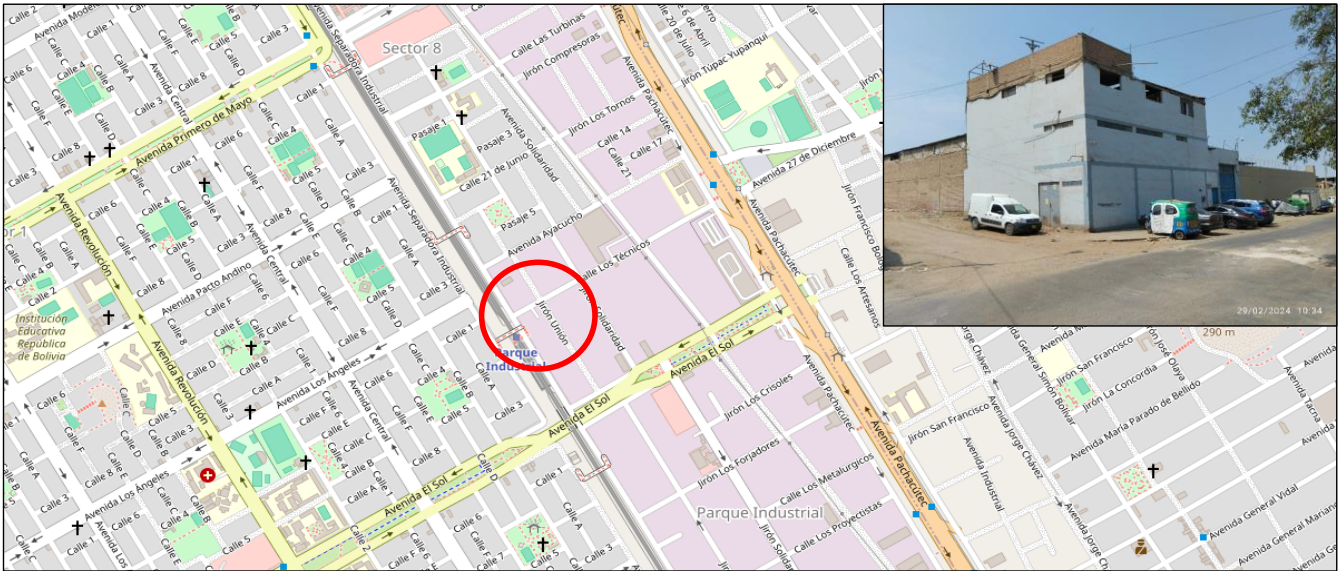


HOJA RESUMEN
INMUEBLE: LOCAL INDUSTRIAL

Informe de Valuación N° 20240229A

REFERENCIA:	VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE: LOCAL INDUSTRIAL					
SOLICITANTE:	CENTURY 21 CTR					
CLIENTE:	MOBILIA INDUSTRIAL S.A.C.					
PROPIETARIO(S):	MOBILIA INDUSTRIAL S.A.C.					
UBICACIÓN:	DIRECCIÓN REGISTRAL: Manzana D-1 Sub Lote 6 Urbanización Proyecto Especial - Cono Sur Villa El Salvador - Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. DIRECCIÓN DE AUTOAVALÚO: (No se proporcionó la información). DIRECCIÓN IN SITU: Local industrial de la empresa Mobilia Industrial, ubicado en el Lote 6 de la Manzana D1 en el Parque Industrial de Villa El Salvador - Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.					
FECHA DE INSPECCIÓN:	29 de Febrero de 2024					
UBIGEO:	150142	COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	lat.	-12.195714	long.	-76.939711



ÁREAS Y VALORES EN DÓLARES AMERICANOS

Descripción	Área Terreno	Valor Terreno USD	Área techada	Valor Edificación USD	Importe asegurable USD	Valor Comercial USD	Valor de Realización USD
Mz. D1 Sublote 6	2,572.55	1,800,800.00	2,700.00	703,600.00	990,000.00	2,504,400.00	1,753,100.00
TOTAL	2,572.55	1,800,800.00	2,700.00	703,600.00	990,000.00	2,504,400.00	1,753,100.00

