

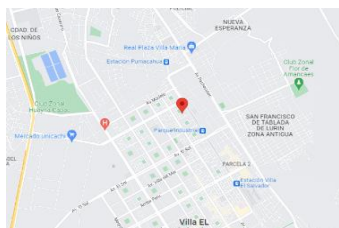


Sitio Web: www.braschitasaciones.com - Teléfonos: 449-1329 / 960 371 743 - Email: informes@braschitasaciones.com.pe

N° de Solicitud BCP :
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22



**HOJA RESUMEN - TASACIONES
HIPOTECA (INMUEBLE)**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: CORPORACION MIRASOL S.A.C. CÓD CLIENTE:
N° GARANTÍA: Ejm: 00110958 (09 Dignos)
PROPIETARIO: GASLAC CULQUI, NIXON y VARGAS PEREZ, MARIA LINDA
FECHA INSPECCIÓN: 8/04/2022 TIPO DE TASACIÓN: Comercial

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Pueblo Joven Villa el Salvador Mz G Lote 24 Sector Primero, Grupo Residencial 3.
DISTRITO: VILLA EL SALVADOR PROVINCIA: LIMA DEPARTAMENTO: LIMA
GEOREFERENCIA: (-) Latitud: -12.192882 (-) Longitud: -76.943901 (*) Datos obtenidos de Google Maps
OCUPANTE: Propietario TIPO DE PREDIO: Taller

USO DEL INMUEBLE: Uso: Taller %: 100.00 INMUEBLE CERCADO: Si DECLARATORIA DE FÁBRICA: No Tiene
ZONIFICACIÓN: RDM DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: Residencial de Densidad Media

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: No

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: No

Según OPINIÓN del suscrito

BIEN CULTURAL: No

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2,009 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: 3 N° DE SÓTANOS: 0 N° DE PISOS: 3

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: Concreto %: 100.00 ESPECIFICAR OTRO: %: 0.00

CARGAS: No GRAVÁMENES: Si COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: Ninguna

**OBSERVACIONES
GENERALES**

- Asiento 00006: HIPOTECA a favor del Banco de Crédito del Perú hasta por la suma de US\$ 86,270.00 dólares americanos con fecha 15/08/2012.
- Durante la inspección ocular, se observó que el inmueble comparte edificación con el terreno colindante que pertenece al mismo propietario, motivo por el cual para fines de la presente valorización solo se considerará la edificación sobre el terreno sujeto de la presente tasación.
- En caso de una adjudicación, al tratarse de una edificación compartida, no sería posible realizar cambios en la misma sin afectar la estructura del inmueble colindante. En vista de ello se recomienda sólo tomar como garantía el valor del terreno sin considerar la edificación.

**SUSTENTO DE
UBICACIÓN**

Se sustenta la ubicación gracias a la Base Gráfica Registral Sunarp.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN
VALOR TOTAL DEL PREDIO
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)
VALOR DE REALIZACIÓN
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
US\$	75,600.00	75,600.00	
S/.	287,280.00	287,280.00	
US\$	60,480.00	60,480.00	
S/.	229,824.00	229,824.00	
MONEDA	VALOR TOTAL	OBRAS COMPLEMENT.	VALOR DE EDIFICACION
US\$	153,659.70		153,659.70
S/.	583,906.86		583,906.86
US\$	122,927.76		122,927.76
S/.	467,125.49		467,125.49
MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	229,259.70	75,600.00	153,659.70
S/.	871,186.86	287,280.00	583,906.86
US\$	183,407.76	60,480.00	122,927.76
S/.	696,949.49	229,824.00	467,125.49
MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACION	VSN OBRAS COMPLEMENT.
US\$	172,410.00	172,410.00	
S/.	655,158.00	655,158.00	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.800 Nuevos Soles / Dólar

FECHA : 11 de Abril de 2022

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

Inmueble	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	140.00	140.00	0.00	140.00	
ÁREA OCUPADA	m2		288.00	288.00	446.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	435.00	435.00	0.00	435.00	
USO		Terreno	Casa Habitación		Taller	

ING. RICARDO A. BRASCHI BEUNZA
PERITO VALUADOR - CP 18871
BRASCHI TASACIONES S.A.C.
REPEV S.B.S N°7001-2012

PERITO: Ing. Ricardo Braschi Beunza
REPEV: 6413-16

PERITO: Arq. José Alfredo Silva Muñoz
REPEV: 5334-19



N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

MEMORIA DESCRIPTIVA

NORMATIVIDAD

OBJETO DE LA TASACIÓN : Determinar el Valor Comercial del inmueble para fines de Garantía Hipotecaria

ALCANCES Y LIMITACIÓN : Durante la visita se dieron las facilidades para la inspección ocular y toma de registro fotográfico al interior del Inmueble:
(Marcar con (X) la opción que corresponda)
Si ☒ No ☐

REGLAMENTACIÓN : Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. N° 172 - 2016 - VIVIENDA y sus modificatorias, R.M. N° 424-2017-VIVIENDA y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA. Además se emplea la Resolución S.B.S N° 11356 - 2008 para la determinación del Valor de Realización en el Mercado.

