

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO

FACULTAD DE INGENIERIA

ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERIA CIVIL



**“PROPUESTA DE NUEVA METODOLOGIA PARA
CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES EN LA PROVINCIA DE TRUJILLO”**

TESIS

**PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL
DE INGENIERO CIVIL**

LINEA DE INVESTIGACION: GESTION DE PROYECTOS

AUTOR:

Bach. TORREJON DAVALOS ERICK JOSEPH

Bach. SANTISTEBAN SIPIRAN JUAN CARLOS RUFINO

ASESOR:

Ing. Ms. Sc. VELÁSQUEZ DÍAZ, Gilberto Anaximandro.

TRUJILLO – PERU

2015 – 10.

DEDICATORIA.

A Dios, por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad.

Con todo mi cariño y amor para la persona que hizo todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños y darme la mano cuando sentía que el camino se terminaba a usted por siempre en mi corazón madre, Ana María.

A mis hermanos y hermanas quienes con su comprensión y apoyo cristalizaron mi carrera profesional.

ERICK JOSEPH

DEDICATORIA.

A Dios, por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad.

A mi padre Lorenzo Rufino y mi madre Sonia Edith, quien con su apoyo integral hicieron posible la culminación de mi meta trazada.

A mi esposa Jennifer Cristina, que con su comprensión y apoyo cristalizando mi carrera profesional.

JUAN CARLOS RUFINO

AGRADECIMIENTO

A nuestros padres, quienes desde pequeños forjaron en nosotros valores importantes como son la responsabilidad y la perseverancia, ello nos ayudó en la formación del presente trabajo.

A nuestro docente el Ing. Ms. Sc. Anaximandro Velásquez por brindarnos su guía y sabiduría en el desarrollo de la presente tesis.

PRESENTACION

Los tesisistas con el asesoramiento del Ing. Ms. Sc. G. Anaximandro Velásquez Díaz hemos preparado la siguiente tesis con el propósito de facilitar una guía que responda las inquietudes relacionadas con el tema de la valuación por medio de programa Microsoft Excel.

Se trata de un minucioso y arduo estudio de mercado deliberadamente analizado, documentada y elaborada por sus autores, en donde incluye todo lo correspondiente a la importancia, objetivos, anexos, etc.

El propósito fundamental de la tesis, como los mismos autores lo afirman, es crear un espacio de cultura que haga más fácil y comprensible la materia de valuación.

Ponemos esta tesis a disposición de los investigadores interesados en el estudio de valuaciones de terrenos y edificaciones.

Los tesisistas.

RESUMEN

El objetivo de esta tesis, consiste en la búsqueda de un Sistema que permita ser utilizado de forma eficiente y de fácil manejo para calcular el Valor Comercial de Bienes inmuebles.

Esta propuesta pretende demostrar cómo el proceso es la base gravable para fijar el valor del bien y que sirve de soporte para la toma de decisiones óptimas en el desarrollo sostenible del país, convirtiéndolo así en un resultado multipropósito.

Para el desarrollo del proyecto se utilizó la metodología de ciclo de vida clásico del desarrollo de sistemas, denominado valuación directa. El cual consiste de plantillas que evalúan y determinan los valores unitarios del terreno y de la edificación, apoyándose de las tablas de valores unitarios.

El sistema de cálculo se construirá en un archivo de Excel que conseguirá que, a partir de la introducción de las características del inmueble que se quiere valorar, calcule automáticamente el valor de mercado más probable

Se definió como objetivo general Aplicar una nueva Metodología para Calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo.

Finalmente para demostrar los múltiples beneficios de la información realizamos una discusión acerca de la variación en los valores por metro cuadrado de cada zona de Trujillo, así como la variación de estos dentro de cada zona evaluada.

ABSTRACT

The aim of this thesis is finding a system that allows it to be used in an efficient and easy to use to calculate the market value of real estate.

This proposal aims to demonstrate how the process is the basis for determining the taxable value of the property and serves as a support for making optimal decisions on sustainable development of the country, making it a multipurpose result.

For the project development methodology classic life cycle of systems development we were used, called direct valuation. Which consists of templates that assess and determine the unit value of the land and the building, leaning tables unit values.

The calculation system will be built on an Excel file that will get that from the introduction of the characteristics of the property you want to evaluate, automatically calculate the most likely market value

It was defined as general objective Applying a new methodology to calculate the market value of real estate in the Province of Trujillo.

Finally, to demonstrate the many benefits of information conducted a discussion about the variation in the values per square meter of each area of Trujillo and the variation of these within each area assessed.

ÍNDICE

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	iii
PRESENTACIÓN.....	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT.....	vi
ÍNDICE.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1 Antecedentes y Justificación del Problema	11
1.1.1 Antecedentes del Problema.....	11
1.1.2 Justificación del Problema	13
1.2 Formulación del Problema	14
1.3 Objetivos	14
1.3.1 Objetivo General.....	14
1.3.2 Objetivos Específicos	14
1.4 Hipótesis	15
1.5 Marco Teórico	15
II. MATERIAL Y METODOS	98
2.1 Material de Estudio	98
2.1.1 Población y Muestra	98
2.2 Métodos	98
2.2.1 Método.....	98
2.2.2 Técnica.....	99
2.2.3 Procedimiento.....	100

2.2.3.1 Recolección de Datos.....	100
2.2.3.2 Procesamiento de Datos	100
2.2.3.3 Análisis de Variables de Estudio	101
III. RESULTADOS	102
IV. CASOS.....	128
V. DISCUSIÓN.....	258
VI. CONCLUSIÓN.....	260
VII. RECOMENDACIÓN	263
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	264
IX. ANEXOS.....	265

I. INTRODUCCIÓN

La presente tesis es realizada con la finalidad de hacer ver la importancia de la realización de Valuaciones Comerciales de Bienes Inmuebles aplicando una nueva metodología en la Provincia de Trujillo, ya que es un punto muy importante que nos permite tener un conocimiento más veraz de los diferentes valores de los terrenos así como; evaluar, verificar y comparar los diferentes valores de las edificaciones que hay en una determinada zona.

El valor comercial aplicado al inmueble es probablemente el principal debate en los procesos de actualización, por su característica subjetiva y su complejo sistema de valoración. Esta naturaleza compleja del valor comercial implica varios procedimientos analíticos en su creación y aplicación, como el determinar el valor unitario de suelo y construcción.

El presente trabajo está enfocado en la importancia de poder contar un método de valuación confiable, de fácil interpretación, ya que funciona por medio de tablas, que permiten conocer el valor inmobiliario en la Provincia de Trujillo.

Una valuación es la estimación del valor de un bien inmueble, basada en la Investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes; también sirve para determinar la rentabilidad, factibilidad, demanda, oferta y las posibilidades de financiamiento de proyectos en los que están de alguna manera involucrados.

Realizar un avalúo sirve para determinar el valor de un bien.

Para realizar un avalúo, el valuador lleva a cabo un análisis y emite opiniones o conclusiones relacionadas con el carácter, calidad, valor o utilidad de intereses o aspectos específicos de determinados bienes. La valuación de bienes comprende una investigación selectiva de áreas apropiadas al mercado; La recolección de datos pertinentes, el empleo de las técnicas analíticas Correspondientes y la aplicación de conocimientos, experiencia y juicio Profesional para obtener una solución apropiada a un problema de avalúo.

El análisis de datos relacionados con el problema, da principio con una Investigación de tendencias observadas en los niveles del mercado. Esto Ayuda al valuador a comprender los factores que afectan el valor de los bienes en un área específica.

1.1.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

"INGENIERIA DE VALUACIONES COMERCIALES DE TERRENOS EN LA ZONA DEL REAL PLAZA - MALL AVENTURA PLAZA – TRUJILLO

Autores: RODRÍGUEZ PEÑA, MARIA DE LOS ANGELES/NUÑEZ VELÁSQUEZ, VICTOR AUGUSTO

Año: 2009

País: Perú

RESUMEN:

Los autores, sugieren la actualización continua considerando las variaciones importantes para el mejor funcionamiento del modelo.

"METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA CASCO Y MAQUINARIA MARÍTIMA BASADA EN INGENIERÍA DE TASACIONES"

Autor: Nelson Armando Hidalgo León

Año: 2013

País: Guayaquil – Ecuador

RESUMEN

Para la valuación de edificaciones se acepta generalmente, el método del costo o reposición depreciado; el objetivo del trabajo fue analizar las incongruencias que se presentan en el proceso de valuación, cuando por su emplazamiento las mismas están expuestas a riesgo sísmico. Se analizó cómo el valor de reposición nuevo se incrementa por los requerimientos del diseño sismoresistente, debido a un aumento de la cuantía de acero, secciones de los elementos estructurales y calidad de los materiales; entre otros factores. Pero al considerar en la depreciación, de acuerdo con la metodología vigente, solo la edad y el estado técnico, se obvia la obsolescencia técnica de la edificación cuando no cumple los requerimientos de la norma. Esto demuestra la necesidad de incorporar los factores que determinan el riesgo sísmico a la metodología de depreciación, como una obsolescencia técnica presente en la edificación,

lo cual permitiría obtener valores de los inmuebles más cercanos a la realidad.

“INDEPENDIZACIÓN DE UNA UNIDAD INMOBILIARIA SUJETA A LOS REGÍMENES ESTABLECIDOS EN LA LEY Nº27157”

Autor: Oblitas Morí Edward Nazar/ Milla Echevarría Alejandro Juvenal

Año: 2011

País: Perú

RESUMEN

En su trabajo de investigación para optar el título de Ingeniero Civil, en la Universidad Privada Antenor Orrego, titulado: Independización de una Unidad Inmobiliaria Sujeta a los Regímenes Establecidos en la Ley Nº27157. El trabajo empieza con la importancia que tiene la Ley y con una descripción general, además se ha desarrollado puntos importantes que detallan el procedimiento a realizar para una independización de un Bien Inmueble haciendo un análisis de los títulos y capítulos que en ella se contienen que han sido aplicados al trabajo realizado.

“VALUACIONES DE BIENES INMUEBLES, IMPORTANCIA Y APLICACIÓN”

Autor: ZAMUDIO ZELADA, GISSELA JANETT

Año: 2002

País: Perú

RESUMEN

La presente investigación señala la importancia de las valuaciones de bienes inmuebles, tanto urbanos como no urbanos, estos servicios son muy solicitados en el campo comercial como judicial, que determinan transacciones comerciales y sentencias judiciales de mucha importancia. El conocimiento de la normatividad vigente, como la eficiente acción técnica e interpretación de códigos y reglamentos con relación al bien Inmueble objeto de la valuación, hará que el ingeniero o arquitecto preste El avance de los movimientos sociales, multiplicaron la importancia de las

tasaciones, tanto como para que el estado o empresas privadas adquieran terrenos para la explotación urbanística, y adjudicarla luego a los ciudadanos de bajos recursos, un claro ejemplo de este es el programa mi vivienda el cual está beneficiando a miles de ciudadanos, esto trae consigo nuevos inconvenientes y las consecuencias de utilizar métodos tradicionales para medir los precios cuando se han producido cambios sustanciales en calidad. Sin embargo, hay otras áreas en las que la medición adecuada de los precios ajustados por calidad tiene implicaciones de importancia. Esperamos que este trabajo dé lugar a nuevas discusiones sobre las alternativas existentes para estimar los precios de terrenos.

1.1.2 JUSTIFICACION DEL PROBLEMA

a) Científico:

- Permitirá determinar la valuación de bienes inmuebles aplicando una nueva metodología.
- Permitirá conocer las dimensiones del Método Comercial en la determinación del valor del bien inmueble y señalar los aspectos fuertes y aspectos débiles de este, a fin de que puedan promoverlos y reforzarlos mediante un plan de acción.
- Promoverá el diagnóstico de los valores de los bienes inmuebles en la Provincia de Trujillo 2015.

b) Social:

- Contribuirá a que los potenciales compradores tengan conocimiento de la existencia del estudio de mercado, así como de su disponibilidad y precio bienes inmuebles la Provincia de Trujillo.

1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

¿De qué manera se puede aplicar una nueva metodología en el Cálculo del Valor Comercial de bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo?

1.3 OBJETIVOS

- **Objetivo General**

Diseñar una nueva Metodología para Calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo.

- **Objetivos Específicos**

- Hacer un estudio de mercado del valor comercial de terrenos en la Provincia de Trujillo.
- Mantener actualizado los datos y registros de los valores comerciales de terrenos en la Provincia de Trujillo.
- Analizar los resultados obtenidos según el método de valuación a partir de un mercado ideal, transparente y perfecto.
- Hacer un estudio de mercado del valor comercial de edificación en la Provincia de Trujillo.
- Aplicar el programa Microsoft Office Excel 2010 para el cálculo del Valor Comercial.

1.4 HIPOTESIS

La necesidad de realizar un estudio, que permitiera encontrar un sistema de factores que sean empleados sin tanta subjetividad, en la Valuación Comercial de Bienes Inmuebles, utilizando para ello las principales características que determinan el valor de un bien inmueble.

1.5 MARCO TEORICO

La Ingeniería de valuaciones de Bienes Inmuebles, tanto los urbanos como los no urbanos, son servicios muy solicitados:

1. En el campo judicial determinan sentencias judiciales.
2. En el Sistema Financiero o Comercial determinan transacciones comerciales de mucha importancia, dentro de los miembros de una sociedad.
3. En las circunstancias actuales constituye una actividad que genera opciones de trabajo, fundamentalmente para los Ingenieros y Arquitectos.

Para que reste mejor sus servicios a la comunidad y al país El Perito

- Debe tener conocimiento de la normatividad vigente.
- La eficiente acción técnica.
- Interpretación de códigos y reglamentos en relación al bien inmueble objeto de la tasación.

VALUACION O TASACION

Se entiende Ingeniería de valuaciones de Bienes Inmuebles al procedimiento mediante el cual el perito tasador:

- Estudia el bien.
- Analiza y

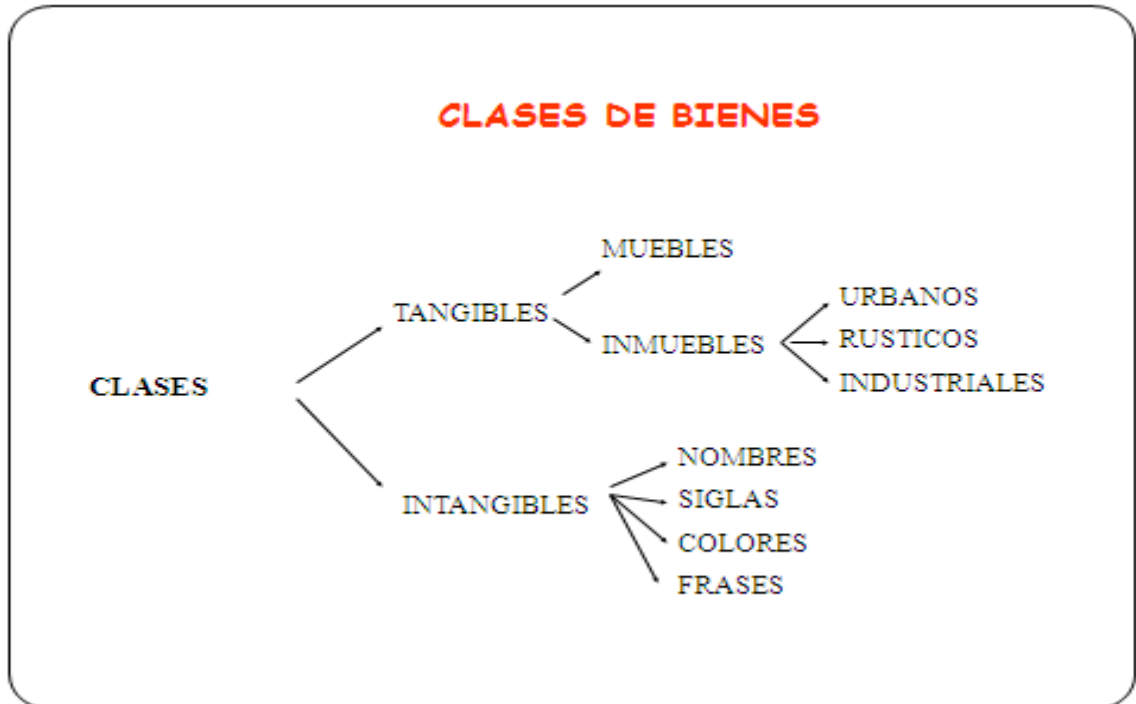
- Dictamina sus cualidades y características en determinada fecha. Para establecer su justiprecio de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Tasaciones.

JUSTIPRECIO

Es la estimación del valor razonable y justo de un bien. (Artículo I.02)

PERITO TASADOR

Se denomina perito tasador al profesional colegiado que en razón de sus estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien.



BIENES TANGIBLES

Son los objetos que podemos distinguir con nuestros sentidos. Son objetivos.

Los bienes tangibles pueden ser muebles e inmuebles. Para aclarar este concepto citaremos fielmente los que están contenidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones en actual vigencia.

Para los efectos de este reglamento y según lo dispuesto en el art. 885 del código civil son bienes inmuebles:

- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua, y las aguas vivas o estanciales.
- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- Las naves y aeronaves.
- Los diques y muelles.
- Los pontones, plataformas y edificios flotantes.
- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- Las estaciones, vías de ferrocarriles y el material rodante afecto al servicio.
- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

BIENES INTANGIBLES

Es el valor de aquella parte de la propiedad que no tiene existencia física. Son los bienes figurativos aquellos que no son objetivos, es decir no se pueden tocar, sentir. Estos pueden ser:

- Nombres. Ejemplo: Coca Cola, D'Onofrio, etc.
- Siglas. Ejemplo: UPAO, SIMA, SAGA, CAPECO, etc.
- Colores (mezclas o combinaciones). Ejemplo: el partido PPC utiliza los colores verde y rojo en líneas. Telefónica (verde y azul)

VALUACION DEL PREDIO

Consiste en la determinación del valor de todos sus componentes, en términos de:

- Terreno.
- Edificaciones.
- Obras complementarias y
- Eventuales valores intangibles.

A los componentes físicos se les aplicará, según los casos:

- Los factores de depreciación por antigüedad.
- Estado de conservación que está determinado en el presente reglamento.
- Y los valores intangibles, si los hubiere, deberán ser determinados y justificados debidamente por el perito. (Artículo II.A.06)

PREDIO URBANO

Se considera predio urbano a los terrenos urbanos, a las edificaciones y sus obras complementarias. (Artículo II.A.01)

TERRENO URBANO

Considérese terreno urbano al que está situado en centro poblado y se destine a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios del centro poblado y los que tengan terminadas y recepcionadas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente. (Artículo II.A.02)

EDIFICACION

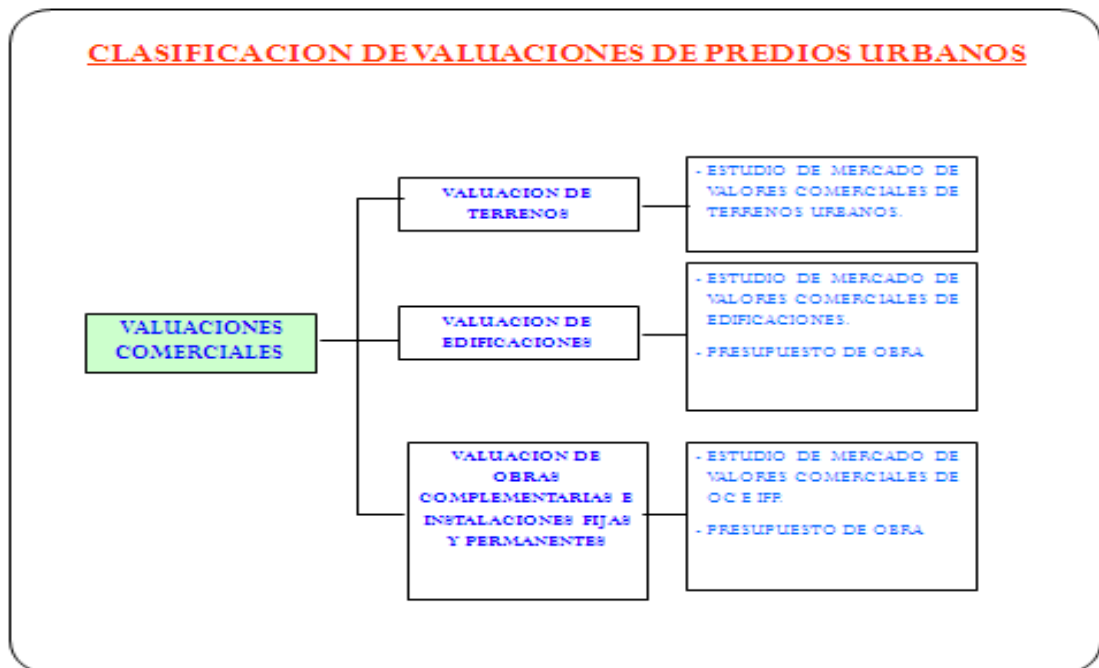
Se entiende por edificaciones a las construcciones o fábricas en general. (Artículo II.A.03)

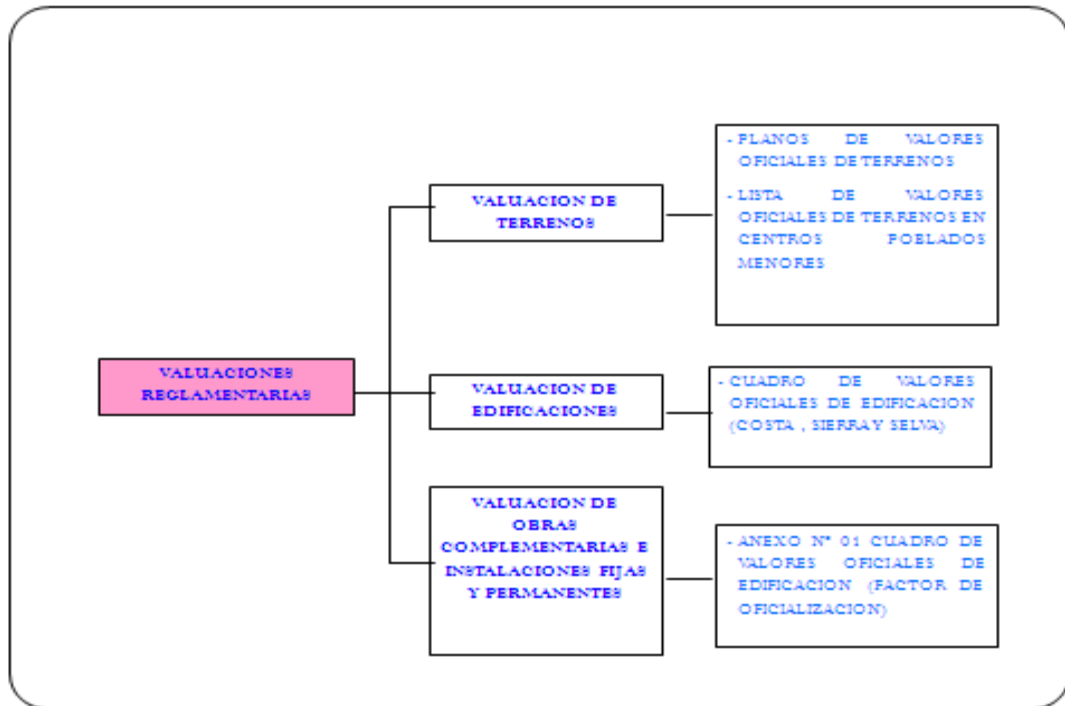
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Son parte integrantes y funcionales del predio, tales como:

- Cercos.
- Instalaciones de bombeo.
- Cisternas de agua y desagüe con sus equipos.
- Tanques elevados.
- Instalaciones exteriores de alumbrado y agua.
- Ascensores con sus equipos.
- Instalaciones contra incendios.

- Instalaciones de aire acondicionado.
- Piscinas.
- Excavación de sótanos.
- Subestación eléctrica.
- Pozos de agua con equipo de bombeo.
- Pavimentos exteriores.
- Jardines.
- Zona de estacionamiento.
- Zona de recreación.
- Y otros que a juicio del perito tasador puedan ser calificadas como tales. (Artículo II.A.04)





VALUACIONES COMERCIALES

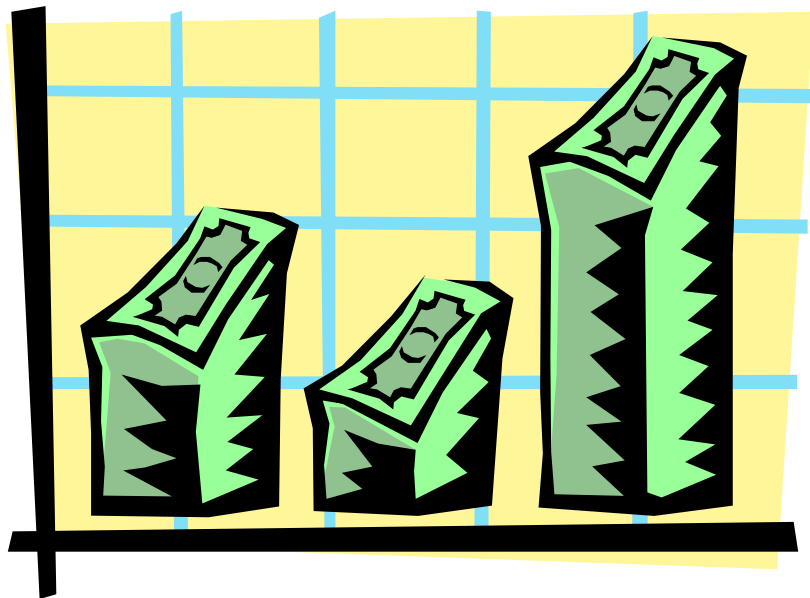
Se llama valuación comercial a aquella que utiliza valores de mercado que son producto de un análisis y estudio de las características del bien a valorizar, comparándolo con otros bienes cuyos valores son conocidos y efectuando un análisis de los elementos que los conforman considerando los factores que pudieran influenciar a este bien.



El valor comercial es aquel determinado por las leyes de la oferta y la demanda, en función del mercado.

VALOR MERCADO

El valor de mercado es el precio más alto estimado en términos de dinero que una propiedad que es expuesta para la venta, en un tiempo razonable, pueda producir al haber encontrado un comprador; y de manera tal que el adquirente del bien tenga conocimiento de todos los usos a los cuales pueda ser destinado la propiedad.



CONCEPTOS GENERALES DE VALOR:

EL VALOR:

Se define como el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.

En economía se define como el resultante de una apreciación comparativa entre dos o más bienes, estableciéndose dos conceptos básicos:

- El valor de uso: subjetivo e individual, es el valor que el hombre confiere a las cosas de acuerdo con lo que para el significan.

- El valor de cambio: social y objetivo, es la relación que existe entre dos bienes susceptibles de ser cambiados.

El valor de cambio no existe si el bien no posee utilidad alguna.

ELEMENTOS DEL VALOR

El concepto de valor está conformado por varios elementos que lo caracterizan: Necesidad: El valor tiene lugar, porque existe una necesidad individual o colectiva, real o imaginaria para obtener los bienes.

Utilidad: El bien cuyo valor se establece, debe ser útil, es decir suficiente para satisfacer una necesidad.

Costo: Los bienes tienen un costo conformado por los gastos que se hacen en tiempo, esfuerzo, proyecto y dinero para obtenerlos.

Conocimiento de la utilidad: Los bienes se producen porque el hombre es consciente o percibe que un bien es apto para satisfacer una necesidad. En las valuaciones se establece en realidad el concepto de “valor de cambio”.

CATASTRO

Censo y padrón estadístico de los bienes inmuebles de una zona. Es un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

El plano de Valores Unitarios de Terrenos es una base de datos de bienes inmuebles y terrenos vacíos de una provincia o de un municipio.

Proceso para la realización de un Planos de Valores Unitarios De Terrenos.

TOMA DE DATOS

Hoy en día, el proceso de toma de datos se ha ampliado aumentando opciones para obtener las fuentes:

- Fuente Propia: consiste en ir directo a la fuente de investigación, en este caso sería a las urbanizaciones asignadas, a tomar los datos encontrados directamente.
- Fuente Periodística: consiste en encontrar los datos necesarios en una revista de clasificados o un periódico.
- Fuente Virtual: consiste en encontrar los datos necesarios a través de internet.
- Para este paso es recomendable buscar primero en las fuentes periodísticas y virtuales, ya que son las que no requieren de mucho tiempo, una vez tomados todos los datos posibles, se procederá a verificar y a buscar más datos usando la fuente propia.

DATOS A TOMAR

Acá encontraremos dos conjuntos de datos necesarios a tomar.

Si es terreno: los datos a tomar serán los siguientes

- Dirección exacta
- Área total
- Medida de frente
- Medida de fondo
- Valor total del terreno

#	DIRECCIÓN EXACTA	AREA TOTAL (m ²)	FRONTERA (m)	FONDO (m)	VALOR TOTAL (\$)
1					
2					
3					

Si es edificación: los datos a tomar serán los siguientes

- Dirección exacta
- Área total
- Medida de frente

- Medida de fondo
- Antigüedad
- Materiales predominantes
- Área construida (por número de pisos).
- Valor total

#	DIRECCION EXACTA	AREA (m ²)	FRONTERA (m)	FONDO (m)	ANTIGUEDAD	MATERIALES PREDOMINANTES	AREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR TOTAL (\$)
1								
2								
3								

FOTOS

Las fotos preferentemente serán tomadas de forma panorámica, cubriendo el terreno (edificación) y sus laterales.

Como podemos apreciar en la imagen la toma mínima puede hacerse con un barrido panorámico o en tres tomas, siendo esta la toma mínima, no habría ningún inconveniente en hacer una tomas amplia.

PROCESAMIENTO DE DATOS

Una vez tengamos tomados los datos necesarios, sea por diferentes fuentes; procederemos a hallar los datos que tenemos que encontrar.

El principal dato a encontrar es el de precio unitario de terreno, o sea precio de terreno por metro cuadrado, para facilitar el llenado de este valor al plano catastral, se toma el dato aproximado al múltiplo de cinco más cercano por exceso.

Para hallar este valor es necesario encontrar otros valores en el camino, a continuación, se explicara el procedimiento.

Precio unitario comercial de edificación: este valor se halla conociendo los materiales predominantes de la edificación.

- Muros y columnas
- Techos
- Pisos
- Puertas y Ventanas
- Revestimiento
- Baños
- Instalaciones eléctricas y sanitarias
- Depreciación: este factor depende directamente de la antigüedad y estado de la edificación.

Precio unitario real de la edificación: este valor lo hallamos con la siguiente formula; Precio unitario comercial de edificación – (Precio unitario comercial de edificación * depreciación).

Valor total de la edificación: este valor lo hallamos con la siguiente formula; Precio unitario real * (Área construida piso 1 + Área construida piso 2 + Área construida piso n).

Valor total del terreno: este valor lo hallamos con la siguiente formula; Valor total – Valor total de la edificación.

Valor del terreno por metro cuadrado: este valor lo hayamos finalmente mediante la fórmula; (Valor total del terreno) / (Área total).

BIENES

Es el objeto, que uno se adjudica como patrimonio.

El Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Se aprueban mediante:

Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, El Peruano del 13 de mayo del 2007. Fue aprobado el nuevo Reglamento Nacional de Tasaciones, el que debe ser tomado en cuenta para la fiscalización de las valorizaciones efectuadas a las instalaciones fijas y permanentes de los inmuebles. Tales valorizaciones son efectuadas por la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones, de acuerdo a lo establecido por la Ley.

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones se considera como obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes todas las que se encuentran adheridas físicamente al suelo o a la construcción, y no pueden ser separadas de éstos sin destruir, deteriorar, ni alterar el valor del predio porque son parte integrante y funcional de éste, tales como cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, y otros que a juicio del perito valuador puedan ser calificados como tales en el caso de la valuación reglamentaria de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, de estar ubicadas en una edificación techada e incluidas en los cuadros de los valores unitarios oficiales de edificación, se valorizará de conformidad a dichos cuadros. En caso de no estar incluidas en los cuadros mencionados o ser exteriores a la edificación techada se deberá efectuar los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con precios a la fecha de los valores unitarios oficiales de edificación, exclusivamente al costo directo real; es decir sin tomar en cuenta gastos generales, dirección técnica, utilidad e impuestos.

La RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 126-2007-VIVIENDA, dada en Lima, 7 de mayo de 2007. Que, mediante Ley N° 27792 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se estableció que el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, es un Organismo Público Descentralizado de dicho Sector y que, por el Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA se aprueba la fusión por absorción del Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; que mediante Oficio N° 2376-2006-

VIVIENDA-CLC, la Presidenta de la Comisión Liquidadora del CONATA solicita se expida la correspondiente Resolución Ministerial aprobando el nuevo Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

Que, por la Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA, se dispuso la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa de CONATA; de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27792, el Decreto Supremo N° 002- 2002-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA; SE RESUELVE:

Aprobación del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú
Apruébese el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, el cual consta de seis (6) Títulos, treinta y uno (31) Capítulos y doscientos nueve (209) Artículos, el cual forma parte integrante de la presente Resolución. Y en su: Artículo 2º.-Derógase la Resolución Ministerial N° 098-2006-VIVIENDA.

UBICACIÓN

La zona del presente estudio se encuentra ubicada al Norte del País, con una altura de 15 a 80 m.s.n.m.

CLIMA

Trujillo por su altitud se encuentra en la región Costa lo que determina que su clima sea templado, Húmedo; soleado durante el día, pero frío durante la noche en invierno y cálido en el verano. Su temperatura media anual es de 20°C.

La mayoría de los estudios sobre valores de terrenos en los últimos 30 años han relacionado tres tipos de factores como determinantes. Estos son la micro-localización que mide características del barrio en que se encuentra el sitio, la macro-localización que mide las características de la

ciudad como red de transporte, ubicación del sitio en la ciudad y accesibilidad al centro. Por último factores generales como tamaño de la ciudad, crecimiento urbano, etc. Estos tres tipos de factores permiten explicar el precio del suelo en tres niveles sucesivos. El primero, relacionado con factores de micro-localización es explicar el precio del terreno o lote en el barrio correspondiente en relación al precio medio de los terrenos del barrio.

El segundo relacionado con factores de macro-localización, es explicar la diferencia de precio entre ellos en relación al precio medio de la ciudad. El tercer nivel consiste en explicar la variabilidad de los precios en el tiempo. Por lo tanto es posible concluir que el incremento del valor del suelo urbano se debe a las características locales de la Zona, la densificación del centro urbano. Esto se confirma por el hecho que justamente las zonas con más recursos y mayor accesibilidad a los centros comerciales, universidades, lugares de mayor acceso a vías, sean las que presenten mayor valor del suelo. Como en el crecimiento de una ciudad intervienen las personas son sus propias razones de instalarse en una ciudad las que generan externalidades positivas en ésta y contribuye a incrementar el valor de los suelos. Aun cuando se aprecia que el suelo está en directa relación con la distancia al centro, no es la única variable que la influye. Por ello se hará un ordenamiento del tipo materiales que influyen en el valor del suelo.