ÁREAS Y VALORES EN SOLES

Descripción	Área Terreno	Valor Terreno PEN	Área techada	Valor Edificación PEN	Importe asegurable PEN	Valor Comercial PEN	Valor de Realización PEN
Mz. D1 Sublote 6	2,572.55	6,837,637.60	2,700.00	2,671,569.20	3,759,030.00	9,509,206.80	6,656,520.70
TOTAL	2,572.55	6,837,637.60	2,700.00	2,671,569.20	3,759,030.00	9,509,206.80	6,656,520.70

TIPO DE CAMBIO REFERENCIAL: 3.797 PEN/USD

Observaciones : El presente informe considera el potencial del inmueble como terreno; dicho potencial está dado por los parámetros urbanísticos y edificatorios que recaen sobre los mismos; si dichos parámetros y condiciones cambian, el valor deberá analizarse nuevamente.

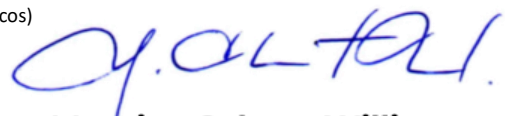
El área de terreno se tomó de la partida registral. Las áreas construidas se estimaron durante la inspección.

El inmueble no tiene servidumbres inscritas. El inmueble presenta una hipoteca a favor del BBVA Banco Continental hasta por USD 2,546,824.50, de fecha 08/07/2015 (asiento D00007). El inmueble presenta otra hipoteca a favor del Banco Pichincha hasta por USD 1,875,205.25, de fecha 03/08/2021 (asiento D00009).

Año de construcción : 2010 (según auto-avalúo)
Material predominante : Ladrillo
Tipo : Local industrial
Zonificación : I2 - Industria Liviana (según certificado de parámetros urbanísticos)
Uso : Industrial
Número de pisos : 3
Número de sótanos : 0

Perito responsable : **ING. MAURICE CALMET WILLIAMS**
CIP 91760 | RPA 056-2022 | REPEV N001375 | APN387

Fecha : Magdalena del Mar, 29 de Febrero de 2024


Maurice Calmet Williams
Ingeniero Civil, Reg. CIP 91760
Perito Valuador RPA 056-2022 | REPEV N001375
Perito y Ajustador de Seguros SBS APN387

VALUACIÓN COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01. SOLICITANTE

CENTURY 21 CTR

1.02. PROPIETARIO (S)

MOBILIA INDUSTRIAL S.A.C.

1.03. SITUACIÓN REGISTRAL

► Inscrito en la partida Nº 12189077 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral IX Sede Lima, Ofic. Registral de Lima.

1.04. OBJETO DE LA TASACIÓN

Determinar el valor comercial y el valor de realización inmediata del inmueble descrito en el presente informe con fines de conocimiento de valor para comercialización.

El presente informe considera el potencial del inmueble como terreno; dicho potencial está dado por los parámetros urbanísticos y edificatorios que recaen sobre los mismos; si dichos parámetros y condiciones cambian, el valor deberá analizarse nuevamente.

1.05. METODOLOGÍA

En concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. Nº 172-2016-VIVIENDA (23/07/2016) y sus modificaciones según R.M. Nº 424-2017-VIVIENDA (02/11/2017), R.M. Nº 124-2020-VIVIENDA (25/06/2020) y R.M. Nº 186-2021-VIVIENDA (02/07/2021), método aplicado de Valuación Directa y la Resolución de la S.B.S. Nº 11356-2008.

1.06. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

: 29 de Febrero de 2024

FECHA A QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

: 29 de Febrero de 2024

1.07. UBICACIÓN

DIRECCIÓN REGISTRAL: Manzana D-1 Sub Lote 6 Urbanización Proyecto Especial - Cono Sur Villa El Salvador - Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

DIRECCIÓN DE AUTOAVALÚO: (No se proporcionó la información).