METODOLOGÍA : Se utilizan los Métodos Directos (Comparación y/o Costos) así como los Indirectos cuando correspondan, establecidos en el Artículo 3, Inciso 3.1.5 del Título I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN : ☒ Partida Registral ☒ Predio Urbano/Rural ☐ Planos ☐ CRI
(Marcar con (X) la opción que corresponda) ☐ Parámetros Urb. ☐ Tasación Anterior ☐ Cuadro de acabados ☐ Memoria Des.
☐ Otros Especificar _____

SITUACIÓN REGISTRAL DEL Principal : Partida Electrónica N°: P03012407 Fecha Documento: 04-Abr-2022

DATOS GENERALES

CLIENTE : CORPORACION MIRASOL S.A.C.

PROPIETARIO (S) : GASLAC CULQUI, NIXON y VARGAS PEREZ, MARIA LINDA

OCUPANTE : Propietario

UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA ELECTRÓNICA : Pueblo Joven Villa el Salvador Mz G Lote 24 Sector Primero, Grupo Residencial 3.
Distrito VILLA EL SALVADOR Provincia LIMA Departamento LIMA

UBICACIÓN SEGÚN PREDIO URBANO : Sector 01 Grupo 03 Mz. G Lt. 24.
Distrito VILLA EL SALVADOR Provincia LIMA Departamento LIMA

UBICACIÓN SEGÚN INSPECCIÓN OCULAR : Sector 01 Grupo 03 Mz. G Lt. 24.
Distrito VILLA EL SALVADOR Provincia LIMA Departamento LIMA

GEOREFERENCIA : (-) Latitud -12.192882 (-) Longitud -76.943901 (*) Datos obtenidos de Google Maps

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Tipo de Zona	Urbana	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	Vivienda	Zonificación	RDM
Desarrollo	Estacionario	Altura de Edificación	Media
Nivel Socioeconómico	Estrato Medio	Velocidad de Cambio	Lenta
Tendencia del Desarrollo Urbano	Consolidado Homogeneo	Estado de Conservación	Bueno

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Nivel de Equipamiento		Nivel de Equipamiento	
Comercial	Suficiente	Estacionamiento	Suficiente
Escolar	Suficiente	Áreas Verdes	Escaso
Asistencial	Suficiente	Zonas Recreativas	Suficiente

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

Tiene		Calidad	Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	Completas	Medio	Bueno
Veredas	Completas	Medio	Bueno
Alcantarillado	Completas	Medio	Bueno
Agua Potable	Completas	Medio	Bueno
Alumbrado	Completas	Medio	Bueno

VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO : Av. 1ro de Mayo / Av. Central / Av. Pacto Andino / Av. Separadora Industrial.

CERCANÍA A RÍOS / MAR / LAGOS / ACANTILADOS / QUEBRADAS : Si ☐ No ☒ DISTANCIA :

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

REGIMEN DE LA PROPIEDAD : Exclusiva

TIPO DE INMUEBLE : Taller

SERVIDUMBRES : No Detalle:

USO DE LA PROPIEDAD :

Uso	%	Uso	%
Taller	100.00		

TERRENO : (Marcar con (X) la opción que corresponda)
Forma ☒ Regular ☐ Irregular Topografía ☒ Plana ☐ Pendiente Ubicación Exterior

EDIFICACIONES : Material de la Estructura Concreto Edad Efectiva (años) 13 Estado de Conservación Bueno

DESCRIPCIÓN GENERAL : N° de Pisos 3 N° de Sótanos y/o Semisótanos 0 N° de Unidades del Conjunto 1
Piso(s) que ocupa el Inmueble Todos Ascensor No corresponde Áreas Comunes No corresponde
Vista del Inmueble Calle / Avenida Mantenimiento Regularmente Servicios Sí, todos

DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE : Se trata de un terreno de forma regular y topografía plana sobre el cual se ha construido una edificación de 03 pisos y azotea. Esta edificación forma parte de un taller industrial de lavado que comparte construcción con el lote contiguo. El inmueble cuenta con la siguiente distribución: Primer piso (ingreso, taller de lavado, estacionamiento, escalera) Segundo piso (ingreso a pasadizo, taller, depósito, baño) Tercer piso (ambiente desocupado, 02 dormitorios, baño) Azotea (02 depósitos, baño, cuarto de ductos)



N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

LINDEROS		
Orientación	Descripción	Longitud (ml)
Frente	Con la Calle D.	7.00
Derecha	Con el Lote 23.	20.00
Izquierda	Con lotes 1,2,3.	20.00
Fondo	Con Lote 6.	7.00
Perímetro:		54.00

TERRENO						
Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
Inmueble	m2	140.00	100.00%	140.00	F. Reg/Part. Elect	
Total Área de Terreno				140.00	m2	

Nota:

CONSTRUCCIONES					
Inmueble / Unidad Principal					
Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Obtención del Área	Edificación Declarada
Piso 1	m2	129.00	11.00	Predio Urbano	No
Piso 2	m2	129.00		Predio Urbano	No
Piso 3	m2	129.00		Inspección Ocular	No
Azotea	m2	48.00		Inspección Ocular	No
Total Áreas Construidas		435.00	11.00		

Inmueble / Unidad Secundaria Ejem: Estacionamientos, Depósitos, etc.

