

PUNTA NEGRA, ABRIL DE 2023

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 TUBOS SURF SCHOOL S.A.C. 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	14
5.	ANEXOS.....	18

1. RESUMEN

Tasación N° : TAS-00001-TCOM1-TUSU-2023

Solicitante : Tubos Surf School S.A.C.

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 requerida : 675,257.47 m²

Ubicación

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

Fecha de Tasación : 05 de abril de 2023

Valor Comercial : **US\$ 21,049,316.37**

Son: VEINTIÚN MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL
TRESCIENTOS DIECISEIS CON 37/100 DÓLARES
AMERICANOS

Tasador : JP Planning S.A.C.

Punta Negra, abril de 2023

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	675,257.47

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:

Tubos Surf School S.A.C.

2.4. Fecha de inspección de campo:

05 de abril de 2023

2.5. Marco legal:

La presente tasación tiene como base legal normativa el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante R.M. N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 23 de julio de 2016 y sus modificatorias aprobadas mediante R.M. N° 424-2017-VIVIENDA de fecha 03 de noviembre de 2017, R.M. N° 124-2020-VIVIENDA de fecha 26 de junio de 2020, y R.M. N° 186-2021-VIVIENDA de fecha 02 de julio de 2021.

2.6. Datos técnicos del área requerida:

El predio denominado "Sección 226" tiene un área de 795,257.47 m² y corresponde a un terreno rústico del área no lotizada del Sector Pampas de San Bartolo. El predio denominado "Sección 226-A" tiene un área de 120,000 m² y corresponde a un área no independizada del predio "Sección 226" con contrato de compraventa de acciones y derechos a favor de un tercero.

Según el alcance del servicio, el área requerida materia de la presente tasación de obtuvo de la diferencia de áreas entre los predios "Sección 226" y "Sección 226-A" según consta en los planos perimétricos N° P-01 y P-02; cuyos valores guardan correspondencia con los datos obtenidos de la

Partida Electrónica N° 14407070. (Ver Anexo 5.2)

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

Descripción	Perímetro (m)	Área (m ²)
Predio denominado "Sección 226"	3,926.69	795,257.47
Predio denominado "Sección 226-A"	1,607.31	120,000.00
Datos técnicos del área requerida	-----	675,257.47

Fuente: Elaboración propia. Abril 2023

Nota: Para mayores detalles ver los planos perimétricos N° P-01 y N° P-02 (ver anexos 5.1a y 5.1b).

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 suave a moderada con presencia de lomas de pendiente ligeramente pronunciadas.

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.

El acceso al terreno es 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. A la fecha, esta vía cuenta con contrato de servidumbre con los propietarios de los predios dominantes.

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 predio

El predio se encuentra comprendido dentro del área de expansión urbana aprobada por la Ordenanza No. 228-MML de fecha 25 de agosto de 1999 y aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima. 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. 0188-2023-GC-ICL-MML de fecha 20 de febrero de 2023 (Ver Anexo 5.3). 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 fijas y permanentes.

2.11. Observaciones.

Para fines de la presente tasación, se ha tenido a la vista los siguientes documentos:

- Planos perimétricos de los predios denominados "Sección 226" y "Sección 226-A"
- Partida Electrónica N° 14407070
- Certificado de Zonificación y Vías No. 0188-2023-GC-ICL-MML; y se complementó con una visita ocular al predio que incluyó registro fotográfico y estudio de precios de terrenos de similares características.

Si bien es cierto, no existen edificaciones ni obras fijas y permanentes en el predio, se precisa que a la fecha de tasación se identificaron algunas obras provisionales y rústicas como: cerco perimetral de palos de alambre de púas y tela raschell en regulares condiciones, una cabaña de esteras con techo de calamina y 2 cobertizos de palos madera y tela tipo raschell en regulares condiciones y estado de conservación. Por tratarse de obras rústicas de carácter temporal y provisional no forman parte de la presente tasación.

