



ESCRITURA: 001678

MINUTA: 001540

K: 133628

CONEXO: 133065

**PRIMERA ADENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION
DE ACTIVOS Y FLUJOS =====**

*****M.A.F.P.*****

EN LA CIUDAD DE LIMA, AL VEINTICINCO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, **RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA**, ABOGADO, NOTARIO DE LIMA, EN REEMPLAZO DE **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, ABOGADO – NOTARIO DE LIMA, DURANTE LA LICENCIA QUE LE HA CONCEDIDO EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA, SEGÚN RESOLUCIÓN N° 291-2024-CNL/D, EXTIENDO EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO PROTOCOLAR; QUE OTORGAN: =====

JOCKEY CLUB DEL PERU CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20100152275, CON DOMICILIO LEGAL EN AVENIDA EL DERBY SIN NUMERO, PUERTA 3 DE HIPODROMO, URBANIZACION MONTERRICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 01969692 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR: **DANILO EDUARDO CHAVEZ ABAD**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 09995789, ECONOMISTA, QUIEN MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL CASADO; Y, POR: **ERNESTO FERNANDO OLIVARES MAGILL**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07272524, ABOGADO, QUIEN MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL DIVORCIADO; FACULTADOS SEGÚN PARTIDA ANTES INDICADA. =====

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1372, SE HA CUMPLIDO CON VERIFICAR EN EL SISTEMA SUNAT, QUE EL OTORGANTE HA PRESENTADO LA DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

BANCO DE COMERCIO S.A. CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20509507199, CON DOMICILIO LEGAL EN AVENIDA CANAVAL Y MOREYRA NUMERO 452, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11683434 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR: **MANUEL ANTONIO SERRANO TORRES**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 06621203, FUNCIONARIO, QUIEN MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL CASADO; Y, POR: **KATIA SOFIA CIEZA CAMPOS**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10734074, FUNCIONARIA, QUIEN MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA; FACULTADOS SEGÚN PARTIDA ANTES INDICADA. =====

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1372, SE HA CUMPLIDO CON VERIFICAR EN EL SISTEMA SUNAT, QUE EL OTORGANTE HA PRESENTADO LA DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

LOS OTORGANTES SON MAYORES DE EDAD, A QUIENES HE IDENTIFICADO, HÁBILES PARA CONTRATAR E INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE PARA CONTRATAR, LOS QUE FUERON ADVERTIDOS SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DE LO QUE DOY FE, Y QUIENES ME ENTREGARON UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA, LA QUE ARCHIVO EN MI LEGAJA BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE; CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====



NOTARIA BENVENUTO

NOTARIA BENVENUTO
Av. Juan de Arona 545 -- San Isidro
Central Telef. 200 - 4000

✓ 22 JUL. 2024

Kardex: 133628

Señor Notario:

Sírvanse extender en su registro de escrituras públicas una por la cual conste la PRIMERA ADENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y FLUJOS (en adelante, la "Primera Adenda" o "Adenda"), que celebran y otorgan las siguientes partes:

En calidad de Fideicomitente y Fideicomisario:

JOCKEY CLUB DEL PERÚ, con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20100152275, con domicilio en Av. El Derby 5/N, Pta. 3 de Hipódromo, Urb. Monterrico, distrito de Santiago Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el Presidente de su Consejo Directivo, señor Danilo Eduardo Chavez Abad, identificado con DNI N° 09995789 y por el Sr. Ernesto Fernando Olivares Magill con DNI N° 07272524, con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 01969692 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; a quien en adelante se le denominará, indistintamente, el "Fideicomitente" o "Fideicomisario".

En calidad de Fiduciario:

BANCO DE COMERCIO S.A., con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20509507199, con domicilio en la Av. Canaval y Moreyra N° 452, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el señor Manuel Serrano Torres, identificado con DNI N° 06621203 y por la señora Katia Cieza Campos, identificada con DNI N° 10734074, con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11683434 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quien en adelante se le denominará, el "Fiduciario".

En lo sucesivo podrá denominarse al FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIO de forma individual e indistinta como la "Parte" y, de forma conjunta, como las "Partes", conforme a los siguientes términos y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Escritura Pública de fecha 15 de mayo de 2024, otorgada ante Notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía, el FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO, celebraron y suscribieron un Contrato de Fideicomiso de Administración de Activos y Flujos (en adelante, "Contrato de Fideicomiso" o "Contrato"), al amparo de lo establecido en el artículo 241° de la Ley 26702 - Ley General del Sistema Financiero, el mismo que obra inscrito en la Partida Electrónica N° 55209282 del Registro Mobiliario de Contratos de la Oficina Registral de Lima.
- 1.2 El Contrato de Fideicomiso se constituyó con la finalidad (i) administrar los Flujos Dinerarios, (ii) las Cuentas del Fideicomiso; (iii) los Derechos de Cobro y (iv) los Inmuebles, de conformidad con los términos y condiciones pactados en dicho Contrato; siendo que, en la fecha de constitución, se cedió el dominio fiduciario del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 11090678 del Registro de Propiedad Inmueble la Oficina Registral de Lima.
- 1.3 A la fecha, las Partes se encuentran interesadas en incorporar al Patrimonio Fideicometido nuevos inmuebles en razón a lo cual las Partes desean modificar



NOTARIA BENVENUTO

determinados términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, a fin de concretar la incorporación de nuevos inmuebles al Patrimonio Fideicometido.

CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO

Por la presente adenda, y por convenir a sus mutuos intereses y derechos, las Partes acuerdan lo siguiente:

- 2.1. Al amparo de lo establecido en el numeral 5.2. de la Clausula Quinta del Contrato de Fideicomiso, incorporar al Patrimonio Fideicometido, conforme dicho término se encuentra descrito en el Contrato y, por tanto, ceder en dominio fiduciario a favor del Fiduciario, los inmuebles que se detallan a continuación (en adelante, los "Inmuebles"):

Items	PREDIOS	Partida Registral N°	Oficina Registral
1	PARCELA: M	13675658	Lima
2	PARCELA: L	13675657	Lima
3	PARCELA: K	13675656	Lima
4	LOTE: D	11090688	Lima
5	LOTE: H1	15204378	Lima
6	LOTE: H2	15204379	Lima
7	LOTE: I	11251636	Lima

- 2.2. En virtud del acuerdo adoptado en el numeral precedente, se deja constancia que la Póliza de Seguro que se detalla en el Anexo 5 del Contrato de Fideicomiso, cuya cobertura comprende las Parcelas M, L y K descritas precedentemente, se extenderá a las referidas parcelas y, por tanto, quedarán integradas al Patrimonio Fideicometido.
- 2.3. Incorporar al Anexo 6 del Contrato Fideicomiso, las tasaciones de los nuevos Inmuebles, las mismas que se adjuntan en el Anexo A de la presente Adenda.
- 2.4. Incorporar al Contrato de Fideicomiso, como parte de las Cuentas del Fideicomiso, la Cuenta Recolectora en Dólares, para efectos de lo cual las Partes acuerdan modificar la definición, de Cuenta Recolectora contenida en la Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso, la misma que, a partir de la suscripción de la presente Adenda quedará redactada en los siguientes términos:

Cuenta Recolectora:	San las cuentas bancarias en Soles y Dólares, denominadas "Fid. Jockey Club - Cuenta Recolectora Soles" y "Fid. Jockey Club - Cuenta Recolectora Dólares", respectivamente, que serán abiertas y administradas por el Fiduciario en el Banco, en las cuales se depositarán los Flujos Dinerarios en Soles y/o Dólares, según corresponda. La administración de esta Cuenta Recolectora, se efectuará en los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Séptima del presente Contrato.
---------------------	---

CLÁUSULA TERCERA. - ACUERDO TOTAL



La presente Adenda constituye el acuerdo y entendimiento íntegro a los que han llegado las Partes con relación al objeto materia de la presente Adenda y sustituye todas las negociaciones y/o todos los acuerdos celebrados previamente. Ninguna modificación de este instrumento entrará en vigencia a menos que conste en un documento celebrado y suscrito por cada una de las Partes.

CLÁUSULA CUARTA.- VIGENCIA DEL ACUERDO

Las Partes declaran de manera expresa, incondicional e irrevocable que, salvo por la modificación pactada en la presente Adenda, todos y cada uno de los demás términos y condiciones del Contrato y sus Anexos, no modificados expresamente mediante el presente documento, permanecen plenamente vigentes, válidos, con plenos efectos legales y completamente aplicables para las Partes.

CLÁUSULA QUINTA.- INDIVISIBILIDAD

La invalidez o inexigibilidad de cualquier disposición de la presente Adenda no perjudicará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato, las cuales permanecerán con plena vigencia y efecto. Las Partes pondrán todo de su parte para alcanzar los objetivos de la disposición que sea declarada nula a través de una estipulación nueva legalmente válida.

Las Partes suscriben la presente Adenda, en señal de conformidad en la ciudad de Lima, el día 19 de julio de 2024.

[Hoja de firmas en la siguiente página]



NOTARIA
BENVENUTO

Fideicomitente:
JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Daniilo Eduardo Chavez Abad
DNI N° 09995789



Ernesto Fernando Olivares Magill
DNI N° 07272524



Fiduciario:
BANCO DE COMERCIO S.A.

Kattia Cieza Campos
DNI N° 10734074



Manuel Serrano Torres
DNI N° 06621203



VICTOR MANUEL RAMIREZ POLIZO
REG. COL 16993



INSERTO: ANEXO A.- TASACIONES DE LOS NUEVOS INMUEBLES.

INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A.

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA M", QUE COMPRENTE TERRENO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ
SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ
LOCALIZACIÓN : PARCELA "M"; CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA
FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024
VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 28'945,946.60

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°3289 – 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



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA M", QUE COMPRENTE TERRENO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valuar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela M, que está ubicada con frente a la Carretera Panamericana Sur S/N, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su ubicación satelital es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "M" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.2.1 DESCRIPCIÓN

Se trató de un inmueble, denominado Parcela "M", que está ubicada con frente a la Carretera Panamericana Sur, y que se encuentra integrado físicamente a las instalaciones del Jockey Club.

La Parcela "M" tiene un área de terreno de 20,601.31 m² y no cuenta con áreas techadas.

2.2.2 DISTRIBUCIÓN

La Parcela "M" no cuenta con áreas techas.

Las Obras Complementarias de la Parcela "M" son las siguientes:

- Pista anterior : de concreto armado, espesor 0.20 m., con juntas cada 6.00 m.
- Vereda : de concreto, espesor = 0.12 m.
- Muro perimétrico : de ladrillo en aparejo de soga, con columnas de concreto armado cada 3.40 m., altura = 3.00 m., ancho = 0.15 m., longitud = 117.41 m.
- Portón : metálico con apertura batiente, con 02 columnas de concreto armado, altura = 3.00 m., largo = 8.00 m.
- Panel : de triplay, estructura de madera y metálica, soportes de fierro de 3 pulgadas de 4.50 m de altura, alto = 1.50 m., largo = 9.20 m., ancho = 0.10 m.
- Rampa : de concreto de pulido, con 15% de pendiente, alto = 0.13 m., largo = 0.85 m.
- Losa : de concreto, altura = 0.34 m.
- Columnas (02) : de concreto armado, sección = 0.30 m. x 0.30 m., alto = 3.00 m.

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio: Parcela "M"; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno: consolidado.

Su principal vía de acceso es por la Carretera Panamericana Sur.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA "M"

El predio: Parcela "M" de 20,601.31 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Frente : Colinda con la Carretera Panamericana Sur, en línea recta de 02 tramos que corresponde desde el vértice 3 al vértice 2.
- Por la Derecha : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 01 tramo que corresponde al vértice C.
- Por la Izquierda : Colinda con la Parcela I, en línea recta de 01 tramo que corresponde al vértice 1.
- Por el Fondo : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 01 tramo que corresponde al vértice B.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela "M" es de : 20,601.31 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "M", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III
- Uso Actual : Terreno, instalaciones y áreas libres, que forman parte del Hipódromo.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

El plano de zonificación de la parcela "M" es el siguiente:



Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6.

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.5 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las Obras Complementarias del inmueble: Parcela "M", tienen una antigüedad estimada según se indica:

Ítems	Descripción	Edad (años)	Estado de Conservación
1	Pista interior: de concreto armado, espesor 0.20 m., con juntas cada 6.00 m.	20	Regular
2	Vereda: de concreto, espesor = 0.12 m.	15	Regular
3	Muro perimétrico: de ladrillo en aparejo de soga, con columnas de concreto armado cada 3.40 m., altura = 3.00 m., ancho = 0.15 m., longitud = 117.41 m.	30	Regular
4	Portón: metálico con abertura batiente, con 02 columnas de concreto armado, altura = 3.00 m., largo = 8.00 m.	15	Regular
5	Panel: panel de triplay, estructura de madera y metálica, soportes de fierro de 3 pulgadas de 4.50 m de altura, alto = 1.50 m., largo = 9.20 m., ancho = 0.10 m.	10	Regular
6	Rampa: de concreto de pulido, con 15% de pendiente, alto = 0.13 m., largo = 0.85 m.	15	Regular
7	Losa: de concreto, altura = 0.34 m.,	15	Regular
8	Columnas (02): de concreto armado, sección = 0.30 m. x 0.30 m., alto = 3.00 m.	15	Regular

3.6 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú le corresponde el siguiente porcentaje (%) de depreciación, y el factor asignado, según se indica:

Ítems	Descripción	Edad (años)	EC	Tabla (RNT)	%	Factor asignado
1	Pista interior: de concreto armado, espesor 0.20 m., con juntas cada 6.00 m.	20	Regular	2	20%	0.80
2	Vereda: de concreto, espesor = 0.12 m.	15	Regular	2	17%	0.83
3	Muro perimétrico: de ladrillo en aparejo de soga, con columnas de concreto armado cada 3.40 m., altura = 3.00 m., ancho = 0.15 m., longitud = 117.41 m.	30	Regular	2	42%	0.58
4	Portón: metálico con abertura batiente, con 02 columnas de concreto armado, altura = 3.00 m., largo = 8.00 m.	15	Regular	2	17%	0.83
5	Panel: panel de triplay, estructura de madera y metálica, soportes de fierro de 3 pulgadas de 4.50 m de altura, alto = 1.50 m., largo = 9.20 m., ancho = 0.10 m.	10	Regular	2	14%	0.86
6	Rampa: de concreto de pulido, con 15% de pendiente, alto = 0.13 m., largo = 0.85 m.	15	Regular	2	17%	0.83
7	Losa: de concreto, altura = 0.34 m.,	15	Regular	2	17%	0.83
8	Columnas (02): de concreto armado, sección = 0.30 m. x 0.30 m., alto = 3.00 m.	15	Regular	2	17%	0.83



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

7

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.7 ASPECTO LEGAL

El inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 13675658 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.8 PÓLIZA DE SEGURO

No se contó con la Póliza de Seguros.

3.9 GRAVÁMENES

Arrendamiento. - Registrado en el asiento D00001 de la P.E. No 13675658.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00002 de la P.E. No 13675658.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00003 de la P.E. No 13675658.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00004 de la P.E. No 13675658.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00006 de la P.E. No 13675658.
Embargo de derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00008 de la P.E. No 13675658.
Cesión de uso. - Registrado en el asiento D00009 de la P.E. No 13675658.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.10 SERVIDUMBRES

Servidumbre. - Registrado en el asiento D00005 de la P.E. No 13675658.
Servidumbre de ocupación, paso y tránsito. - Registrado en el asiento D00007 de la P.E. No 13675658.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

8

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "M"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio: terreno y obras complementarias.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela M" (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

9

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Numeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado.

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 90 000 m ²	0,50	0,65



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela M" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.3. EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario:

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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.

