

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
JUNIN

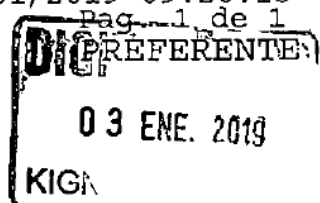
SEDE MANUEL ALONSO (Jr. Manuel Alonso Nro. 499)

Cargo de Ingreso de Escrito

( Centro de Distribucion General )  
24-2019

03/01/2019 09:20:15 1

Pag. 1 de 1



Cod. Digitalizacion: 0000000139-2019-ESC-JR-CI

-----  
Expediente :00601-2018-0-1501-JR-CI-05 F.Inicio: 26/03/2018 15:43:13  
Juzgado :5° JUZGADO CIVIL - Sede Central  
Documento :ESCRITO  
F.Ingreso : 03/01/2019 09:20:15 Folios: 10 Páginas:  
Presentado :TERCERO ARQ. VILMA L. GAMARRA PACHECO  
Especialista :HUACHOS BENITES ELIZABETH  
Cuantia :Indeterminado N Copias/Acomp : 2  
Dep Jud :0 SIN DEPOSITO JUDICIAL

Arancel :0 SIN TASAS

**\*SIN ARANCEL JUDICIAL\***

**\*SIN DERECHO DE NOTIFICACION\***

Sumilla :  
PRESENTA FACCION DE INVENTARIO

Observacion :

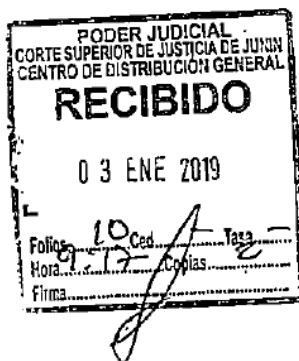
-----  
DEL CASTILLO GARCIA LEYDY GOLDY

Ventanilla 1

Módulo 1

PISO 1

-----  
Recibido



Esp. Legal : Elizabeth Huachos Benites  
Exp. N° : 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
Demandante : Manuel Villena Magnate  
Demandada : Soledad Durand Zuasnabar  
Materia : **FACCION DE INVENTARIO**  
Asunto : Presentación de Informe Pericial

## PERITAJE JUDICIAL

### **PERITO:**

Arq° **VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO** CAP N° 2634

**FECHA : 27 de diciembre del 2018**

*El Juez del Quinto Juzgado Civil de Huancayo*, ha nombrado a la Suscrita como Perito Judicial mediante Resolución N°8 de fecha 05 de octubre del 2018, con la finalidad de la elaboración de un Dictamen Pericial en la causa seguida por Don Manuel Villena Magnate contra Doña Soledad Durand Zuasnabar, siendo la materia FACCION DE INVENTARIO, por lo que elevo el siguiente Informe Pericial.

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### **I: OBJETIVO.-**

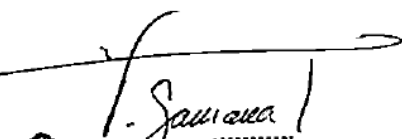
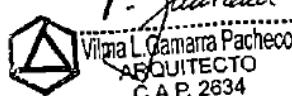
De acuerdo al mandato del Quinto Juzgado Civil de Huancayo se nombra como Perito Judicial a la suscrita, a fin de emitir un Dictamen Pericial referente a la “Valorización del Bien Inmueble Inventariado – ubicado en el Jr. Cuzco N° 258 – 260 – 262, Provincia de Huancayo y Departamento de Junín”.

