

NUMERO: ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE
MINUTA: ONCE MIL CIENTO VEINTINUEVE

KR-553185

C O M P R A - V E N T A

**QUE CELEBRAN DE UNA PARTE UNIVERSIDAD INCA GARCILASO
DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL Y DE LA OTRA PARTE
RESIDENCIAL MALLORCA S.A.C. *******

I N T R O D U C C I O N: =====
EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTE (20) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL
VEINTITRÉS (2023), ANTE MI PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO, NOTARIO DE LIMA, EN AUSENCIA
DEL TITULAR DE IGUAL CLASE DOCTOR ALFREDO PAINO SCARPATI, DURANTE LA LICENCIA
CONCEDIDA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====

C O M P A R E C E N: =====
DOÑA: YULY YANNY HERRERA LLAMOCCA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE
ESTADO CIVIL: SOLTERA, DE PROFESION U OCUPACION: ADMINISTRADORA, Y DOMICILIAR EN ESTA
CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO:
40690699. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **UNIVERSIDAD INCA
GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL**, RESPECTO DE LA QUE, CONFORME A LO ESTABLECIDO
EN EL PRIMER PARRAFO DEL ARTICULO 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1372, SE HA CUMPLIDO
CON VERIFICAR EN EL SISTEMA SUNAT, QUE ESTA HA PRESENTADO LA DECLARACION DEL
BENEFICIARIO FINAL, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20108383471, CON
DOMICILIO EN CALLE PIETRO CAVALLINI NUMERO 261, PISO 2, DISTRITO DE SAN BORJA,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADA SEGUN
CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 11004655 DEL REGISTRO DE PERSONAS
JURIDICAS DE LIMA. =====

DON: JOSE LUIS ALZAMORA PONCE DE LEON, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA,
DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA
CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO:
41777532. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **RESIDENCIAL MALLORCA**



Documento firmado digitalmente.
Consulte autenticidad en
<https://iofesign.com/#/verificar>
Código 7dfb94460dsa

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto
Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de
firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.

Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación
se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

25/09/2023 13:52 NOTARIA
Documento Certificado Digitalmente
JOSE ALFREDO PAINO SCARPATI

S.A.C., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20611267674, CON DOMICILIO EN CALLE GENERAL RECAVARREN NUMEROS 181-189, OFICINA 1, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15082005 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

M I N U T A: =====

SEÑOR NOTARIO: =====

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN LAS SIGUIENTES PARTES CONTRATANTES: =====

- UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL (EN ADELANTE "UIGV"), CON RUC N° 20108383471, CON DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA PRESENTE MINUTA EN CALLE PIETRO CAVALLINI N° 261, PISO 2, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADORA CONCURSAL, YULY YANNY HERRERA LLAMOCCA, IDENTIFICADA CON DNI N° 40690699, CON FACULTADES INSCRITAS EN ASIENTO 000045 DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11004655 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA; A QUIEN EN ADELANTE SE LES DENOMINARA COMO "LA VENDEDORA"; =====

- RESIDENCIAL MALLORCA S.A.C., CON RUC N° 20611267674 INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15082005 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, CON DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA PRESENTE MINUTA EN CALLE GENERAL RECAVARREN N° 181-189, OF. 1, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, JOSE LUIS ALZAMORA PONCE DE LEON, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 41777532, CON FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15082005 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA "LA COMPRADORA"; =====

LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA SE OTORGA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LAS CLAUSULAS SIGUIENTES: =====

ANTECEDENTES. =====

P R I M E R O. =====

LA VENDEDORA ES PROPIETARIA EXCLUSIVA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2282-2285-2291, ESQ. CON JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EL CUAL CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 49064097 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, CON UN AREA DE 2,000.81 (DOS MIL PUNTO OCHENTA Y UN) METROS CUADRADOS, CUYA DIRECCION MUNICIPAL ES



AV. JAVIER PRADO OESTE NUM. 2285 INT. 2291, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA (EN ADELANTE, "EL INMUEBLE"). =====

OBJETO DEL CONTRATO. =====

S E G U N D O. =====

POR EL PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DE LA COMPRADORA Y ESTA ADQUIERE PARA SI, EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA, COMPRENDIENDOSE EN LA PRESENTE VENTA LOS AIRES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y TODO AQUELLO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA A LOS BIENES MATERIA DE TRANSFERENCIA. =====

PRECIO Y FORMA DE PAGO. =====

T E R C E R O. =====

AMBAS PARTES DE MUTUO ACUERDO HAN FIJADO EL PRECIO DE VENTA EN US\$ 6,000,000.00 (SEIS MILLONES CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), EL MISMO QUE, POR ACUERDO DE LAS PARTES SERA CANCELADO DE LA MANERA SIGUIENTE: =====

3.1.- US\$ 1,800,000.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), QUE SERAN CANCELADOS POR LA COMPRADORA MEDIANTE LA ENTREGA BAJO FE NOTARIAL A FAVOR DE LA VENDEDORA DE DOS CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLES GIRADOS POR US\$ 1'000,000.00 (UN MILLON CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) Y US\$ 800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), RESPECTIVAMENTE, A NOMBRE DE LA UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL EL CUAL SERA ENTREGADO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE, PREVIA CONSTATAION DE LA INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL QUE GENERE LA PRESENTE MINUTA. PARA TALES FINES, EL CHEQUE DE GERENCIA SERA ENTREGADO EN CUSTODIA NOTARIAL A LA FIRMA DE ESTA MINUTA. =====

LAS PARTES DECLARAN QUE LA ENTREGA DEL CHEQUE DE GERENCIA ANTES RECIBIDO TENDRA PLENOS EFECTOS CANCELATORIOS RESPECTO AL MONTO ANTES INDICADO. =====

LAS PARTES DECLARAN QUE CONSTITUYEN CONDICIONES NECESARIAS PARA LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE LA PRESENTA MINUTA: =====

- QUE LA VENDEDORA CUMPLA CON CANCELAR LOS ARBITRIOS MUNICIPALES CORRESPONDIENTES =====

3.2.- LA SUMA DE US\$ 4,200,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), QUE SERA CANCELADA MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA EN LA CUENTA DE LA VENDEDORA O MEDIANTE UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE GIRADO POR DICHA SUMA A NOMBRE DE LA UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL, LO QUE SUCEDERA LUEGO DE TRANSCURRIDO UN PLAZO NO MENOR A 90 DIAS CALENDARIO DESDE LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE LA PRESENTE MINUTA, SIEMPRE QUE LA VENDEDORA CUMPLA CON LEVANTAR EN REGISTROS PUBLICOS LAS CARGAS Y GRAVAMENES ACTUALMENTE ANOTADOS EN LOS ASIENOS D00002, D00003, D00004 Y D00005 DE LA PARTIDA REGISTRAL CORRESPONDIENTE DE EL INMUEBLE. UNA VEZ LEVANTADAS LAS CARGAS Y GRAVAMENES Y LUEGO DE TRANSCURRIDO EL PLAZO DE 90 DIAS CALENDARIO ANTES SEÑALADO, LA VENDEDORA DEBERA COMUNICAR POR ESCRITO DICHO LEVANTAMIENTO A LA COMPRADORA, LUEGO DE LO CUAL LA COMPRADORA TENDRA UN PLAZO NO MAYOR DE 15 DIAS CALENDARIO PARA EFECTUAR LA CANCELACION



CORRESPONDIENTE. =====
RESPECTO DEL SALDO DE US\$ 4,200,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) SE CONSTITUIRA HIPOTECA LEGAL. =====
LA VENDEDORA SE COMPROMETE A ENTREGAR, DENTRO DE LOS SEIS (6) MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE SUSCRIPCION DE LA PRESENTE MINUTA, UNA COPIA CERTIFICADA POR EL INDECOPI DEL ACTA DE JUNTA DE ACREEDORES DE LA UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL EN LA CUAL SE APRUEBE, RATIFIQUE Y/O SE DE CONFORMIDAD A LA PRESENTE COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE, SIN MEDIAR CONDICION ALGUNA. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA ENTREGA DE LA REFERIDA COPIA CERTIFICADA EN EL PLAZO INDICADO, LA VENDEDORA SE OBLIGA A PAGAR A LA COMPRADORA UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), MANTENIENDO NO OBSTANTE LA VENDEDORA LA OBLIGACION DE REALIZAR DICHA ENTREGA. =====

3.3.- LAS PARTES DECLARAN QUE CONSTITUYEN CONDICIONES NECESARIAS PARA LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACION DE SALDO LAS SIGUIENTES: =====

- QUE LA VENDEDORA PRESENTE UN CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO EXPEDIDO CON NO MAS DE DIEZ (10) DIAS CALENDARIO DE LA FECHA PACTADA PARA LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ACREDITA QUE EL INMUEBLE NO TIENE CARGAS NI GRAVAMENES, EN ESPECIAL LAS QUE SE ENCUENTRAN ACTUALMENTE INSCRITAS EN LOS ASIENTOS D00002, D00003, D00004 Y D0005 DE LA PARTIDA N° 49064097 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA. ===

DECLARACION DE LAS PARTES. =====

C U A R T O. =====

LA VENDEDORA Y LA COMPRADORA DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL LA COMPRADORA ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. EN TAL SENTIDO, DE EXISTIR OTRO INSTRUMENTO POR EL CUAL SE PRODUZCA LA TRANSFERENCIA DEL MISMO INMUEBLE A FAVOR DE LA COMPRADORA, AMBAS PARTES -A TRAVES DE LA PRESENTE- RESUELVEN AUTOMATICAMENTE Y DE PLENO DERECHO EL INSTRUMENTO A QUE SE HACE REFERENCIA, POR MUTUO ACUERDO. =====

ASIMISMO, LA VENDEDORA Y LA COMPRADORA DECLARAN EXPRESAMENTE QUE AMBAS PARTES SE ENCUENTRAN PLENAMENTE HABILITADAS PARA CELEBRAR LA PRESENTE COMPRAVENTA. =====

EN PARTICULAR, LA VENDEDORA DECLARA QUE, MEDIANTE JUNTA DE ACREEDORES DEL 22 (VEINTIDOS) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS), CONTINUADA EL 27 (VEINTISIETE) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS) SE APROBO EL PLAN DE REESTRUCTURACION DE FECHA 27 (VEINTISIETE) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS), EL MISMO QUE OTORGA FACULTADES A LA ADMINISTRADORA PARA CELEBRAR CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DE LA VENDEDORA, PREVIA TASACION EFECTUADA POR PERITO AUTORIZADO. ADICIONALMENTE, LA VENDEDORA DECLARA QUE SE LLEVO A CABO LA TASACION DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA CON FECHA 12 (DOCE) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS) Y SU CORRESPONDIENTE VALUACION ACTUALIZADA DE FECHA 12 (DOCE) DE JUNIO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO EN CALIDAD DE ANEXO 1) Y QUE LOS FONDOS OBTENIDOS SERAN DESTINADOS PARA EL PAGO DE ACREENCIAS CONCURSALES Y/O CORRIENTES, FINANCIAR EL LICENCIAMIENTO DE LA VENDEDORA Y/O REQUERIMIENTO QUE TENGA LA VENDEDORA VINCULADA CON EL GIRO DE SU ACTIVIDAD. =====



GRAVAMENES. =====

Q U I N T O. =====

LA VENDEDORA DECLARA QUE, SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, ACTUALMENTE EXISTEN LOS SIGUIENTES GRAVAMENES: =====

5.1.- SITUACION DE CONCURSO INSCRITA EN EL ASIENTO D00002 DE LA PARTIDA 49064097. =====

5.2.- ANOTACION DE DEMANDA INSCRITA EN EL ASIENTO D00003 DE LA PARTIDA 49064097. ACCION DE AMPARO BAJO EXP. 02659-2021-9-1801-JR-DC-09: SE RESOLVIO ORDENAR LA ANOTACION DE LA DEMANDA CONSTITUCIONAL, PARA QUE SE DECLAREN INEFICACES LOS ACTOS DE ANOTACION EN EL RUBRO DE GRAVAMENES Y CARGAS DE LA SITUACION DE CONCURSO DE LA UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA. =====

5.3.- ANOTACION DE SENTENCIA INSCRITA EN EL ASIENTO D00004 DE LA PARTIDA 49064097. ACCION DE AMPARO BAJO EXP. 02659-2021-9-1801-JR-DC-09: SE RESOLVIO DECLARAR PROCEDENTE LA SOLICITUD DE ACTUACION INMEDIATA DE SENTENCIA; Y, EN CONSECUENCIA, SE ORDENO LA ANOTACION DE LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCION N° 06 DEL 03/12/2021 (TRES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO) QUE DECLARO FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA DE AMPARO, EN CUANTO SE PIDE LA DECLARACION DE INEFICACIA DEL AS. D00002 DE LA PRESENTE PARTIDA, EL CUAL PUBLICITA LA SITUACION DE CONCURSO DE LA UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE LA SENTENCIA CUYA ACTUACION INMEDIATA SE DISPONE SE ENCUENTRA IMPUGNADA. =====

5.4.- EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION, INSCRITO EN EL ASIENTO D00005 DE LA PARTIDA 49064097, HASTA POR LA SUMA DE S/. 1,850,000.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 SOLES). =====

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE ES OBLIGACION DE LA VENDEDORA ENTREGAR EL INMUEBLE TOTALMENTE SANEADO A LA COMPRADORA; ES DECIR, LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES, POR LO QUE LA VENDEDORA SE OBLIGA A REALIZAR DICHO SANEAMIENTO EN EL PLAZO MAXIMO DE TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (365) DIAS CALENDARIO POSTERIORES A LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE LA PRESENTE MINUTA. CUMPLIDO EL DIA TRESCIENTOS SESENTA Y SIES (366) DESDE LA SUSCRIPCION DE LA REFERIDA ESCRITURA PUBLICA, LA VENDEDORA DEBERA PAGAR A LA COMPRADORA UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US\$ 180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), LA QUE SE DESCONTARA DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. ASIMISMO, POR CADA AÑO DE RETRASO EN EL SANEAMIENTO DE EL INMUEBLE, LA VENDEDORA DEBERA PAGAR A LA COMPRADORA UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US\$ 180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), APLICANDOSE EL DESCUENTO CORRESPONDIENTE RESPECTO DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. =====

TRIBUTOS. =====

S E X T O. =====

LA VENDEDORA DECLARA QUE EL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, SE ENCUENTRA AL DIA EN EL PAGO DE LOS ARBITRIOS MUNICIPALES; Y DE SER EL CASO QUE EXISTIERA DEUDA PENDIENTE POR CUALQUIERA DE ESTOS CONCEPTOS CON ANTERIORIDAD AL PRESENTE DOCUMENTO, SERA DE CUENTA Y RESPONSABILIDAD SU CANCELACION POR PARTE DE LA VENDEDORA, SIENDO DE CARGO Y RESPONSABILIDAD DE LA COMPRADORA LOS QUE SE GENERE EN EL FUTURO A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA. =====



GASTOS. =====

S E T I M O. =====

TODOS LOS GASTOS QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA, ASI COMO EL IMPUESTO DE ALCABALA Y LOS DERECHOS DE INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS SERAN DE CUENTA DE LA COMPRADORA. =====

ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

O C T A V O. =====

LA VENDEDORA ENTREGARA LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA COMPRADORA A LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE Y PREVIA ENTREGA DEL CHEQUE DE GERENCIA CONFORME A LO CONVENIDO EN EL NUMERAL 3.1 DEL PRESENTE CONTRATO. ==

OBLIGACION DE LAS PARTES. =====

N O V E N O. =====

LA VENDEDORA SE COMPROMETE A SUSCRIBIR TODO TIPO DE DOCUMENTACION QUE FUERE REQUERIDA A EFECTOS DE LOGRAR LA INSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. =====

JURISDICCION. =====

D E C I M O. =====

CUALQUIER DISCREPANCIA O CONTROVERSIA QUE PUDIERA SUSCITARSE EN TORNO AL PRESENTE CONTRATO, INCLUIDAS LAS RELACIONADAS CON SU NULIDAD, INVALIDEZ, EFICACIA Y EJECUCION Y TERMINACION DE LAS OBLIGACIONES INVOLUCRADAS EN EL MISMO, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO, EL CUAL ESTARA SUJETO A LAS SIGUIENTES REGLAS: =====

(I) EL ARBITRAJE SE LLEVARA A CABO BAJO LA ADMINISTRACION Y DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS Y ESTATUTO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA (EN ADELANTE EL "CENTRO") LOS CUALES LAS PARTES DECLARAN CONOCER. =====

