiembre de 2019

JP PLANNING S.A.C.
Pamela Pino
Ing. Pamela Pino Crespo
PERITO VALUADOR
REG. CIP N° 69723
Reg. C.T.P. 243

Jose Antonio Villanueva Caceda
JOSE ANTONIO VILLANUEVA CACEDA
INGENIERO AGRICOLA
Reg. del Colegio de Ingenieros Agr. 3362

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. Datos del predio:

Uso	Tipo	Condición Jurídica	Partida Electrónica	Área (m ²)
Sin Uso	Rústico en zona de expansion urbana	No inscrito en Registros Públicos	---	795,257.47

2.2. Datos de los Titulares:

Razón Social	Condición	RUC N°	Domicilio
Tubos Surf School S.A.C.	Propietario	20517623807	Calle Huaura 126. Orrantía del Mar, San Isidro, Lima

2.3. Datos del solicitante:

Miranda & Amado Abogados S. Civil de R. L.

2.4. Fecha de inspección de campo:

28 de agosto de 2019

2.5. Marco legal:

La presente tasación tiene como base legal normativa el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante R.M. N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 23 de julio de 2016 y su modificatoria aprobada mediante R.M. N° 424-2017-VIVIENDA de fecha 03 de noviembre de 2017.

2.6. Datos técnicos del área del predio:

El área del predio materia de la presente tasación está conformada por un terreno rústico denominado "Sección 226" que forma parte del área no lotizada del Sector Pampa de San Bartolo.

Las características técnicas del área del predio se presentan en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	PERÍMETRO (m)	ÁREA (m ²)
Predio denominado Sección 226	3,926.69	795,257.47

Fuente: Elaboración propia. Setiembre 2019

Nota: Para mayores detalles ver los planos: plano de ubicación y localización N° PU-L-01 y plano perimétrico N° PP--01 (ver anexos 5.1 y 5.2).

2.7. Linderos y colindancias del predio:

El predio tiene las siguientes colindancias:

POR EL NORTE	:	Colindan con el lote 46, de propiedad de Servimaq S.A.
POR EL ESTE	:	Colinda con el lote 48, de propiedad de Thivan S.A.C.
POR EL SUR	:	Colinda con propiedad de terceros.
POR EL OESTE	:	Colinda con propiedad de terceros.

2.8. Descripción de servicios urbanos e Infraestructura y accesibilidad al predio

Según la inspección ocular realizada, el terreno materia de la presente tasación se encuentra en una zona rústica en expansión urbana con pendiente plana a moderada con presencia de lomas de pendiente suave a moderada.

El área materia de la presente tasación no cuenta con obras de habilitación urbana, tales como: vía asfaltada, instalaciones de agua y desagüe, energía eléctrica, alumbrado y líneas de gas.

Al terreno se accede por la carretera Panamericana Sur Km 45 (altura del peaje) y por Av. Sin Nombre (contigua a los Almacenes Plaza Veá) y desde allí por vía no carrozable en un tiempo aproximado de 15 minutos en camioneta.

Se deja constancia que la vía más cercana al predio es la carretera Panamericana Sur Km 45 ubicada aproximadamente a 4 Km en línea recta y a 2 Km de la futura Av. Pachacútec (vía proyectada).

2.9. Zonificación y uso actual del área del predio:

El predio se encuentra comprendido dentro del área de expansión urbana aprobada por la Ordenanza No. 228-MML. No obstante, a la fecha no cuenta con zonificación asignada, tampoco con parámetros urbanísticos y edificatorios, tal como se verifica en el Plano de Zonificación de Balnearios del Sur de Lima, aprobado mediante la Ordenanza No. 1086 - MML del 18 de octubre de 2007 y el Certificado de Zonificación y Vías No. 0821-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 07 de junio de 2019. De la inspección realizada se tiene:

Zonificación	:	Sin zonificación
Uso Actual	:	Libre

2.10. Descripción de edificaciones y obras complementarias:

A la fecha de la tasación se constató que el terreno no cuenta con edificaciones, ni obras complementarias.

2.11. Observaciones.

Para fines de la presente tasación, se ha tenido en consideración el Informe de **Diagnóstico Legal del inmueble denominado "Sección 226"**, elaborado por el estudio Miranda & Amado de fecha junio de 2019.

El predio materia de la tasación, forma parte del Inmueble Matriz inscrito en la partida N° 49071459 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el mismo que se encuentra pendiente de independización.

El predio fue adquirido a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, a través de una subasta pública; sin embargo la jurisdicción, de acuerdo a nuestra base gráfica, corresponde al distrito de Punta Negra.

