



UNIVERSIDAD
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL
PIRHUA

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ASPECTOS INFLUYENTES EN LA TASACIÓN DE INMUEBLES

Lucy Olaechea-Cunza

Piura, abril de 2019

FACULTAD DE INGENIERÍA

Departamento de Ingeniería Civil

Olaechea, L. (2019). *Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles* (Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título de Ingeniero Civil). Universidad de Piura, Facultad de Ingeniería. Programa Académico de Ingeniería Civil. Piura, Perú.



Esta obra está bajo una licencia

[Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura](https://repositorio.institucional.pirhua.edu.pe/)

UNIVERSIDAD DE PIURA
FACULTAD DE INGENIERÍA
PROGRAMA ACADEMICO DE INGENIERÍA CIVIL



Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el
Título de Ingeniero Civil**

Lucy Gabriela Olaechea Cunza

Revisor: Mg. Ing. Marina Farías de Reyes

Piura, abril 2019

A Dios

A mi madre Lucy Cunza, por todo su amor,
apoyo y ánimo para cumplir esta meta.

Prólogo

El presente TSP surge con el objetivo de comparar los distintos valores que existen en las tasaciones y los parámetros que influyen en el precio de un inmueble. Por otro lado también se toma en cuenta los conocimientos adquiridos en la práctica profesional de modo que permita realizar una comparación para mejorar el proceso de tasación.

La importancia de este TSP radica en sintetizar los fundamentos del análisis que debe efectuarse mediante distintos métodos para determinar la importancia de cada atributo en el valor del predio. Por otro lado, se demuestra cómo el proceso valuador es la base para fijar el valor de un bien que sirve de soporte para la toma de decisiones.

El primer capítulo recoge los conocimientos generales sobre las tasaciones o valorizaciones. En el segundo capítulo se describe las normas e instituciones que rigen la realización de una tasación, siendo una guía imprescindible el Reglamento Nacional de Tasaciones que rige lineamientos y procedimientos técnicos acordes producidos en el mercado de los bienes. En el tercer capítulo se describen los métodos de valuación más utilizados en la valuación de bienes inmuebles. En el capítulo cuarto se dan los alcances y pasos a realizar para desarrollar una valorización. Finalmente, en el capítulo quinto se detallan informes de distintos bienes inmuebles que fueron comparados y contrastados, teniendo cada uno peculiaridades intrínsecas que modifican su valor.

Resumen

Las valuaciones son utilizadas en diferentes actividades que realizan personas en la necesidad de conocer el valor de productos u objetos, ya sea para pagos de impuestos o transacciones de interés particular.

El objetivo de este TSP es poder hacer una comparación entre los diferentes valores de bienes inmuebles obtenidos mediante los distintos tipos de tasaciones solicitadas. Las tasaciones utilizadas en el sector inmobiliario representan un punto de partida si se desea invertir, ya que brinda resultados basados en la economía, que a la vez analiza la dinámica de precios a lo largo del tiempo y resalta los factores de importancia en el valor del metro cuadrado de un inmueble.

Al desarrollar este trabajo se hizo uso de métodos y normativas reguladas por el Reglamento Nacional de Tasaciones. Se tuvo en consideración las variaciones económicas, la demanda, valores actuales e históricos que tiene relación con la situación actual económica y con la fecha en la que se realizó la inspección del bien inmueble.

En el capítulo 4 se describe los pasos a seguir para realizar un informe de tasación de un inmueble que puede ser utilizado para fines diversos y que son en su mayoría realizado para créditos hipotecarios. Se debe tener en cuenta que la experiencia en el campo de las tasaciones es muy importante ya que el valor estimado debe reflejar el precio real del inmueble pretendiendo eliminar elementos que lleven a valorar el inmueble con subjetividad.

Valorizar un inmueble requiere un trabajo técnico que reduzca los factores que puedan distorsionar el valor, para lo cual advierte considerar razonamientos, visitas in situ y cálculos que permitan determinar el valor del inmueble en cuestión.