En el presente trabajo los factores de accesibilidad local que se relaciona con la ubicación y su proximidad a ciertos servicios valorables y apetecibles como comercio, establecimientos educacionales, lugares de entretenimiento, para el desarrollo de este estudio contamos con diferentes materiales y métodos.

MATERIALES

Los materiales de los cuales nos agenciamos son los siguientes:

- **TERRENOS EN LA VENTA**

Esta información se obtuvo a través de periódicos, carteles, internet, avisos publicitarios y otras fuentes de información.

- **COPIA LITERAL DE DOMINIO, TITULO DE PROPIEDAD, PARTIDA ELECTRONICA, FICHA REGISTRAL**

Para verificar la información y se confirme los datos, con los diferentes documentos que se cuenta.

- **PROGRAMAS PARA PROCESAMIENTO DE DATOS**

En este caso utilizamos el programa Microsoft Excel, pero adicionalmente también se pueden procesar los datos en el programa Arch View.

METODOS

La investigación de tipo exploratoria la cual está orientada a la búsqueda de información, partiendo de una base de datos, para llegar a un minucioso estudio de mercado. Ésta metodología está en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones.

PREDIO URBANO

Se considera como tal, tanto a los terrenos urbanos, como a las construcciones e instalaciones complementarias fijas y pertinentes que existen en los mismos.

Se considera terreno urbano al que está situado en centro poblado y se destine a vivienda o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios propios del centro poblado y los que tengan determinadas todas las obra de habilitación urbana correspondientes al proyecto. No son terrenos urbanos las islas rústicas, ni los terrenos rústicos ubicados en zona de expansión urbana. Se entiende por construcciones las edificaciones o fábricas en general; y

por instalaciones complementarias fijas y permanentes, las que están adheridas físicamente al suelo o a la construcción y no pueden ser separadas de estos sin destruir, deteriorar o alterar el predio, o disminuir apreciablemente su valor, por constituir partes integrantes y funcionales del mismo, tales como cercos instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores de alumbrado y agua, ascensores, instalaciones contra incendios y otras que a juicio del Perito tasador puedan ser calificadas como tales.

VALOR ARANCELARIO

En el caso urbano, es el valor unitario por metro cuadrado, correspondiente a un terreno, determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones y aprobado por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción; su vigencia es de un año, mediante la Resolución Ministerial pertinente. Del mismo modo el Ministerio de Vivienda antes CONATA fija los valores unitarios por metro cuadrado de las edificaciones según las regiones y categorías y partidas globales de las obras. Estos valores unitarios por metro cuadrado (arancelarios) son susceptibles de actualización, aplicándose el Índice de Costo de vida del INEI, que elabora para Lima Metropolitana.

VALOR COMERCIAL

Es el justiprecio, determinado por las leyes de Oferta y Demanda, y en función del mercado; siendo muy importante para ello, tomar en cuenta la "Dinámica de Desarrollo de la Zona" donde se ubica el predio; así como los factores del entorno.

Para el efecto, es recomendable analizar entre otras variables; Consolidación Urbana de la Zona, Tipos de edificaciones del entorno, Uso del suelo urbano, Conservación de áreas públicas.

Avenidas principales se delimitan por la zona, Las edificaciones tendrán el valor tal que permitan el análisis de costos pertinentes; y por partidas globales comerciales.

TASACIÓN DIRECTA

Es la que corresponde, en el caso de tasación urbana, a la determinación del valor de los componentes físicos del predio, o sea el valor del terreno, más el de sus edificaciones o construcciones, más el de sus obras complementarias, las instalaciones fijas permanentes. A este monto se añaden los valores intangibles del precio, si los hubiere y que el Perito justifique debidamente.

Se hace notar que la aplicación de los valores arancelarios o comerciales están en función del objeto de la tasación, y para los fines que puedan contener su valoración, se hace tomando en cuenta el capítulo III del Reglamento General de Tasaciones del Perú (Art. 2.3 01 a1 2.3.13).

CONCEPTO DE TASACION O VALUACION

El Reglamento General de Tasaciones del Perú, documento técnico formulado por el Consejo Nacional de Tasaciones del Perú, señala en su Artículo 1.1.02: se entiende por tasación o valuación el procedimiento mediante el cual un perito estudia el bien, analiza y determina sus cualidades y características en determinado momento, para luego, en base a las mismas; y con sujeción a las normas que sean del caso, calcula y establece su justo precio.

El antiguo Reglamento General de Tasaciones del Perú define así: Tasación o Valuación es la estimación del precio que tiene un bien, total o parcialmente considerado en determinada condición de lugar y tiempo.

En el Diccionario INDITECNOR de Valuaciones se lee: Tasación o Valuación: La apreciación del valor que tenga en determinada fecha el todo o parte de un bien o cosa. La técnica de estimar comercialmente o para efectos legales el valor de los inmuebles y de otros bienes, el

trabajo técnico que comprende un conjunto de razonamientos, inspecciones y cálculos tendientes a determinar el valor de un bien.

El Ingeniero o Arquitecto Valuador: En nuestro país, y asimismo en otros, la práctica de la Ingeniería de Valuaciones es una labor técnico legal porque está fundada en Normas y Reglamentos Oficiales de Valuaciones, tomando en cuenta además las disposiciones del Código sobre la propiedad. En consecuencia, creemos que el profesional que ejerce la especialidad de Valuaciones requiere tener sólidos conocimientos en los siguientes aspectos:

- a) Especialidad de "la Ingeniería o Arquitectura; en lo penitente.
- b) Ingeniería Económica.
- c) Matemáticas Financieras.
- d) Código Civil: Especialmente en la parte de los Derechos Reales.
- e) Dispositivos Legales: Reglamento General de Tasaciones del Perú.
- f) Valores Oficiales y Valores de Mercado referidos a bienes inmuebles.
- g) Reglamento Nacional de Construcciones.
- h) Otras Reglamentaciones.- Ley y Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

TIPOS DE TASACIÓN

Tasación Arancelaria

Es aquella en la que para determinar el valor de un bien, predominantemente se emplea los valores unitarios oficiales de edificación, según cada región; y los valores arancelarios de los terrenos, los cuales se aprueban y actualicen anualmente mediante Resoluciones Ministeriales. Existen planos arancelarios, para los terrenos, que contienen números arancelarios que se actualizan mediante un factor. También se hace lo propio con los aranceles de pequeños poblados y áreas rústicas.

Tasación Arancelaria Actualizada

Es aquella Tasación Arancelaria que es actualizada a la fecha, empleando para ello la variación porcentual acumulada del índice de Precios al consumidor, según cada ciudad, que elabora mensualmente el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI.

Tasación Comercial

Es aquella en la que se determina sus Valores Unitarios en función a Precio de Mercado, por el Método de Tasación Directa; previa inspección ocular, obtenido en base a datos de campo o aplicando valores contenidos en informaciones especializadas y vigentes.

Muchos conviene en hacer Análisis de Costo detallado, sobretodo en obras complementarias e Instalaciones Fijas.

Algunas veces es conveniente para casos extremos, hacer un Análisis de Tasación Indirecta en Base de la Renta que produce el Predio o inmueble. También actualmente se usa el Valor de Realización Inmediata el cual hay que determinarlo por un Factor de Corrección. Asimismo es un dato importante para el medio financiero, el Costo total por m² de Área Techada o el Valor de Alquiler del Inmueble por m² de terreno.

USOS DE LA INFORMACION ARANCELARIA

La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las administraciones estatales, autónoma y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.

Además de la función tributaria, en los últimos años se han incrementado notablemente los usos y utilidades de la información catastral por parte de Administraciones, ciudadanos y empresas. Como novedad más reciente en este ámbito cabe citar el servicio de descarga masiva de información

catastral, disponible desde 31 de octubre del 2014 y que pone gratuitamente a disposición de empresas y particulares la información catastral, incluyendo la posibilidad de su reutilización.

EL CATASTRO Y EL PLANEAMIENTO EN EL PERU

El tema del catastro urbano en muchas ciudades de nuestro país, es un tema todavía desentendido. Generalmente son realizados con el propósito, muchas veces cuestionable, de únicamente incrementar la recaudación por impuesto predial; en otras, porque lo establece el marco legal y normativo vigente, sin realizar un previo análisis para que va a ser utilizado ó si es positiva la evaluación costo – beneficio, y; lo que es peor, en muchas municipalidades pequeñas del país, todavía se confunde al catastro urbano con el plan urbano.

Por otro lado, en las últimas décadas, la formulación de planes urbanos y la elaboración de catastros urbanos en el Perú han recorrido caminos independientes; mientras que los primeros preocupados fundamentalmente por esquematizar y reglamentar la zonificación de los usos del suelo y el sistema vial, sin considerar aspectos como la propiedad y rentabilidad del suelo, y; los segundos, con una visión netamente fiscalizadora y aplicable principalmente a ciudades donde, por los niveles de desarrollo urbano, es rentable su ejecución.

En el presente documento, se pretende relevar las informaciones provenientes del catastro urbano para ser utilizadas en el mejor conocimiento, tratamiento de los problemas urbanos de las ciudades del Perú; así como formular planteamientos para enfrentarlos.

Con este propósito se ha realizado un análisis de la conformación urbana y clasificación general de centros urbanos en el Perú, para luego identificar los principales problemas por niveles de ciudades. En una segunda parte, revisaremos la situación general del catastro en el Perú,

resaltando la situación del catastro urbano y su relevancia como soporte financiero y en la planificación urbana.

Finalmente, y como aporte del presente documento, brindaremos algunas sugerencias para el aprovechamiento del catastro en el planeamiento urbano, lo que esperamos contribuya a poner el tema del catastro urbano en el debate y crear la necesidad de articularlo a otros sistemas de información, que nos permitan prever y orientar las decisiones en el permanente proceso de urbanización de nuestras ciudades.

1. LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ

Se estima que en el presente año, la población urbana en el Perú sea aproximadamente del orden del 75%. Esta se ubica preferentemente en la Costa, que alberga el 73%; en la sierra alcanza el 22% y; en la selva apenas el 5% de la población urbana nacional.

Con el afán de poder esquematizar las proporciones de centros urbanos en el Perú, a fin de dimensionar la complejidad y las necesidades de regulación, intervención o provisión de infraestructura y servicios, nos hemos atrevido a realizar una clasificación que considera tres criterios fundamentales que caracterizan los niveles de centros urbanos en el país: volumen de población, niveles de dinamismo económico y, niveles de servicio. Así podemos caracterizar a los distintos niveles de centros urbanos:

a) Área Metropolitana Lima-Callao

Considerada la primera Metrópoli Nacional, sus características urbanas son particulares y únicas en todo el territorio nacional, alberga aproximadamente al 30 % de la población total del Perú, más del 50 % de la PEA nacional y concentra la mayor cantidad de servicios administrativos, sociales y de saneamiento del país.

b) Áreas Metropolitanas y capitales de Departamento

Nos referimos a las tendencias a la metropolización que se advierten alrededor de algunas de las ciudades más importantes del país. Las áreas metropolitanas, se recuerda, son los espacios geo-económicos definidos funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que por su gran contenido poblacional y por sus actividades (sociales; económicas; laborales político administrativas; culturales y de miscelánea); así como por sus niveles de equipamiento, servicios y comportamientos de mercados, ejerce una fuerte y constante influencia sobre otros espacios y ciudades o asentamientos (urbanos y rurales) con los cuales intercambia intensamente personas, bienes, servicios, información. La población Metropolitana está compuesta por la correspondiente interrelación al Centro Metropolitano Principal y la de los centros urbanos y asentamientos rurales subordinados. Una apreciación de los tamaños poblacionales según el censo de 1993 y notorias tendencias al comportamiento metropolitano de algunas áreas urbanas, permite identificar como posibles áreas metropolitanas a ciudades mayores de 250,000 habitantes: Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Chimbote, Huancayo, Iquitos, Cuzco y Piura.

Vale recordar que los procesos geo-económicos como la información de espacios metropolitanos y regionales no se subordinan necesariamente a la demarcación político administrativa, que es esencialmente estática. A diferencia de la organización administrativa, la "Metropolitización" obedece a procesos muy dinámicos, mucho más conforme evolucionan en un desarrollo, incorporando progresivamente a su influencia mayores espacios, en una tendencia, que, sin embargo, difícilmente podría definirse únicamente en términos de votación popular, muy a pesar de nuestra innegable vocación democrática.

c) Ciudades Intermedias

Son aquellas ciudades que siguen una tendencia a conformar áreas metropolitanas; están entre los 100,000 y 250,000 habitantes; su PEA está dedicada fundamentalmente a actividades terciarias y/o a actividades ligadas a la agricultura o agro-industria. Su conformación generalmente está dada por dos o tres distritos y existen grandes demandas por la conformación de otros distritos. Tienen altas tasas de crecimiento poblacional y entre estas están: Talara, Sullana, Cajamarca, Juliaca, Tacna, Puno, Ica, Huánuco, etc.

Las ciudades intermedias presentan características económicas y sociales expresivas de las condicionantes de su evolución, de las relaciones urbano-rurales en el tiempo y el espacio; y de sus potencialidades como mercado y como productoras de bienes y servicios con sus relaciones con otras ciudades de su sistema y del área rural.

Lo que caracteriza a estas ciudades en cuanto a la gestión urbana responde a la descripción ya hecha anteriormente. Los problemas son similares entre unas y otras, y si existen diferencias, resultan de las dinámicas que aceleran o retardan los procesos, o de las magnitudes poblacionales y la naturaleza del sustento económico, y aún de las exigencias y posibilidades debidas a las particularidades ecológicas. En el caso de las ciudades costeras, por ejemplo, existe una disponibilidad de tierras eriazas como alternativa al uso urbano, que en cambio, no existen en el área andina, lo cual está indicando formas diferentes en la conducción de la expansión urbana.

En el caso de las ciudades intermedias, resulta importante una gestión agresiva que procure a la implementación de sistemas de regulación del suelo que viabilice el ordenamiento urbano y la competitividad en calidad de centros político-administrativos, intermediación entre la Metrópoli Nacional y los asentamientos menores del medio rural; actividades productoras de bienes y servicios diversos; captación de contingentes

migratorios; prestación de servicios financieros; mercado para la producción agrícola regional; difusión tecnológica, etc.

d) Ciudades Menores

Son las más comunes en el territorio nacional; albergan de 20,000 a 100,000 habitantes; su PEA. está dedicada generalmente a actividades terciarias, existen un gran nivel de desempleo y su población está conformada generalmente por adultos, mayores de 40 años y jóvenes menores de 21 años, lo que indica la emigración de población en edad de trabajar, debiendo trasladarse a ciudades de mayor nivel y dinamismo para conseguir empleo. Asimismo estas ciudades son las que relativamente requieren los mayores servicios asistenciales tanto para la niñez como para las personas de la tercera edad. Entre estas ciudades están: Nazca, Caraz, Mollendo, Manta, Juanjuí, Moquegua, Moyobamba, Paita, Jauja, etc.

e) Centros Poblados Menores

Se denominan así a asentamientos humanos que van hasta los 20,000 habitantes, pero que su mayoría albergan de 1,000 a 5,000 habitantes. Estos centros poblados generalmente tienen una función de servir de residencia a la población dedicada a la actividad agrícola y de pesca fundamentalmente, sus niveles de servicios son elementales y por su naturaleza forman parte de un sistema mayor de ciudades, dependiendo permanentemente de un centro urbano de mayor nivel. Generalmente están conformados por ámbitos urbanos-rurales, lo que debe ser considerado en sus procesos de demarcación territorial político-administrativo.

ZONIFICACION DE TRUJILLO

ZONAS RESIDENCIALES

Artículo 1.- Son zonas residenciales las siguientes:

Residencial Densidad Baja RDB

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Conjunto Residencial. Presenta baja concentración poblacional, con densidad neta desde 130 hasta 600 habitantes por hectárea.

Residencial Densidad Media RDM

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial.

Permite máximos de altura de edificación desde tres pisos hasta el equivalente a una vez y medio el ancho de la vía más retiros.

Permite máximas densidades netas desde 1,300 hasta 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el Artículo 5 del Capítulo II del Título III del presente Reglamento.

Residencial Densidad Alta RDA

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Multifamiliar o Conjunto Residencial.

Permite el máximo de altura de edificación equivalente a una vez y medio el ancho de la vía más retiros.

Presenta alta concentración poblacional, con densidad neta máxima de 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el parámetro "Densidad Neta", en función a las condiciones señaladas.

En áreas urbanas consolidadas es preferible y conveniente la acumulación de lotes hasta lograr el área mínima establecida. Se permite el desarrollo de proyectos de vivienda masiva unifamiliar sólo en caso de construcción simultánea.

Vivienda Taller I1-R

Es la zona destinada a vivienda compatible con industria elemental y complementaria, asignado a áreas que se inician como uso de vivienda y que por motivos varios, de ubicación, de grupo socio económico que albergan, de dinámica urbana, tienden a incorporar el uso de la pequeña industria, industria familiar, la artesanía y el comercio complementario a éste, correspondientes al comercio de micro-empresas.

ZONAS COMERCIALES

Artículo 2.- Son zonas comerciales las siguientes:

Comercio Vecinal CV

Actividad comercial destinada a venta al por menor de bienes de consumo diario, bienes intermedios y servicios de mediana agnitud y diversidad de artículos, que atiende a las vecindades y/o Barrios (hasta 7,500 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas y es compatible con zonificación residencial RDM en el 60% del área total techada.

Comercio Zonal CZ

Actividad comercial destinada a venta al por menor y mayor, de bienes de consumo –preferentemente no perecibles-, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a los Sectores y Distritos (hasta 150,000 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal o por Sectores. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 50% del área total techada.

Comercio Especializado CE

Concentra actividad comercial y de servicios y/o industrial que no pueda considerarse molesta vinculada a ciertos rubros: automotriz, calzado, construcción, entre otras; su configuración se da a lo largo de avenidas, aunque también adopta configuraciones puntuales extendidas. Su área de

influencia es Distrital. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

Comercio Metropolitano CM

Contiene una variedad y diversidad de oferta minorista y mayorista de bienes y servicio, incluyendo los financieros, coexistiendo con Equipamientos Mayores o Intermedios de diversos tipos, sedes de gobierno o áreas centrales de Distrito. Su área de influencia es Metropolitana y Regional. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

ZONAS INDUSTRIALES

Son zonas industriales las siguientes:

Industria Elemental I1

Es la zona destinada para establecimientos de industria de bienes no esenciales para las necesidades de la población y de insumos a la industria de mayor escala, en cuyo proceso no produzcan ruidos o vibraciones molestas o se provoquen situaciones peligrosas.

Industria Liviana I2

Zona destinada para establecimientos industriales de apoyo, productoras de bienes esenciales para la población y de bienes insumos para las actividades productivas.

Tienen las siguientes características:

- Orientación al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Venta al por mayor
- Dimensión económica media
- No son molestos, ni peligrosos.
- Permite hasta el 20% de uso I

Gran Industria I3

Zona destinada para establecimientos de industrias productoras, a gran escala, de bienes de capital y otros insumos para la industria de apoyo. Corresponde a este nivel industrial la fabricación de productos de Caucho e Industrias Manufactureras, entre las que se indican en el Índice de Usos.

Tienen las siguientes características:

- Conforman concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima.
- Orientación hacia la infraestructura vial regional.
- Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
- Las economías externas, su complementariedad y relaciones Ínter industriales favorecen su concentración.
- Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.
- Permite hasta el 10% de uso I1 y 20% de uso I2.

Industria Pesada I4

Zona destinada para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y otras industrias.

Tienen las siguientes características:

- Industrias de proceso básico en gran escala. De gran dimensión económica.
- Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.
- Son molestas y peligrosas (producen ruidos o vibraciones o provocan humos, vapores, gases, malos olores, etc. También aquellas industrias que usan materiales altamente inflamables o detonantes.
- No permite ningún otro tipo de uso.

ZONAS DE HABILITACIÓN RECREACIONAL

Son zonificaciones de habilitación recreacional las siguientes:

Zona de Habilitación Recreacional-Residencial ZHR-R

Es la zona destinada a vivienda de playa o campo -Tipo Club-, a desarrollarse en forma individual o agrupada en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Presenta muy baja concentración poblacional, con densidad neta de hasta 50 habitantes por hectárea en lotes de área mínima de 1,000 m² por vivienda.

Zona de Habilitación Recreacional Metropolitana ZHR-M

Zona con fines recreacionales como restaurante-peña, restaurante-show, club nocturno, discoteca, video pub o similares, que se caracterizan por concentrar actividades que por su dinamismo ocasionan concentración masiva de población y ocasionan altos niveles de ruido. Incompatibles con zonas y usos residenciales o comerciales.

ZONAS DE USOS ESPECIALES (OU)

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Se rigen por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Otros usos especiales son:

MERCADO

Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos de intercambio comercial de víveres y de productos de bazar, preferentemente. Está constituido por los niveles siguientes:

- Mercado de Barrio M
- Mercado Zonal MZ
- Mercado Mayorista MM

PARQUE ZONAL

Zonas dedicada a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios, para uso público irrestricto.

- Parque Zonal Metropolitano PZ-M
- Parque Zonal de Barrio PZ-B

Los Parques Zonales están regulados por la Ley 26371 y su reglamento: “Autorizan a propietarios de terrenos declarados como Parques Zonales para su Utilización para fines Comerciales, de Vivienda y Otros” aprobado por Decreto Supremo N° 06-95-MTC del 02-06-95.

TERMINAL TERRESTRE DE PASAJEROS TT

Corresponde a las áreas destinadas al embarque y desembarque de pasajeros terrestres interurbanos e interprovinciales, y servicios afines de Terminal Terrestre.

ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Son zonificaciones de servicios públicos complementarios los siguientes:

EDUCACIÓN

Corresponde a las áreas destinadas para equipamiento educativo. Está constituido por los niveles siguientes:

- Educación Básica (E1)
- Educación Superior Tecnológica (E2)
- Educación Superior Universitaria (E3)

- Educación Superior Post Grado (E4)

SALUD

Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos asistenciales de Salud. Está constituido por los niveles siguientes:

Posta Médica (H1)

- Centro de Salud/ Policlínico (H2)
- Hospital General/ Clínica Privada General (H3)
- Hospital o Clínica Especializada (H4)

Tanto las áreas zonificadas como usos especiales o servicios públicos complementarios, se rigen por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno. La localización de los equipamientos programados en los planes urbanos, contenidos en los planos de zonificación, son referenciales. Los proyectos de habilitación urbana establecen su ubicación definitiva.

La diferencia de área, producto de descontar las Áreas de Aporte de las Habilitaciones Urbanas de las Áreas de Reserva para fines de equipamiento urbano señaladas en los planos de Zonificación, sobre terrenos de propiedad privada, serán materia de expropiación y/o de inversión bajo la modalidad de participación de la inversión privada que la Municipalidad considere conveniente, debiendo establecerse un plazo para su ejecución acorde con la programación de ejecución de metas del Plan.

Dichas áreas reservadas, en caso de estar en terrenos privados, podrán ser utilizadas por sus propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que éstas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Las Zonas de Reglamentación Especial se regirán por los parámetros que se establezcan en este Reglamento o que se incorporen a él. Se incluyen en esta denominación las áreas sujetas a programas de renovación urbana, densificación, reurbanización, de uso residencial, comercial u

obras viales. Asimismo, aquellas que formen parte del entorno de monumentos históricos o de áreas de conservación ambiental o de forestación. También aquellas áreas en riesgo o vulnerables, así como las que formen parte de programas de desarrollo de laderas o riberas o de programas de fomento promovido por el Estado.

Son Zonas de Reglamentación especial las siguientes:

Renovación Urbana ZRE-RU

Corresponde a los antiguos barrios y crecimientos urbanos irregulares que presentan problemas de hacinamiento, déficit de equipamiento, trama urbana discontinua, etc., que requieren Planes Específicos para ejecutar renovación urbana parcial o total.

Densificación ZRE-D

Zona residencial que por sus condiciones físicas, viales, de equipamiento y de atractivo a la inversión, requiere tratamiento especial para ser densificada.

Reurbanización ZRE-REU

Zona que requiere de un proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías, y que puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios. El proceso parte de un Plan Específico y de la conformación de una Unidad de Gestión Urbanística, y se adecua a lo indicado en la Norma TH.060 del Título II del R.N.E.

Residencial ZRE-R

Zona de uso residencial –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Comercial ZRE-C

Zona de uso comercial –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Obra Vial ZRE-OV

Zona programada para obra y uso vial, que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Monumental ZRE-M

Son áreas en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Entorno Histórico Monumental ZRE-EHM

Zona donde se ubica un conjunto de edificaciones y/o espacios que poseen valor artístico, intrínseco o son de interés histórico, que es preciso restaurar, conservar y proteger por su importancia para la cultura de la localidad. Asimismo, es la zona adyacente o de amortiguamiento a un área intangible histórico-monumental, que es necesario normar para lograr su desarrollo sostenible y su armónica relación con el patrimonio que amortigua. Estas zonas ameritarán el desarrollo de Estudios Específicos que normen sus parámetros urbanísticos, como por el ejemplo el Plan Maestro del Centro Histórico de Trujillo.

Conservación Ambiental ZRE-CAM

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico o ambiental que resultan imprescindibles proteger y desarrollar.

Parque Zonal ZRE-PZ

Zona dedicada a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Forestación ZRE-F

Es la zona que por sus condiciones especiales de suelo, ubicación estratégica y factibilidad de regadío, es un área potencia para forestar. Requiere de Plan Específico.

Riesgo ZRE-RI

Es la zona que por seguridad física es necesario proteger, ante la presencia de factores o elementos que amenazan la presencia de población localizada o por localizarse en el área, como por ejemplo los cauces de ríos sujetos a inundaciones, las costas del litoral sujetas a peligros de la erosión marítima, los que presentan posibles problemas de afloramiento de la napa freática, los antiguos rellenos sanitarios; que ameritan regulaciones especiales de control y prevención por su propia naturaleza. Es factible la habilitación de usos de recreación activa al aire libre o de edificaciones de uso temporal –no residencial- y material no permanente, de acuerdo a estudio ad-hoc.

Desarrollo de Laderas ZRE-DL

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico, ambiental, turístico y/o económico, ubicadas en las laderas de los cerros, que resultan imprescindibles desarrollar. Requiere de Plan Específico.

Desarrollo de Riberas ZRE-DR

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico, ambiental, turístico y/o económico, ubicadas en las riberas del río Moche o del mar, que resultan imprescindibles desarrollar. Requiere de Plan Específico.

Programa de Fomento Promovido por el Estado ZRE-PFPE

Zona señalada para la ejecución de proyectos especiales promovidos por Estado, que pueden ser de vivienda, turismo, comercio, industria, recreación o servicios, y que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

ZONAS DE RECREACIÓN PÚBLICA

Zona de Recreación Pública ZRP

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como:

Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

ZONAS PRE-URBANAS

Zona Agro Urbana AU

Zona o extensión inmediata al área urbana, en donde puede realizarse actividades pecuarias como granjas y/o agrícolas como huertas. Corresponde a las áreas de expansión urbana inmediata.

ZONAS AGRÍCOLAS

Zona Agrícola A

Constituida por las áreas rurales. Destinadas exclusivamente para actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o análogas. No incluye terrenos eriazos. No son aptas para uso urbano, por lo que no están sujetas a parámetros edificatorios.

A. DEFINICION DE PRECIOS Y VALORES

PRECIO DE UN BIEN

El precio de un bien es un hecho realmente existente. Es la cantidad de dinero que se fija en un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre. Se presenta el precio solicitado por el propietario. Precio ofertado por el comprador. Precio de cierre de la operación de compra venta.

VALOR DE UN BIEN

Es el grado de utilidad de los bienes expresados en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su aprecio o capacidad de ser útil.

VALOR CONTABLE DE UN BIEN

Es valor con que figura en la contabilidad de una empresa en una determinada fecha. Al momento de la compra se registra con el monto pagado por él, si el bien se adquiere nuevo este valor es el Valor de Similar Nuevo. Conforme pasen los años el Valor Contable será igual al Valor de compra menos el monto de depreciación según las normas tributarias. Generalmente el Valor Contable no guarda proporción con el Valor de Tasación.

B. DEFINICIONES DE TERMINOS UTILZADOS EN LAS TASACIONES VALOR DE TASACION.

Es el mejor estimado del valor del bien que puede hacer un Perito Calculado de acuerdo a las Normas Del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y representa el Valor de reconstruir o restituir el bien por uno de iguales características estado y años de uso.

En el caso de un inmueble representa el Valor de Reconstrucción a la fecha afectado por un castigo por su antigüedad y estado de conservación.

En el caso de máquinas representa el Valor que tiene el bien partiendo de su Valor de Nuevo depreciado linealmente por su antigüedad y expectativa de vida útil.

VALOR DE REALIZACION

Valor de realización del bien, entendido como el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien

por ejecución, "ad corpus " o en situación como y donde este, al momento de la valuación.

También es el Valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses.

C. OTRAS DEFINICIONES

VALOR SIMILAR NUEVO

Lo que vale un bien similar nuevo a la fecha.

VALOR RESIDUAL

Valor de salvamento de un bien al término de su vida útil.

VALOR REPOTENCIADO

Valor del bien cuando ha sido rehabilitado por mejoras importantes que alargan su vida útil y mejoran su rendimiento.

VALOR DE REPOSICIÓN

Lo que vale construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, operatividad, etc.

OBSOLESCENCIA

Es la pérdida comparativa de capacidad de producción que sufre un bien por efectos de los cambios tecnológicos, existe la obsolescencia funcional y la obsolescencia económica.

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida del valor que tienen los bienes por el uso, esta pérdida aumenta a medida que se acercan al final de su vida útil. La depreciación está asociada con la edad, a mayor expectativa de vida el equipo de desprecia menos por año.

VALOR CONSERVADOR Y PRUDENCIAL

El valor debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de información confiable. En ningún caso el valor debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramientos de precios en el mercado, o supuestos de carácter financiero relacionados con potenciales clientes, sino que seguirá un criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado.

INFORMACION ACTUAL

Información reciente obtenida dentro de un periodo pasado en que las condiciones del mercado para dichos bienes no han variado significativamente, lo ideal es que no sea más antigua de 3 meses y en casos más estables no debería exceder un año.

INFORMACION CONFIABLE

Información confiable es la obtenida de una fuente con alto nivel de credibilidad y seriedad o de un organismo oficial, o una empresa perteneciente al sistema financiero.

EVALUACION DE LAS TENDENCIAS DEL MERCADO

Sí se evalúa permanentemente las tendencias en el mercado de bienes inmuebles y muebles mediante:

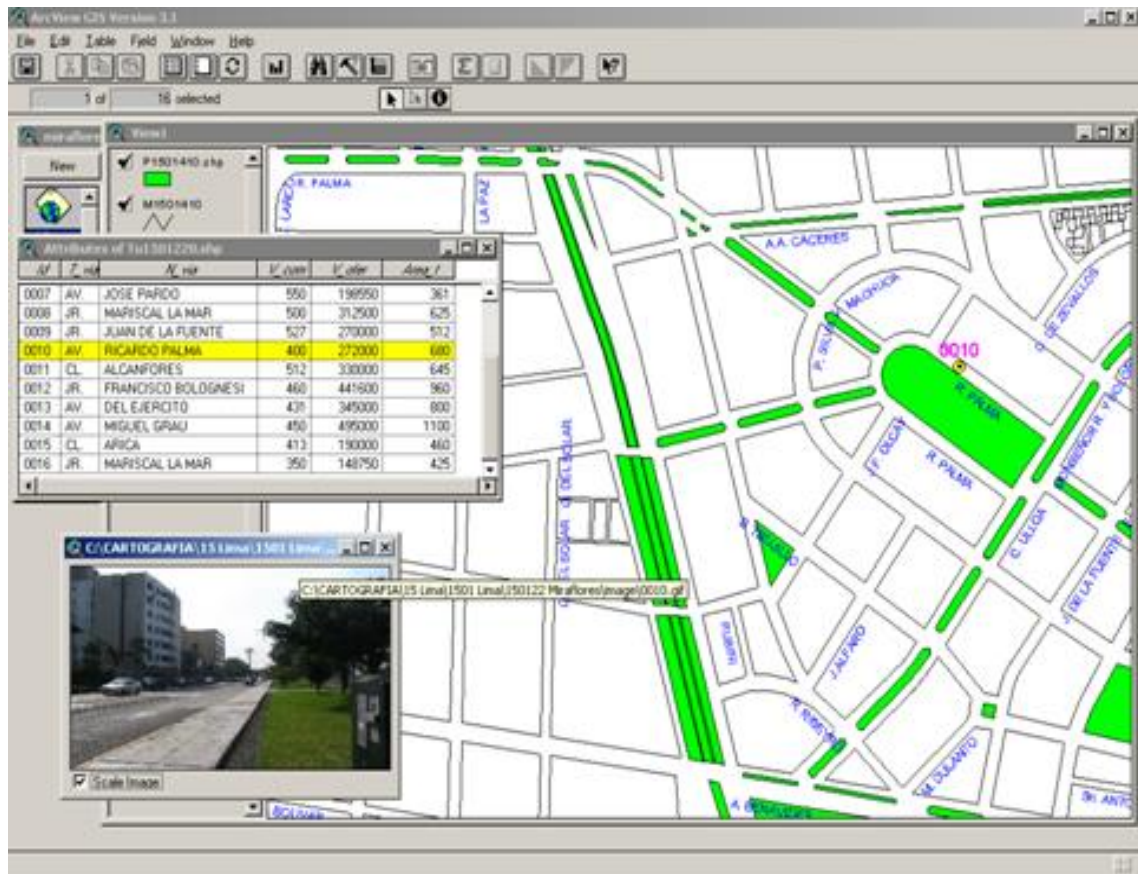
- Llamados telefónicos a los avisos puestos en los inmuebles.
- Llamados telefónicos a los avisos puestos en los diarios.
- Lectura de revistas especializadas.
- Consultas con los fabricantes y proveedores.
- Adquisición y consulta de base de datos.
- Investigación atajos de Internet

VALORES COMERCIALES DE TERRENOS URBANOS
ESTUDIO DE MERCADO DE VALORES COMERCIALES DE
TERRENOS URBANOS

Es el procedimiento mediante el cual se obtiene muestras de valores de mercado de terrenos que son puestos a la venta. Evaluando para ellos los siguientes factores:

- Valor de oferta.
- Ubicación.
- Características del terreno (área, frente, N° de frentes).
- Características de la vía (tipo, estado de conservación, ancho, etc).
- Uso del terreno (zonificación).
- Factores de entorno (estrato socio económico, contaminación ambiental)
- Servicios Públicos
- El estudio de mercado se realiza en la zona adyacente al inmueble materia de valuación y de similares características.
- Luego estos datos son procesados con la finalidad de determinar el valor comercial de terreno valuado, sustentando debidamente los criterios considerados en la asignación del valor.
- Las muestras consideradas en el estudio de mercado pasan a formar la base de datos del perito, las misma que será consultada para futuras valuaciones de ser el caso.