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Obtención del Área	Edificación Declarada
Total Áreas Construidas		0.00	0.00		

Total Área Techada 435.00 m2

INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Descripción	Unidad Métrica	Cantidad	Material Predominante	Antigüedad	Obtención del Área

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de construcción : Definitiva ☒ Provisional ☐ Origen de la construcción* : Const. Profesional ☒ Autoconstrucción ☐
(Marcar con (X) la opción que corresponda) (Marcar con (X) la opción que corresponda)
* Opinión del Suscrito

ESTRUCTURA GENERAL :	Cimentación	Zapatas de Concreto Armado
	Estructura	Vigas y columnas de concreto armado
	Muros	Albanilería (Ladrillo)
	Techos	Losa Aligerada de C"A° Unidireccional
	Cobertura	Otros
	Inst. Eléctricas	Corriente Trifásica
	Inst. Gas	Sin Instalación
	Inst. Sanitarias	Sist. de Bombeo de agua potable y desagüe

ACABADOS						
Puertas :	Tipo	Apanelada		Apanelada		
	Material	Fierro		Madera		
	Sistema	Batiente		Batiente		
Ventanas :	Marco	Aluminio				
	Vidrio	Semitemplado				
	Sistema	Corrediza				
Mamparas :	Marco					
	Vidrio					
	Sistema					
Muebles de cocina :	Tipo					
	Material					
	Tableros					
	Lavaderos					
Baños :	Tipo	Sifón Top Piece y/o Rapid Jet		One Piece		
	Color	Blanco		Blanco		
	Grifería	Nacional		Nacional		
Closets :	Tipo					
Pisos :		Cerámica		Porcelanato		
Revestimientos :		Tarrajeo y Pintura				
Cerrajería :		Cerradura tipo Yale o Similar				
Obras Complementarias e : Instalaciones Fijas <small>(Marcar con (X) la opción que corresponda)</small>	Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>	Parrilla	<input type="checkbox"/>	Cerco	<input type="checkbox"/>
	Alarma	<input type="checkbox"/>	Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>
	Ascensor	<input type="checkbox"/>	Sistema Contra Incendio	<input type="checkbox"/>	Iluminación Especial	<input checked="" type="checkbox"/>
	Intercomunicador	<input type="checkbox"/>	Tanque Elevado	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>
Otros y Comentarios :						

ANALISIS METODOLOGICO

MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES

(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)

Descripción	Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1. Venta de terreno en Sector 2 Grupo 3 Mz L.	Exterior	https://www.laencontre.com.pe/inmueble/448896	997646090	Perú Consultores	Regular / Plano	RDM	1460.00	11-Abr-22
2. Venta de terreno en Sector 2 Grupo 17 Mz O Lote 15.	Frete a Parque	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-casa-villa-salvador-140-m-sup2--terreno-63033915.html	990438287	Francisco	Regular / Plano	RDM	1510.00	11-Abr-22
3. Venta de terreno en Sector 2 Grupo 21 Mz J Lote 5.	Esquina	https://urbania.pe/inmueble/venta-de-casa-en-sc2-gr21-villa-el-salvador-5-a-mas-dormitorios-63583828	930627074	Fabio Quiroga	Regular / Plano	RDM	1640.00	11-Abr-22

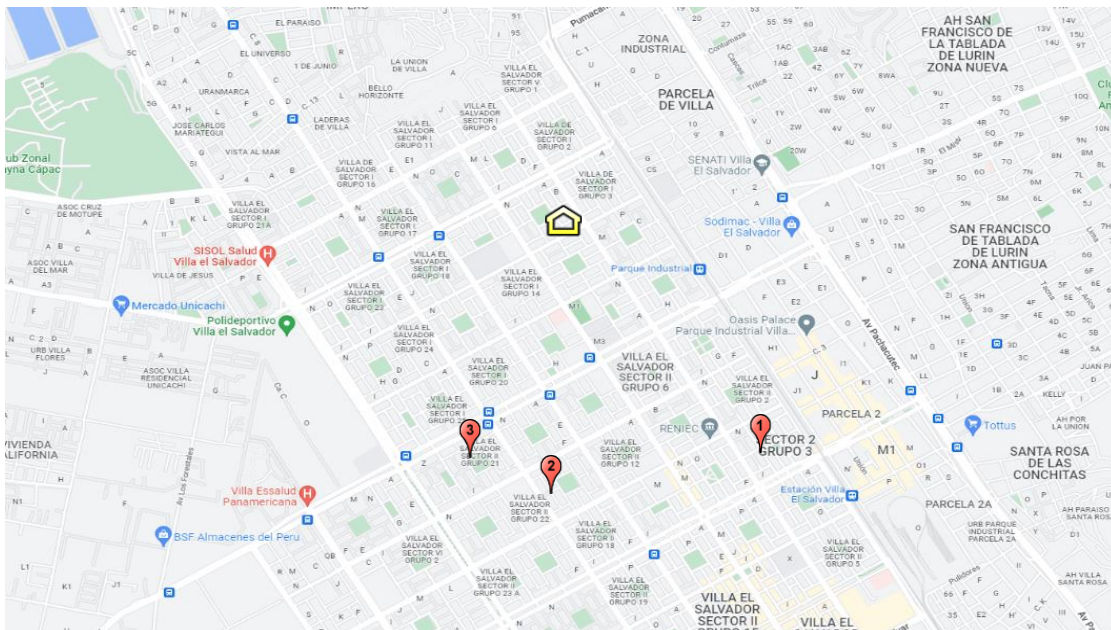
HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
				Fr.t.	Ent.	Sup	Vis.	Zon	F.N.		
1	85,000.00	140.00	607.14	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.93	0.88	534.29
2	101,500.00	190.00	534.21	1.00	1.05	1.02	1.00	1.00	0.93	1.00	534.21
3	85,000.00	140.00	607.14	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.93	0.91	552.50
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m²):			540.33	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m²):							540.00