### **II. ESTUDIO DE LA DOCUMENTACION EXISTENTE.-**

La suscrita ha realizado el estudio de los documentos del Expediente N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05 del presente proceso y de los que se han tenido a la vista que son los siguientes:

- Copia de la Partida Registral N° 07018795, donde se indica que los propietarios en sus inicios han sido los señores Salvador Mendieta Sánchez y esposa Irene Salaverry de Mendieta.
- Copia de la Escritura Pública de Compra – Venta de un inmueble, ante el Notario Público Dr. Gustavo Correa Miller, en calidad de vendedores el señor Salvador Mendieta Sánchez y esposa Sra. Irene Salaverry Monge de Mendieta a favor de Doña Soledad Durand Zuasnabar, con fecha 31 de Mayo del año 1980
- Se tuvo a la vista una copia del Servicio de Administración Tributaria de Huancayo a nombre de Doña Soledad Durand Zuasnabar.

### **III. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

**1. NOMBRE DE LA PERSONA NATURAL O JURIDICA QUE SOLICITA LA VALORIZACION.**

Quinta Juzgado Civil – Sede Central.

**2. NOMBRE DEL PROPIETARIO.**

Doña Soledad Durand Zuasnabar.

**3. METODO Y REGLAMENTACION EMPLEADA.**

La Tasación se formula por el método de Tasación Directa, teniendo en cuenta los Valores del mercado del terreno, igualmente las características predominantes de su Ubicación, acceso a las vías colindantes, el marco referencial de los Articulados pertinentes del Reglamento Nacional de Tasaciones, como son su Estado de Conservación, Antigüedad y otros.

Se tuvo en cuenta el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, Resolución Ministerial R:M: N° 172-2016-VIVIENDA y su modificatoria R:M: N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de noviembre del año 2017.

Los valores Unitarios para la Sierra aprobado con Resolución Ministerial N° 370-2018-VIVIENDA. De fecha 29 – 10 – 2018.

**4. FECHA DE INSPECCION OCULAR Y/O FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA TASACION.**

La Inspección Ocular se llevó a cabo el 17 de diciembre del año 2018.

**5. UBICACIÓN DEL PREDIO.**

El Predio a Valorizar se encuentra ubicado en el Jr. Cuzco cuya numeración de Finca son N° 258. 260 y 262, en el Distrito y provincia de Huancayo y Departamento de Junín.

**6. ZONIFICACION Y USO ACTUAL DEL INMUEBLE.**

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Huancayo, el Inmueble esta Zonificado en Zona de Comercio Metropolitano (CM).

El Uso es el de Vivienda y Comercio.

**7. AREA DEL INMUEBLE.**

El Inmueble tiene un Área de 430.00 m<sup>2</sup>. (según Escritura de Compra Venta).

El Inmueble tiene un Área de 430.00 m<sup>2</sup> (según levantamiento efectuado).

**8. LIMITES Y COLINDANCIAS.**

El Inmueble limuita:

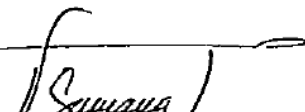
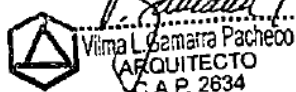
FRENTE : Con el Jr. Cuzco con 10.00 ml.

FONDO : Prop. de terceros con 10.00 ml.

DERECHA : Prop. de un Centro educativo con 43.00 ml.

IZQUIERDA : Prop. de Fam. Espinoza con 43.00 ml.

**9. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.**

  
  
Vilma L. Samarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634

El Inmueble consta de una Edificación de Material Rustico, de dos pisos hacia el frontis y hacia el lado derecho, con un pasadizo hacia el fondo por el lado izquierdo, la construcción se encuentra en estado deteriorado a punto de colapsar, en algunas zonas se ha desprendido el cielo raso, la cobertura el piso y muros, se menciona que se encuentra en estado inhabitable, ya que su construcción data de más de 50 años..

**10. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.**

MUROS	: Adobe
TECHO Y ENTREPISO	: Teja sobre viguería de madera
PISOS	: Madera Machihembrada (2do. Piso) Ladrillo y Cemento Pulido (1er. Piso)
PUERTAS Y VENTANAS	: Metálica (1er. Piso) Madera (2do. Piso)
REVESTIMIENTO	: Con yeso
BAÑOS	: con sanitarios completos (1er. y 2do. Piso)
INST. ELECT. Y SANIT.	: Sin empotrar.