12

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela M, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguín cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vechtein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	12,157.00	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peralta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	2,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vechtein-venta-de-terreno-12-157-m-sup2--para-desarrollo-14261966.html
3	11,500.00	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	3,000.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vechtein-venta-de-terreno-en-el-derby-santiago-de-surco-90080688
4	1,140.00	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,491.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vechtein-venta-de-casa-como-terreno-en-zona-exclusiva-surco-142551443.html
5	7,006.00	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	2,200.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vechtein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-66317574?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
6	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguín Cuadra 4, Santiago de Surco	4,000.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
7	3,800.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	2,790.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Ítem	Ubicación	Área	Valor Unitario	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
		m ²	US\$/m ²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Ojeda cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.95	0.89	3,125.50
2	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peñalta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	12,157.00	2,000.00	0.95	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.84	1,680.46
3	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	11,500.00	3,000.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.83	2,494.96
4	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,140.00	1,491.00	0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.80	1,188.86
5	Terreno, ubicado en el Jr. Santoría cuadra 1, Santiago de Surco	7,096.00	2,200.00	0.96	0.96	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.84	1,848.10
6	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Ojeda Cuadra 4, Santiago de Surco	900.00	4,000.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.95	0.87	3,496.00
7	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	3,800.00	2,750.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	2,517.98
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											2,336.12	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											2,336.00	

4.4.2 **Apreciación del valor del terreno dentro de la Parcela "M":**

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela M, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,336.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)
CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA N° 05 DEL RNT)
Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 22,302.85 m²
VUP = US\$ 2,336.00/m²
CAV = 0.60 (De 20,000.00 m² a 25,000.00 m², uso residencial y otros)
Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos datos a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,336.00/m^2 \times 0.60 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 1,401.60/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$\underline{VB = US\$ 1,401.60/m^2}$$

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA M", QUE COMPRENDE EL TERRENO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

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

A base del valor determinado, para el terreno y las obras complementarias, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 20,601.31 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,401.60/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 28'874,796.10$$

5.1.2.- Valor de las Obras Complementarias (VOComp):

Items	Descripción	Área (m ² /m/und)	Estado de Conservación	Edad (años)	Valor Unitario (US\$/m ² /m/und)	Factor de depreciación	VOComp (US\$)
1	Pista interior: de concreto armado, espesor 0.20 m., con juntas cada 6.00 m.	1,560.67	Regular	20	45.00	0.80	56,184.12
2	Vereda: de concreto, espesor = 0.12 m.	1.16	Regular	15	44.00	0.83	42.36
3	Muro perimétrico: de ladrillo en aparejo de soga, con columnas de concreto armado cada 3.40 m., altura = 3.00 m., ancho = 0.15 m., longitud = 117.41 m.	117.41	Regular	30	139.00	0.58	9,465.59
4	Portón: metálico con abertura batiente, con 02 columnas de concreto armado, altura = 3.00 m., largo = 8.00 m.	1.00	Regular	15	1,845.00	0.83	1,531.35
5	Panel: panel de triplay, estructura de madera y metálica, soportes de fierro de 3 pulgadas de 4.50 m de altura, alto = 1.50 m., largo = 9.20 m., ancho = 0.10 m.	1.00	Regular	10	328.00	0.86	282.08
6	Rampa: de concreto de pulido, con 15% de pendiente, alto = 0.13 m., largo = 0.85 m.	1.00	Regular	15	175.00	0.83	145.25
7	Losa: de concreto, altura = 0.34 m.,	75.44	Regular	15	49.00	0.83	3,068.14
8	Columnas (02): de concreto armado, sección = 0.30 m. x 0.30 m., alto = 3.00 m.	2.00	Regular	15	260.00	0.83	431.60
VOComp Total US\$ =							71,150.50

VOComp Total = US\$ 71,150.50



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5.1.5.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): $VR = VT + VOComp$

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

$$VR = US\$ 28'874,796.10 + US\$ 71,150.50$$

$$VR Total = US\$ 28'945,946.60$$

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: Parcela "M". Por lo que su factor de mercado considerado es: $Fm = 1.00$, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VC = US\$ 28'945,946.60 \times 1.00$$

$$VC = US\$ 28'945,946.60$$

SON: VEINTE Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 60/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: $US\$ 1.00 = S/ 3.691$

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela M" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú, así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela M.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela M, para corroborar exactamente si tiene los 20,601.31 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de que porcentaje del área total del terreno de la Parcela M, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Carretera Panamericana Sur, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.
- Se recomienda revisar las servidumbres vigentes que tiene a la fecha, así como si existen derechos de superficie de tal forma que se tenga una precisión exacta.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

9. TESTIGOS FOTOGRAFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela M.

Lima, 08 de Abril del 2024

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/aot/mso

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 INV ALSA Nro. 213-2002

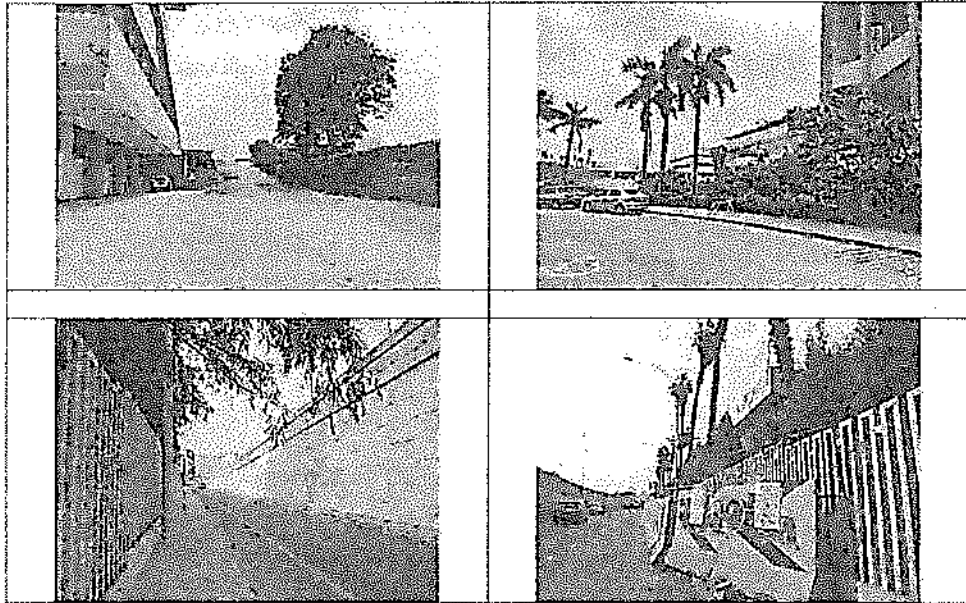


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

18

INV-V-132-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA M – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS

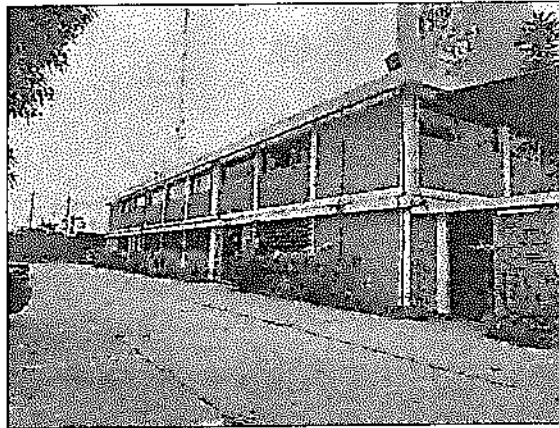




INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A. 1

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA L", QUE COMPRENDE: TERRENO, EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA EL DERBY 5/N – PUERTAS N°s 3 Y 4, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

LOCALIZACIÓN : PARCELA "L", CON FRENTE A LA AVENIDA EL DERBY 5/N – PUERTAS N°s 3 Y 4, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 39'105,542.73

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 N° 213-2002



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA L", QUE COMPRENDE: TERRENO, EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA EL DERBY S/N – PUERTAS N°s 3 Y 4, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

I. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valorar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ:

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela "L", que está ubicada con frente a la avenida el Derby S/N – puertas N°s 3 y 4, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su *ubicación satelital* es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.2.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado Parcela "L", que está ubicada con frente a la Avenida El Derby (puertas N° 3 y 4), y que físicamente se encuentra integrado a las instalaciones del Jockey Club.

La Parcela "L" tiene un área de terreno de 23,785.27 m² y cuenta con edificaciones menores.

2.2.2 DISTRIBUCIÓN

La Parcela "L" cuenta con 3 módulos de edificaciones de un solo piso.

OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL INMUEBLE: PARCELA "L"

- Buzón (02) : de concreto armado, diámetro = 1.00 m, marco y tapa de fierro.
- Pozo a tierra : profundidad = 2.60 m., largo = 0.40 m., ancho = 0.40 m.
- Vereda : de concreto con acabado pulido, espesor = 0.12 m., ancho = 1.20 m., longitud = 87.90 m.
- Piso de cemento pulido : de concreto simple, espesor = 0.15 m., longitud = 3.29 m., ancho = 3.20 m.
- Horno : sección rectangular, 03 paredes laterales, losa de concreto armado de 1.71 m², altura = 0.90 m., longitud = 2.25 m., espesor = 0.09 m., ancho = 0.76 m.
- Poste publicitario : de aluminio galvanizado de 0.70 m. de radio con base de concreto de 1.50 m x 1.50 m, altura = 10.00 m., diámetro = 1.40 m.
- Poste de concreto (07) : de concreto armado de sección 0.10 m. x 0.10 m., altura = 1.90 m., largo = 0.10 m.
- Poste de madera (05) : de madera de sección 0.08 m. x 0.09 m., altura = 2.18 m.
- Poste de luz : de concreto armado, altura = 9.00 m., diámetro = 0.23 m.
- Rejilla de alambre : de acero con tratamiento galvanizado, alto = 1.50 m., largo = 21.64 m.
- Cobertizo : de rafia verde con soportes de postes de madera, ancho = 1.48 m., largo = 3.00 m.
- Cerco de ladrillo : mampostería de ladrillo revestido con pintura látex, 02 puertas de fierro y de madera, ancho = 0.15 m., largo = 14.68 m., alto = 2.80 m.
- Cerco de triplay : planchas de triplay con 20 listones de madera y revestido con pintura látex, largo = 35.49 m., alto = 2.44 m.
- Muro perimétrico : mampostería de ladrillo confinada con 35 pilastras de ladrillo de 0.43 m. x 0.43 m., separadas a una distancia de 5.02 m., ancho = 0.15 m., largo = 132.46 m., alto = 3.00 m.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con **FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE**. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio: Parcela "L", cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno consolidado.

Su principal vía de acceso es por la Avenida El Derby.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA L

El predio: Parcela "L" de 23,785.27 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Frente : Colinda con el área afectada (Av. EL Derby), en línea recta de 111.91 m.
- Por la Derecha : Colinda con la Parcela A, en línea quebrada de dos tramos, con 128.89 m. y 58.92 m.
- Por la Izquierda : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 242.18 m.
- Por el Fondo : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 117.24 m.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela "L" es de : 23,785.27 m².

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "L", cuenta con la siguiente zonificación:

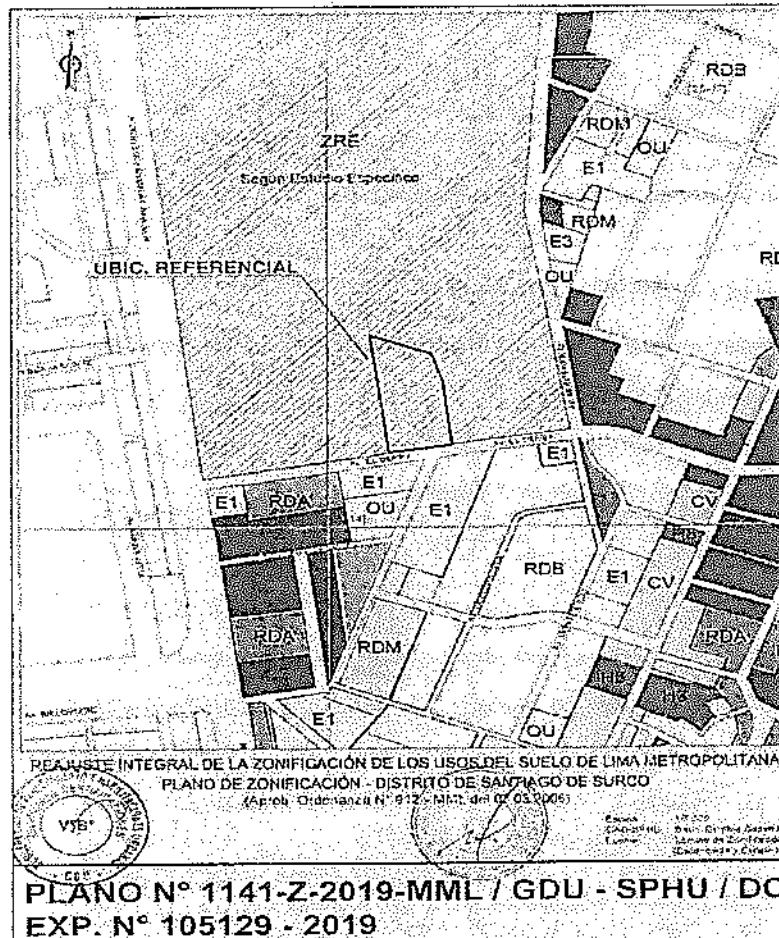
- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III
- Uso Actual : Terreno, instalaciones y áreas libres, que forman parte del Hipódromo.

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

El plano de zonificación de la parcela "L" es el siguiente:



Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco

3.5. ÁREAS DE LAS EDIFICACIONES

El área techada es la siguiente:

• Módulo 1	:	189.55 m ²
• Módulo 2	:	5.11 m ²
• Módulo 3	:	7.03 m ²
Área techada	:	<u>201.69 m²</u>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.6 CUADRO DE VALORES UNITARIOS DE LA EDIFICACIÓN

De acuerdo a las características técnicas de edificación, se consideran los valores unitarios como nuevos de las mismas: Aligerado y Liviano.

Descripción	Valor Unitario Aligerado (Módulo 1) (US\$/m ²)	Valor Unitario Liviano (Módulo 2) (US\$/m ²)	Valor Unitario Liviano (Módulo 3) (US\$/m ²)
Muros y Columnas: de concreto y ladrillo; muros de triplay y madera.	80.00	13.00	43.00
Techos: losa aligerada de concreto armado; de madera rústica; de calamina.	65.00	12.00	20.00
Pisos: de vinílicos; de tierra compacta; de cemento pulido.	25.00	9.00	9.00
Puertas y Ventanas: de madera y aluminio	16.00	10.00	13.00
Revestimiento: tarrajeo frotachado de pintura látex.	25.00	10.00	17.00
Baños: aparatos sanitarios con mayólica de colores.	14.00	-	12.00
Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.	15.00	-	15.00
Sub -Total	240.00	54.00	129.00
G.G. + Utilidades 33%	79.20	17.82	42.57
VUC Total (US\$/m ²) =	319.20	71.82	171.57
Se considera (US\$/m ²) =	319.00	72.00	172.00

3.7 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las edificaciones del inmueble: Parcela "L", tiene una antigüedad estimada según se indica:

Módulo	Descripción	Edad (años)	Estado de Conservación
Módulo 1.	Construido con muros de ladrillo	10	Bueno
	Elementos de confinamiento de concreto armado.		
	Techo con losa aligerada de concreto armado		
	Pisos vinílicos		
	Tarrajeo frotachado y pintura látex		
	Puertas y ventanas de madera y aluminio		
	Servicios higiénicos		
	Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas		
Módulo 2	Construido con muros de triplay y madera	10	Regular
	Elementos de confinamiento de concreto armado.		
	Techo de madera rústica		
	Pisos de tierra compacta		
	Pintura látex		
	Puerta de madera		
Sin servicios higiénicos e instalaciones			



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

8

Módulo	Descripción	Edad (años)	Estado de Conservación
Módulo 3	Construido con muros de ladrillo	15	Regular
	Sin elementos estructurales		
	Techo de calamina		
	Pisos de cemento pulido		
	Pintura látex		
	Puertas y ventanas de madera		
	Servicios higiénicos.		
Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.			