***Notas:**

- Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.
- Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación

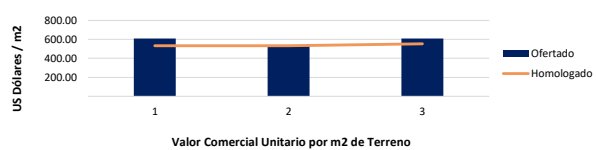
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	1	607.14	534.29
	2	534.21	534.21
	3	607.14	552.50
	Promedio:	US\$ 582.83	US\$ 534.20
	Máximo	US\$ 607.14	US\$ 552.50
	Mínimo	US\$ 534.21	US\$ 534.21
	Difer. Max Min	US\$ 72.93	US\$ 18.29

COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES UNITARIOS





N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se tiene:

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste*	Valor de Terreno (US\$)
Inmueble	140.00	100.00%	540.00	1.00	75,600.00
Subtotal Terreno (VT)	140.00		540.00		75,600.00

*Motivo del Factor :

VALOR DE LAS EDIFICACIONES [VALOR SIMILAR A NUEVO (VSNE) Y VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)]

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble observados en la inspección realizada se estima el costo de construcción para:

Región de la Edificación:

Lima Metropolitana y Callao

Código	Partida	VUE1		VUE2		VUE3		VUE4		VUE5		VUE6	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	421.35	C	421.35	C	421.35	C	421.35				
2	Techos	C	310.81	C	310.81	C	310.81	C	310.81				
3	Pisos	D	177.21	D	177.21	E	118.73	H	44.77				
4	Puertas y Ventanas	E	131.55	E	131.55	E	131.55	F	98.76				
5	Revestimientos	F	116.14	F	116.14	F	116.14	F	116.14				
6	Baños	H	0.00	D	52.74	D	52.74	E	31.01				
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	E	116.39	D	160.25	D	160.25	F	66.58				
Costo Unitario de Edificación (S/.):			1,273.45		1,370.05		1,311.57		1,089.42		0.00		0.00
Gastos Generales:		7%	89.14		95.90		91.81		76.26				
Utilidad:		10%	127.35		137.01		131.16		108.94				
Valor Unitario de Edificación (S/.):			1,489.94		1,602.96		1,534.54		1,274.62		0.00		0.00
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			390.00		420.00		400.00		340.00		0.00		0.00

Cálculo del Valor Similar a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Edificaciones (VSNE) y el Valor de las Edificaciones (VE)

Inmueble / Unidad Principal

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	FA*	Valor de Edificación (US\$)
Piso 1	129.00	390.00	50,310.00	Concreto	13	Bueno	0.87	1.00	43,769.70
Piso 2	129.00	420.00	54,180.00	Concreto	8	Bueno	0.90	1.00	48,762.00
Piso 3	129.00	400.00	51,600.00	Concreto	8	Bueno	0.90	1.00	46,440.00
Azotea	48.00	340.00	16,320.00	Concreto	7	Bueno	0.90	1.00	14,688.00
	435.00		US\$ 172,410.00						US\$ 153,659.70

Inmueble / Unidad Secundaria

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	FA*	Valor de Edificación (US\$)
	0.00		US\$ 0.00						US\$ 0.00

Subtotal Edificaciones (VSNE) **435.00** US\$ **172,410.00** Subtotal Edificaciones (VE) US\$ **153,659.70**

*Motivo del Factor (FA) :

VALOR DE EDIFICACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

Según el Reglamento General de Tasaciones del Perú, para el valor de las Áreas Comunes en los regímenes que corresponda, se asigna un % del valor de la edificación:

Descripción	% de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	FD (*)	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Subtotal Áreas Comunes (VAC)		US\$	0.00	US\$	0.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (VI + VOC)

Descripción	Cantidad	Unidad (Und.)	Valor Unitario (US\$/Und.)	Valor de Reconstrucción (US\$)	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$	0.00			US\$	0.00

