



**INFORME DE TASACIÓN N° 33410-PAR-2020**

**SRS. : CONSORCIO PISSANO**

---

CLIENTE : CONSORCIO PISSANO  
TIPO DE BIEN : INMUEBLE - TERRENO.  
PERSONA DE CONTACTO : STAFF ZZT  
TELÉFONO : 936710947  
FECHA DE TASACIÓN : 16 DE DICIEMBRE DEL 2020.  
TIPO DE CAMBIO (Referencial) : 1 US\$ = S/. 3.55

---

**1.0 OBJETIVO DE LA TASACIÓN.**

**1.1 FINALIDAD:**

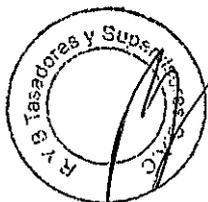
El objetivo del presente informe es determinar el **VALOR COMERCIAL Y REALIZACIÓN DEL TERRENO**, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente, aprobado mediante la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 23 de Julio del 2016 y pautas de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP – SBS, aprobado mediante la Resolución S.B.S. N° 880-97 y sus modificatorias.

**1.2 INSTRUCCIONES RECIBIDAS:**

Recibimos por encargo del cliente, las instrucciones para realizar la valuación del terreno.

**1.3 DETALLE DE LABOR REALIZADA:**

El día 16 de diciembre del 2020, se realizó la inspección ocular del inmueble y zonas aledañas, se tomaron los testigos fotográficos, con previsión debido a que se encuentra con ocupantes precarios, contándose con la documentación que se precisa en el Ítem 4.00 (documentación sustentatoria).



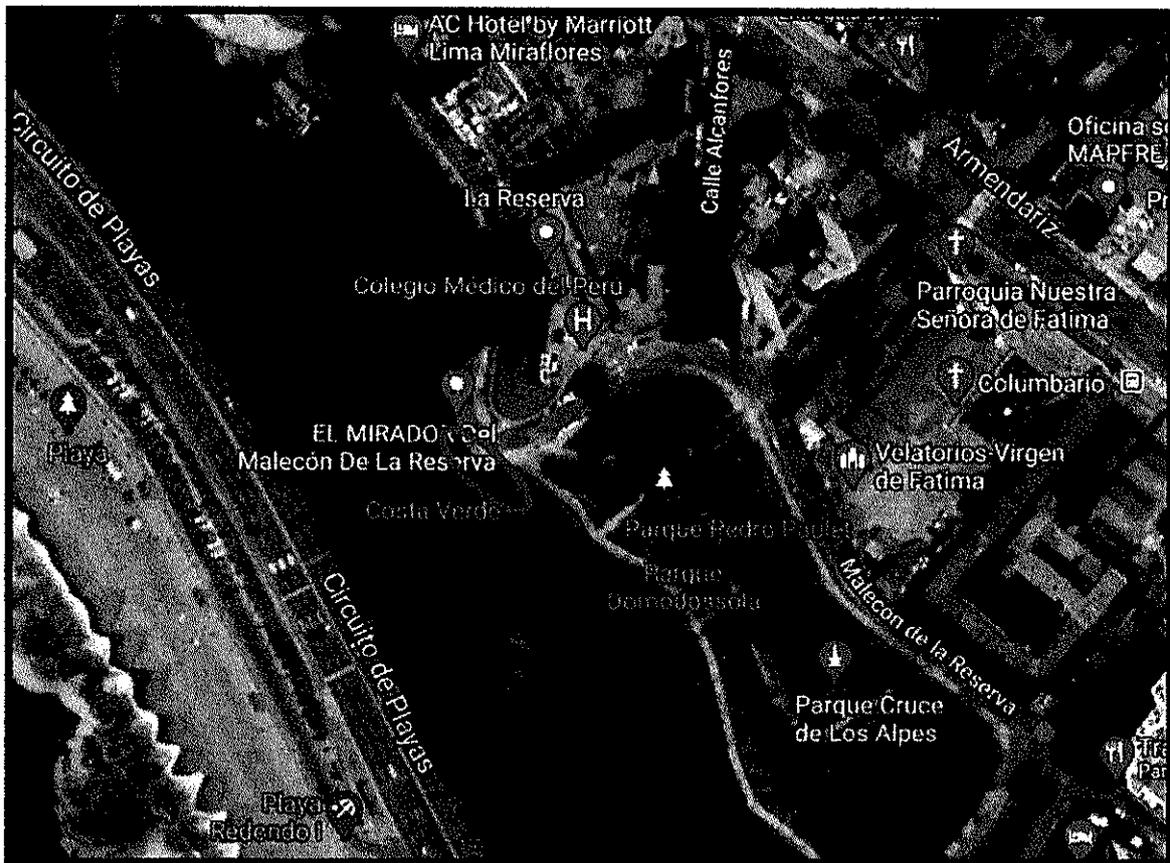


## 2.0 DATOS DEL INMUEBLE.

### 2.1 UBICACIÓN:

El terreno matriz se encuentra ubicado en el corredor ribereño denominado Costa Verde en el Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

El terreno materia de la presente valuación se encuentra ubicada al borde del acantilado, entre la franja externa del Parque Domodossola en el distrito de Miraflores, al borde de la vía pública frente a la sede del Colegio Médico del Perú.