**11. ANTIGUEDAD.**

El Predio materia del presente informe tiene aproximadamente 50 años de antigüedad.

**12. ESTADO DE CONSERVACION.**

El Predio materia del presente informe se encuentra en estado de deterioro y presenta muros, cobertura y pisos que se han desprendido, tal como se muestra en las fotografías que se adjuntan.

**13. SERVIDUMBRES.**

Los mismos inherentes al Predio, comprendiendo sus Entradas, Salidas, Aires, Usos, Costumbres, Mejoras, Instalaciones y todos los Derechos del Inmueble.

**14. CARACTERISTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO.**

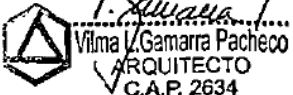
El Inmueble tiene el acceso principal por el Jr. Cuzco, cuya Sección es de 8.00 ml. con las veredas y calzada pavimentada, no está afecto a ensanche, cuenta con servicios de Instalaciones Eléctricas y Sanitarias, líneas telefónicas con conexión al Inmueble.

**15. GRAVAMENES Y CARGAS DEL PREDIO.**

No se conocen.

**16. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION.**

La información se ha obtenido del Expediente Judicial y otros que se han obtenido tanto de la Oficina Registral con Sede en Huancayo y otros documentos inherentes al Predio.

  
  
Vilma V. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTA  
C.A.P. 2634

#### **IV. TASACION DE LA PROPIEDAD:**

##### **A. Valor del terreno:**

Se considera para el Valor Comercial de la Oferta y Demanda, ponderando los valores del entorno de la propiedad, su ubicación, vías y accesibilidad, siendo el monto resultante de S/. 4,300.00 Soles por M2. de terreno.

$$\text{VT : S/. 4,300.00 x 430.00 M2. = S/. 1' 849,000.00 SOLES}$$

**SON: UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CON 00/100 SOLES.**

##### **B. Valor de la Edificación:**

La Edificación no se valoriza por estar DEPRECIADA, por el estado de conservación en la que se encuentra.

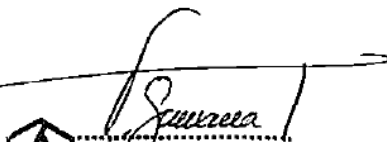

##### **C. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:**

$$\text{VT + VE = S/. 1' 849,000.00}$$

**SON: UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CON 00/100 SOLES.**

Es todo cuanto informo a Ud. Señor Magistrado para los fines pertinentes, indicando que el presente Informe Pericial, se ha elaborado con Independencia de Criterio Profesional y aplicando las normas vigentes.

Atentamente,

  
  
Vilma L. Samarra Pacheco  
ARQUITECTA  
C.A.P. 2634

##### **ANEXOS:**

-Se adjunta panel fotográfico.


EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634



SE APRECIA EL INMUEBLE DESDE EL INGRESO PRINCIPAL, UBICADO EN EL JR. CUZCO N° 258, 260 y 262. EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, VIVIENDA DE MATERIAL RUSTICO DE DOS PISOS, CON 04 PUERTAS DE INGRESO, SE MUESTRA EL ESTADO RUINOSO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.



