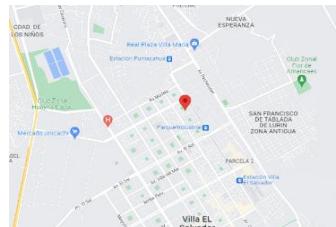




Sitio Web: www.braschitasaciones.com - Teléfonos: 449-1329 / 960 371 743 - Email: informes@braschitasaciones.com.pe

Nº de Solicitud BCP : -
Nº de Servicio Tasadora : 5052 - 22HOJA RESUMEN - TASACIONES
HIPOTECA (INMUEBLE)

PLANO DE UBICACIÓN

FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTIA
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
(69 Dígitos)

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO % INMUEBLE CERCADO Sí DECLARATORIA DE FÁBRICA No Tiene
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA No
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL No BIEN CULTURAL No
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO
 CARGAS No GRAVÁMENES Sí COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES
 1. 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.
 2. Durante la inspección ocular, se observó que el inmueble comparte edificación con el terreno colindante que pertenece al mismo propietario, motivo por el cuál para fines de la presente valorización solo se considerará la edificación sobre el terreno sujeto de la presente tasación.
 3. 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

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL		US\$	75,600.00	75,600.00	
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	287,280.00	287,280.00	
		US\$	60,480.00	60,480.00	
		SI.	229,824.00	229,824.00	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	OBRAS COMPLEMENT.	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL		US\$	153,659.70		153,659.70
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	583,906.86		583,906.86
		US\$	122,927.76		122,927.76
		SI.	467,125.49		467,125.49
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	229,259.70	75,600.00	153,659.70
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	871,186.86	287,280.00	583,906.86
		US\$	183,407.76	60,480.00	122,927.76
		SI.	696,949.49	229,824.00	467,125.49
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACION	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	172,410.00	172,410.00	
		SI.	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 : Nuevos Soles / DólarFECHA :

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	

INGENIERO VALUADOR
PERITO VALUADOR - CIP 18871
BRASCHI TASACIONES S.A.C
REPEV S.B.S N°7001-2012PERITO:
REPEV: PERITO:
REPEV:

Nº de Solicitud BCP : -
 Nº 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
(Marcar con (X) la opción que corresponda)

Si No

Durante la visita se dieron las facilidades para la inspección ocular y toma de registro fotográfico al interior del Inmueble:

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
(Marcar con (X) la opción que corresponda)

Partida Registral Predio Urbano/Rural Planos CRI
 Parámetros Urb. Tasación Anterior Cuadro de acabados Memoria Des.

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 : (c) Latitud -12.192882 (c) 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 Homogéneo	Estado de Conservación	Bueno

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Comercial	Suficiente	Estacionamiento	Suficiente
Escolar	Suficiente	Áreas Verdes	Escaso
Asistencial	Suficiente	Zonas Recreativas	Suficiente

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

Vías Asfaltadas	Completas	Calidad	Bueno
Veredas	Completas		Bueno
Alcantarillado	Completas		Bueno
Agua Potable	Completas		Bueno
Alumbrado	Completas		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	Topografía	Ubicación
Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/> Pendiente <input type="checkbox"/>	Exterior <input type="checkbox"/>

EDIFICACIONES

Material de la Estructura	Edad Efectiva (años)	Estado de Conservación
Concreto	13	Bueno <input type="checkbox"/>

DESCRIPCIÓN GENERAL

Nº de Pisos	Nº de Sótanos y/o Semisótanos	Nº de Unidades del Conjunto
3	0	1

Piso(s) que ocupa el Inmueble Ascensor Áreas Comunes
 Todos No

Vista del Inmueble Mantenimiento Servicios
 Calle / Avenida Regularmente 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)



Nº de Solicitud BCP : -
 Nº 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
	m ²	140.00	100.00%	140.00	F. Reg/Part. Elect	
Total Área de Terreno				140.00	m ²	

Nota: _____

CONSTRUCCIONES						
Inmueble / Unidad Principal	Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Obtención del Área	Edificación Declarada
Piso 1		m ²	129.00	11.00	Predio Urbano	No
Piso 2		m ²	129.00		Predio Urbano	No
Piso 3		m ²	129.00		Inspección Ocular	No
Azotea		m ²	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	m ²		