BASE DE DATOS VALOR DE TERRENOS



#	DATOS DE TERRENO										IMAGEN						DATOS EDIFICACION					
	DIRECCION	V/m2 (\$)	AREA (m2)	V, TOTAL (\$)	FR. (ml)	FO. (ml)	Zn	FUENTE	I	F	D	Antigüedad (años)	MATERIAL PREDOMINANTE	A.C. (m2)	Vue (\$)	D (%)	Vued (\$/m2)	VTE. (\$)	V. T. B. (\$)			
...		
10	Av. Ricardo Palma	250.00	200	50.000.00	10.00	20.00	ZC	La. Ind. 03.12.14 275680					Muros y Columnas: Ladrillo o Similar Techo: Aligerado y Losa de Concreto Ventanas: Ventanas de Madera Puertas: Puertas de Madera Baños: Completos cerámica nacional	1°	253.00	20.00	202.40	30.360.0	80.360.00			
11	Av. Eguren 768	150.00	120.00	18.000.00	6.00	20.00	R5	Revista El Sol: 04.11.14 775426				15										
12	...	...	...	...	...	...	...	...						

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1999 Antigüedad: 16
 Material Predominante: Ladrillo Balsa Casa Habitación
 Depreciación: 17.00%
 Título: 03103293
 Partida N°: SUMARP, Zona registral IV-V, sede La Libertad
 Tasa de Cambio del 3.12

materiales para los valores

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	P.U. SOLES	P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10x16 CM) ALBANILERIA ARMADA LADRILLO SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	180.09
PISOS	PARQUET DE 1" LAJAS CERAMICA NACIONAL LOSETA VENEZIANA DE 40X40	81.28	108.38
PUERTAS Y VENTANAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO POLARIZADO	80.51	107.35
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDEADO PINTURA LAVABLE	53.28	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO MAC DE COLOR	45.34	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO	51.5	68.67
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		647.73	863.68
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		208.00	277.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

1	A
2	B
3	C
4	D
5	E
6	F
7	G
8	H
9	I

ESTUDIO DE MERCADO DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS URBANOS

Es el procedimiento mediante el cual se obtiene muestras de valores de mercado de terrenos que son puestos a la venta.

Evaluando para ellos los siguientes factores: Valor de oferta, Ubicación, Características del terreno (área, frente, N° de frentes), Características de la vía (tipo, estado de conservación, ancho, etc.

Debe dejar constancia de los documentos que haya tenido a su alcance para efectuar la valuación, tales como:

- Partida electrónica
- Títulos de propiedad
- Fichas registrales
- Declaratoria de fabrica
- Escritura de independización
- Reglamento interno en los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- Y otros documentos que sean pertinentes

CÁLCULO DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

El terreno es valorado o calificado, de acuerdo a sus cualidades en un sistema de puntuación. Se califican las variables externas del sector y las variables internas del inmueble.

FACTORES		PESO DE LAS VARIABLES %	VALORACIÓN DEL INMUEBLE 10 A 100 T.1	VALORACIÓN PONDERADA
VARIABLES EXTERNAS DEL SECTOR 70%	Urbanización	20		
	Equipamiento	5		
	Accesibilidad	5		
	Desarrollo Sectorial	5		
	Oferta y Demanda	10		
	Densidad de construcción	10		
	Categorías sociales	15		
VARIABLES INTERNAS DEL INMUEBLE 30%	Topografía	5		
	Geometría	5		
	Inundabilidad	10		
	Drenaje	5		
	Aptitud de suelo de fundaciones	5		
	VALORACIÓN TOTAL	100%		

FUENTE: MANUAL DE TASACIONES DEL SERVIU

Por importancia de las vías o calles de acceso:

Terrenos que enfrentan a:	
Avenida principal	= 100%
Calle principal	= 90%
Calle secundaria	= 85%
Pasaje vehicular	= 80%
Calle sin salida	= 70%
Pasaje sin salida	= 65%

FUENTE: MANUAL DE TASACIONES DEL SERVIU

Por lo tanto, se considera una corrección por este aspecto sólo en caso que la relación Frente/fondo limite el óptimo aprovechamiento del sitio.

La superficie, forma y relación frente/fondo de un sitio, son elementos interdependientes que Deben ser analizados en conjunto. Se puede señalar que a mayor superficie, las otras dos Variables pierden importancia.

La ocurrencia de una o varias características señaladas implica efectuar ajustes al valor.

<u>Grado de incidencia</u>	<u>% de corrección</u>
Moderado	10
Medio	20
Acentuado	30

FUENTE: MANUAL DE TASACIONES DEL SERVIU

Los terrenos localizados en una misma cuadra, varían en su precio desde las esquinas que tienen el valor máximo 100%, hasta el centro que llega con una depreciación máxima de 45%, teniéndose presente que el terreno colindante a la esquina cae en su valor 25% a 30% y desde éste hasta el centro la variable es más lenta, pues puede ir aplicándose un 5% y hasta un 7%.

DETERMINACION DE VALORES COMERCIALES DE EDIFICACIONES

Para la determinación de los valores comerciales de edificaciones es necesario valorizar los elementos que la componen, realizando un estudio de mercado de los materiales, mano de obra y equipo necesarios para la ejecución de la edificación a valorizar; y desarrollando el metrado y los respectivos análisis de costos unitarios; para luego procesar el presupuesto de obra.

El estado de conservación de las edificaciones son:

Muy bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

Bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y sólo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

Regular.- Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen, no compromete y es subsanable, o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.

Malo.- Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura acusa deterioros que la comprometen aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.

Muy malo .- Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.

El Valor obtenido tiene que ser depreciado por antigüedad, uso y estado de conservación; utilizando para ello las tablas de depreciación contenidas en el RNT. Por ejemplo

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGÜN EL MATERIAL DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACION

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

*El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

FUENTE: REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU

Es posible sistematizar con el uso de cuadros de valores comerciales de edificación, que pueden ser desarrollados por el perito en base una gama de presupuestos y valuaciones desarrolladas por él.

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

Presupuesto

Item	Descripción	Unid.	Metro	Presio U.C.	P
11	ESTRUCTURAS				
11.1	OBRAS PRELIMINARES				
11.1.1	CONTENEREDOR DE CIMA	m ²	4.00	1,200.00	1,200.00
11.1.2	CONTENEREDOR ELIMCEN	m ²	4.00	1,200.00	1,200.00
11.1.3	CONTENEREDOR MODULO, LAMPARAS	m ²	4.00	1,200.00	1,200.00
11.1.4	TRAZO INICIAL	pl	1.00	11.00	11.00
11.1.5	TRAZO DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA	m ²	4.00	4,200.00	16,800.00
11.2	TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL DE MATERIALES				14,000.00
11.2.1	TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL DE MATERIALES EN OBRA	kg	1,200.00	2.00	2,400.00
11.3	DESECHOS				4,000.00
11.3.1	DEMOICION CONSTRUCCION EXISTENTE	pl	1.00	1,200.00	1,200.00
11.3.2	REMOICION DE REBAR EN CEMENTOS Y SOBRECIMENTOS DE CONSTRUCCION ADYACENTE	m ²	30.00	8.00	240.00
11.4	FORJADO DE TIERRAS				4,000.00
11.4.1	LIMPIEZA DE TERRENO MANUAL	m ²	100.00	12.00	1,200.00
11.4.2	EXCAVACION PARA CIMENTOS HASTA 1.50 M DE BESO NORMAL	m ³	40.00	8.00	320.00
11.4.3	INCLINACION EN TERRENO AFIRMADO MANUAL	m ²	200.00	6.00	1,200.00
11.4.4	ELIMINACION CON TRANSPORTE (CARRO O MANO) DE TIERRA	m ³	30.00	12.00	3,600.00
11.5	CONCRETO SIMPLE				20,000.00
11.5.1	SOLABOS DE CONCRETO Fc= 300 Kg/cm ²	m ²	10.00	2,000.00	20,000.00
11.5.2	CIMENTOS CIRCULARES MEZCLA 1:1 CEMENTO-HORMIGON+1/2 PIEDRA	m ³	40.00	500.00	20,000.00
11.5.3	ENCOFRADO Y DESENCOFRADO NORMAL PARA SOBRECIMIENTO HASTA 1.50 M	m ²	40.00	500.00	20,000.00
11.5.4	CONCRETO 1:1:2 1/2 MP PARA SOBRECIMENTOS	m ³	100.00	1,000.00	100,000.00
11.5.5	CONCRETO EN FALSO DE MEZCLA 1:1 CEMENTO-HORMIGON 1:1	m ³	200.00	2,000.00	400,000.00
11.6	CONCRETO ARMADO				100,000.00

Existen además publicaciones que proporcionan cuadros para obtener valores unitarios de edificación. Revistas tal como Media de Construcción, Costos, etc.

ITEM	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y Ventanas	Revestimiento	Baños	y Sanitarias
A	ESTRUC LAMINARES CURV DE C/ 4" QUE INCLUYEN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N° 02	LOSA O ALIGERADO DE C/ 4" CON LUGOS MAYORES DE 8 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M ²	MARMOL IMPORTADO PORCELANATO	ALUMINIO PEBADO CON PERFILES ESPECIALES. MADERA FINA ORNAMENTAL (CABEA, CERA O PINO SELETO) CRISTALES	MARMOL IMPORT. MADERA FINA (CABEA O SIMILAR) BALDOSA ACUSTICO EN TECHO O SIMILAR	BAÑOS COMPLETOS DE LUD (IMP. CON ENCHAFE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO LUMINACION ESPECIAL SIST. HIDRONUMATICO AGUA CALIENTE Y FRIA INTERCOMUNICADOR ALARMA ASCENSORES DESQUE POR BOMBO TELEFONO
B	COLUMNAS VIGAS Y/O PLACAS DE C/ 4" Y/O METALICAS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO (C/ 4") INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O CONSTITUIDO PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR) CERAMICA IMPORT. MAD FINA	ALUMINIO O MADERA FINA (CABEA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPEDAL. VIDRIO POLARIZADO CURADO	MARMOL NACIONAL MADERA FINA (CABEA O SIMILAR) ENCHAFES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORT.	SISTEMA DE BOMBO DE AGUA POTABLE ASCENSOR TELEFONO AGUA CALIENTE Y FRIA
C	PLACAS DE CONCRETO (6-10x15 CM) ALBANILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	MADERA FINA MACHOHEBRADA TERRAZO	ALUMINIO O MADERA FINA (CABEA O SIMILAR) VIDRIO POLARIZADO	SUPERFICIE IMPORTADOS MEDIANTE ENCOF ESPECIAL ENCHAFES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO DE COLOR	SISTEMA DE BOMBO DE AGUA POTABLE TELEFONO AGUA CALIENTE Y FRIA
D	LADRILLO O SIMILAR	CALAMINA METALDA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERA METALICA	LOSETA CERAMICA NACIONAL LOSETA VENEZIANA DE 40X40	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELETO, VIDRIO TRANSPARENTE	ENCHAFE DE MADERA O LAMINADOS PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE CORRIENTE TRIFASICA TELEFONO
E	ADOBE TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2° LOSETA VENEZIANA DE 30X30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELETO (CABEA O SIMILAR) VIDRIO TRANS.	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCWL	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO
F	MADERA	CALAMINA METALDA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUETA DE MADERA CORRIENTE	LOSETA CORRIENTE CANTO RODADO	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL PUERTAS CONTRA-PLACADAS DE MADERA (CERRO O SIMILAR) VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE O SIMPLE	TARRAJEO PROTACHADO Y/O YESO MOLURADO PINTURA LAVABLE	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	MADERA RUSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	LOSETA VINILICA CEMENTO BRUJADO COLOREADO	MADERA CORRIENTE CON TARRAJEO EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO PINTURA AL TEMPLE O AGUA	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2° FIERRO PUNDO O GRANITO	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	MADERA RUSTICA	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO PLACA DE CONCRETO O SIMILAR	SIN APARATO SANITARIOS BASICOS	SIN INSTALACION ELECTRICA
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTO EN LADRILLO ADOBE O SIMILAR		

VALORES UNITARIOS DE EDIFICACIÓN

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoques de valuación. La práctica de la valuación establece tres enfoques básicos para valorar un inmueble: costo, ingresos y mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

A continuación se describen los tres enfoques:

a) Enfoque de Ingresos

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales. La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

b) Enfoque de Mercado

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos

como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

c) Enfoque de Costo

El enfoque de costos se basa en la suposición de que los participantes en el mercado relacionan el valor con el costo. Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- **Terreno:** Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.
- **Construcciones:** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.
- **Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras Complementarias:** Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.
- **Deméritos:** Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

Este enfoque resulta especialmente útil al valorar construcciones nuevas o casi nuevas, así como propiedades que no se intercambian con frecuencia en el mercado. También puede emplearse el enfoque de costos para obtener la información necesaria para la comparación de ventas y la capitalización de ingresos.

Los costos actuales para realizar las construcciones pueden obtenerse de quienes preparan presupuestos de costos, de manuales de costos, de constructores y de contratistas. La depreciación se determina a través de la investigación de mercado y la aplicación de procedimientos específicos. En el enfoque de costos el valor del terreno se calcula por separado.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO, VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO Y VALOR NETO DE REPRODUCCIÓN

En el enfoque de costos, el valor de las construcciones se basa en el valor de reposición nuevo al que se descuenta los deméritos para obtener el valor neto de reposición. A continuación se definen dichos términos.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO

Es el valor presente de las construcciones considerándolas como nuevas con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Este valor considera los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares, analizadas en base a los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente, según las variaciones en el tiempo que experimente los costos de materiales y mano de obra.

VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO

Este considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Este valor será la diferencia que resulta de restarle al Valor de Reposición Nuevo, el demérito correspondiente.

DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada, originada esta por el deterioro físico, así como por las obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso.

En el índice físico o directo se considerara la depreciación por deterioro físico debido a:

- Edad
- Estado de conservación

Las construcciones y sus accesorios tienden a quedar fuera de uso a través del tiempo. Esto tiene lugar por lo general gradualmente; la pérdida de valor, no solo es resultado del uso y destrucción, sino también de la presencia de mejores construcciones con mejor equipo. La primera situación se denomina depreciación y la segunda obsolescencia

La depreciación consiste en la disminución de valor de las construcciones e instalaciones especiales de un inmueble y se produce generalmente por la edad, el desgaste de las construcciones, cambios en las colonias, etc.

Las principales causas de la depreciación son las siguientes.

- a) Caída en desuso o depreciación económica
- b) Pérdida de utilidad o depreciación funcional
- c) Deterioro o depreciación física.

a) Caída en desuso o depreciación económica

Este tipo de depreciación se produce por causas como cambios en la vecindad, cambio de un uso bueno a otro inferior, disminución o aumento rápido de la población, cambio de habitantes de una clase social más alta a otra más baja, cambios en el uso del inmueble que pueden ser discordantes, incongruentes, ilegales y hasta inmorales. Exagerada subdivisión de los inmuebles por modificación del tipo de edificios en las colonias, legislación que modifique el uso del suelo permitiendo la aparición de edificios fuera de armonía con los existentes, reglamentación que afecten a los inmuebles.

b) Pérdida de utilidad o depreciación funcional

La depreciación funcional corresponde casi exclusivamente a la construcción existente y está relacionada con el proyecto arquitectónico y con la distribución, los estilos arquitectónicos cuando tiene gruesos muros innecesarios o alturas exageradas y con decoraciones de mal gusto, instalaciones anticuadas, pórticos y patios inútiles, falta de lugares de

estacionamiento, baños insuficientes, y mala utilización de los materiales, falta de closet, ventanas chicas, elevadores viejos, sistemas de calefacción gastados, falta de aire acondicionado en ciertos tipos de edificios y toda clase de instalaciones o construcciones deficientes.

c) Deterioro o depreciación física

Es la forma más fácil de palpar la depreciación y son los desperfectos que se producen en el inmueble. El desgaste natural se presenta en todas las construcciones y puede notarse en la oxidación de las estructuras metálicas, en erosiones y grietas en la mampostería, así como también en grietas y desgaste en las banquetas de concreto, pavimentos, destrucción de drenajes y cañerías, falta de pintura de aplanados y otras causas. Este deterioro se produce por falta de mantenimiento.

Características de los Costos

Suárez Salazar, establece que para poder realizar adecuadamente el análisis del costo, que se puede definir como la evaluación de un proceso determinado, es necesario conocer sus características, las cuales son las siguientes:

- El análisis del costo es aproximado:

Al no existir dos procesos constructivos iguales, e intervenir la habilidad personal del operario, y basarse en condiciones "promedio" de consumos, insumos y desperdicios, se puede decir que la evaluación monetaria del costo, no puede ser matemáticamente exacta.

- El análisis del costo es específico

Si cada proceso constructivo se integra en base a condiciones determinadas de tiempo, lugar y secuencia de eventos, el costo no puede ser genérico.

- El análisis del costo es dinámico

El mejoramiento constante de materiales, equipos, procesos constructivos, técnicas de planeación, organización, dirección, control,

- incrementos de costos de adquisiciones, de prestaciones sociales, etc., implica la necesidad de actualizar constantemente los análisis de costos.
- El análisis del costo puede elaborarse inductiva o deductivamente Si la integración de un costo, se inicia por sus partes conocidas, si de los hechos inferimos el resultado, estaremos analizando nuestro costo inductivamente. En cambio sí a través del razonamiento partimos del todo conocido, para llegar a las partes desconocidas, estaremos analizando nuestro costo deductivamente.
 - El costo está precedido de costos anteriores y éste a su vez es integrante de costos posteriores El costo del concreto por ejemplo, lo constituyen los costos de los agregados pétreos, el aglutinante, el agua, el equipo para su mezcla, etc., el agregado a su vez, se integra de costos de extracción, de costos de explosivos, de costos de equipo, etc., y el costo del concreto puede ser a su vez parte del costo de una columna, y esta de una estructura y esta de un edificio, etc.

Ajuste De Los Elementos Que Afectan Al Costo

Existen elementos que afectan al costo y que al variar pueden crear una amplia disparidad entre el costo tal como lo desarrolla el valuador y el real. Por eso es importante que el valuador se familiarice con los siguientes elementos y haga ajustes en aquellos que considere que lo requieran:

- a) Ganancias.- Las ganancias son un factor variable en la mayor parte de los proyectos de construcción porque dependen de las condiciones existentes por ejemplo: competencia, que tanto el contratista desea el trabajo, la complejidad del proyecto. Generalmente un contratista quiere ganar 10% por sus servicios, pero en muchos trabajos se contrata por mucho menos porcentaje, dependiendo de la ganancia bruta.
- b) Dirección y administración.- Es una partida variable dependiendo del tamaño de la compañía del constructor.

- c) Servicios arquitectónicos y de ingeniería.- Los proyectos de construcción los proporciona generalmente un arquitecto y/o ingeniero civil.
- d) Costo de materiales.- Depende de si se consiguen descuentos por compras en cantidades grandes de materiales de construcción.
- e) Condiciones anormales o poco usuales en el terreno y lugar.- Entre estas se encuentran terrenos rellenados, construcciones en ladera de cerros u otros factores que afectan el diseño y hacen que se requiera mayor cimentación o terraplenes.
- f) Ubicación.- La localización afecta al costo por la variación de prácticas constructivas, reglamentos de construcción, leyes de planificación, acarreos, pagos a subcontratistas, clima, competencia.
- g) Retrasos en la construcción.- Puede deberse a imprevistos, problemas laborales, escasez de algunos materiales, prolongación del tiempo normal de la obra, etc.; entonces aumentan los gastos del contratista, gastos de supervisión y gastos de intereses durante la construcción u otras fases del contrato.
- h) Trabajos de construcción que no hayan formado parte del contrato original.- Pueden consistir en trabajo cubierto por otros contratos o completado por otro propietario.
- i) Gastos financieros.- Son variables, dependiendo de los préstamos y pueden incluirse descuentos, pueden variar las tasas durante la construcción.
- j) Eficiencia del contratista (o constructor).- Depende de varios factores, tales como la experiencia de dicho contratista, sus relaciones con proveedores o subcontratistas, sus relaciones y trato con el personal, así como sus hábitos de trabajo.
- k) Eficiencia de la mano de obra.- Se refleja en el volumen de trabajo desarrollado por varios trabajadores. El volumen desarrollado en un determinado periodo varía con el tiempo; cuando la construcción está en periodo creciente el contratista se encuentra limitado en la selección de sus trabajadores y esto da como resultado general la

disminución de la eficiencia. Si el negocio de la construcción va despacio, se puede obtener fácilmente buen personal y la competencia por los empleos levanta la calidad de la mano de obra.

- l) Condiciones del clima.- El mal clima puede causar diferencias entre el presupuesto de la construcción y el costo final, por ejemplo, tiempo extra de maestros de obra, salario generales y otros que deben pagarse para recuperar el tiempo, también puede caerse en castigos debidos al incumplimiento de entrega en la fecha acordada.
- m) Factores de diseño.-Considerados en el costo original, pueden afectar el costo futuro de la construcción por ejemplo: la cimentación se ha diseñado para una casa de tres pisos, pero solo se puede construir un piso actualmente, o si se cambian las especificaciones de los materiales y elementos de construcción del proyecto.

Cambios hechos por el propietario durante la construcción. Generalmente resultan en un incremento de costos, porque por ejemplo, el propietario puede requerir un cambio en los materiales ordenados o hacer revisiones en tamaño, trazo, acabados y otros detalles.(Análisis de métodos para la obtención del valor Neto de reposición de bienes inmuebles" México, D.F. Agosto de 2008)

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION PARA LA COSTA EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO OCTUBRE DE 2013

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS(1)	TECHOS(2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS(6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACUSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACION FORZADA, SIST. HIDRONEUMATICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE.(5) TELEFONO.
	420.49	255.39	225.54	228.20	245.96	83.00	239.52
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METALICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERAMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (6), ASCENSOR TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA.
	271.10	166.62	135.18	120.46	186.62	63.20	173.70
C	PLACAS DE CONCRETO E= 10 A 15 CM. ALBAÑILERIA ARMADA, LADRILLO SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBREADA A TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	186.94	137.90	89.13	77.88	138.49	43.85	108.27
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA METALICA.	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERAMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFASICA, TELEFONO.
	180.78	87.53	78.62	68.22	106.25	23.40	68.53
E	ADOBE, TAPIALO QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO.
	127.26	32.63	52.68	58.37	73.10	13.76	49.82
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERIA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANS- PARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCO SIN MAYOLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA. TELEFONO
	95.85	17.95	35.97	43.82	51.53	10.25	27.40
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RUSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINILICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR.
	56.48	12.34	31.75	23.67	42.26	7.04	14.80
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RUSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACION ELECTRICA NI SANITARIA.
	.....	0.00	19.87	11.83	16.90	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	3.97	0.00	0.00	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACION TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACION DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL CUADRO; AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE; AL OESTE POR LA LINEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LINEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m.s.n.m.

- (1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMETICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.
- (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.
- (3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
- (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISION DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
- (5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRANEAS (CISTERNAS, TANQUES SEPTICOS) Y AEREAS (TANQUES ELEVADOS) FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACION.
- (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2
- (7) SE CONSIDERA COMO MINIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO) AL
31 DE OCTUBRE DE 2014**

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				I N S T A L A C I O N E S E L E C T R I C A S Y S A N I T A R I A S (7)
	MUROS Y COLUMNAS(1)	TECHOS(2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACUSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE.(5) TELEFONO.
	435.40	264.45	233.54	236.29	254.69	85.94	248.01
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METALICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERAMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	280.72	172.53	139.98	124.55	192.96	65.35	179.85
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERIA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBRA A TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	193.26	142.56	92.14	80.51	143.17	45.34	111.94
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRY WALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERAMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO LAMINADOS, PIEDRA O VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFASICA, TELEFONO.
	186.89	90.49	81.28	70.52	109.85	24.19	70.85
E	ADOBE, TAPIALO QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO.
	131.58	33.73	54.46	60.34	75.58	14.22	51.50
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERIA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFASICA. TELÉFONO
	99.09	18.55	37.19	45.30	53.28	10.59	28.33
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RUSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINILICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR.
	58.39	12.76	32.82	24.47	43.68	7.28	15.30
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RUSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACION ELECTRICA NI SANITARIA.
	.....	0.00	20.54	12.23	17.47	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	4.11	0.00	0.00	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCAION TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACION DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR; AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE; AL OESTE POR LA LINEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LINEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m.s.n.m.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMETICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.
(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.
(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.
(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2
(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

COMPARACION DE VALORES UNITARIOS DE EDIFICACION DEL 2013 AL 2014

VALORES UNITARIOS DE EDIFICACION DE LA COSTA								
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				I N S T A L A C I O N E S E L E C T R I C A S Y S A N I T A R I A S (7)	
	M U R O S Y C O L U M N A S (1)	T E C H O S (2)	P I S O S (3)	P U E R T A S Y V E N T A N A S (4)	R E V E S T I M I E N T O S (5)	B A Ñ O S (6)		
A	Estructuras lamina- res curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo, para este caso no se considera los valores de la columna n°2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6 m. Con sobre- carga mayor a 300 kg/m2.	Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales madera fina orna- mental (caoba, cedro o pino selecto) vidrio insulated. (1).	Mármol importado, madera fina (caoba o similar) baldosa acústico en techo o similar.	Baños completos (7) de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sist. Hidroneumático , agua caliente y fría, intercomunicad or, alarmas, ascensor, sistema bombeo de agua y desagüe.(5) teléfono, gas natural.	
Valor octubre 2013	420.49	255.39	225.54	228.2	245.96	83	239.52	1698.1
valor octubre 2014	435.4	264.45	233.54	236.29	254.69	85.94	248.01	1758.3
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								60.22
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.55
B	Columnas, vigas y/o placas de Concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado Inclínadas.	Mármol nacional o reconstituido , parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada madera fina.	Aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño Especial, vidrio tra- tado polarizado (2)Y curvado, laminado o templado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) Enchapes en techos.	Baños completos (7) importados con mayólica o Cerámico decorativo importado.	Sistema de bombeo de agua potable (5), ascensor teléfono, agua caliente y fría. Gas natural.	
Valor octubre 2013	271.1	166.62	135.18	120.46	186.62	63.2	173.7	1116.9
valor octubre 2014	280.72	172.53	139.98	124.55	192.96	65.35	179.85	1155.9
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								39.06
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.50
C	Placas de concreto e= 10 a 15 cm. albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre de concreto armado.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar) vidrio tratado polarizado. (2) laminado o Templado.	Superficie cara vista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos (7) nacionales con mayólica o Cerámico Nacional de color.	Igual al punto "b" sin ascensor.	
Valor octubre 2013	186.94	137.9	89.13	77.88	138.49	43.85	108.27	782.46

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

valor octubre 2014	193.26	142.56	92.14	80.51	143.17	45.34	111.94	808.92
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								26.46
Porcentaje de aumento o disminución de valor del Año 2013 a 2014								3.38
D	Ladrillo, sillar o similar. Sin elementos de concreto armado, Drywall o similar incluye techo (6).	Calamina metálica fibrocemento sobre viguería metálica.	Parquet de 1era. , lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40, piso laminado.	Ventanas de aluminio puertas de madera selecta, vidrio tratado transparente (3).	Enchape de madera o laminados, piedra o material Vitrificado.	Baños completos (7) nacionales Blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica, Teléfono.	
Valor octubre 2013	180.78	87.53	78.62	68.22	106.25	23.4	68.53	613.33
valor octubre 2014	186.89	90.49	81.28	70.52	109.85	24.19	70.85	634.07
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								20.74
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.38
E	Adobe, tapial o quincha.	Madera con material impermeabiliz ante.	Parquet de 2da. Loseta veneciana 30x30 Lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de fierro puertas de madera selecta (caoba o similar) vidrio simple transparente (4).	Superficie de ladrillo cara vista.	Baños con mayólica blanca parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.	
Valor octubre 2013	127.26	32.63	52.68	58.37	73.1	13.76	49.82	407.62
valor octubre 2014	131.58	33.73	54.46	60.34	75.58	14.22	51.5	421.41
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								13.79
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.38
F	Madera (estoraque, pumaquiro, huayruro, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tornillo o similares) drywall o similar (sin techo).	Calamina metálica fibrocemento o teja sobre viguería de madera corriente.	Loseta corriente, canto rodado. Alfombra.	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), puertas material Mdf o hdf. Vidrio simple transparente (4).	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica. Teléfono.	
Valor octubre 2013	95.85	17.95	35.97	43.82	51.53	10.25	27.4	282.77
Valor octubre 2014	99.09	18.55	37.19	45.3	53.28	10.59	28.33	292.33
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								9.56
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.38
G	Pircado con mezcla de barro.	Madera rustica o caña con torta de barro.	Loseta vinilica, cemento bruñado coloreado.	Madera corriente con marcos en puertas Y ventanas de pvc o madera corriente.	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da, fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar.	
Valor octubre 2013	56.48	12.34	31.75	23.67	42.26	7.04	14.8	188.34

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

valor octubre 2014	58.39	12.76	32.82	24.47	43.68	7.28	15.3	194.7
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								6.36
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.38
H			Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rústica.	Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.	
Valor octubre 2013	.....	0	19.87	11.83	16.9	0	0	48.6
Valor octubre 2014	.....	0	20.54	12.23	17.47	0	0	50.24
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								1.64
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.37
I			Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.			
Valor octubre 2013	.....	.....	3.97	0	0	.....	.....	3.97
valor octubre 2014	.....	.....	4.11	0	0	.....	.....	4.11
Diferencia entre valores del año 2013 y 2014								0.14
Porcentaje de aumento o disminución de valor del año 2013 a 2014								3.53

VALORES UNITARIOS DE EDIFICACION AL 31 DE OCTUBRE 2014

RESOLUCIÓN SUPREMA Nº 370-2014-PCM

CONSIDERANDO:

Que, el 30 de octubre de 2014 se llevará a cabo el Encuentro Presidencial entre los Jefes de Estado de las Repúblicas del Perú y del Ecuador, así como la VIII Reunión del Gabinete Binacional Perú – Ecuador, en Cantón Arenillas, Provincia de El Oro, República del Ecuador; que, en el citado evento binacional participarán los Jefes de Estado de ambos países, conjuntamente con representantes de sus Gabinetes Ministeriales, con el objeto de realizar un balance de las acciones desarrolladas en el ámbito bilateral, así como una evaluación del avance del cumplimiento de los compromisos asumidos en el Encuentro Presidencial y VII Gabinete Binacional de Ministros del Perú y Ecuador que se llevó a cabo en la ciudad de Piura el 14 de noviembre de 2013, en materia de Infraestructura y Conectividad; Agenda Social; Asuntos Productivos y Ambientales; y Seguridad, Defensa y Confianza Mutua; y formular, asimismo, iniciativas y proyectos conjuntos que, en consonancia con las políticas nacionales permitan profundizar la integración con la República del Ecuador; que, es necesario autorizar el viaje de los señores Ministros de Estado que integran la comitiva oficial que acompañará al Señor Presidente de la República; y por consiguiente encargar las Carteras de los Ministros correspondientes; que, mediante Resolución Suprema Nº 356-2014- PCM del 25 de octubre de 2014, se autorizó el viaje del Señor Alonso Arturo Segura Vasi a la ciudad de San Francisco, Los Ángeles, Boston y Nueva York del 26 al 30 de octubre de 2014, y se encargó el Despacho de Economía y Finanzas al Señor Milton Martín Von Hesse La Serna, Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en tanto dure la ausencia de su titular; que, mediante Resolución Suprema Nº 358-2014- PCM del 25 de octubre de 2014, se autorizó el viaje de la señora Blanca Magali Silva Velarde – Álvarez Ministra de Comercio Exterior y Turismo a la ciudad de Kuala

Lumpur Malasia, del 26 al 30 de octubre de 2014, y se encargó el Despacho de Comercio Exterior y Turismo al Señor Milton Martín Von Hesse La Serna, Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en tanto dure la ausencia de su titular; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127º de la Constitución Política del Perú; Ley 30114 – Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2014, Ley 27619 – Ley que regula la autorización de viajes al exterior de los servidores y funcionarios públicos, sus modificatorias y el Decreto Supremo N° 047-2002- PCM, modificado por el Decreto Supremo N° 056-2013-PCM.

Aprueban “Directiva que regula el Procedimiento Simplificado de Valuaciones a ser aplicado en el caso de expropiaciones de bienes inmuebles afectados para la ejecución de obras de infraestructura, sobre proyectos de necesidad pública, seguridad nacional, interés nacional y/o de gran envergadura declarados por ley, así como de las obras de infraestructura concesionadas o entregadas al sector privado a través de cualquier otra modalidad de asociación público - privada”

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 366-2014-VIVIENDA

El Informe N° 008-2014-VIVIENDA-VMCS- DGPRCS de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, y los Informes N°. 052 y 044-2014-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS/DC de la Dirección de Construcción.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 9 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, este Ministerio desarrolla entre otras funciones exclusivas, normar, aprobar y efectuar las tasaciones de bienes que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho privado; que, mediante la Ley N° 27628, Ley que facilita la ejecución de obras públicas viales, se dispuso que el valor de la

tasación para la adquisición de inmuebles por trato directo afectados por trazos en vías públicas sería fijado por la Dirección Nacional de Construcción, función que a partir de la expedición del Decreto Supremo N° 010-2014- VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, es desarrollada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento - DGPRCS del Viceministerio de Construcción y Saneamiento; que, con la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública, la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura, se establecieron medidas que facilitan los procedimientos citados, para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura concesionadas o entregadas al sector privado a través de cualquier otra modalidad de asociación público - privada; que, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la citada Ley dispuso que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, emita una directiva que regule un procedimiento simplificado de valuaciones a ser aplicado en el caso de expropiaciones de bienes inmuebles afectados para la ejecución de obras de infraestructura sobre proyectos de necesidad pública, seguridad nacional, interés nacional y/o de gran envergadura declarados por ley, así como de las obras de infraestructura concesionadas o entregadas al sector privado a través de cualquier otra modalidad de asociación público -privada, la misma que será aprobada por Resolución Ministerial; que, con Resolución Ministerial N° 182-2013-VIVIENDA se aprobó la Directiva N° 001-2013- VIVIENDA-VMCS/DNC que regula un Procedimiento Simplificado de Valuaciones para ser aplicado en el caso de Expropiaciones de Bienes Inmuebles afectados para la Ejecución de Obras de Infraestructura sobre Proyectos de Necesidad Pública, Seguridad Nacional, Interés Nacional y/o de Gran Envergadura declarados por Ley, así como de las obras de Infraestructura

Concesionadas o Entregadas al sector privado a través de cualquier otra modalidad de Asociación Público - Privada; que, con Informe N° 008-2014-VIVIENDA-VMCS- DGPRCS, la DGPRCS del Viceministerio de Construcción y Saneamiento hace suyos los Informes N°. 052 y 044-2014-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS/DC de la Dirección de Construcción, en el cual sustenta la necesidad de aprobar una nueva Directiva al amparo de la Ley N° 30025, derogando la Directiva N° 001-2013-VIVIENDA-VMCS/DNC aprobada por Resolución Ministerial N° 182-2013-VIVIENDA, señalando que a la fecha se ha incrementado sustancialmente el requerimiento de los servicios de valuación que brinda esa Dirección, por lo que a fin de cumplir con el plazo de veinte (20) días hábiles previsto para el Procedimiento Simplificado de Valuaciones, de racionalizar el presupuesto para atender en forma oportuna el pago de honorarios y viáticos correspondientes a los Peritos y Supervisores que conforman el Registro de Peritos y Supervisores adscritos y, de contribuir a la mayor eficiencia y eficacia en la gestión institucional, propone que previo al inicio del citado procedimiento se cancele la totalidad de la cotización por el servicio de valuación incluido el Impuesto General a las Ventas - IGV; siendo necesario a su vez que la Directiva a expedir se ajuste a lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA; por lo que en consecuencia es necesario aprobar la Directiva antes citada; de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27628, Ley que facilita la ejecución de obras públicas viales; la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Apruébese la Directiva N° 001-2014- VIVIENDA-VMCS-DGPRCS/DC, denominada Directiva que regula el Procedimiento Simplificado de Valuaciones a ser aplicado en el caso de expropiaciones de bienes inmuebles afectados para la ejecución de obras de infraestructura, sobre proyectos de necesidad pública, seguridad nacional, interés nacional y/o de gran envergadura declarados por ley, así como de las obras de infraestructura concesionadas o entregadas al sector privado a través de cualquier otra modalidad de asociación público - privada”.