Tabla de contenido

Introducción	1
 Capítulo 1 Conceptos generales.....	3
1.1. Los inmuebles y la valorización inmobiliaria	3
1.2. La tasación inmobiliaria	4
1.2.1. Conceptos generales	5
1.2.2. Criterios de valoración	6
1.2.1.1. Variables explicativas	7
1.2.3. Principios y definiciones	7
1.3. Tipos de valor.....	8
1.3.1. Valor de mercado	9
1.3.2. Valor máximo legal	9
1.3.3. Valor administrativo.....	9
1.3.4. Valor de reemplazamiento.....	10
1.3.5. Valor catastral.....	10
1.3.6. Valor hipotecario	11
1.3.7. Valor de expropiación	11
1.3.8. Valor por comparación.....	11
1.3.9. Valor de repercusión del suelo	11
1.3.10. Valor por actualización	12
 Capítulo 2 Normas y organismos intervinientes	13
2.1. Legislación vigente: Reglamento Nacional de Tasaciones	13
2.2. El catastro.....	13
2.3. Nociones básicas de planeamiento urbano.....	14

2.4. Registro de la propiedad SUNARP	14
2.5. Otras normativas aplicadas a la realización de una tasación	15

Capítulo 3 Métodos de valuación..... 17

3.1. Métodos de valuación	17
3.1.1. Método comparativo	18
3.1.1.1. Factores de influencia en la valuación por comparación.....	18
3.1.1.2. Tablas de porcentajes para el cálculo de depreciación	21
3.1.2. Método de capitalización de rentas	23
3.1.3. Método de coste de reposición.....	24
3.1.3.1. Coste de reposición bruto	24
3.1.3.2. Coste de reposición neto.....	25
3.1.4. Método de valor residual.....	26
3.1.4.1. Método residual estático.....	26
3.1.4.2. Método residual dinámico	27
3.2. Valuaciones catastrales	28
3.3. Criterios, finalidad y uso de los diferentes métodos	29
3.4. La depreciación del valor de la tasación.....	30
3.5. Valuación hipotecaria	33

Capítulo 4 Informe de tasación de un inmueble..... 35

4.1. Etapas de una tasación	35
4.1.1. Información sobre el terreno	35
4.1.2. Información sobre las construcciones	36
4.1.3. Inspección ocular a la zona del inmueble a tasar y la de las muestras.....	36
4.2. Bases para la tasación	38
4.2.1. Influencia de las dimensiones	38
4.2.1.1. La superficie	38
4.2.1.2. Dimensiones lineales	38
4.2.1.3. Proporción relativa de las dimensiones	39
4.2.2. Lotes a tasar	40
4.2.2.1. Calidad de vista	40
4.2.2.2. Drenaje	40
4.2.2.3. Características del vecindario.....	41

4.2.2.4.	Demanda y oferta.....	41
4.2.2.5.	Tiempo de comercialización.....	41
4.2.2.6.	Usos	42
4.2.2.7.	Estacionamiento.....	42
4.2.3.	Contenido del informe.....	42
4.2.4.	Identificación de los elementos integrantes de la tasación.....	43
4.2.4.1.	Identificación del solicitante y finalidad de la tasación.....	43
4.2.4.2.	Localidad y entorno	43
4.2.4.3.	Descripción de la superficie del terreno	44
4.2.4.4.	Características del edificio.....	44
4.2.5.	Descripción económica y jurídica del inmueble	44
4.2.6.	Análisis de mercado	45
4.2.6.1.	Obtención de la información. Fuentes y homogenización de valores.....	45
4.2.7.	Datos y cálculo de valores técnicos.....	46
4.2.8.	El valor de la tasación	46
4.2.9.	Documentación anexa al informe.....	47
4.2.10.	Cuaderno de trabajo para las valuaciones	47
4.2.10.1.	Hojas de trabajo	48
4.2.10.2.	Inspección exterior.....	50
4.2.10.3.	Inspección interior	50