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

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN						
Tipo de construcción :	Definitiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Origen de la construcción* :	Const. Profesional	<input checked="" type="checkbox"/>	
(Marcar con (X) la opción que corresponda)	Provisional		(Marcar con (X) la opción que corresponda)	Autoconstrucción		
* Opinión del Suscrito						
ESTRUCTURA GENERAL	:	Cimentación	Zapatillas de Concreto Armado			
		Estructura	Vigas y columnas de concreto armado			
		Muros	Albañilería (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	Batiante	Batiante			
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 :		Tarajao y Pintura				
Cerrajería :		Cerradura tipo Yale o Similar				

Obras Complementarias e : (Marcar con (X) la opción que corresponda)	Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>	Parrilla	<input type="checkbox"/>	Cerco	<input type="checkbox"/>
Instalaciones Fijas	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 type="checkbox"/>
	Intercomunicador	<input type="checkbox"/>	Tanque Elevado	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros y Comentarios :					



Nº de Solicitud BCP : -
Nº de Servicio Tasadora : 5052 - 22
Fecha de Expedición : 11/04/2022
Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

ANALISIS METODOLOGICO

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

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES

(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)

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.	Frente a Parque	https://www.adondevivir.com/propiedades/venta-de-casa-villa-el-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-sz2-gr21-villa-el-salvador-5-a-mas-dormitorios-63583828	930627074	Fabio Quiroga	Regular / Plano	RDM	1640.00	11-Abr-22

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES

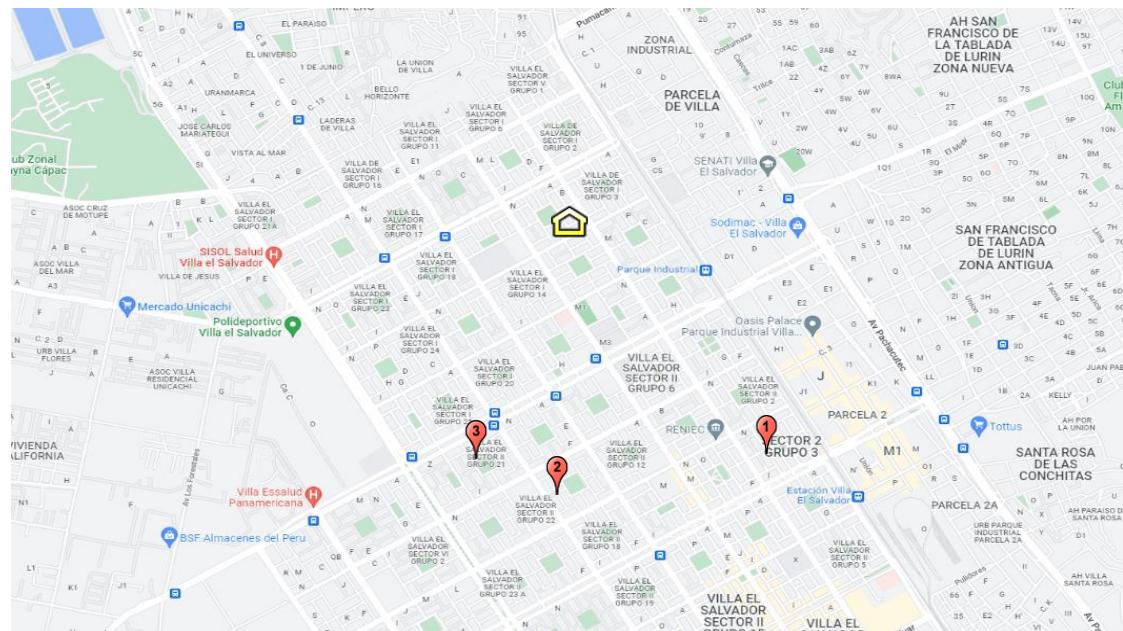
HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES									
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m ²)
			Fr.	Ent.	Sup.	Vis.	Zon.		
1. 85,000.00	140.00	607.14	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.93	0.88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

311

1. - 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.

2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación.

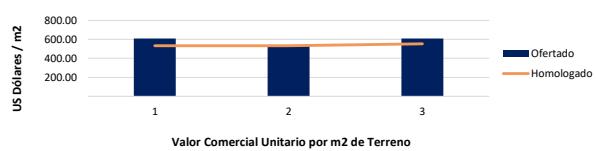
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS

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\$ 324.20
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





Nº de Solicitud BCP : -
 Nº 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
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% (Obra Media)	89.14	95.90	91.81	76.26				
Utilidad:	10% Tipo de Cambio: 3.800	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 Compl. (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



Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº 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:

VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	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

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

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

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 Realización Inmediata

Valor de Realización En Dólares (Moneda Extranjera)