(II) EL ARBITRAJE SERA LLEVADO A CABO POR UN TRIBUNAL ARBITRAL COMPUESTO DE TRES (03) MIEMBROS; CADA UNA DE LAS PARTES DESIGNARA A UN (01) ARBITRO Y EL TERCERO SERA DESIGNADO DE COMUN ACUERDO POR LOS ARBITROS YA DESIGNADOS DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS CALENDARIOS CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE AMBOS ARBITROS SEAN NOMBRADOS POR LAS PARTES EL TERCER ARBITRO PRESIDIRA EL TRIBUNAL ARBITRAL. =====

EN CASO UNA DE LAS PARTES NO DESIGNE A SU ARBITRO DENTRO DE UN PLAZO DE DIEZ (10) DIAS CALENDARIOS CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE UNA DE ELLAS MANIFIESTE POR ESCRITO SU VOLUNTAD DE ACOGERSE A LA PRESENTE CLAUSULA EL ARBITRO QUE NO HAYA SIDO DESIGNADO SERA NOMBRADO POR EL CENTRO ASIMISMO EN CASO DE LOS ARBITROS NOMBRADOS POR LAS PARTES NO NOMBREN AL TERCER ARBITRO DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL TERCER ARBITRO SERA DESIGNADO POR EL CENTRO. =====

(III) EL TRIBUNAL ARBITRAL TENDRA UN PLAZO DE HASTA SESENTA (60) DIAS HABILES DESDE SU INSTALACION PARA EXPEDIR EL RESPECTIVO LAUDO ARBITRAL EL CUAL SERA DEFINITIVO E INAPELABLE, ASI COMO DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO Y EJECUCION PARA LAS PARTES ASIMISMO EL TRIBUNAL ARBITRAL PUEDE QUEDAR ENCARGADO DE DETERMINAR CON PRECISION LA CONTROVERSIA, ASI COMO OTORGAR UNA PRORROGA EN CASO FUERA NECESARIO PARA EMITIR EL LAUDO. =====

(IV) EL LUGAR DEL ARBITRAJE SERA LA CIUDAD DE LIMA PERU Y EL IDIOMA QUE SE UTILIZARA



ANEXO 1

TASACIÓN DE EL INMUEBLE, DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2022 CON VALUACIÓN ACTUALIZADA DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2023



INFORME DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL, EN SITUACIÓN DE CONCURSO

SOLICITANTE : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL, EN SITUACIÓN DE CONCURSO

LOCALIZACIÓN : AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 12 DE DICIEMBRE DEL 2022

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 6'976,183.07

VALOR DE REALIZACIÓN PROBABLE A LA FECHA : US\$ 4'883,328.15

PERITOS :
 ING. JULIO POLAR HINOJOSA : ING. JULIO POLAR BLANCO
 CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858 : CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
 MBA ESAN N°8-471 : MBA ESAN N°5824
 PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 12113 : PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
 PERITO INSCRITO EN EL CUERPO TÉCNICO DE S.B S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002
 TASACIONES DEL PERÚ No 657
 PERITO ADSCRITO AL CENTRO DE PERITAJES DEL COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ
 PERITO VALUADOR PANAMERICANO UPAV N° 287
 PERITO INSCRITO EN EL MVCS – RESOLUCIÓN N°024-2020-VIVIENDA / VMCS-DGPRCS

Av. Reducto N°1289 – Urb. San Antonio – Miraflores / Tel. (0051-1) 446-8857 / 242-5370 Cel. 999455560 – 998378748 – 998373316 invalsa@invalsaperu.com / www.invalsaperu.com
 Inscrita en el REPEV de la S.B.S. con Resolución N° 213-2002

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

INFORME DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Recibimos las instrucciones de la Srta. Yuly Herrera Llamocca: **Administradora Concursal de la UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL**, para valorar el inmueble de la entidad **UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL (UIGV)**, en situación de concurso.

El objeto de la valuación es determinar el **Valor Comercial (VC)**, más probable en el mercado a la fecha del inmueble, y el probable **Valor de Realización de Mercado (VRM)**, aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020.

Se contó con la autorización respectiva para la inspección física y la documentación para la preparación del informe: **técnica y legal**.

2. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE:

2.1 UBICACIÓN

El inmueble, está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 Y Jr. La Mar N° 345, Distrito De Magdalena Del Mar, Provincia Y Departamento De Lima.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

La **ubicación satelital** del inmueble es la siguiente:



Fuente: [Google Earth Pro](#)

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

3

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Se trata de un inmueble: casona antigua, construida sobre un terreno de 2,000.81 m², con una edificación de sótano, tres pisos y azotea; que corresponde a la facultad de Ciencias de la Comunicación, Turismo y Hotelería de la UIGV.

2.2.1 DISTRIBUCIÓN

Su distribución es la siguiente:

a. Distribución:

Sótano:

Deposito, Oficina de servicio académico, escalera 1er piso.

Primer Piso

Taller Artístico Musical, Dirección de Taller artístico musical, aula, cafetería, patio de ingreso, hall exterior, hall principal, secretaria académica, estar, secretaria decanato, SS.HH., sala de profesores, Taller de bar y restaurant, aula 101, Housekeeping, hall, 2 SS.HH., aula 103 de cocina, pasadizo, servicio académico Grados y Titulos, pasadizo, fotocopia, deposito , escalera, 2do piso, bar, sala de redacción, pasadizo, Almacén, pasadizo, depósito de limpieza, SS.HH., botadero, SS.HH hombres, SS.HH. mujeres, jardín patio central, patio lateral.

Segundo Piso:

Llega escalera uno del primer piso, hall, aula 201, sala de lectura, 2 SS.HH., biblioteca, deposito, fotocopia, aula 202, aula 203, pasadizo, sala social, servicios académicos, pasadizo, aula 204, pasadizo, aula 205, escalera al tercer piso, SS.HH., aula 206.

Tercer Piso:

Llega escalera uno del segundo piso, hall, aula 301, 302, 303, 304 y 305, 4 halls. Pasadizo, SS.HH. varones, SS.HH. Mujeres suben dos escaleras. Ampliación en el block antiguo, escalera, aula, departamento de Psicología.

Azotea:

Llega escalera, parapeto de losa todo el perímetro del techo.

b. Obras Complementarias:

- Cerco perimétrico de ladrillo.
- Cerco eléctrico frontal.

99



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS:

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el inmueble; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario, teléfonos e internet. Se considera: **consolidado**.

Las principales vías de acceso son por; el Jr. Ugarte y Moscoso. AV. Salaverry, y la misma Av. Javier Prado Oeste.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

Los linderos y medidas perimétricas están inscritos en la Partida Registral N°49064097 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Sede Lima; y son los siguientes:

Por el Frente : Con la Av. Javier Prado Oeste.
Por la Derecha : Con propiedad de terceros.
Por la Izquierda : Con el Jr. Ugarte y Moscoso.
Por el Fondo : Con propiedad de terceros.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno es de : **2,000.81 m²**

3.4 ÁREA DE LAS EDIFICACIONES

Las áreas edificadas con declaratoria de fábrica, son las siguientes:

Descripción	Área Techada (m ²)	Fuente
Sótano	74.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Primer Piso	1170.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Segundo Piso	937.63	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Tercer Piso	465.88	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Total =	2,647.51	

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

6

3.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble tiene las siguientes características principales, técnicas constructivas:

Descripción
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.

3.6 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las edificaciones del inmueble, tienen una antigüedad estimada de 49 y 28 años, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación
1	Sótano	74.00	49	Bueno
2	Primer Piso	1170.00	49	Bueno
3	Segundo Piso	937.63	49	Bueno
4	Tercer Piso	465.88	28	Bueno

3.7 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tabla N°4 (Edificaciones para uso educativo), le corresponde el siguiente porcentaje (%) de depreciación y el factor de depreciación asignado, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación	Tabla (RNT)	% Depreciación	Factor de Depreciación
1	Sótano	74.00	49	Bueno	4	48%	0.52
2	Primer Piso	1170.00	49	Bueno	4	48%	0.52
3	Segundo Piso	937.63	49	Bueno	4	48%	0.52
4	Tercer Piso	465.88	28	Bueno	4	32%	0.68
Total áreas edificadas		2,647.51					



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

7

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

3.8 ASPECTO LEGAL

Inscrito el área del terreno y la Declaratoria de Fábrica, en la **Partida Registral N°49064097**, SUNARP, de los Registros Públicos de Lima – Zona Registral N° IX Sede Lima.

3.9 GRAVÁMENES

El inmueble en su Partida Registral N°49064097 tiene los siguientes gravámenes:

- En el Asiento D00002 figura una SITUACIÓN DE CONCURSO según Resolución N°2105-2020/CCO-INDECOPI de fecha 15/06/2020.
- En el Asiento D00003 figura una ANOTACIÓN DE DEMANDA por mandato reiterativo del juez del 9° Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- En el Asiento D00004 figura una ANOTACIÓN DE SENTENCIA según Resolución N°06 de fecha 03/12/2021.
- En el Asiento D00005 figura un EMBARGO según Resolución Coactiva N°0110070155555 de fecha 01/04/2022, y Resolución Coactiva Aclaratoria N°010070156830 del 23/06/2022, ambas expedidas por el Ejecutor Coactivo de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria.

Se recomienda solicitar un certificado de gravamen actualizado.

3.10 SERVIDUMBRES

No se conocen.

CP

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

8

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA

La Metodología se basa en normas y técnicas valuatorias nacionales: el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020, y criterios valuatorios razonables que considere el perito.

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) y el Valor de Realización de Mercado (VRM) del inmueble, en este caso: terreno, edificaciones y obras complementarias.

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, Título I, ítem 33 el Valor Comercial es el siguiente:

4.1 Valor Comercial:

Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenización al bien tasado, en la fecha de tasación.

Para este Valor Comercial, efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.2 Valor de Realización:

Así mismo de acuerdo al R.N.T. en el Título I, artículo 34, precisa el concepto del Valor de Realización:

Valor de Realización. - Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

De acuerdo a los dispositivos de la S.B.S., RESOLUCIÓN S.B.S. 11356-2008, VALUACIÓN DE GARANTÍAS, los ítems 3.1 y 3.2 indican lo siguiente:

- 3.1 La valuación de las garantías se basará en el valor neto de realización, el que deberá reflejar apropiadamente su valor de venta en el mercado menos los gastos adicionales en que se incurre para tal fin.
- 3.2 Se entiende por valor neto de realización en el mercado, al valor neto que la empresa espera recuperar como consecuencia de la eventual venta o ejecución del bien, en la situación como y donde este. Por tanto, este valor debe considerar los castigos y cargos por concepto de impuestos, comisiones, fletes, mermas, entre otros.

CP



4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

Los sectores económicos, que continúan operando durante la pandemia COVID-19 son: minería, agroexportación, pesca, construcción y servicios.

A la fecha con la disminución de la pandemia todos los sectores económicos están en operación.

El sector inmobiliario tiende a recuperarse sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales, industriales y educativo su desarrollo es un poco más lento.

4.3.1 Situación Actual del Mercado Inmobiliario: Residencial / Comercial / Industrial / Educativo

Residencial: departamentos y casas

La demanda en el mercado inmobiliario residencial, con la apertura económica ha comenzado a mejorar lentamente, el mercado comienza a reaccionar, luego de las cuarentenas. Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando las hipotecas y préstamos, así como activando nuevos proyectos residenciales, sobre todo para sectores medios y populares.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a mejorar en el año 2023.

Comercial:

El sector comercial, fue uno de los más afectados dentro del mercado inmobiliario, puesto que los Centros Comerciales, tiendas, locales comerciales, oficinas y otros, tuvieron restringido el reinicio de sus labores, siendo así que de acuerdo a los protocolos que ha establecido el Gobierno, los mismos operan con aforos, que a la fecha se han ido normalizando al 100%.

Los supermercados, mercados, bodegas, farmacias, bancos y tiendas de abastecimiento de productos básicos, operan normalmente.

Los valores del sector comercial no muestran aún una tendencia a mejorar, sobre todo en lo que se refiere a locales comerciales.

Industrial:

El sector inmobiliario industrial, al reinicio de labores en la primera fase, estaba centralizado principalmente en empresas mineras, pesca, agro exportación, energía y gas. En las otras fases, se reinició manufactura, servicios, textil y otros. A la fecha, los protocolos de seguridad y sanitario en el sector industrial, son muy estrictos y costosos; y algunas empresas se han visto limitadas en reiniciar a plena capacidad su producción. Pero la mayoría, está operando.

CF



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

10

Los valores del sector industrial muestran una tendencia a mejorar, sobre todo a lo que se refiere a nuevos proyectos de plantas industriales.

Educativo: Universidades

Las universidades públicas y privadas, así como las escuelas de posgrado podrán retornar a la modalidad presencial y/o semipresencial, de forma flexible y gradual, mediante la implementación excepcional de modelos híbridos de enseñanza, en estricto cumplimiento con las medidas de prevención y control de la COVID-19. Los inmuebles educativos a la fecha presentan mayor oferta que demanda.

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA EN EL ENTORNO

4.4.1 Oferta de terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno; más significativas son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	610.00	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	3,607.00	https://casas.trovit.com.pe/listing/en-venta-casa-como-terreno-en-san-lsidro-e4d11110-0778-11ed-841c-a30b74e85297
2	134.00	Terreno de casa, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste Cdra. 5, Magdalena.	1,597.00	https://casas.mitula.pe/adform/000007480108668170806921?search_terms=terrenos+magdalena+mar&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=90faffd0-e316-4b23-89e6-0c2a94fa01b1&currency=USD&req_sgmt=REVT51RPUDITRU87UQVSUDS=
3	736.00	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	4,510.00	https://casas.trovit.com.pe/listing/terreno-av-javier-prado-oeste-15-pisos.11eK71f9ad
4	450.00	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste altura de la cuadra 25, Magdalena.	3,300.00	Base de Datos Ing Julio Rios
5	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 9, Magdalena.	4,300.00	Base de Datos Ing Julio Rios

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación, oferta y demanda; a fin de tener un valor razonable de comparación para el terreno:

Ítems	Ubicación	Área	Valor Unitario	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m²)
		m²	US\$/m²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	610.00	3,607.00	0.98	0.98	1.00	0.92	1.00	1.00	0.95	0.84	3,027.68
2	Terreno de casa, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste Cdra. 5, Magdalena.	134.00	1,597.00	0.98	0.98	1.00	0.88	1.00	1.00	0.95	0.80	1,282.22
3	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	736.00	4,510.00	0.98	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.87	3,909.09
4	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste altura de la cuadra 25, Magdalena.	450.00	3,300.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	2,821.50
5	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 9, Magdalena.	2,900.00	4,300.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	4,289.25
Valor Unitario Promedio (US\$/m²)											3,065.95	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m²)											3,066.00	

APRECIACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el caso de la valuación del terreno que está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 y Jr. La Mar N° 345, Distrito De Magdalena Del Mar, Provincia Y Departamento De Lima, el valor más representativo para comparar, es el homologado: US\$ 3,066.00/m²; como valor referencial.

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,066.00/m²

Pero por estar en Esquina se le considera 10% adicional al valor del terreno:

$US\$ 3,066.00/m^2 \times 1.10 =$

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,373.00/m²

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Pasos para la obtención del Valor Comercial más probable (VC) del inmueble:

A base del valor determinado para el terreno, el cálculo del valor que se realiza para las edificaciones y las obras complementarias; determinamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado, evaluando la oferta y la demanda, en la situación actual; al Valor de Reponer (VR) le aplicamos un factor de mercado (Fm) para obtener el Valor Comercial (VC) del inmueble a la fecha.