Artículo 2.- Derogase la Resolución Ministerial N° 182-2013-VIVIENDA, que aprobó la Directiva N° 001-2013- VIVIENDA-VMCS/DNC, denominada “Directiva que regula un Procedimiento Simplificado de Valuaciones a ser aplicado en el caso de Expropiaciones de Bienes Inmuebles Afectados para la Ejecución de Obras de Infraestructura sobre Proyectos de Necesidad Pública, Seguridad Nacional, Interés Nacional y/o de Gran Envergadura Declarados por Ley, así como de las obras de Infraestructura Concesionadas o Entregadas al Sector Privado a través de cualquier otra modalidad de Asociación Público - Privada”.

Artículo 3.- La Directiva que se aprueba con la presente Resolución, es de aplicación para la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento y demás órganos intervinientes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como para las entidades solicitantes del servicio de valuación de bienes inmuebles.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano, en el Portal Electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y en el Portal del Estado Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese. MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Aprueban Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2015

RESOLUCIÓN MINISTERIAL Nº 367-2014-VIVIENDA

VISTO, el Informe Nº 053-2014-VIVIENDA/VMVU- DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; el Informe Nº 036-2014-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-JCSD y el Informe Legal Nº 019-2014-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU-OGS del Coordinador y del abogado del Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, respectivamente.

CONSIDERANDO:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo Nº 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial; que, asimismo, el tercer párrafo del antes citado artículo establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento de la Ley de Tributación Municipal, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación; que, por Decreto Supremo Nº 025-2006-VIVIENDA, se aprobó la fusión por absorción del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA con el Ministerio de Vivienda,

Construcción y Saneamiento, correspondiéndole al citado ministerio la calidad de entidad incorporante; que, el numeral 1.2 del artículo 1 del Decreto Supremo citado en el considerando anterior, establece que toda referencia normativa al Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA se entenderá hecha al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS; que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones – ROF del MVCS aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece como función de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos de todo el país; que, en el marco de las normas citadas y de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del ROF del MVCS, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, ha formulado los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva; el Instructivo para la Determinación de la Base Imponible de las Instalaciones Fijas y Permanentes para el cálculo del Impuesto Predial; los Valores Unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2015, y precisión respecto a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación; que, respecto a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación aludidas en el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, se debe tener en cuenta las aprobadas por el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú en su Artículo II.D.33, pues a la fecha no ha existido variación, por lo que se debe precisar en la parte resolutive; de conformidad con la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Decreto Supremo N° 010-

2014- VIVIENDA que aprueba su Reglamento de Organización y Funciones.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2015, los que en Anexo I forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Aprobar el Instructivo para la determinación de la Base Imponible de las Instalaciones Fijas y Permanentes para el cálculo del Impuesto Predial, vigente para el Ejercicio Fiscal 2015, la que en Anexo II forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 3.- Aprobar los Valores Unitarios a costo directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, Costa, Sierra y Selva vigentes para el Ejercicio Fiscal 2015, los que en Anexo III (III.1, III.2, III.3 y III.4), forman parte integrante de la presente Resolución.

Dichos valores podrán ser utilizados de manera opcional por los Gobiernos Locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autovalúo en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes; sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar su declaración del citado rubro.

Artículo 4.- Precisase que las Tablas de Depreciación N° 1, 2, 3 y 4 por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante vigentes para el Ejercicio Fiscal 2015, se encuentran contenidas en el Artículo II.D.33 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA.

VALOR COMERCIAL DE EDIFICACION

Este factor está relacionado con la oferta y la Demanda cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y la demanda, cantidad de inmuebles que solicitan los interesados. Cuando existe una demanda revelada, el valor de mercado aumenta. Contrariamente, cuando la oferta supera la demanda, los valores tienden a bajar. La oferta y la demanda deben ser analizadas en forma conjunta, entregando una opinión acerca del equilibrio o desequilibrio del mercado para el sector donde se localiza el predio.

Tabla para la calificación de la Oferta y la Demanda

Sugerencia de calificación de demanda Rangos

Alto Interés 10 - 8

Mediano Interés 7 - 5

Bajo Interés 4 – 1

CÁLCULO DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

Costo de Reposición: Es el costo o gasto en que hay que incurrir si fuese necesario volver A construir una edificación existente y con las mismas características. El costo de la nueva obra será Paulatinamente depreciado en los factores de deterioro de la obra existente. Valor Estructura: Precios actualizados por m2, en función de materiales líderes y obra De mano, para cálculos rápidos informativos en que no se requiere la precisión de una Cubicación ni presupuesto detallado del edificio.

EN QUÉ CONSISTE LA TASACIÓN DE UN BIEN RAÍZ - PROPIEDADES USADAS

Este servicio identifica el precio que el mercado está dispuesto a pagar por un inmueble al momento de ser valuado.

¿En cuánto vender? Esta simple pregunta es la que muchos propietarios hacen al momento de ofertar una vivienda. La respuesta pocos la saben, ya que hay una serie de factores que influyen en el precio de un inmueble. Para resolver esta crucial inquietud existe la tasación comercial de bienes

raíces.

En palabras simples, este servicio consiste en identificar el precio que el mercado está dispuesto a pagar al momento de ser evaluado, considerando factores externos y que influyen directa e indirectamente en el valor.

"Es una radiografía económica que debe evidenciar los factores por el cual se postula al precio y el enfoque empleado para ello", explicó el consultor inmobiliario, Hernán Marchant. Por su parte, Jeannette Möller, arquitecta de **ACOM**, empresa especialista en este tipo de servicios, agregó que el proceso comienza con la entrega de antecedentes y documentos que el cliente tiene en su poder, como planos y escrituras. "A partir de eso, hacemos un estudio de mercado para ver el valor comercial de la propiedad".

A su vez, Isabel Mazquiarán, encargada de **APREZIA**, explicó que el tasador visita al inmueble para tomar datos, verificar las superficies, estado de conservación, fotografiar el bien y el entorno y recopilar todos los antecedentes para realizar el informe. Según los expertos, esta evaluación se debe solicitar cuando se quiere saber con seguridad a qué precio vender la vivienda. "Así no se cometen errores como ofrecerla muy cara, lo que alejaría a los interesados o por el contrario, venderla en precios muy bajos", comentó Möller.

Asimismo, la tasación es necesaria cuando una persona requiera actualizar su situación financiera ante una entidad bancaria. "Cada cierto tiempo es recomendable saber cómo se ha valorado o desvalorizado el bien. Si hay demanda por inmobiliarias para construir edificios porque cambió el plan regulador, el precio del bien será, probablemente, distinto. Así sabrán si sus activos están valorizándose mucho, poco o nada, o bien, desvalorizándose", dijo Marchant.

TASACIÓN

Este servicio consiste en identificar el precio que el mercado está dispuesto a pagar al momento de ser evaluado, considerando factores externos y que influyen directa e indirectamente en el valor.

Quienes realizan la tasación son, en general, profesionales relacionados con el rubro inmobiliario, como arquitectos. “Deben estar informados del tipo de propiedad a tasar, ya que esta actividad requiere de un alto nivel de especialización”, añadió el experto.

Factores

Existen diversos elementos que influyen en el avalúo comercial de un bien raíz y que pueden determinar un aumento o disminución del precio. Algunos factores son propios de la vivienda, como metros cuadrados, calidad de la construcción, superficies de terreno y edificaciones, nivel de oferta existente al momento de realizar el informe de tasación, condición en que se encuentre el inmueble, los materiales con los que fue construido y el nivel de equipamiento, entre otros. A su vez, los elementos externos que gravitan en este proceso son la ubicación de la vivienda, ya que en algunas comunas, especialmente del sector oriente de Santiago, el precio es mayor en comparación a otros sectores.

También entran en este ítem la conectividad vial y la presencia de transporte

Público, el nivel de demanda que existe en la zona, volumen y tipos de delitos en el barrio y cambios de corto o mediano plazo al plan regulador.

Opciones

Si al poner en venta su vivienda, usted no desea contratar este tipo de servicios, debe tener en cuenta que el precio que establezca será aproximado. En este escenario, Jeannette Möller recomendó buscar una referencia de propiedades con las mismas características, es decir, materialidad, superficie, ubicación y destino, en el mercado. Eso sí, la experta precisó que lo más adecuado es contratar los servicios de un

profesional. "El mercado es fluctuante, los barrios cambian y envejecen. Al momento de poner a la venta una propiedad siempre es bueno contar con una tasación actualizada", afirmó.

Hernán Marchant opinó igual. "Siempre hay que asesorarse con un especialista. El valor de un informe de tasación es "marginal" en comparación al precio comercial de un bien inmueble". Otra alternativa es el avalúo fiscal. De acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII), una tasación fiscal corresponde al valor que este organismo determina respecto a un bien raíz, basado en la normativa legal, definiciones técnicas y tablas de valores vigentes para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial. Esto se realiza con la finalidad de establecer las contribuciones o impuesto territorial. Al igual que la tasación comercial, también hay variables que influyen en el resultado, específicamente la presencia de servicios básicos, calidad y materialidad de la propiedad, entre otros. Además, depende de si el inmueble es agrícola o no agrícola. En el primer caso, las principales variables son clasificación y superficie de los suelos, uso del predio y ubicación, vías de acceso al predio y distancia a los centros de consumo. Para la segunda clase, influye tipo y calidad de las construcciones, destino de la propiedad, superficie de terreno y antigüedad de las construcciones. Así las cosas, la tasación comercial de un bien raíz es un servicio de gran utilidad si se quiere vender a un valor acorde al mercado. Asesorarse con un experto puede resultar fundamental para determinar el precio real y que se ajuste a las características de la vivienda.

**CUADRO DE VALORES UNITARIOS CONVERTIDOS A VALORES
COMERCIALES DE EDIFICACION PARA LA COSTA 2014
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO) AL 31 DE
OCTUBRE DE 2014**

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				I N S T A L A C I O N E S E L E C T R I C A S Y S A N I T A R I A S (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI- MIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	Estructuras lamina- res curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo, para este Caso no se considera los valores de la columna nº2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6 m. Con sobrecarga mayor a 300 kg/m2.	Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales madera fina orna- mental (caoba, cedro o pino selecto) vidrio insulado. (1).	Mármol importado, madera fina (caoba o similar) baldosa acústico en techo o similar.	Baños completos (7) de lujo Importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sist. Hidroneumático, agua caliente y fría, intercomunicador, alarmas, ascensor, sistema bombeo de agua y desagüe. (5) Teléfono.
	580.56	352.62	311.4	315.07	339.6	114.59	330.7
B	Columnas, vigas y/o placas de Concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado Inclinadas	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada madera fina.	Aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño Especial, vidrio tratado polarizado (2)Y curvado, laminado o templado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.	Baños completos (7) importados con mayólica o cerámico decorativo importado.	Sistema de bombeo de agua potable (5), ascensor teléfono, agua caliente y fría.
	374.31	230.05	186.65	166.07	257.29	87.14	239.81
C	Placas de concreto e=10 a 15 cm. albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre de concreto armado.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar) vidrio tratado polarizado. (2) laminado o templado.	Superficie cara vista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos (7) nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.	Igual al punto "b" sin ascensor.
	257.69	190.09	122.86	107.35	190.9	60.46	149.26
D	Ladrillo o similar sin elementos de concreto armado. Drywall o similar incluye techo (6).	Calamina metálica fibrocemento sobre vigería metálica.	Parquet de 1era. , lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40, piso laminado.	Ventanas de aluminio puertas de madera selecta, vidrio tratado Transparente (3).	Enchape de madera o laminados, piedra o material Vitrificado.	Baños completos (7) nacionales Blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica, Teléfono.
	249.2	120.66	108.38	94.03	146.47	32.25	94.47
E	Adobe, tapial o quincha	Madera con material impermeabiliz ante.	Parquet de 2da. Loseta veneciana 30x30 Lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de fierro puertas de madera selecta (caoba o similar) vidrio simple Transparente (4)	Superficie de ladrillo cara vista.	Baños con mayólica blanca parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.
	175.45	44.98	72.62	80.46	100.78	18.96	68.67
	Madera (estoraque, pumaquiro, huairuro, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tornillo o	Calamina metálica fibrocemento o teja sobre vigería de	Loseta corriente, canto rodado. Alfombra.	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica. Teléfono.

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

F	similares) drywall o similar (sin Techo).	madera corriente.		similar), puertas material mdf o hdf vidrio simple.			
	132.13	24.73	49.59	60.4	71.04	14.12	37.78
G	Pircado con mezcla de barro.	Madera rustica o caña con torta de barro.	Loseta vinílica, cemento bruñado coloreado Tapizón	Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da, fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar.
	77.86	17.01	43.76	32.63	58.24	9.71	20.4
H		Sin techo	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rustica.	Pintado en ladrillo rustico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	.....	0.00	27.39	16.31	23.29	0.00	0.00
I			Tierra compactada	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.		
	.....	.....	5.48	0.00	0.00	.....	.....

DETERMINACION DE VALORES COMERCIALES DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Para la determinación de los valores comerciales de edificaciones es necesario valorizar los elementos que la componen, realizando un estudio de mercado de los materiales, mano de obra y equipo necesarios para la ejecución de la edificación a valorizar; y desarrollando el metrado y los respectivos análisis de costos unitarios; para luego procesar el presupuesto de obra.

Es posible sistematizar este proceso mediante el uso de cuadros de valores comerciales de edificación, que pueden ser desarrollados por el perito en base una gama de presupuestos y valuaciones desarrolladas por el mismo. Existen además publicaciones que proporcionan cuadros para obtener valores unitarios de edificación.

El Valor obtenido tiene que ser depreciado de acuerdo al uso, estado de conservación y antigüedad y será estimado por el perito, sustentando debidamente el mismo

OBRAS COMPLEMENTARIAS
VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS
COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO) AL 31 DE
OCTUBRE DE 2014

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2014 S/.
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	305.14
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	264.08
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	236.62
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	205.10
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en sogá, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	168.81
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	121.98
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	135.60
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quinchá tarrajado	m2	92.87
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	253.05
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	378.65
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	358.06
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	298.18
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	293.03
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	268.32
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	250.35
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	223.33
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	821.26
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3.	m3	797.66
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	689.32
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	609.44
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m3	577.78
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico/fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	816.78
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	849.93
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	707.28
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	621.53
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado. hasta 5.00 m3	m3	615.32

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	511.63
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	505.25
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	899.61
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	747.57
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	713.79
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	545.31
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	101.93
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	72.73
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	82.52
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	62.60
37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,030.91
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	861.72
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	259.42
40	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	4,189.44
41	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	2,601.28
42	Bóvedas de seguridad.	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	984.73
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	501.20
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/ferro que incluye un reactor	und	1,337.69
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,200.18
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	217.06
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	183.93
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	179.86
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	1,627.31
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	136.17
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	108.52
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado cara vista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	97.24
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado cara vista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	60.22
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	3,904.97
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	3,138.23
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m3	1,277.36
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m3	1,026.48
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	949.94
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	845.06
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	825.25

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 15 cm.	m3	841.62
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	707.96
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	683.42
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	5,901.19
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,101.21
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	2,799.99
67	Pastoral	Pastorales h = 2.20 m.	und	336.13
68	Proyector luminaria	Proyector luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	640.68
69	Proyector luminaria	Proyector luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	592.47
70	Tuberías de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	372.41
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	223.02
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	53.13
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	517.01
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 12.00 m.	Pza	2,647.90
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 11,00 m.	Pza	2,144.43
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 10,00 m.	Pza	1,861.97
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 9.00 m.	Pza	1,534.57
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 8.00 m.	Pza	1,337.69
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 7.00 m.	Pza	1,097.38
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 3.00 m.	Pza	554.03
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	76.57
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	49.50
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	49.62
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	26.99
85	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	256.91
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	148.65
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	106.33
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	141.38
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	136.81
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam. , Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	122.91
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	Pza	250.95
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	Pza	152.97
93	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	74.62
94	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	87.29
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	124.24
96	Trampa de concreto para Grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	839.65

VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2015 S/.
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	325.85
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	282.01
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h. mayor a 2.40 m.	m2	252.68
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	219.02
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en sogá, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	130.26
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	144.80
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quinchá tarrajado	m2	99.18
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	270.23
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	404.35
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	382.36
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	318.41
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	312.92
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	286.53
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	267.34
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	238.49
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	877.00
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3.	m3	851.80
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	736.10
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	650.80
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m3	616.99
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	872.22
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	907.61
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	755.28
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	663.71
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado. hasta 5.00 m3	m3	657.08
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	546.36
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	539.54

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	960.67
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	798.31
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	762.23
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	582.32
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	108.85
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	77.67
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	88.12
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	66.85
37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,100.88
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	920.20
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	277.03
40	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	4,473.79
41	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	2,777.83
42	Bóvedas de seguridad.	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,051.56
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	535.22
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/ferro que incluye un reactor	und	1,428.48
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,281.63
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	231.80
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	196.41
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	192.07
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	1,737.75
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	145.41
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	115.88
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado cara vista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	103.84
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado cara vista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	64.31
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	4,170.01
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	3,351.23
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m3	1,364.05
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m3	1,096.15
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	1,014.41
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	902.41
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	881.26
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención KK concreto armado h =1.40 m., e = 15 cm.	m3	898.74
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	756.01

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	729.80
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	6,301.72
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,311.69
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	2,990.03
67	Pastoral	Pastorales h =2.20 m.	und	358.95
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	684.17
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	632.68
70	Tuberías de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	397.68
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	238.16
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	56.74
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	552.10
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 12.00 m.	pza	2,827.62
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 11,00 m.	pza	2,289.98
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 10,00 m.	pza	1,988.34
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 9.00 m.	pza	1,638.72
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 8.00 m.	pza	1,428.48
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 7.00 m.	pza	1,171.86
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reactor, instalado y cableado, h = 3.00 m.	pza	591.63
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	81.76
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	52.86
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	52.99
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	28.83
85	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	274.34
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	158.74
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	113.54
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	150.97
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	146.10
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam. , Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	131.25
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	pza	267.99
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	pza	163.35
93	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	79.68
94	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	93.22
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	132.67
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	896.64

INFORME TECNICO DE VALUACION

El documento que contiene la valuación de un bien constituye el informe técnico de tasación que deberá ser firmado por el profesional responsable; y debe constar de tres grandes secciones (Artículo I.10):

- I.- Memoria Descriptiva,
- II.- Valuación y
- III.- Anexos.

El documento que contiene la valuación de un bien constituye el informe técnico de tasación que deberá ser firmado por el profesional responsable; y debe constar de tres grandes secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos. En cada título de éste reglamento se desarrollará la información requerida para cada una de estas secciones. (ARTÍCULO I.10, RNT)

NORMATIVIDAD

El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes INMUEBLES, MUEBLES, ETC.

El Reglamento Nacional de Tasaciones. (RNT), fue aprobado por R.M. 126 - 2007- VIVIENDA/07.05 del 07 de Mayo del 2007

El informe de la valuación, debe desarrollar los siguientes rubros

I. Memoria Descriptiva.

II. Valuación:

1. Valuación del terreno.
2. Valuación de las edificaciones.
3. Valuación de las obras complementarias.
4. Valuación de instalaciones fijas y permanentes.
5. Valores intangibles si los tiene.
6. Cuadro resumen general de las valuaciones

III. Anexos:

1. Fotografías,
2. Otros.

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° V - Sede Trujillo

PUEBLO TRADICIONAL SALAVERRY MZ 4 LOTE 21

P14080022

DPTO : LA LIBERTAD PROV: TRUJILLO DIST: SALAVERRY

VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P14079154

Titular(es) Actual(es)

GORDILLO GONZALES JOSE JOAQUIN Est.Civil SOLTERO(A) D.N.I. 32906081

Medidas y colindancias Actuales :

TERRENO	Area :	132,8 M2	
LINDEROS	MEDIDA		COLINDANCIA
Frente	4,60 ML		CA. LA RIVERA
Derecha	29,52 ML		LOTE 20
Izquierda	29,50 ML		LOTES 22,48
Fondo	4,40 ML		LOTES 48,49


Fidel E. Santisteban Villena
CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

- 1 INSCRIPCION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001
Asiento de Presentación Nro. 2000-14017123 del 18/03/2000 a horas 12:20:00
Registrador Público BAUTISTA IBÁÑEZ, ROSA ISABEL
Fecha de Inscripción 21/03/2000

TRANSFERENCIAS :

- 1 INSCRIPCION DE DERECHO DE PROPIEDAD AS. 00002
Asiento de Presentación Nro. 2008-00030210 del 21/05/2008 a horas 15:05:24
Registrador Público MONTOYA LOPEZ, DANIEL FERNANDO
Fecha de Inscripción 23/05/2008

No existe(n) título(s) pendiente(s)

"El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 3 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 11:29:46 horas del día 13 de Junio del 2008.



Solicitud N° 2008-00011573

Derechos: S/. 17.00

US034 0005

Oficina Registral : TRUJILLO

II. Valuación.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN DEL PREDIO: VTP

La fórmula para calcular en Valor total de un predio es:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Dónde:

VT = Valor del terreno

VE = Valor de las edificación

VOC = Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes

En el caso de solo hacer la Valuación de Terreno la formula seria:

$$VTP = VT$$

El valor comercial de los bienes inmobiliario están en función a la oferta y la demanda tanto los bienes inmuebles: rústicos, urbanos y de características especiales. Entre las características del valor comercial podemos encontrar que es el valor del mercado.

No existe un único concepto de valuación. La definición que más se aproxima es: "la valuación es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos."

III. Anexos.

Comprende las fotografías exteriores e interiores del bien a tasar, en sus vistas deben verse los materiales predominantes así como el estado de conservación del bien.

Otros a juicio del tasador que crea conveniente así con los títulos de propiedad croquis, etc.

II. MATERIAL Y METODOS

2.1 MATERIAL DE ESTUDIO

2.1.1 POBLACION Y MUESTRA

A. Bienes inmuebles:

Esta información se obtuvo a través de periódicos, carteles, internet, avisos publicitarios y otras fuentes de información.

B. Fichas Registrales

Para corroborar la información y sea lo más fidedigna posible se confirmaron estos datos con diferentes documentos en los cuales mencione que la propiedad valuada sea de la persona que nos brinda los datos.

2.1.2 TIPO DE INVESTIGACION

Por el propósito:

INVESTIGACIÓN BÁSICA.

Por la clase de medios utilizados para obtener los datos:

INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

Por el nivel de conocimientos que se adquieren:

INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA.

2.2 METODO

2.2.1 METODO

De manera general, el método utilizado es:

Método Inductivo

2.2.2 TECNICA

Para la elaboración de la Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes inmuebles en la Provincia de Trujillo:

Para realizar una Base de Datos:

1. Se realiza un recorrido exhaustivo de recopilación de información.
2. Se verifica la información recopilada y se hace la toma de fotografías.
3. Se mide tanto frontis como fondo del terreno para poder calcular luego el área de éste y se pide al propietario la información de valor por metro cuadrado del mismo.
4. Finalmente se juntan los datos recopilados en una hoja del Programa Microsoft Excel para poder tener una Base de Datos.

Para realizar una Tasación:

1. El perito debe agenciarse de documentos en los cuales pueda verificar los datos de la propiedad para efectuar la valuación.
2. Con la Partida Electrónica obtenida y con la Base de Datos se procede a realizar una Hoja de Cálculo mediante el programa Microsoft Excel en donde se calculará el Valor Comercial en dólares.
3. Finalmente se presenta un Informe Técnico sustentando el Valor de Reposición y Comercial del bien analizado.

2.2.3 PROCEDIMIENTO

2.2.3.1 RECOLECCION DE DATOS

En este caso utilizamos el programa Microsoft Excel, pero adicionalmente también se pueden procesar los datos en el programa Arch View.

Investigación Exploratoria:

- La investigación de tipo exploratoria la cual está orientada a la búsqueda de información, partiendo de una base de datos, para llegar a un minucioso estudio de mercado en el entorno de los bienes inmuebles en la Provincia de Trujillo.
- Ésta metodología esta en concordancia con el Reglamento Nacional de tasaciones.

Investigación Descriptiva:

- Encuesta a vendedores y/o propietarios de bienes inmuebles. (Muestreo Probabilística).
- Serán elaborados a base de objetivos propuestos para la investigación y procesados en Microsoft Office Excel 2010.

2.2.3.2 PROCESAMIENTO DE DATOS

Los datos recolectados mediante las encuestas y la observación serán procesados empleando Microsoft Office Excel 2010. Se emplearán fotos para poder visualizar variaciones de las variables en estudio.

2.2.3.3 ANALISIS DE VARIABLES DE ESTUDIO

Variables Independientes

Las variables: el valor de oferta, la ubicación, el uso, las características del bien inmueble y de la vía.

Variable dependiente

Valuación comercial de los bienes inmuebles en la Provincia de Trujillo.

III. RESULTADOS

Uno de los objetivos que se plantearon al principio de este proyecto, fue la búsqueda de un sistema que se adaptara al Método de Mercado, y que se pueda aplicar de una forma sencilla y de fácil comprensión, y sobre todo, que no dejará una sensación de subjetividad, para ser empleado en la valoración de la bienes inmuebles y se adaptara a las características del mercado inmobiliario.

Lo cual es necesario, para poder cambiar la visión que tienen algunos sectores económicos en Perú, ya que a la Valuación Inmobiliaria no la considera una ciencia, sino una técnica o especialidad, esto debido, al desconocimiento que se tiene de la metodología empleada y sobre toda al trabajo Valuatorio.

Para aquellos que pugnan la negación de ciencia, deben de conocer que la valuación cuenta con diversos elementos ordenados sistemáticamente, constituyendo un todo homogéneo, que satisface los requisitos de una ciencia. "La Ingeniería de la Valuación tiene: Objeto definido, Terminología propia, Conceptos definidos, Metodología básica y niveles de precisión y, Criterios y Directrices para la elaboración de trabajos, preconizados en Normas." Y Porque su ejercicio consiste en la aplicación de conocimientos científicos y técnicos para determinar el valor económico de un objeto de conformidad con las variantes de la oferta y la demanda." Empleando entre otras áreas del conocimiento, tales como; La Economía, Ingeniería de costos, Matemáticas financieras, Estadística, etc. De todos los obstáculos que debe sortear el valuador, es quizás el más significativo la falta de información inmobiliaria, tanto de datos estadísticos como información general, que permita contar con información veraz y oportuna, para ser consultada y utilizada, y poder tener conocimiento pleno de las diferentes ofertas, y sobre todo, el comportamiento de las transacciones del mercado inmobiliario y su efectos.

Se consideró necesario, realizar un estudio que permitiera clasificar en primer término, las principales características que dan valor a un inmueble, con lo que nos permite llegar a un valor más justo y fundamentado, que no deje la menor duda, para ser empleado en la determinación del valor inmobiliario del bien inmueble, y que además pueda ser utilizado en cualquier región geográfica, haciendo solamente los ajustes necesarios.

Al realizar el análisis de la incidencia de los diferentes factores que intervienen en el valor inmobiliario, fue necesario clasificarlas en dos grupos, en el primero se consideraron los que afectan al terreno, y un segundo grupo, aquellos que afecta a la construcción, esto es debido a que el valor de un inmueble, lo conforma tanto el valor del suelo más el valor de las mejores del mismo o la construcción. Con los resultados estadísticos de las diferentes fuentes se crearon las tablas de valores. Al emplear este tipo de información, los resultados obtenidos son menos subjetivos, Ya que era el objetivo, que desde un principio se planteó.

Con estos mismos resultados también se logró realizar la zonificación de la ciudad en base a su valor unitario por M², y plasmarla tanto en un plano, como en una base de datos, lo que permitirá identificar los valores de las diferentes zonas.

3.1 BASE DE DATOS

3.1.1 Pasos para realizar una Base De Datos

Primero: Se realiza un recorrido exhaustivo de recopilación de información para el cual nos agenciamos de: Avisos Publicitarios en periódicos, carteles, internet, etc.



AVISOS DIRECTOS EN LAS PROPIEDADES EN VENTA



EN EL DIARIO / REVISTAS/ INTERNET

Segundo: Se verifica la información recopilada en el paso primero y se hace la toma de fotografías.



Tercero: Se mide tanto frontis como fondo del terreno para poder calcular luego el área de éste y se pide al propietario la información de valor por metro cuadrado del mismo.

Cuarto: Finalmente se juntan los datos recopilados en una hoja del Programa Microsoft Excel. (Ver anexo A)

En nuestro caso vamos a valorar muestras representativas la Provincia de Trujillo

3.1.2. Pasos para realizar Una Tasación

PRIMERO: El perito debe agenciarse de documentos en los cuales pueda verificar los datos de la propiedad para efectuar la valuación, tales como:

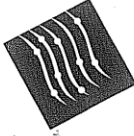
- Partida Electrónica.
- Títulos de Propiedad.
- Fichas Registrales.
- Declaratoria de Fábrica.
- Escritura de Independización.
- Reglamento interno en los casos de unidades inmobiliarias.

- Y otros documentos que sean pertinentes.

En nuestro caso nos pudimos agenciar de una Partida Electrónica y una Ficha registral. A continuación mostramos el procedimiento a realizar para poder conseguir una Copia Simple de Partida Electrónica en Registros Públicos:

- Se llega a Registros Públicos.
- Se pide un Formato de Publicidad.
- Éste se llena con los datos de la persona solicitante de la partida electrónica e incluido: el número de partida electrónica o la dirección del predio, o el nombre del propietario (este formato se presenta a continuación con las partes resaltantes encerradas en círculos de color rojo).

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"



SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Sirvase completar con letra de imprenta y mayúsculas o con máquina de escribir
(Lea las instrucciones indicadas al reverso de la hoja)

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

DE []
ATENDIDA

R.U.C. N° 20314210396

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

DATOS DEL SOLICITANTE

Identificado (a) con: D.N.I. L.E. C.I. C.E. N° 40800366

En representación de: [] Denominación / Razón Social [] RUC N° []

Domiciliado en: []

SERVICIO SOLICITADO

	Certificado	Otros
De Gravamen	<input type="checkbox"/>	Copia Simple <input checked="" type="checkbox"/>
Registral inmobiliario-CRI	<input type="checkbox"/>	Búsqueda de índice <input type="checkbox"/>
Garantía Mobiliaria	<input type="checkbox"/>	Manifestación de Asiento de Presentación <input type="checkbox"/>
Copia literal de dominio	<input type="checkbox"/>	Relación de Verificadores Hábiles <input type="checkbox"/>
Copia literal de Tomo/Ficha	<input type="checkbox"/>	Lectura de Tomo <input type="checkbox"/>
Copia literal de Partida Electrónica	<input type="checkbox"/>	Lectura de Título Archivado <input type="checkbox"/>
Copia literal de título archivado	<input type="checkbox"/>	Duplicado de Tarjeta de propiedad <input type="checkbox"/>
Positivo	<input type="checkbox"/>	Duplicado de placa <input type="checkbox"/>
Negativo	<input type="checkbox"/>	Otro: <input type="checkbox"/>
Otro: []		

REGISTRO AL QUE CORRESPONDE EL SERVICIO SOLICITADO

Propiedad Inmueble	Personas Jurídicas	Personas Naturales	Bienes Muebles
Predio Urbano <input checked="" type="checkbox"/>	Sociedades <input type="checkbox"/>	Mandatos y Poderes <input type="checkbox"/>	Naves <input type="checkbox"/>
Predio Rural <input type="checkbox"/>	E.I.R.L. <input type="checkbox"/>	Testamentos <input type="checkbox"/>	Aeronaves <input type="checkbox"/>
Otro: [] <input type="checkbox"/>	Asociaciones <input type="checkbox"/>	Sucesión Intestada <input type="checkbox"/>	Embarcación Pesquera <input type="checkbox"/>
	Comités / Fundaciones <input type="checkbox"/>	Personal <input type="checkbox"/>	Registro Vehicular <input type="checkbox"/>
	Cooperativas <input type="checkbox"/>	Comerciantes <input type="checkbox"/>	Registro Mobiliario de Contratos <input type="checkbox"/>
	Comunidades Campesinas <input type="checkbox"/>	Otro <input type="checkbox"/>	Marilleros <input type="checkbox"/>
	Otro: [] <input type="checkbox"/>		Otro: [] <input type="checkbox"/>

(Llenar sólo cuando la información requerida se encuentra en una oficina Registral distinta de donde se solicita *)

De la Oficina Registral: [] Sede: []

DATOS QUE PERMITAN OTORGAR EL SERVICIO SOLICITADO ()**

Apellidos y Nombre / Denominación o Razón Social: DE YONA CA POSADA

OTROS DATOS: [] N° de copias []

DATOS REGISTRALES: (Marque con una "X" la opción seleccionada y escriba el número correspondiente)

Todo Registro (excepto Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos)		Registro de Propiedad Vehicular y Registro Fiscal de Ventas a Plazos	
<input type="checkbox"/> Partida Elect. Ficha N°	11004657	<input type="checkbox"/> Placa de rodaje N°	[]
<input type="checkbox"/> Tomo:	Folio: [] Asiento: []	<input type="checkbox"/> Motor N°	Serie N° (chasis) []
<input type="checkbox"/> Título Archivado N°	Fecha: []	<input type="checkbox"/> Asiento o Expediente N°	[]

25 de 09 del 08

Firma o Huella digital del solicitante

Se paga un derecho de trámite de S/. 6.00, este trámite anteriormente costaba S/. 5.00.

CAJAMA [REDACTED]

SERVICIO : COPIA SIMPLE (MANUAL) PI

Recibo Nro. 2009-53-00005210
Caja Nro. 53
Fecha/Hora 25/09/2009 12:08 HRS
Monto Pagado S/. 5.00 Copias =001

ATENCION	FICHA	PARTIDA	GER	PAG
00028681	_0011001657	_11001657	I	000

(1)

OFICINA REGISTRAL
BUSQUEDA

ALTERNATIVA ()

- Se presenta a Mesa de Partes tanto el derecho de trámite como el formato de publicidad.
- Luego la persona encargada de realizar este trámite de acuerdo con la disponibilidad de tiempo nos dirá para cuándo se encuentra lista la Copia Simple de Partida Electrónica.

SEGUNDO: Con la Partida Electrónica obtenida en el paso PRIMERO (3.2.1) y con la Base de Datos (3.1.1), se procede a realizar una Hoja de Cálculo mediante el programa Microsoft Excel en donde se calculará el Valor Comercial en dólares.