2.12. Cargas y gravámenes:

Ninguna a la fecha de la tasación.

3. TASACIÓN

Objeto de la tasación:

Determinar el valor comercial del área de 675,257.47 m², con fines de compraventa, del terreno ubicado en el predio denominado "Sección 226", sector Pampas de San Bartolo, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima. No forma parte de la presente tasación el área correspondiente al predio denominado "Sección 226-A"

3.1. Metodología empleada:

A fin de determinar el valor comercial es de aplicación el método directo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias y sus modificatorias aprobadas mediante R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, R.M. N° 124-2020-VIVIENDA y R.M. N° 186-2021-VIVIENDA.

3.2. Supuestos de Tasación:

3.2.1. El área requerida materia de la tasación, fueron obtenidos de la Partida Electrónica N° 14407070 del Registro Propiedad Inmueble – Oficina Registral Lima.

3.2.2. Se tuvo como referencia los planos perimétricos N° P-01 y P-02 correspondientes a los predios denominados "Sección 226" y "Sección 226-A" de fecha octubre 2022, cuyas dimensiones tienen correspondencia con los documentos de propiedad y verificados durante la inspección de campo. No formó parte de la verificación de campo el predio Sección 226-A.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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 el distrito de Punta Negra, los cuales fueron homologados mediante los siguientes factores de ajuste:

- 1. Coeficiente de área vendible (CAV):** Es la relación o proporción entre el área vendible y el área bruta del predio proyectado para la habilitación urbana. Según la Tabla N° 5.- Coeficientes de Área Vendible del Reglamento Nacional de Tasaciones, para el caso de predios con área bruta mayores a 30,000 m², le corresponde un coeficiente de 0.50
- 2. Factor de ajuste por expectativa del propietario (Fep):** Este factor corrige la incidencia de la expectativa del valor del predio comparable frente a una inminente

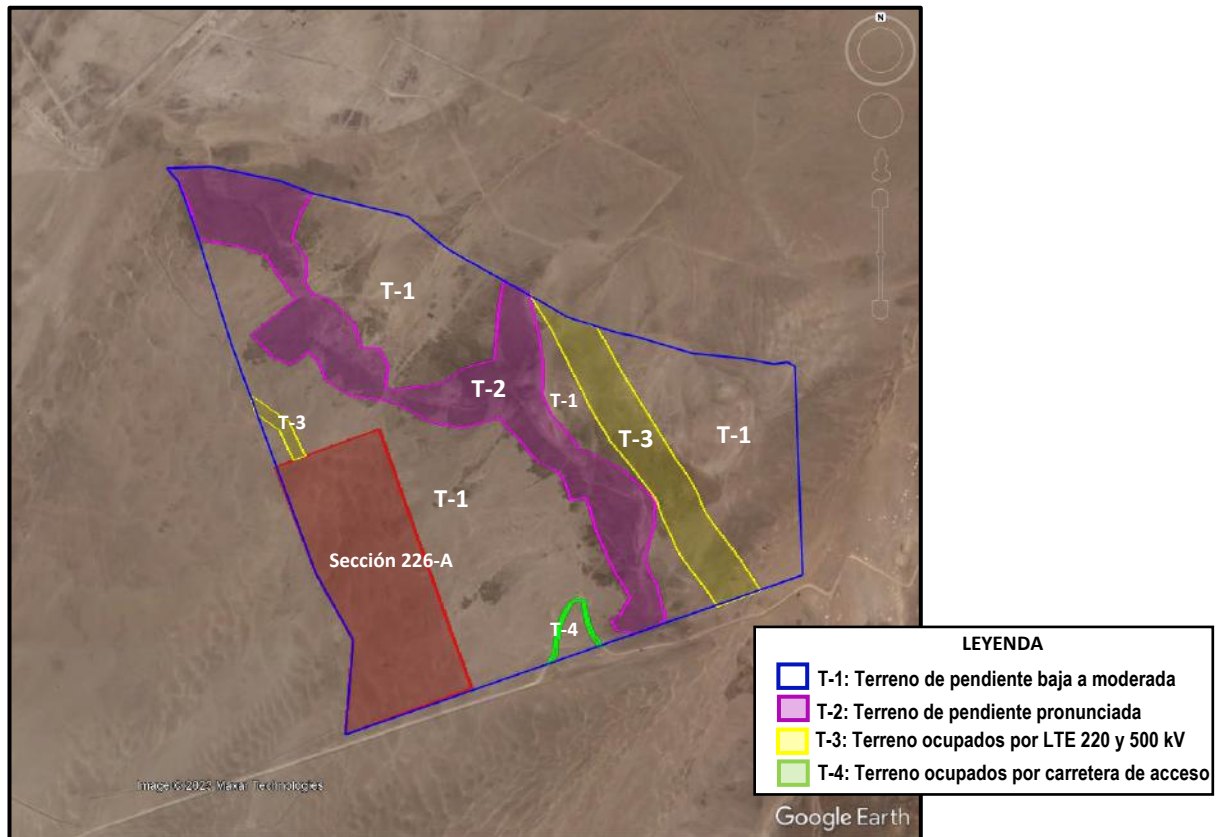
compraventa. A juicio del perito tasador, este factor oscila entre 0.80 y 1.00.