5.1 Valor Total de Reposición del inmueble (VR)**5.1.1.- VALOR DEL TERRENO (VT):**

$$VT = 2,000.81 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 3,373.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 6'748,732.13$$

5.1.2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE):Según el ítem 3.5, el valor considerado de edificación como nuevo es: US\$ / m²

Descripción	VU (Sótano) (US\$)	VU (Primer Piso) (US\$)	VU (Segundo Piso) (US\$)	VU (Tercer Piso) (US\$)
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.	94.00	94.00	94.00	94.00
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.	69.00	69.00	69.00	69.00
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.	20.00	26.00	26.00	10.00
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.	22.00	29.00	29.00	22.00
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.	26.00	26.00	26.00	26.00
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.	0.00	20.00	20.00	20.00
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.	36.00	57.00	57.00	36.00
Sub Total	267.00	321.00	321.00	277.00
Gastos Generales, Dirección Técnica y Utilidad del Constructor (30%)	80.10	96.30	96.30	83.10
Total Costo Unitario de edificación	347.10	417.30	417.30	360.10
Por redondeo	347.00	417.00	417.00	360.00

CF



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Estos valores unitarios de edificación, lo aplicamos a las áreas respectivas, con la depreciación considerada:

Descripción	Área Techada (m²)	Valor Unitario (US\$/m²)	Valor Total Como Nuevo (US\$)	Factor de Depreciación	Valor de Reposición de la Edificación (VET) (US\$)
Sótano	74.00	347.00	25,678.00	0.52	13,352.56
Primer Piso	1170.00	417.00	487,890.00	0.52	253,702.80
Segundo Piso	937.63	417.00	390,991.71	0.52	203,315.69
Tercer Piso	465.88	360.00	167,716.80	0.68	114,047.42
	2,647.51			VET = US\$	584,418.47

VE Total = US\$ 584,418.47**5.1.3.- VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOComp):**

Para las obras complementarias, consideramos los siguientes valores:

Descripción	Unidad de medida	Valor Total (US\$)	Factor de Depreciación	VOComp (US\$)
Cerco perimétrico de ladrillo	Glb	12,000.00	0.68	8,160.00
Cerco eléctrico frontal	Glb	3,000.00	0.68	2,040.00
			VOComp = US\$	10,200.00

VOComp = US\$ 10,200.00**5.1.4.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VE + VOComp**

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno más valor de las edificaciones y el valor de las obras complementarias.

VR = US\$ 6'748,732.13 + US\$ 584,418.47 + US\$ 10,200.00**VR Total = US\$ 7'343,350.60**

af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

15

5.2 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN LA SITUACIÓN ACTUAL (VC):

De acuerdo a la evaluación de valores comerciales en el entorno, así como la situación actual, y siendo que se trata de un inmueble que ha sido diseñado y tenía uso como Local Educativo, principalmente con aulas, y que a la fecha requiere mantenimiento y limpieza integral, así como solucionar su situación de gravámenes; es que consideramos razonable que al valor de reposición (VR) calculado, se le aplique un factor de mercado; Fm = 0.95, para reflejar adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble.

Luego:

$$VC = VR \times Fm$$

$$VC = US\$ 7'343,350.60 \times 0.95$$

$$VC = US\$ 6'976,183.07$$

SON: SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES CON 07/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.840

5.3 VALOR DE REALIZACIÓN DE MERCADO (VRM):

De acuerdo al ítem 4.5 las deducciones aplicables son **20 % del Valor Comercial**.

La fórmula para calcular el VRM, es la siguiente:

$$VRM = VC \times Fm$$

Luego el VRM recomendado es:

$$VRM = US\$ 6'976,183.07 \times 0.70$$

$$VRM = US\$ 4'883,328.15$$

SON: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE Y OCHO CON 15/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.840

94



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR:

- La presente valuación, se ha efectuado con total independencia, y es una opinión eminentemente técnica, aplicando las normas actuales de valuación y considerando la situación actual del mercado y el tipo de inmueble, que tiene características educativas.
- Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar el Valor de Reposición (VR), Valor Comercial (VC) y el Valor de Realización de Mercado (VRM).
- El presente informe no considera los vicios ocultos que tenga el inmueble que no han podido ser identificados, o que pudiese tener el inmueble a futuro.
- La presente valuación no incluye estudio de títulos de propiedad.
- Vigencia de la valuación:
Si no varían las condiciones del mercado, económicas y otras que afecten el valor, así como de no surgir imponderables. La valuación podría tener una vigencia de 180 días.

7. RECOMENDACIONES:

- Se recomienda dar mantenimiento y limpieza al inmueble.
- Se recomienda solicitar una copia actualizada, del certificado de gravámenes, y de ser posible levantar los mismos.

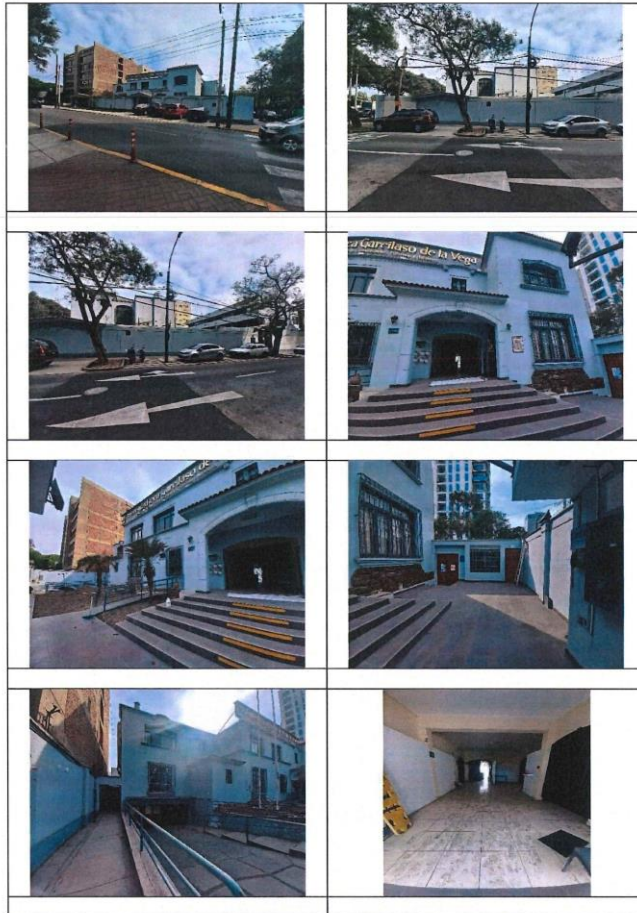
8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA:

Se contó con la documentación: **Partida Registral, HR y PU.**

La información de valores se obtuvo del campo, así como de Revistas Especializadas y se comprobó con datos de nuestra base de datos. Contamos con información y artículos del **diario El Comercio, Gestión, BCRP, SBS, INEI**, sobre la evolución del mercado inmobiliario, **sobre todo en la situación actual.**



TESTIGOS FOTOGRÁFICOS



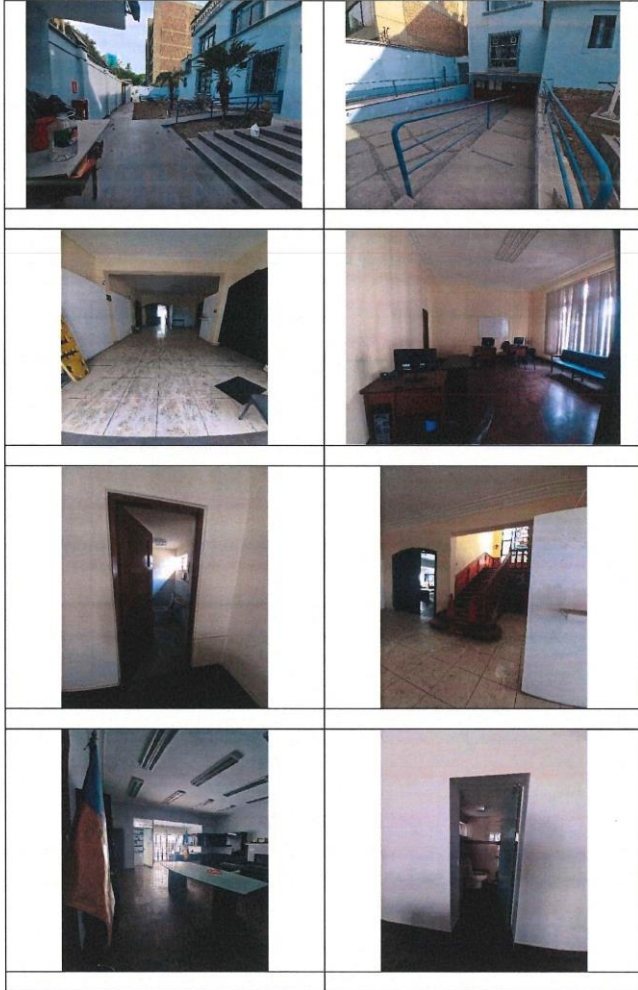
CP



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



cf





cf





f





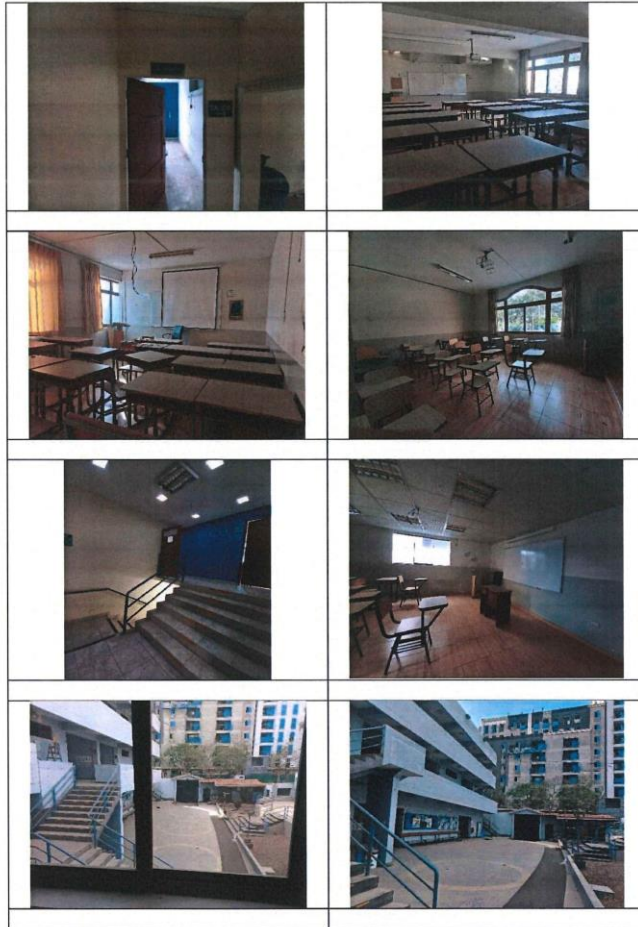
af





cf





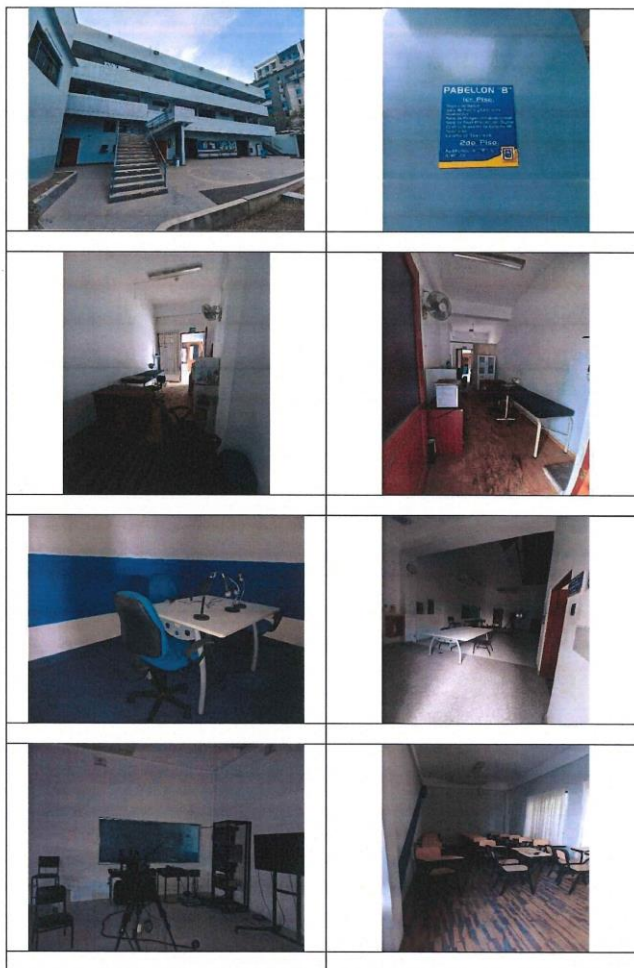
af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

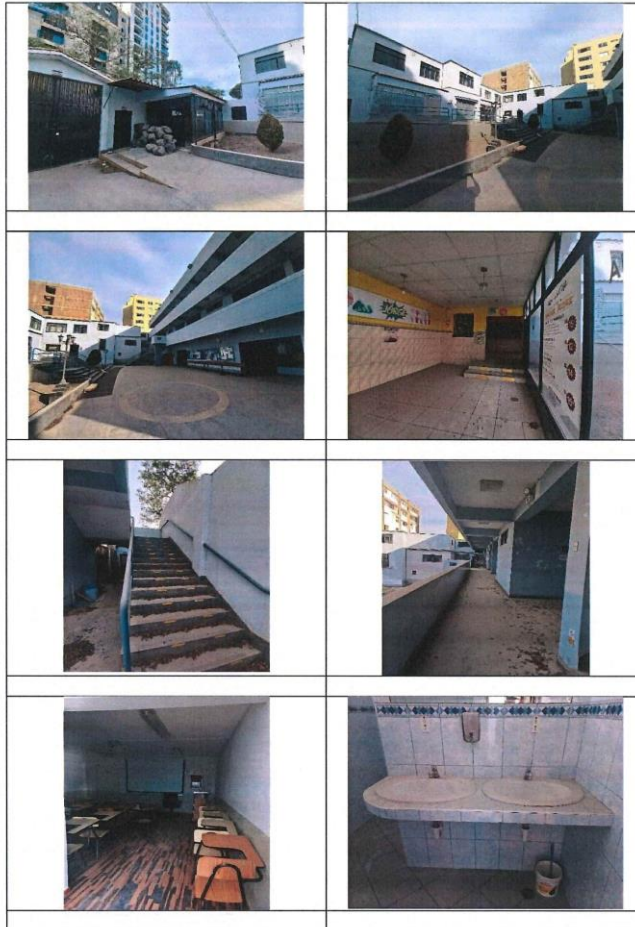
25

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



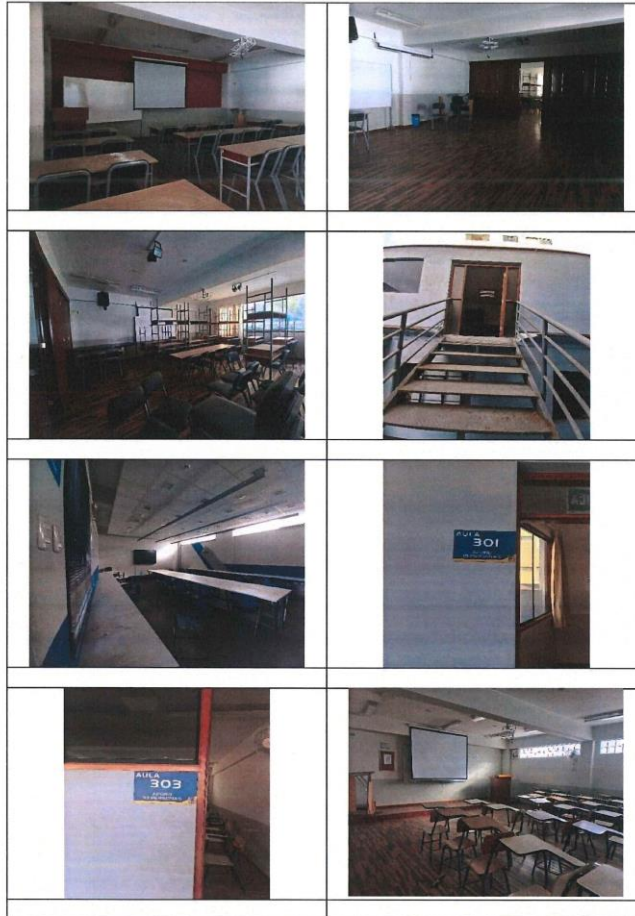
CP





af





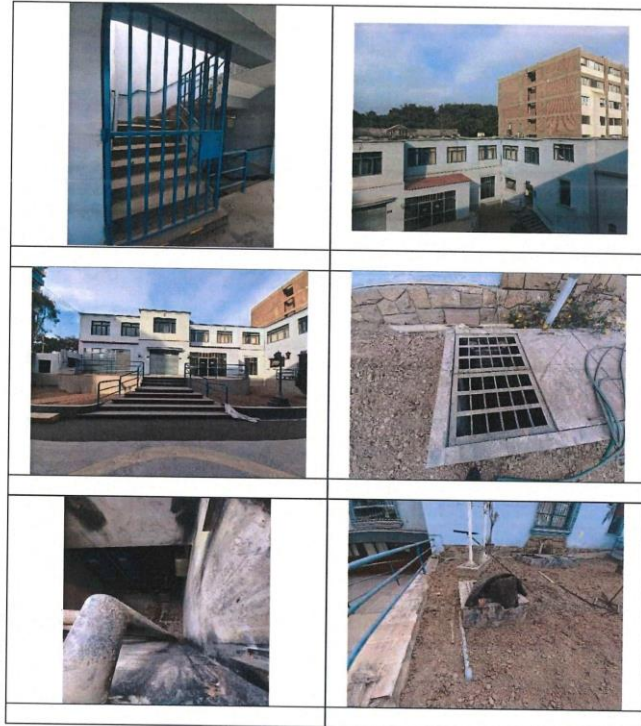
af



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

28



♀



CLAUSULA ADICIONAL. =====

CONSTE EN EL PRESENTE DOCUMENTO, LA CLAUSULA ADICIONAL A LA MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 (CATORCE) DE JULIO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), QUE CELEBRAN: =====
COMO "LA VENDEDORA": =====

• UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL, CON R.U.C. N° 20108383471, CON DOMICILIO PARA EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO EN CALLE PIETRO CAVALLINI N° 261, PISO 2, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADORA CONCURSAL, YULY YANNY HERRERA LLAMOCCA, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 40690699, CON FACULTADES INSCRITAS EN ASIENTO 000045 DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11004655 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA. =====

COMO "LA COMPRADORA": =====

• RESIDENCIAL MALLORCA S.A.C., CON R.U.C. N° 20611267674, CON DOMICILIO PARA EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO EN CALLE GENERAL RECAVARREN N° 181-189, OF. 1, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, JOSE LUIS ALZAMORA PONCE DE LEON, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 41777532, CON FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15082005 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA =====

LAS PARTES CONTRATANTES (EN ADELANTE, "LAS PARTES") MANIFIESTAN SU VOLUNTAD DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

P R I M E R A. =====

ANTECEDENTES. =====

MEDIANTE MINUTA COMPRAVENTA DE FECHA 14 (CATORCE) DE JULIO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (EN ADELANTE, "EL CONTRATO"), LA VENDEDORA TRANSFIRIO, A FAVOR DE LA COMPRADA, LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2282-2285-2291, ESQ. CON JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EL CUAL CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 49064097 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, CUYA DIRECCION MUNICIPAL ES AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2285, INT. 2291, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA (EN ADELANTE, "EL INMUEBLE"). =====

S E G U N D A. =====

ACLARATORIA DE DIRECCION REGISTRAL DE EL INMUEBLE. =====

2.1. POR EL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES CONVIENEN ACLARAR LA DIRECCION BAJO LA CUAL CONSTA INSCRITO REGISTRALMENTE EL INMUEBLE, CON LA FINALIDAD DE IDENTIFICARLO DE MANERA PLENA E INEQUIVOCA. =====

2.2. A EFECTOS DE REFLEJAR LO MENCIONADO EN EL NUMERAL PRECEDENTE DE LA PRESENTE CLAUSULA, LAS PARTES ACUERDAN MODIFICAR LA CLAUSULA PRIMERA DE EL CONTRATO; LA CUAL QUEDARA REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

"ANTECEDENTES =====

PRIMERO: LA VENDEDORA ES PROPIETARIA EXCLUSIVA DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291, ESQ. CON JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EL CUAL CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA



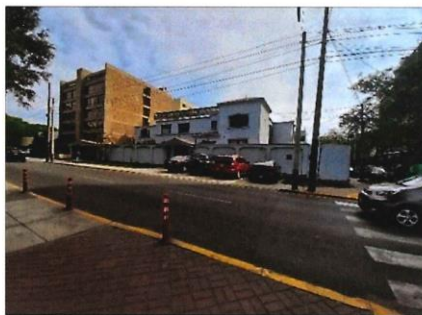
INSERTO. -----

ANEXO 1

**TASACIÓN DE EL INMUEBLE, DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2022 CON VALUACIÓN
ACTUALIZADA DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2023**



**INFORME DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-
2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE LIMA**



PROPIETARIO : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ASOCIACIÓN CIVIL, EN SITUACIÓN DE CONCURSO

SOLICITANTE : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ASOCIACIÓN CIVIL, EN SITUACIÓN DE CONCURSO

LOCALIZACIÓN : AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA
MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 12 DE DICIEMBRE DEL 2022

VALOR COMERCIAL MÁS
PROBABLE A LA FECHA : US\$ 6'976,183.07

VALOR DE REALIZACIÓN
PROBABLE A LA FECHA : US\$ 4'883,328.15

PERITOS
ING. JULIO POLAR HINOJOSA
CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°8-471

PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 12113
PERITO INSCRITO EN EL CUERPO TÉCNICO DE
TASACIONES DEL PERÚ No 657
PERITO ADSCRITO AL CENTRO DE PERITAJES DEL COLEGIO
DE INGENIEROS DEL PERÚ
PERITO VALUADOR PANAMERICANO UPAV N° 287
PERITO INSCRITO EN EL MVCS - RESOLUCIÓN N°024-
2020-VIVIENDA / VMCS-DGPRCS

ING. JULIO POLAR BLANCO
CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°5824
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
S.B.S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002

Av. Reducto N°1289 - Urb. San Antonio - Miraflores / Tel. (0051-1) 446-8857 / 242-5370 Cel. 999455560 -
998378748 - 998373316 invalsa@invalsaperu.com / www.invalsaperu.com
Inscrita en el REPEV de la S.B.S. con Resolución Nº 213-2002



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

INFORME DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Recibimos las instrucciones de la Srta. Yuly Herrera Llamocca: **Administradora Concursal de la UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL**, para valuar el inmueble de la entidad **UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL (UIGV)**, en situación de concurso.

El objeto de la valuación es determinar el **Valor Comercial (VC)**, más probable en el mercado a la fecha del inmueble, y el probable **Valor de Realización de Mercado (VRM)**, aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020.

Se contó con la autorización respectiva para la inspección física y la documentación para la preparación del informe: **técnica y legal**.

2. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE:

2.1 UBICACIÓN

El inmueble, está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 Y Jr. La Mar N° 345, Distrito De Magdalena Del Mar, Provincia Y Departamento De Lima.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

La **ubicación satelital** del inmueble es la siguiente:



Fuente: [Google Earth Pro](#)



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Se trata de un inmueble: casona antigua, construida sobre un terreno de 2,000.81 m², con una edificación de sótano, tres pisos y azotea; que corresponde a la facultad de Ciencias de la Comunicación, Turismo y Hotelería de la UIGV.

2.2.1 DISTRIBUCIÓN

Su distribución es la siguiente:

a. Distribución:

Sótano:

Deposito, Oficina de servicio académico, escalera 1er piso.

Primer Piso

Taller Artístico Musical, Dirección de Taller artístico musical, aula, cafetería, patio de ingreso, hall exterior, hall principal, secretaria académica, estar, secretaria decanato, SS.HH., sala de profesores, Taller de bar y restaurant, aula 101, Housekeeping, hall, 2 SS.HH., aula 103 de cocina, pasadizo, servicio académico Grados y Titulos, pasadizo, fotocopia, deposito, escalera, 2do piso, bar, sala de redacción, pasadizo, Almacén, pasadizo, depósito de limpieza, SS.HH., botadero, SS.HH hombres, SS.HH. mujeres, jardín patio central, patio lateral.

Segundo Piso:

Llega escalera uno del primer piso, hall, aula 201, sala de lectura, 2 SS.HH., biblioteca, deposito, fotocopia, aula 202, aula 203, pasadizo, sala social, servicios académicos, pasadizo, aula 204, pasadizo, aula 205, escalera al tercer piso, SS.HH., aula 206.

Tercer Piso:

Llega escalera uno del segundo piso, hall, aula 301, 302, 303, 304 y 305, 4 halls. Pasadizo, SS.HH. varones, SS.HH. Mujeres suben dos escaleras. Ampliación en el block antiguo, escalera, aula, departamento de Psicología.

Azotea:

Llega escalera, parapeto de losa todo el perímetro del techo.

b. Obras Complementarias:

- Cerco perimétrico de ladrillo.
- Cerco eléctrico frontal.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS:

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el inmueble; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario, teléfonos e internet. Se considera: **consolidado**.

Las principales vías de acceso son por; el Jr. Ugarte y Moscoso. AV. Salaverry, y la misma Av. Javier Prado Oeste.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

Los linderos y medidas perimétricas están inscritos en la Partida Registral N°49064097 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Sede Lima; y son los siguientes:

Por el Frente : Con la Av. Javier Prado Oeste.
Por la Derecha : Con propiedad de terceros.
Por la Izquierda : Con el Jr. Ugarte y Moscoso.
Por el Fondo : Con propiedad de terceros.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno es de : **2,000.81 m²**

3.4 ÁREA DE LAS EDIFICACIONES

Las áreas edificadas con declaratoria de fábrica, son las siguientes:

Descripción	Área Techada (m ²)	Fuente
Sótano	74.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Primer Piso	1170.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Segundo Piso	937.63	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Tercer Piso	465.88	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Total =	2,647.51	



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

6

3.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble tiene las siguientes características principales, técnicas constructivas:

Descripción
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.

3.6 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las edificaciones del inmueble, tienen una antigüedad estimada de 49 y 28 años, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación
1	Sótano	74.00	49	Bueno
2	Primer Piso	1170.00	49	Bueno
3	Segundo Piso	937.63	49	Bueno
4	Tercer Piso	465.88	28	Bueno

3.7 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tabla N°4 (Edificaciones para uso educativo), le corresponde el siguiente porcentaje (%) de depreciación y el factor de depreciación asignado, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación	Tabla (RNT)	% Depreciación	Factor de Depreciación
1	Sótano	74.00	49	Bueno	4	48%	0.52
2	Primer Piso	1170.00	49	Bueno	4	48%	0.52
3	Segundo Piso	937.63	49	Bueno	4	48%	0.52
4	Tercer Piso	465.88	28	Bueno	4	32%	0.68
Total áreas edificadas		2,647.51					



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

8

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA

La Metodología se basa en normas y técnicas valuatorias nacionales: el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020, y criterios valuatorios razonables que considere el perito.

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) y el Valor de Realización de Mercado (VRM) del inmueble, en este caso: terreno, edificaciones y obras complementarias.

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, Título I, ítem 33 el Valor Comercial es el siguiente:

4.1 Valor Comercial:

Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenización al bien tasado, en la fecha de tasación.

Para este Valor Comercial, efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.2 Valor de Realización:

Así mismo de acuerdo al R.N.T. en el Título I, artículo 34, precisa el concepto del Valor de Realización:

Valor de Realización. - Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

De acuerdo a los dispositivos de la S.B.S., RESOLUCIÓN S.B.S. 11356-2008, VALUACIÓN DE GARANTÍAS, los ítems 3.1 y 3.2 indican lo siguiente:

- 3.1 La valuación de las garantías se basará en el valor neto de realización, el que deberá reflejar apropiadamente su valor de venta en el mercado menos los gastos adicionales en que se incurre para tal fin.
- 3.2 Se entiende por valor neto de realización en el mercado, al valor neto que la empresa espera recuperar como consecuencia de la eventual venta o ejecución del bien, en la situación como y donde este. Por tanto, este valor debe considerar los castigos y cargos por concepto de impuestos, comisiones, fletes, mermas, entre otros.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

9

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

Los sectores económicos, que continúan operando durante la pandemia COVID-19 son: minería, agroexportación, pesca, construcción y servicios.

A la fecha con la disminución de la pandemia todos los sectores económicos están en operación.

El sector inmobiliario tiende a recuperarse sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales, industriales y educativo su desarrollo es un poco más lento.

4.3.1 Situación Actual del Mercado Inmobiliario: Residencial / Comercial / Industrial / Educativo

Residencial: departamentos y casas

La demanda en el mercado inmobiliario residencial, con la apertura económica ha comenzado a mejorar lentamente, el mercado comienza a reaccionar, luego de las cuarentenas. Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando las hipotecas y préstamos, así como activando nuevos proyectos residenciales, sobre todo para sectores medios y populares.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a mejorar en el año 2023.

Comercial:

El sector comercial, fue uno de los más afectados dentro del mercado inmobiliario, puesto que los Centros Comerciales, tiendas, locales comerciales, oficinas y otros, tuvieron restringido el reinicio de sus labores, siendo así que de acuerdo a los protocolos que ha establecido el Gobierno, los mismos operan con aforos, que a la fecha se han ido normalizando al 100%.

Los supermercados, mercados, bodegas, farmacias, bancos y tiendas de abastecimiento de productos básicos, operan normalmente.

Los valores del sector comercial no muestran aún una tendencia a mejorar, sobre todo en lo que se refiere a locales comerciales.

Industrial:

El sector inmobiliario industrial, al reinicio de labores en la primera fase, estaba centralizado principalmente en empresas mineras, pesca, agro exportación, energía y gas. En las otras fases, se reinició manufactura, servicios, textil y otros. A la fecha, los protocolos de seguridad y sanitario en el sector industrial, son muy estrictos y costosos; y algunas empresas se han visto limitadas en reiniciar a plena capacidad su producción. Pero la mayoría, está operando.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Los valores del sector industrial muestran una tendencia a mejorar, sobre todo a lo que se refiere a nuevos proyectos de plantas industriales.

Educativo: Universidades

Las universidades públicas y privadas, así como las escuelas de posgrado podrán retornar a la modalidad presencial y/o semipresencial, de forma flexible y gradual, mediante la implementación excepcional de modelos híbridos de enseñanza, en estricto cumplimiento con las medidas de prevención y control de la COVID-19. Los inmuebles educativos a la fecha presentan mayor oferta que demanda.

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA EN EL ENTORNO

4.4.1 Oferta de terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno; más significativas son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	610.00	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	3,607.00	https://casas.trovit.com.pe/listing/en-venta-casa-como-terreno-en-san-isidro.e4d11110-0778-11ed-841c-a30b74e85297
2	134.00	Terreno de casa, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste Cdra. 5, Magdalena.	1,597.00	https://casas.mitula.pe/adform/000007480108668170806921?search_terms=terrenos+magdalena+mar&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=90faffd0-e316-4b23-89e6-0c2a94fa01b1&currency=USD&req_sgmt=REVT\$1RPUDtTRU87U0VSUDs=
3	736.00	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	4,510.00	https://casas.trovit.com.pe/listing/terreno-av-javier-prado-oeste-15-pisos.11gK71f9ad
4	450.00	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste altura de la cuadra 25, Magdalena.	3,300.00	Base de Datos Ing Julio Rios
5	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 9, Magdalena.	4,300.00	Base de Datos Ing Julio Rios



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación, oferta y demanda; a fin de tener un valor razonable de comparación para el terreno:

Ítems	Ubicación	Área		Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m²)
		m²	US\$/m²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	610.00	3,607.00	0.98	0.98	1.00	0.92	1.00	1.00	0.95	0.84	3,027.68
2	Terreno de casa, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste Cdra. 5, Magdalena.	134.00	1,597.00	0.98	0.98	1.00	0.88	1.00	1.00	0.95	0.80	1,282.22
3	Terreno de casa, ubicado a la altura de la Av. Javier Prado Oeste con Salaverry, Magdalena.	736.00	4,510.00	0.98	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.87	3,909.09
4	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste altura de la cuadra 25, Magdalena.	450.00	3,300.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	2,821.50
5	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 9, Magdalena.	2,900.00	4,300.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	4,289.25
Valor Unitario Promedio (US\$/m²)												3,065.95
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m²)												3,066.00

APRECIACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el caso de la valuación del terreno que está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 y Jr. La Mar N° 345, Distrito De Magdalena Del Mar, Provincia Y Departamento De Lima, el valor más representativo para comparar, es el homologado: US\$ 3,066.00/m²; como valor referencial.

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,066.00/m²

Pero por estar en Esquina se le considera 10% adicional al valor del terreno:

$US\$ 3,066.00/m^2 \times 1.10 =$

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,373.00/m²



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Pasos para la obtención del Valor Comercial más probable (VC) del inmueble:

A base del valor determinado para el terreno, el cálculo del valor que se realiza para las edificaciones y las obras complementarias; determinamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado, evaluando la oferta y la demanda, en la situación actual; al Valor de Reponer (VR) le aplicamos un factor de mercado (Fm) para obtener el Valor Comercial (VC) del inmueble a la fecha.