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

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 - CIP.188871
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 período 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 incursa 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

Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº de Servicio Tasadora	:	5052 - 22
Fecha de Expedición	:	11/04/2022
Fecha última de Vigencia	:	11/04/2023



FACHADA



COLINDANTE



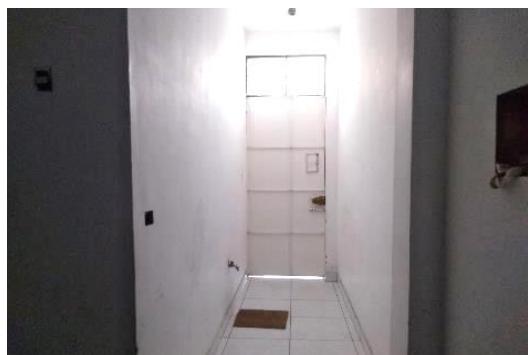
COLINDANTE



ENTORNO



ENTORNO



PRIMER PISO: INGRESO



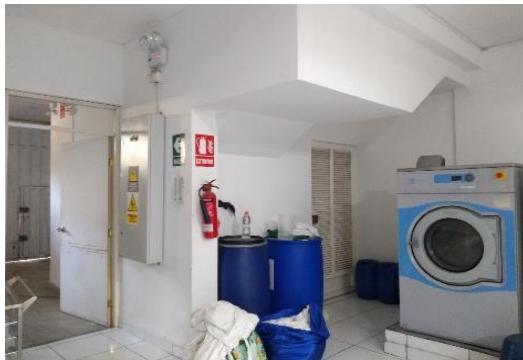
PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO



PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO

ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº de Servicio Tasadora	:	5052 - 22
Fecha de Expedición	:	11/04/2022
Fecha última de Vigencia	:	11/04/2023



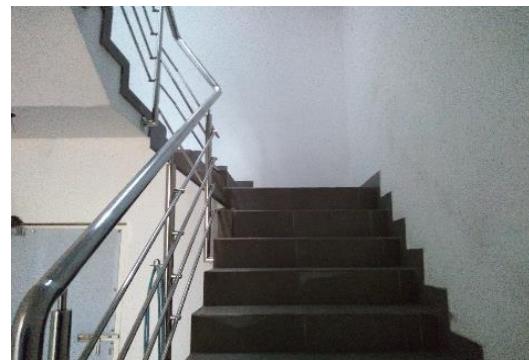
PRIMER PISO: TALLER DE LAVADO



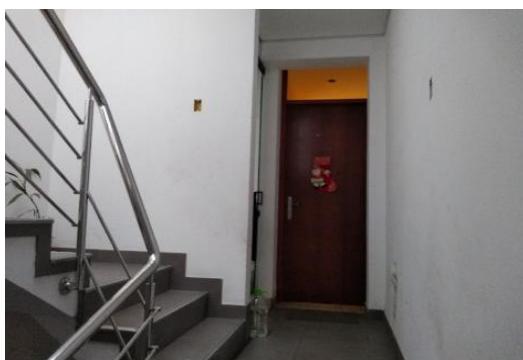
PRIMER PISO: ESTACIONAMIENTO



PRIMER PISO: ESTACIONAMIENTO



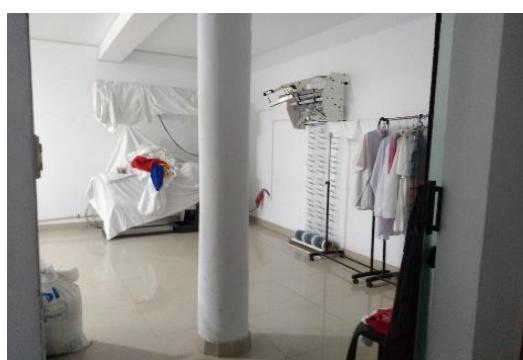
ESCALERA DE INGRESO A SEGUNDO PISO



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

Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº 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

Uso: VIVIENDA

Situación: GRAVAMEN

Antecedente Registral: P03058470



Código de Verificación

09158111

Publicidad Nro.

2022 - 1984623

04/04/2022 17:37:32

Estado: PARTIDA ACTIVA

CERTIFICADO LITERAL

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	LOT 23
Izquierda	20.00 ML	LOTES 1,2,3
Fondo	7.00 ML	LOT 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

IMPRESIÓN 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 EXPEDICIÓN (ARTÍCULO 140 DEL TUYO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS).

-LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB ([HTTP://WWW.ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/ACCESOFRMTITULOS.FACES](http://WWW.ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/ACCESOFRMTITULOS.FACES)) POR UN PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIOS CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

-REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 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, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMATICO.

Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº de Servicio Tasadora	:	5052 - 22
Fecha de Expedición	:	11/04/2022
Fecha última de Vigencia	:	11/04/2023

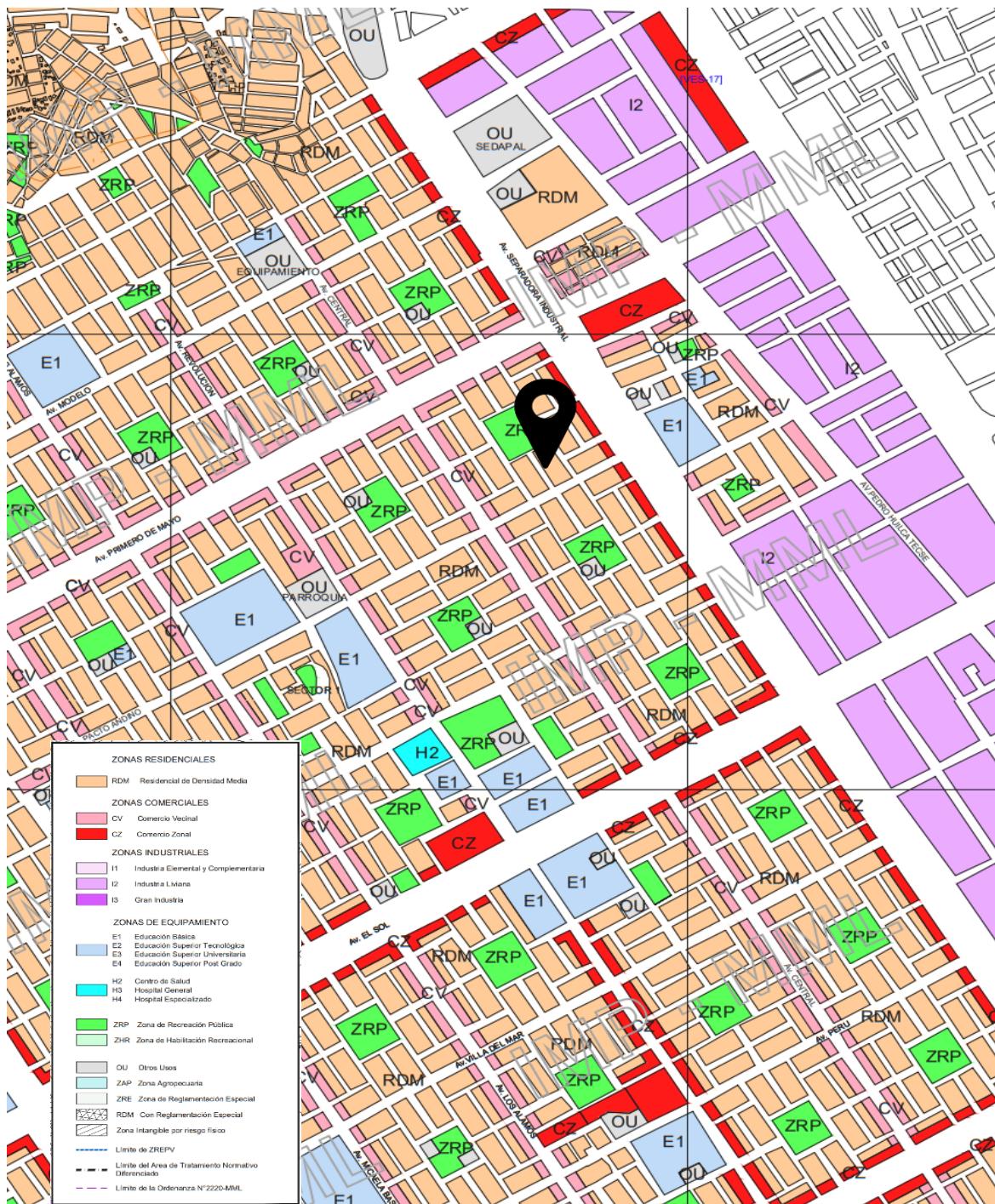
ANEXO - PU DE AUTOAVALÚO

 <p>MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR Gerencia de Rentas y Administración Tributaria</p> <p>DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2022 Decreto Supremo N°156-2004-EF. TUO Ley de Tributación Municipal</p>		001745																																																
		PU																																																
		Predio Urbano																																																
		DD.JJ.Nº 2535651																																																
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE <table border="1"> <tr> <td>CÓDIGO</td> <td colspan="2">APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL</td> </tr> <tr> <td>78725</td> <td colspan="2">GASLAC CULQUI NIXON/VARGAS PEREZ MARIA NILDA</td> </tr> </table>			CÓDIGO	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL		78725	GASLAC CULQUI NIXON/VARGAS PEREZ MARIA NILDA																																											
CÓDIGO	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL																																																	
78725	GASLAC CULQUI NIXON/VARGAS PEREZ MARIA NILDA																																																	
DATOS DEL PREDIO <table border="1"> <tr> <td>CÓDIGO PREDIO</td> <td>UBICACIÓN DEL PREDIO</td> <td>ANEXO</td> </tr> <tr> <td>1257</td> <td>SECTOR 01 GRUPO 03 MZ. G LT. 24</td> <td>1</td> </tr> </table>			CÓDIGO PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO	ANEXO	1257	SECTOR 01 GRUPO 03 MZ. G LT. 24	1																																										
CÓDIGO PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO	ANEXO																																																
1257	SECTOR 01 GRUPO 03 MZ. G LT. 24	1																																																
CARACTERÍSTICAS <table border="1"> <tr> <td>Estado</td> <td colspan="2">En Construcción</td> <td>Condición de Propiedad</td> <td>Sociedad Conyugal</td> </tr> <tr> <td>Tipo</td> <td colspan="2">Predio Independiente</td> <td>Porcentaje de Condominio</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Uso</td> <td colspan="2">CASA HABITACION</td> <td>Inafecto / Exonerado</td> <td></td> </tr> </table>			Estado	En Construcción		Condición de Propiedad	Sociedad Conyugal	Tipo	Predio Independiente		Porcentaje de Condominio	100.00	Uso	CASA HABITACION		Inafecto / Exonerado																																		