### 2.2 DESCRIPCIÓN:

Se trata de un terreno de topografía y forma irregular, al borde del acantilado, frente al local del Colegio Médico del Perú, en Miraflores.

Son 2 zonas, la primera con una extensión de 227.02m<sup>2</sup> de topografía y naturales irregular y la otra en el mismo acantilado, con pendiente pronunciada de 283.39m<sup>2</sup>, con un área total de **510.41m<sup>2</sup>**, área de terreno, materia de la presente valuación y se valorará según las condiciones de cada zona.





### 2.3 REGISTROS PÚBLICOS:

El Lote Matriz se encuentra inscrito en los Registros Públicos Región Lima en la Ficha N° 1717317 y Partida Electrónica N°49014241.

Propietario: **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES**

Gravámenes y Cargas: Ninguna, según documentación registral proporcionada.

### 2.4 MÉTODO UTILIZADO:

La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y pautas de la S.B.S, y su modificatoria, en consecuencia, es para determinar el valor comercial del presente inmueble, utilizando el método de tasación directa, el cual considera la valorización de cada uno de sus componentes físicos del inmueble, en este caso solo como terreno y según las condiciones del terreno.

### 2.5 ÁREA DEL TERRENO MATRIZ:

435,127.30m<sup>2</sup>

**Nota:** Según Ficha Registral.

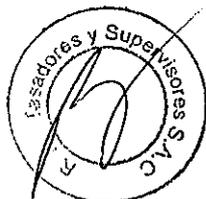
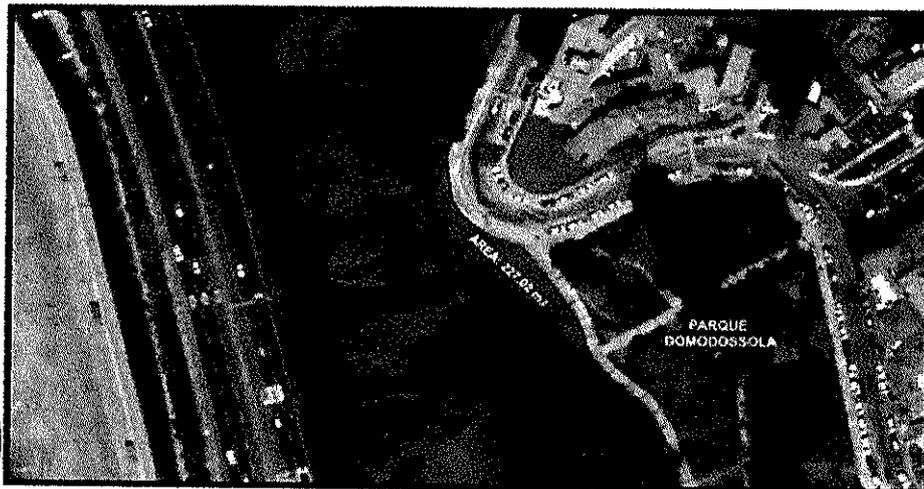
El área de terreno materia de la presente valuación es:

Área A: 227.02m<sup>2</sup>

Área B: 283.39m<sup>2</sup>

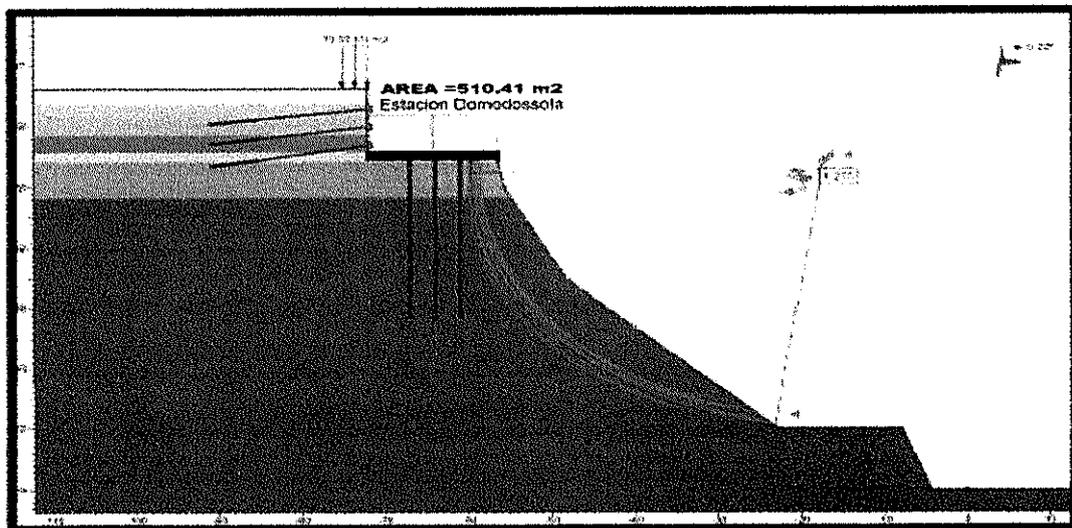
**Total: 510.41m<sup>2</sup>**

#### Área A:





**Área Total:**



**Nota Importante:**

Se debe precisar que el área A, tiene topografía y forma irregular y el área B, está en pleno acantilado, con pendiente pronunciada profunda, y se tomara dichas características, en la presente valuación.

**2.6 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

Los que se precisan en los planos del proyecto.

**2.7 ZONIFICACIÓN:**

Zonificación según ordenanza municipal: Zona Paisajista – **ZP**.

**Nota.** Según Ordenanza N° 1414-MML, publicada el 27/07/2010.

**2.8 POSIBILIDADES DE VENTA:**

La posibilidad de venta del inmueble es regular, por la topografía y naturaleza del terreno.

**2.9 MÉTODO UTILIZADO:**

La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y pautas de la S.B.S, y su modificatoria, utilizando el método de tasación directa, el cual considera la valorización de cada uno de sus componentes físicos del inmueble. En este caso, sol como terreno y características propias del terreno. Se aplicarán los factores de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente.





### 3.0 VALORIZACIÓN.

#### 3.1 VALOR DEL TERRENO:

“En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado”.

**Título II, Capítulo VII, Artículo 46.- Factor de topografía y naturaleza del terreno.**

*“...Si el área de valuación tiene características de topografía y naturaleza diferente a las muestras de los terrenos urbanos de las vías locales adyacentes, que se han tomado como referencia, se aplica el Valor Básico utilizando el factor T de la Tabla N° 07”*

TABLA N° 07  
FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

FACTOR "T"	
TOPOGRAFÍA	FACTOR
a. Pendientes:	
Menor de 5%	1.00
De 5 a 10%	0.90
De 11 a 20%	0.80
De 21 a 30%	0.70
Mayor de 30%	0.60
NATURALEZA DEL TERRENO	
b. Suelos que obligan a inversiones	
extraordinarias en cimentaciones:	
Arenosos o arcillosos	0.70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina tiplicando los factores correspondientes.

En la presente valuación se aplica el factor T siguiente:

Área A: 0.90 por topografía y de 0.65 por naturaleza del terreno

Área B: 0.60 por topografía y de 0.65 por naturaleza del terreno

#### 3.2 VALOR DEL TERRENO:

Se valorará de conformidad a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones





Por lo tanto, finalmente tenemos:

$$VT = AT \times VUP \times T$$

### **3.2.1 VALOR DEL TERRENO –ZONA A:**

$$VT1 = AT \times VUP \times T \times X \times 100\%$$

$$VT1 = 227.02m^2 \times US\$ 3,000.00/m^2 \times 0.90 \times 0.65$$

$$VT1 = US\$ 398,420.10$$

### **3.2.2 VALOR DEL TERRENO – ZONA B:**

$$VT2 = AT \times VUP \times T \times X \times 80\%$$

$$VT2 = 283.39m^2 \times US\$ 3,000.00/m^2 \times 0.60 \times 0.65$$

$$VT2 = US\$ 331,566.30$$

### **VALOR TASACIÓN DIRECTA DEL TERRENO:**

$$VT = VT1 + VT2$$

$$VT = US\$ 398,420.10 + US\$ 331,566.30$$

$$VT = US\$ 729,986.40$$

### **3.3 VALOR COMERCIAL TOTAL:** **US\$ 364,993.20**

Para determinar el valor comercial del presente inmueble (Terreno) al valor de tasación directa determinado, se le afecta por un factor de 0.5 debido a que más del 50% se encuentra en el acantilado, sobre el cual se debe efectuar mucha inversión de corte, nivelación y fortalecimiento del terreno, teniendo en cuenta además la situación actual del mercado inmobiliario y posibilidad de venta.

### **3.4 VALOR DE REALIZACION TOTAL:** **US\$ 291,994.56** **(VENTA INMEDIATA)**

Para determinar el Valor de Realización se ajustó el Valor Comercial por un factor de 0.80, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario, así como los gastos de venta, comisiones, avisos, etc., detallados como Gastos de publicidad 2.00%, Gastos de tasación 0.20%, Comisión de ventas 5.00%, Mantenimiento 2.00% y Estimación de descuento por remate 10.00%, Otros 0.80%.