3.8 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú le corresponde el siguiente porcentaje (%) de depreciación, y el factor asignado, según se indica:

Ítems	Descripción	Edad (años)	EC	Tabla (RNT)	%	Factor asignado
1	Módulo 1 - Aligerado	10	Bueno	2	12%	0.88
2	Módulo 2 - Liviano	10	Regular	2	37%	0.63
3	Módulo 3 - Liviano	15	Regular	2	42%	0.58

3.9 ASPECTO LEGAL

El inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 13675657 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.10 PÓLIZA DE SEGURO

No se contó con la Póliza de Seguros.

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9

3.11 GRAVÁMENES

Arrendamiento. - Registrado en el asiento D00001 de la P.E. No 13675657.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00002 de la P.E. No 13675657.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00003 de la P.E. No 13675657.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00004 de la P.E. No 13675657.
Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00006 de la P.E. No 13675658.
Embargo de derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00008 de la P.E. No 13675657.
Cesión de uso. - Registrado en el asiento D00009 de la P.E. No 13675657.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.12 SERVIDUMBRES

Servidumbre. - Registrado en el asiento D00005 de la P.E. No 13675657.
Servidumbre de ocupación, paso y tránsito. - Registrado en el asiento D00007 de la P.E. No 13675657.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "L"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio: terreno, edificaciones y obras complementarias.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela L" (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica;



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título; y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Número 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en Isla rústica.

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,25	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO	
	RESIDENCIAL Y OTROS	INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 90 000 m ²	0,50	0,65



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela L" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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.

14

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela L, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vechtein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	4,330.63	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 3, Santiago de Surco	4,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vechtein-av-olguin-espectacular-terreno-en-esquina-4-330.63-142611491.html
3	1,650.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 2, Santiago de Surco	3,394.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vechtein-terreno-en-venta-en-av-olguin-frente-al-jockey-plaza-142539417.html
4	12,314.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 3, distrito de Santiago de Surco	4,080.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
5	2,300.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 5, distrito de Santiago de Surco	2,880.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (*el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda*); a fin de tener un valor razonable de comparación.

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, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	0.98	0.98	1.00	0.80	1.00	1.00	0.95	0.73	2,554.66
2	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 3, Santiago de Surco	4,330.63	4,000.00	0.98	0.98	1.00	0.85	1.00	1.00	0.95	0.78	3,102.09
3	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 2, Santiago de Surco	1,650.00	3,394.00	0.97	0.97	1.00	0.72	1.00	1.00	0.95	0.64	2,184.30
4	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 3, distrito de Santiago de Surco	12,314.00	4,080.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.95	0.89	3,643.44
5	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 5, distrito de Santiago de Surco	2,300.00	2,880.00	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.95	0.76	2,188.80
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											2,794.66	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											2,735.00	



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4.2 Apreciación del valor del terreno dentro de la Parcela "L":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela L, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,735.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VUP = Valor unitario promedio, (Valor Comercial Referencial determinado)
CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA Nº 05 DEL RNT)
Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 24,906.43 m²
VUP = US\$ 2,735.00/m²
CAV = 0.60 (De 20,000.00 m² a 25,000.00 m², uso residencial y otros)
Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos factores a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$
$$VB = US\$ 2,735.00/m^2 \times 0.60 \times 1.00$$
$$VB = US\$ 1,641.00/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$\underline{VB = US\$ 1,641.00/m^2}$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L- JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA L", QUE COMPRENDE EL TERRENO, EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

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

A base del valor determinado, para el terreno, las edificaciones y las obras complementarias, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 23,785.27 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,641.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 39'031,628.07$$

5.1.2.- Valor de la Edificación (VE):

Según el ítem 3.6, el valor estimado de edificación es:

Módulo	Descripción	Área (m ²)	Valores Unitarios de Edificación (US\$/m ²)	Factor de depreciación	Valor Total de Edificación (US\$)
Módulo 1	Construido con muros de ladrillo	189.55	319.00	0.88	53,210.48
	Elementos de confinamiento de concreto armado				
	Techo con losa aligerada de concreto armado				
	Pisos vinílicos				
	Tarrajeo frotachado y pintura látex				
	Puertas y ventanas de madera y aluminio				
	Servicios higiénicos				
Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas					
Módulo 2	Construido con muros de triplay y madera	5.11	72.00	0.63	231.79
	Elementos de confinamiento de concreto armado				
	Techo de madera rústica				
	Pisos de tierra compacta				
	Pintura látex				
	Puerta de madera				
Sin servicios higiénicos e instalaciones					



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Módulo	Descripción	Área (m ²)	Valores Unitarios de Edificación (US\$/m ²)	Factor de depreciación	Valor Total de Edificación (US\$)
Módulo 3	Construido con muros de ladrillo	7.03	172.00	0.58	701.31
	Sin elementos estructurales				
	Techo de calamina				
	Pisos de cemento pulido				
	Pintura látex				
	Puertas y ventanas de madera				
	Servicios higiénicos				
Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas					
VE Total US\$ =					54,143.58

VE Total = US\$ 54,143.58

5.1.3.- Valor de las Obras Complementarias (VOComp):

Items	Descripción	Área (m ² /m/und)	Estado de Conservación	Edad (años)	Valor Unitario (US\$/m ² /m/und)	Factor de depreciación	VOComp (US\$)
1	Buzón (02): de concreto armado, diámetro = 1.00 m., marco y tapa de fierro	2.00	Bueno	10	570.00	0.91	1,037.40
2	Pozo a tierra: profundidad = 2.60 m., largo = 0.40 m., ancho = 0.40 m.	1.00	Bueno	10	350.00	0.91	318.50
3	Vereda: de concreto con acabado pulido, espesor = 0.12 m., ancho = 1.20 m., longitud = 87.90 m.	111.48	Regular	10	40.00	0.86	3,834.91
4	Piso de cemento pulido: de concreto simple, espesor = 0.15 m., longitud = 3.29 m., ancho = 3.20 m.	10.52	Regular	10	38.00	0.86	343.79
5	Horno: sección rectangular, 03 paredes laterales, losa de concreto armado de 1.71 m ² , altura = 0.90 m., longitud = 2.25 m., espesor = 0.09 m., ancho = 0.76 m.	1.00	Regular	10	224.00	0.86	192.64
6	Poste publicitario: de aluminio galvanizado de 0.70 m. de radio con base de concreto de 1.50 m. x 1.50 m., altura = 10.00 m., diámetro = 1.40 m.	1.00	Bueno	10	2,214.00	0.91	2,014.74
7	Poste de concreto (07): de concreto armado de sección 0.10 m. x 0.10 m., altura = 1.90 m., largo = 0.10 m.	7.00	Bueno	10	117.00	0.91	745.29
8	Poste de madera (05): de madera de sección 0.08 m. x 0.09 m., altura = 2.18 m.	5.00	Regular	10	49.00	0.86	210.70
9	Poste de luz: de concreto armado, altura = 9.00 m., diámetro = 0.23 m.	1.00	Regular	10	374.00	0.86	321.64



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

18

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Ítems	Descripción	Área (m ² /m/und)	Estado de Conservación	Edad (años)	Valor Unitario (US\$/m ² /m/und)	Factor de depreciación	VOComp (US\$)
10	Rejilla de alambre: de acero con tratamiento galvanizado, alto = 1.50 m., largo = 21.64 m.	21.64	Regular	10	29.00	0.86	539.70
11	Cobertizo: de rafia verde con soportes de postes de madera, ancho = 1.48 m., largo = 3.00 m.	4.44	Regular	10	10.00	0.86	38.18
12	Cerco de ladrillo: mampostería de ladrillo revestido con pintura látex, 02 puertas de hierro y de madera, ancho = 0.15 m., largo = 14.68 m., alto = 2.80 m.	14.68	Regular	10	105.00	0.74	1,140.64
13	Cerco de triplay: planchas de triplay con 20 listones de madera y revestido con pintura látex, largo = 35.49 m., alto = 2.44 m.	35.49	Regular	10	9.00	0.86	274.69
14	Muro perimétrico: mampostería de ladrillo confinada con 35 pilastras de ladrillo de 0.43 m. x 0.43 m., separadas a una distancia de 5.02 m., ancho = 0.15 m., largo = 132.46 m., alto = 3.00 m.	132.46	Regular	30	114.00	0.58	8,758.26
VOComp Total US\$ =							19,771.09

VOComp Total = US\$ 19,771.09

5.1.5.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VE + VOComp

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

VR = US\$ 39'031,628.07 + US\$ 54,143.58 + US\$ 19,771.09

VR Total = US\$ 39'105,542.73

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: Parcela "L". Por lo que su factor de mercado considerado es: $Fm = 1.00$, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VC = US\$ 39'105,542.73 \times 1.00$$

$$VC = US\$ 39'105,542.73$$

SON: TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS CON 73/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: $US\$ 1.00 = S/ 3.691$

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela L" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú, así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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.

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

20

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela L.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela L, para corroborar exactamente si tiene los 23,785.27 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de que porcentaje del área total del terreno de la Parcela L, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Av. El Derby, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.
- Se recomienda revisar las servidumbres vigentes que tiene a la fecha, así como si existen derechos de superficie de tal forma que se tenga una precisión exacta.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

21

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9. TESTIGOS FOTOGRÁFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela L.

Lima, 08 de Abril del 2024

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
IPH/aot/mso.

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

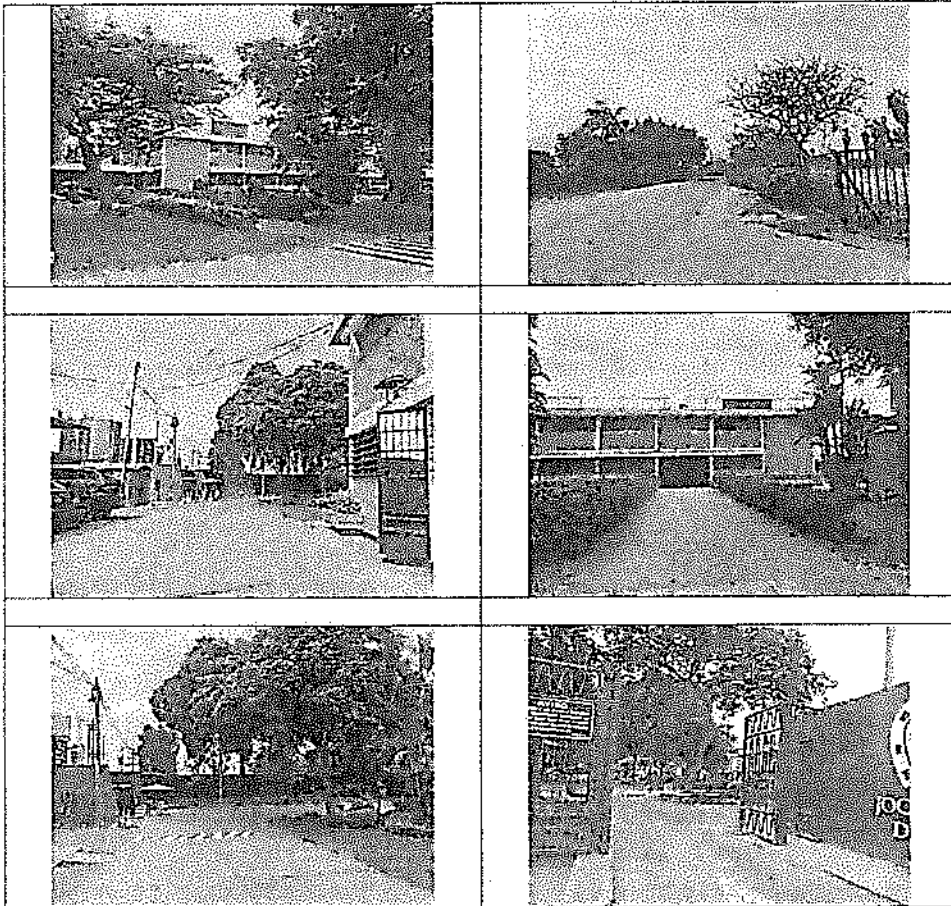


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

22

INV-V-133-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA L – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS





INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA K", QUE COMPRENDE TERRENO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA EL DERBY, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ
SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ
LOCALIZACIÓN : PARCELA K: CON FRENTE A LA AVENIDA EL DERBY, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA
FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024
VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 25'107,578.63

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 TASACIONES DEL PERÚ No 657 : S.B.S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002
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



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA K", QUE COMPRENDE TERRENO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, UBICADA A LA AVENIDA EL DERBY, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valorar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela K, que está ubicada con frente a la avenida El Derby, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su ubicación satelital es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.2.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado Parcela "K", que tiene de ingreso a las instalaciones del Jockey Club del Perú, con frente a la Av. El Derby.

2.2.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Las Obras Complementarias de la Parcela K son las siguientes:

Ítems	Descripción	Área (m ² /m/und)	Estado de Conservación	Edad
1	Cajas termomagnéticas: conformada por una caja de aluminio para la llave de control y dos cajas de PVC para las llaves termomagnéticas.	1.00	Regular	11
2	Pozo en desuso: de ladrillo revestido con cemento, tapa de concreto de 1.15 m. x 1.05 m., largo = 1.45 m., ancho = 1.35 m.	1.00	Regular	16
3	Panel de fierro: perfil galvanizado cuadrado de 0.10 m. x 0.10 m., altura = 3.00 m.	1.00	Regular	11
4	Muro perimétrico: de ladrillo confinado por 21 pilastras de mampostería de ladrillo de 0.43 m. x 0.43 m., separación de 5.02 m., altura = 3.00 m., largo = 109.95 m., ancho = 0.15 m.	109.95	Regular	31
5	Canal: de ladrillo revestido con losa de fondo de concreto, forma trapezoidal, talud = 0.70 m., ancho = 0.70 m.	1.00	Regular	16
6	Poste publicitario: de aluminio galvanizado con losa de concreto de 1.50 m. x 1.50 m., alto = 10.03 m., diámetro = 1.30 m.	1.00	Bueno	11
7	Reja: estructura metálica con parantes y soportes, malla metálica de 2 pulgadas, altura = 2.30 m., largo = 14.50 m., ancho = 0.05 m.	1.00	Malo	11
8	Pozo en desuso: de ladrillo revestido con cemento, tapa de concreto de 0.43 m. x 0.60 m.,	1.00	Regular	16



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K -- JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Ítems	Descripción	Área (m ² /m/und)	Estado de Conservación	Edad
9	Muro: de ladrillo, confinado por 03 columnas de concreto armado de 0.15 m. x 0.15 m., y una viga de concreto armado de 0.15 m. x 0.15 m., separación de 3.25 m., largo = 8.12 m., ancho = 0.25 m.	8.12	Regular	16

2.3. INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4. ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con **FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE**. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K -- JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio: Parcela "K"; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público, domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno consolidado.