DIRECCIÓN IN SITU: Local industrial de la empresa Mobilia Industrial, ubicado en el Lote 6 de la Manzana D1 en el Parque Industrial de Villa El Salvador - Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

1.08. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : I2 - Industria Liviana (según certificado de parámetros urbanísticos)

Uso : Industrial



Al inmueble le corresponden los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

Detalle	Según Certificado de Parámetros Urbanísticos
Área de tratamiento normativo	IV
Zonificación	I2 (Industria Liviana)
Lote mínimo	1,000.00 m ²
Frente mínimo	20.00 ml.
Altura de edificación máxima	Según proyecto y según entorno
Área libre mínima	Según actividades específicas y consideraciones ambientales
Estacionamientos	Se considerará a razón de una plaza por cada 6 personas empleadas
Retiros frontal exigible	0.00 ml en todos sus frentes; para terrenos en esquina considerar el retiro reglamentario (ochavo)
Alineamiento de fachada	De acuerdo al retiro municipal de la edificación
Usos permisibles y compatibles	De acuerdo al índice de usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito conforme del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana, el mismo que forma parte de la Ordenanza 933-MML como Anexo 03 y hasta 20% de uso industrial correspondiente al I1

1.09. ÁREA DEL TERRENO

Descripción	Según partida registral	Según auto-avalúo	Según inspección	Observación
Terreno	2,572.55 m ²	s/d	2,572.55 m ²	El área de terreno se tomó de la partida registral.
Total	2,572.55 m ²		2,572.55 m ²	

ÁREA CONSTRUIDA

Descripción	Bloque concreto	Nave industrial	Observaciones.
	2010	2010	
Primer piso	200.00 m ²	2,250.00 m ²	Las áreas construidas se estimaron durante la inspección.
Segundo piso	200.00 m ²	- m ²	
Tercer piso	50.00 m ²	- m ²	
Área parcial	450.00 m ²	2,250.00 m ²	
Área total		2,700.00 m ²	

1.10. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Terreno : Según partida registral y estimados durante la inspección:

- Por el frente : colinda con la Calle 1 (Calle Los Técnicos) y el Sub-lote 6-A con una línea quebrada de 3 tramos: 19.70 ml, 16.50 ml y 30.30 ml.
- Por la derecha : colinda con la Av. Separadora Industrial con una línea recta de 44.45 ml.
- Por la izquierda : colinda con el Lote 5 (Jirón Unión) con una línea recta de 61.45 ml.
- Por el fondo : colinda con el sub-lote 6-B con una línea recta de 50.00 ml.

Describiendo un perímetro de 222.40 ml.

1.11. DESCRIPCIÓN

Se trata de de forma irregular con tres frentes, dos a calles secundarias y uno a la Av. Separadora Industrial (frente a la estación del Metro de Lima), donde actualmente existe una construcción de dos pisos destinada a local industrial para construcción de muebles metálicos.

DISTRIBUCIÓN

El inmueble cuenta con la siguiente distribución:

- Primer piso : Ingreso (por la calle Los Técnicos). Control de ingreso, subestación, comedor, almacén, oficina de almacén, almacén, zona de estructuras metálicas, zona de acabado y empaque (con cabina de pintura, horno de secado, horno de polimerizado), y área de producción.
- Segundo piso : (en bloque de oficina). Hall, oficina de gerencia, archivos, recepción, baños, cuarto de servidor, sala de reuniones, oficinas.
- Tercer piso : (en bloque de oficina). Ambientes en ampliación.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Materiales predominantes:

- A. Estructura portante** : Muros de ladrillo de arcilla con columnas de amarre, techos en losa aligerada de concreto armado en bloque de oficinas, techo de calamina sobre tijeral metálico en nave industrial.
- B. Albañilería y revoques** : Muros y cielo-rasos tarrajeados y pintados con látex.
- C. Pisos** : Cerámico y cemento pulido.
- D. Puertas, ventanas y carpintería** : Puertas en madera y metálicas, ventanas con perfiles de aluminio y vidrio transparente.