### **3.5 FACTORES CONCURRENTES Y COMENTARIOS:**

- El inmueble se encuentra ubicado en una zona eriaza con Zonificación Paisajista – ZP, según Ordenanza N° 1414-MML, publicada el 27/07/2010





- La presente valuación se ha efectuado con total independencia, declarando que no existe algún vínculo con el cliente-propietario, no tener relación alguna ni pertenecer al mismo grupo económico.

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección	Area Terreno (m <sup>2</sup> )	Area Techada (m <sup>2</sup> )	Precio Venta (US\$)	Valor Estimado Construc (US\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total Construc (US\$)	Valor Total Terreno (US\$)	Valor Estimado Terreno (US\$/m <sup>2</sup> )
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/terreno-en-venta-miraflores-av-28-de-julio-59805650.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/terreno-en-venta-miraflores-av-28-de-julio-59805650.html</a>							
Venta de terreno en Av. 28 de Julio, Miraflores. Zonificación RDA. Parámetros 10 pisos. Contacto: Corretaje Pelusa Telf.: 998155170 / 998151574	400,00	0,00	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00	3.250,00
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/magnifico-terreno-local-esquina-ave-armendariz-56112302.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/magnifico-terreno-local-esquina-ave-armendariz-56112302.html</a>							
Venta de Inmueble en Av. Armendariz, Miraflores. Muy cerca al Malecón de la Reserva y al centro comercial Larcomar. También cuenta en los alrededores, con una diversidad de restaurantes, bancos, tiendas comerciales. A unos pasos tiene también transporte público. Puede ser usado como edificio para oficinas, local comercial, edificio residencial, etc. Se vende como Local comercial o como terreno. Zonificación RDM y CZ. Contacto: Cesar Armezar Telf.: 993912064	988,00	2.088,00	6.000.000,00	750,00	#####	4.434.000,00	4.487,85
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-terreno-en-28-de-julio-zonificacion-cz-58177020.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-terreno-en-28-de-julio-zonificacion-cz-58177020.html</a>							
Venta de terreno en Av. 28 de Julio, Miraflores. Zonificación CZ. usos permitidos, oficinas, locales comerciales, clínicas, spas, etc. Contacto: Inmobiliaria Crecer. Telf.: 999976000	400,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00	3.750,00

- En base a la información obtenida del estudio del mercado en el entorno, zonas colindantes y base de datos, considerando también que las referencias son inmueble con zonificación residencial y/o comercial, no encontrando terrenos de similares características y zonificación, considerando particularmente la ubicación y zonificación de reglamentación especial, a criterio del perito se estima que solo el valor promedio de terrenos en la zona con estas características es de US\$3.000,00/m<sup>2</sup>, valor que se tomará en cuenta para determinar el valor comercial del presente inmueble de conformidad a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente.

**4.0 DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA.**

- Planos de ubicación y Localización.
- Memoria Descriptiva.
- Partida Registral.
- Testigos fotográficos.

Lima, 21 de Diciembre del 2020.

  
ING. ROBERTO ANTONIO BORASINO SEMINARIO  
CIP N° 14328  
REPEV N° 2932-2011



## DECLARACION JURADA DE PERITOS

Por el presente Certificado, que en el mejor de nuestro conocimiento y con la mejor información que hemos podido obtener declaramos:

- Las afirmaciones y valores contenidos en este reporte son el reflejo verdadero y correcto del ejercicio de nuestro trabajo.
- Los análisis y contenidos consignados en el reporte son imparciales y no están influenciados por ningún interés personal.
- Declaramos no tener ningún interés personal en la propiedad ni ninguna relación con los propietarios o personas que nos encargaron este trabajo.
- El análisis, opiniones y conclusiones de este trabajo han sido desarrolladas siguiendo lo estipulado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, así como todo lo normado al respecto por la Superintendencia Nacional de Banca y Seguros.
- El inmueble tasado ha sido debidamente inspeccionado por nuestro perito tasador.
- Las áreas del inmueble han sido tomadas de los documentos proporcionados por el Cliente.

Nuestro N° de Registro REPEV es: 2932-2011  
Titular: R Y B Tasadores y Supervisores SAC.

El N° de Registro del Colegio de Ingenieros del Perú es: 14328.  
Titular: Roberto Borasino Seminario.

  
ING. ROBERTO ANTONIO BORASINO SEMINARIO  
CIP N° 14328  
REPEV N° 2932-2011

### NOTAS ACLARATORIAS:

#### A) DEFINICIONES DE TERMINOS UTILIZADOS EN LAS TASACIONES.

##### VALOR DE TASACION:

Es el mejor ESTIMADO DEL VALOR del bien que puede hacer un Perito basándose en la mejor información actualizada disponible. Calculado de acuerdo a las Normas del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

De ninguna manera puede tomar en cuenta expectativas futuras, si no sólo hechos realmente existentes al momento de hacer la Tasación.