3.2.5. A través de la metodología de áreas homogéneas se han establecido cuatro (04) categorías de terrenos, considerando la pendiente predominante del terreno y/o restricciones o limitaciones para edificación de obras habitación urbana y vivienda; por lo tanto, el terreno materia de la tasación, se clasifica de la siguiente manera:

- 1. Terrenos de pendiente baja a moderada (T-1):** Son aquellos terrenos aptos para edificaciones sin ninguna o baja complejidad debido a la pendiente natural del terreno y textura del suelo. Se ha considerado en este grupo los terrenos con pendientes comprendidas entre 0 a 20%.
- 2. Terreno de pendiente pronunciada (T-2):** Son aquellos terrenos con características de relieve y pendiente no favorables para ser edificables o que requerirán de un movimiento masivo de tierras para su nivelación. Se ha considerado en esta clasificación a los terrenos con pendientes mayores a 20%.
- 3. Terrenos ocupados por Líneas de Transmisión Eléctrica (T-3):** Son aquellos terrenos ocupados por las fajas de servidumbre de electroductos y estructuras (torres). A la fecha de la inspección en campo, se identificaron 3 líneas de transmisión eléctrica; 2 de ellas de 220 kV con un ancho de faja de 25.00 m y una de 500 kV con un ancho de faja de 64.00 m. De acuerdo al Código Nacional de Electricidad (Suministro 2011) la edificación debajo de estos electroductos se encuentra restringido y por consiguiente estas áreas no son edificables.
- 4. Terrenos ocupados por carretera de acceso (T-4):** Son aquellos terrenos ocupados por la plataforma de la carretera de acceso al predio A la fecha de la inspección del predio, se observó dentro del área, un tramo de carretera afirmada. Se ha considerado un ancho promedio de 5.00 m.

3.2.6. Se utilizó la imagen satelital del entorno Google Earth para definir las categorías de terrenos antes señaladas, por lo tanto, las medidas son aproximadas y con una aceptable precisión para fines de la presente tasación. Cabe mencionar que el área de color rojo (Imagen N° 1), corresponde al predio denominado Sección 226-A y no forma parte de la presente tasación. En la Imagen N° 1, se presenta un esquema con las categorías de terreno.

Imagen N° 1
Categorías de terrenos según metodología de Áreas Homogéneas



Fuente: Elaboración propia. Abril 2023.