TERCERO: Finalmente se presenta un Informe Técnico sustentando el Valor de Reposición y Comercial del bien analizado.

PARTES DE UN INFORME TECNICO DE TASACION

- A. MEMORIA DESCRIPTIVA: La cual consta de:
 - Nombre del propietario.
 - Nombre de la persona que solicita la Tasación.
 - Objeto de la Tasación y Metodología o Reglamentación Empleada.
 - Fecha a la cual está referida la Tasación.
 - Ubicación.
 - Linderos y Perímetro.
 - Área del terreno.
 - Inscripción en los Registros Públicos.
 - Observaciones.
- B. VALUACION DEL TERRENO.
- E. CUADRO RESUMEN DE LA VALUACION DE TERRENO.
- F. ANEXOS: Los que constan de:
 - Fotografías.
 - Planos.
 - Otros.

IV. CASOS

CASO 1



VALUACION COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE
MZ. O, LOTE 6. URB. SAN ISIDRO, I ETAPA, II FASE, INTERSECCIÓN
CALLE 6 Y CALLE 26.
DISTRITO: TRUJILLO
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 11 DE MARZO DE 2015

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: CORREA SAENZ JUAN RAMON Y SALVADOR CABALLERO DE CORREA REINA LEONILA

OBJETO: VALOR DE COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN: MZ. O, LOTE 6. URB. SAN ISIDRO, I ETAPA, II FASE, INTERSECCIÓN CALLE 6 Y CALLE 26.

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el

Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú,
Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: TRUJILLO

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe – Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Regular

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	Con la calle 6, con 8.00 ml
Por la derecha:	Entrando con el lote 5, con 22.00 ml
Por la izquierda:	Entrando con el lote 26, con 22,00 ml
Por el Fondo:	con el lote 7, con 8.00 ml

ÁREA DEL TERRENO: 176.00m²

ÁREA TECHADA: 1er Piso: 79.75 m²

2do Piso: 79.75 m²

3er Piso: 37.80 m²

TOTAL: 197.30 m

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de material noble de 2 pisos y azotea. Con estructura de muro portante con techo aligerado.

b.- Distribución:

Primer Piso: Consta de jardín, salas - comedor, estudio, hall, escalera, baño, cocina, lavandería, garaje.

Segundo Piso: Consta de: escalera, hall, 3 dormitorios con closet, estar, balcón, dormitorio con closet y baño, y balcón.

Tercer Piso: Consta escalera, con closet, baño, cuarto de servicio y patio tendal.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: de concreto ciclópeo y sobrecimiento de concreto simple.

Muros: de ladrillo kk, con columnas de concreto armado.

Techo: aligerado de concreto armado con vigas de concreto armado.

Pisos: cerámica, cemento pulido.

Puertas: de madera, tablero y ventanas sistema directo.

Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintado.

Sanitarios: losa de color y mayólica de color.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Bueno

ANTIGÜEDAD: 16 años según título

DEPRECIACIÓN: 17.00%

TÍTULO: Derecho de propiedad inscrito en la Partida # 11102818, Zona Registral N° V, sede Trujillo.

GRAVAMENES: Se desconoce.

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

Solicitar un registro de propiedad actualizado

La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Copia literal de Dominio
- Valor de transacciones anteriores en este sector
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS





SALA



SS.HH

9





III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	176.00	750.00	1.00	132,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 1ER, 2DO Y 3ER PISO	197.30	277.00	1.00	54,652.00

VR=VT+VE+VOC	186,652.00
---------------------	-------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	176.00	750.00	1.00	132,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 1ER, 2DO Y 3ER PISO	197.30	277.00	0.83	45,361.00

VC=VT+VE+VOC	177,361.00
---------------------	-------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.17	1.00	0.83
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	186,652.00	3.12	582,355.00
VALOR COMERCIAL	177,361.00	3.12	553,367.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1999 Antigüedad: 16
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 17.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12


1	Casas habitación Tiendas y depósitos Edificios Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	4.2
Tabla	Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	C 257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	C 190.09
PISOS	PARQUET DE 1ª LAJAS CERAMICA NACIONAL LOSETA VENECIANA DE 40X40	81.28	< | >	D 108.38
PUERTAS Y VENTANAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO POLARIZADO	80.51	< | >	C 107.35
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	F 71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	C 60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA ,AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO	51.5	< | >	E 68.67
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		647.73		863.68
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		208.00		277.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO Nº Partida: 11102818
---	---

**INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
MZ O LOTE 06 URB SAN ISIDRO I ETAPA II FASE
TRUJILLO**

REGISTRO DE PREDIOS
**RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001**

DECLARATORIA DE FÁBRICA - LEY Nº 27157

Sobre el lote de terreno inscrito en la presente Partida Electrónica, se ha construido una **EDIFICACION** que tiene la siguientes distribución de ambientes:

PRIMER PISO.- Consta de jardín, sala-comedor, estudio, hall, escalera de acceso al 2do.piso, ss.hh, cocina, lavandería, y garaje.
Área Ocupada: 176.00 m2
Área Techada: 79.75 m2
Área Libre: 96.25 m2

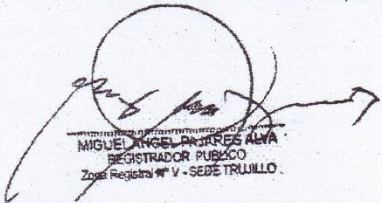
SEGUNDO PISO.- Consta de llegada de escalera, escalera de acceso al 3er.piso, hall, dormitorio con closet (3), ss.hh con closet interior, star, balcon, dormitorio con closet con ss.hh interior y con balcon.
Área Techada: 79.75 m2

TERCER PISO.- Consta de llegada de escalera, tendal, lavandería con closet, ss.hh, y cuarto de servicio con closet.
Área Techada: 37.80 m2

Total de Área Techada: 197.30 m2
Fecha de terminación de la Edificación: Junio de 1999.
Valorización de la Edificación: S/. 42,098.80 Nuevos Soles


Así consta del FORMULARIO REGISTRAL Nº 1 - Ley Nº 27157, Informe Técnico de Verificación, planos y demás documentación que se adjunta, autorizados por el Verificador Responsable Arqº Constante Luna Marreros, cuyas firmas certifica el NOTARIO ALEJANDRO RAMIREZ ODIAGA en la ciudad de TRUJILLO con fecha 10/02/2009.

El título fue presentado el 10/02/2009 a las 03:19:27 PM horas, bajo el Nº 2009-00008863 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/.160.30 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000908-03 00001406-05.-TRUJILLO,18 de Febrero de 2009.


MIGUEL ÁNGEL PRIORES ALVA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº V - SEDE TRUJILLO

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 04025703
---	---

**INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
URB SAN ISIDRO (MATRIZ PRIMERA ETAPA SEGUNDA FASE)
TRUJILLO**

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00067

ANOTACION MARGINAL

Se independiza el Lote N° 06, de la manzana O, con una área de 176.00 m2, en la partida N° 11102818.
El título fue presentado el 01/10/2008 a las 03:58:55 PM horas, bajo el N° 2008-00063722 del TomoDiario 0029.Derechos S/.86.16 con Recibo(s) Numero(s) 00008050-05 00012627-01.-TRUJILLO,13 de Octubre de 2008.

Por el frente: 3.00 m, con la calle
Por la derecha: 22.00 m
Por la izquierda: 22.00 m
Por el fondo:

AREA: 176.00


C) TITULOS DE DOMINIO

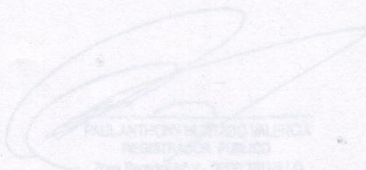
La sociedad conyugal conformada por JUAN RAMON CORREA SAENZ, identificado con D.N.I. N° 28671204 y REINA LEONILA SALVADOR CABALLERO DE CORREA, identificada con D.N.I. N° 29604739, adquiere el presente inmueble, en mérito a la venta que le ha hecho su anterior propietario por el valor de US\$ 10.560.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública de fecha 20/08/2008, otorgada ante notario María Antonia Aguilar, en la ciudad de Trujillo.

D) GRAVÁMENES Y CARGAS: Ninguno

F) REGISTRO PERSONAL: Ninguno


El título fue presentado el 01/10/2008 a las 03:58:55 PM horas, bajo el N° 2008-00063722 del TomoDiario 0029.Derechos S/.86.16 con Recibo(s) Numero(s) 00008050-05 00012627-01.-TRUJILLO,13 de Octubre de 2008.


PAUL ANTHONY HURTADO VALENCIA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° V - SEDE TRUJILLO


PAUL ANTHONY HURTADO VALENCIA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° V - SEDE TRUJILLO

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 11102818
---	---

**INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
MZ O LOTE 06 URB SAN ISIDRO I ETAPA II FASE
TRUJILLO**

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION
G00001

A) ANTECEDENTE DOMINIAL.-
04025703

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.-
MZ O , LOTE 06 de la Urbanización SAN ISIDRO I ETAPA II FASE, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

LINDEROS

Por el frente	:	8.00 ml, con la calle 10.	180.30
Por la derecha	:	22.00 ml, con el lote 5.	34.00
Por la izquierda	:	22.00 ml. con la calle 26.	34.70
Por el fondo	:	8.00 ml., con el lote 7.	3.00

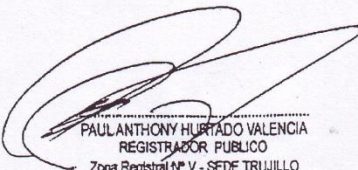
AREA : 176.00 m2

C) TÍTULOS DE DOMINIO:
La sociedad conyugal conformada por JUAN RAMON CORREA SAENZ , identificado con D.N.I N° 26671204 y REINA LEONILA SALVADOR CABALLERO DE CORREA, identificada con D.N.I N° 26604739, adquiere el presente inmueble, en mérito a la venta que le ha hecho su anterior propietaria por el valor deUS\$ 10,560.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública de fecha 20/08/2008, otorgada ante notario Manuel Anticona Aguilar, en la ciudad de Trujillo..

D) GRAVÁMENES Y CARGAS.- Ninguno.

F) REGISTRO PERSONAL.- Ninguno.

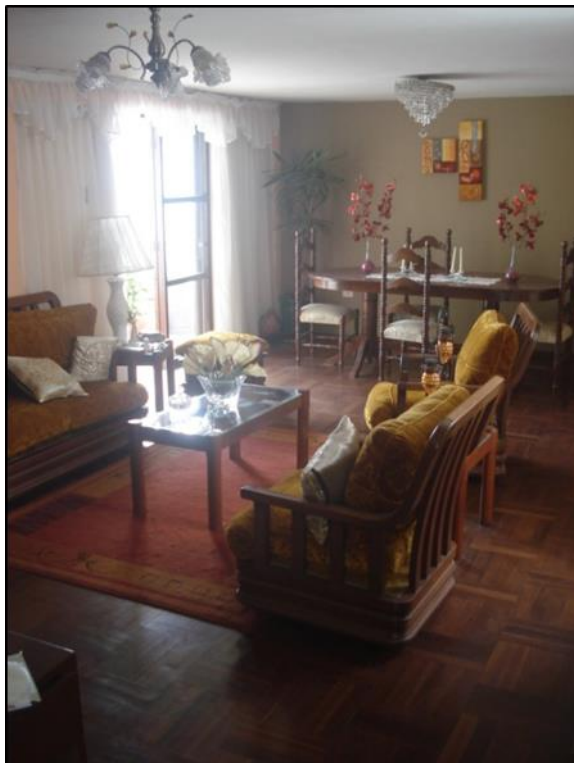
El título fue presentado el 01/10/2008 a las 03:58:55 PM horas, bajo el N° 2008-00063722 del TomoDiario 0029.Derechos S/.86.16 con Recibo(s) Numero(s) 00008050-05 00012627-01.-TRUJILLO,13 de Octubre de 2008.


PAUL ANTHONY HURTADO VALENCIA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° V - SEDE TRUJILLO

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

CASO 2



**VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
CALLE LOS GRANADOS 420 DPTO A-9 URB. 4TO PISO. CALIFORNIA
DISTRITO: VICTOR LARCO HERRERA
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 18 DE MARZO DE 2015**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: ALBERTO ALEJANDRO CARDOSO POLO

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE –
DEPARTAMENTO

UBICACIÓN: CALLE LOS GRANADOS 420 DPTO A-9 URB. 4TO PISO.
CALIFORNIA

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el

Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú,
Aprobado por R. M. Nº 126-2007-VIVIENDA, de fecha
07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa,
previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se
considerado los valores comerciales de mercado de
compra - venta de inmuebles con características
similares.

DISTRITO: VICTOR LARCO HERRERA

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe –
Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Bueno

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con una escalera y pozo de luz, mediante una línea quebrada de siete tramos de 4.00 m, 3.50 m, 2.75 m, 2.30 m 0.60 m, 1.30 m, y 4.00 m
Por la derecha:	entrando con 2 pozos de luz y terceros mediante línea quebrada de 5 tramos de 2.25 m, 5.40 m, 4.80 m, 3.65 m, y 5.25 m
Por la izquierda:	entrando con terceros con 10.10 m
Por el Fondo:	con un pozo de luz mediante línea quebrada de 7 tramos de 4.30 m, 2.35 m, 3.1 m, 0.60 m, 2.45 m, 0.60 m, 2.00 m

ÁREA DEL TERRENO: 144.05 m²

ÁREA OCUPADA: 132.50 m²

CONDominio: 8.02%

EDIFICACION:

a.- Descripción: Departamento ubicado en el 4to piso y que cuenta con albañilería de ladrillo de arcilla como material predominante.

b.- Distribución:

4er Piso: Consta de sala-comedor, balcón, cocina, lavandería, baño de servicio, dormitorio de servicio, estar, medio baño social, tres dormitorios y baño completo.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: de concreto ciclópeo y sobrecimiento de concreto simple.

Muros: de ladrillo kk, con columnas de concreto armado.

Techo: aligerado de concreto armado con vigas de concreto armado.

Pisos: cerámica y parquet.

Puertas: de madera, tablero y ventanas sistema directo.

Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintado.

Sanitarios: losa de color y mayólica de color.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Bueno

ANTIGÜEDAD: Dpto. A-9. 4to piso
28 años.

DEPRECIACIÓN: 29.00%

TITULO: Derecho de propiedad inscrito en la ficha # 4999 - B de la Zona Registral N° V– Sede Trujillo Of. Reg. La Libertad.

GRAVAMENES: Se desconoce.

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

Solicitar un registro de propiedad actualizado

La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Escritura Pública
- Valor de transacciones anteriores en este sector
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS

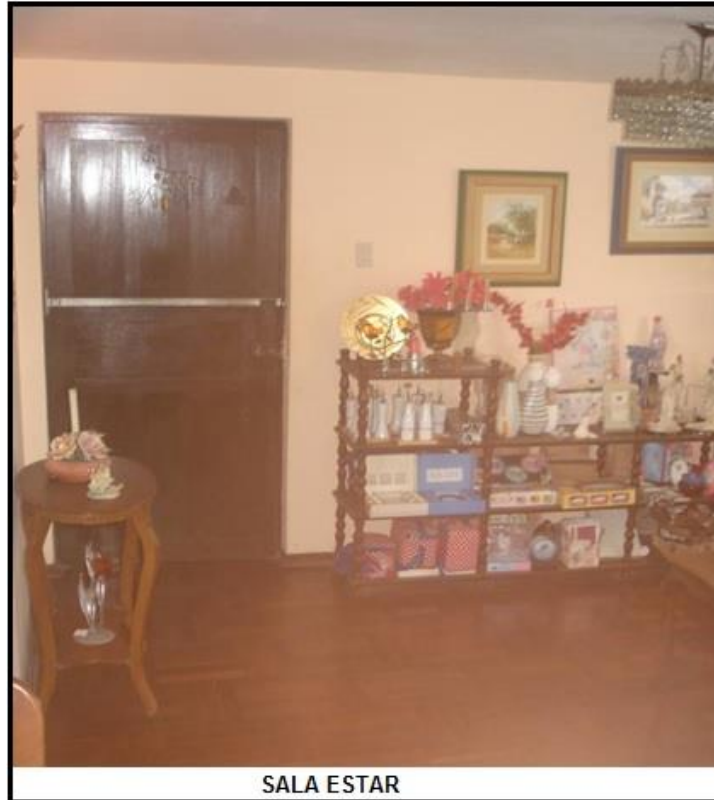




2° DORMITORIO



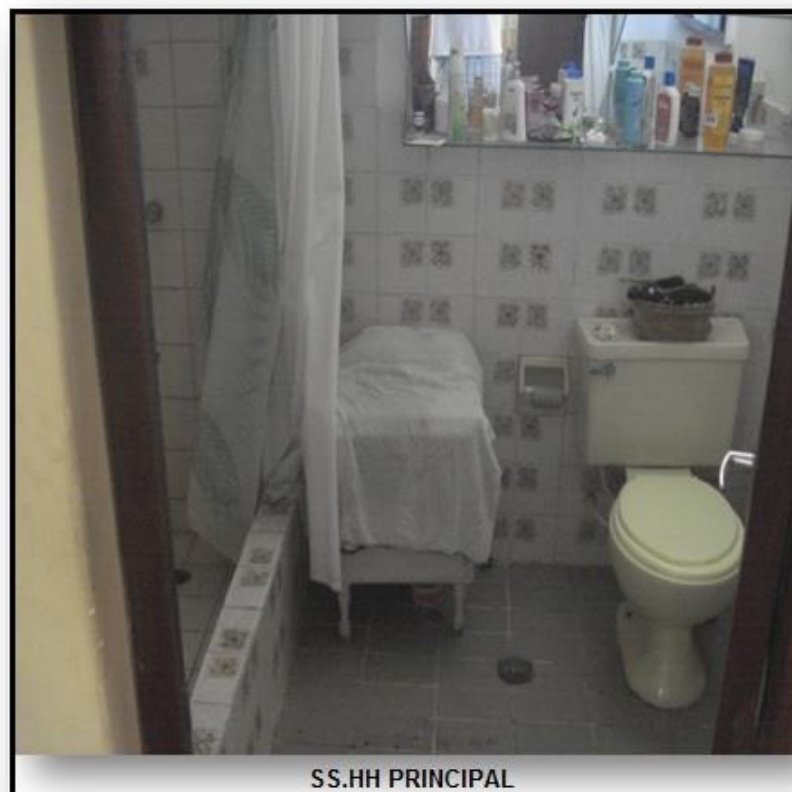
3° DORMITORIO



SALA ESTAR



HALL





III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	144.05	1,200.00	0.0802	13,863.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 CUARTO PISO Dpto. 402	132.50	264.00	1.15	40,227.00

VR=VT+VE+VOC	54,090.00
---------------------	------------------

F1.1	CONDominio=	8.02%
------	-------------	-------

Porcentaje de Participación

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	144.05	1,200.00	0.0802	13,863.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 CUARTO PISO Dpto. 402	132.50	264.00	0.82	40,227.00

VC=VT+VE+VOC	42,425.00
---------------------	------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.29	1.15	0.82
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	54,090.00	3.12	168,762.00
VALOR COMERCIAL	42,425.00	3.12	132,365.00

Tesis: "Propuesta de nueva metodología para calcular el Valor Comercial de Bienes Inmuebles en la Provincia de Trujillo"

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1987 Antigüedad: 28
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Edificios
 Depreciación: 29.00%
 Título:
 Partida N°: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral N° V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

3	Casas habitación Tiendas y depositos Edificios Clinicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	6.2
Tabla	Tabla3

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	C 257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO (CºAº) INCLINADAS	172.53	< | >	B 230.05
PISOS	PARQUET DE 2º LOSETA VENECIANA DE 30X30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO	54.46	< | >	E 72.62
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRANSPARENTE	70.52	< | >	D 94.03
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	F 71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	C 60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | >	F 37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		617.72		823.67
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		198.00		264.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

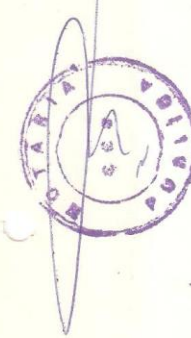
Fojas: Una .-
NUMERO : 28 .-
FOJAS : 74 .-
ANO : 1987

PRIMER TESTIMONIO

De la Escritura Publica de la Declaración de Fábrica y Valorización de la misma, del Edificio "A", Lote "C", que otorga el Ing. CARLOS DANTE PAREDES CARRANZA, a favor de la compañía "CONSTRUCTORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA".

INTRODUCCION

En la ciudad de Otuzco, Capital de la Provincia de igual nombre del Departamento de la Libertad a los veintisiete días del mes de Marzo de mil novecientos ochenta y siete, ante mi: Carlos Santiago Calvo Cava, Notario-Abogado de la Provincia de Otuzco, con L.E. 17850278, L.M. 845670, L.T. 6678382, Sufragante, Comparecen de una parte en calidad de Constructor el Ing. CARLOS DANTE PAREDES CARRANZA, peruano, mayor de edad, con L.E. 17968948, L.M. H2-59-00593, casado con ELSA FONSECA JONES, domiciliado en la ciudad de Trujillo, de tránsito en esta ciudad a favor de la Compañía "CONSTRUCTORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA", con L.T. 97979691, representada por su Director Gerente Ing. DANTE PAREDES CARRANZA, con domicilio en la calle Bolívar N° 989-Of. 303, de esta ciudad de Trujillo, Inteligente en el idioma castellano, a quien conozco de los que doy fe, así como que proceden con capacidad Libertad y conocimiento según el examen que les he practicado de conformidad con los artículos pertinentes de la ley del Notariado; y, me entregaron una Minuta firmada para que su contenido sea llevada a Instrumento Público, la misma que archivo en su legajo respectivo y cuyo tenor literal es como sigue : - - - - -



Folios Usados : 28

MINUTA

Señor Notario : Sirvase extender en su Registro de Escrituras Publicas, una de DECLARACION DE FABRICA Y VALORIZACION DE LA MISMA, del Edificio "A", Lote "C", que otorga el Ingeniero DANTE PAREDES CARRANZA, con domicilio en la calle Bolivar Nº 989, de esta ciudad, a favor de la Compania "CONSTRUCTORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA", con L.T. 97977691, representada por su Director Gerente Ing. DANTE PAREDES CARRANZA, con domicilio en la calle Bolivar Nº 989-Of. 303, de esta ciudad de Trujillo, bajo los terminos siguientes : - - - - -

PRIMERA

La compania "CONSTRUCTORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA" es propietaria unica y exclusiva del terreno y construccion de un edificio ubicado en la calle los Granados Nº 420, manzana "J", lote Nº 7, de la Urbanizacion California, de esta ciudad de Trujillo, Provincia de Trujillo, Distrito de Victor Larco, Departamento de la Libertad, el mismo que ha sido dividido en 4 lotes, Lote "A"-Area 144.05 M2, Lote "B"-Area 214.00 M2, Lote "C"-Area 190.65 M2, Lote "D"-Area 195.30 M2. Las medidas y linderos, del Edificio "A", Lote "C", es el siguiente, Por el frente, con el lote "B", con 15.50 Ml, Por la derecha, entrando, con terceros, con 12.30 Ml, Por la izquierda, entrando, con terceros, con 12.30 Ml, y por el fondo, con el lote "D", con 15.50 Ml, que encierran una area superficial de 190.65 metros cuadrados. El derecho de propiedad proviene por compra de su anterior propietario don RAUL DIAZ LONGOBARDI y Doña ALICIA NOVOA DE DIAZ, por Escritura Publica de fecha 7 de junio de 1,982, ante el Notario Publico de esta ciudad, Dr. Gustavo Ferrer V. Inscrita en el Tomo 305, Folio 514, Asiento 3, Partida LXXXVI, de los Registros Publicos de

Fojas dos .-

La Libertad i inscrita el Sub-Lote "C", en la ficha N°:4999 ,

SEGUNDA

El terreno y construcción de dicho edificio "A"(del lote "C")

que se a construido, descrito en la clausula anterior, El Inge-
niero a edificado una construcción de material noble el mismo
que tiene la siguiente distribución, Linderos y Medidas peri-
metricas, del edificio "A", Lote "C" de 5 pisos ("A"-6-1º piso,

"A"-8-3º Piso, "A"-9-4º Piso, "A"-10-5º Piso).

1º PISO "A" - 6 .-

Consta de : Sala, comedor, cocina, dormitorio servicio, lavandería
baño servicio y jardín, medio baño visita, estar, tres (3) dormi-
torios, baño y jardín interior.

Linderos y Medidas perimetricas :

Por el frente, con un pasaje de circulación, con una línea que-
brada de tres tramos de 2.25 ml, 1.17 ml, y 10.10 ml, Por la
derecha, entrando, con un pozo de luz, con 11.85 ml, Por la iz-
quierda, con el Departamento B-10, con 10.10 ml, y por el Fondo
con terceros, con 12.30 ml.

AREA TECHADA : 112.55 M2.

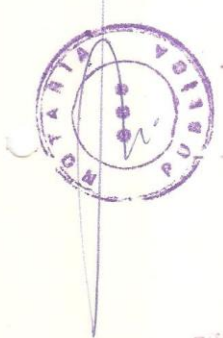
AREA OCUPADA : 141.74 M2.

2º PISO "A" - 7 .-

Consta de : Sala, comedor, balcón, cocina, lavandería, baño servicio
y dormitorio servicio, estar, medio baño Social, tres (3) dormi-
torios y baño completo.

Linderos y Medidas perimetricas .-

Por el frente, con una escalera y un pozo de luz, mediante una
línea quebrada de 7 tramos de 4.00 ml, 3.50ml, 2.75mo, 2.30
ml, 0.60 ml, 1.30 ml, y 4.00 ml, Por la derecha, entrando con
dos (2) pozos de luz y terceros, mediante una línea quebrada
de cinco (5) tramos de 2.25 ml, 5.40 ml, 4.80 ml, 3.65ml, y 5.25
ml, Por la izquierda, entrando, con terceros, con 10.10 ml, y
por el Fondo, con un pozo de luz, mediante una línea quebrada



de siete (7) tramos de 4.30 ml, 2.35 ml, 3.10 ml, 0.60 ml, 2.45 ml, 0.60 ml, y 2.00 ml. -----

AREA TECHADA : 132.50 M2.
AREA OCUPADA : 132.50 M2.

3º PISO "A" - 8.-
Consta de : Sala, comedor, balcón, cocina, lavandería, baño de servicio, dormitorio de servicio, estar, medio baño Social, tres (3) dormitorios y baño completo. -----

Linderos y Medidas perimetricas .-
Por el frente, con una escalera y un pozo de luz, mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.00 ml, 3.50 ml, 2.75 ml, 2.30 ml, 0.60 ml, 1.30 ml, y 4.00 ml. Por la derecha, entrando, con dos (2) pozos de luz y terceros mediante una línea quebrada de cinco (5) tramos de 2.25 ml, 5.40 ml, 4.80 ml, 3.65 ml, y 5.25 ml. Por la izquierda, entrando, con terceros, con 10.10 ml, y por el Fondo, con un pozo de luz mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.30 ml, 2.35 ml, 3.10 ml, 0.60 ml, 2.45 ml, 0.60 ml, y 2.00 ml. AREA TECHADA : 132.50-M2.-AREA OCUPADA : 132.50-M2.

4º PISO "A" - 9.-
Consta de : Sala, comedor, balcon, cocina, lavandería, baño de servicio y dormitorio de servicio, estar, medio baño Social, tres (3) dormitorios y baño completo. -----

Linderos y Medidas perimetricas .-
Por el frente, con una escalera y pozo de luz, mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.00 ml, 3.50 ml, 2.75 ml, 2.30 ml, 0.60 ml, 1.30 ml, y 4.00 ml. Por la derecha, entrando, con dos (2) pozos de luz y terceros, mediante una línea quebrada de cinco (5) tramos de 2.25 ml, 5.40 ml, 4.80 ml, 3.65 ml, y 5.25 ml. Por la izquierda, entrando, con terceros, con 10.10 ml, y por el fondo, con un pozo de luz, mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.30 ml, 2.35 ml, 3.10 ml, 0.60 ml, 2.45 ml, 0.60 ml, y 2.00 ml. -----

Fojas tres .- A T R A U U



AREA TECHADA : 132.50 M2.

 AREA OCUPADA : 132.50 M2.
A T R A U U

5º PISO "A" - 107.-

- Consta de: Sala, comedor, balcon, cocina, lavandería, baño servicio y dormitorio servicio, estar, medio baño Social, tres (3) dormitorios y baño completo.

Linderos y Medidas perimetricas

- Por el frente con una escalera y un pozo de luz, mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.00 ml, 3.50 ml, 2.75 ml, 2.30 ml, 0.60 ml, 1.30 ml, y 4.00 ml, Por la derecha, entrando con dos (2) pozos de luz y terceros mediante una línea quebrada de cinco (5) tramos de 2.25 ml, 3.40 ml, 4.80 ml, 3.65 ml, y 5.25 ml, Por la izquierda, entrando, con terceros, con 10.10 ml, y por el Fondo, con un pozo de luz mediante una línea quebrada de siete (7) tramos de 4.30 ml, 2.55 ml, 3.10 ml, 0.60 ml, 2.45 ml, 0.60 ml, y 2.00 ml.

AREA TECHADA : 132.50 M2.

AREA OCUPADA : 132.50 M2.

ESPECIFICACIONES.- Este Edificio "A", lote "C", forma parte

de un conjunto de Viviendas Multifamiliares que consta de cuatro Edificios "C", "D", "A" y "B". En dicho lote de terreno

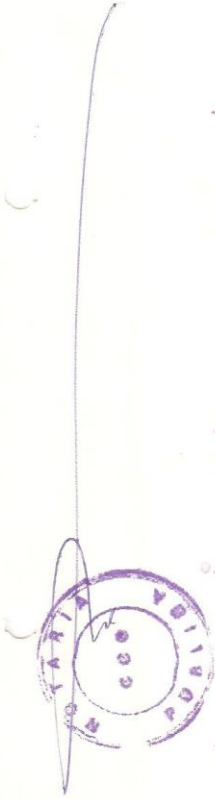
Urbano se ha edificado el edificio "A", del lote "C", del Conjunto Habitacional, se ha edificado todo de material noble .-

VALORIZACION.- En la construcción del Edificio "A", del lote

"C", se ha invertido la suma de I/. 290,000.00 INTIS (DOSCIENTOS NOVENTA MIL INTIS) .- suma que se distribuye de la siguiente forma: .-

- Por concepto de Materiales .- I/. 194,300.00
- Por concepto de Mano de Obra .- I/. 66,700.00
- Por concepto de Dirección Técnica I/. 29,000.00

I/. 290,000.00



T E R C E R A

La obra empezó el 18 de agosto de 1,986 y término el día 8 de Nov
Noviembre de 1,986 .-----

C U A R T A

La Compañía "CONSTRUCTORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA", declara
que el Edificio "A", del lote, "C", la reciben a su entera satis-
facción, renunciando a cualquier reclamo posterior, por su parte
el Ing. Dante Paredes Carranza, manifiesta que la compa-
ñía constructora Rimac Trujillo S.R.C. Ltda, le tiene cancelado el valor de la construcción, sin lugar a reclamo alguno.

Q U I N T A

Los gastos que demanden el perfeccionamiento de la presente
Minuta, serán pagados en la forma de ley, por el propietario
Compañía Constructora Rimac Trujillo S.R.C. Ltda.

S E X T A

Ambas partes contratantes debidamente informados, de las clau-
sulas las aceptan en todas y cada una de sus partes y se obli-
gan a su estricto cumplimiento. Agregue Ud. Señor Notario, lo
demas de ley .- Trujillo 20, de Noviembre de 1,986

Firmado : Una firma del Ing. Dante Paredes Carranza - Un sello
Dante Paredes Carranza - Ing. Civil R.C.L. 5691. - Una firma de
Constructora Rimac Trujillo S.C.R. Ltda. - Una firma ilegible
del Abogado que autoriza la Minuta. - Calvo C. - Notario - Ab-
gado. - Un sello de la Notaria

I N S E R T O S

DEL PASE DE DECLARATORIA DE FABRICA (PARTE PERTINENTE) Q-IV

Instituto Peruano de Seguridad Social .- Expediente N° 5263.-
.....Compañía Constructora Rimac Trujillo S.R.C. Ltda.-

Registro N° 070/0501b.- Ing. Dante Paredes Carranza .-

.....Cia. Constructora Rimac Trujillo S.C.R. N° L.T.

00.000,00

Fojas Cuatro .-

97977691.-Especificacion: Construccion 1º, 2º, 3º 4º y 5º Piso.-642.35 M2.- Inicio 18-8-86-Termina 8-11-86.- Valor de obra I/. 290,000.00.-Departamento de la Libertad.-Provincia Trujillo.- Distrito Victor Larco-Urb. California.- Los Granados 420.-Mano de Obra directa I/. 66,700.00.-Materiales I/. 194,500.00 .- Direccion Tecnica I/. 29,000.00segun Libro de Planillas 66,700.-.....Otorga el pase N° 0075-87.- Una firma ilegible .- CPC Hector Barriga Carranza-Sub-Gerente.- Fecha 1-27 de Marzo 1987 .- Un sello .-----

INFORME INSPECTIVO DE DECLARACION DE FABRICA .-

Razon Social del Declarante Contratista Ing. Dante Paredes Carranza.- Exp. N° 5265.- Fecha 23-3-87.- Nombre Razon Social del Propietario .- Compania Constructora Rimac S.R. Ltda. .- N° Reg. Empleado 07070501515.-Ubicacion Urb. California calle Los Granados N° 420 Mz. "J", Lote 7, Distrito Trujillo Provincia Trujillo .- B. Valor I/.787,521.10.-Mano de Obra Directa I/. 94,502.63.- Materiales I/. 614,266.36.- Direccion Tecnica I/. 78,752.11.- A-Periodo desde Agosto 86-Hasta Noviembre 86.-Obligaciones y moras establecidas .-Aportaciones establecidas 2,926.08.-Moras 1,173.69.- Aportaciones 2,926.08 Moras 1,173.69.- Aportaciones 1,300.48.- Moras 521.63 Pago directo 2,502.22.- Aportaciones 2,502.22.- Aportaciones 1,112.10.-fecha de Certificación 012526/27 de fecha 26-3-87.- y 012619 de fecha 27-3-87.-27 de Marzo de 1987.- Dos Firmas ilegibles y dos Sello del Instituto Peruano de Seguridad Social.-----

CERTIFICADO DE PAGO .-

Construcción Civil .- 005809.- N° de reg. del Emp.07070501515.-Constructora Rimac S.A. Ltda.- Filiación del Asegurado: Saldaña Morales Rogelio .-Aportaciones42.56 Total de Aportaciones 234.08.- Rodriguez Ruiz Tomas 33.60 %.- Total de Aportaciones 184.80.- Santos Rodriguez Eni-



fano.- 42.56 %.- Total de Aportaciones 254.08.- Paredes Goico-
chea Segundo 33.60 %.- Total de Aportaciones 184.80 .- Rodríguez
Rodríguez Segundo 33.60 %.- Total de Aportaciones 184.80.º Lla-
no Narvaez Rosario.- 33.96 %.- Total de Aportaciones 203.28 .-
Segura Gomeró Miguel .- 33.60 %.- Total de Aportaciones 184.80 .-
Total de Obligaciones 6,412.00 .- Mora Total 715,58-715.58
318.00 .- Total 1,749.19.- Una Firma ilegible Banco de la Na-
ción-Sucursal de Trujillo.- Nov. 1986. - - - - -

DECLARACION JURADA DE AUTOAVALUO .-

Cenecio Distrital Víctor Larco H.- Declaración Jurada de Autoa-
valuo Nº 08/89.- Hoja de resumen HR.- Identificación del Contri-
buyente : Constructora Rimac Trujillo S.C.R. LTDA.- Pre-
dio 1-1 Dirección Nº Los Granados 420.....Proceso de Cons-
trucción .- 40033.00.- 2-1 Los Mangos Huamán .- Autoavaluo 74687.
0.- Total de Autoavaluo 114720.40 .- - - - -

ANOTACION DE LA MINUTA

La presente Minuta No paga impuesto conforme a ley .- otuzco
7 de Marzo de 1987.- Calvo C.-Notario - Abogado.-Un Sello de la
Notaria .- - - - -

CONCLUSION




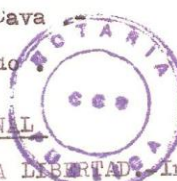
Instruidos los otorgantes del objeto y resultado della presen-
te Escritura que les fue leida por mi en su totalidad se afir-
maron y ratificaron en su contenido firmandola conmigo.- Firma-
do:Una firma del Ing. Dante Paredes Carranza -Un sello dem mis-
mo R.C.I. 5691.- Una firma de la Constructora Rimac Trujillo S.C.
R. LTDA.- Calvo C.- Notario -Abogado.- - - - -

CONCUERDA

Con su original de su referencia signada con el NUMERO 28 y a
HOJAS 74 de mi Registro de Escrituras Publicas del bienio 1987
1988,previa confrontación de Ley,1 a favor de la Cia. CONSTRUC-
TORA RIMAC TRUJILLO S.R.C. LTDA. se expide este SEGUNDO TESTI-
MONIO, en Cinco Fojas útiles las que signo, sello, rubrico y

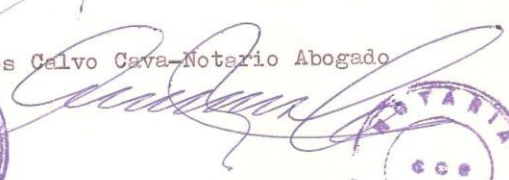

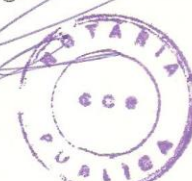

Fojas Cinco .-

Firmo en la ciudad de otuzco a los Catorce dias del Mes de
Abril de 1,987.