(*) Factor de Depreciación

VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (VTE1) [Mediante el Método de Costos Directos = VE + VAC + VI + VOC] US\$ **153,659.70**

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC] US\$ **229,259.70**

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN) [VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC] US\$ **172,410.00**



N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

RESULTADOS
RESUMEN GENERAL DE TASACIÓN

Mediante los métodos aplicados se han obtenido los siguientes resultados:

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS:

Método de Costos o Reposición
Método de Comparación o de Mercado

VTP (US\$)	VU (US\$/m ²)	VTP (S/.)
229,259.70	527.03	871,186.86
No Considerado		

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- a.
b.
c.
d. El método que mejor refleja el Valor Comercial es el: **Método Directo de Costos (O de Reposición)**

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

SON: DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 70/100 dólares

Valor Comercial

US\$ 229,259.70

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

SON: OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS 86/100 soles

S/. 871,186.86

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

El Valor de Realización Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. Se obtiene descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
a. Gastos de Publicidad.	2.00%	4,585.19
b. Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	458.52
c. Comisiones de Ventas.	5.00%	11,462.99
d. Mantenimiento.	2.00%	4,585.19
e. Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	24,760.05
f. Otras Deducciones (Sólo casos especiales).	0.00%	0.00
Total Deducciones	20.00%	US\$ 45,851.94

Valor de Realización En Dólares (Moneda Extranjera)

SON: CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SIETE 76/100 dólares

Valor Realización Inmediata

US\$ 183,407.76

Valor de Realización en Soles (Moneda Local)

SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE 49/100 soles

S/. 696,949.49

RESPONSABLES

EMPRESA TASADORA:

BRASCHI TASACIONES SAC

REGISTRO REPEV:

7001-2012

PERITO RESPONSABLE DE INSPECCIÓN:

ING. ALEXANDER OMAR ABANTO GAMARRA

ING. RICARDO A. BRASCHI BEUNZA
PERITO VALUADOR - CP 18831
BRASCHI TASACIONES S.A.C
REPEV S.B.S N°7001-2012

PERITO:	Ricardo Braschi Beunza
PROFESION:	Ingeniero Industrial
REPEV:	6413-16

PERITO:	José Alfredo Silva Muñoz
PROFESION:	Arquitecto
REPEV:	5334-19

OBSERVACIONES DEL PERITO

La documentación recibida no corresponde necesariamente a un estudio completo de títulos, más es la documentación brindada para elaborar el informe, el perito trabaja sobre estos documentos y no se hace responsable de omisiones.

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

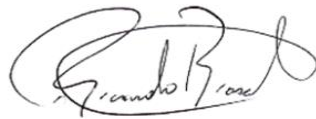
- Los datos de áreas que no figuraban en la documentación presentada han sido estimadas por el perito.
- La información utilizada ha sido proporcionada exclusivamente por la entidad propietaria, no habiéndose revisado documentos distintos. No se asume ninguna responsabilidad sobre el contenido de la información ni sobre conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de su contenido.
- La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, se asume como razonablemente válida para efectos del presente informe, más no sustituye una asesoría legal especializada en la materia.
- Se considera que la información y documentación técnica proporcionada proviene de fuentes realistas y confiables, por lo que no se asume responsabilidad por eventuales errores inducidos por el contenido de éstas.
- Las conclusiones del informe son válidas a la fecha de emisión del mismo y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
- La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la acreditada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de parte de los peritos.
- El presente informe se emite considerando que no existen condiciones o intereses ocultos y que se cumple con todos los requisitos legales relativos a la propiedad, tenencia y transferencia de los derechos.
- La cantidad y calidad de la documentación e información existente se ha considerado suficiente para acreditar las características generales del bien.
- El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble y no de determinar una asesoría legal, técnica estructural, ni de otro carácter.

DECLARACIÓN JURADA

Mediante el presente, BRASCHI TASACIONES S.A.C., con RUC 20516337096, domiciliado en Av. Manuel Olguín 325, piso 12, Santiago de Surco, Lima, Lima, declara bajo juramento

- 1.00 Tener inscripción y habilitación vigente en el REPEV.
- 2.00 Contar con la capacidad técnica necesaria para realizar la valuación de los bienes señalados en la presente declaración
- 3.00 Tener conocimiento de las obligaciones y responsabilidades de los peritos en relación a los servicios de valuación de garantías de las empresas del sistema financiero, así como las infracciones y sanciones establecidas en el reglamento del REPEV.
- 4.00 No estar incurso en las incompatibilidades señaladas en el "Reglamento de Peritos Valuadores" y demás normas complementarias, para prestar los servicios de valuación del bien materia de la presente tasación, presentado como garantía a favor del Banco de Crédito del Perú.

