

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 PROPIETARIO

JUANA IDALIA JHONG DELGADO.

1.2 SOLICITANTE

JUANA IDALIA JHONG DELGADO.

1.3 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

29 de mayo de 2018.

1.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle Loreto Sub-Lote N° 1, Distrito Breña, Provincia y Departamento de Lima.

1.5 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Los que figuran en Tomo 1710, Foja 91 / Partida N° 47347602 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Lima – SUNARP.

1.6 ÁREA DEL TERRENO

De acuerdo a Tomo 1710, Foja 91 / Partida N° 47347602:

▲ Área de terreno : 3,039.00 m².

1.7 DESCRIPCIÓN

Se trata de un inmueble en esquina en el que existen edificaciones de uno, dos y tres pisos, usadas como oficinas administrativas, sala de ventas, vivienda y almacenes; sus valores no serán considerados en el presente informe de tasación, la tasación será considerando el inmueble solo como TERRENO.

1.8 VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

INSCRIPCIÓN

De acuerdo a Partida N° 47347602:

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO
C00001

Adjudicado a favor de JUANA IDALIA JHONG DELGADO, casada con Fidel Tuesta Saldaña, en virtud de la Sustitución de Régimen de Patrimonio otorgada a su favor por su anterior co-propietario Fidel Tuesta Saldaña, por el valor de S/ 533,000.00. Así consta de ESCRITURA PÚBLICA del 08/06/1998.

1.9 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : Comercio Zonal – CZ.
Uso Actual : Local Comercial - Maderera La Soberana S.A.
Entorno : Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, locales comerciales, hostel, mercado Virgen del Rosario.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

N°077-2018-SGOP-GDU/MDB

La Municipalidad Distrital de Breña, en atención al Expediente N° 201804785 debidamente presentado por la Sr(a) LAUREL MARQUINA JAIME HIGIDIO, en cumplimiento a la Ley N° 29090, su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 011-2017 - VIVIENDA y al D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.

CERTIFICA:

Que, el inmueble ubicado en JR. LORETO N° 1580-1586-1590 esquina JR. CASTROVIRREYNA de URB. SAN GREGORIO BREÑA; de conformidad con el Plano y Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de Breña, aprobado con ORDENANZA N° 1017-07-MML, ORDENANZA N° 1347-10-MML y ORDENANZA N° 1765-13-MML; está calificado con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:

NORMAS TECNICAS	
ÁREA ESTRUCTURACIÓN URBANA	II
ZONIFICACIÓN	CZ (Comercio Zonal)
USOS PERMITIDOS	Uso Genérico CZ.- Comercio, Vivienda. Otros Usos.- Se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas según Ord. N°1017-MML, Anexo 02.
RETIRO MUNICIPAL (m.)	Jr. Loreto: 3.00 m., Jr. Castrovirreyna: 3.00m.

CUADRO DE USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM

USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA EDIFICACION (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO	DENSIDAD MÁXIMA
Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv.	1,300 Hab./Ha.
Multifamiliar	120	6	3	30%		
Multifamiliar	150	8	4 5(*)	35%		
Multifamiliar	200	10	5 6(*)	35%		
Multifamiliar	300	10	6 7(*)	35%		
Conjunto Residencial	1600	20	8	40%		

(*) Frente a parque y/o Avenida con un ancho mayor de 20.00 m.

CUADRO DE USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - RDA

USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA EDIFICACION (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO	DENSIDAD MÁXIMA
Multifamiliar	300	10	8	35%	1 cada 1.5 viv.	2,250 Hab. /Ha.
Multifamiliar	450	10	10 1.5 (a+r) (*)	40%		
Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r)	50%		

(*) Con frente a Avenidas con ancho mayor de 20.00 m.

Nota.- Para proyectos que se acogen al Programa Mi Vivienda, deberán respetar los Parámetros señalados en el D.S. N° 013-2013-VIVIENDA.

RNE Art.31.- En los conjuntos Residenciales y Quintas, conformados por viviendas unifamiliares, se permitirá el crecimiento hasta una altura máxima de 03 pisos.

**CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
N° 077-2018-SGOP-GDU/MDB**

CUADRO DE USO COMERCIO ZONAL – CZ

ALTURA DE EDIFICACIÓN	USOS PERMITIDOS	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
1.5 (a+r)	Residencial de Densidad Alta-RDA. Residencial de Densidad Media-RDM.	Existente o según Proyecto	No exigible para Uso Comercial. Los pisos destinados a Vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	Ver Ítem (1).

(1) El número mínimo de estacionamientos de una edificación comercial se determinará en base al cuadro de cálculo de estacionamientos. Indicado en la norma A.070 artículo 30.

Se otorga el presente CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS a solicitud del Sr(a). **LAUREL MARQUINA JAIME HIGIDIO**, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 29090, el D.S. N°011-2017 - VIVIENDA, D.S. N° 022-2016 -VIVIENDA y demás normas vigentes.

Documento otorgado sin el comprobante de pago por el derecho de trámite (gratuito), según el Artículo Primero del **DECRETO DE ALCALDIA N° 002-2016-A/MDB**.

Nota:

- El presente Certificado no constituye autorización alguna, ni titularidad. Solo constituye INFORMACION TECNICA BASICA respecto a la Normatividad Urbanística y a los Índices Edificatorios a la que está afecta el inmueble.
- El Retiro Municipal se mide dentro del lote a partir del límite de propiedad, como resultado del proceso de Habilitación Urbana.
- El presente Certificado tiene una vigencia de Treinta y seis (36) meses.

Breña, 07 de Marzo del 2018

 **MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE BREÑA**
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS


.....
Arq. MANUEL IVAN RIVERA VILLENNA
Sub Gerente (e)