5.1 Valor Total de Reposición del inmueble (VR)

5.1.1.- VALOR DEL TERRENO (VT):

$$VT = 2,000.81 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 3,373.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 6'748,732.13$$

5.1.2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE):

Según el ítem 3.5, el valor considerado de edificación como nuevo es: US\$ / m²

Descripción	VU (Sótano) (US\$)	VU (Primer Piso) (US\$)	VU (Segundo Piso) (US\$)	VU (Tercer Piso) (US\$)
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.	94.00	94.00	94.00	94.00
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.	69.00	69.00	69.00	69.00
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.	20.00	26.00	26.00	10.00
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.	22.00	29.00	29.00	22.00
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.	26.00	26.00	26.00	26.00
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.	0.00	20.00	20.00	20.00
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.	36.00	57.00	57.00	36.00
Sub Total	267.00	321.00	321.00	277.00
Gastos Generales, Dirección Técnica y Utilidad del Constructor (30%)	80.10	96.30	96.30	83.10
Total Costo Unitario de edificación	347.10	417.30	417.30	360.10
Por redondeo	347.00	417.00	417.00	360.00



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Estos valores unitarios de edificación, lo aplicamos a las áreas respectivas, con la depreciación considerada:

Descripción	Área Techada (m ²)	Valor Unitario (US\$/m ²)	Valor Total Como Nuevo (US\$)	Factor de Depreciación	Valor de Reparación de la Edificación (VET) (US\$)
Sótano	74.00	347.00	25,678.00	0.52	13,352.56
Primer Piso	1170.00	417.00	487,890.00	0.52	253,702.80
Segundo Piso	937.63	417.00	390,991.71	0.52	203,315.69
Tercer Piso	465.88	360.00	167,716.80	0.68	114,047.42
	2,647.51			VET = US\$	584,418.47

VE Total = US\$ 584,418.47**5.1.3.- VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOComp):**

Para las obras complementarias, consideramos los siguientes valores:

Descripción	Unidad de medida	Valor Total (US\$)	Factor de Depreciación	VOComp (US\$)
Cerco perimétrico de ladrillo	Glb	12,000.00	0.68	8,160.00
Cerco eléctrico frontal	Glb	3,000.00	0.68	2,040.00
			VOComp = US\$	10,200.00

VOComp = US\$ 10,200.00**5.1.4.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VE + VOComp**

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno más valor de las edificaciones y el valor de las obras complementarias.

VR = US\$ 6'748,732.13 + US\$ 584,418.47 + US\$ 10,200.00**VR Total = US\$ 7'343,350.60**

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5.2 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN LA SITUACIÓN ACTUAL (VC):

De acuerdo a la evaluación de valores comerciales en el entorno, así como la situación actual, y siendo que se trata de un inmueble que ha sido diseñado y tenía uso como Local Educativo, principalmente con aulas, y que a la fecha requiere mantenimiento y limpieza integral, así como solucionar su situación de gravámenes; es que consideramos razonable que al valor de reposición (VR) calculado, se le aplique un factor de mercado; $F_m = 0.95$, para reflejar adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble.

Luego:

$$VC = VR \times F_m$$

$$VC = US\$ 7'343,350.60 \times 0.95$$

$$VC = US\$ 6'976,183.07$$

SON: SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES CON 07/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.840

5.3 VALOR DE REALIZACIÓN DE MERCADO (VRM):

De acuerdo al *ítem 4.5* las deducciones aplicables son **20 % del Valor Comercial**.

La fórmula para calcular el VRM, es la siguiente:

$$VRM = VC \times F_{rm}$$

Luego el VRM recomendado es:

$$VRM = US\$ 6'976,183.07 \times 0.70$$

$$VRM = US\$ 4'883,328.15$$

SON: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE Y OCHO CON 15/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.840



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR:

- La presente valuación, se ha efectuado con total independencia, y es una opinión eminentemente técnica, aplicando las normas actuales de valuación y considerando la situación actual del mercado y el tipo de inmueble, que tiene características educativas.
- Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar el **Valor de Reposición (VR)**, **Valor Comercial (VC)** y el **Valor de Realización de Mercado (VRM)**.
- El presente informe no considera los vicios ocultos que tenga el inmueble que no han podido ser identificados, o que pudiese tener el inmueble a futuro.
- La presente valuación no incluye estudio de títulos de propiedad.
- **Vigencia de la valuación:**
Si no varían las condiciones del mercado, económicas y otras que afecten el valor, así como de no surgir imponderables. La valuación podría tener una **vigencia de 180 días**.

7. RECOMENDACIONES:

- Se recomienda dar mantenimiento y limpieza al inmueble.
- Se recomienda solicitar una copia actualizada, del certificado de gravámenes, y de ser posible levantar los mismos.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA:

Se contó con la documentación: **Partida Registral, HR y PU.**

La información de valores se obtuvo del campo, así como de Revistas Especializadas y se comprobó con datos de nuestra base de datos. Contamos con información y artículos del **diario El Comercio, Gestión, BCRP, SBS, INEI**, sobre la evolución del mercado inmobiliario, **sobre todo en la situación actual.**



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

9. TESTIGOS FOTOGRÁFICOS:

Se adjuntan testigos fotográficos, que muestran el inmueble valuado.

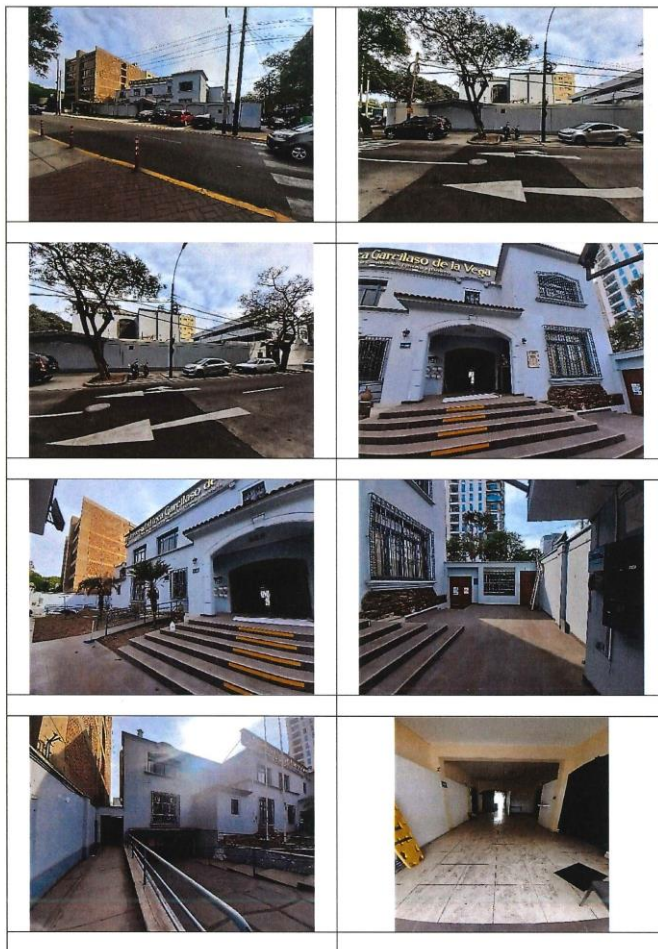
Lima, 12 de Diciembre del 2022

PERITOS
ING. JULIO POLAR HINOJOSA
CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°8-471
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 12113
PERITO INSCRITO EN EL CUERPO TÉCNICO DE
TASACIONES DEL PERÚ No 657
PERITO ADSCRITO AL CENTRO DE PERITAJES DEL COLEGIO
DE INGENIEROS DEL PERÚ
PERITO VALUADOR PANAMERICANO UPAV N° 287
PERITO INSCRITO EN EL MVCS - RESOLUCIÓN N°024-
2020-VIVIENDA / VMCS-DGPRCS
JPH/JPB/GRR/Sna

ING. JULIO POLAR BLANCO
CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°5824
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
S.B S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002



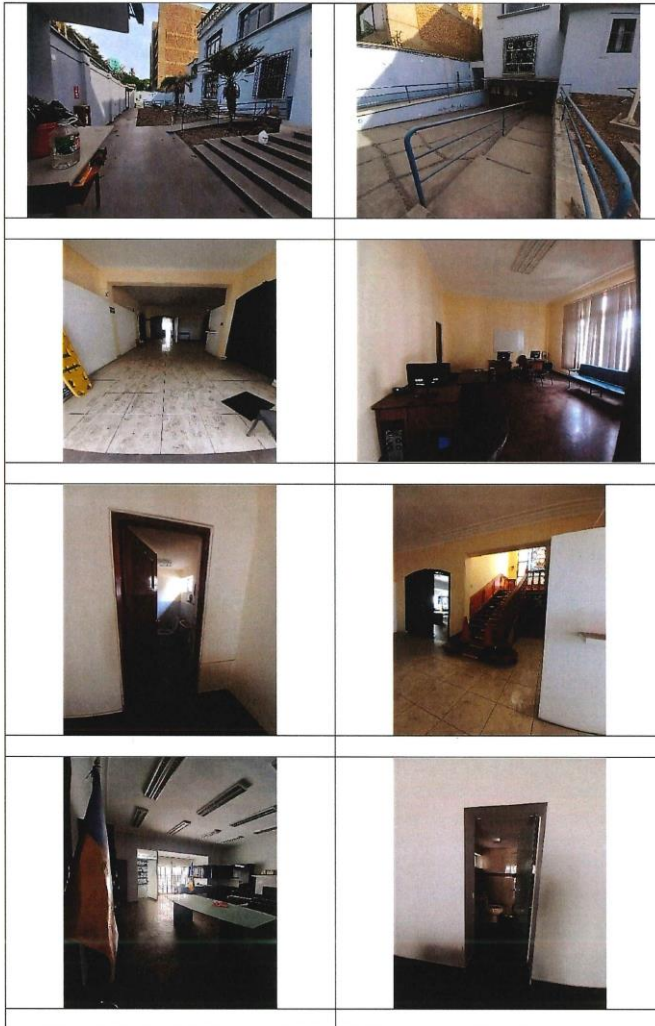
TESTIGOS FOTOGRÁFICOS



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

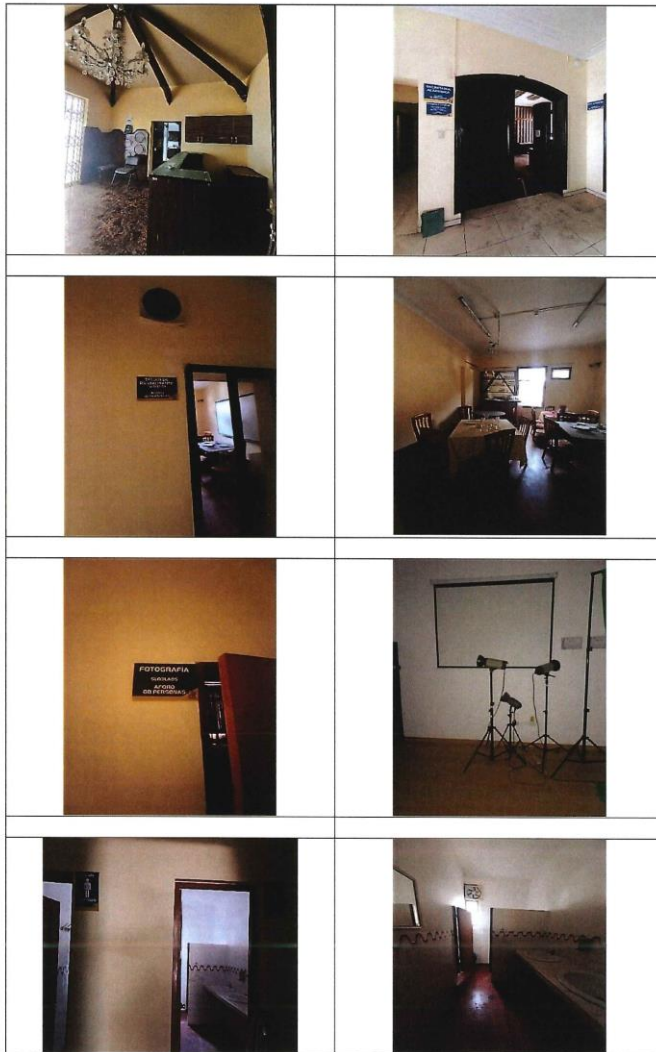
INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

20

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

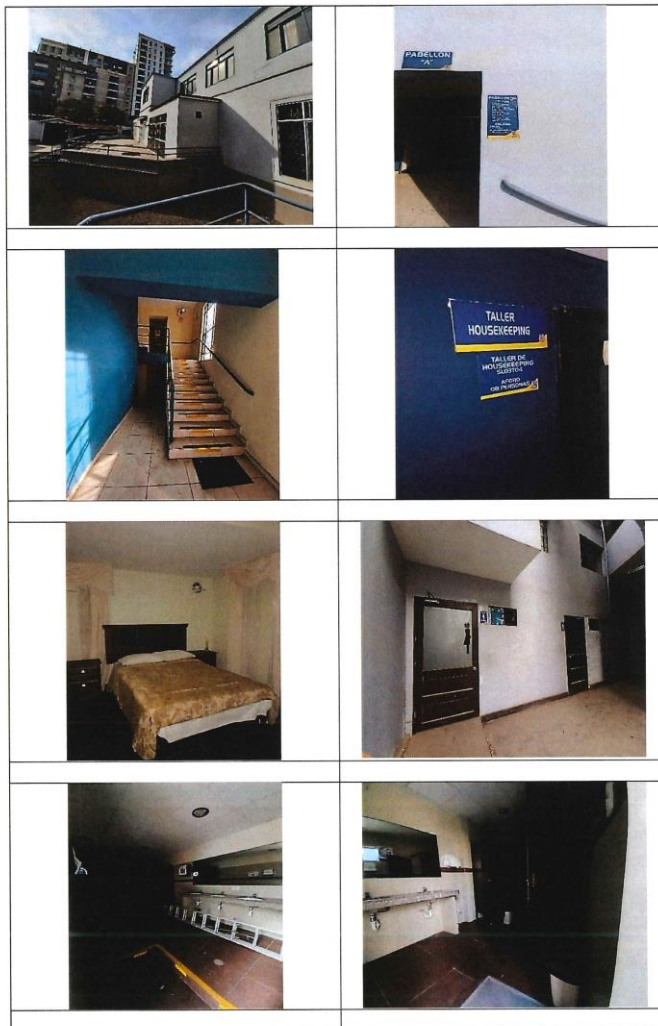


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

21

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR





INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

23

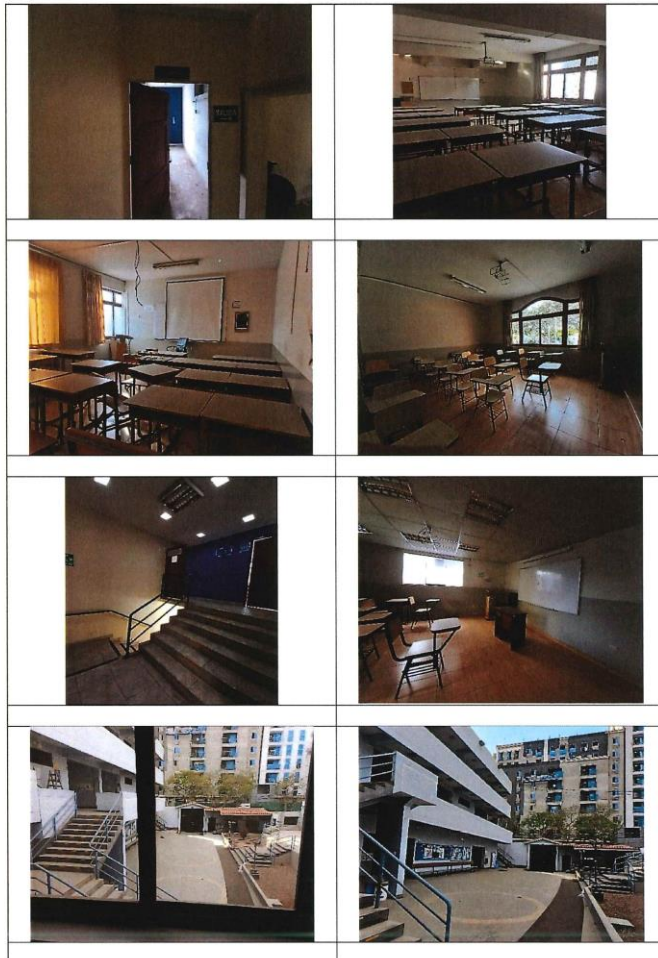
INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