##### VALOR COMERCIAL

Es el VALOR ESTIMADO que se obtiene afectando el Valor de Tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares, estableciendo las diferencias que pudieran existir entre éstos y el bien, analizado inclusive sus cualidades intrínsecas o intangibles.

#### B) NO CONFUNDIR LOS RESULTADOS DE UNA TASACION CON LOS PRECIOS QUE ES ALGO QUE FIJAN LOS PROPIETARIOS O LOS POSIBLES COMPRADORES.

##### PRECIO DE UN BIEN.

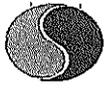
El precio de un bien es un hecho realmente existente.

Existen 3 precios:

- ✓ Precio solicitado por el propietario.
- ✓ Precio ofertado por el comprador.
- ✓ Precio de cierre de la operación de compra - venta.

##### PRECIO DE MERCADO.

Queda definido en la cantidad de dinero que se fija por un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.



01 ENTORNO PARQUE DOMODOSSOLA



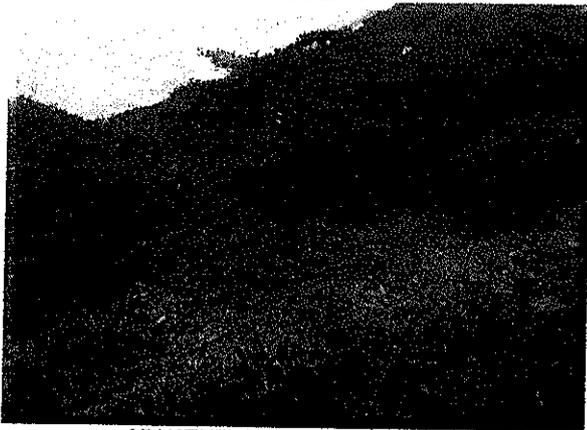
02 VISTA PANORAMICA DEL TERRENO



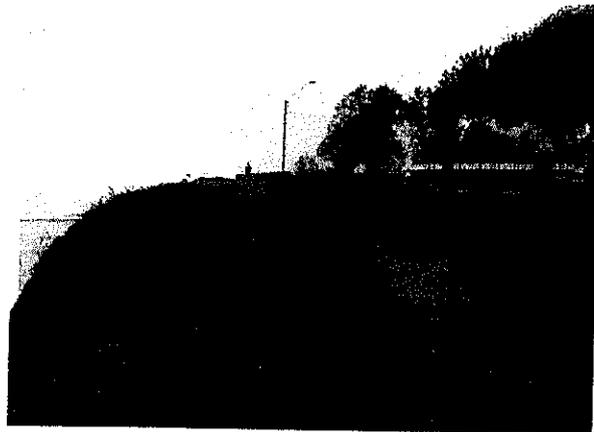
03 TERRENO



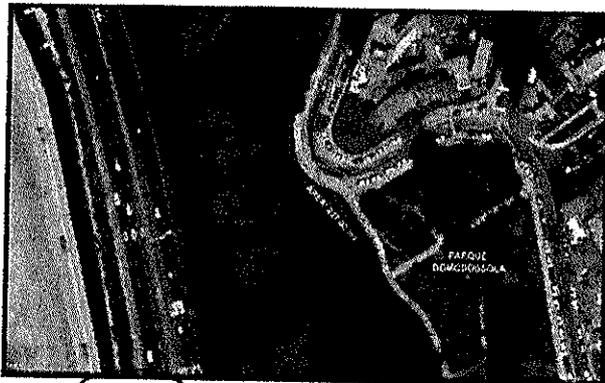
04 VISTA DEL TERRENO



05 NATURALEZA DEL TERRENO



06 VISTA ACANTILADO



07 ACANTILADO





**INFORME DE TASACIÓN N° 33409-PAR-2020**

**SRS. : CONSORCIO PISSANO**

---

CLIENTE : CONSORCIO PISSANO  
TIPO DE BIEN : INMUEBLE - TERRENO.  
PERSONA DE CONTACTO : STAFF ZZT  
TELÉFONO : 936710947  
FECHA DE TASACIÓN : 16 DE DICIEMBRE DEL 2020.  
TIPO DE CAMBIO (Referencial) : 1 US\$ = S/. 3.55

---

**1.0 OBJETIVO DE LA TASACIÓN.**

**1.1 FINALIDAD:**

El objetivo del presente informe es determinar el **VALOR COMERCIAL Y REALIZACIÓN DEL TERRENO**, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente, aprobado mediante la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA de fecha 23 de Julio del 2016 y pautas de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP – SBS, aprobado mediante la Resolución S.B.S. N° 880-97 y sus modificatorias.