- E. Cocina y lavandería** : No corresponde.
- F. Baños** : Pisos: Cemento pulido.
Paredes: Cerámico parcial, resto tarrajado y pintado.
Sanitarios: Aparatos sanitarios en losa vitrificada blanca, inodoros tipo top piece, lavatorios tipo pedestal, duchas.
- G. Instalaciones sanitarias** : Redes empotradas; agua fría y agua caliente
- H. Instalaciones eléctricas** : Redes empotradas. Suministro trifásico.
- I. Sistema contra incendios** : Señalización, extintores.

1.12. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Detalle	Antigüedad	Estado	Depreciación	Observaciones
Bloque concreto	14	Bueno	17 %	La edad se estimó durante la inspección.
Nave industrial	14	Regular	32 %	

1.13. CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO URBANO DEL PREDIO

La zona es urbana industrial consolidada, cuenta con obras parciales de infraestructura pública y servicios públicos. Sus principales vías de acceso son: Av. Pachacutec, Av. El Sol, Av. Separadora Industrial, Av. Los Ángeles, entre otras.

1.14. SERVIDUMBRES

El inmueble no tiene servidumbres inscritas.

1.15. CARGAS Y GRAVÁMENES

El inmueble presenta una hipoteca a favor del BBVA Banco Continental hasta por USD 2,546,824.50, de fecha 08/07/2015 (asiento D00007). El inmueble presenta otra hipoteca a favor del Banco Pichincha hasta por USD 1,875,205.25, de fecha 03/08/2021 (asiento D00009).

1.16. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente informe fueron proporcionados los siguientes documentos:

- Copia de la partida registral del inmueble, de fecha 29/02/2024.
- Copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 073-2024-MVES-GDU-SGOPCCU de fecha 20/02/2024.

1.17. OBSERVACIONES

El presente informe considera el potencial del inmueble como terreno; dicho potencial está dado por los parámetros urbanísticos y edificatorios que recaen sobre los mismos; si dichos parámetros y condiciones cambian, el valor deberá analizarse nuevamente.

El área de terreno se tomó de la partida registral. Las áreas construidas se estimaron durante la inspección.

El inmueble no tiene servidumbres inscritas. El inmueble presenta una hipoteca a favor del BBVA Banco Continental hasta por USD 2,546,824.50, de fecha 08/07/2015 (asiento D00007). El inmueble presenta otra hipoteca a favor del Banco Pichincha hasta por USD 1,875,205.25, de fecha 03/08/2021 (asiento D00009).

CUADRO COMPARATIVO DE INMUEBLES EN VENTA

	Descripción	Área Terreno (m²)	Precio de Venta USD	Valor/m² USD respecto al Terreno	Zonif.	Fuente
1	Oferta de local en Pq Industrial, a 1 cdra de Av. El Sol. AC 1300 m2	1,000.00	1,200,000.00	1,200.00	I2	Gonzalo Arredondo 993044105
2	Oferta de local en Pq Industrial, a 1 cdra de Av. El Sol. AC 1300 m2. Mz VII Lt 12, 20 ml de frente	700.00	650,000.00	928.57	I2	Kely Navarro 902520410
3	Oferta de terreno en Av. Los Angeles con Av. Los Alamos, zonif CV	190.00	155,000.00	815.79	CV	Lilian Berru 923382184
4	Oferta de terreno en Cl. Diseñadores, zonificación I2, a 1 cdra de Av. El Sol, Calle 5 con Calle 14	1,140.00	570,000.00	500.00	I2	Luz Delgado 927862608
5	Oferta de terreno en Parque Industrial de Villa El Salvador. Cerca a Sodimac	600.00	780,000.00	1,300.00	I2	Carmen Lucía Castro 986600693

Nota: En el entorno existe una oferta inmobiliaria variada. El valor asignado considera la zonificación y los parámetros urbanísticos vigentes.

2. VALUACIÓN

2.01 VALOR DEL TERRENO: VT

De acuerdo al mercado inmobiliario de la zona, zonificación, ubicación, entorno y dimensiones, estimamos el valor promedio del metro cuadrado de terreno en USD

Descripción		Área del Terreno (m²)	Valor por m² (USD)	Factor redondeo	VT (USD)
VT	Terreno	2,572.55	700.00	1.00000	1,800,800.00
TOTALES		2,572.55			1,800,800.00

2.02 VALOR DE LA EDIFICACIÓN: VE

De acuerdo a los materiales predominantes detallados en el ítem 1.11 del presente informe, se determina el valor promedio por metro cuadrado de área techada en USD:

El valor unitario incluye la incidencia de las obras complementarias y el tratamiento de las áreas libres.