24

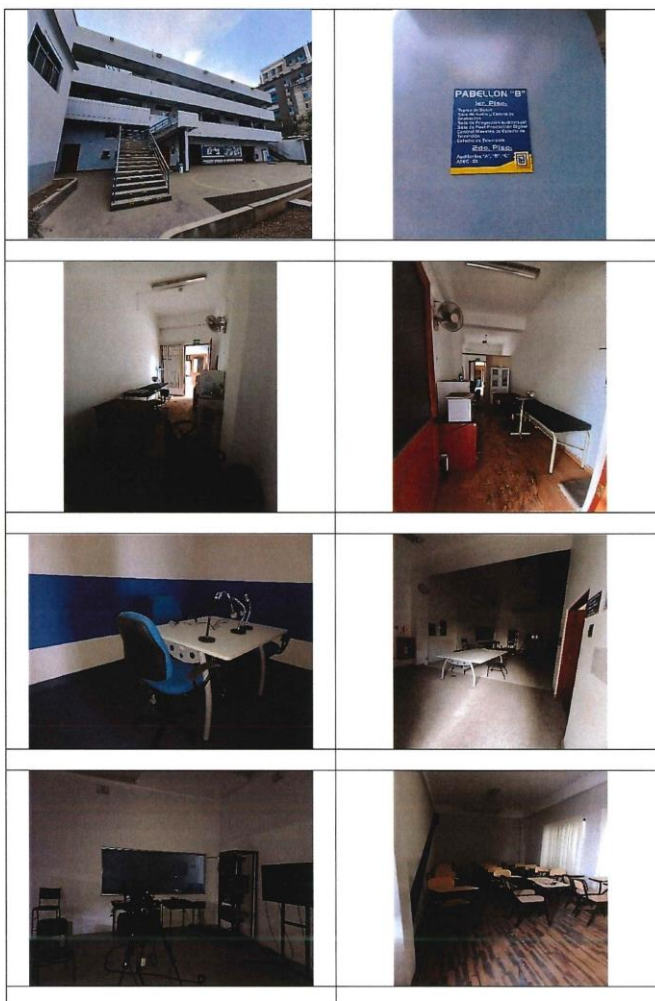
INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

25

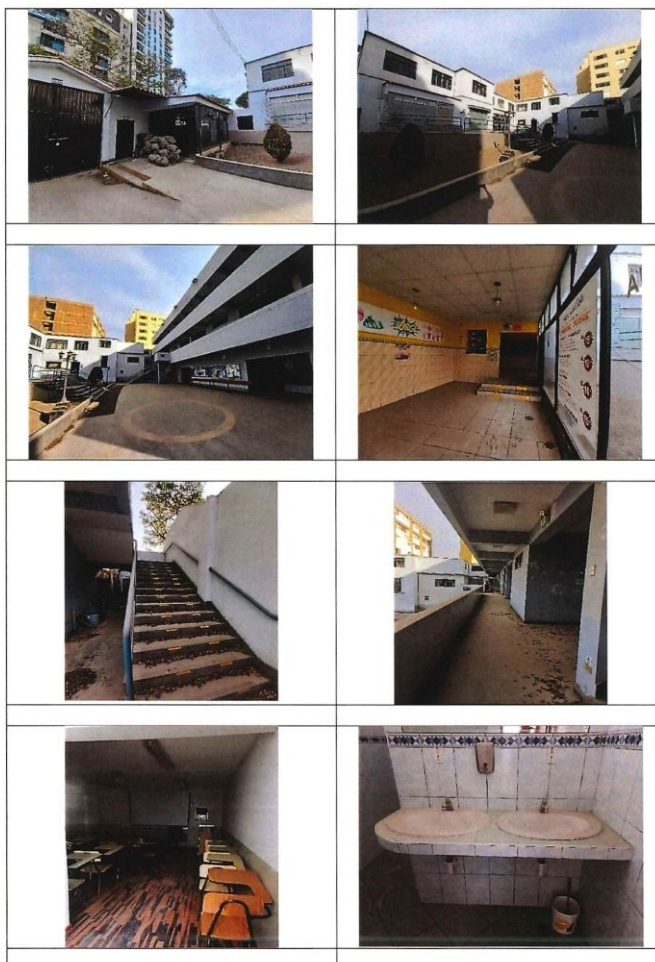
INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

26

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

27

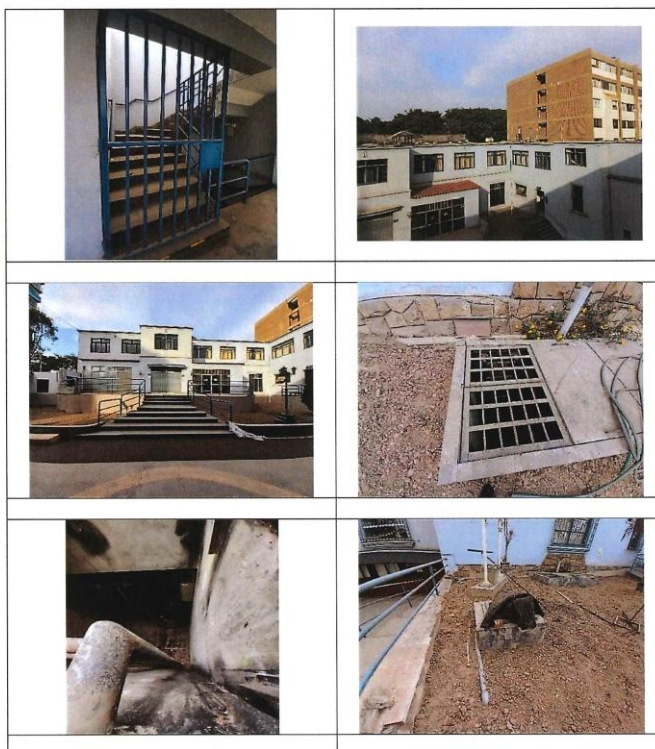
INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

28

INV-V-344-22- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INFORME DE VALUACIÓN ACTUALIZADO DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL

SOLICITANTE : UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL

LOCALIZACIÓN : AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 12 DE JUNIO DEL 2023

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 5'999,531.03

VALOR DE REALIZACIÓN PROBABLE A LA FECHA : US\$ 4'199,671.72

PERITOS :

ING. JULIO POLAR HINOJOSA CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858 MBA ESAN N°8-4711	ING. JULIO POLAR BLANCO CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858 MBA ESAN N°5824
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 12113 PERITO INSCRITO EN EL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ No 657 PERITO ADSCRITO AL CENTRO DE PERITAJES DEL COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ	PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019 S.B S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002

PERITO VALUADOR PANAMERICANO UPAV N° 287
PERITO INSCRITO EN EL MVCS – RESOLUCIÓN N°024-2020-VIVIENDA / VMCS-DGPRCS



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

INFORME DE VALUACIÓN ACTUALIZADO DEL INMUEBLE: UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO OESTE N° 2281-2285-2291 Y JR. LA MAR N° 345, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Recibimos las instrucciones de la Srta. Yuly Herrera Llamocca: **Administradora Concursal de la UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL**, para valuar el inmueble de la entidad **UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA (UIGV)**, la cual se encuentra en situación de concurso.

El objeto de la valuación actualizada es determinar el **Valor Comercial (VC)**, más probable en el mercado del inmueble a la fecha, y el probable **Valor de Realización de Mercado (VRM)**, aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020.

Se contó con la autorización respectiva para la inspección física y la documentación para la preparación del informe: **técnica y legal**.

2. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE:

2.1 UBICACIÓN

El inmueble, está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 y Jr. La Mar N° 345, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

La **ubicación satelital** del inmueble es la siguiente:



Fuente: [Google Earth Pro](#)



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Se trata de un inmueble: casona antigua, construida sobre un terreno de 2,000.81 m², con una edificación de sótano, tres pisos y azotea; que corresponde a la facultad de Ciencias de la Comunicación, Turismo y Hotelería de la UIGV.

2.2.1 DISTRIBUCIÓN

Su distribución es la siguiente:

a. Distribución:

Sótano:

Depósito, Oficina de servicio académico, escalera 1er piso.

Primer Piso

Taller Artístico Musical, Dirección de Taller artístico musical, aula, cafetería, patio de ingreso, hall exterior, hall principal, secretaria académica, estar, secretaria decanato, SS.HH., sala de profesores, Taller de bar y restaurant, aula 101, Housekeeping, hall, 2 SS.HH., aula 103 de cocina, pasadizo, servicio académico Grados y Títulos, pasadizo, fotocopia, deposito , escalera, 2do piso, bar, sala de redacción, pasadizo, Almacén, pasadizo, depósito de limpieza, SS.HH., botadero, SS.HH hombres, SS.HH. mujeres, jardín patio central, patio lateral.

Segundo Piso:

Llega escalera uno del primer piso, hall, aula 201, sala de lectura, 2 SS.HH., biblioteca, deposito, fotocopia, aula 202, aula 203, pasadizo, sala social, servicios académicos, pasadizo, aula 204, pasadizo, aula 205, escalera al tercer piso, SS.HH., aula 206.

Tercer Piso:

Llega escalera uno del segundo piso, hall, aula 301, 302, 303, 304 y 305, 4 halls. Pasadizo, SS.HH. varones, SS.HH. Mujeres suben dos escaleras.

Ampliación en el block antiguo, escalera, aula, departamento de Psicología.

Azotea:

Llega escalera, parapeto de losa todo el perímetro del techo.

b. Obras Complementarias:

- Cerco perimétrico de ladrillo.
- Cerco eléctrico frontal.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS:

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el inmueble; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario, teléfonos e internet. Se considera: **consolidado**.

Las principales vías de acceso son por; el Jr. Ugarte y Moscoso. AV. Salaverry, y la misma Av. Javier Prado Oeste.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

Los linderos y medidas perimétricas están inscritos en la Partida Registral N°49064097 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Sede Lima; y son los siguientes:

Por el Frente : Con la Av. Javier Prado Oeste.
Por la Derecha : Con propiedad de terceros.
Por la Izquierda : Con el Jr. Ugarte y Moscoso.
Por el Fondo : Con propiedad de terceros.

3.3 CERTIFICADO DE PARÁMETROS

El inmueble con frente en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 y Jr. La Mar N°345, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, cuenta con el siguiente certificado de parámetros:

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS 00100-2023-SGPUOPC-GDUO-MDMM

Administrado	UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL DNI O RUC: 20108383471				
Expediente	1304-2023	Fecha de Expedición	29/03/2023	Fecha de Caducidad	29/03/2026
UBICACIÓN DEL PREDIO					
Vía Pública	Número	Interior	Manzana	Área m2	
AV. JAVIER PRADO OESTE	2281 2285 2291			9,575.00	
Urbanización	Referencia				
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS					
ÁREA TERRITORIAL	Distrito de Magdalena del Mar				
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	III (SECTOR IV)				
ZONIFICACIÓN	E3-Educación Superior Universitaria				
USOS PERMITIDOS	Educación				
USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES	Conforme al índice para la ubicación de actividades urbanas				
DENSIDAD NORMATIVA	ZONIFICACIÓN COMPATIBLE				
ÁREA LOTE NORMATIVO / FRENTE MÍNIMO	USO COMPATIBLE	ÁREA	FRENTE		
	EDUCACIÓN	Existente	Existente	E3	



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Administrado	UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACIÓN CIVIL DNI O RUC: 20108383471			
ALTURA EDIFICACIÓN (MÁXIMA)	EDUCACIÓN	Existente	Según entorno	E3
ÁREA LIBRE MÍNIMA (DEPENDIENDO DEL ÁREA DEL LOTE)	Según RNE			E3
RETIRO FRONTAL	5.00 ml. más jardín de aislamiento Av. Javier Prado/3.00 ml. Jr. La Mar			
ÍNDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Según proyecto de acuerdo al RNE			

3.4 ÁREA DEL TERRENOEl área total del terreno es de : **2,000.81 m²****3.5 ÁREA DE LAS EDIFICACIONES**

Las áreas edificadas con declaratoria de fábrica, son las siguientes:

Descripción	Área Techada (m ²)	Fuente
Sótano	74.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Primer Piso	1170.00	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Segundo Piso	937.63	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Tercer Piso	465.88	Partida Registral N°49064097 (Declaratoria de Fábrica)
Total =	2,647.51	

3.6 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble tiene las siguientes características principales, técnicas constructivas:

Descripción
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

7

3.7 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las edificaciones del inmueble, tienen una antigüedad estimada de 50 y 29 años, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación
1	Sótano	74.00	50	Bueno
2	Primer Piso	1,170.00	50	Bueno
3	Segundo Piso	937.63	50	Bueno
4	Tercer Piso	465.88	29	Bueno

3.8 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tabla N°4 (Edificaciones para uso educativo), le corresponde el siguiente porcentaje (%) de depreciación y el factor de depreciación asignado, según se indica:

Ítems	Descripción	Área (m ²)	Edad (años)	Estado de Conservación	Tabla (RNT)	% Depreciación	Factor de Depreciación
1	Sótano	74.00	49	Bueno	4	48%	0.52
2	Primer Piso	1,170.00	49	Bueno	4	48%	0.52
3	Segundo Piso	937.63	49	Bueno	4	48%	0.52
4	Tercer Piso	465.88	28	Bueno	4	32%	0.68
Total áreas edificadas		2,647.51					

3.9 ASPECTO LEGAL

Inscrito el área del terreno y la Declaratoria de Fábrica, en la Partida Registral N°49064097, SUNARP, de los Registros Públicos de Lima – Zona Registral N° IX Sede Lima.

3.10 GRAVÁMENES

El inmueble en su Partida Registral N°49064097 tiene los siguientes gravámenes:

- En el Asiento D00002 figura una SITUACIÓN DE CONCURSO según Resolución N°2105-2020/CCO-INDECOPI de fecha 15/06/2020.
- En el Asiento D00003 figura una ANOTACIÓN DE DEMANDA por mandato reiterativo del juez del 9° Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- En el Asiento D00004 figura una ANOTACIÓN DE SENTENCIA según Resolución N°06 de fecha 03/12/2021.
- En el Asiento D00005 figura un EMBARGO según Resolución Coactiva N°0110070155555 de fecha 01/04/2022, y Resolución Coactiva Aclaratoria N°010070156830 del 23/06/2022, ambas expedidas por el Ejecutor Coactivo de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria.

Se recomienda solicitar un certificado de gravamen actualizado.

3.11 SERVIDUMBRES

No se conocen.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

8

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA

La Metodología se basa en normas y técnicas valuatorias nacionales: el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. 172-2016 - Vivienda y su modificatoria R.M. N°424-2017 - Vivienda del 03 de noviembre del 2017, así como la modificatoria R.M. N° 124-2020 - Vivienda del 25 de junio del 2020, y criterios valuatorios razonables que considere el perito.

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) y el Valor de Realización de Mercado (VRM) del inmueble, en este caso: terreno, edificaciones y obras complementarias.

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, Título I, ítem 33 el Valor Comercial es el siguiente:

4.1 Valor Comercial:

Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenización al bien tasado, en la fecha de tasación.

Para este Valor Comercial, efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.2 Valor de Realización:

Así mismo de acuerdo al R.N.T. en el Título I, artículo 34, precisa el concepto del Valor de Realización:

Valor de Realización. - Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

De acuerdo a los dispositivos de la S.B.S., RESOLUCIÓN S.B.S. 11356-2008, VALUACIÓN DE GARANTÍAS, los ítems 3.1 y 3.2 indican lo siguiente:

3.1 La valuación de las garantías se basará en el valor neto de realización, el que deberá reflejar apropiadamente su valor de venta en el mercado menos los gastos adicionales en que se incurre para tal fin.

3.2 Se entiende por valor neto de realización en el mercado, al valor neto que la empresa espera recuperar como consecuencia de la eventual venta o ejecución del bien, en la situación como y donde este. Por tanto, este valor debe considerar los castigos y cargos por concepto de impuestos, comisiones, fletes, mermas, entre otros.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

9

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

A la fecha con la disminución de la pandemia todos los sectores económicos están en operación.

Los principales sectores económicos, continúan operando: minería, agro exportación, pesca, construcción y servicios.

El sector inmobiliario tiende a recuperarse sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es paulatino.

4.3.1 Situación Actual del Mercado Inmobiliario: Residencial / Comercial / Industrial / Educativo

Residencial: departamentos y casas

La demanda en el mercado inmobiliario residencial, con la apertura económica durante la pandemia COVID-19, se afectó muy fuertemente, siendo así que a la fecha superada la pandemia, el mercado está reaccionando. Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el presente año 2023.

Comercial:

El sector comercial no se afectó, puesto que los Centros Comerciales, tiendas, locales comerciales, oficinas y otros, se adecuaron a los protocolos establecidos por el gobierno, siendo que a la fecha trabajan con normalidad.

Los supermercados, mercados, bodegas, farmacias, bancos, tiendas de abastecimiento de productos básicos, almacenes de productos y materias primas, operan normalmente, y ha crecido el sector.

Industrial:

El sector inmobiliario industrial, al reinicio de labores en la primera fase, estaba centralizado principalmente en empresas mineras, pesca, agro exportación, energía y gas. En las otras fases, se reinició manufactura, servicios, textil y otros.