Estado	En Construcción		Condición de Propiedad	Sociedad Conyugal																																														
Tipo	Predio Independiente		Porcentaje de Condominio	100.00																																														
Uso	CASA HABITACION		Inafecto / Exonerado																																															
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piso</th> <th>Ant.</th> <th>Clas.</th> <th>Mat.</th> <th>Est. Cons.</th> <th>Categorías (1)</th> <th>Valor Unitario m2.</th> <th>% de Deprec.</th> <th>INCREM 5%</th> <th>Valor Unit Deprec.</th> <th>Área Construcción</th> <th>Valor de la Construcción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NIVEL 1</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>CCHEFFG</td> <td>639.36</td> <td>14.00</td> <td>0.00</td> <td>549.85</td> <td>129.00</td> <td>70,930.65</td> </tr> <tr> <td>NIVEL 2</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>CCHFIHH</td> <td>523.85</td> <td>11.00</td> <td>0.00</td> <td>466.23</td> <td>129.00</td> <td>60,143.67</td> </tr> <tr> <td>NIVEL 3</td> <td>7</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>CCHFFEG</td> <td>625.02</td> <td>11.00</td> <td>0.00</td> <td>556.27</td> <td>30.00</td> <td>16,688.10</td> </tr> </tbody> </table>			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
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																																							
<table border="1"> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>Arancel (2)</td> <td>Valor Total de la Construcción S/ 147,762.42</td> </tr> <tr> <td>140.00</td> <td>56.00</td> <td>Valor de Otras Instalaciones S/ 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Valor Total del Terreno S/ 7,840.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Autoavalúo S/ 155,602.42</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Total de Autoavalúo Afecto S/ 155,602.42</td> </tr> </table>			Área de Terreno	Arancel (2)	Valor Total de la Construcción S/ 147,762.42	140.00	56.00	Valor de Otras Instalaciones S/ 0.00			Valor Total del Terreno S/ 7,840.00			Autoavalúo S/ 155,602.42			Total de Autoavalúo Afecto S/ 155,602.42																																	
Área de Terreno	Arancel (2)	Valor Total de la Construcción S/ 147,762.42																																																
140.00	56.00	Valor de Otras Instalaciones S/ 0.00																																																
		Valor Total del Terreno S/ 7,840.00																																																
		Autoavalúo S/ 155,602.42																																																
		Total de Autoavalúo 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)

Nº de Solicitud BCP : 5052 - 22
 Nº de Servicio Tasadora : 11/04/2022
 Fecha de Expedición : 11/04/2023
 Fecha última de Vigencia : 11/04/2023

ANEXO - ZONIFICACIÓN



Nº de Solicitud BCP	:	-
Nº 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

