

PUNTA NEGRA, JULIO DE 2021

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 FRANZ TOMASEVICH 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-FRATO-2021

Solicitante : Franz Tomasevich

Propietario : Tubos Surf School S.A.C.

Datos del predio

Nombre del predio : Sección 226
Condición Jurídica : Inscrito en Registros Públicos
Partida Electrónica : 14407070
Oficina Registral : Lima
Tipo de predio : Rústico
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 : 07 de Julio de 2021

Valor Comercial : **US\$ 18,092,107.44**

Son: **DIECISIOCHO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CIENTO
SIETE CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS**

Tasador : JP Planning S.A.C.

Punta Negra, Julio de 2021

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. Datos del predio:

Uso	Tipo	Condición Jurídica	Partida Electrónica	Área (m ²)
Sin Uso	Rústico en zona de expansión urbana	Inscrito en Registros Públicos	14407070	795,257.47

2.2. Datos de los Titulares:

Razón Social	Condición	PJ N°	Domicilio
Tubos Surf School S.A.C.	Propietario	12082173	Calle Huaura 126. Orrantía del Mar, San Isidro, Lima

2.3. Datos del solicitante:

Franz Tomasevich

2.4. Fecha de inspección de campo:

07 de Julio de 2021

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. Julio 2021

Nota: Para mayores detalles ver los planos N° P-01 y N° P-02 (ver anexo 5.1).

2.7. Linderos y colindancias del predio:

El predio tiene las siguientes colindancias:

POR EL NORTE	:	Colindan con la parcela 46, de Propiedad de Terceros.
POR EL ESTE	:	Colinda con Propiedad de Terceros.
POR EL SUR	:	Colinda con propiedad de terceros.
POR EL OESTE	:	Colinda con la parcela 48, de Propiedad de Terceros.

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

De acuerdo a la inspección 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 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, a la altura del Km 44.15 y desde allí por trocha carrozable que cruza predios de propiedad privada, en un tiempo aproximado de 10 minutos en camioneta.

Se precisa que la vía más cercana al predio es la carretera Panamericana Sur, ubicada aproximadamente a 4 Km del terreno en línea recta. Así mismo, de acuerdo al Sistema Vial Normativo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el predio se encuentra aproximadamente a 2 Km y 345 m de las vías proyectadas denominadas Av. Prolongación Pachacútec y Vía Periurbana respectivamente.

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 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.

Debemos acotar, como comentario, que en el asiento D00002 de la Partida Electrónica N° 14407070 del Registro Propiedad Inmueble – Oficina Registral Lima, se encuentra anotado un **Bloqueo Registral de demanda de expropiación**; el mismo que corresponde a un traslado del asiento D00001 de la Partida Matriz N° 49071459 del Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral de Lima, respecto de un área distinta de propiedad de "Inmobiliaria Almonte y Otros", principalmente en el distrito de Lurín.

Asimismo, mediante el extranet SUNARP se observa una rectificación de linderos del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 14407070 del Registro Propiedad Inmueble – Oficina Registral Lima, la cual se encuentra en proceso de calificación. Esta solicitud de rectificación fue presentada con fecha 01/06/2021.

2.12. Cargas y gravámenes:

De acuerdo al asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 14407070 del Registro Propiedad Inmueble – Oficina Registral Lima, se encuentra registrada la declaración de intangibilidad y desafectación de un área ubicada en las Pampas de San Bartolo a favor del Ministerio de la Presidencia para destinarlo al desarrollo del proyecto de reúso de las aguas servidas del cono sur de Lima Metropolitana.

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 R.M. N°424-2017-VIVIENDA.

3.2. Supuestos de Tasación:

- 3.3.1. El área y perímetro del predio materia de la tasación fueron obtenidos de la Partida Electrónica N° 14407070 del Registro Propiedad Inmueble – Oficina Registral Lima.
- 3.3.2. Se tuvo como referencia los planos N° P-01 y P-02 de ubicación y perimétrico del predio Sección 226 de fecha diciembre 2019, cuyas dimensiones tienen correspondencia con los documentos de propiedad y verificados durante la inspección de campo.
- 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 4 Km de la carretera Panamericana Sur y cuenta con acceso que cruza propiedades privadas.
 - 2. Factor situación jurídica: El predio se encuentra independizado e inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble.
 - 3. Factor electroductos y torre de alta tensión: Por la 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 $VE = 0.00$; por consiguiente 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 en metros cuadrados (m²)

Como resultado de nuestro análisis de precios de terrenos locales, se ha obtenido un valor unitario de **US\$ 22.75/m²** para terrenos rústicos ubicados en zona de expansión urbana.

Reemplazando datos en fórmula 3.4 se tiene:

$$VT = US\$ 22.75/m^2 \times 795,257.47 \text{ m}^2$$

$$VT = US\$ 18'092,107.44$$

Reemplazando datos en fórmula 3.5 se tiene:

$$VC = 18'092,107.44 + 0.00$$

$$VC = US\$ 18'092,107.44$$

Son: **DIECISIOCHO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SIETE CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS**

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía N° 1: Vista panorámica del predio en dirección Nor Oeste.



Fotografía N° 2: Vista de la servidumbre de electroducto que cruza el predio en dirección Sur a Norte



Fotografía N° 3: Vista del lindero Este del predio Se puede observar un cerco de alambre de malla raschel con postes de madera instalados por el propietario.



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



Fotografía N° 5: Vista panorámica del acceso principal (trocha carrozable) en dirección oeste a este, se inicia en el Km 44.15 de la carretera Panamericana Sur.

5. ANEXOS

- 5.1. Plano de ubicación y localización N° P-01 y N° P-02 de fecha diciembre de 2019
- 5.2. Partida electrónica del predio