Se accede por la Avenida El Derby, y Manuel Olguin.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

El predio: Parcela K de 12,504.66 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Frente : Colinda con la Av. El Derby, en línea recta de 95.87 ml.
Derecha : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 149.89 ml.
Izquierda : Colinda con la Parcela A, en línea recta de 140.21 ml.
Fondo : Colinda con la Parcela A, en línea con 77.21 ml.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela K es de : 12,504.66 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "K", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III
- Uso Actual : Terreno, instalaciones y áreas libres, que forman parte del Hipódromo

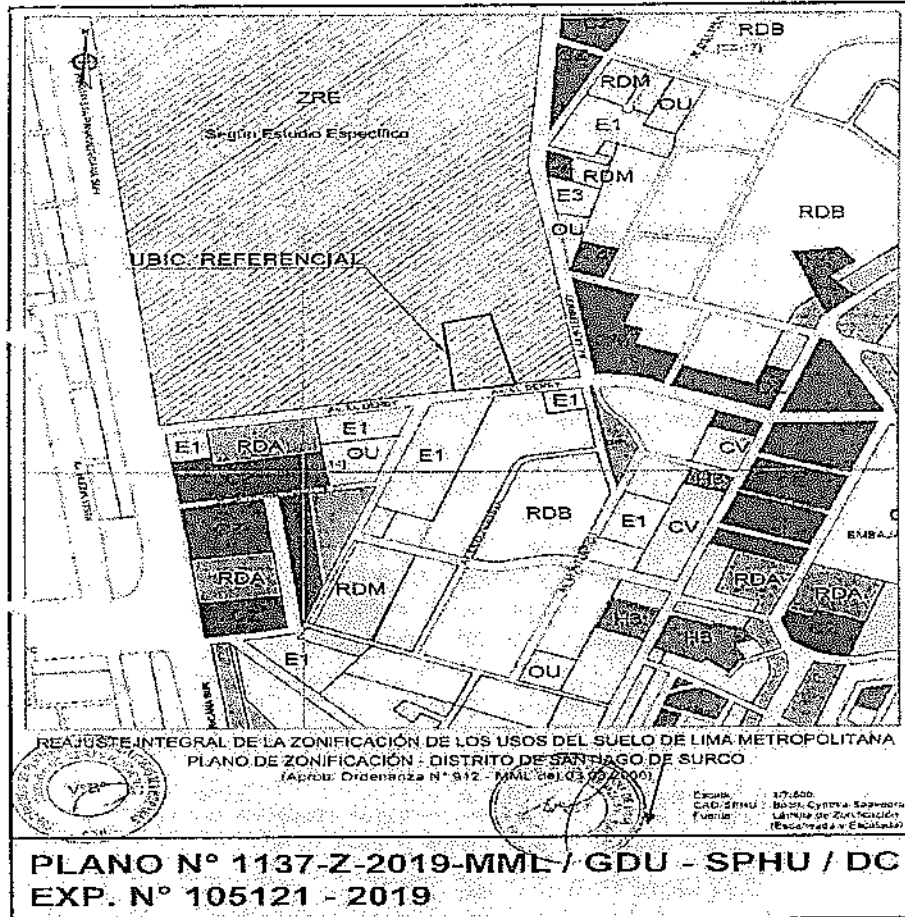
El plano de zonificación de la parcela K es el siguiente:
(Continúa en la siguiente página)



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5



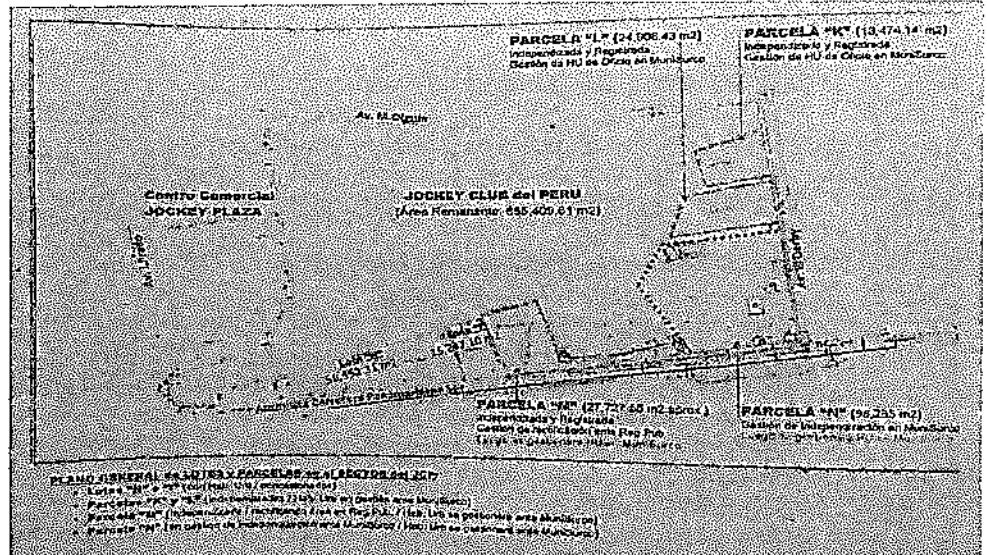
Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7



Fuente: *Jockey Club del Perú*

3.5 ASPECTO LEGAL

El inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 13675656 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima,

3.6 PÓLIZA DE SEGURO

No se contó con la Póliza de Seguros.

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

8

3.7 GRAVÁMENES Y CARGAS

Arrendamiento.- Registrado en el asiento D00001 de la P.E. No 13675656.
Derecho de Superficie.- Registrado en el asiento D00002 de la P.E. No 13675656.
Derecho de Superficie.- Registrado en el asiento D00003 de la P.E. No 13675656.
Derecho de Superficie.- Registrado en el asiento D00004 de la P.E. No 13675656.
Derecho de Superficie.- Registrado en el asiento D00006 de la P.E. No 13675656.
Embargo de derecho de Superficie.- Registrado en el asiento D00008 de la P.E. No 13675656.
Cesión de uso.- Registrado en el asiento D00009 de la P.E. No 13675656.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.8 SERVIDUMBRES

Servidumbre.- Registrado en el asiento D00005 de la P.E. No 13675656.
Servidumbre de ocupación, paso y tránsito.- Registrado en el asiento D00007 de la P.E. No 13675656.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "K"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio: terreno y obras complementarias.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela K" (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Numeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes; los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado:

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT; "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

11

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

- VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
	Hasta 10 000 m ²	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 90 000 m ²	0,50	0,65

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela K" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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.

13

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela K, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Items	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (S//m ²)	Referencia de la Información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=tifull-connect&utm_medium=referrer
2	4,330.63	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 3, Santiago de Surco	4,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-av-olguin-espectacular-terreno-en-esquina-4-330.63-142611491.html
3	1,650.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 2, Santiago de Surco	3,394.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-av-olguin-frente-al-jockey-plaza-142539417.html
4	12,314.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 3, distrito de Santiago de Surco	4,080.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
5	2,300.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 5, distrito de Santiago de Surco	2,880.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Items	Ubicación	Área	Valor Unitario	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
		m ²	US\$/m ²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	0.98	0.98	1.00	0.83	1.00	1.00	0.95	0.76	2,650.46
2	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 3, Santiago de Surco	4,330.63	4,000.00	0.98	0.96	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.82	3,254.57
3	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüin cuadra 2, Santiago de Surco	1,650.00	3,394.00	0.97	0.57	1.00	0.75	1.00	1.00	0.95	0.67	2,275.31
4	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 3, distrito de Santiago de Surco	12,314.00	4,080.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.55	0.53	3,798.48
5	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 5, distrito de Santiago de Surco	2,300.00	2,880.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.95	0.81	2,325.00
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											2,866.88	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											2,867.00	



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4.2 Apreciación del valor del terreno de la Parcela "K":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela K, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,867.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.

AT = Área del terreno.

VB = Valor Básico.

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)

CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA N° 05 DEL RNT)

Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 13,474.14 m²

VUP = US\$ 2,867.00/m²

CAV = 0.70 (de 10,001.00 a 15,000.00 m², uso residencial y otros)

Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos factores a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,867.00/m^2 \times 0.70 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 2,006.90/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$VB = US\$ 2,006.90 / m^2$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: PARCELA "K", QUE COMPRENDE EL TERRENO Y LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

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

A base del valor determinado, para el terreno y las obras complementarias, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 12,504.66 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 2,006.90/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 25'095,602.15$$

5.1.2.-Valor de obras complementarias (VOComp):

Ítems	Descripción	Área (m ² /m/und)	Valor Unitario (US\$)	Depreciación %	VOComp (US\$)
1	Cajas termomagnéticas: conformada por una caja de aluminio para la llave de control y dos cajas de pvc para las llaves termomagnéticas.	1.00	549.00	0.86	472.14
2	Pozo en desuso: de ladrillo revestido con cemento, tapa de concreto de 1.15 m. x 1.05 m., largo = 1.45 m., ancho = 1.35 m.	1.00	507.00	0.70	354.90
3	Pañel de fierro: perfil galvanizado cuadrado de 0.10 m. x 0.10 m., altura = 3.00 m.	1.00	439.00	0.86	377.54
4	Muro perimétrico: de ladrillo confinado por 21 pilastras de mampostería de ladrillo de 0.43 m. x 0.43 m., separación de 5.02 m., altura = 3.00 m., largo = 109.95 m., ancho = 0.15 m.	109.95	114.00	0.58	7,269.89



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Ítems	Descripción	Área (m ² /m/und)	Valor Unitario (US\$)	Depreciación %	VOCComp (US\$)
5	Canal: de ladrillo revestido con losa de fondo de concreto, forma trapezoidal, talud = 0.70 m., ancho = 0.70 m.	1.00	598.00	0.70	418.60
6	Poste publicitario: de aluminio galvanizado con losa de concreto de 1.50 m. x 1.50 m., alto = 10.03 m., diámetro = 1.30 m.	1.00	2,214.00	0.91	2,014.74
7	Reja: estructura metálica con parantes y soportes, malla metálica de 2 pulgadas, altura = 2.30 m., largo = 14.50 m., ancho = 0.05 m.	1.00	645.00	0.41	264.45
8	Pozo en desuso: de ladrillo revestido con cemento, tapa de concreto de 0.43 m. x 0.60 m., largo = 0.90 m., ancho = 0.73 m., talud = 1.37 m.	1.00	345.00	0.70	241.50
9	Muro: de ladrillo, confinado por 03 columnas de concreto armado de 0.15 m. x 0.15 m., y una viga de concreto armado de 0.15 m. x 0.15 m., separación de 3.25 m., largo = 8.12 m., ancho = 0.25 m.	8.12	99.00	0.70	562.72
VOCComp Total US\$ =					11,976.48

5.1.3.-VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VOC

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

VR Total = US\$ 25'095,602.15 + US\$ 11,976.48

VR Total = US\$ 25'107,578.63



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: Parcela "K". Por lo que su factor de mercado considerado es: $Fm = 1.00$, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VCT = US\$ 25'107,578.63 \times 1.00$$

$$VCT = US\$ 25'107,578.63$$

SON: VEINTE Y CINCO MILLONES CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO CON 63/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: $US\$ 1.00 = S/ 3.691$

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela K" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú, así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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.

=====

=====

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

18

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela K.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela K, para corroborar exactamente si tiene los 12,504.66 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de qué porcentaje del área total del terreno de la Parcela K, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Av. Olguin, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.
- Se recomienda revisar las servidumbres vigentes que tiene a la fecha, así como si existen derechos de superficie de tal forma que se tenga una precisión exacta.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

9. TESTIGOS FOTOGRAFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela K.

Lima, 08 de Abril del 2024

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/sha/mso

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

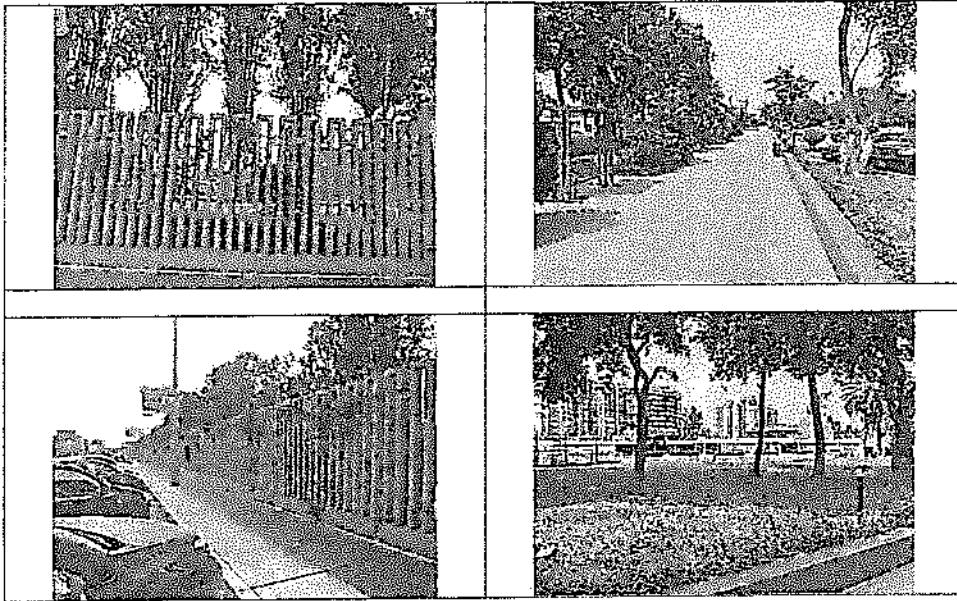


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

INV-V-134-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA K – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS





INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A.

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: PARCELA "D", QUE COMPRENDE: TERRENO Y EDIFICACIONES, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

LOCALIZACIÓN : PARCELA "D", CON FRENTE A LA AVENIDA MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : U\$S 18'550,474,01

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 UPVAV 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 N° 213-2002

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE PARCELA "D", QUE COMPRENDE: TERRENO Y EDIFICACIONES, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDÓ MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valorar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela "D", que está ubicada con frente a la avenida Manuel Olgúin S/N, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su *ubicación satelital* es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.2.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado *Parcela "D"*, ubicado fuera del Complejo que integran las Instalaciones del Jockey Club del Perú. Está en la parte posterior del ingreso principal al complejo y actualmente en él, se ha construido la sede educativa del Colegio Parroquial Nuestra Señora de la Reconciliación.

La *Parcela "D"* tiene un área de terreno de 7,467.56 m², ocupada en su totalidad por el Colegio Parroquial Nuestra Señora de la Reconciliación.

Cuenta con una edificación de material noble de uno y dos pisos, donde se han distribuido ambientes para estacionamiento de autos, recepción, baños, 24 aulas, sala de profesores, oficinas administrativas, tópicos, guardiana, archivos, dirección, sala de video, sala de cómputo, oficina pastoral, sala de música, biblioteca, salas de lectura, entre otros.

La edificación tiene las siguientes áreas construidas:

- Primer piso: 2,312.82 m²
- Segundo piso: 1,779.90 m²
- Área libre (losa): 5,154.74 m²

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio: Parcela "D"; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público, domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno consolidado.