Lo que se aprecia en los inmuebles industriales, es la tendencia a una ligera mejora en la demanda, ya que la mayoría de empresas industriales están tratando de alcanzar sus niveles antes de la pandemia, con gran esfuerzo.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA EN EL ENTORNO

4.4.1 Oferta de terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno; más significativas son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	120.00	Terreno de casa, ubicado en el Jr. Daniel Hernández 390, Magdalena.	2,373.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-de-casa-cerca-al-parque-gonzales-prada-en-66317309.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	427.70	Terreno de casa, ubicado en la Calle Juan Norberto Eléspuru, Magdalena.	1,888.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcain-comodisima-casa-en-la-mejor-zona-de-magdalena-calle-90351518.html
3	275.00	Terreno de casa, ubicado en la Calle Flora Tristán cuadra 5, Magdalena.	2,751.00	https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-5046-5da5fc1e5c87-be16-4a2fbadb-5cbb?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=afa0aa19-98b9-4022-ae3f-fc816f093cd9&req_sgmt=REVTS1RPUdtTRU87U0VSUDs%3D
4	800.00	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 23, Magdalena.	4,570.00	Base de Datos Ing. Julio Rios
5	4,023.00	Terreno, ubicado en la Av. General Salaverri esquina Av. Javier Prado Oeste, Magdalena.	4,900.00	Base de Datos Ing. Julio Rios

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación, oferta y demanda; a fin de tener un valor razonable de comparación para el terreno:

Ítems	Ubicación	Área m ²	Valor Unitario US\$/m ²	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
				Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno de casa, ubicado en el Jr. Daniel Hernández 390, Magdalena.	120.00	2,373.00	0.99	0.99	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.88	2,099.01
2	Terreno de casa, ubicado en la Calle Juan Norberto Eléspuru, Magdalena.	427.70	1,888.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.92	1,739.79
3	Terreno de casa, ubicado en la Calle Flora Tristán cuadra 5, Magdalena.	275.00	2,751.00	0.99	0.99	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.89	2,446.18
4	Terreno, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 23, Magdalena.	800.00	4,570.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.93	4,232.96
5	Terreno, ubicado en la Av. General Salaverri esquina Av. Javier Prado Oeste, Magdalena.	4,023.00	4,900.00	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	0.95	1.05	5,167.05
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											3,137.00	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											3,137.00	



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

APRECIACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el caso de la valuación del terreno que está ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2281-2285-2291 y Jr. La Mar N° 345, Distrito De Magdalena Del Mar, Provincia Y Departamento De Lima, el valor más representativo para comparar, es el homologado: US\$ 3,137.00/m²; como valor referencial.

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,137.00/m²

Pero por estar en Esquina se le considera 10% adicional al valor del terreno:

$US\$ 3,137.00/m^2 \times 1.10 =$

Por tal apreciación, consideramos el siguiente valor del terreno para el inmueble:

Valor del Terreno: US\$ 3,451.00/m²

4.5 DEDUCCIONES APLICABLES EN EL CASO DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Como peritos la justificación técnica que realizamos, es estableciendo las siguientes deducciones al **Valor Comercial (VC)**, para determinar el **Valor de Realización (VRM)**.

Consideramos las siguientes deducciones al Valor Comercial (VC) del inmueble, que conoce el perito:

Gastos por pérdida y deterioro	:	4.00%
Gastos de valuación para realización	:	0.30%
Depreciación	:	2.00%
Mantenimiento	:	<u>3.70%</u>
SUB TOTAL	:	10.00%

Además: Este inmueble se puede realizar en un plazo prudencial de **180 días** por lo que consideramos un **ajuste adicional en el Valor Comercial para poder vender el bien a la fecha, como realización (rápidamente)** de :

TOTAL DEDUCCIONES PARA OBTENER EL VALOR DE REALIZACIÓN : **30.00%**



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Pasos para la obtención del Valor Comercial más probable (VC) del inmueble:

A base del valor determinado para el terreno, el cálculo del valor que se realiza para las edificaciones y las obras complementarias; determinamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado, evaluando la oferta y la demanda, en la situación actual; al Valor de Reponer (VR) le aplicamos un factor de mercado (Fm) para obtener el Valor Comercial (VC) del inmueble a la fecha.

5.1 Valor Total de Reposición del inmueble (VR)

5.1.1.- VALOR DEL TERRENO (VT):

$$VT = 2,000.81 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 3,451.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 6'904,795.31$$

5.1.2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE):

Según el ítem 3.5, el valor considerado de edificación como nuevo es: US\$ / m²

Descripción	VU (Sótano) (US\$)	VU (Primer Piso) (US\$)	VU (Segundo Piso) (US\$)	VU (Tercer Piso) (US\$)
Muros y columnas: Zapatas de concreto armado, columnas de concreto armado, muros de ladrillo KK.	94.00	94.00	94.00	94.00
Techos: Losa Aligerada horizontal, y cielo raso en aulas tecnológicas.	69.00	69.00	69.00	69.00
Pisos: Cerámico, parquet, y cemento pulido.	20.00	26.00	26.00	10.00
Puertas y Ventanas: Puertas de madera contraplacadas, mamparas de aluminio con vidrio incoloro. Ventanas interiores de vidrio incoloro con perfil aluminio.	22.00	29.00	29.00	22.00
Revestimiento: Tarrajeo y pintura látex lavable, cerámico en SS.HH.	26.00	26.00	26.00	26.00
Baños: Sanitarios blancos y color nacional, pisos y paredes cerámicos.	0.00	20.00	20.00	20.00
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas en tuberías de PVC, luminarias fluorescentes, sistema de agua potable y desagüe.	36.00	57.00	57.00	36.00
Sub Total	267.00	321.00	321.00	277.00
Gastos Generales, Dirección Técnica y Utilidad del Constructor (30%)	80.10	96.30	96.30	83.10
Total Costo Unitario de edificación	347.10	417.30	417.30	360.10
Por redondeo	347.00	417.00	417.00	360.00



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

Estos valores unitarios de edificación, lo aplicamos a las áreas respectivas, con la depreciación considerada:

Descripción	Área Techada (m ²)	Valor Unitario (US\$/m ²)	Valor Total Como Nuevo (US\$)	Factor de Depreciación	Valor de Reposición de la Edificación (VET) (US\$)
Sótano	74.00	347.00	25,678.00	0.52	13,352.56
Primer Piso	1170.00	417.00	487,890.00	0.52	253,702.80
Segundo Piso	937.63	417.00	390,991.71	0.52	203,315.69
Tercer Piso	465.88	360.00	167,716.80	0.68	114,047.42
	2,647.51			VET = US\$	584,418.47

VE Total = US\$ 584,418.47**5.1.3.- VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOComp):**

Para las obras complementarias, consideramos los siguientes valores:

Descripción	Unidad de medida	Valor Total (US\$)	Factor de Depreciación	VOComp (US\$)
Cerco perimétrico de ladrillo	Glb	12,000.00	0.68	8,160.00
Cerco eléctrico frontal	Glb	3,000.00	0.68	2,040.00
			VOComp = US\$	10,200.00

VOComp = US\$ 10,200.00**5.1.4.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VE + VOComp**

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno más valor de las edificaciones y el valor de las obras complementarias.

VR = US\$ 6'904,795.31 + US\$ 584,418.47 + US\$ 10,200.00**VR Total = US\$ 7'499,413.78**

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

5.2 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN LA SITUACIÓN ACTUAL (VC):

De acuerdo a la evaluación de valores comerciales en el entorno, así como la situación actual al 12 de Junio de 2023, y siendo que se trata de un inmueble que ha sido diseñado y tenía uso como Local Educativo principalmente con aulas (Zonificación E3 – Educación Superior Universitaria), dificultando esta situación otros usos comerciales, y que a la fecha requiere mantenimiento y limpieza integral, así como solucionar su situación de gravámenes; es que consideramos razonable que al valor de reposición (VR) calculado, se le aplique un factor de mercado; $Fm = 0.80$, para reflejar adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble.

Luego:

$$VC = VR \times Fm$$

$$VC = US\$ 7'499,413.78 \times 0.80$$

$$VC = US\$ 5'999,531.03$$

SON: CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO CON 03/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.658

5.3 VALOR DE REALIZACIÓN DE MERCADO (VRM):

De acuerdo al ítem 4.5 las deducciones aplicables son **30% del Valor Comercial**.

La fórmula para calcular el VRM, es la siguiente:

$$VRM = VC \times Fm$$

Luego el VRM recomendado es:

$$VRM = US\$ 5'999,531.03 \times 0.70$$

$$VRM = US\$ 4'199,671.72$$

SON: CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO CON 72/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: 1 US\$ = S/ 3.658



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR:

- La presente valuación, se ha efectuado con total independencia, y es una opinión eminentemente técnica, aplicando las normas actuales de valuación y considerando la situación actual del mercado y el tipo de inmueble, que tiene características educativas.
- Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar el Valor de Reposición (VR), Valor Comercial (VC) y el Valor de Realización de Mercado (VRM).
- El presente informe no considera los vicios ocultos que tenga el inmueble que no han podido ser identificados, o que pudiese tener el inmueble a futuro.
- La presente valuación no incluye estudio de títulos de propiedad.
- Vigencia de la valuación:
Si no varían las condiciones del mercado, económicas y otras que afecten el valor, así como de no surgir imponderables. La valuación podría tener una vigencia de 180 días.

7. RECOMENDACIONES:

- Se recomienda dar mantenimiento y limpieza al inmueble.
- Se recomienda solicitar una copia actualizada, del certificado de gravámenes, y de ser posible levantar los mismos.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA:

Se contó con la documentación: **Partida Registral, HR y PU.**

La información de valores se obtuvo del campo, así como de Revistas Especializadas y se comprobó con datos de nuestra base de datos. Contamos con información y artículos del **diario El Comercio, Gestión, BCRP, SBS, INEI**, sobre la evolución del mercado inmobiliario, **sobre todo en la situación actual.**

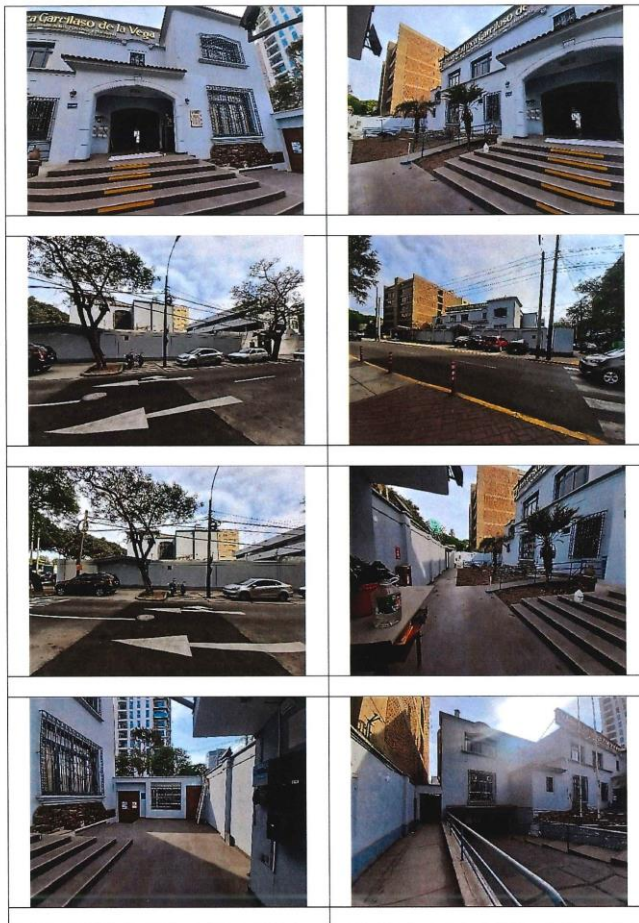


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

18

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR

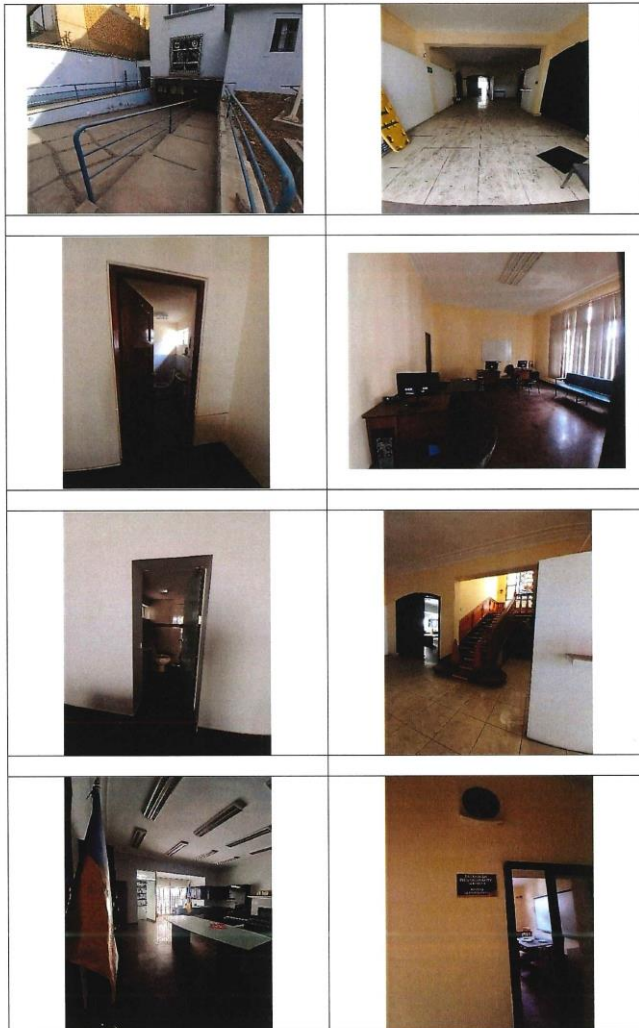
TESTIGOS FOTOGRÁFICOS



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

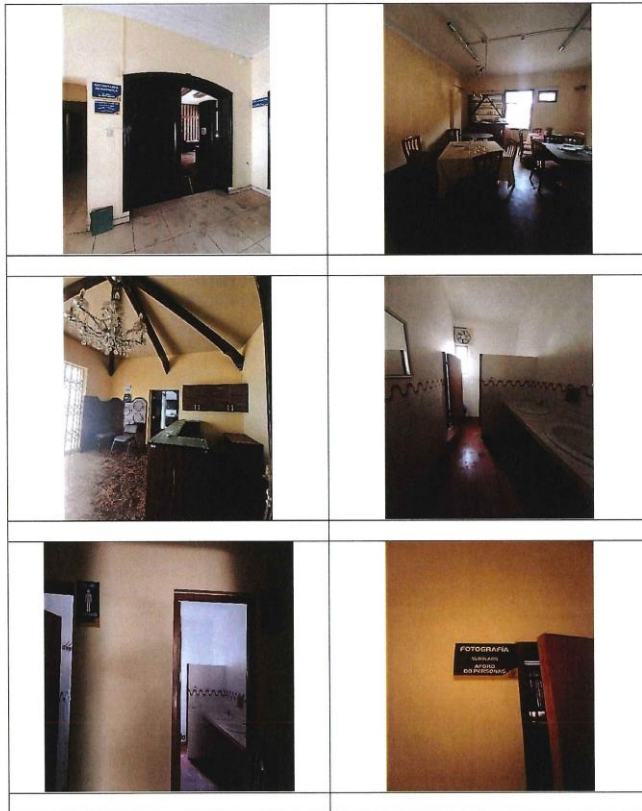
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

20

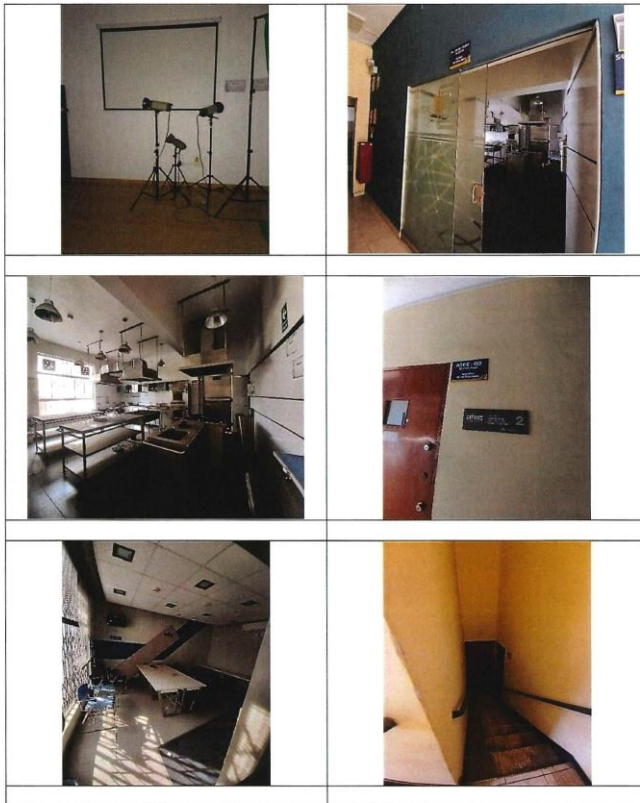
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