Lima, 11 de Abril de 2022



ING. RICARDO A. BRASCHI BEUNZA
PERITO VALUADOR - CIP.188871
BRASCHI TASACIONES S.A.C
REPEV S.B.S N°7001-2012

FIRMA

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



COLINDANTE



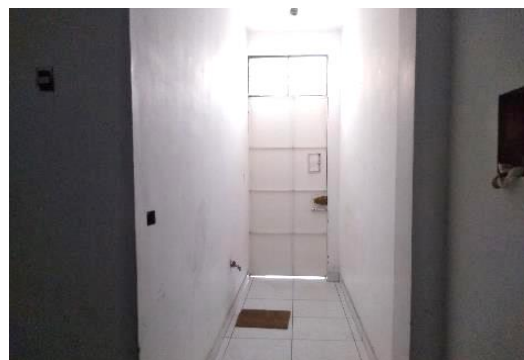
COLINDANTE



ENTORNO



ENTORNO



PRIMER PISO: INGRESO



PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO



PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



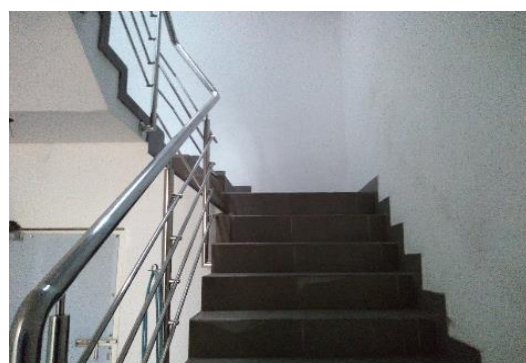
PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO



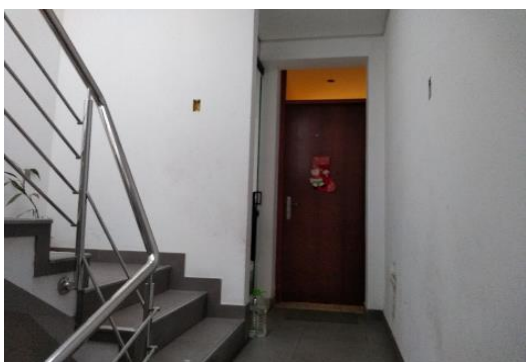
PRIMER PISO: ESTACIONAMIENTO



PRIMER PISO: ESTACIONAMIENTO



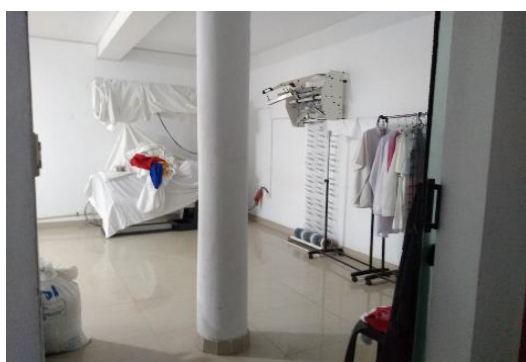
ESCALERA DE INGRESO A SEGUNDO PISO



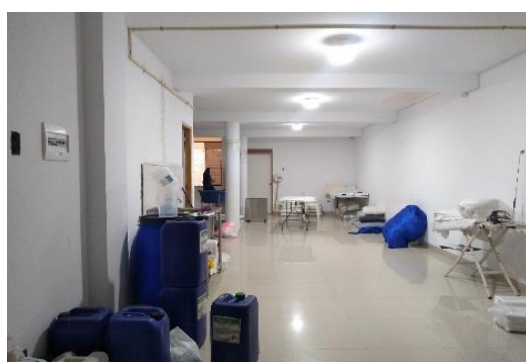
SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO: PASADIZO