Capítulo 5 Comparación del valor del inmueble entre los distintos tipos de tasación..... 51

5.1.	Caso de un local comercial	51
5.1.1.	Hoja resumen de la valuación	51
5.1.2.	Informe de valuación comercial del inmueble	52
5.2.	Caso de departamentos.....	58
5.2.1.	Hoja resumen de valuación	58
5.2.2.	Informe de valuación comercial del inmueble	59
5.3.	Caso de terrenos rústicos.....	64
5.3.1.	Hoja resumen de valuación	65
5.3.2.	Informe de valuación comercial del inmueble	68
5.4.	Caso de hoteles.....	75
5.4.1.	Hoja resumen de valuación	75

5.4.2. Informe de valuación comercial de inmueble	78
5.5. Caso cliente independiente	88
5.5.1. Hoja resumen de valuación	89
5.5.2. Informe de valuación comercial del inmueble	89
Conclusiones	101
Recomendaciones	103
Referencias bibliográficas.....	105
Anexos	107
Anexo 1. Cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones para la sierra. ..	109
Anexo 2. Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes para la sierra.	111

Lista de tablas

Tabla 1.	Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para casas habitación y departamentos para viviendas incluido los ubicados en edificios.....	21
Tabla 2.	Porcentajes para el cálculo de depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para tiendas, depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubes sociales o instituciones.	22
Tabla 3.	Porcentajes para cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para edificios-oficinas.....	22
Tabla 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 y talleres:	23
Tabla 5.	Ejemplo de análisis de mercado en una valuación.....	45

Introducción

El principal objetivo de las valorizaciones es definir el valor de un bien inmueble que consta, en la mayoría de casos, del suelo y la edificación, esto se logra mediante diferentes métodos que pueden afectar directamente en su valor, también quedan determinadas por el tipo de valorización. Se precisa tener conocimientos de construcción y arquitectura para evaluar la edificación, como también conocer los factores relacionados a la ubicación y urbanismo de la zona, entre otras características ligadas a la propiedad.

La valorización es un proceso de cálculo de un valor económico mediante técnicas y métodos que buscan obtener un valor objetivo, teniendo en cuenta las características intrínsecas del inmueble y de su entorno, teniendo presente la correlación que existe con el mercado inmobiliario. Los valores inmobiliarios quedan afectados por el entorno territorial a diferentes niveles como es el social medio ambiental, económico, etc. Cada lugar y ciudad posee características específicas que son marcadas por agentes políticos y sociales, creando una diferencia entre unos y otros.

El valor real es aquel que se trata de establecer con diferentes metodologías y técnicas compone la disciplina profesional de las tasaciones inmobiliarias, sean terrenos, lotes urbanos, bienes inmuebles u otros.

El método más utilizado es el método de comparación el cual viene fijado por la oferta y demanda del mercado inmobiliario en una economía de libre mercado, siendo el procedimiento más conveniente para evaluar el valor en términos económicos.

Capítulo 1

Conceptos generales

1.1. Los inmuebles y la valorización inmobiliaria

La valorización consiste en estimar en justa medida, analizando cualidades, características y el medio en que se mueve la traducción económica del bien a valorar, es decir su precio.

“Los bienes inmuebles: son aquellos que no se pueden mover de un lugar a otro” (Código Civil, 1991).

Dentro de los bienes inmuebles interesan los bienes inmuebles que se pueden valorar y son, según el Reglamento Nacional de tasaciones:

- Viviendas.
- Edificios en proyecto, en construcción o en acabados.
- Estacionamientos.
- Locales comerciales.
- Oficinas.
- Almacenes.
- Terrenos.
- Edificios comerciales.
- Concesiones

Dentro del concepto de las valorizaciones inmobiliarias se debe tener en cuenta el tipo y finalidad, ya que estas determinaran la forma de cálculo y normativa de aplicación sobre las mismas. De esta manera se encuentran:

1. Valorizaciones comerciales en general:

Sus fines son particulares y se utilizan para la determinación de repartos en empresas en disolución, herencias o transacciones comerciales como son la compra-venta de inmuebles.