2.12. Cargas y gravámenes:

No existen a la fecha de la tasación.



3. TASACIÓN

Objeto de la tasación:

Determinar el valor comercial del área de 795,257.47 m², predio denominado Sección 226, ubicado en el sector Pampas de San Bartolo, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima.

3.1. Metodología empleada:

A fin de determinar el valor comercial con fines de alquiler es de aplicación el método directo establecido en el Título III del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante la R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y su modificatoria aprobada mediante RM N°424-2017-VIVIENDA.

3.2. Supuestos de Tasación:

- 3.3.1. El plano de ubicación y perimetral que sustentan el área fueron obtenidos del Expediente N° 4645-18 de fecha 26/10/2016 y visado por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo y utilizado en el proceso de independización del mismo.
- 3.3.2. No se tuvo a la vista la Escritura Pública de fecha 24/08/2018, otorgada ante el Notario de Lima Dr. Hugo Echevarría Arellano, donde la Municipalidad Distrital de San Bartolo transfiere mediante compraventa la propiedad de la Sección 226 con un área de 795,917.03 m² a favor de Tubos Surf School S.A.C. La diferencia de 659.56 m² corresponden a la renuncia unilateral del propietario según lo señalado en el Diagnóstico Legal del predio.
- 3.3.3. La tasación se realizó a través del método directo, considerando que el valor comercial de terreno (VT) es el producto del valor unitario comercial del terreno (Vtu) por el área del predio.
- 3.3.4. El valor unitario comercial de terreno (Vtu) fue obtenido a través de un estudio local de precios de terrenos de similares características y ubicados en los distritos de Punta Negra y Punta Hermosa, los cuales fueron homologados mediante los siguientes factores de ajuste:
 - 1. Factor vías de acceso: El predio se ubica aproximadamente a 2 Km de la vía más cercana (proyecto de Av. Pachacútec) y a 4 Km de la carretera Panamericana Sur.
 - 2. Factor situación jurídica: El predio se encuentra en proceso de independización.
 - 3. Factor electroductos y torre de alta tensión: Por presencia de servidumbres de electroductos que cruzan el predio.
 - 4. Factor pendiente: Por presencia de zona de lomas de pendiente suave a moderada dentro del predio.

3.3. Determinación del Valor Comercial del predio (VC):

La fórmula aplicada es la siguiente:

$$VC = VT + VE$$

Donde:

VC = Valor comercial del predio, expresado en Dólares Americanos (US\$)

VT = Valor del terreno, expresado en Dólares Americanos (US\$)

VE = Valor de edificaciones y obras complementarias, expresado en Dólares Americanos (US\$); considerando que no se identificaron edificaciones ni obras complementarias, entonces VE = 0.00

Entonces la fórmula 2.15 se reduce a la siguiente expresión:

$$VC = VT$$

3.4. Cálculo del valor comercial del terreno (VT)

Se utilizó la siguiente fórmula:

$$VT = Vtu \times Ap$$

Donde:

VT = Valor del terreno, expresado en Dólares Americanos (US\$)

Vtu = Valor unitario del terreno, expresado en Dólares Americanos por metro cuadrado (US\$/m²)

Ap = Área del predio, expresado metros cuadrados (m²)

Como resultado de nuestro análisis de precios de terrenos locales, se ha obtenido un valor unitario de **US\$ 20.56/m²** para terrenos rústicos ubicados en zona de expansión urbana.

Reemplazando datos en fórmula 3.4 se tiene:

$$VT = 20.56 \times 795,257.47$$

$$VT = \text{US\$ } 16,350,493.58$$

Reemplazando datos en fórmula 3.5 se tiene:

$$VC = 16,350,493.58 + 0.00$$

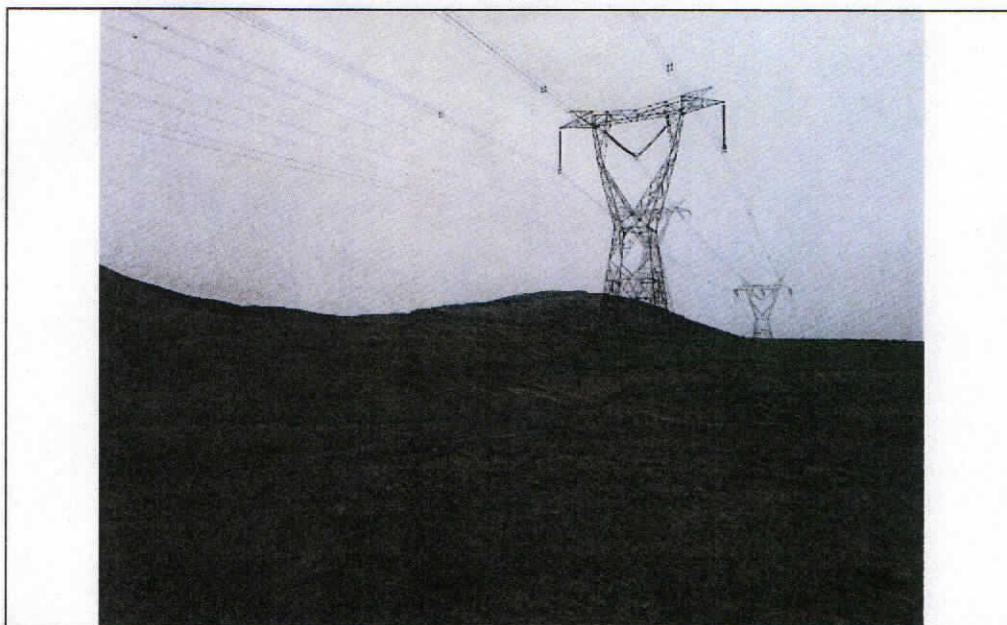
$$VC = \text{US\$ } 16,350,493.58$$

Son: DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 58/100 DÓLARES AMERICANOS

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía N° 1: Vista panorámica del predio en dirección sureste al noroeste, se puede apreciar la zona de lomas dentro del predio.



Fotografía N° 2: Vista de la servidumbre de electroducto que cruza el predio



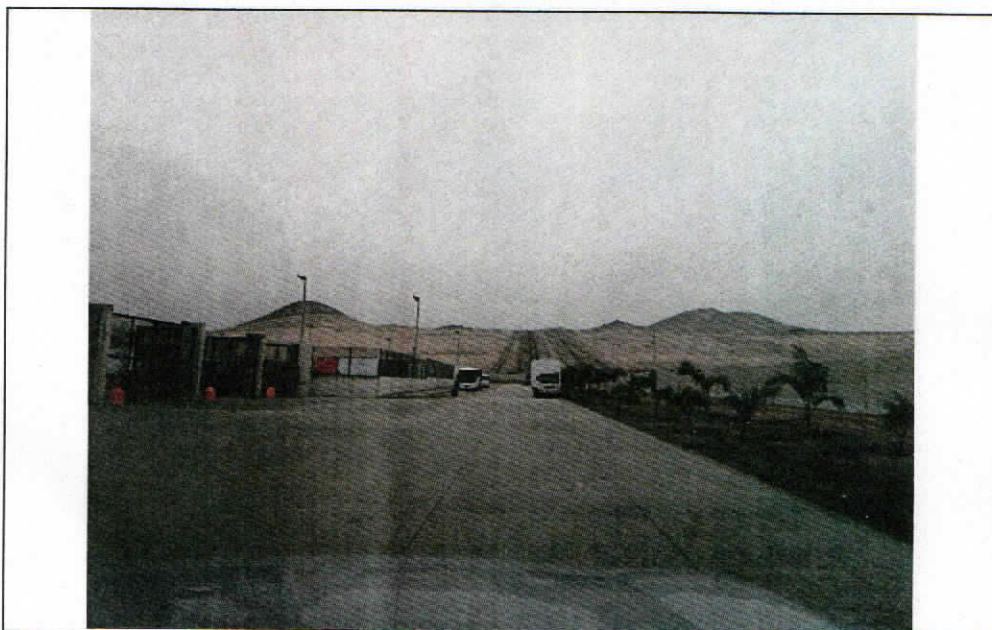


Fotografía N° 3: Vista panorámica del predio de este a oeste. Se puede observar un cerco de malla raschel con postes de madera pertenecientes al colindante norte y este (predio denominado Parcela 46).



Fotografía N° 4: Vista panorámica del predio en dirección este oeste. Se puede apreciar la zona de lomas, los electroductos y torres de alta tensión.





Fotografía N° 5: Vista del acceso principal (Av. Sin Nombre) ubicado en el Km 45.2 de la carretera Panamericana Sur. Se puede apreciar la proyección de arteria que se dirige a la futura Av. Pachacútec.

5. ANEXOS

5.1. Plano de ubicación y localización N° PU-L-01 de fecha octubre 2018

5.2. Plano perimétrico N° PP--01 de fecha octubre 2018