SEGUNDO PISO: TALLER



SEGUNDO PISO: TALLER

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



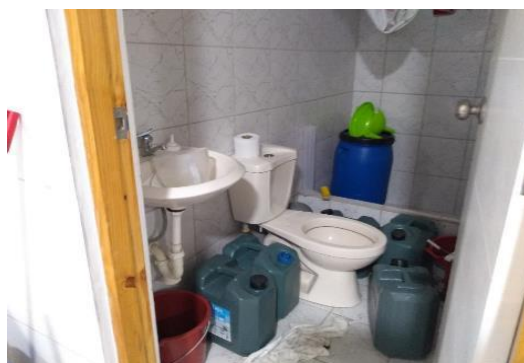
FACHADA



ENTORNO



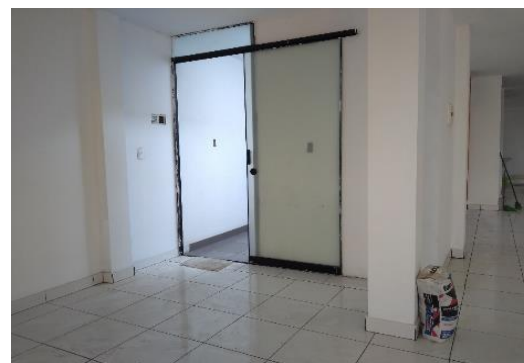
SEGUNDO PISO: TALLER



SEGUNDO PISO: BAÑO



ESCALERA DE ACCESO A TERCER PISO



TERCER PISO



TERCER PISO: AMBIENTE DESOCUPADO



TERCER PISO: AMBIENTE DESOCUPADO

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



TERCER PISO



TERCER PISO: DORMITORIO 1



TERCER PISO: DORMITORIO 2



TERCER PISO: BAÑO



ESCALERA DE ACCESO A AZOTEA



AZOTEA



AZOTEA



AZOTEA

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO



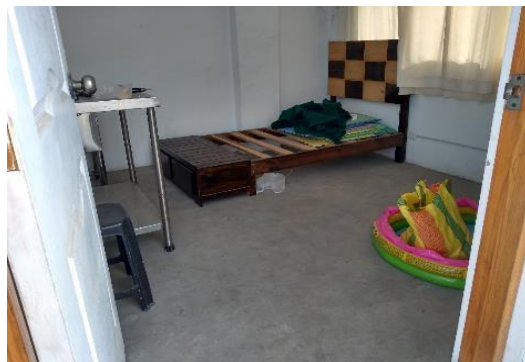
AZOTEA



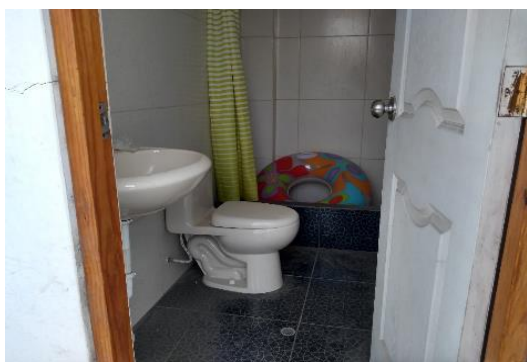
AZOTEA: ESCALERA A TANQUES



AZOTEA: DEPÓSITO 1



AZOTEA: DEPÓSITO 2



AZOTEA: BAÑO



AZOTEA: CUARTO DE DUCTO



N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

ANEXO - PARTIDA ELECTRÓNICA



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL DE LIMA

PUEBLO JOVEN VILLA EL SALVADOR MZ G LOTE 24 SECTOR PRIMERO, GRUPO RESIDENCIAL 3
P03012407
DPTO: LIMA PROV: LIMA DIST: VILLA EL SALVADOR

CERTIFICADO LITERAL



Código de Verificación
09158111
Publicidad Nro.
2022 - 1984623
04/04/2022 17:37:32
Estado: PARTIDA ACTIVA

Uso: VIVIENDA

Situación: GRAVAMEN
Antecedente Registral: P03058470

Titular(es) Actual(es)

GASLAC CULQUI NIXON Est. Civil CASADO(A) D.N.I. 10231703
VARGAS PEREZ MARIA NILDA Est. Civil CASADO(A) D.N.I. 41745864

EDIFICACION: 00

TERRENO	Area: 140.00 M2	
LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
Frente	7.00 ML	CALLE D
Derecha	20.00 ML	LOTE 23
Izquierda	20.00 ML	LOTES 1,2,3
Fondo	7.00 ML	LOTE 6


Expediente(s)/Título(s) en Trámite:

No existe(n) Título(s) Pendiente(s)

El Registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 7 página(s) corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 08:14:01 am horas del día 5 de Abril del 2022

Verificado y expedido por PALOMINO NARVAEZ, DIANETH GUADALUPE, CAJERO de la Oficina Registral de LIMA a las 08:14:12 am horas del día de 05 de abril del año 2022


PALOMINO NARVAEZ, DIANETH GUADALUPE
CAJERO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

IMPRESION PARCIAL DE LA PARTIDA

-LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ARTICULO 140 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.)

-LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRA VERIFICARSE EN LA PAGINA WEB (HTTP://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/ACCESOFRONTTITULOS.FACES) POR UN PLAZO DE 90 DIAS CALENDARIOS CONTADOS DESDE SU EMISION.

-REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTICULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD.- EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, INDICES AUTOMATIZADOS, Y TITULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.

Solicitud N° : 2022 - 1984623
Fecha Impresión : 06/04/2022 09:34:52

página 1 de 7

OFICINA REGISTRAL DE LIMA

MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR
Gerencia de Rentas y Administración Tributaria

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2022
Decreto Supremo N°156-2004-EF. TUO Ley de Tributación Municipal

DD.JJ.N° 2535651

001745
PU
Predio Urbano

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL
78725	GASLAC CULQUI NIXON/VARGAS PEREZ MARIA NILDA

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO	ANEXO
1257	SECTOR 01 GRUPO 03 MZ. G LT. 24	1

CARACTERÍSTICAS

Estado	En Construcción	Condición de Propiedad	Sociedad Conyugal
Tipo	Predio Independiente	Porcentaje de Condominio	100.00
Uso	CASA HABITACION	Inafecto / Exonerado	

NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

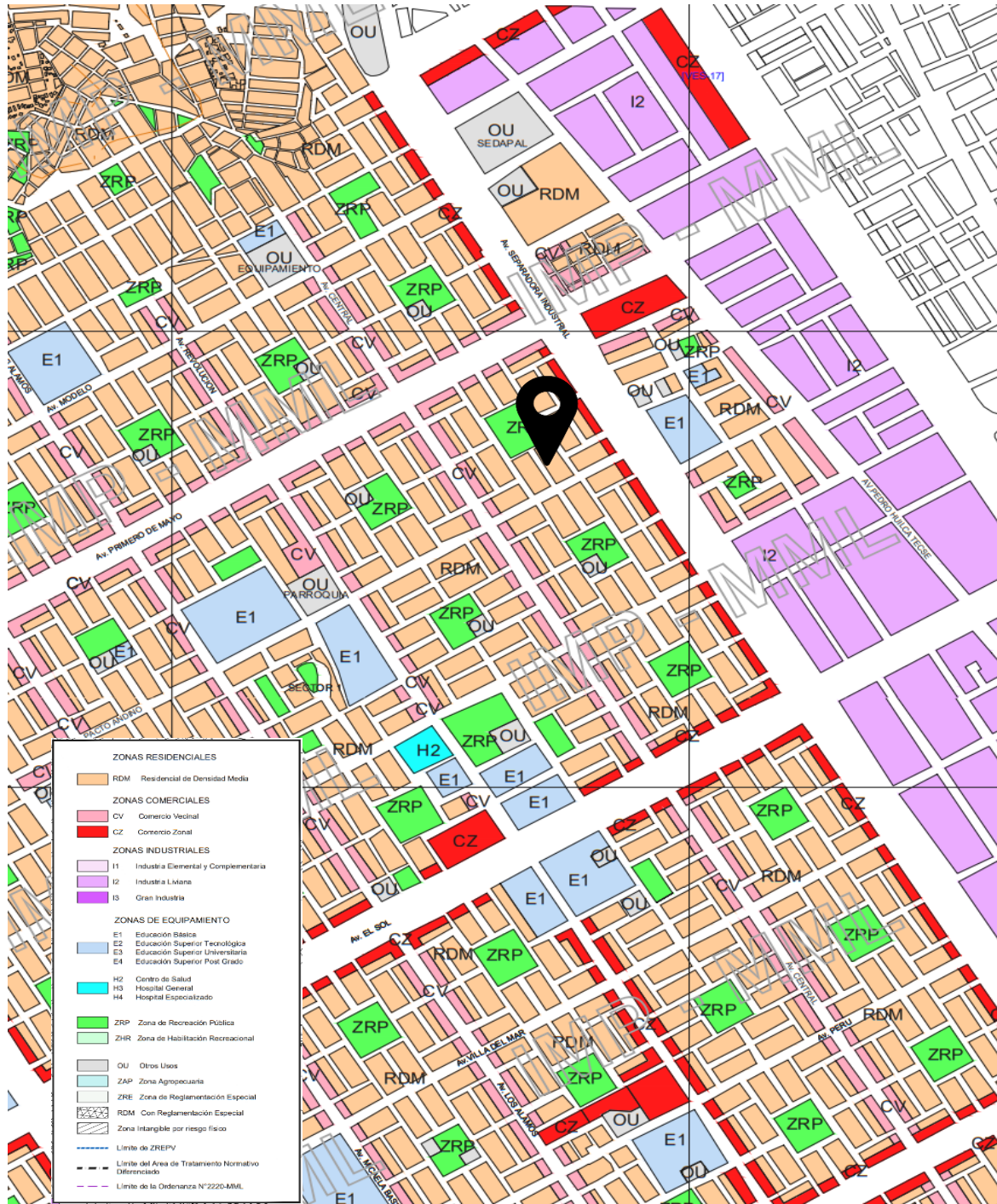
Piso	Ant.	Clas.	Mat.	Est. Cons.	Categorías (1)	Valor Unitario m2.	% de Deprec.	INCREM 5%	Valor Unit Deprec.	Área Construcción	Valor de la Construcción
NIVEL 1	13	1	2	2	CCHEFFG	639.36	14.00	0.00	549.85	129.00	70,930.65
NIVEL 2	8	1	2	2	CCHFIHH	523.85	11.00	0.00	466.23	129.00	60,143.67
NIVEL 3	7	1	2	2	CCHFFEG	625.02	11.00	0.00	556.27	30.00	16,688.10

Área de Terreno	Arancel (2)
140.00	56.00

Valor Total de la Construcción S/	147,762.42
Valor de Otras Instalaciones S/	0.00
Valor Total del Terreno S/	7,840.00
Autovalúo S/	155,602.42
Total de Autovalúo Afecto S/	155,602.42

(1) R.M N°350-2021-VIVIENDA (30/10/2021)
(2) R.M N°346-2021-VIVIENDA (30/10/2021)

ANEXO - ZONIFICACIÓN





N° de Solicitud BCP : -
N° de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

ANEXO - SUSTENTO DE UBICACIÓN

Detalle de Registros identificados en la Base Gráfica Registral (BGR):

Oficina Registral	Partida Registral	Lote	Manzana	Unidad Catastral	Dirección	Observ.	Ver
LIMA	P03012407					MANZANA G LOTE 24 - SECTOR 0300020103	

Mostrando 1 registro