2. Valorizaciones con fines hipotecarios:

Son las que sirven como garantía hipotecaria de préstamos que son respaldos de títulos hipotecarios emitidos por entidades financieras.

3. **Valorizaciones catastrales:**

Este tipo de valorizaciones lo realiza el Catastro basándose en los criterios establecidos en la normativa legal, partiendo de una ponencia de valores obtenidos previamente y utilizando los módulos base fijados por Ley. Las valoraciones catastrales tienen los siguientes fines:

- Cálculo del impuesto predial.
- Declaración de impuestos tal como es el impuesto de transacciones patrimoniales, calculado conforme a un porcentaje del valor catastral del inmueble.
- A veces el valor catastral se usa con fines de expropiación.

4. **Valorizaciones para seguros:**

Son valorizaciones puramente técnicas, donde no se cotiza el valor del mercado, sino el costo de construcción. En este caso no intervienen los valores del suelo.

5. **Otras valorizaciones administrativas:**

Son aquellas que la administración actúa con métodos y sobre todo con valores propios en aplicación de su normativa específica.

La valorización de los bienes inmuebles, cuenta con gran relevancia en la sociedad actual dado que es el componente más significativo del patrimonio. Asimismo, suele ser una de las vías más importantes para la recaudación tributaria.

1.2. **La tasación inmobiliaria**

La tasación, también llamada informe de valorización, es un documento oficial emitido y firmado por el responsable de su realización, un profesional competente y cuyo fin es el de fijar de forma justificada el valor de un bien según unos criterios anteriormente determinados, desarrollando una metodología adecuada según la normativa vigente.

Existen diferentes razones para solicitar una tasación, como son: que exista una operación compra-venta de un bien inmueble; que se solicite por razones distintas a la compra-venta, tal como herencias, transacciones, capital de una empresa; es necesario que se disponga de suficientes datos para realizar un comparativo y una estimación del precio de suelo.

La tasación expone de forma cuantitativa las cualidades funcionales del bien en función de las condiciones que impone el mercado en el lugar y el momento en que se realiza, además de otras consideraciones técnicas y legales.

La tasación estará sometida a la legislación vigente del Reglamento Nacional de Tasaciones y deberá respetar sus criterios y concretarlos en cada caso. La tasación queda reflejada en un informe. El valor que se certifica a través del informe será responsabilidad del profesional que lo firme. No es subjetiva por el tasador sino que está sujeta a una estricta normativa legal que fija criterios y metodologías para realizarla.

En la tasación se refleja un valor de inmueble mediante un informe que puede contener observaciones sobre características particulares o indicar también la falta de

documentación u observaciones que deben levantarse para que el valor calculado sea el más próximo para la finalidad requerida del informe de tasación.

Para valor de un inmueble se pueden aplicar diferentes criterios, dependiendo primordialmente de la finalidad y tipo de inmueble. Las variables que afectan la tasación son:

- El valor propiamente dicho.
- El bien a valorar.
- La fecha de la tasación.
- Finalidad concreta de la tasación.

El valor de una tasación va a ser variable, por ejemplo, para una valorización hipotecaria se certifica la garantía del inmueble para la entidad de préstamo que concederá un crédito, en caso se produzca el incumplimiento del pago y la entidad tendrá derecho de quedarse con el bien. El valor para la garantía hipotecaria normalmente coincidirá con su valor de mercado o en ocasiones no.