**1.2 INSTRUCCIONES RECIBIDAS:**

Recibimos por encargo del cliente, las instrucciones para realizar la valuación del terreno.

**1.3 DETALLE DE LABOR REALIZADA:**

El día 16 de diciembre del 2020, se realizó la inspección ocular del inmueble y zonas aledañas, se tomaron los testigos fotográficos, con previsión, contándose con la documentación que se precisa en el Ítem 4.00 (documentación sustentatoria).





#### 2.4 MÉTODO UTILIZADO:

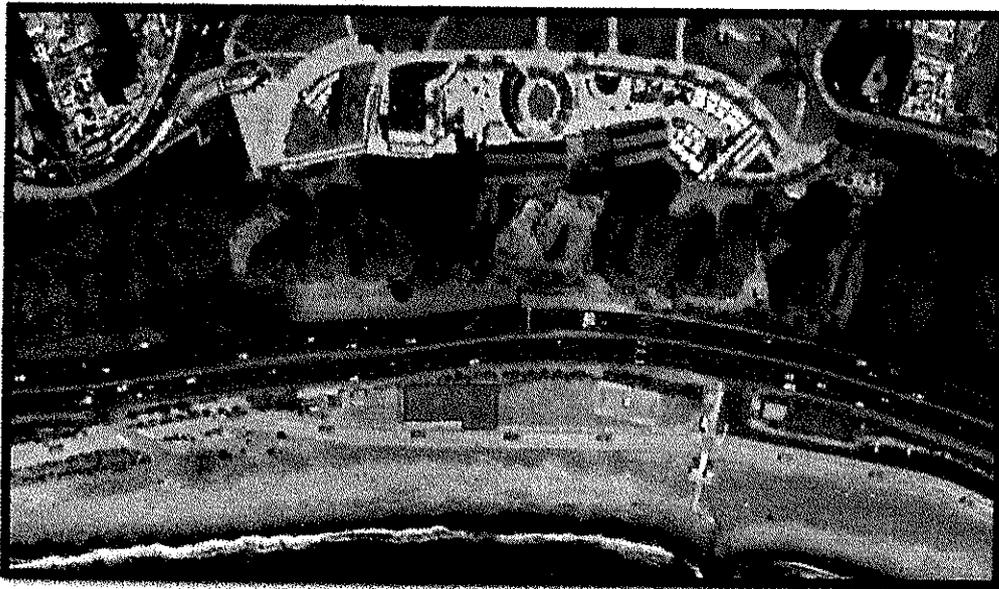
La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y pautas de la S.B.S, y su modificatoria, en consecuencia, es para determinar el valor comercial del presente inmueble, utilizando el método de tasación directa, el cual considera la valorización de cada uno de sus componentes físicos del inmueble, en este caso solo como terreno y según las condiciones del terreno.

#### 2.5 ÁREA DEL TERRENO MATRIZ:

435,127.30m<sup>2</sup>

Nota: Según Ficha Registral.

El área de terreno materia de la presente valuación es: 582.68m<sup>2</sup>



#### 2.6 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Los que se precisan en los planos del proyecto.

#### 2.7 ZONIFICACIÓN:

Zonificación según ordenanza municipal: Zona Recreación Pública (ZRP) y Zona de Servicios (ZS).





**Nota:** Según Plano 06 – Zonificación de los usos del suelo y mar – Distrito de Miraflores, proporcionado por el cliente.

## 2.8 POSIBILIDADES DE VENTA:

La posibilidad de venta del inmueble es buena, por la topografía y naturaleza del terreno.

## 2.9 MÉTODO UTILIZADO:

La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y pautas de la S.B.S, y su modificatoria, utilizando el método de tasación directa, el cual considera la valorización de cada uno de sus componentes físicos del inmueble. En este caso, sol como terreno y características propias del terreno. Se aplicarán los factores de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú vigente.

## 3.0 VALORIZACIÓN.

### 3.1 VALOR DEL TERRENO:

*“En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado”.*

*“El valor básico de terrenos eriazos ribereños al mar se determina por la expresión siguiente:”*

$$\text{VBER} = 1/10 \times \text{VR} \times \text{U} \times \text{T} \times \text{V} \times \text{D} \times \text{E} \times \text{d}$$

En donde:

<b>VBER</b>	Valor Básico Eriazo Ribereño
<b>VR</b>	Valor Unitario Oficial de terreno rústico de primera categoría. Valor comercial referencial, según estudio de mercado en la zona.
<b>d</b>	Distancia al área con V.U.O. urbano
<b>U</b>	Uso
<b>T</b>	Topografía y naturaleza del terreno
<b>V</b>	Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno
<b>D</b>	Distancia a la línea de más alta marea
<b>E</b>	Factor de corrección ecológica

valores según tablas oficiales:





VR	US\$ 3,000.00/m <sup>2</sup> .
d	1.20 - Hasta 500.00m. (Tabla N° 08)
U	1.80 - Hoteles, hostales, casinos, servicios y afines. (Tabla N° 08)
T	0.70 - Pendiente menor a 5% y terreno arenoso. (1.00 x 0.70) (Tabla N° 07)
V	1.50 - Carreteras duales o multicarril hasta 500m. (Tabla N° 09)
D	1.50 - Hasta 250 m. (Tabla N° 10)
E	1.33 - Categ: Bueno (1.10x1.10x1.10) - (Tabla N° 11 y N° 12)

$$\text{VBER} = 1/10 \times \text{US\$}3,000.00 \times 1.20 \times 1.80 \times 0.70 \times 1.50 \times 1.50 \times 1.33$$

$$\text{VBER} = \text{US\$} 1,357.40/\text{m}^2.$$

Por lo tanto:

$$\text{VT} = \text{Área} \times \text{VBER}$$

$$\text{VT} = 582.68\text{m}^2 \times \text{US\$} 1,357.40/\text{m}^2.$$

$$\text{VT} = \text{US\$} 790,928.67$$

**3.2 VALOR COMERCIAL TOTAL: US\$ 790,928.67**

Se considera que el Valor de Tasación Directa refleja adecuadamente el Valor Comercial, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario y posibilidad de venta.

**3.3 VALOR DE REALIZACION TOTAL: US\$ 632,742.93  
(VENTA INMEDIATA)**

Para determinar el Valor de Realización se ajustó el Valor Comercial por un factor de 0.80, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario, así como los gastos de venta, comisiones, avisos, etc., detallados como Gastos de publicidad 2.00%, Gastos de tasación 0.20%, Comisión de ventas 5.00%, Mantenimiento 2.00% y Estimación de descuento por remate 10.00%, Otros 0.80%.

**3.4 FACTORES CONCURRENTES Y COMENTARIOS:**

- El inmueble se encuentra ubicado en Zonificación de Recreación Pública y Zona de Servicios.
- La presente valuación se ha efectuado con total independencia, declarando que no existe algún vínculo con el cliente-propietario, no tener relación alguna ni pertenecer al mismo grupo económico.





**ESTUDIO DE MERCADO**

Dirección	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Techada (m <sup>2</sup> )	Precio Venta (US\$)	Valor Estimado Construc (US\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total Construc (US\$)	Valor Total Terreno (US\$)	Valor Estimado o Terreno (US\$/m <sup>2</sup> )
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/terreno-en-venta-miraflores-av-28-de-julio-59805650.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/terreno-en-venta-miraflores-av-28-de-julio-59805650.html</a>							
Venta de terreno en Av. 28 de Julio, Miraflores. Zonificación RDA. Parámetros 10 pisos. Contacto: Corretaje Pelusa Telf.: 998155170 / 998151574	400,00	0,00	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,	3.250,00
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/magnifico-terreno-local-esquina-ave-armendariz-56112302.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/magnifico-terreno-local-esquina-ave-armendariz-56112302.html</a>							
Venta de Inmueble en Av. Armendáris, Miraflores. Muy cerca al Malecón de la Reserva y al centro comercial Larcomar. También cuenta en los alrededores, con una diversidad de restaurants, bancos, tiendas comerciales. A unos pasos tiene también transporte público. Puede ser usado como edificio para oficinas, local comercial, edificio residencial, etc. Se vende como Local comercial o como terreno. Zonificación RDM y CZ. Contacto: Cesar Armentar Telf.: 993912064	988,00	2.088,00	6.000.000,00	750,00	1.566.000	4.434.000,	4.487,85
<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-terreno-en-28-de-julio-zonificacion-cz-58177020.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/excelente-terreno-en-28-de-julio-zonificacion-cz-58177020.html</a>							
Venta de terreno en Av. 28 de Julio, Miraflores. Zonificación CZ. usos permitidos, oficinas, locales comerciales, clínicas, spas, etc. Contacto: Inmobiliaria Crecer. Telf.: 999976000	400,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,	3.750,00

- En base a la información obtenida del estudio del mercado en el entorno, zonas colindantes y base de datos, considerando también que las referencias son inmueble con zonificación residencial y/o comercial, no encontrando terrenos en playas de similares características y zonificación, considerando particularmente la ubicación y zonificación de reglamentación especial, a criterio del perito se estima que solo el valor promedio de terrenos en la zona con estas características es de US\$ 3,000.00/m<sup>2</sup>, valor que se tomará en cuenta para determinar el valor comercial del presente inmueble de conformidad a lo estipulado para su homologación en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y/o metodologías aplicables.

**4.0 DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA.**

- Planos de ubicación y Localización.
- Memoria Descriptiva.
- Partida Registral.
- Testigos fotográficos.