Su principal vía de acceso es por la Avenida Manuel Olguín.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA D

El predio: Parcela "D" de 7,467.56 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Frente : Lindero ubicado hacia el oeste, con frente a la Av. Manuel Olguín, conformado por una línea recta de 103.07 ml., que une los puntos Q y W indicados en el plano que se adjunta.
- Por la Derecha : Lindero ubicado en el Sur, colindante con la Parcela "E", conformado por una línea recta de 66.09 ml., y que une los puntos W y N del plano que se archiva.
- Por la Izquierda : Lindero ubicado hacia el Norte, colindando con propiedad de terceros, conformados por una línea recta de 114.47 ml. y que une los puntos Q y D del plano que se archiva.
- Por el Fondo : Lindero orientado hacia el Este, colindante con propiedad de terceros, conformado por una línea recta de 70.84 ml. y que une los puntos D y N del plano que se archiva.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela "D" es de : 7,467.56 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "D", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
Educación Básica – E1
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III
- Uso actual : Colegio

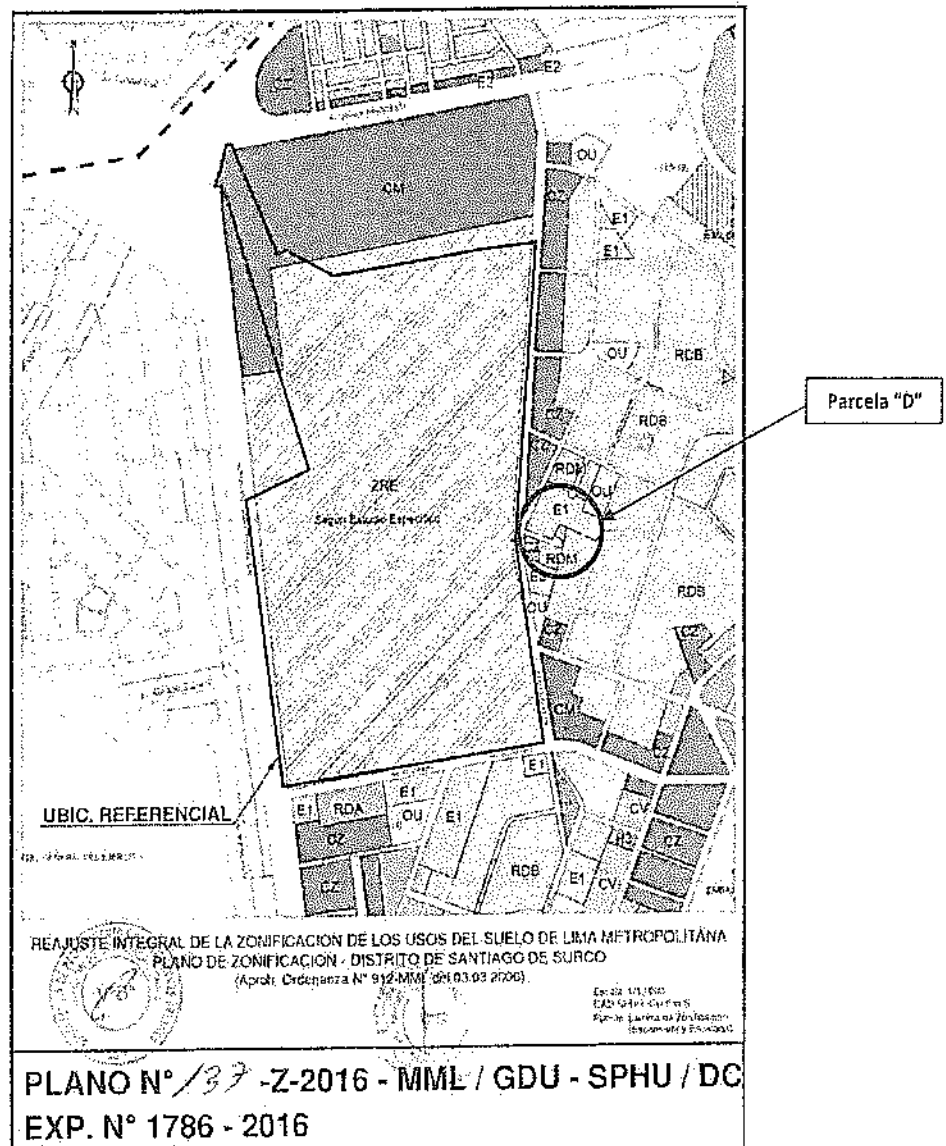


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5

El plano de zonificación de la parcela "D" es el siguiente:



Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V:135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.5 ASPECTO LEGAL

El inmueble: Terreno, se encuentra inscrito en la Partida N° 11090688 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
La ampliación y modificación de declaratoria de fábrica, está inscrita en la partida N° 11090688, ítem B0003. Con fecha final de obra, Enero de 1998.

3.6 PÓLIZA DE SEGURO

No se contó con la Póliza de Seguros.

3.7 GRAVÁMENES

DERECHO DE SUPERFICIE. - registrado en el asiento D00002, ACLARADA por el asiento D00003 de la Partida Electrónica N° 11090688. Otorgado a favor de la parroquia de Nuestra Señores de la Reconciliación, con vigencia de 40 años, computados a partir del 29/10/1997.
EMBARGO. - registrado en el asiento D00006 de la Partida Electrónica N° 11090688.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, así como su vigencia.

3.8 SERVIDUMBRES

No se conocen.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "D"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio, en este caso: terreno y edificaciones.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la Parcela "D", el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

8

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Numeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

- VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

**TABLA N° 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0.85	0.85
De 2 001 a 5 000 m ²	0.80	0.80
De 5 001 a 10 000 m ²	0.75	0.75
De 10 001 a 15 000 m ²	0.70	0.70
De 15 001 a 20 000 m ²	0.65	0.71
De 20 001 a 25 000 m ²	0.60	0.69
De 25 001 a 30 000 m ²	0.55	0.67
Más de 30 000 m ²	0.50	0.65

**TABLA N° 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
	Hasta 10 000 m ²	0.85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0.80	0.80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0.75	0.75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0.70	0.70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0.65	0.71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0.60	0.69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0.55	0.67
70 001 m ² hasta 80 000 m ²	0.50	0.65



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

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

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela D, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbanla.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	11,500.00	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	3,000.00	https://urbanla.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-el-derby-santiago-de-surco-90080688
3	4,330.63	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 3, Santiago de Surco	4,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-av-olguin-espectacular-terreno-en-esquina-4-330-63-142611491.html
4	1,650.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 2, Santiago de Surco	3,394.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-av-olguin-frente-al-jockey-plaza-142539417.html
5	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 4, Santiago de Surco	4,000.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
6	2,700.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 5, Santiago de Surco	4,620.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Ítems	Ubicación	Área	Valor Unitario	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
		m ²	US\$/m ²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.95	0.85	2,959.75
2	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	11,500.00	3,000.00	0.92	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.95	0.83	2,484.61
3	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 3, Santiago de Surco	4,330.63	4,000.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.83	3,326.62
4	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 2, Santiago de Surco	1,650.00	3,394.00	0.95	0.95	1.00	0.87	1.00	1.00	0.95	0.75	2,531.64
5	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 4, Santiago de Surco	900.00	4,000.00	1.00	1.00	1.00	0.67	1.00	1.00	0.95	0.64	2,546.00
6	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 5, Santiago de Surco	2,700.00	4,620.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	3,950.10
											Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)	2,966.37
											Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)	2,966.00



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Apreciación del valor del terreno de la Parcela "D":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela D, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,966.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)
CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA N° 05 DEL RNT)
Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana.

Los datos de referencia de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 7,467.56 m²
VUP = US\$ 2,966.00/m²
CAV = 0.75 (de 5,001.00 a 10,000.00 m², uso residencial y otros)
Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Aplicando todos estos datos a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,966.00/m^2 \times 0.75 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 2,224.50/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$VB = US\$ 2,224.50/m^2$$

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA D", QUE COMPRENDE EL TERRENO Y EDIFICACIONES

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

A base del valor determinado para el terreno, calculamos el valor de las edificaciones determinando así el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

Primero determinamos el Valor del Terreno, luego el de las edificaciones:

5.1.1.- Valor del Terreno (VT):

$$VT = 7,467.56 \text{ m}^2 \times US\$ 2,224.50/m^2$$

$$VT = US\$ 16'611,587.22$$

5.1.2.- Valor de la Edificación (VE):

Las edificaciones de material noble, del Colegio de la Parroquia de Nuestra Señora de la Reconciliación, comprende 2 pisos y un área libre (losa):

- Primer piso: 2,312.82 m²
- Segundo piso: 1,779.90 m²
- Área libre (losa): 5,154.74 m²

El cuadro de valores unitarios como nuevo (VSN: US\$ / m²), para esta edificación de primer y segundo piso, es el siguiente:

Descripción	Valor Unitario Primer y Segundo Piso (US\$/m ²)
Muros y columnas: Cimientos, columnas y vigas de concreto armado. Muros de ladrillo KK.	150.00
Techos: Aligerado horizontal con viga de concreto armado.	95.00
Pisos: Porcelanato, cerámico y losa.	45.00
Puertas y ventanas: De madera contraplacada. Ventanas de aluminio con cristal incoloro, y protectores de fierro.	55.00



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Descripción	Valor Unitario Primer y Segundo Piso (US\$/m ²)
Revestimiento: Muros tarrajeados y pintados con pintura látex.	40.00
Baños: Aparatos sanitarios blancos y de color.	37.00
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias: Empotradas de agua y desagüe, eléctricas empotradas, telefonía y cable.	70.00
Sub – total	492.00
G.G. + Ut. 30 %	147.60
VUC	639.60
Se considera = US\$	640.00

$$\text{VE primer piso} = 2,312.82 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 640.00/\text{m}^2 \times 0.68 = \text{US\$ } 1'006,539.26$$

$$\text{VE segundo piso} = 1,779.90 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 640.00/\text{m}^2 \times 0.68 = \text{US\$ } 774,612.48$$

$$\text{VE losa} = 5,154.74 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 45.00/\text{m}^2 \times 0.68 = \text{US\$ } 157,735.04$$

$$\text{VE Total} = \text{VE primer piso} + \text{VE segundo piso} + \text{VE losa}$$

$$\text{VE Total} = \text{US\$ } 1'006,539.26 + \text{US\$ } 774,612.48 + \text{US\$ } 157,735.04$$

$$\text{VE Total} = \text{US\$ } 1'938,886.79$$

5.1.3.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT + VE

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno más el valor de las edificaciones ajustadas por depreciación:

$$\text{VR} = \text{US\$ } 16'611,587.22 + 1'938,886.79$$

$$\text{VR} = \text{US\$ } 18'550,474.01$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: "Parcela D". Por lo que su factor de mercado considerado es: $F_m = 1.00$, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VC = US\$ 18'550,474.01 \times 1.00$$

$$VC = US\$ 18'550,474.01$$

SON: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CAUTRO CON 01/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: $US\$ 1.00 = S/ 3.691$

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela D", a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú (RNT), así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela "D": terreno y edificaciones.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela "D", para corroborar exactamente si tiene los 7,467.56 m².
- Se recomienda evaluar la declaratoria de fábrica, y actualizarla de toda la Parcela "D", a fin de incorporar todas las edificaciones nuevas que se hayan realizado, verificando si en el contrato de derecho de superficie que vence el año 2037, todas las edificaciones quedan a favor del JCP.
- El total del terreno de la Parcela "D", según el plano N°01 de fecha 03/03/2006 de la MML, tiene zonificación Educación Básica – E1; por lo tanto, puede cambiar a zonificación urbana, ya que está sobre la Av. Olguín, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

=====

=====

=====

=====

=====



NOTARIA BENVENUTO

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

18

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9. TESTIGOS FOTOGRÁFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela D.

Lima, 08 de Abril del 2024

PERITOS

ING. JULIO POLAR HINOJOSA
CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY N° 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 N° 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/aot/mso

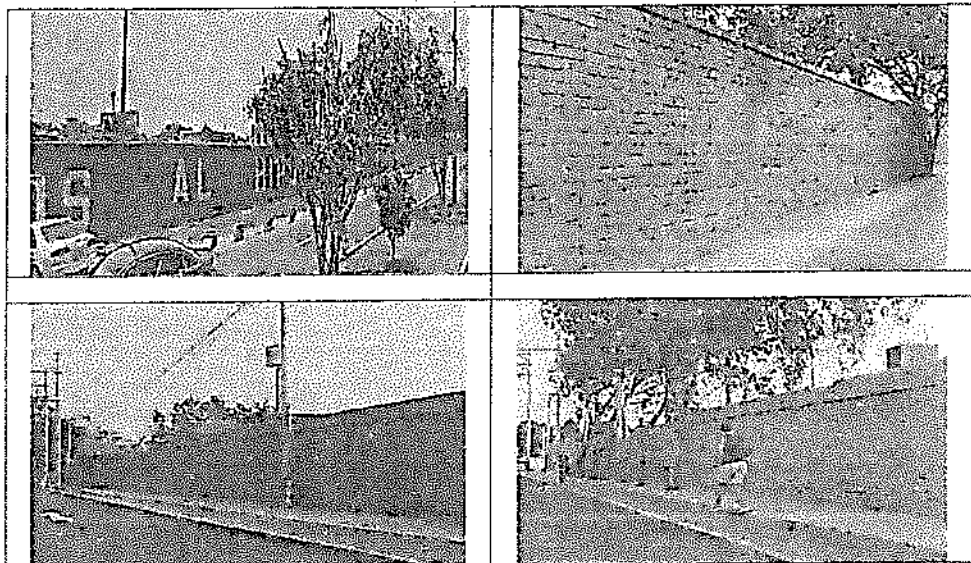
ING. JULIO POLAR BLANCO
CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY N° 28858
MBA ESAN N°5824
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
S.B S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

19

INV-V-135-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA "D" – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS



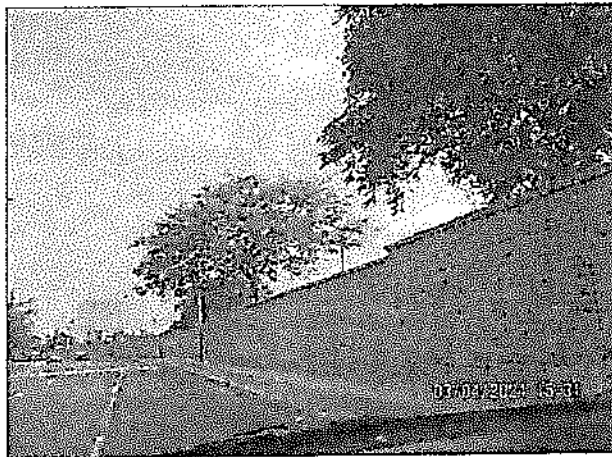


 **INVALSA** Ingeniería y Valuaciones S.A.

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELÁ H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

1

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA H1", QUE COMPRENDE SOLO TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, AV. MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

LOCALIZACIÓN : PARCELA "H1", CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, AV. MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 30'319,079.23

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 N° 213-2002



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

2

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA H1", QUE COMPRENDE SOLO TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, AV. MANUEL OLGUÍN S/N, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valuar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela H1, que está ubicada con frente a la carretera Panamericana Sur, Av. Manuel Olguin S/N, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su *ubicación satelital* es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.3.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado Parcela "H1", que se sitúa en la parte izquierda del ingreso principal, a las instalaciones del Jockey Club del Perú.
Considerando que el ingreso principal es por la puerta con frente a la carretera Panamericana Sur.

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio "Parcela H1"; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público, domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno: consolidado.

Se accede principalmente por la Avenida Javier Prado, Avenida El Derby y Carretera Panamericana Sur.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA H1.

El predio: Parcela H1 de 26,398.85 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente : Colinda con la Carretera Panamericana Sur, con una línea mixta de seis tramos, el 1° una curva de 95.75 ml., el 2° una línea recta de 156.62 ml., el 3° una curva de 20.10 ml., el 4° una recta de 14.36 ml., el 5° una línea curva de 13.95 ml. y el 6° una línea recta de 130.50 ml.

Por la Derecha : Colinda con el lote H2, con una línea recta de 104.82 ml.

Por la Izquierda : Colinda con la Parcela A, con una línea recta quebrada de tres tramos rectos de 177.37 ml., 10.57 ml. y 216.81 ml.