Hay que tener en cuenta que el precio de venta de un inmueble no es siempre un valor de mercado si este precio se encuentra bajo situaciones excepcionales que incrementen o reduzcan el valor por razones no inherentes al propio inmueble. Existen circunstancias subjetivas que lo harán variar, por ejemplo, si al vendedor le urge vender su propiedad o cuando el comprador tiene un interés particular en ese bien. En cualquiera de las circunstancias existen aspectos ajenos al inmueble que modifican su valor, pero que no intervienen en el valor de mercado.

De cualquier forma, hay que tener en cuenta que el valor de la tasación es un valor relativo, puesto que no existe una regla fija que estipule el valor, sino que los datos en los cuales se basa son comparativos y van a estar aumentados o aminorados según el criterio del tasador, en función de la experiencia, conocimiento del mercado y número de variables que se tome. Esta subjetividad debe ser reducida al mínimo.

En conclusión, la tasación viene a ser la valorización de un bien inmueble en función de unos criterios establecidos por uso de la misma, que es realizada por profesionales independientes que actúan de forma objetiva. Usualmente, el fin último suele ser valorar la garantía de un préstamo hipotecario.

1.2.1. Conceptos generales

Tasar es valorar un inmueble calculando su costo actual teniendo en cuenta el tipo de inmuebles, uso y calidad, depreciándose de ser necesario en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

Existen distintos métodos para realizar la tasación: el del coste, el de comparación y el de capitalización de rentas, que permite obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento. Cada uno de los métodos posee requisitos y normas que deben ser cumplidos para ser aplicables, estas se encuentran en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

El método más utilizado para las tasaciones de viviendas es el método de comparación, que tiene como requisito imprescindible la existencia de un mercado representativo del cual se pueda extraer datos suficientes de transacciones actuales y disponer de información adecuada que elimine o reduzca la especulación.

Para obtener el valor numérico por el método de comparación se distinguen cualidades y características del inmueble tasado y se analiza el segmento del mercado comparable del cual se obtiene datos concretos de negocios reales u ofertas y los precios con los que se realizó la transacción. Del segmento de mercado seleccionado se reduce a una muestra representativa, obviando ofertas que no se encuentren en concordancia con el grupo, es decir, se eliminan las ofertas especulativas. Por último se establece el valor de la propiedad en función de los precios homogenizados.

El valor del inmueble se obtiene como resultado de dotar a una superficie el valor unitario por metro cuadrado. En el caso de viviendas situadas en edificios multifamiliares se aplica únicamente la parte proporcional del valor de terreno que le corresponde al inmueble tasado o departamento.

Existen diferentes fines que se le puede dar a la tasación, estos pueden ser:

- Créditos hipotecarios.
- Compra – venta de inmuebles.
- Créditos con garantías.
- Capital de aporte para la formación de empresas.
- Reestructuración y liquidación de empresas.
- Seguros y reservas técnicas.
- Expropiaciones de inmuebles.
- Particiones testamentarias.

La mayor parte de las tasaciones se realizan en viviendas para financiar la compra de un inmueble, constituyendo una garantía hipotecaria. Es por tanto que la tasación alcanza su desarrollo máximo en el campo financiero y asegurador.

Sea la finalidad requerida es necesario realizar una tasación, por otro lado también se puede realizar una tasación a modo informativo para asesoramiento en caso de querer conocer el valor de un objeto en venta, herencia, a efectos fiscales, valoración de patrimonio de empresas o cualquier otro requerimiento que un cliente pueda necesitar.

1.2.2. Criterios de valoración

En primer lugar se tiene que tener claro que la valorización es una estimación que establece el valor orientativo de un inmueble mediante la comparación con otros inmuebles del mismo tipo y zona.

1.2.1.1. Variables explicativas

“Las variables explicativas son en gran parte la descripción del inmueble detallada en la memoria descriptiva del informe de tasación. Son variables cualitativas, como por ejemplo: el número de pisos de un edificio, el número de habitaciones en un departamento o la distribución de las áreas en el mismo” (Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, 2016).