Carlos alvo Cava
Notario - Abogado



ANOTACION MARGINAL
REGISTROS PUBLICOS DE LA LIBERTAD. Inscrita la Declaracion
de Fábrica a que este Título se refiere en la FICHA No4999-B-
2 de los Registros de la Propiedad Inmueble de La Libertad.-
Trujillo 8-4-87.-Derechos I/.737.99.-Cobrados según arancel.-
Recibo No 026.-Una firma ilegible del Dr. Horacio Alva Herre-
ra.-Registrador Titular.-Un sello de los Registros Públicos
Distrito de La Libertad.

Otuzco 14 de Abril de 1,987.-

Dr. Carlos Alvo Cava-Notario Abogado





CASO 3



VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
URB. SANTA ISABEL - CALLE LAS HORTENSIAS N° 259 - 261.
VIVIENDA 201.
DISTRITO: VICTOR LARCO HERRERA
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 25 DE MARZO DE 2015

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: SONIA GRACIELA BARRANTES DE LOMBARDI Y CESAR LOMBARDI PEREZ.

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: URB. SANTA ISABEL - CALLE LAS HORTENSIAS N° 259 - 261. VIVIENDA 201.

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú, Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: VICTOR LARCO HERRERA

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe – Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Bueno

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	Con Pozo de luz con línea de 4 tramos de 8,76, 0.50, 1,19 y 0,15 ml
Por la derecha:	Con aires del Lote 5, Con 9,85 ml
Por la Izquierda:	Con aires del Lote 7, con 15,70 ml
Por el Fondo:	Con el Dpto. 202 pozo de luz 2, con línea de tres tramos : 6.70, 4,85 y 3,30 ml

ÁREA DEL TERRENO: 160.00 m²

ÁREA OCUPADA: 111.82 m²

CONDominio: 34.58%

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de material nobel con sistema aporricado: muros perimetrales de ladrillo y tabiques en divisiones interiores. Estado terminado, con estructura portante, techo con losa en dos direcciones. El Dúplex 4C tiene las características antes mencionadas.

b.- Distribución:

2do Piso: Consta de llegada de escalera, 2 hall, estar, sala - comedor, cocina, patio-lavandería, 2 baño, pasadizo, 3 dormitorios c/u con closet y sala TV.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Muros: Muros y tabiques de ladrillo y columnas de concreto armado.

Techos: Aligerado y vigas de concreto armado

Pisos: Parquet, loseta.

Puertas: Ventanas de Aluminio, puertas de madera caoba.

Revestimientos: Tarrajeo frotachado, pintura lavable.

Sanitarios: Baños Completos nacionales, cerámica de color.

Instalaciones: Sistema de bombeo de agua potable, agua caliente fría.

ESTADO GENERAL: Bueno

ANTIGÜEDAD: 19 años.

DEPRECIACIÓN: 21.00%

TITULO: Compra - Venta, N° de Partida 03020447

GRAVAMENES: Hipoteca

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

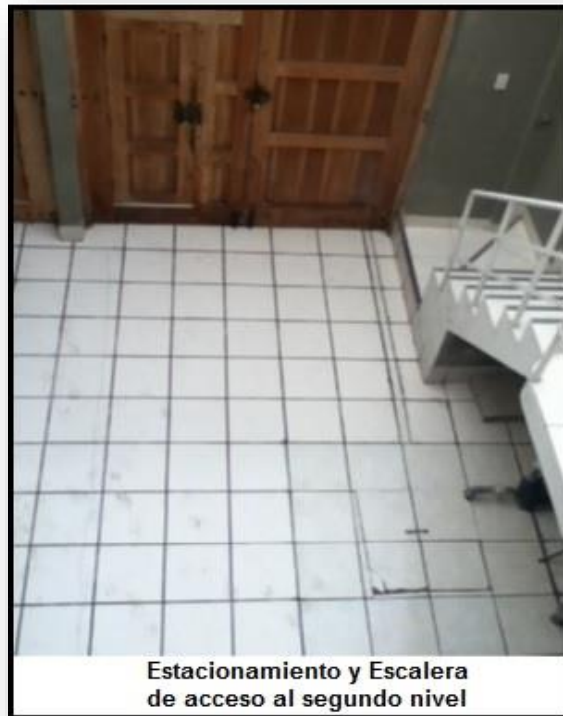
Solicitar un registro de propiedad actualizado

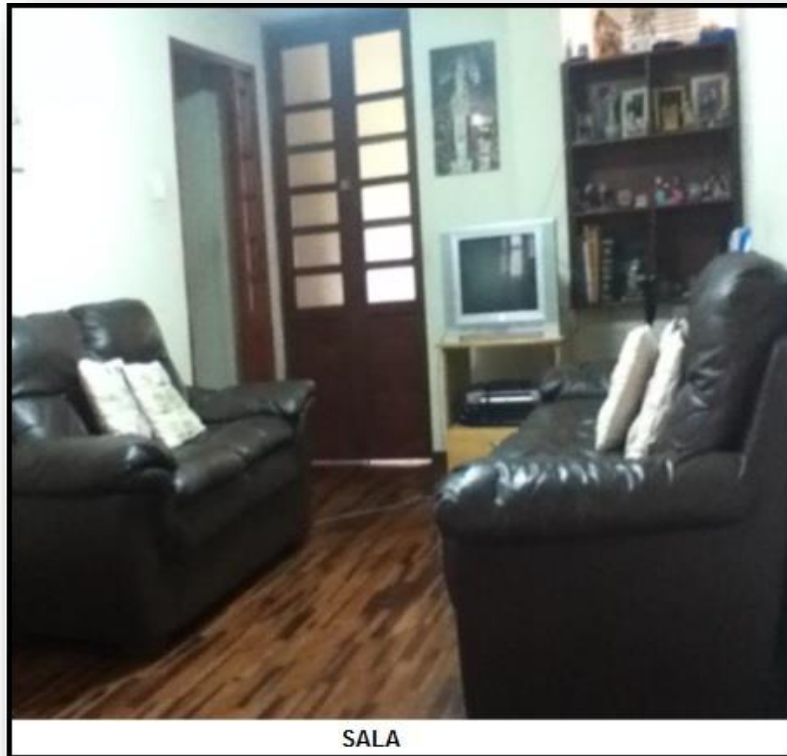
La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Ficha y partida electrónica.
- Valor de transacciones anteriores en este sector.
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS









2° DORMITORIO



3° DORMITORIO



CLOSET DE DORMITORIOS



SS.HH DE VISITAS

III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	160.00	1,000.00	0.3458	55,328.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 SEGUNDO PISO	111.81	273.00	1.00	30,524.00

VR=VT+VE+VOC	85,852.00
---------------------	------------------

F1.1	CONDominio=	34.58%
------	-------------	--------

Porcentaje de Participación

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	160.00	1,000.00	0.3458	55,328.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 SEGUNDO PISO	111.81	273.00	0.79	24,114.00

VC=VT+VE+VOC	79,442.00
---------------------	------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.21	1.15	0.79
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	85,852.00	3.12	267,859.00
VALOR COMERCIAL	79,442.00	3.12	247,859.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1996 Antigüedad: 19
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Edificios
 Depreciación: 21.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

3	Casas habitacion Tiendas y depositos Edificios Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	4.2
Tabla	Tabla3


materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	190.09
PISOS	PARQUET DE 1º LAJAS CERAMICA NACIONAL LOSETA VENECIANA DE 40X40	81.28	< | >	108.38
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRANSPARENTE	70.52	< | >	94.03
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA ,AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO	51.5	< | >	68.67
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		637.74		850.36
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		204.00		273.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

Partida Nº 03020447


 SUNARP <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</small>	ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO Nº Partida: 03020447
---	---

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 261 VIVIENDA 201 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

COMPRAVENTA.- La Sociedad Conyugal conformada por SONIA GRACIELA BARRANTES DE LOMBARDI , con D.N.I Nº 26630529 y CESAR LEOPOLDO LOMBARDI PEREZ, con D.N.I Nº 26611249, adquieren el presente inmueble por el valor de US\$ 45,000.00 D.A, pagados, en merito a la ESCRITURA PÚBLICA del 31/05/2007 otorgada ante NOTARIO AMAYO MARTINEZ LINA DEL CARMEN en la ciudad de TRUJILLO.


El título fue presentado el 01/08/2007 a las 04:26:55 PM horas, bajo el Nº 2007-00038103 del TomoDiario 0029.Derechos S/705.70 con Recibo(s) Numero(s) 00007680-06.-TRUJILLO,02 de Agosto de 2007.


FREDDY FROILAN TICONA ARROYO
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº V - SEDE TRUJILLO

Copia Certificada
Sin Inscripción de Bienes y/o Pendientes de Inscripción
No hay Títulos Suspensivos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP



Partida N° 03020447



ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
N° Partida: 03020447

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 261 VIVIENDA 201 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00002

HIPOTECA.- Hasta por US\$ 47,000.00 a favor de BANCO CONTINENTAL en garantía de un préstamo de S/. 104,000.00, otorgado a los propietarios. Así consta en ESCRITURA PÚBLICA del 31/05/2007 otorgada ante NOTARIO AMAYO MARTINEZ LINA DEL CARMEN en la ciudad de TRUJILLO.

El título fue presentado el 01/08/2007 a las 04:26:55 PM horas, bajo el N° 2007-00038103 del TomoDiario 0029.Derechos S/.705.70 con Recibo(s) Numero(s) 00007680-06.-TRUJILLO,02 de Agosto de 2007.



Copia Certificada
Sin Inscripción y/o Pendientes de Inscripción
No hay Títulos Suspensos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

JGARCIA/0801 IMPRESION:03/05/2013 08:40:56 Pagina 5 de 7
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendingidos



Partida Nº 03020447



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
Nº Partida: 03020447

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 261 VIVIENDA 201 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00001

BLOQUEO: Por SOLICITUD DE NOTARIA de TRUJILLO LINA AMAYO MARTINEZ de fecha 24/07/2007 y de conformidad con el Decreto Ley Nº 18278 y sus modificatorias, la presente partida registral queda bloqueada por el plazo de 60 días hábiles para que se inscriba el contrato de COMPRAVENTA a favor de la sociedad conyugal conformada por SONIA GRACIELA BARRANTES DE LOMBARDI y CESAR LEOPOLDO LOMBARDI PEREZ por el precio de US\$. 45,000.00 D.A. e HIPOTECA a favor del BANCO CONTINENTAL hasta por la suma de US\$. 47,000.00 D.A.; según consta de las copias legalizadas de las minutas que se adjuntan.

El título fue presentado el 25/07/2007 a las 12:51:56 PM horas, bajo el Nº 2007-00037050 del Tomo Diario 0029. Derechos S/. 34.00 con Recibo(s) Número(s) 00007523-06.-TRUJILLO, 26 de Julio de 2007.

MARCO A. POLO MUÑOZ
ABOGADO PÚBLICO (P)
Calle Real N° 7 - SEDE TRUJILLO

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
No hay Títulos Pendientes de Inscripción
Hora: 8:00 AM

JGARCIA/0801 IMPRESION:03/05/2013 08:40:56 Pagina 3 de 7
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



Partida N° 03020447



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
N° Partida: 03020447

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 261 VIVIENDA 201 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001

MODIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN:

La unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva independizada en esta partida registra queda modificada conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: VIVIENDA 201 ubicado en CALLE LAS HORTENCIAS N° 259-261 URB. SANTA ISABEL del Distrito de Victor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Región La Libertad. 1° PISO.- **LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:** POR EL FRENTE: Con Zona común 1, con 2.85 ml., POR LA DERECHA: Con Vivienda 101, con 1.20 ml., POR LA IZQUIERDA: Con Vivienda 101, con 1.20 ml., POR EL FONDO: Con Vivienda 101, con 2.85 ml. **DESCRIPCIÓN DE AMBIENTES:** Consta de: escalera al segundo piso. **AREA TECHADA: 3.42M2, ÁREA OCUPADA: 3.42M2. 2° PISO.- LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:** POR EL FRENTE: Con Pozo de Luz 1, con 8.76, 0.50, 1.19, y 0.15 ml., POR LA DERECHA: Con aires Lote 5, con 9.85 ml., POR LA IZQUIERDA: Con aires Lote 7, con 15.70 ml., POR EL FONDO: Con Pozo de Luz 2, con 6.70, 4.85, 3.30 ml. **DESCRIPCIÓN DE AMBIENTES:** Consta de: escalera que llega al segundo piso, 02 hall, sala-comedor, cocina, lavandería, 02 baños, pasadizo, 03 dormitorios cada uno con closet, sala TV. **AREA TECHADA: 111.81M2, ÁREA OCUPADA: 115.47M2, ÁREA LIBRE: 3.66M2, AREA TECHADA TOTAL: 115.23M2, ÁREA OCUPADA TOTAL: 118.89M2, ÁREA LIBRE TOTAL: 3.66M2 USO: VIVIENDA, PORCENTAJE: 34.58%.** Así consta de la Solicitud de Modificación de Independización cuyas firmas certifica la NOTARIO PAREDES HARO DORIS ISABEL en la ciudad de TRUJILLO con fecha 19/12/2005, del Reglamento Interno cuyas firmas certifica el NOTARIO ALEJANDRO RAMIREZ ODIAGA por liencia de la titular NOTARIO PAREDES HARO DORIS ISABEL en la ciudad de TRUJILLO con fecha 25/01/2006 y de la COPIA CERTIFICADA con fecha 20/12/2005 por NOTARIO DE TRUJILLO PAREDES HARO DORIS ISABEL del ACTA DE JUNTA DE PROPIETARIOS de fecha 19/12/2005 que corre a fojas 03 a 10 del Libro de Actas N° 01 legalizado con fecha 19/12/2005 por la misma notario bajo el N° 3461. El título fue presentado el 22/12/2005 a las 12:41:04 PM horas, bajo el N° 2005-00051229 del Tomo Diario 0029 Derechos S/301.40 con Recibo(s) Numero(s) 00001161-06 00012422-01.-TRUJILLO,03 de Febrero de 2006.

FERNANDA LUISA OCAÑA RODRIGUEZ
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral IX-V - SEDE TRUJILLO

No hay Títulos Pendientes de Inscripción

JGARCIA/0801 IMPRESION:03/05/2013 08:40:56 Pagina 2 de 7
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



Partida Nº 03020447



ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
Nº Partida: 03020447

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
DEPARTAMENTO 201 CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 - 261 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00002

MODIFICACION DE INDEPENDIZACIÓN:

Se modifica el asiento **B00001** que modifica el rubro **B.1** de la ficha 34084 que continúa en la presente partida, para indicar que las áreas y linderos del presente inmueble quedan de la siguiente manera al haberse independizado del presente inmueble el departamento 102 en la P.E. N° :

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Distribución de Ambientes:

Departamento 201 (3 niveles)

Primer piso, Nivel 1° : Consta de un estacionamiento y escalera de acceso al segundo

Segundo piso, Nivel 2 : Consta de llegada de escalera, circulación, escalera caracol de acceso al tercer piso, recibo con medio baño incluido, 2 pasos, éstar, sala comedor, cocina, patio-lavandería, baño completo, 2 dormitorios c/u con closet y terraza.

Tercer Piso, Nivel 3 : Consta de llegada de escalera caracol y patio-tendal.

Linderos y Medidas Perimétricas del Nivel 1 en primer piso:

Frente : Calle Las Hortencias, con 3.11ml.

Derecha : Con Dpto 101 nivel 1 con 4.91 ml.

Izquierda : Con el Lote Nº 07 con 4.91 ml.

Fondo : Con el Dpto. 101, nivel 1 con 3.11ml.

Area Ocupada 15.27 m² Area Techada 0.78 m² Area Libre 14.49 m²

Linderos y Medidas Perimétricas del Nivel 2 en segundo piso:

Frente : Con pozo de luz y Dpto. 101 nivel 2 con línea de 6 tramos 4.25, 0.23, 2.81, 0.97, 0.74, y 2.25 ml.

Derecha : Con aires del lote 5 con 10.94 ml.

Izquierda : Con aires de lote 7, con 16.11 ml.

Fondo : Con el Dpto 202 pozo de luz 2 y Dpto 101 nivel 2 con línea de tres tramos 4.00 ml, 4.27 y 6.00 ml.

Area Ocupada 133.39 m² Area Techada 112.39 m² Area Libre 21.00 m²

Linderos y Medidas Perimétricas del Nivel 3 en tercer piso:

Frente: Con pozo de luz 5 y Dpto. 301 con línea de 3 tramos de 2.75, 1.84, 1.25ml.

Derecha: Con aires de lote 7, con 4.50 ml.

Izquierda: Con el pozo de luz 2 y Dpto 101 nivel 3 con 3 tramos de 5.05, 0.08, y 1.27 ml.

Fondo : Con el Dpto 101 nivel 3 con 3.92 ml.

Area Ocupada 20.00 m² Area Techada 0.00 m² Area Libre 20.00 m²

(Total) Area Ocupada 168.66 m². Area Techada : 60.80 m². Area Libre: 00.00 m².

Uso : Vivienda.

Porcentaje de Condominio: 38.76%

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP



JGARCIA/0801 IMPRESION:03/05/2013 08:40:56 Pagina 6 de 7
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendingidos

Partida Nº 03020447



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
Nº Partida: 03020447

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
DEPARTAMENTO 201 CALLE LAS HORTENCIAS NUM 259 - 261 URB SANTA ISABEL
VICTOR LARCO HERRERA

El título fue presentado el 18/04/2008 a las 04:29:43 PM horas, bajo el Nº 2008-00022256 del Tomo Diario 0029. Derechos S/.476.00 con Recibo(s) Numero(s) 00011087-04-00013810-03.-TRUJILLO, 11 de Junio de 2008. mmm


KARLA MARÍA ZAGASTA AZCARATE
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº V - SEDE TRUJILLO

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspensidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP

Página Número 2



JGARCIA/0801 IMPRESION:03/05/2013 08:40:56 Pagina 7 de 7
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

CASO 4



**VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
CENTRO POBLADO MENOR MIRAMAR, CALLE SAN ANDRES N° 647
MZ 7B. LOTE 11.
DISTRITO: MOCHE
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 01 ABRIL DE 2015**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: DOMITILA VILLA MILLA.

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: CENTRO POBLADO MENOR MIRAMAR, CALLE SAN ANDRES N° 647 MZ 7B. LOTE 11.

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el

Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú,
Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha
07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa,
previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se
considerado los valores comerciales de mercado de
compra - venta de inmuebles con características
similares.

DISTRITO: MOCHE

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe –
Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Regular

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con CALLE SAN ANDRES, 12.00 ml
Por la derecha:	con el lote 12 de la Mz 7B, 25.00 ml
Por la Izquierda:	con el lote 10 de la Mz 7B, 25.00 ml
Por el Fondo:	con el lote 2 de la Mz 7B, 12.00 ml

ÁREA DEL TERRENO: 300.00 m²

ÁREA TECHADA: 1er Piso: 96.70 m²

2do Piso: 94.87 m²

3er Piso: 77.51 m²

EDIFICACION NO REGISTRADA (estimado)

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre parte del bien existe una edificación de material noble de 3 Pisos, con estructura de muro de adobe en el primer nivel con columnas, vigas y losa aligerada, en el segundo nivel se tiene una estructura con ladrillo artesanal cocido, columnas, vigas y losa aligerada y en parte de la azotea una construcción de ladrillo artesanal liviano techado con eternit soportado con viga metálica.

b.- Distribución:

1er Piso: sala-comedor, cocina, 2 habitaciones, hall, lavandería, garaje, baño de servicio y escalera al 2do piso

2do Piso: balcón, hall, 4 habitaciones con techo aligerado, baño completo y escalera al 3er piso.

3er Piso: 2 habitaciones con puertas y ventanas y dos habitaciones sin puertas ni ventanas, éstas habitaciones techadas con eternit y con piso de cemento pulido, un baño completo, lavanderí

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: de concreto ciclópeo y liviano.

Muros: 1er nivel adobe con columnas de C°A°, 2do nivel ladrillo kk con columnas de C°A°, azotea ladrillo pandereta.

Techos: 1er y 2do nivel losa aligerada y en azotea eternit.

Pisos: cemento pulido y tierra compactada.

Puertas: puertas de fierro industrial y madera, ventanas de fierro y sistema directo.

Revestimientos: Tarrajeo frotachado, pintado.

Sanitarios: losa de color y mayólica parcial.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Regular

ANTIGÜEDAD: Estimado

1er Piso: 23 años

2do Piso: 13 años

3er Piso: 2 años

DEPRECIACIÓN:

1er Piso: 20.00%

2do Piso: 14.00%

3er Piso: 8.00%

TITULO: El predio cuenta únicamente con acta de posesión, a información del posesionario

GRAVAMENES: Se desconoce

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

El bien no cuenta con título de propiedad.

La Tasación se efectuó en relación a lo existente observado en el bien, ya que no concuerda a lo especificado en el acta de posesión.

La vigencia de la valuación se estima en tres meses, Documentación sustentadora:

- Acta de posesión.
- Valor de transacciones anteriores en este sector.
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS



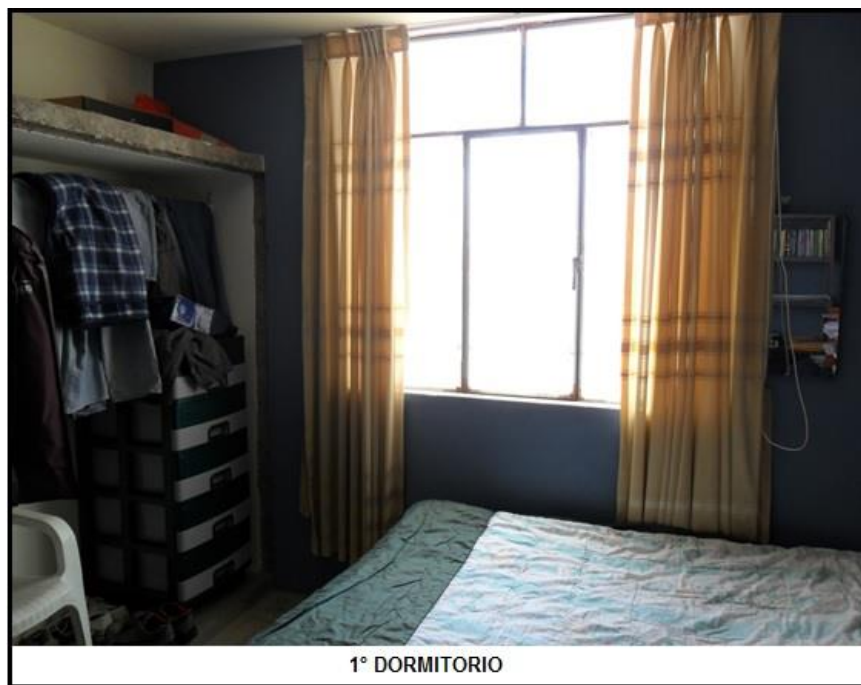
1° PISO:







2° PISO:





2° DORMITORIO



SS.HH

3° Piso:





III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	300.00	70.00	1.00	21,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 PRIMER PISO	96.70	179.00	1.00	17,309.00
1.2.1 SEGUNDO PISO	94.87	226.00	1.00	21.44200
1.2.1 TERCER PISO	77.51	192.00	1.00	14,882.00

VR=VT+VE+VOC	74,663.00
---------------------	------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	300.00	70.00	1.00	21,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 PRIMER PISO	96.70	179.00	0.72	12,462.00
1.2.2 SEGUNDO PISO	94.87	226.00	0.77	16,596.00
1.2.3 TERCER PISO	77.51	192.00	0.83	13,255.00

VC=VT+VE+VOC	63,313.00
---------------------	------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.20	0.90	0.72
F1.2.2=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.14	0.90	0.77
F1.2.3=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.08	0.90	0.83

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	74,663.00	3.12	231,854.00
VALOR COMERCIAL	63,313.00	3.12	197,536.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1992 Antigüedad: 23
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 20.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

Casas habitación
 Tiendas y depositos
 Edificios
 Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
 Concreto
 Ladrillo
 Adobe
 Muy Bueno
 Bueno
 Regular
 Malo
 Código 5.2
 Tabla Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	ADOBE TAPIAL O QUINCHA	131.58	< | >	E 175.45
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	C 190.09
PISOS	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	20.54	< | >	H 27.39
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL PUERTAS CONTRA-PLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR) VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE O SIMPLE	45.3	< | >	F 60.4
REVESTIMIENTOS	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO PINTURA AL TEMPLE O AGUA	43.68	< | >	G 58.24
BAÑOS	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2º FIERRO FUNDIDO O GRANITO	7.28	< | >	G 9.71
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | >	F 37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		419.27		559.06
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		134.00		179.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 2002 Antigüedad: 13
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 14.00%
 Título:
 Partida N°: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral N° V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles: 3.12

Casas habitación
 1 Tiendas y depósitos
 Edificios
 Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
 2 Concreto
 Ladrillo
 Adobe
 2 Muy Bueno
 Bueno
 Regular
 Malo
 Código: 3.2
 Tabla: Tabla 1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	C 257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	C 190.09
PISOS	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	20.54	< | >	H 27.39
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL PUERTAS CONTRA-PLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR) VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE O SIMPLE	45.3	< | >	F 60.4
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	F 71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	C 60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | >	F 37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		528.61		704.85
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		169.00		226.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 2013 Antigüedad: 2
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 8.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12


Casas habitación
 1 Tiendas y depositos
 Edificios
 Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
 2 Concreto
 Ladrillo
 Adobe
 2 Muy Bueno
 Bueno
 Regular
 Malo
 Código 1.2
 Tabla Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	LADRILLO O SIMILAR	186.89	< | > D	249.2
TECHOS	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA MATALICA	90.49	< | > D	120.66
PISOS	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	20.54	< | > H	27.39
PUERTAS Y VENTANAS	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PYERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	24.47	< | > G	32.63
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | > F	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | > C	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | > F	37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		449.34		599.16
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		144.00		192.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

**MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE
TRUJILLO**

DISTRITO:

CONSTANCIA DE TITULACION N° 00055

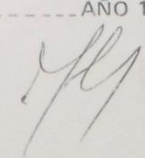

LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO CERTIFICA LA EMISION DEL TITULO DE PROPIEDAD NO. J-002-00131 CORRESPONDIENTE AL LOTE DE TERRENO NO. 11 MZ. 7 B SECTOR ALTO HOCHE A DEL P. J. Flores Herminio Jose Armando Ruiz Polo Lucio N.

A FAVOR DE DON(ÑA) Flores Herminio Jose Armando
DON(ÑA) Ruiz Polo Lucio N.

LA MISMA QUE PODRA SER RECABADA PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS POR SANEAMIENTO TECNICO LEGAL Y DE INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE TRUJILLO, EN UN PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A PARTIR DE LA FECHA.

ESTA CONSTANCIA NO ES TITULO DE PROPIEDAD POR LO TANTO NO ES VALIDO PARA NINGUN ACTO RELACIONADO CON LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

TRUJILLO, 11 de Julio AÑO 1998

CONSTANCIA DE PAGO DE DERECHOS

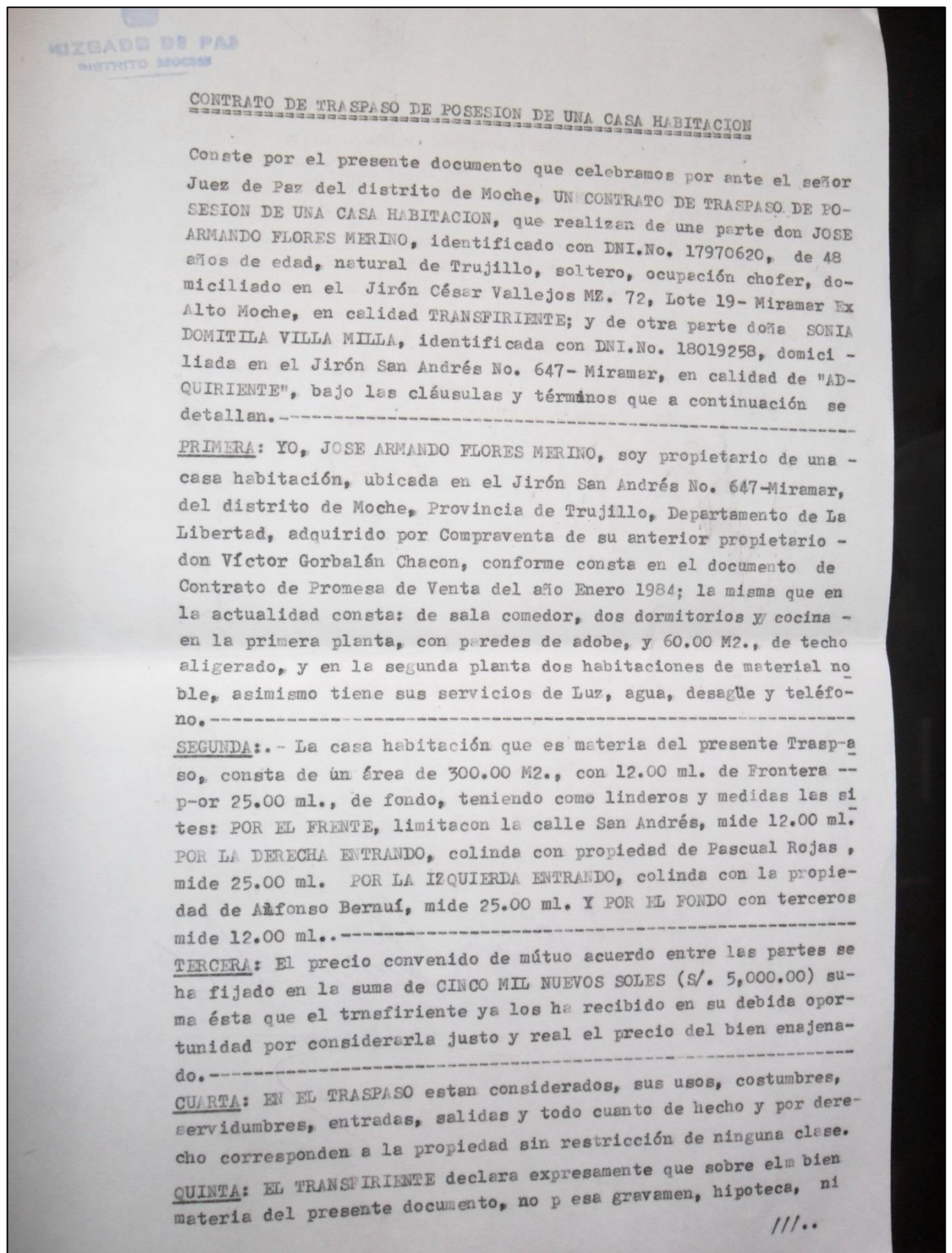
296.00 M2 x S/. 1/0.12 = S/. 35.52.

Recibo N°. _____ POR S/. _____ correspondiente a
la cuota N°. 1.
Trujillo, _____ de _____ de 198_____

Recibo N°. _____ POR S/. _____ correspondiente a
la cuota N°. 2.
Trujillo, _____ de _____ de 198_____

Recibo N°. _____ POR S/. _____ correspondiente a
la cuota N°. 3.
Trujillo, _____ de _____ de 198_____

Recibo N°. _____ POR S/. _____ correspondiente a
la cuota N°. 4
Trujillo, _____ de _____ de 198_____



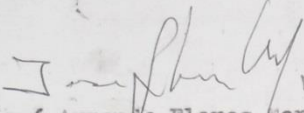
///....

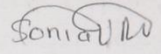
se encuentra embargado por terceros, que puedan limitar su libre disposición, en todo caso se obliga a su evicción y saneamiento de ley.-----

QUINTA: Se deja expresa constancia que el presente documento lo realizan ambas partes en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, y no pesa dolo, violencia, error, engaño ni otro vicio que pudiera deducirse, renunciando a toda acción o excepción y a los términos para interponerla.....

SEXTA: Estando ambas partes debidamente enteradas de las cláusulas que anteceden a la presente, firmamos en señal de su conformidad, en todas y cada una de ellas.-----

Moche, 31 de Mayo del 2002

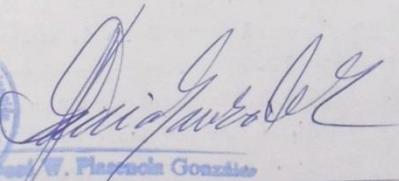

José Armando Flores Merino
DNI.No. 17970620


Sonia Domitila Villa Milla
DNI.No. 18019258

C E R T I F I C A: Que, las firmas que anteceden pertenecen a las personas de JOSE ARMANDO FLORES MERINO con D.N.I. No.17970620 y SONIA DOMITILA VILLA MILLA, con D/N.I. No. 18019258, siendo las mismas que utilizan en todos sus actos, de que DOY FE. -----

Moche, 31 de Mayo del 2002




W. Francisco González
Notario Público
Moche - Peru

CASO 5



VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
URBANIZACION SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE
LOTE N° 29 MANZANA " K ", CALLE 6.
DISTRITO: TRUJILLO
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 13 MARZO DE 2015

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: VICTOR ALBERTO NUÑEZ BARRANTES Y NORA NICIDA LEON PORTILLA

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: URBANIZACION SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE LOTE N° 29 MANZANA " K ", CALLE 6.