3.2.7. La tasación no considera bienes incorporados al terreno posteriores a la fecha de inspección de campo.

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\$); VE = 0.00; por consiguiente, la fórmula del ítem 3.3 se reduce a la siguiente expresión:

$$VC = VT$$

3.4. Cálculo del valor comercial del terreno (VT)

Se utilizó la siguiente fórmula:

$$VT = \sum (Vtu \times At)$$

Donde:

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

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

At = Área de los tipos de terreno, expresado en metros cuadrados (m²)

3.2.1. Determinación del valor unitario del terreno (Vtu)

Para la determinación del Vtu según clasificación de terreno se utilizó la siguiente fórmula:

$$Vtu = VU \times CAV \times Fep$$

Donde:

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

VU = Valor unitario del terreno sin ajuste y homologación, expresado en Dólares Americanos (US\$)

CAV = Coeficiente de área vendible. CAV = 0.50

Fep = Factor de ajuste por expectativa del propietario. Este valor varío entre 0.80 y 1.00

En relación al estudio local de precios de terrenos de similares características se obtuvieron 5 muestras identificadas como M1, M2, M3, M4 y M5 que se grafican en la siguiente imagen y cuyos valores unitarios VU se encuentran tabulados en la siguiente tabla de valores:

Imagen N° 2
Estudio de precios de terrenos



Fuente: Elaboración propia. Abril 2023

Tabla N° 1
Valores VU ofertados según Estudio de predios de terrenos

Muestra	Descripción	Distrito	Fuente	Contacto	Número de contacto	Área Bruta* (m2)	Valor (US\$)	Área terrena (m2)	Valor VU (US\$/m2) [Sin factores]
M-1	Escritura Pública - Acciones y derechos	Punta Negra	Minuta compra venta	-----	-----	-----	3,750,000.00	120,000.00	31.25
M-2	Proyecto Inmobiliario Sin Fronteras	Punta Negra	Trato directo con vendedor	Daniel Leturia	998338309	93,800.00	6,624.27	140.00	47.32
M-3	Lotes (2) en Proyecto Inmobiliario Los Jardines	Punta Negra	Trato Directo con propietario	Delmira Enrique	930258066	538,719.00	24,000.00	240.00	100.00
M-4	Proyecto Mar, Sol y Arena - 2da Etapa	Punta Negra	Trato directo con vendedor	Elizabeth Arias	929675400	130,000.00	15,200.00	120.00	126.67
M-5	Proyecto Mar, Sol y Arena - 3ra Etapa	Punta Negra	Trato directo con vendedor	Elizabeth Arias	929675400	130,000.00	10,500.00	120.00	87.50
								PROMEDIO	90.37

(*) Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, se define área bruta como la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

Como se puede apreciar, con excepción de la muestra M-1 que corresponde a una compraventa de acciones y derechos por un área de 120,000.00 m², el resto de las muestras corresponden a venta de lotes de proyectos inmobiliarios con una antigüedad de entre 6 meses a 3 años y de tamaños de terrenos de 120.00 a 140.00 m², por lo tanto se le asignaron coeficientes de área vendible (CAV) de 0.50 según lo establecido en Tabla N° 05 – Coeficiente de Área Vendible del Reglamento Nacional de Tasaciones y un factor de ajuste por expectativa del propietario (Fep) establecidos para cada caso. Los resultados se muestran en la siguiente tabla de resultados:

Tabla N° 2
Valores Vtu ajustados u homologados

Muestra	Descripción	Área Bruta* (m ²)	Valor (US\$)	Área terreno (m ²)	Valor VU (US\$/m ²) [Sin factores]	Coeficiente de Área Vendible (CAV)	Ajuste por expectativa del propietario (Fep)	Valor Vtu (US\$/m ²) [Con Factores]
M-1	Escritura Pública - Acciones y derechos	-----	3,750,000.00	120,000.00	31.25	1.00	1.00	31.25
M-2	Proyecto Inmobiliario Sin Fronteras	93,800.00	6,624.27	140.00	47.32	0.50	0.90	21.29
M-3	Lotes (2) en Proyecto Inmobiliario Los Jardines	538,719.00	24,000.00	240.00	100.00	0.50	0.80	40.00
M-4	Proyecto Mar, Sol y Arena - 2da Etapa	130,000.00	15,200.00	120.00	126.67	0.50	0.80	50.67
M-5	Proyecto Mar, Sol y Arena - 3ra Etapa	130,000.00	10,500.00	120.00	87.50	0.50	0.80	35.00
PROMEDIO								35.64