Lima, 21 de Diciembre del 2020.

  
ING. ROBERTO ANTONIO BORASINO SEMINARIO  
CIP N° 14328  
REPEV N° 2932-2011



## DECLARACION JURADA DE PERITOS

Por el presente Certificado, que en el mejor de nuestro conocimiento y con la mejor información que hemos podido obtener declaramos:

- Las afirmaciones y valores contenidos en este reporte son el reflejo verdadero y correcto del ejercicio de nuestro trabajo.
- Los análisis y contenidos consignados en el reporte son imparciales y no están influenciados por ningún interés personal.
- Declaramos no tener ningún interés personal en la propiedad ni ninguna relación con los propietarios o personas que nos encargaron este trabajo.
- El análisis, opiniones y conclusiones de este trabajo han sido desarrolladas siguiendo lo estipulado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, así como todo lo normado al respecto por la Superintendencia Nacional de Banca y Seguros.
- El inmueble tasado ha sido debidamente inspeccionado por nuestro perito tasador.
- Las áreas del inmueble han sido tomadas de los documentos proporcionados por el Cliente.

Nuestro N° de Registro REPEV es: 2932-2011  
Titular: R Y B Tasadores y Supervisores SAC.

El N° de Registro del Colegio de Ingenieros del Perú es: 14328.  
Titular: Roberto Borasino Seminario.

### NOTAS ACLARATORIAS:

#### A) DEFINICIONES DE TERMINOS UTILIZADOS EN LAS TASACIONES.

##### VALOR DE TASACION:

Es el mejor ESTIMADO DEL VALOR del bien que puede hacer un Perito basándose en la mejor información actualizada disponible. Calculado de acuerdo a las Normas del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

De ninguna manera puede tomar en cuenta expectativas futuras, si no sólo hechos realmente existentes al momento de hacer la Tasación.

##### VALOR COMERCIAL

Es el VALOR ESTIMADO que se obtiene afectando el Valor de Tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares, estableciendo las diferencias que pudieran existir entre éstos y el bien, analizado inclusive sus cualidades intrínsecas o intangibles.

#### B) NO CONFUNDIR LOS RESULTADOS DE UNA TASACION CON LOS PRECIOS QUE ES ALGO QUE FIAN LOS PROPIETARIOS O LOS POSIBLES COMPRADORES.

##### PRECIO DE UN BIEN.

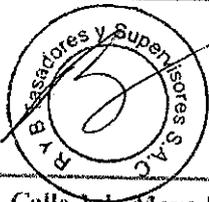
El precio de un bien es un hecho realmente existente.

Existen 3 precios:

- ✓ Precio solicitado por el propietario.
- ✓ Precio ofertado por el comprador.
- ✓ Precio de cierre de la operación de compra - venta.

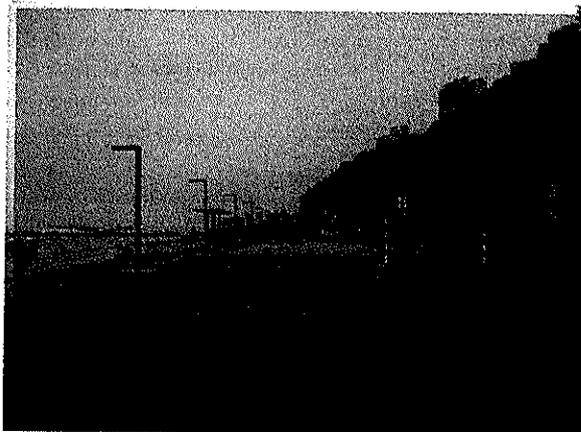
##### PRECIO DE MERCADO.

Queda definido en la cantidad de dinero que se fija por un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.

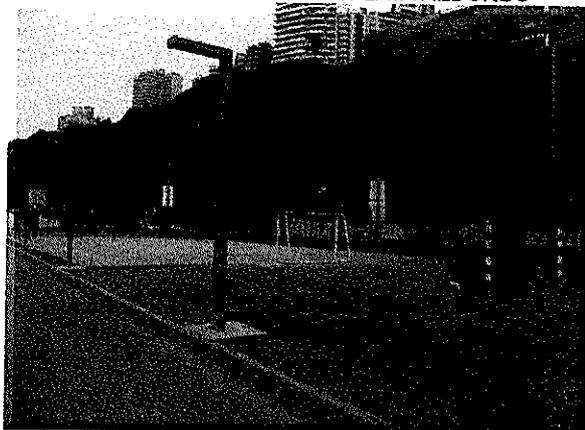




01 ENTORNO EXPLANADA PLAYA REDONDO



02 VISTA PANORAMICA DEL ENTORNO



03 VISTA DEL TERRENO



04 UBICACIÓN



05 VISTA INTEGRAL DEL TERRENO



06 VISTA TERRENO