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú, Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular. Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: TRUJILO

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe – Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Bueno

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con el CALLE 6, con 6.00 m.
Por la derecha:	con el lote # 28, con 21.00 m.
Por la Izquierda:	con el lote # 30, con 21.00 m.
Por el Fondo:	con el lote # 18, con 6.00 m.

ÁREA DEL TERRENO: 126.00 m²

ÁREA TECHADA: Edificación no Registrada.

1er y 2do piso: 148.20 m² (estimado)

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de material noble de 2 Pisos, semi terminado, estructuras de sistema muro portante, techo aligerado y vigas de concreto armado.

b.- Distribución:

1er Piso: consta de una sala - comedor, cocina, templo, un baño, patio.

2do Piso: consta de 2 dormitorios simples, tendal.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: Concreto ciclópeo, sobre cimiento de concreto simple.

Muros: Ladrillo kk. , con columnas de concreto armado.

Techos: de concreto armado en proyección horizontal.

Pisos: falso piso, cemento pulido, cerámica, a nivel de techo.

Puertas: madera tipo tablero y fierro parcial, ventanas de madera y sistema directo.

Revestimientos: tarrajeo frotachado, pintura parcial.

Sanitarios: de color y mayólica de color parcial.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Bueno

ANTIGÜEDAD: No Registrado
18 años.

DEPRECIACIÓN: 17.00%

TITULO: Derecho de propiedad inscrito en la Ficha # 34608, de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

GRAVAMENES: Se desconoce

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

No tiene Declaración de fábrica.

Solicitar un registro de propiedad actualizado.

La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Escritura Pública.
- Valor de transacciones anteriores en este sector.
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS







SALA



PATIO Y LAVANDERIA



2° PISO:







III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	126.00	500.00	1.00	63,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	148.20	254.00	1.00	37,643.00

VR=VT+VE+VOC	100,643.00
---------------------	-------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	126.00	500.00	1.00	63,000.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	148.20	254.00	0.83	31,244.00

VC=VT+VE+VOC	94,244.00
---------------------	------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.17	1.00	0.83
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	100,643.00	3.12	314,006.00
VALOR COMERCIAL	94,244.00	3.12	294,040.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1997 Antigüedad: 18
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 17.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

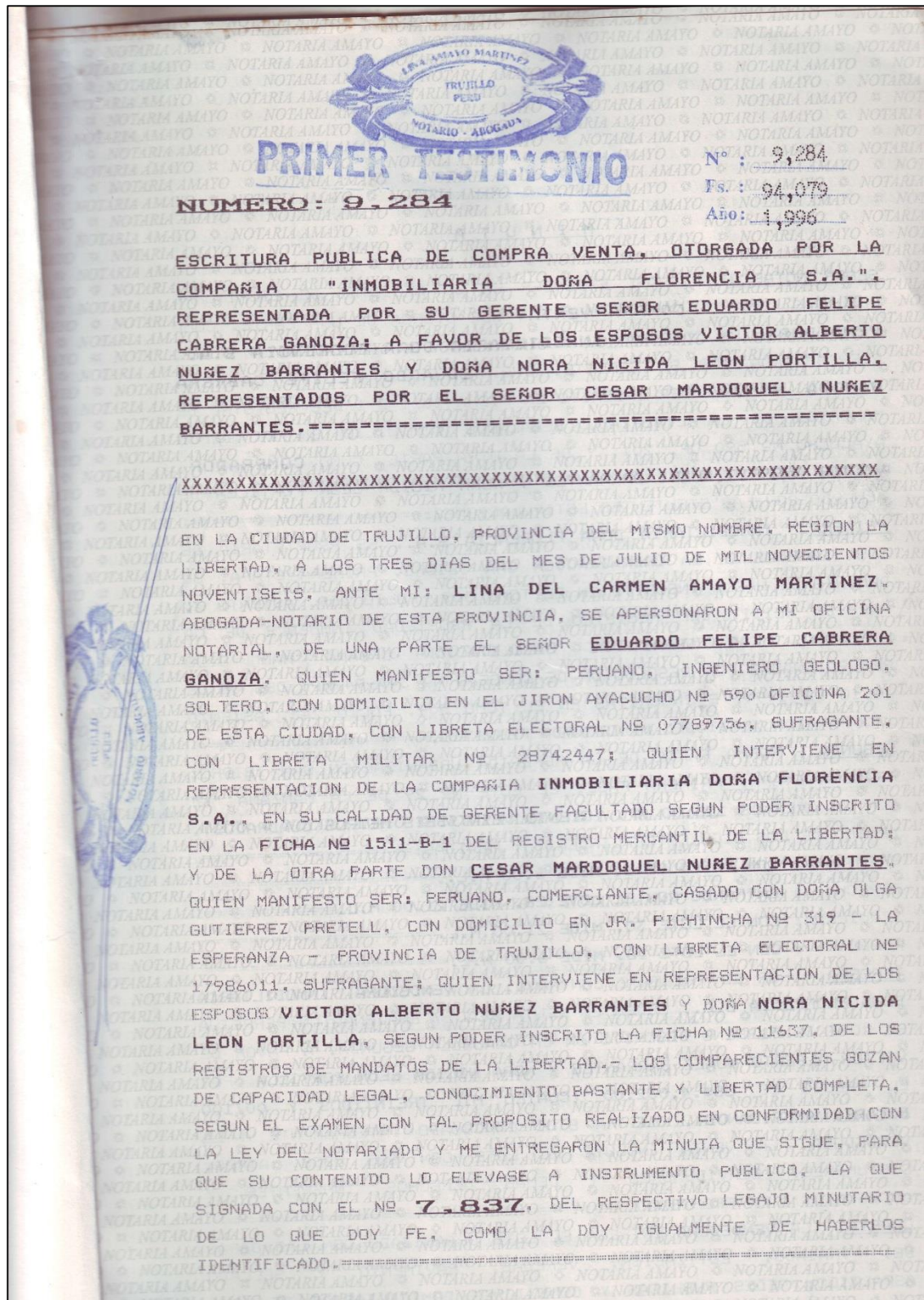
Casas habitación
 Tiendas y depositos
 Edificios
 Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
 Concreto
 Ladrillo
 Adobe
 Muy Bueno
 Bueno
 Regular
 Malo
 Código 4.2
 Tabla Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	COLUMNAS VIGAS Y/O PLACAS DE Cº Aº Y/O METALICAS	280.72	< | > B	374.31
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | > C	190.09
PISOS	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	20.54	< | > H	27.39
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL PUERTAS CONTRA-PLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR) VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE O SIMPLE	45.3	< | > F	60.4
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | > F	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA	24.19	< | > D	32.25
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | > F	37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		594.92		793.26
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		191.00		254.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS



MINUTA

SEÑOR NOTARIO: SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA DE **COMPRA VENTA**, QUE OTORGA DE UNA PARTE, COMO **VENDEDORA**, LA COMPANIA **INMOBILIARIA DOÑA FLORENCIA S.A.**, REPRESENTADA POR SU GERENTE, ING. **EDUARDO FELIPE CABRERA GANOA**, SEGUN PODER INSCRITO EN FICHA 1511-B-1 DEL REGISTRO DE MANDATOS DE LA LIBERTAD, SEÑALANDO DOMICILIO EN EL JIRON AYACUCHO Nº 590 OF. 201, Y DE LA OTRA PARTE, COMO **COMPRADOR**, **VICTOR ALBERTO NUÑEZ BARRANTES Y NORA NICIDA LEON PORTILLA** DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:=====

PRIMERA.- **INMOBILIARIA DOÑA FLORENCIA S.A.** ES PROPIETARIA DE LOS TERRENOS DE LA URBANIZACION SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, SU DOMINIO SE HALLA INSCRITO EN EL TOMO 509, FOLIO 209, ASIENTO 2, PARTIDA XLIII, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA LIBERTAD. LAS OBRAS DE HABILITACION URBANA HAN SIDO REDECCIONADAS POR RESOLUCION DE CONCEJO Nº 347-94-MPT DEL 08 DE JULIO DE 1994, E INSCRITAS EN EL TOMO 509, FOLIO 243, ASIENTO 17, PARTIDA XLIII DEL MENCIONADO REGISTRO.=====

SEGUNDA.- FORMA PARTE DE LA REFERIDA URBANIZACION SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE, EL LOTE Nº 29 DE LA MANZANA "K" CON UN AREA DE **126.00 M²**. (CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS), DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:=====

FRENTE : CON LA CALLE 6, MIDE **6.00 M.L.**=====

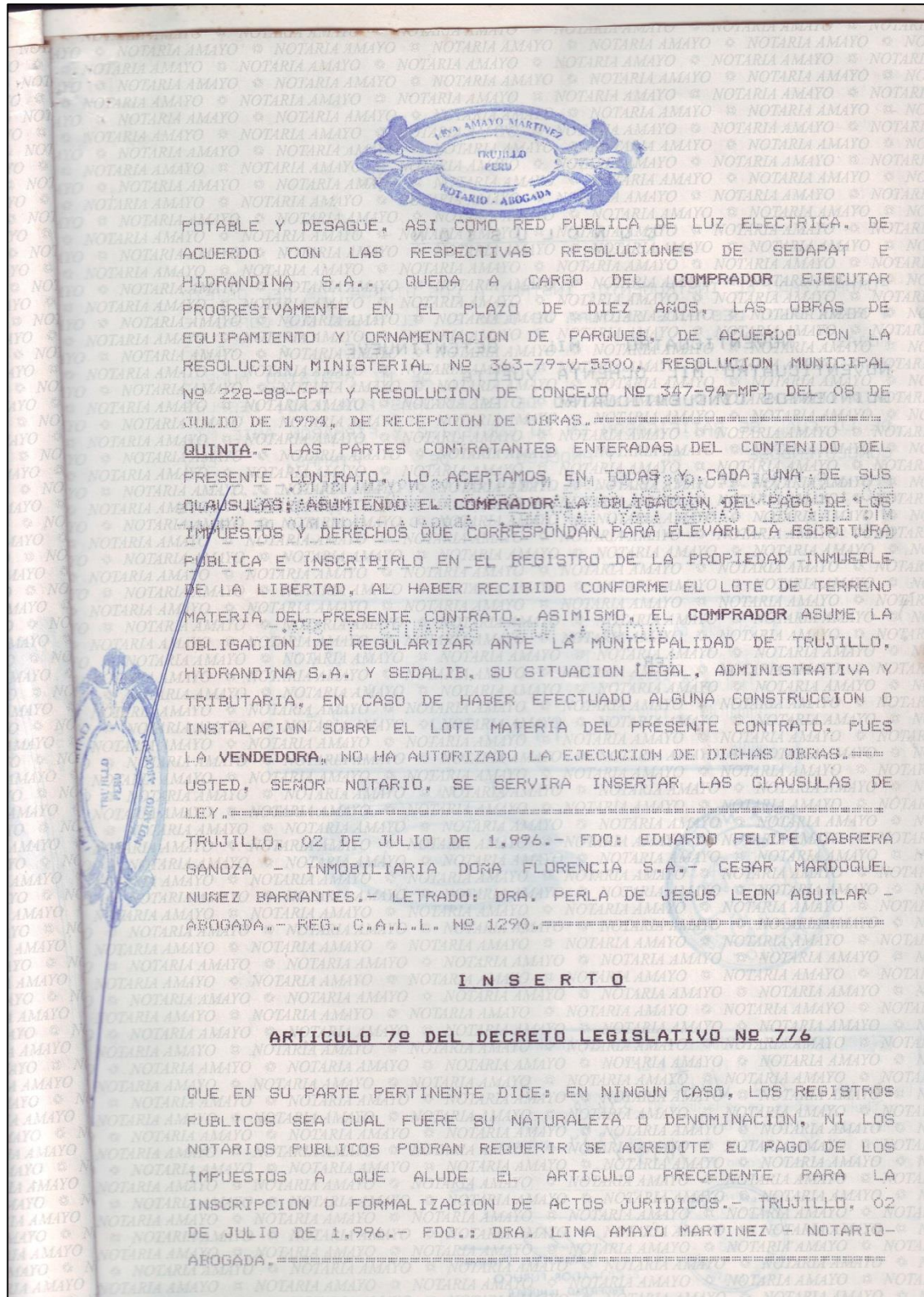
DERECHA : ENTRANDO CON EL LOTE 28, MIDE **21.00 M.L.**=====

IZQUIERDA : CON EL LOTE 30, MIDE **21.00 M.L.**=====

FONDO : CON EL LOTE 18, MIDE **6.00 M.L.**=====

TERCERA.- POR EL PRESENTE CONTRATO, LA **VENDEDORA, INMOBILIARIA DOÑA FLORENCIA S.A.**, CEDEN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA EL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN LA CLAUSULA SEGUNDA, A FAVOR DE **VICTOR ALBERTO NUÑEZ BARRANTES Y NORA NICIDA LEON PORTILLA**, POR EL PRECIO DE **US\$.4,032.00** (CUATRO MIL TREINTIDOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE HA SIDO CANCELADO INTEGRAMENTE A LA **VENDEDORA**. LA VENTA INCLUYE EL LOTE CON SUS USOS, AIRES, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES Y DEMAS DERECHOS INHERENTES Y ACCESORIOS A LA PROPIEDAD.=====

CUARTA.- LA **VENDEDORA** ENTREGA EL LOTE URBANIZADO CON LAS OBRAS DE: TRAZADO, LOTIZACION, VEREDAS, PAVIMENTO Y SELLADO ASFALTICO; REDES PUBLICAS Y SERVICIOS DE



CASO 6



VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
URBANIZACION SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE
LOTE N° 29 MANZANA " K ", CALLE 6.
DISTRITO: TRUJILLO
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 13 MARZO DE 2015

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: COLEGIO SEMINARIO DE SAN CARLOS Y SAN MARCELO.

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: JR. SAN MARTIN 693 - 699

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú, Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular.
Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: TRUJILO

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe – Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Bueno

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con la esquina de los Jirones San Martín y Junín, con 2 tramos: 13.60 y 2.14 ml
Por la derecha:	con el Jirón Junín, con 6.27 m.
Por la izquierda:	con una vivienda de propiedad de terceros, con 7.30 m.
Por el Fondo:	con una vivienda de propiedad de terceros, con 14.83 m.

ÁREA DEL TERRENO: 110.37 m²

ÁREA TECHADA: Edificación no Registrada.

1er piso: 100.06 m²

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de adobe de 1 Piso, con techo de quincha y vigas collar y soleras de madera.

b.- Distribución:

1er Piso: Consta de: Sala principal, cocina, sala - comedor, lavandería, depósito, 2 dormitorios, 2 baños y jardín.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: piedra con mortero a base de yeso, cal, tierra y agua.

Muros: adobe y quincha.

Techos: quincha en proyección horizontal.

Pisos: cemento pulido.

Puertas: madera tipo tablero, ventanas metálicas.

Revestimientos: estucado de yeso y pintado.

Sanitarios: blancos, mayólica blanca y de color.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas sin empotrar.

ESTADO GENERAL: Regular

ANTIGÜEDAD: 105 años

DEPRECIACIÓN: 80.00%

TITULO: Derecho de propiedad inscrito en la Partida # 03056310 ó Ficha: 69544, de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

GRAVAMENES: Se desconoce

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

No tiene Declaración de fábrica.

Solicitar un registro de propiedad actualizado.

La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Copia Literal de Dominio.
- Valor de transacciones anteriores en este sector.
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS







PATIO Y TENDAL



LAVANDERIA





III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	110.37	1765.00	1.00	194,803.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	100.06	111.00	1.00	11,107.00

VR=VT+VE+VOC	205,910.00
---------------------	-------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	110.37	1765.00	1.00	194,803.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	100.06	111.00	0.20	2,221.00

VC=VT+VE+VOC	197,024.00
---------------------	-------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.80	1.00	0.20
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	205,910.00	3.12	642,438.00
VALOR COMERCIAL	197,024.00	3.12	614,716.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1910 Antigüedad: 105
 Material Predominante: Adobe
 Estado general: Regular Casas habitación
 Depreciación: 80.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles: 3.12

Casas habitación
 Tiendas y depositos
 Edificios
 Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
 Concreto
 Ladrillo
 Adobe
 Muy Bueno
 Bueno
 Regular
 Malo
 Código: 21.3
 Tabla: Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	MADERA	99.09	< | > F	132.13
TECHOS	MADERA RUSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	12.76	< | > G	17.01
PISOS	LOSETA VINILICA CEMENTO BRUÑADO COLOREADO	32.82	< | > G	43.76
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL PUERTAS CONTRA-PLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR) VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE O SIMPLE	45.3	< | > F	60.4
REVESTIMIENTOS	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO PINTURA AL TEMPLE O AGUA	43.68	< | > G	58.24
BAÑOS	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA	10.59	< | > F	14.12
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR	15.3	< | > G	20.4
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		259.54		346.06
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		83.00		111.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

Partida Nº 03056310

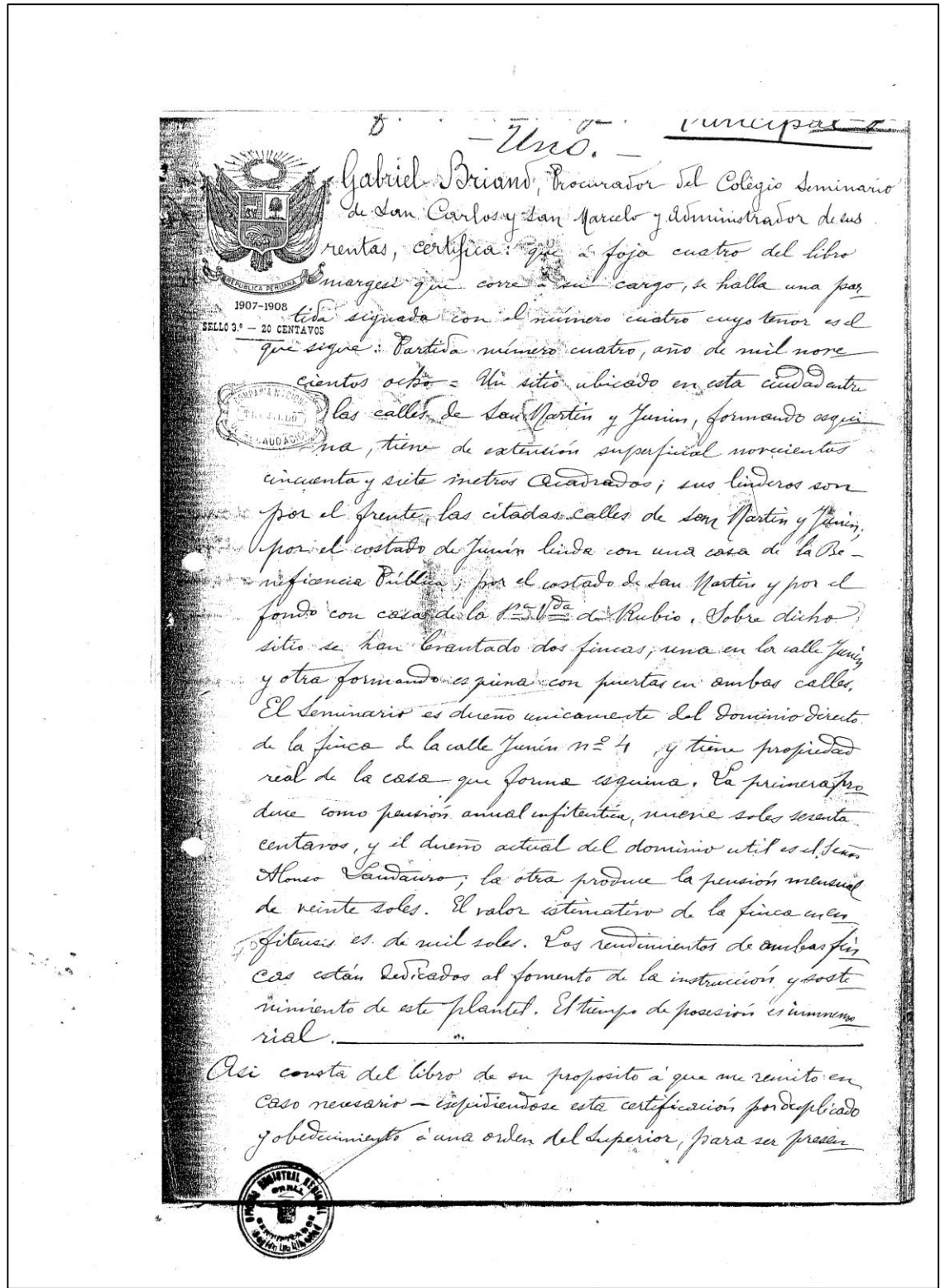
<p>OFICINA REGISTRAL REGIONAL LIBRETAO REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE (Continuación) Distrito de: TRUJILLO Provincia de: TRUJILLO FICHA No 00069244</p>	<p>e)- Cancelaciones</p>	<p>f)- Registro Personal</p>
<p>e)- Titulos de Dominio Oficina en el legajo letra y pres a las 1.00 del 13 de 1908 T. 5.º P. 15.º As. 12 del 3.º del Castillo 999. Trancas. T. 30. 03. 20000. O.F.  Dr. Nelson Registrador Titular</p>	<p>d)- Gravámenes y cargas</p>	

Copia Certificada sin inscripción al Dorsal y/o Pendientes de Inscripción

No hay Titulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción

Hora : 8:00 AM

JSANCHEZ0901 IMPRESION: 16/02/2012 13:46:24 Pagina 2 de 2
 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos



H.7

estas en el Registro de la Propiedad Inmueble; con el objeto de que a base de la inscripción de dominio de la finca que es de propiedad real del Seminario y solamente del dominio directo en la hipoteca de que se hace referencia, todo esto en completa conformidad con el artículo 78 del Reglamento Orgánico de esa Institución.

Gabriel Ariand
P.903

Acta n.º 100-3 Queda hecha la inscripción de dominio a que se refiere la copia certificada que precede, en el Tomo duodécimo, folio ciento sesenta y nueve, número XLIX, partida primera del Libro de la Propiedad Inmueble. Queda designado como de más por venir con otro.



CASO 7



**VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
PROGRAMA DE VIVIENDA MANUEL AREVALO II ETAPA Mz. 32,
Lote 2
DISTRITO: LA ESPERANZA
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 15 ABRIL DE 2015**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: ALVA GUARNIZ JOSÉ NOLBERTO

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: PROGRAMA DE VIVIENDA MANUEL AREVALO II ETAPA
Mz. 32, Lote 2

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú, Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: LA ESPERANZA

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe –
Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Regular

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con pasaje 43, con 6.00 m.
Por la derecha:	con el lote 1, con 18.06 m.
Por la izquierda:	con el lote 3. con 18.09 m.
Por el Fondo:	con los lote 39, con 6.00 m.

ÁREA DEL TERRENO: 108.44 m²

ÁREA TECHADA: Edificación no Registrada.

1er, 2do y 3er piso: 195.31m² (estimado)

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de material noble de 2 Pisos, terminado y en el 3º piso existe solo un dormitorio con baño., con estructuras de sistema muro portante, con techo aligerado y vigas de concreto armado.

b.- Distribución:

1er Piso: Garaje, sala-comedor, Hall - ducto, baño, cocina, patio-lavandería, dormitorio de servicio, escalera al 2do piso.

2do Piso: 1 dormitorio principal, 1 dormitorio, sala estar, cuarto de estudio y escalera al 3er piso, 1 baño

3er Piso: 1 dormitorio, baño y tendal.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: de concreto ciclópeo y sobre cimiento de concreto simple.

Muros: de ladrillo kk, con columnas de concreto armado.

Techos: aligerado de concreto armado con vigas de concreto armado.

Pisos: cerámica y cemento pulido.

Puertas: puertas de madera tablero y contra placada, ventanas de madera y protector metálico.

Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintado.

Sanitarios: losa de color y mayólica de color.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Bueno

ANTIGÜEDAD: No Registrado

14 años.

DEPRECIACIÓN: 14.00%

TITULO: Derecho de propiedad inscrito en la Partida # 14048774, de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

GRAVAMENES: No presenta

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

No tiene Declaración de fábrica.

No tiene ficha electrónica.

Solicitar registro de propiedad actualizado.

La vigencia de la valuación se estima en tres meses,

Documentación sustentadora:

- Copia Literal de Dominio / Partida Electronica.
- Valor de transacciones anteriores en este sector.
- Valorizaciones anteriores de nuestra base de datos.

II. FOTOS

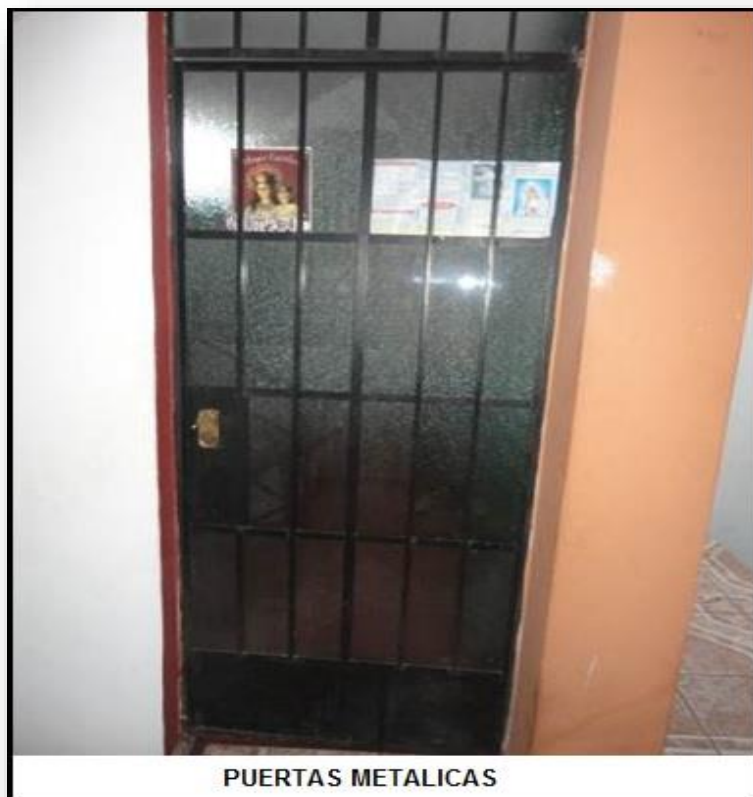


VISTA FRONTAL DE FACHADA



SALA CON PISO ENCHPADO CON CERAMICA









III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	108.44	150.00	1.00	16,266.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	195.31	237.00	1.00	46,288.00

VR=VT+VE+VOC	62,554.00
---------------------	------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	108.44	150.00	1.00	16,266.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. NO REGISTRADA	195.31	237.00	0.77	35,827.00

VC=VT+VE+VOC	52,093.00
---------------------	------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.14	0.90	0.77
---------------------	------	------	------	------

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	62,554.00	3.12	195,170.00
VALOR COMERCIAL	52,093.00	3.12	162,531.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 2001 Antigüedad: 14
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 14.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

1	Casas habitación Tiendas y depósitos Edificios Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	3.2
Tabla	Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	LADRILLO O SIMILAR	186.89	< | > D	249.2
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | > C	190.09
PISOS	LOSETA CORRIENTE CANTO RODADO	37.19	< | > F	49.59
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA(CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRANS.	60.34	< | > E	80.46
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | > F	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | > C	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | > F	37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		553.93		738.62
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		178.00		237.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS

REGISTRO PREDIAL URBANO Pag : 1
ZONAL LIBERTAD
COPIA LITERAL DEL PREDIO No P14048774
ESTADO : ACTIVO
USO : VIVIENDA

UBICACION DEL PREDIO
Lote : 2 MNZ : 32
PROGRAMA DE VIVIENDA MANUEL AREVALO II ETAPA

Distrito : LA ESPERANZA Provincia : TRUJILLO

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION(ACTUAL)

Area	Piso Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
108.440	01	6.000	6.000	18.060	18.090

COLINDANCIA

Frente: PASAJE 43
Fondo : LOTE 39
Dere. : LOTE 1
Izqu. : LOTE 3

ANTECEDENTES REGISTRALES

P14045768

ASIENTOS DE INSCRIPCION

Asiento No 001
Descripcion : INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ
Predio : PROGRAMA DE VIVIENDA MANUEL AREVALO II ETAPA
Ubigeo : 130105

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION(ACTUAL)

Area	Piso Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
108.440	01	6.000	6.000	18.060	18.090

POR RESOLUCION N° 092-99-COFOPRI-OJATA DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 1999 EMITIDA POR LA JEFATURA DE LA OFICINA DE JURISDICCION AMPLIADA DE LA SEDE CENTRAL LIMA CIUDAD TRUJILLO Y ASCOPE POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION CON N° 176-99-COFOPRI-OJATA EL CUAL SE PROCEDE A INSCRIBIR CREANDOSE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA

Asiento de presentación N° 1499032449 del 11/11/1999 a horas 18:08:17
Registrador LLANOS BARRIOS PATRICIA.
Fecha de Inscripción 18/11/1999.

Asiento No 002
Descripcion : COMPRA VENTA
Titular(es) del Predio :
ALVA GUARNIZ, JOSE NOLBERTO (CIP769924) - Soltero(a)

COPIA INFORMATIVA
(Sin valor para Trámite Judicial,
Administrativo y/u Otros)

REGISTRO PREDIAL URBANO

ZONAL LIBERTAD

COPIA LITERAL DEL PREDIO No P14048774

ESTADO : ACTIVO

USO : VIVIENDA

Pag : 2

Monto de transferencia : I/ 67,480.00
Fecha de transferencia : 25/09/1988
Forma de Pago : CONTADO

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

CONTRATO PRIVADO	25/09/1988	BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU
INSTRUMENTO DE INSCRIPCION Y/O RECTIFICA	29/03/2000	ING. ALBERTO PANDOLFI A. (PDTE. COFOPRI)

DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 36 DEL DECRETO LEGISLATIVO 803, LA PRESENTE TRANSFERENCIA SE ENCUENTRA EXONERADA DEL PAGO DE TODO ARRANCEL REGISTRAL. -

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 12° INCISO 3) DEL D.S. 001-90-VC, EL REGISTRO PREDIAL-URBANO CERTIFICA QUE EN BASE A LAS ACCIONES DE FORMALIZACION EJECUTADAS POR COFOPRI, SE PROCEDE A INSCRIBIR EL TITULO DE PROPIEDAD O CONTRATO DE ADJUDICACION, ASI COMO SU RECTIFICACION RESPECTIVA, EN LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL.

Asiento de presentación N° 14A0021300 del 30/03/2000 a horas 19:20:19
Registrador DEL SOLAR GUSTAVO.
Fecha de Inscripción 31/03/2000.

Asiento No 003

Descripcion : HIPOTECA COMUN - CONSTITUCION

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

Monto del gravamen : I/ 60,732.00

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

CONTRATO PRIVADO	25/09/1988	BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU.
------------------	------------	--------------------------------

- CLAUSULA DECIMA TERCERA.- GARANTIA HIPOTECARIA. EN GARANTIA DEL PAGO DEL PRESTAMO, INTERESES, COMISIONES Y DEMAS CONCEPTOS PACTADOS, EL (LA) (LOS) PROPIETARIO(A) (S) CONSTITUYE(N) PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA SOBRE LA INTEGRIDAD DEL NUCLEO BASICO MATERIA DEL CONTRATO, DESCRITO EN LA CLAUSULA TERCERA HASTA POR LA SUMA SEÑALADA EN EL PRESENTE ARTICULO, EXTENDIENDOSE LA HIPOTECA A TODOS SUS PARTES INTEGRANTES, ASI COMO TODO LO ACCESORIO, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA, Y PARA LOS EFECTOS DE SU REGISTRO SE HARA DE CONFORMIDAD CON EL D.S. N° 027-81-JUS.-

Asiento de presentación N° 14A0021300 del 30/03/2000 a horas 19:20:19
Registrador DEL SOLAR GUSTAVO.
Fecha de Inscripción 31/03/2000.

COPIA INFORMATIVA

(Sin valor para trámite Judicial.
Administrativo v/u Otras)

REGISTRO PREDIAL URBANO
ZONAL LIBERTAD
COPIA LITERAL DEL PREDIO No P14048774
ESTADO : ACTIVO
USO : VIVIENDA

Pag : 3

Asiento No 004

Descripcion : HIPOTECA COMUN - EXTINCION

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

Monto del gravamen : I/ 60,732.00

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

CONSTANCIA DE CANCELACION PRECIO	0000080-2001-CAC/BAN 13/09/2001	BANVIP- EN LIQUIDACION
CERTIFICADO VIGENCIA DE PODER	PE11010165-PER.JURID 11/10/2001	NOTARIO MARCO CORCUERA GARCIA

QUEDA CANCELADA LA HIPOTECA QUE CORRE EN EL ASIEN-
TO 003 DE ESTA PARTIDA, CONFORME A LA CONSTANCIA -
EXPEDIDA POR LA COMISION ADMINISTRADORA DE CARTE -
RAS DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU EN LIQUIDA -
CION, CON FIRMAS CERTIFICADAS POR LA NOTARIA DE -
LIMA SOFIA ODE PEREYRA, CON FECHA 14.09.2001.-----

Asiento de presentación N° 14A1014864 del 12/10/2001 a horas 12:00:08
Registrador GAMARRA SALINAS ANTONIO.
Fecha de Inscripción 15/10/2001.

EXPEDIENTES EN TRAMITE

NINGUNO

El registrador que suscribe deja constancia que la informacion transcrita
corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en
los archivos de este Registro.
Se expide la presente a las 15:29:37 del dia 15 de Octubre del 2001

COPIA INFORMATIVA
(Sin valor para Trámite Judicial,
Administrativo u/o Otros)

CASO 8



**VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE
CALLE LOS ZAFIROS Mz. 23 Lt.17 Urb. LA RINCONADA
PROVINCIA: TRUJILLO
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD
FECHA DE VALUACION: 22 ABRIL DE 2015**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: ROSA ELIA MIÑANO PEREDA

OBJETO: VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

UBICACIÓN: CALLE LOS ZAFIROS Mz. 23 Lt.17 Urb. LA RINCONADA

METODOLOGIA: El informe pericial se efectúa Concordante con el Reglamento Nacional De Tasaciones del Perú, Aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07.05.2007. y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se considerado los valores comerciales de mercado de compra - venta de inmuebles con características similares.

DISTRITO: TRUJILLO

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

INFRAESTRUCTURA URBANA: Pistas – Veredas – Agua – Desagüe – Alumbrado – Teléfono - Cable

MEDIO AMBIENTE Y ECOLÓGICO: Bueno

CLASE DE PREDIO: Urbano

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el frente:	con calle los zafiros, con 8.10 m.
Por la derecha:	con el lote # 16, con 20.00 m.
Por la Izquierda:	con el lote # 18, con 20.00 m.
Por el Fondo:	con el lote # 08, con 8.10 m.