Por el Fondo : Colinda con la Parcela A, con una línea quebrada de tres tramos rectos de 177.37 ml., 10.57 ml. y 216.81 ml.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela H1 es de : 26,398.85 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "H1", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III-A
- Uso Actual : Terreno Libre

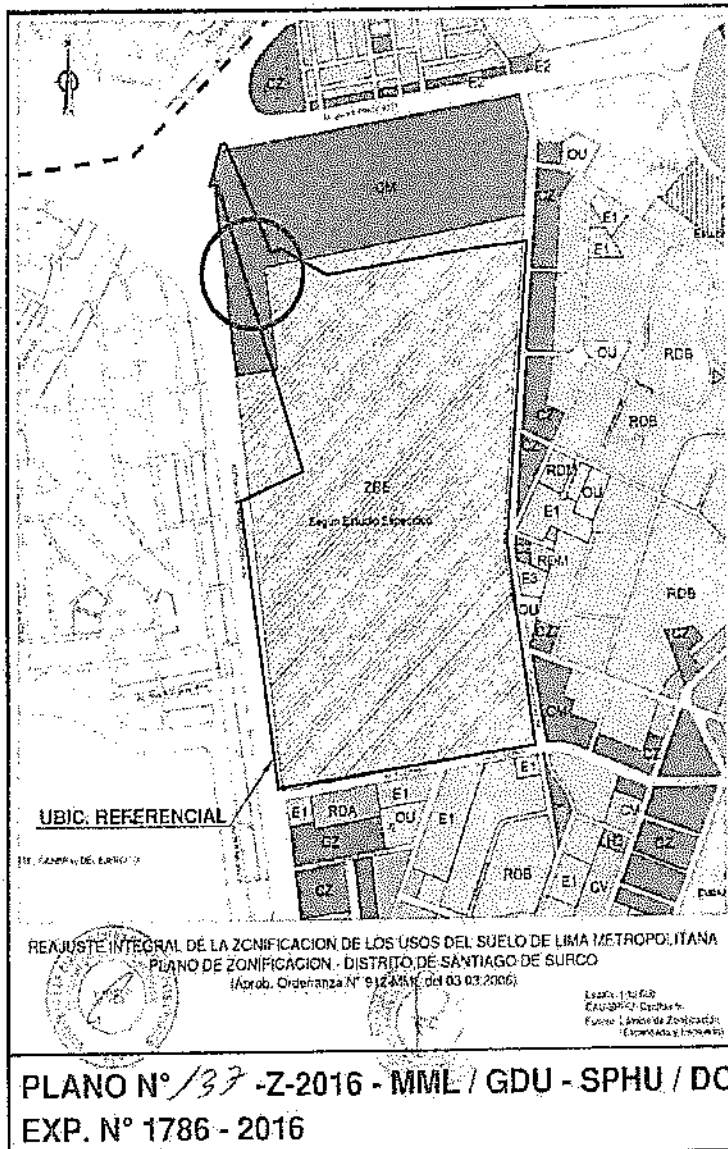
El plano de zonificación de la parcela H1 es el siguiente:
(Continúa en la siguiente página)



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ



Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.5 ASPECTO LEGAL

El inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 15204378 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.6 PÓLIZA DE SEGURO

No se considera póliza de seguros por ser terreno.

3.7 GRAVÁMENES

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00001, Aclarado en el asiento D00004 de la P.E. No 15204378.

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00002, Modificado en el asiento D00003, Cambio de Titular en el asiento D00010, Modificado en el asiento D00012 de la P.E. No 15204378.

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00005, Cedido en el asiento D00007 y D00008, Rectificada en el asiento D00009 de la P.E. No 15204378.

Embargo Coactivo. - Anotado en el asiento D00013 de la P.E. No 15204378.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.8 SERVIDUMBRES

Servidumbre. - Registrado en el asiento D00006 de la P.E. No 15204378.

Servidumbre de ocupación, paso y tránsito. - Registrado en el asiento D00011 de la P.E. No 15204378.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

7

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "H1"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio, en este caso: solo terreno.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela H1", (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

8

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Numeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

9

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 80 000 m ²	0,50	0,65



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela H1" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela H1, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Items	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguín cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	12,157.00	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peralta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	2,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-12-157-m-sup2--para-desarrollo-142611966.html
3	11,500.00	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	3,000.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-el-derby-santiago-de-surco-90080588
4	1,140.00	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,491.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-casa-como-terreno-en-zona-exclusiva-surco-142551443.html
5	7,006.00	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	2,200.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-66317574?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
6	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguín Cuadra 4, Santiago de Surco	4,000.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
7	3,800.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	2,790.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Items	Ubicación	Área		Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
		m ²	US\$/m ²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Ojeda cuadra 4, Santiago de Surco.	2,217.00	3,500.00	0.97	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.85	2,972.07
2	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peraza Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	12,157.00	2,000.00	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.84	1,660.45
3	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	11,500.00	3,000.00	0.96	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.65	2,574.03
4	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,140.00	1,491.00	0.96	0.96	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.81	1,214.02
5	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	7,005.00	2,200.00	0.97	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.87	1,907.49
6	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Ojeda Cuadra 4, Santiago de Surco	500.00	4,000.00	0.97	0.97	1.00	0.92	1.00	1.00	0.95	0.82	3,289.59
7	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	3,800.00	2,790.00	0.98	0.98	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.88	2,443.72
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											2,297.31	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											2,297.00	

4.4.2 Apreciación del valor del terreno de la Parcela "H1":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela H1, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,297.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)

CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA Nº 05 DEL RNT)

Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 26,398.85 m²

VUP = US\$ 2,297.00/m²

CAV = 0.50 (Más de 30,000.00 m², uso residencial y otros)

Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos datos a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,297.00/m^2 \times 0.50 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 1,148.50/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$\underline{VB = US\$ 1,148.50 / m^2}$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA H1", QUE COMPRENDE EL TERRENO

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

A base del valor determinado, para el terreno, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 26,398.85 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,148.50/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 30'319,079.23$$

5.1.2.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno.

$$VR = \text{US\$ } 30'319,079.23$$

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: "Parcela H1". Por lo que su factor de mercado considerado es: Fm = 1.00, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VC = \text{US\$ } 30'319,079.23 \times 1.00$$

$$VC = \text{US\$ } 30'319,079.23$$

SON: TREINTA MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SETENTA Y NUEVE CON 23/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: US\$ 1.00 = S/ 3.691



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela H1" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú (RNT), así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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 mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela H1.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela H1, para corroborar exactamente si tiene los 26,398.85 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de que porcentaje del área total del terreno de la Parcela H1, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Carretera Panamericana Sur, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

16

9. TESTIGOS FOTOGRAFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela H1.

Lima, 08 de Abril del 2024

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/sha/mso

ING. JULIO POLAR BLANCO

CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°5824

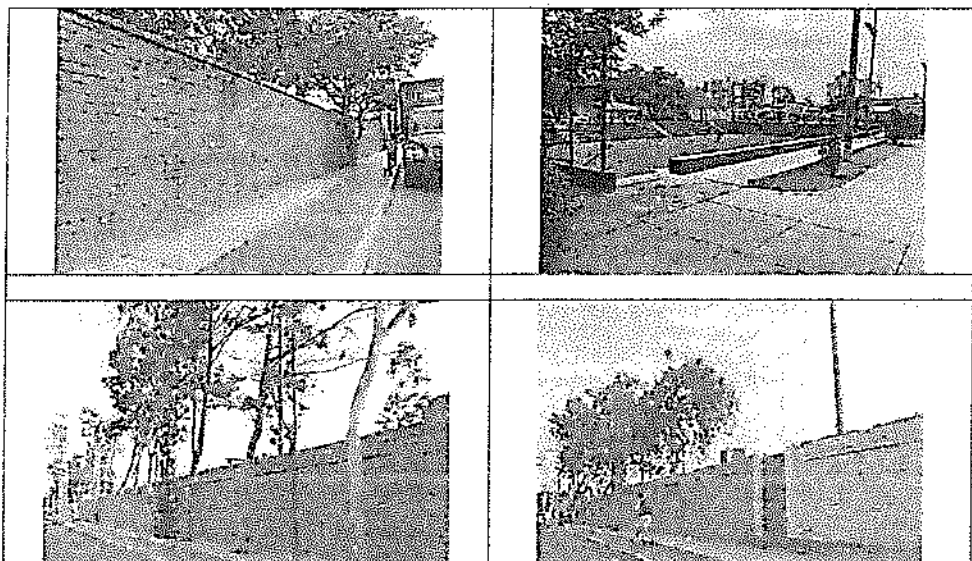
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
S.B S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-136-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

17

TESTIGOS FOTOGRAFICOS



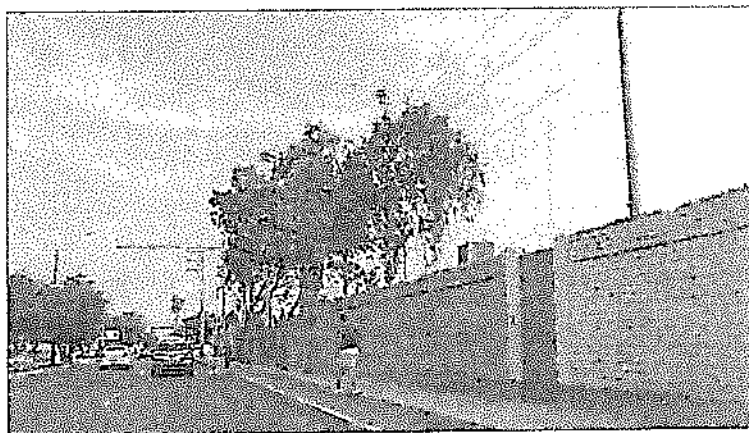


NOTARÍA BENVENUTO

INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A.

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA H2", QUE COMPRENDE SOLO TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA AV. MANUEL OLGUÍN S/N, COLINDA CON LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

LOCALIZACIÓN : PARCELA "H2", CON FRENTE A LA AV. MANUEL OLGUÍN S/N, COLINDA CON LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 28'891,825.92

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 N° 213-2002



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA H2", QUE COMPRENDE SOLO TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA AV. MANUEL OLGUÍN S/N, COLINDA CON LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valuar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ,

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

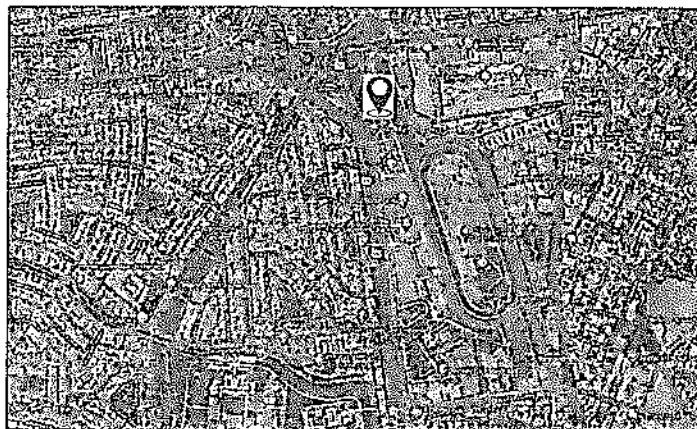
Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela H2, que está ubicada con frente a la, Av. Manuel Olgún S/N, Colinda con la Carretera Panamericana Sur, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su *ubicación satelital* es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.3.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado Parcela "H2", que se sitúa en la parte izquierda del ingreso principal, a las instalaciones del Jockey Club del Perú.

Considerando que el ingreso principal es por la puerta con frente a la Av. Manuel Olguin S/N.

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio "Parcela H2", cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público, domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno: **consolidado**.

Se accede principalmente por la Avenida Javier Prado, Avenida El Derby y Carretera Panamericana Sur.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA H2

El predio: Parcela H2 de 25,079.71 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Frente : Colinda con la Carretera Panamericana Sur, con una línea recta de 209.65 ml.
- Por la Derecha : Colinda con la vía de servidumbre existente de 6.00 ml. de ancho que separa a las Parcelas H e I, con una línea recta de 142.93 ml.
- Por la Izquierda : Colinda con el Lote H1, con una línea recta de 104.82 ml.
- Por el Fondo : Colinda con la Parcela A, con una línea recta de 202.18 ml.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela H1 es de : 25,079.71 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "H2", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III-A
- Uso Actual : Terreno Libre

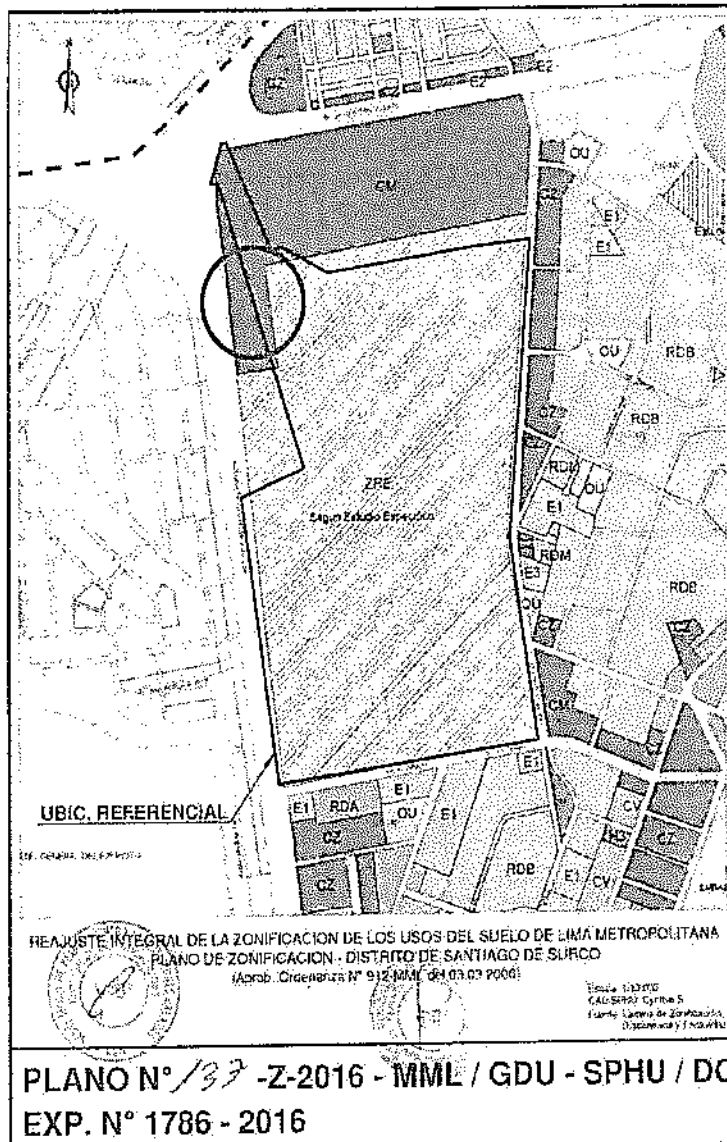
El plano de zonificación de la parcela H2 es el siguiente:
(Continúa en la siguiente página)



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

5

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ





INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3.5 ASPECTO LEGAL

El inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 15204379 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.6 PÓLIZA DE SEGURO

No se considera póliza de seguros por ser terreno.

3.7 GRAVÁMENES

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00001, de la P.E. No 15204379.

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00002, de la P.E. No 15204379.

Modificación de Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00003, de la P.E. No 15204379.

Aclaración de Asiento. - Registrada en el asiento D00004 de la P.E. No 15204379.

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00005, de la P.E. No 15204379.

Cesión. - Registrada en el asiento D00007, de la P.E. No 15204379.

Cedido. - Registrado en el asiento D00008, de la P.E. No 15204379.

Rectificación. - Registrada en el asiento D00009, de la P.E. No 15204379.

Cambio de Titular de Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00010, de la P.E. No 15204379.

Modificación de Derecho de Superficie. - Registrada en el asiento D00012, de la P.E. No 15204379.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.8 SERVIDUMBRES

Servidumbre. - Registrada en el asiento D00006 de la P.E. No 15204379.