21

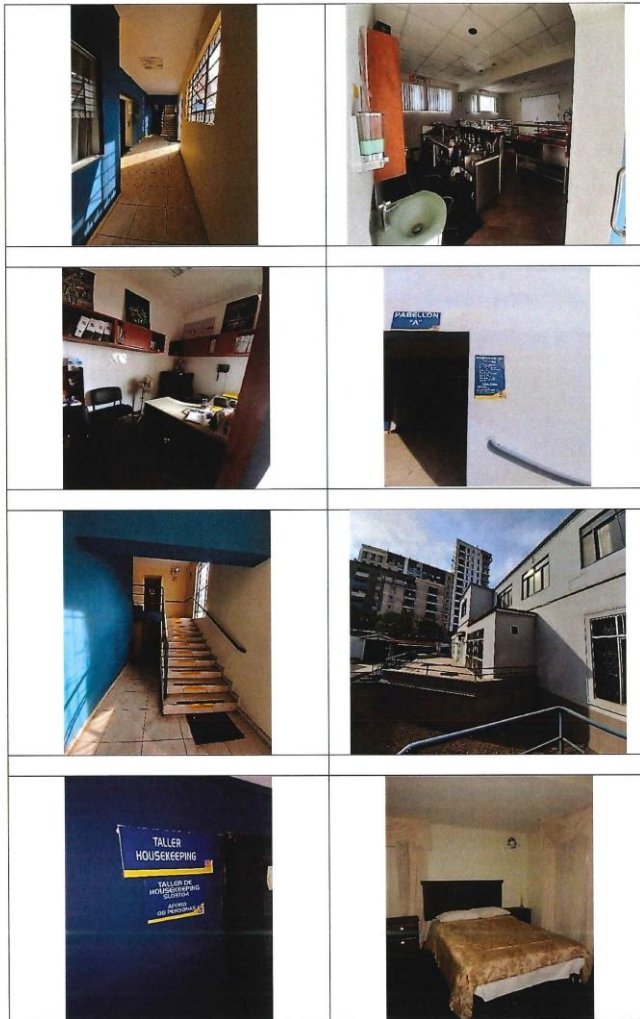
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

22

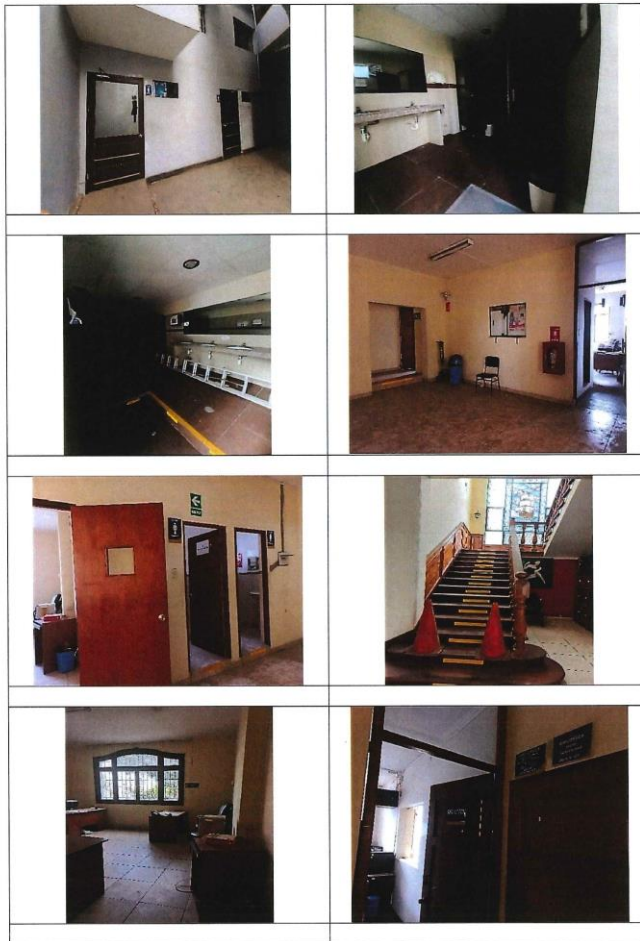
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

23

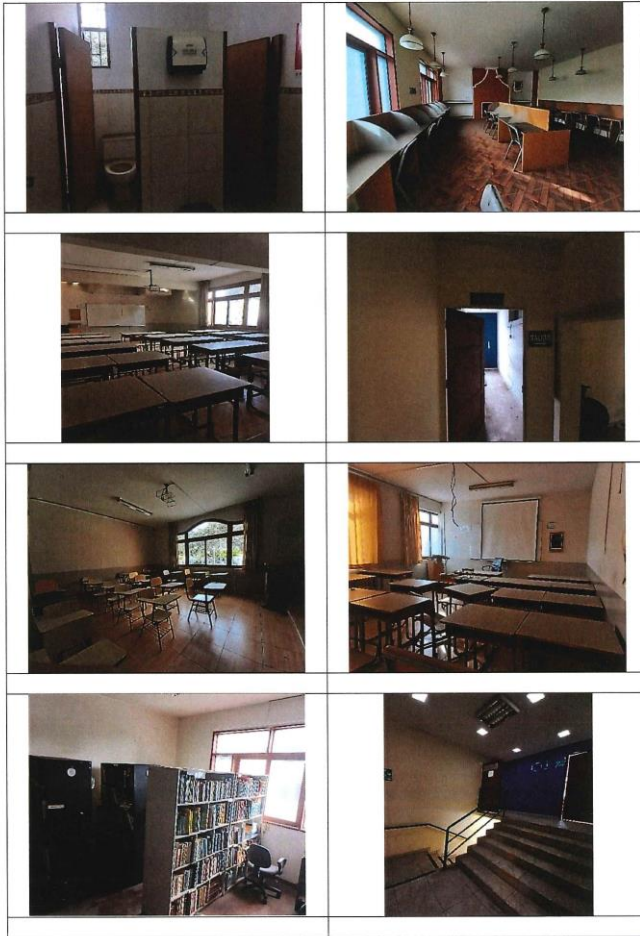
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

24

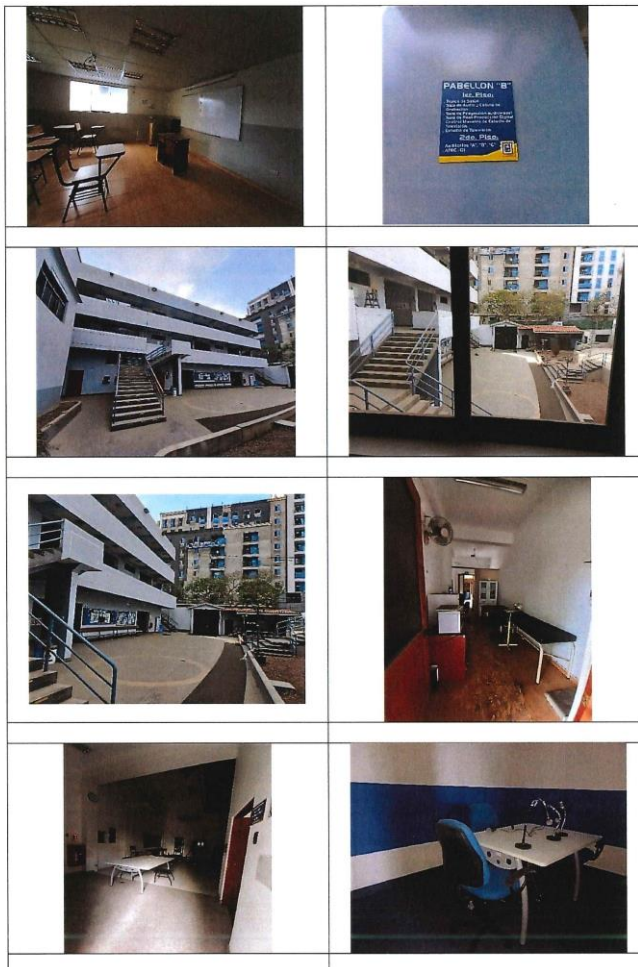
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

25

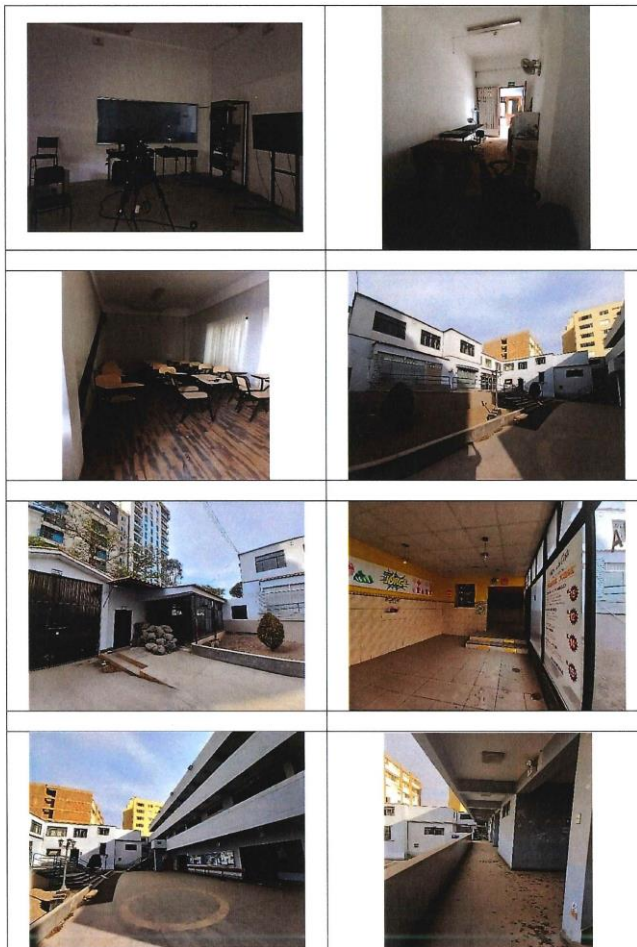
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

26

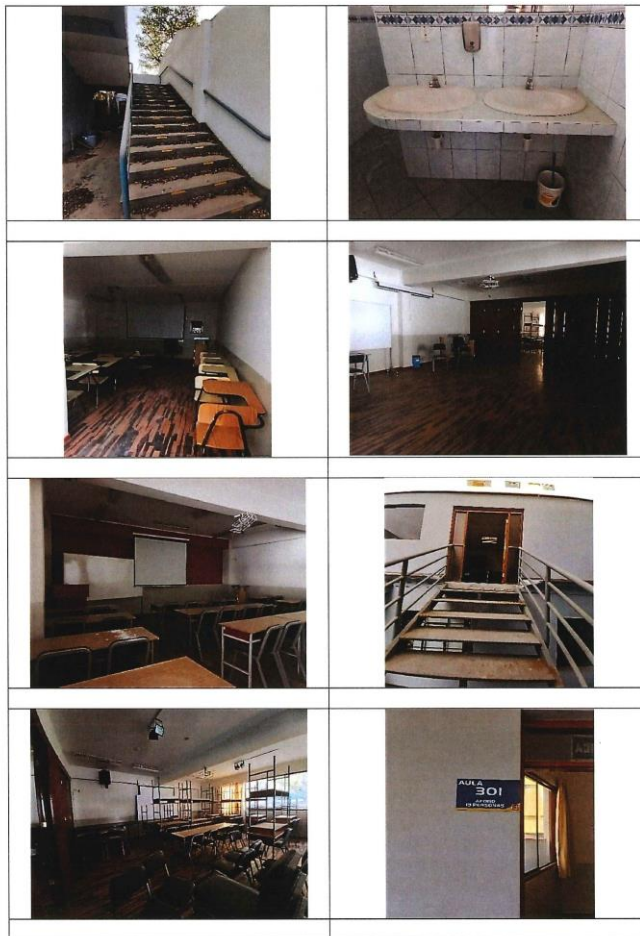
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

27

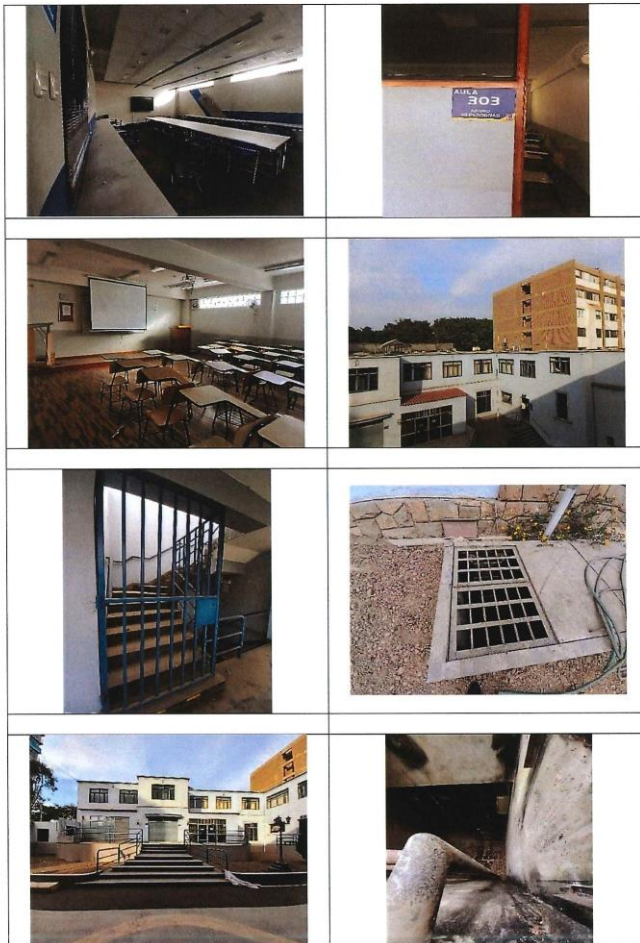
INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

28

INV-V-266A-23- INFORME DE VALUACIÓN_AV JAVIER PRADO N°2281 MAGDALENA DEL MAR



C O N S T A N C I A . =====

DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====
LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====
=====

C O N C L U S I O N . =====

LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14685503 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14685550. =====
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LA VENDEDORA POR INTERMEDIO DE SU REPRESENTANTE DECLARA RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, POR PARTE DE LA COMPRADORA, DOS CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLES NUMERO 00008140 6 POR LA SUMA DE US\$ 800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) Y NUMERO 00008141 4 POR LA SUMA DE US\$ 1'000,000.00 (UN MILLON CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) EMITIDOS POR EL BANCO BBVA PERU Y GIRADOS A NOMBRE DE UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADAS LAS SUMAS ANTES INDICADAS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTITULADO EN LA EN EL NUMERAL 3.1 DE LA MINUTA INSERTA. =====

CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF =====
MONTO TOTAL DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA: US\$ 6'000,000.00 (SEIS MILLONES CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====

MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====

MONTO DEL PRECIO CANCELADO CON EL MEDIO DE PAGO: US\$ 1'800,000.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE =====

NUMERO DE CHEQUES: 02 (DOS) =====

CODIGO SUNAT: 007 =====

POR: (1) US\$ 800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS); (2) US\$ 1'000,000.00 (UN MILLON CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====

NUMERO: (1) 00008140 6; (2) 00008141 4 =====

ENTIDAD: (1) (2) BANCO BBVA PERU =====

A NOMBRE DE: (1) (2) UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA ASOCIACION CIVIL =====

FECHA: (1) (2) 14 (CATORCE) DE JULIO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====

LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARAN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====



DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. YULY YANNY HERRERA LLAMOCCA FIRMA EL VEINTE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS, UNA HUELLA DIGITAL. JOSE LUIS ALZAMORA PONCE DE LEON FIRMA EL VEINTIDOS DE SETIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA VEINTIDOS DE SETIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA, POR HABERME REINTEGRADO A MIS LABORES NOTARIALES. ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA 20 DE JULIO DE 2023, A FOJAS 147503 - 147550 Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO NOTARIAL ELECTRONICO, DE ACUERDO A LEY.



Documento firmado digitalmente.
Consulte autenticidad en
<https://iofesign.com/#/verificar>
Código 7dfb94460dsa