ÁREA DEL TERRENO: 162.00 m²

ÁREA TECHADA: Edificación Registrada.

144.04 m²

Edificación No Registrada.

143.64 m²

EDIFICACION:

a.- Descripción: Sobre el bien existe una edificación de material noble, el cual consta de 2 Pisos, y, con estructuras de sistema muro portante, con techo aligerado y vigas de concreto armado.

b.- Distribución:

1er Piso: Consta de un hall y escalera al 2do piso. garaje, sala - comedor, cocina, baño, patio y 2 dormitorios.

2do Piso: consta de sala - comedor, cocina, 2 dormitorios, baño, hall de distribución.

c.- Materiales y acabados predominantes:

Cimiento: concreto armado y ciclópeo, sobre cimiento de concreto simple.

Muros: ladrillo kk., con columnas de concreto armado.

Techos: de concreto armado en proyección horizontal.

Pisos: cerámica de color y falso piso.

Puertas: de madera tipo tablero, ventanas de madera y aluminio, con vidrio sistema directo.

Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintado parcial.

Sanitarios: losa de color y mayólica de color.

Instalaciones: sanitarias y eléctricas empotradas.

ESTADO GENERAL: Regular

ANTIGÜEDAD: Registrado

16 años.

No Registrado

4 años.

DEPRECIACIÓN: Registrado

17.00%

No Registrado

8.00%

TITULO: Derecho de propiedad inscrito en la Ficha N°18765, de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

GRAVAMENES: No presenta

OBSERVACIONES: Tasación efectuada a solicitud.

Declaración de Fábrica Parcial.

Solicitar registro de propiedad actualizado.

La Edificación no cumple con el % mínimo de área libre.

II. FOTOS



1° PISO:





COCINA



PUERTAS DE MADERA





2° Piso:



III. VALUACION

1. VALOR DE REPOSICION. (VR)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	162.00	600.00	1.00	97,200.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. REGISTRADA	144.00	261.00	1.00	37,584.00
1.2.2 Edif. NO REGISTRADA	143.0	232.00	1.00	33,176.00

VR=VT+VE+VOC	167,960.00
---------------------	-------------------

2. VALOR COMERCIAL. (VC)

DESCRIPCION	AREA	P. UNITARIO	FACTOR	SUBTOTAL (\$)
1.1 VALOR DEL TERRENO	162.00	600.00	1.00	97,200.00
1.2 VALOR DE EDIFICACION				
1.2.1 Edif. REGISTRADA	144.00	261.00	0.83	31,195.00
1.2.2 Edif. NO REGISTRADA	143.0	232.00	0.92	30,522.00

VC=VT+VE+VOC	152,917.00
---------------------	-------------------

F1.2.1=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.17	1.00	0.83
F1.2.2=(1-D)*Fm,Fd=	1.00	0.08	1.00	0.92

VALOR TOTAL: TERRENO Y EDIFICACION

VALOR	US (\$)	CAMBIO	S/.
VALOR DE REPOSICION	167,960.00	3.12	524,035.00
VALOR COMERCIAL	152,917.00	3.12	495,820.00

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1999 Antigüedad: 16
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 17.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

1	Casas habitación Tiendas y depósitos Edificios Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	4.2
Tabla	Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	190.09
PISOS	CEMENTO PULIDO LADRILLO CORRIENTE ENTABLADO CORRIENTE	20.54	< | >	27.39
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA(CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRANS.	60.34	< | >	80.46
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA CORRIENTE MONOFASICA	28.33	< | >	37.78
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		543.65		724.91
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		174.00		232.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1999 Antigüedad: 16
 Material Predominante: Ladrillo
 Estado general: Bueno Casas habitación
 Depreciación: 17.00%
 Título:
 Partida Nº: 03113293
 Inscrita en: SUNARP, Zona registral Nº V, sede trujillo
 Departamento: La Libertad
 Tasa de Cambio del Dólar a soles 3.12

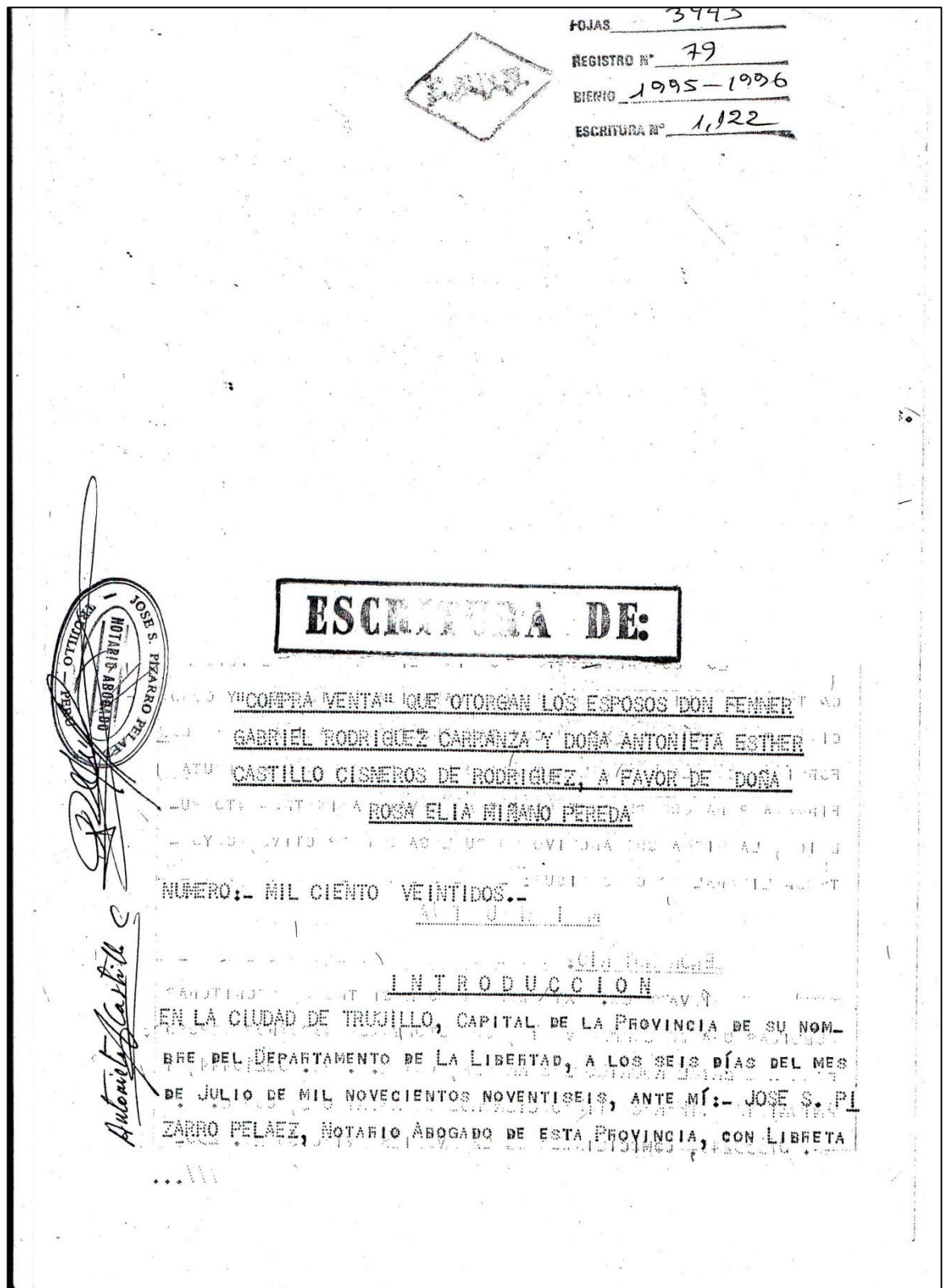
1	Casas habitación Tiendas y depósitos Edificios Clínicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc
2	Concreto Ladrillo Adobe
2	Muy Bueno Bueno Regular Malo
Codigo	4.2
Tabla	Tabla1

materiales para los valores unitarios

PARTIDA	CARACTERISTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10A15 CM) ALBAÑILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< | >	257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< | >	190.09
PISOS	PRQUET DE 2º LOSETA VENECIANA DE 30X30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO	54.46	< | >	72.62
PUERTAS Y VENTANAS	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRANSPARENTE	70.52	< | >	94.03
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< | >	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< | >	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA ,AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO	51.5	< | >	68.67
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		610.92		814.6
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		196.00		261.00

* Escoger las características en las persianas de la derecha

IV. ANEXOS



MILITAR No. 833,456-A, con LIBRETA ELECTORAL No. 17'895,078, VOTANTE Y REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE No. 131487,959; COMPARECIERON, DE UNA PARTE, LOS ESPOSOS DON FENNER GABRIEL RODRIGUEZ CARRANZA, DE 43 AÑOS DE EDAD, PERUANO, NATURAL DE SAMNE, PROVINCIA DE TRUJILLO, VECINO DE LA CIUDAD DE LIMA, DE TRÁNSITO EN ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, MÉDICO CIRUJANO, CON LIBRETA ELECTORAL No. 06'210,444, VOTANTE, CASADO; Y DOÑA ANTONIETA ESTHER CASTILLO CISNEROS DE RODRIGUEZ, DE 42 AÑOS DE EDAD, PERUANA, NATURAL Y VECINA DE LIMA, DE TRÁNSITO EN ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, OBSTETRIZ, CASADA, CON LIBRETA ELECTORAL No. 07'335,245, VOTANTE; Y DE LA OTRA PARTE, DOÑA ROSA ELIA MIÑANO PEREDA, DE 76 AÑOS DE EDAD, PERUANA, NATURAL DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE SANTIAGO DE CHUCO, VECINA DE ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, DE HACERES DE SU CASA, SOLTERA, CON LIBRETA ELECTORAL No. 17'898,047, VOTANTE. - - - - -

LOS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO, SEGÚN EL EXAMEN CON TAL PROPÓSITO REALIZADO EN CONFORMIDAD CON LA LEY DEL NOTARIADO ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA PARA QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADO A INSTRUMENTO PÚBLICO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: - - - - -

MINUTA

SEÑOR NOTARIO: - - - - -

SÍRVASE Ud. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRA VENTA, QUE OTORGAMOS NOSOTROS ESPOSOS: FENNER GABRIEL RODRIGUEZ CARRANZA, CON L.E. No. 06210444; Y ANTONIETA ESTHER CASTILLO CISNEROS DE RODRIGUEZ, CON L.E. No. 07335245, DOMICILIADOS EN LA AVENIDA AVIACIÓN No. 250.

///...

SEÑOR S. PIZANO PALACE
NOTARIO PÚBLICO
CALLE 1 - 07111

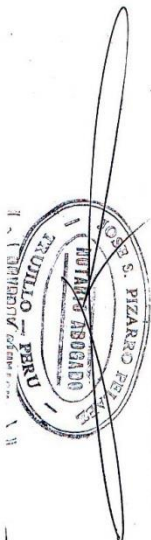


SERIE A Nº 1333864

3944.-

.../// DPTO. 312 DEL DISTRITO DE LA VICTORIA LIMA, DE TRÁNSITO EN ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, A FAVOR DE DOÑA ROSA ELIA MIÑANO PEREDA, CON L. E. No. 17898047, DOMICILIADA EN LA AV. AMÉRICA No. 252 DE ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, EN LOS TÉRMINOS QUE SIGUEN: - - - - - A - - - - -

PRIMERO. - NOSOTROS ESPOSOS: FENNER GABRIEL RODRÍGUEZ CARRANZA Y ANTONIETA ESTHER CASTILLO CENÉROS DE RODRÍGUEZ, SOMOS PROPIETARIOS ÚNICOS Y EXCLUSIVOS DEL LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL No. 17 DE LA MANZANA 23 DE LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN LA RINCONADA, DE ESTA CIUDAD DE TRUJILLO, PROVINCIA DE SU NOMBRE, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, CON UN ÁREA TOTAL DE 162.00 M2., ENCERRADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LÍMITES Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: - POR EL FRENTE, CON LA CALLE LOS ZAFIROS, CON 8.10 M.L.; POR LA DERECHA, ENTRANDO CON EL LOTE No. 16 DE ROAYA S.A. CON 20.00 M.L.; POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO, CON EL LOTE No. 18 DE ROAYA S.A. CON 20.00 M.L. Y POR EL FONDO, CON EL LOTE No. 8 DE ROAYA S.A. CON 8.10 M.L. NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD (AL EXPRESADO LOTE) DE TERRENO PROVIENE DE HABERLO ADQUIRIDO DE SUS ANTERIORES PROPIETARIAS LAS COMPAÑÍAS ROAYA S. A. CONTRATISTAS GENERALES, QUIÉN INTERVIENE POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA PESQUEDA S. A., CON INTERVENCIÓN DE LA MUTUAL DE VIVIENDA "PANAMERICANA", POR DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRA VENTA GARANTIZADA, PRESTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y DE CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 1,986, CON FIRMAS DEBIDAMENTE LEGALIZADAS POR ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE ESTA PROVINCIA DE TRUJILLO, DR. GUSTAVO FERREER VILLALVICENCIO, DEBIDAMENTE INSCRITA LA COMPRA VENTA EN LA FICHA No. 18765; LA HIPOTECA EN LA FICHA No. 18765-C-2; Y LA CANC...



SERIE A Nº 1333862

3945.-



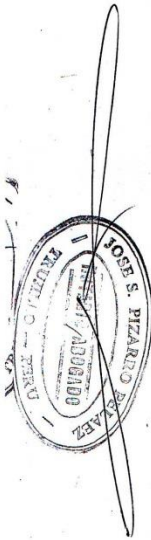
.../// QUINTA.- EL PAGO DE LOS TRIBUTOS FISCALES, ASI LOS HU
VIERA, AL PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE MINUTA, ISEÑAN DE
CUENTA DE LA COMPRADORA, ASI COMO LOS DERECHOS NOTABIALES Y
REGISTRALES RESPECTIVOS.

SEXTA.- AMBAS PARTES CONTRATANTES DEBIDAMENTE ENTEDADAS DEL
CONTENIDO DE CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO
LO ACEPTAMOS EN TODAS SUS PARTES.

AGREGUE Ud. SEÑOR NOTARIO LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTE
TILO, CUIDANDO DE PASAR LOS PARTES RESPECTIVOS A LOS REGIS-
TROS PÚBLICOS PARA LA INSCRIPCIÓN QUE CORRESPONDA.

TRUJILLO, 4 DE JULIO DE 1996.
(FIRMADO) F. RODRÍGUEZ.- ANTONIETA CASTILLO C.- ROSA E. MIÑANO P.

(FIRMA DE LETRADO) H. CHÁVEZ.- HÉCTOR CHÁVEZ VALLEJOS.- ABOGADO
REG. 770.



ANOTACION DE LA MINUTA

ELÉVESE ESTA MINUTA A ESCRITURA PÚBLICA.- (FIRMADO) J.S. PIZARRO P., UN SELLO NOTARIAL.

CONCLUSION

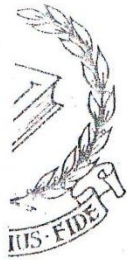
INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DEL OBJETO Y RESULTADOS DE LA PRE-
SENTE ESCRITURA QUE LES FUE LEIDA POR MÍ, SE AFIRMARON Y HA-
TIFICARON EN SU CONTENIDO DE QUE DOY FE Y LA FIRMARON EN MI
PRESENCIA, PASÁNDOSE LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE, PARA LA INSCRIPCIÓN QUE CORRESPONDA.

FE DE ENTREGA DEL PRECIO DE VENTA

DOY FE:- QUE AL MOMENTO DE FIRMAR LA PRESENTE ESCRITURA, LOS
ESPOSOS VENEDORES DON FENNER GABRIEL RODRÍGUEZ CARRANZA Y
DOÑA ANTONIETA ESTHER CASTILLO CISNEROS DE RODRÍGUEZ, ME HAN
MANIFESTADO HABER YA RECIBIDO DE PARTE DE LA COMPRADORA DOÑA

SERIE A Nº 1333862

3945.-



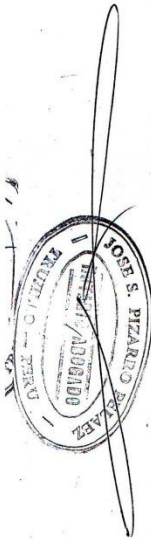
.../// QUINTA.- EL PAGO DE LOS TRIBUTOS FISCALES, ASI LOS HU
VIERA, AL PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE MINUTA, SEÑAL DE
CUENTA DE LA COMPRADORA, ASI COMO LOS DERECHOS NOTABIALES Y
REGISTRALES RESPECTIVOS.

SEXTA.- AMBAS PARTES CONTRATANTES DEBIDAMENTE ENTENDADAS DEL
CONTENIDO DE CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO
LO ACEPTAMOS EN TODAS SUS PARTES.

AGREGUE Ud. SEÑOR NOTARIO LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTE
TILO, CUIDANDO DE PASAR LOS PARTES RESPECTIVOS A LOS REGIS-
TROS PÚBLICOS PARA LA INSCRIPCIÓN QUE CORRESPONDA.

TRUJILLO, 4 DE JULIO DE 1996.
(FIRMADO) F. RODRÍGUEZ.- ANTONIETA CASTILLO C.- ROSA E. MIÑANO P.

(FIRMA DE LETRADO) H. CHÁVEZ.- HÉCTOR CHÁVEZ VALLEJOS.- ABOGADO
REG. 770.



ANOTACION DE LA MINUTA

ELÉVESE ESTA MINUTA A ESCRITURA PÚBLICA.- (FIRMADO) J.S. PIZARRO P., UN SELLO NOTARIAL.

CONCLUSION

INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DEL OBJETO Y RESULTADOS DE LA PRE-
SENTE ESCRITURA QUE LES FUE LEIDA POR MÍ, SE AFIRMARON Y HA-
TIFICARON EN SU CONTENIDO DE QUE DOY FE Y LA FIRMARON EN MI
PRESENCIA, PASÁNDOSE LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE, PARA LA INSCRIPCIÓN QUE CORRESPONDA.

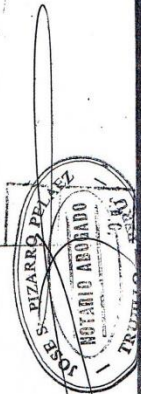
FE DE ENTREGA DEL PRECIO DE VENTA

DOY FE:- QUE AL MOMENTO DE FIRMAR LA PRESENTE ESCRITURA, LOS
ESPOSOS VENEDORES DON FENNER GABRIEL RODRÍGUEZ CARRANZA Y
DOÑA ANTONIETA ESTHER CASTILLO CISNEROS DE RODRÍGUEZ, ME HAN
MANIFESTADO HABER YA RECIBIDO DE PARTE DE LA COMPRADORA DOÑA

ROSA ELIA MIÑANO (RENEGA) (LA SUMA DE U.S.\$. 5,750.00) A SU EN-
TERA SATISFACCIÓN Y SIN LUGAR A RECLAMO ALGUNO, DEJÁNDOSE LA
CONSTANCIA QUE DICHA CANTIDAD ES EL PRECIO DE LA VENTA DEL
INMUEBLE MATERIA DE ESTA ESCRITURA; ASIMISMO SE DEJA CONS-
TANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SE HALLA ASENTADO DE LA
SERIE No. 1333866 A LA SERIE No. 1333862 VUELTA, DE MI REGIS-
TRO DE ESCRITURAS No. 79, CONCLUYÉNDOSE CON EL PROCESO DE
FIRMAS EL 12 DE JULIO DE 1,996. ----- L.S.

Antonieta Aspill

Rosa Elia Miñano



CONCUERDA

CON LA ESCRITURA ORIGINAL DE SU REFERENCIA
DOY FE.
SE EXPIDE EL PRESENTE A SOLICITUD DE PARTE
INTERESADA EN,
TRUJILLO, 15 JUL 1996



*se envió a
inscribir*

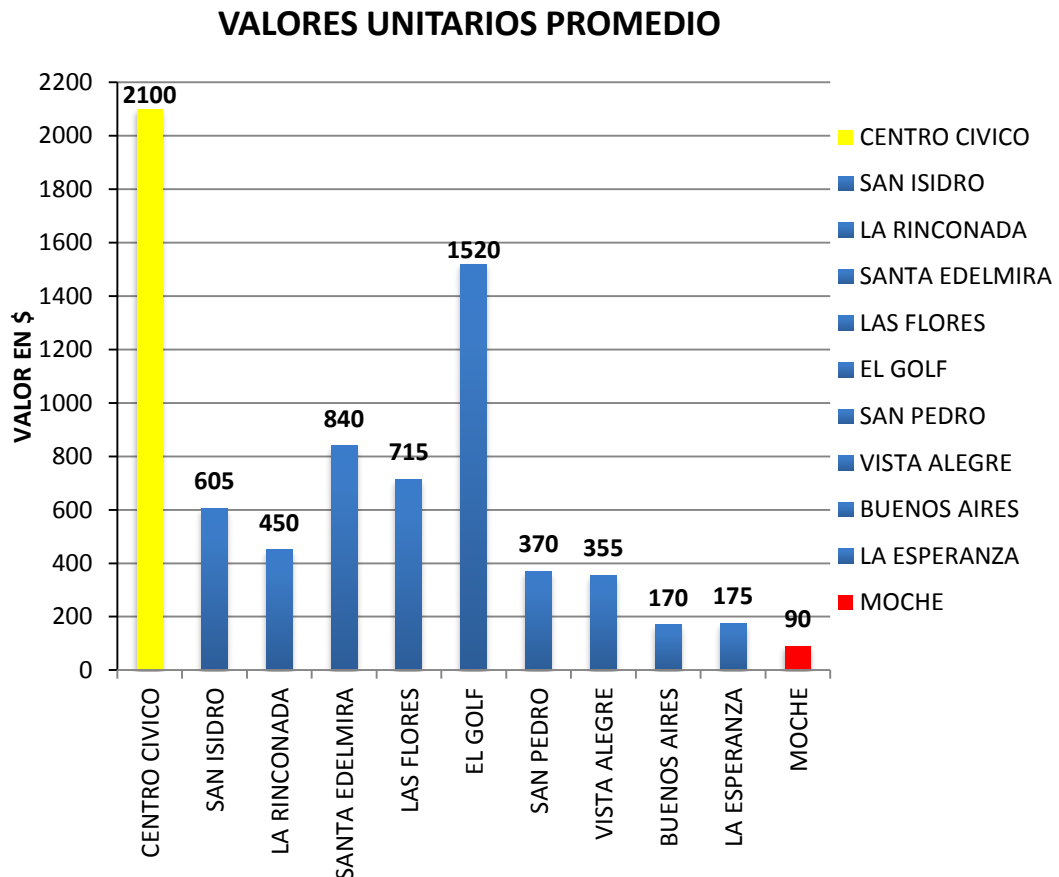
OFICINA REGISTRAL REGIONAL - REGION LA LIBERTAD
"O.R.R. - R.L.L."
Inscrito (a) Villa a que
este Título se refiere, en en la ficha N° 18765 del
Registro de PROPIEDAD de La Libertad
Trujillo 18 OCT 1996 Derechos S/ 55-50 cobrados
Según Arancel con Recibo N° 154782



Robert S. Zavaleta
Dr. Robert S. Zavaleta Negro
REGISTRADOR PUBLICO
PROPIEDAD INMUEBLE

V. DISCUSIÓN

- Tomando los valores unitarios de terrenos en el primer semestre del año 2015 son:



- Como se observa el valor del terreno más alto es el centro cívico de Trujillo.
- Con respecto al valor por metro cuadrado entre la Urb. El Golf respecto al valor por metro cuadrado entre Urb. El Golf y Centro Cívico de Trujillo este es del 20 % más.
- Con respecto al valor por metro cuadrado entre Urb. El Golf y Urb. San Isidro este del 250 % es decir 2.5 veces más.
- De lo analizado podemos concretar los siguiente factores que influyen en el Valores por m² de terreno varía dependiendo de:

- zonificación, que nos da a conocer el tipo de actividades que se realiza en la zona. Las zonas comerciales son las zonas con precios unitarios más elevados, por su obvia rentabilidad a corto plazo; luego le siguen las zonas residenciales, que son los lugares más tranquilos para el desarrollo familiar; siguiendo las zonas turísticas y ya finalmente encontramos a las zonas con densidades medias y bajas.
- Otro factor a destacar es la cercanía a ciertos inmuebles, encontrando así a los centros comerciales (mercados, tiendas grandes, terminales terrestres), que es un factor determinante al momento de ubicar un terreno para iniciar un negocio; centros educativos (escuelas, universidades, institutos), que son un valor agregado para estudiantes que buscan un lugar cerca de su institución; centros recreacionales (parques, complejos deportivos, áreas verdes), que llaman la atención a familias que tienen hijos pequeños o que buscan un terreno para vivir.
- Luego podemos encontrar también la ubicación exacta del terreno, los terrenos en esquinas son más valorizados por su vista hacia dos calles, lo cual es un gran valor agregado para los terrenos en zonas comerciales.
- El valor por m² de edificaciones en promedio entre año 2014 a lo que va del 2015 este se ha incrementados en 3.5 %.

VI. CONCLUSIÓN

- En este trabajo hemos aplicado el método de tasación directa mediante una hoja de cálculo de Excel insertando la tabla de valores unitarios oficiales de edificación actualizados y las tablas de depreciación publicados en el R.N.T. Para poder fiarnos de un cálculo automatizado como el que hemos diseñado, necesitamos disponer de una la documentación y previa inspección ocular del bien a valorar.
- Las ventajas que ofrece el sistema son evidentes. Tiene una buena usabilidad, ya que insertando de forma fácil las características del inmueble obtenemos el valor de mercado más probable. Su comprensión es sencilla, estando orientado a un público no profesional. Y se obtienen los resultados de una forma rápida y a un bajo coste.
- El cuadro del valor comercial de edificación se obtienen de los valores unitarios de edificación oficial publicados en el peruano el 31 de octubre de cada año y estos multiplicados por factores que son: Gastos Generales y Utilidades del 13 % y el impuesto del IGV del 18 %.
- Después de evaluar las variaciones de los valores unitarios de los terrenos, podemos llegar a la conclusión de que se mantiene un mayor valor por metro cuadrado en el Centro Cívico que en las zonas urbanizadas de Trujillo.
- De las zonas Urbanizadas el que tiene mayor valor por metro cuadrado es en la Urb. el Golf
- De los Distritos el que tiene mayor valor por metro cuadrado es en el Distrito de Víctor Larco Herrera.
- De los Distritos el que tiene menor valor por metro cuadrado es en el Distrito de Moche.
- Luego de comparar los valores de edificación en una misma zona, y con los mismos materiales nos llegamos a dar cuenta que solo existe una mínima diferencia de costos por metro cuadrado directo las que en

zonas Residenciales de clase media alta toman un valor agregado por su ubicación.

- Realizar valuaciones comerciales es de beneficio tanto para el vendedor como el comprador
- Puede hablarse de un procedimiento técnico de valoración que tenga una aplicación generalizada a cualquier clase de operación inmobiliaria, puesto que su cálculo depende de la experiencia del investigador.
- Los inmuebles no tienen un valor estable, estos varían en función a la oferta y a la demanda.
- No se puede hablar propiamente de que el precio de los productos urbanos responda a la utilidad efectiva que ellos generan. El valor de los inmuebles no es función exclusiva de su utilidad sino más precisamente, de su grado de escasez (o abundancia) en relación a su demanda.
- En la medida en que el suelo es único e irreproducible, y en consecuencia, escaso por naturaleza es el monopolio sobre él lo que genera valores diferenciados, de escasez, a lo largo de la estructura urbana.

UBICACIÓN	2015 / VALOR
CASO 1. MZ. O, LOTE 6. URB. SAN ISIDRO, I ETAPA, II FASE, INTERSECCIÓN CALLE 6 Y CALLE 26.	2015 \$ 132,000.00
CASO 2. CALLE LOS GRANADOS 420 DPTO. A-9 URB. 4TO PISO. CALIFORNIA	2015 \$ 42,425.00
CASO 3. URB. SANTA ISABEL - CALLE LAS HORTENSIAS N° 259 - 261. VIVIENDA 201.	2015 \$ 79,442.00
CASO 4. CENTRO POBLADO MENOR MIRAMAR, CALLE SAN ANDRES N° 647 MZ 7B. LOTE 11.	2015 \$ 21,000.00
CASO 5. URB. SAN ISIDRO, PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE LOTE 29 MZ K. CALLE 6	2015 \$ 63,000.00
CASO 6. JR. SAN MARTIN 693 - 699	2015 \$ 197,024.00
CASO 7. PROGRAMA DE VIVIENDA MANUEL AREVALO II ETAPA MZ. 32, LOTE 2	2015 \$ 38,246.00
CASO 8. CALLE LOS ZAFIROS MZ. 23 LOTE.17 URB. LA RINCONADA	2015 \$ 97,200.00

VII. RECOMENDACIÓN

- Realizar, inicialmente, una investigación a fondo con las diferentes fuentes de información disponibles en cada localidad, con el fin de formar un adecuado banco de datos, de las ventas realizadas u ofertadas, de todos los tipos de inmuebles, desde terrenos, casas, bodegas, oficinas, locales comercial, edificios habitacionales, etc. Así también del desarrollo del vecindario o zona habitacional, a través del tiempo. Esto parecerá tedioso y, hasta cierto grado, sería de mayor volumen de trabajo que el proceso de la valuación mismo, pero esto será, en los primeros trabajos a realizar, pues con la actualización constante del banco de datos minimizará el volumen de trabajo.
- Para realizar una buena valuación de dicho bien, se necesita cumplir con todos los formatos de análisis, los cuales serán analizados y comparados.
- Al utilizar las plantillas de campo se debe tener en cuenta los valores unitarios del terreno, tanto como la edificación, para que no haya alteración con los resultados comparados con la documentación del bien.
- Llevar un estudio exhaustivo de cada bien inmueble que sale a la venta.
- También debemos verificar apoyándonos de la documentación de la casa, que los valores dados por el propietario sean los correctos.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Autor: José Luís María Méndez Álvarez Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, Junio de 2010.
- Por Arq. Dimas Franco Sarabia, Diciembre de 2012.
- Análisis de métodos para la obtención del valor Neto de reposición de bienes inmuebles" México, D.F. Agosto de 2008)
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Catastro>
- <http://www.monografias.com/trabajos92/catastro-y-funciones/catastro-y-funciones.shtml>
- <http://ri.bib.udo.edu.ve/bitstream/123456789/1463/1/008-Tesis-Analisis%20de%20los%20diferentes%20tipos%20de%20Inmuebles.pdf>
- <http://www.civat.upv.es/pages/valoracion-tasacion-inmobiliaria-valencia-civat-tesis-doctorales.html>
- <http://www.arquitectosusco.org/pdfs/valores-unitarios-2014.pdf>
- <http://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/2/S2004701.pdf>

IX. ANEXOS

CUADRO DE DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO)

Año de Construcción: 1999 Antigüedad: 16

Material Predominante: Leñilla

Estado general: Buena Características

Depreciación: 17.00%

Título:

Partida N°: 03113293

Inscrita en: SUNARP, Zona registral N° V, sede

Departamento: La Libertad

Tasa de Cambio del Dólar a soles: 3.12

Casas habitación

1 Tiendas y depósitos

Edificios

Clinicas, hospitales, talleres, Industrias, cines, etc

2 Concreto

Ladrillo

Adobe

2 Muy Bueno

Bueno

Regular

Malo

Código: 4.2

Tabla: Tabla1

materiales para los valores

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	P.U. SOLES		P.U. comercial
MUROS Y COLUMNAS	PLACAS DE CONCRETO (e= 10x16 CM) ALBANILERIA ARMADA LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE	193.26	< > C	257.69
TECHOS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTAL	142.56	< > C	190.09
PISOS	PARQUET DE M.LAJAS CERAMICA NACIONAL LOSETA VENECIANA DE 40x40	81.28	< > D	108.38
PUERTAS Y VENTANAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO POLARIZADO	80.51	< > C	107.35
REVESTIMIENTOS	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO PINTURA LAVABLE	53.28	< > F	71.04
BAÑOS	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NAC DE COLOR	45.34	< > C	60.46
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	AGUA FRIA ,AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFASICA TELEFONO	51.5	< > E	68.67
COSTO EN SOLES DE LA EDIFICACION POR M2		647.73		863.68
COSTO EN DOLARES DE LA EDIFICACION POR M2		208.00		277.00

1	A
2	B
3	C
4	D
5	E
6	F
7	G
8	H
9	I

* Escoger las características en las persianas de la derecha

TABLAS DE DEPRECIACION

TABLA N° 1

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS **INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

TABLA N° 2

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	32	40	52	*
	Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Adobe	52	62	77	*
Más de 50 años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Adobe	57	67	82	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

TABLA N° 3

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN ELMATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS – OFICINAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	9	19	34	69
Hasta 10 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Adobe	59	69	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

TABLA N° 4

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA **EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, **EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO**, TALLERES**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Adobe	60	70	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

PLANTILLA DE CAMPO PARA DETERMINAR EL VUT

UBICACIÓN:							
PROPIETARIO:							
SERV. PUBLIC:	Pista	Veredas	Agua	Desagüe.	Alumbra	Teléfono	Cable-Internet
MED.AMB.ECOL:	Bueno		Regular		Malo		
SISTEMAS	NOBLE		RÚSTICO		APORTICADO		M. PORTANTE
MATERIALES	MUROS Y COLUMNAS	Albañilería armada	Albañilería confinada	Adobe tapial	Ladrillo o similar	pircado con mezcla de barro	
	TECHOS	losa aligerado de concreto armado	Calamina metálica	Madera con material impermeabilizante	Madera rústica o caña	sin techo	
	PISOS	Mármol nacional o importado	Madera fina o parquet	Loseta corriente o loseta vinílica	Cemento pulido	Tierra compactada	
	PUERTAS Y VENTANAS	Aluminio o madera fina	Ventanas de fierro o aluminio y puertas de madera selecta	Ventanas de fierro - aluminio y puertas contra-placadas de madera.	Puertas y ventanas de madera corriente.	Sin puertas ni ventanas	
	REVESTIMIENTOS	Mármol nacional o importado - madera fina	Superficie caravista enchapes en techos - o estucado de yeso	Enchape de madera o superficie de ladrillo caravista	Tarrajeo frotachado, yeso moldurado pintura lavable o pintado en ladrillo rustico.	Sin revestimiento en ladrillo, adobe o similar	
	BAÑOS	Baños completos de lujo	Baños completos nacionales o importados con mayólica	Baños con mayólica blanca parcial.	Baños blancos sin mayólica-sanitarios básicos de losa	Sin aparato sanitario básico	
	INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS	Aire acondicionado ,agua corriente y fría ,alarmas ascensores	Sistema de bombeo de agua potable, ascensor, agua caliente y fría.	Agua fría, caliente corriente monofásica o trifásica.	Agua fría corriente monofásica sin empotrar.	Sin instalación eléctrica.	
EST. DEL BIEN	MUY BUENO		BUENO	REGULAR		MALO	
OBSERVACIONES							