Servidumbre de ocupación, paso y tránsito. - Registrada en el asiento D00011 de la P.E. No 15204379.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

7

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "H2"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio, en este caso: solo terreno.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

TÍTULO I

USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela H2", (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

8

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ); TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una Isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

- 55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.
- 55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.
- 55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Númeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

9

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1. La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

- VT = Valor de terreno.
 AT = Área de terreno.
 VB = Valor Básico.
 VUP = Valor unitario promedio.
 CAV = Coeficiente de Área Vendible.
 Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

**TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

**TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 99 000 m ²	0,50	0,65



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela H2" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 -- JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela H1, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Items	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la Información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifuli-connect&utm_medium=referrer
2	12,157.00	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peralta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	2,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-12-157-m-sup2-para-desarrollo-142611966.html
3	11,500.00	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	3,000.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-el-derby-santiago-de-surco-90080688
4	1,140.00	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,491.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-casa-como-terreno-en-zona-exclusiva-surco-142551443.html
5	7,006.00	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	2,200.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-66317574?utm_source=Lifuli-connect&utm_medium=referrer
6	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 4, Santiago de Surco	4,000.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
7	3,800.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	2,790.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Item	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		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	0.97	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.85	2,972.07
2	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Pezalla Norte, cuadra -4, Santiago de Surco	12,157.00	2,000.00	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.84	1,680.46
3	Terreno, ubicado en el Jr. El Conjeto 350, Santiago de Surco	11,500.00	3,000.00	0.96	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.86	2,574.03
4	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,140.00	1,491.00	0.96	0.96	1.00	0.94	1.00	1.00	0.95	0.82	1,227.08
5	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	7,006.00	2,200.00	0.92	0.92	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.87	1,907.49
6	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olguin Cuadra 4, Santiago de Surco	900.00	4,000.00	0.92	0.92	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.83	3,325.14
7	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	3,800.00	2,790.00	0.98	0.98	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.88	2,443.72
Valor Unitario Promedio (US\$/m²)											2,304.28	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m²)											2,304.00	

4.4.2 Apreciación del valor del terreno de la Parcela "H2":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela H1, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,304.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano; que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)
CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA Nº 05 DEL RNT)
Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 26,398.85 m²
VUP = US\$ 2,304.00/m²
CAV = 0.50 (Más de 30,000.00 m², uso residencial y otros)
Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos datos a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,304.00/m^2 \times 0.50 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 1,152.00/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$\underline{VB = US\$ 1,152.00 / m^2}$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA H2", QUE COMPRENDE EL TERRENO

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

A base del valor determinado, para el terreno, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 25,079.71 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,152.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 28'891,825.92$$

5.1.2.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno.

$$VR = \text{US\$ } 28'891,825.92$$

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: "Parcela H2". Por lo que su factor de mercado considerado es: Fm = 1.00, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VC = \text{US\$ } 28'891,825.92 \times 1.00$$

$$VC = \text{US\$ } 28'891,825.92$$

SON: VEINTE Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y CINCO CON 92/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: US\$ 1:00 = S/ 3.691



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La presente valuación del inmueble "Parcela H2" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú (RNT), así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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 mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela H2.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela H2, para corroborar exactamente si tiene los 25,079.71 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de que porcentaje del área total del terreno de la Parcela H2, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Carretera Panamericana Sur, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.



NOTARÍA BENVENUTO

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

16

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9. TESTIGOS FOTOGRÁFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado; Parcela H2.

Lima, 08 de Abril del 2024

PERITOS

ING. JULIO POLAR HINOJOSA
CIP N°18049 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°8-472
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/sna/mso

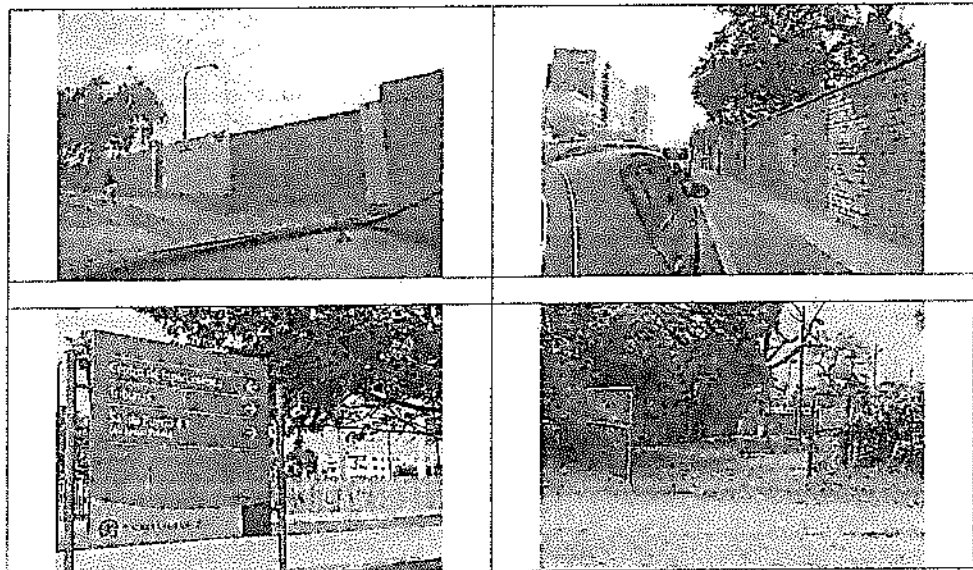
ING. JULIO POLAR BLANCO
CIP N°221796 HABILITACIÓN VIGENTE-LEY No 28858
MBA ESAN N°5824
PERITO INSCRITO EN LA S.B. y S. REPEV Nro. 1478-2019
S.B.S. REPEV INVALSA Nro. 213-2002

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-137-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA H2 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS

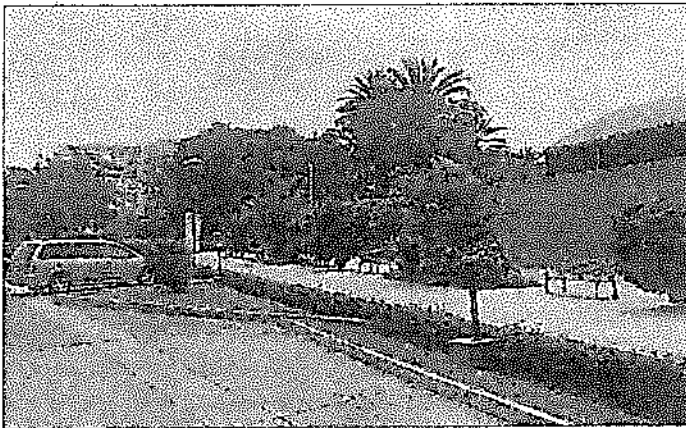




INVALSA Ingeniería y Valuaciones S.A. 1

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA I", QUE COMPRENDE: TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.



PROPIETARIO : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

SOLICITANTE : JOCKEY CLUB DEL PERÚ

LOCALIZACIÓN : PARCELA I: CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE ABRIL DEL 2024

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE A LA FECHA : US\$ 23'517,889.40

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 N° 213-2002



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE: "PARCELA I", QUE COMPRENDE: TERRENO, UBICADA CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR, FUNDO MONTEERRICO CHICO, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

1. INSTRUCCIONES RECIBIDAS Y OBJETO DE LA VALUACIÓN

Recibimos las instrucciones para valorar del: JOCKEY CLUB DEL PERÚ.

El objeto de la valuación, es determinar el Valor Comercial (VC) más probable en el mercado a la fecha del inmueble, 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 mínima: legal y técnica.

Los datos indicados son por documentos y existencia real.

2. DATOS GENERALES

2.1 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra conformado por la Parcela I, que está ubicada con frente a la avenida carretera Panamericana Sur, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Su ubicación satelital es la siguiente:



Fuente: <https://www.google.com/maps>



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

3

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

2.2 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.3.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble, denominado Parcela "I", que se ubica en la parte izquierda del ingreso principal a las instalaciones del Jockey Club del Perú.

Considerando que el ingreso principal es por la puerta con frente a la carretera Panamericana Sur.

2.3 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

Se verificó y comprobó las características del inmueble a la fecha de valuación.

2.4 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

La valuación es con **FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) MÁS PROBABLE A LA FECHA DEL INMUEBLE**. Se contó con todas las facilidades del caso para realizar el trabajo. No existieron limitaciones.

2.5 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

08 de Abril del 2024.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

4

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

3. VERIFICACIONES EFECTUADAS

3.1 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, en donde se ubica el predio: Parcela "I"; cuenta con obras completas de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público, domiciliario y teléfonos. Se considera un entorno consolidado.

Se accede por la Carretera Panamericana Sur.

3.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO: PARCELA I

El predio: Parcela I de 15,247.10 m², tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente : Lindero Oeste con frente a la Carretera Panamericana Sur, formado por una línea recta (10-11) de 92.50 ml.

Por la Derecha : Lindero Sur formado por una línea recta (11-12) de 175.50 ml. colindante con la Parcela A.

Por la Izquierda : Lindero Norte formado por una línea recta (10-13) de 158.50 ml. colindante con la vía de servidumbre existente de 6.00 ml., de ancho que separa las Parcelas H e I.

Por el Fondo : Lindero Este formado por una línea recta (13-12) de 91.30 ml. colindante con la Parcela A.

3.3 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno de la Parcela I es de : 15,247.10 m²

3.4 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio Parcela "I", cuenta con la siguiente zonificación:

- Zonificación : Zona de Reglamentación Especial – ZRE
- Aprobado por : Ordenanza N°912-MML
- Plano : N°01 de fecha 03/03/2006
- Entorno : Residencial y Comercial
- Área de Tratamiento : III-A
- Uso actual: : Lona para Centro de Convenciones

El plano de zonificación de la parcela I es el siguiente:
(Continúa en la siguiente página)

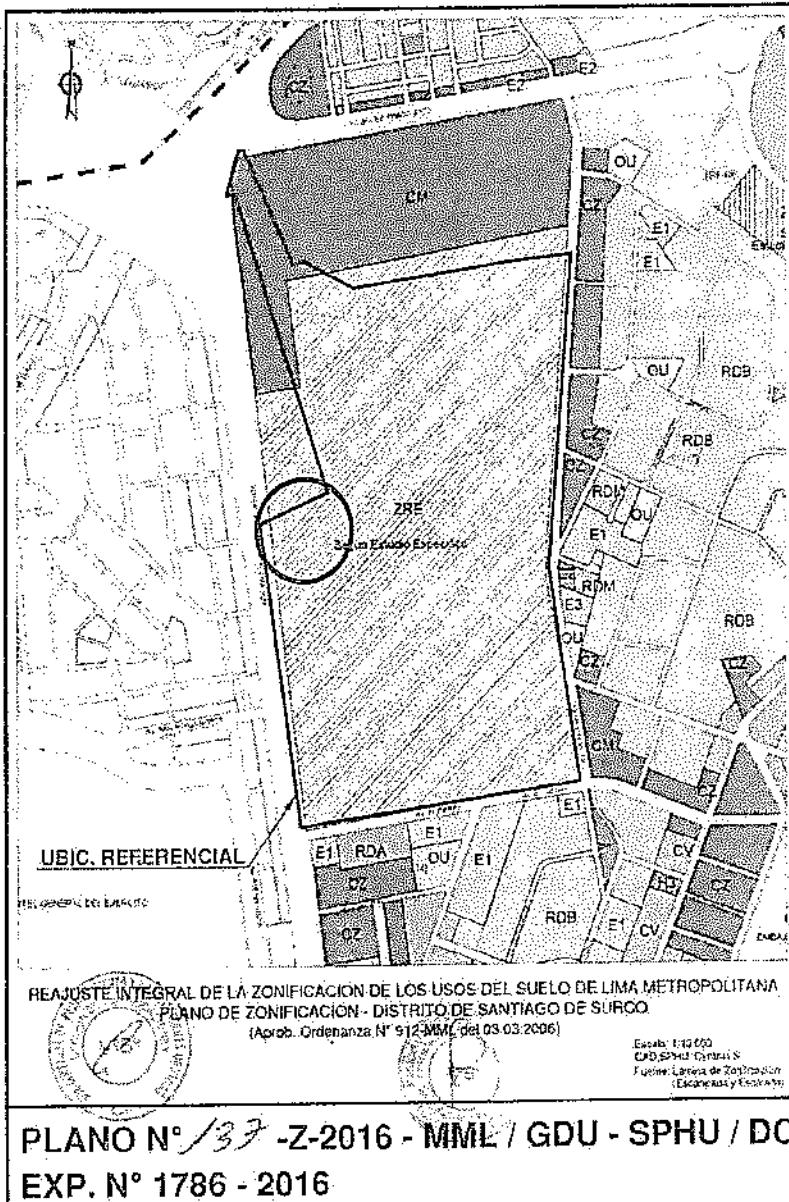


NOTARIA BENVENUTO

INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA 1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5



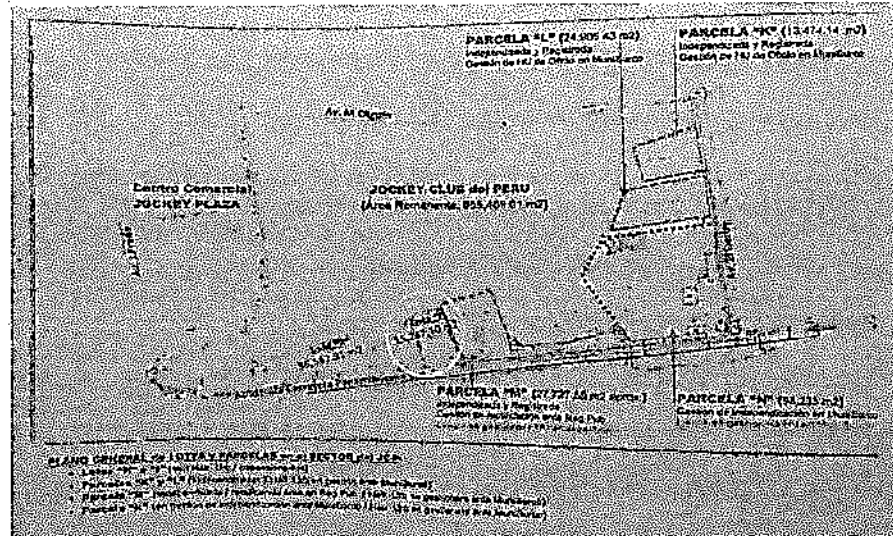
Fuente: Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Santiago de Surco



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

6

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA 1 – JOCKEY CLUB DEL PERÚ



Fuente: Jockey Club del Perú

3.5 ASPECTO LEGAL

El inmueble que comprende el terreno, se encuentra inscrito en la Partida N° 11251636 SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.6 PÓLIZA DE SEGURO

No se considera póliza de seguros por ser terreno.

3.7 GRAVÁMENES

Derecho de Superficie. - Registrado en el asiento D00014 de la P.E. No 11251636, Cedido en el asiento D00016, Cedido en el asiento D00017 y Rectificado en el asiento D00018 de la P.E. No 11251636.

Embargo Coactivo. - Anotado en el asiento D00020 de la P.E. No 11251636.

Se debe solicitar un certificado de gravámenes actualizado, para poder revisar los derechos de superficie, su vigencia, así como servidumbres.

3.8 SERVIDUMBRES

Servidumbre. - Registrado en el asiento D00015 de la P.E. No 11251636.

Servidumbre de ocupación, paso y tránsito. - Registrado en el asiento D00019 de la P.E. No 11251636.

Se debe solicitar una partida registral actualizada, para revisar la situación actual de las servidumbres.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

7

4. METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALUACIÓN DEL INMUEBLE: PARCELA "I"

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 considera el perito.

Se aplica el Método de Valuación Directa, que corresponde a la determinación del Valor de los componentes físicos del predio, en este caso: solo terreno.

Precisamos los siguientes artículos, del RNT que son importantes para esta valuación:

**TÍTULO I
USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES**

VALOR COMERCIAL:

Los valores que se determinan en la Valuación son: el Valor Comercial (VC) del inmueble.

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 (VC):

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.

4.2 TIPO DE TERRENO EN VALUACIÓN:

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. N°172-2016-Vivienda y R.M. N° 424-2017-Vivienda, se aplica para la valuación de la "Parcela I" (Terreno con Zona de Reglamentación Especial – ZRE), el Título II, capítulo VII, terreno rústico en zona de expansión urbana, por las características que presenta el terreno.

RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ): TÍTULO II: TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS, CAPÍTULO VII: TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

El terreno rústico en valuación, al estar rodeado de zonas urbanas, se considera una isla Rústica; consecuentemente se aplican del RNT los títulos, capítulos y artículos correspondientes según se indica:



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

8

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana.

55.1 Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.

55.2 En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.

55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos debidamente sustentados, empleando para el cálculo los valores de mercado, así como las variables que considere convenientes, debidamente sustentadas.

Numeral 4.3:

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

De acuerdo al numeral 55.3 del artículo 55 del RNT el perito considera razonable utilizar la fórmula del artículo 43 del RNT: "Cálculo del Valor del terreno en isla rústica". Considerando el terreno rústico como una isla rústica, aplicándole para tal fin los valores comerciales promedios homologados de terrenos urbanos en el entorno que se han obtenido, de acuerdo a lo indicado en el artículo 24, y los numerales 55.1 y 55.2 del RNT.