Descripción	Área Techada	Área Ocupada	Valor por m² (USD)	Valor Parcial (USD)	Áreas Comunes 0%	Deprec (%)	VE (USD)
Bloque concreto	450.00	450.00	450.00	202,500.00	-	17	168,100.00
Nave industrial	2,250.00	2,250.00	350.00	787,500.00	-	32	535,500.00
TOTALES	2,700.00	2,700.00		990,000.00	-		703,600.00

2.03 VALOR DE RECONSTRUCCIÓN: VRC

De acuerdo a los materiales predominantes detallados en el ítem 1.11 del presente informe, se determina el valor promedio por metro cuadrado de área techada en USD:

Descripción	Área Techada	Área Ocupada	Valor por m² (USD)	Valor Parcial (USD)	Áreas Comunes 0%	Deprec (%)	VE (USD)
Bloque concreto	450.00	450.00	450.00	202,500.00	-	0	202,500.00
Nave industrial	2,250.00	2,250.00	350.00	787,500.00	-	0	787,500.00
TOTALES	2,700.00	2,700.00		990,000.00	-		990,000.00

2.04 VALOR COMERCIAL: VC = VT x Fm

Descripción		VT (USD)	VE (USD)	Vrep (USD)	Fm	VC (USD)
VC	Mz. D1 Sublote 6	1,800,800.00	703,600.00	2,504,400.00	1.00000	2,504,400.00
TOTALES		1,800,800.00	703,600.00	2,504,400.00		2,504,400.00

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS

2.05 VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA: VRI

Deducciones a considerar para el Valor de Realización:

Deducciones a considerar		Observaciones
Mantenimiento	4.00%	No incluye las consideraciones que la entidad estime convenientes para llegar al valor de realización óptimo.
Pre-Realización y Valuación	0.50%	
Gastos Publicidad y Ventas	6.00%	
Reajuste por Realización en 60 días	19.50%	
Total de Deducciones		30.00%

Descripción		VC (USD)	Factor de Realización	VRI (USD)
VRI	Mz. D1 Sublote 6	2,504,400.00	70%	1,753,100.00
TOTALES		2,504,400.00		1,753,100.00

SON: UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIEN CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS



Maurice Calmet Williams

Ingeniero Civil, Reg. CIP 91760
Perito Valuador RPA 056-2022 | REPEV N001375
Perito y Ajustador de Seguros SBS APN387

TIPO DE CAMBIO REFERENCIAL 3.797 PEN/USD
MC

Santiago de Surco, 29 de Febrero de 2024

3. VISTAS FOTOGRÁFICAS

Fachada hacia Jr. Unión



Fachada hacia Jr. Unión



Fachada hacia Calle Los Técnicos



Fachada hacia Calle Los Técnicos



Fachada hacia la Av. Separadora Industrial



Fachada hacia la Av. Separadora Industrial



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



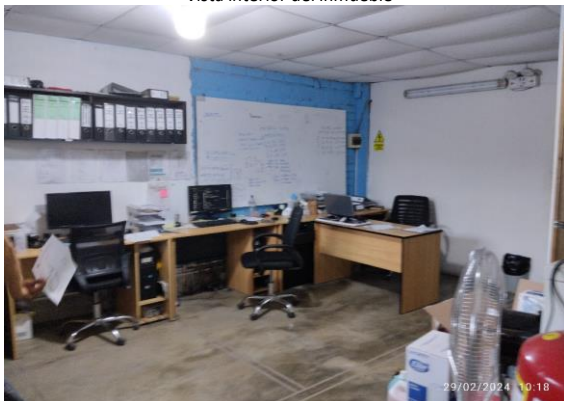
Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



Vista interior del inmueble



4. CROQUIS

Vista satelital del inmueble tasado



 Terreno