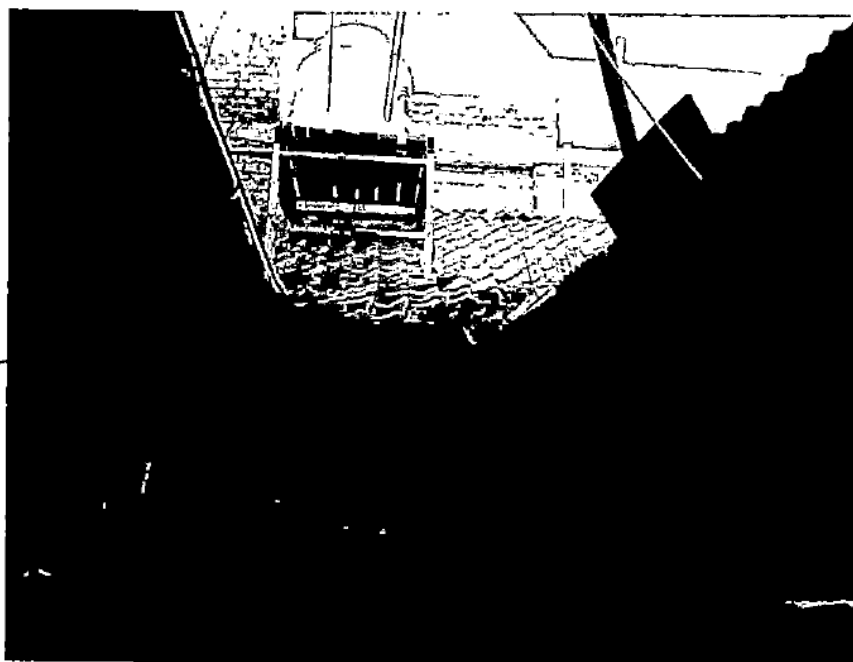
  
Vilma L. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634

EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634



SE APRECIA EL INMUEBLE DESDE EL INTERIOR, LOS MUROS Y EL TARRAJEO SE ENCUENTRAN EN ESTADO RUINOSO, A PUNTO DE DESPLOMARSE POR LOS AÑOS QUE TIENE DE CONSTRUIDO, EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO EN EL AÑO 1971.



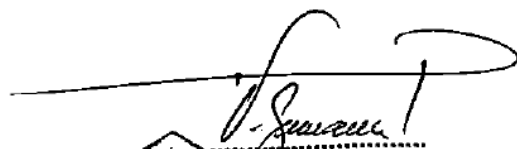

*Vilma L. Gamarra Pacheco*  
Vilma L. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634

EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634



SE APRECIA EL ESTADO DETERIORADO DEL INMUEBLE TANTO POR FUERA COMO POR LA PARTE INTERIOR, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ESTADO RUINOSO.

  
  
Vilma L. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634



EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634



SE APRECIA EL INMUEBLE DESDE EL INTERIOR, LOS MUROS Y EL TARRAJEO SE ENCUENTRAN EN ESTADO RUINOSO, A PUNTO DE DESPLOMARSE POR LOS AÑOS QUE TIENE DE CONSTRUIDO, EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO EN EL AÑO 1971.



  
Vilma U. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634

EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634

SE APRECIA EL SUMINISTRO ELECTRICO DEL INMUEBLE, SIGNADO BAJO EL NUMERO 67116023 Y EL PASADIZO DE INGRESO HACIA EL FONDO, DONDE SE TIENE UN AREA LIBRE QUE EN LA ACTUALIDAD SIRVE COMO DEPOSITO.



  
Vilma L. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2634

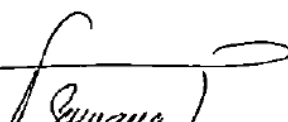
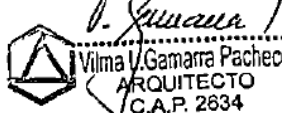
EXP. N° 00601-2018-0-1501-JR-CI-05  
5° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL – SEDE HUANCAYO

PERITO : ARQ° VILMA LILIANA GAMARRA PACHECO CAP 2634



SE APRECIA EL INMUEBLE DESDE EL INGRESO PRINCIPAL, UBICADO EN EL JR. CUZCO N° 258, 260 y 262. EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, VIVIENDA DE MATERIAL RUSTICO DE DOS PISOS, CON 04 PUERTAS DE INGRESO, SE MUESTRA EL ESTADO RUINOSO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.



  
  
Vilma V. Gamarra Pacheco  
ARQUITECTA  
C.A.P. 2634