Artículo 43.- Cálculo del Valor del terreno en isla rústica

43.1 La tasación de una isla rústica señalada en el artículo 42 del RNT, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9

Dónde:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

- VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.

Para determinar el CAV y el Fr, se aplican las siguientes tablas del RNT:

**TABLA Nº 05 DEL RNT
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE (CAV)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m ²	0,85	0,65
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,60
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,66
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

**TABLA Nº 06 DEL RNT
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA (Fr)**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,66
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 80 000 m ²	0,50	0,65

Para determinar el Valor Comercial, del terreno de la "Parcela I" efectuamos una evaluación del mercado inmobiliario y una investigación de valores de terrenos en el entorno.



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

10

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.3 EVALUACIÓN DEL MERCADO EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Apreciación General del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se estaba recuperando sobre todo en proyectos residenciales, siendo así que en comerciales e industriales su desarrollo es un poco más lento.

Pero a la fecha por la retracción económica que ocurre en el país, el sector Construcción registró una disminución del -8.00%, en su PBI a diciembre del 2023, debido a la disminución del consumo interno de cemento y a la contracción del avance físico de obras.

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

Residencial: departamentos y casas

Las empresas constructoras y los bancos, están refinanciando y otorgando nuevas hipotecas y préstamos, con más requisitos y condiciones.

Razón por la cual, se considera que los valores del sector residencial tenderán a estabilizarse en el segundo trimestre del 2024 (se aprecia una ligera mejora en marzo del 2024).

Comercial:

El sector comercial se afectó en menor grado, 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:

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-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

4.4 INVESTIGACIÓN DE VALORES DE TERRENOS DE REFERENCIA

4.4.1 Oferta de Terrenos en el entorno

Las referencias de valores comerciales de terrenos urbanos en el entorno a la fecha, que sirven de base y punto de partida para calcular el valor del terreno de la Parcela I, como isla rústica en un entorno urbano; más significativos a la fecha son las siguientes:

Ítems	Área (m ²)	Ubicación	Valor Unitario (US\$/m ²)	Referencia de la información
1	2,217.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín cuadra 4, Santiago de Surco	3,500.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-13274053?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	12,157.00	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peralta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	2,000.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-12-157-m-sup2--para-desarrollo-142611966.html
3	11,500.00	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco.	3,000.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-el-derby-santiago-de-surco-90080688
4	1,140.00	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,491.00	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-casa-como-terreno-en-zona-exclusiva-surco-142551443.html
5	7,006.00	Terreno, ubicado en el Jr. Santorin cuadra 1, Santiago de Surco	2,200.00	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-santiago-de-surco-lima-66317574?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
6	900.00	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Olgüín Cuadra 4, Santiago de Surco	4,000.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos
7	3,800.00	Terreno, ubicado en la Av. El Derby cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	2,790.00	Base de Datos Ing. Julio Ríos

=====

=====

=====



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

12

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

Estos valores, los homologamos por ubicación, distancia, entorno, superficie, servicios, zonificación y oferta y demanda (el factor es menor a la unidad, en razón de que la oferta es mayor que la demanda); a fin de tener un valor razonable de comparación.

Items	Ubicación	Área	Valor Unitario	Factores de Homologación							Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante (US\$/m ²)
		m ²	US\$/m ²	Ubicación	Distancia	Entorno	Superficie	Servicios	Zonificación	Oferta y Demanda		
1	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Oleguin cuadra 4, Santiago de Surco	2,217.00	3,500.00	0.98	0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.89	3,097.53
2	Terreno, ubicado en el Jr. Cristóbal de Peralta Norte, cuadra 4, Santiago de Surco	12,157.00	2,000.00	0.96	0.96	1.00	0.99	1.00	1.00	0.95	0.87	1,739.53
3	Terreno, ubicado en el Jr. El Cortijo 350, Santiago de Surco	11,500.00	3,000.00	0.96	0.96	1.00	0.99	1.00	1.00	0.95	0.87	2,600.29
4	Terreno de casa, ubicado en la Calle Los Eucaliptos cuadra 2, Santiago de Surco	1,140.00	1,491.00	0.97	0.97	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.86	1,279.43
5	Terreno, ubicado en el Jr. Santorín cuadra 1, Santiago de Surco	7,006.00	2,200.00	0.97	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.88	1,927.15
6	Terreno, ubicado en la Av. Manuel Oleguin Cuadra 4, Santiago de Surco	900.00	4,000.00	0.98	0.98	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.88	3,503.54
7	Terreno, ubicado en la Av. El Derby Cuadra 6, distrito de Santiago de Surco	3,800.00	2,700.00	0.98	0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.89	2,669.17
Valor Unitario Promedio (US\$/m ²)											2,372.95	
Valor Unitario Promedio con redondeo (US\$/m ²)											2,373.00	

4.4.2. Apreciación del valor del terreno de la Parcela "1":

De acuerdo a las referencias y homologación efectuada, a valores comerciales, de terrenos urbanos, se ha obtenido la siguiente referencia que se aplicará para calcular el Valor Básico del terreno como isla rústica de la Parcela 1, considerando que tiene zonificación ZRE.

Valor Comercial Referencial: US\$ 2,373.00 / m²

Aplicamos la fórmula para determinar el valor del terreno como isla rústica, aplicándole los CAV (coeficiente de área vendible), y no aplicamos el Fr (factor de reducción por habilitación urbana), en razón de que el terreno se encuentra en un entorno totalmente urbano, que ya tiene tal habilitación en forma completa. Es decir, consideramos, Fr = 1.00.

La fórmula para el cálculo es:

$$VT = AT \times VB$$

VT = Valor del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor Básico.

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

13

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

VUP = Valor unitario promedio. (Valor Comercial Referencial determinado)
CAV = Coeficiente de Área Vendible. (TABLA Nº 05 DEL RNT)
Fr = Factor de reducción por Habilitación Urbana

Los datos de referencia para cada componente son los siguientes:

AT = 15,247.10 m²
VUP = US\$ 2,373.00/m²
CAV = 0.65 (de 15,001.00 a 20,000.00 m², uso residencial y otros)
Fr = 1.00

Nota: Se considera Fr = 1.00, ya que el predio se ubica en una zona 100% urbanizada y no requiere un factor de reducción por habilitación urbana.

Aplicando todos estos datos a la fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

$$VB = US\$ 2,373.00/m^2 \times 0.65 \times 1.00$$

$$VB = US\$ 1,542.45/m^2$$

Luego el Valor Básico (VB) que se considera para el Terreno es:

$$\underline{VB = US\$ 1,542.45 / m^2}$$



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

14

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

5. CÁLCULOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE: "PARCELA I", QUE COMPRENDE EL TERRENO

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

A base del valor determinado, para el terreno, calculamos primeramente el Valor de Reponer (VR) del inmueble.

Luego, de acuerdo a la evaluación del mercado 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):

$$VT = 15,247.10 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,542.45/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 23'517,889.40$$

5.1.5.- VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR): VR = VT

El valor de reposición del inmueble, está dado por el valor del terreno.

$$VR \text{ Total} = \text{US\$ } 23'517,889.40$$

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 en el mercado, es que consideramos razonable que el valor de reposición (VR) calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial (VC) del inmueble: Parcela "I". Por lo que su factor de mercado considerado es: Fm = 1.00, para obtener el Valor Comercial (VC) a la fecha.

Luego:

$$VCT = \text{US\$ } 23'517,889.40 \times 1.00$$

$$VCT = \text{US\$ } 23'517,889.40$$

SON: VEINTE Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON 40/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de cambio: US\$ 1.00 = S/ 3.691



INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

15

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

6. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR:

- La presente valuación del inmueble "Parcela I" a Valor Comercial (VC), se ha efectuado con total independencia, aplicando las normas vigentes, criterios y técnicas valuatorias que considera el perito.
- Nuestra apreciación de valor, es eminentemente técnica basada en normas y técnicas valuatorias que se utilizan normalmente en Perú (RNT), así como el estudio de mercado a la fecha. Así mismo la aplicación de parámetros y fórmulas para determinar los Valores de Reposición (VR) y Valor Comercial (VC).
- Vigencia de la valuación del inmueble:
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 mantener en buen estado de conservación el inmueble de la Parcela I.
- Se recomienda efectuar un levantamiento topográfico actualizado de toda la Parcela I, para corroborar exactamente si tiene los 15,247.10 m².
- Se recomienda realizar una evaluación de que porcentaje del área total del terreno de la Parcela I, puede cambiar a zonificación urbana, sea residencial o comercial, sobre todo de las áreas colindantes a la Carretera Panamericana Sur, de tal forma que el JCP conozca el potencial de valor que tiene con las áreas que puedan cambiar de zonificación.
- Se recomienda revisar las servidumbres vigentes que tiene a la fecha, así como si existen derechos de superficie de tal forma que se tenga una precisión exacta.
Al respecto de servidumbres, en el punto D00019, de la partida 11251636, del 31 de Julio del 2006, se refiere a una servidumbre de ocupación, paso y tránsito, para la instalación y mantenimiento de la red principal de distribución de gas natural, a favor de la Sociedad Concesionaria Gas Natural de Lima y Callao SRL. El área total de la servidumbre es de 15,230.00 m² (lo cual significa que se ha otorgado en servidumbre un área ligeramente menor, que la Parcela I, cuando normalmente las servidumbres comprenden la zona por donde discurre la red de tuberías de gas y su franja de seguridad).

8. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con documentación: Partida Registral del inmueble.

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.

16

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I – JOCKEY CLUB DEL PERÚ

9. TESTIGOS FOTOGRAFICOS

Se adjuntan testigos fotográficos que muestran el inmueble valuado: Parcela I.

Lima, 08 de Abril del 2024

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/sha/mso

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

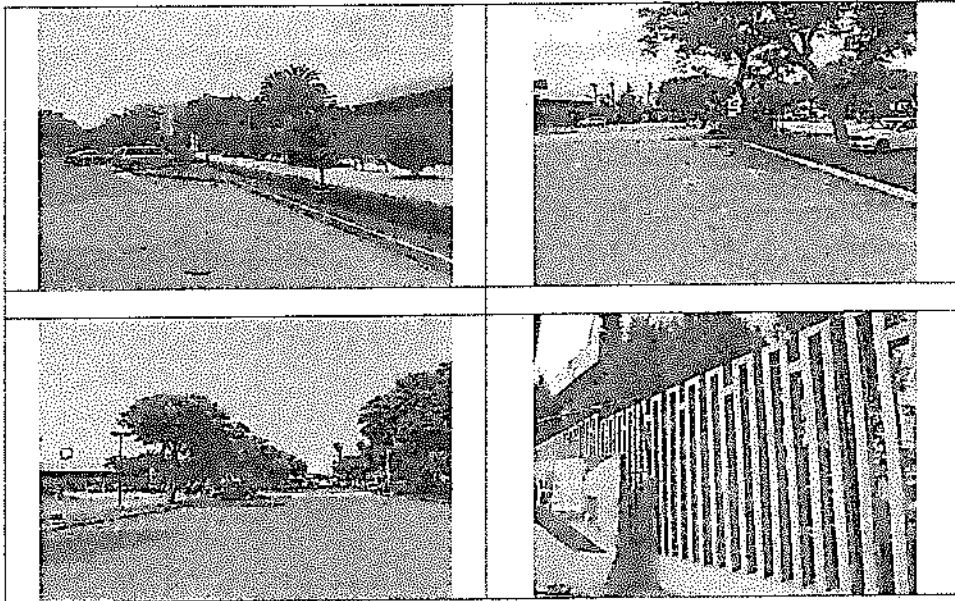


INGENIERÍA Y VALUACIONES S.A.

17

INV-V-138-24 VALUACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA I - JOCKEY CLUB DEL PERÚ

TESTIGOS FOTOGRÁFICOS



CONCLUSION:

ARTÍCULO 55, INC A) DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO, SE DEJA CONSTANCIA QUE SE ME HA EXHIBIDO EL DOCUMENTO OFICIAL DE IDENTIDAD Y HE REALIZADO LA COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA(S) HUELLA(S) DACTILAR(ES) DEL(LOS) INTERVINIENTE(S) DE NACIONALIDAD PERUANA.

ARTICULO 42° DEL CODIGO CIVIL.- CAPACIDAD PLÉNA DE EJERCICIO DE LOS DERECHOS CIVILES: TODA PERSONA MAYOR DE 18 AÑOS TIENE PLENA CAPACIDAD DE EJERCICIO. ESTO INCLUYE A TODAS LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD, EN IGUALDAD DE CONDICIONES CON LOS DEMÁS Y EN TODOS LOS ASPECTOS DE LA VIDA, INDEPENDIENTEMENTE DE SI USAN O REQUIEREN DE AJUSTES RAZONABLES O APOYOS PARA LA MANIFESTACION DE SU VOLUNTAD.

ARTICULO 59, INC K) DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO: EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES DE CONTROL Y ACTUADO CON LA DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, ADVIRTIENDO PARA ELLO A LAS PARTES LA RESPONSABILIDAD QUE LES ALCANZA RESPECTO DEL ORIGEN ILCITO DEL DINERO, FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, DECLARANDO BAJO JURAMENTO AQUELLOS OTORGANTES QUE HAYAN EFECTUADO DISPOSICION DE ESTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, QUE EL ORIGEN DE LOS MISMOS, SI LOS HUBIERE, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS SI FUERA EL CASO SON DE ORIGEN LEGAL. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES REFERIDAS A LA VERIFICACION DE LA DECLARACION DE BENEFICIARIO FINAL CONFORME A LA LEGISLACION SOBRE LA MATERIA CUANDO FUERE

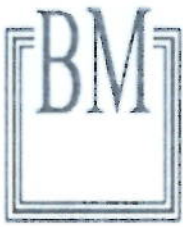


NOTARÍA BENVENUTO

APLICABLE. =====
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO LOS OTORGANTES LE DIERON LECTURA, DESPUÉS DE LO CUAL SE AFIRMAN Y RATIFICAN EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TÍTULOS QUE SE ORIGINAN POR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====
DEJO CONSTANCIA DE HABER ADVERTIDO A LOS INTERESADOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO NOTARIAL. LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE INICIA EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL SERIE B NUMERO 16297263 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL SERIE B NUMERO 16297326, DE LO QUE DOY FE. =====
FIRMADO: **DANILO EDUARDO CHAVEZ ABAD** - UNA FIRMA ILEGIBLE. - UNA HUELLA DACTILAR. - FIRMO EL VEINTISIETE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. =====
FIRMADO: **ERNESTO FERNANDO OLIVARES MAGILL** - UNA FIRMA ILEGIBLE. - UNA HUELLA DACTILAR. - FIRMO EL VEINTISIETE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. =====
FIRMADO: **MANUEL ANTONIO SERRANO TORRES** - UNA FIRMA ILEGIBLE. - UNA HUELLA DACTILAR. - FIRMO EL VEINTISEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. =====
FIRMADO: **KATIA SOFIA CIEZA CAMPOS** - UNA FIRMA ILEGIBLE. - UNA HUELLA DACTILAR. - FIRMO EL VEINTICINCO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. =====
EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL: VEINTISIETE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. =====
FIRMADO: **RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA**. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. =====
ES TRANSCRIPCIÓN INTEGRAL DEL PRESENTE INSTRUMENTO, QUE CORRE EN MI REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS CON FECHA VEINTICINCO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, DE FOJAS 011863 A FOJAS 011926, Y A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO, DE ACUERDO A LEY, EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, AL TREINTA DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. ===== J.S.A
SELLO QUE DICE: FIRMA EL DOCTOR **RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA** POR LICENCIA DEL DOCTOR **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA** SEGÚN RESOLUCIÓN N° 291-2024-CNL/D. =====

**FIRMA EL DOCTOR RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA POR
LICENCIA DEL DOCTOR MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA
SEGÚN RESOLUCIÓN N° 291-2024-CNL/D**





NOTARÍA
BENVENUTO

CARILLA EN BLANCO