Como resultado del análisis de precios de terrenos locales, se ha obtenido un valor unitario de **US\$ 35.64/m²** para terrenos clase T-1 (edificable) y de **US\$ 21.38//m²**, para terrenos clase T-2, T-3 y T-4 respectivamente. Este último valor (21.38) fue estimado, aplicándole un factor de ajuste de 0.60 al valor Vtu promedio obtenido de 35.64. Este factor de ajuste fue obtenido de la Tabla N° 07 – Factores de topografía y naturaleza del terreno del Reglamento Nacional de Tasaciones, que para terrenos con pendiente de hasta 20% le corresponde un valor de 0.80 y para terrenos arenosos le corresponde un valor de 0.70; por lo tanto, el factor de ajuste = 0.80 x 0.70 = 0.56 ≈ 0.60

En la siguiente tabla, se muestra el resultado del reemplazo de datos en la fórmula del ítem 3.4 obteniendo lo siguientes valores comerciales:

Tabla N° 3
Valores comerciales

Descripción	Símbolo	Área (m ²)	Vtu (US\$/m ²)	Factor ajuste	Valor Comercial (US\$)
Terrenos con pendiente baja a moderada menores a 20%	T-1	463,696.47	35.64	1.00	16,526,142.19
Terreno con pendiente pronunciada mayores a 20%	T-2	149,621.00	21.38	0.60	3,198,896.98
Terrenos ocupados por LTE de 220 y 500 kV	T-3	61,195.00	21.38	0.60	1,308,349.10
Terreno ocupado por carretera interna (ancho = 5.00 m)	T-4	745.00	21.38	0.60	15,928.10
TOTAL		675,257.47			21,049,316.37

Fuente: Elaboración propia. Abril 2023

Por lo tanto:

VC = US\$ 21,049,316.37

Son: **VEINTIÚN MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 37/100 DÓLARES AMERICANOS**

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía N° 1: Vista panorámica del acceso al predio "Sección 226" en dirección este. Se observa la carretera afirmada, el relieve predominantemente arenoso y montañoso de la zona. Se observa, además, un área ocupada por un almacén de autos dentro del predio "Sección 226-A" que no forma parte de la presente tasación.



Fotografía N° 2: Vista panorámica del acceso al predio "Sección 226" en dirección oeste, se puede apreciar parte del terreno del predio "Sección 226-A" y el almacén de autos en funcionamiento.



Fotografía N° 3: Vista panorámica predio "Sección 226" lado norte en dirección oeste. Se observa un cobertizo de palos y malla raschell, y el relieve predominante de la zona.



Fotografía N° 4: Vista panorámica del acceso al predio "Sección 226" en dirección sur, se aprecia un pequeño cobertizo de palos y malla raschell en la parte alta de la lomada.



Fotografía N° 5: Vista panorámica del predio "Sección 226" en dirección sur. Se observa los electroductos de la LTE de 220 kV y 500 kV que cruzan el predio en dirección norte sur.



Fotografía N° 6: Vista panorámica del predio "Sección 226" en dirección norte. Se observa el relieve y pendiente predominante del terreno.



Fotografía N° 7: Vista panorámica de los proyectos de lotización Los Jardines y Sin Fronteras ubicados en el acceso de ingreso hacia el predio "Sección 226".



Fotografía N° 8: Vista panorámica del proyecto de lotización "Mar, Sol y Arena", ubicada en el entorno del predio materia de tasación.

5. ANEXOS

- 5.1.** Plano perimétrico N° P-01 y N° P-02 de fecha octubre de 2022
- 5.2.** Partida electrónica del predio Sección 226
- 5.3.** Certificado de Zonificación y Vías del predio Sección 226