Por otro lado también existen las variables directa e inversamente proporcional que están referidas al valor del inmueble, por ejemplo el precio del inmueble puede depender directamente de una variable, esto significa, que al incrementar la incidencia de esta variable el precio del inmueble aumentará, e igualmente sucederá con la variable inversamente proporcional, a mayor incidencia de la variable el valor del inmueble será menor o viceversa, estas variables pueden ser años de antigüedad, materiales utilizados en la construcción, etc.

1.2.3. Principios y definiciones

“Las entidades financieras que requieran servicios de tasaciones y cuando se valore para cualquier finalidad se deberá hacer aplicando los siguientes principios” (Orden ECO, 2003):

1. Principio de mejor y mayor uso:
Este principio define el valor de un inmueble susceptible a ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, o dicho de otro modo, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable con la intensidad que permita el mayor valor.
2. Principio de anticipación:
Según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previamente proporcionara en el futuro.
Se tiene que hacer una proyección de futuro dependiendo de la vida útil que le queda al edificio.
3. Principio de finalidad:
Según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
4. Principio de probabilidad:
Según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

5. Principio de proporcionalidad:
Según el cual los informes de tasación se elaboran con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como singularidad en el mercado.
6. Principio de prudencia:
Según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
7. Principio de sustitución:
Según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.
8. Principio de temporalidad:
Según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo. Hay que realizar actuaciones del valor, ya que variará a lo largo del tiempo es una o múltiples de sus características.
9. Principio de transparencia:
Según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentos utilizados.
10. Principio del valor residual:
Según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Por otro lado, el informe de tasación debe ser redactado con veracidad y transparencia e indicar explícitamente y de forma notoria si la tasación se ha realizado o no de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La fecha de emisión de un informe de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien.

1.3. Tipos de valor

Los bienes inmuebles, y especialmente en su valoración, cuentan con gran relevancia en la sociedad actual dado que es el componente más significativo del patrimonio. Asimismo este suele ser una de las vías más importantes para la recaudación tributaria.

1.3.1. Valor de mercado

Es el precio más probable que un comprador potencial, perfecto conocedor del bien inmueble, estaría dispuesto a pagar libremente en un momento determinado.

“Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediando una adecuada comercialización, y suponiendo la existencia de al menos un comprador potencial y correctamente informado de las características del inmueble, suponiendo que ambos, comprador y vendedor actúan libremente y sin un interés particular en la operación” (Gonzalez, Turmo de Padura, & Villalonga, 2006).

El valor de mercado también se denomina valor de realización, valor equitativo, valor modelo o valor real. El valor de mercado es el que se obtiene por comparación con valores inmuebles y es el menor de los obtenidos por el método de comparación, el método de capitalización de rentas esperadas, y los métodos residuales.

El valor de mercado se puede obtener mediante tres métodos:

- Método de comparación: calcula el valor comparando los datos de inmuebles de similar características al que se tasa y homogenizando las diferencias existentes.
- Método de capitalización: calcula el valor actual que se obtiene capitalizando las tasas de mercado del beneficio neto atribuible al inmueble. Para inmuebles arrendados equivale a la renta neta existente a la fecha de la valoración.
- Métodos residuales: calculan el valor del mercado a partir del valor actual que se puede pagar por un inmueble, considerando que su inversión proporcionara una rentabilidad adecuada a su riesgo.

La obtención del valor del mercado presenta grandes dificultades cuando la oferta es pequeña o existen pocas transacciones.

1.3.2. Valor máximo legal

“Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública según la norma específica que le sea aplicable” (Compañía hispana de tasaciones y valorizaciones S.A, 2012).

1.3.3. Valor administrativo

Es el que deriva de una disposición de las administraciones públicas cualquiera que sea su rango legal. Se divide en:

- Valor urbanístico: es el que resulta de aplicar las normas y criterios de la Ley de Suelo u otra legislación urbanística vigente sobre el suelo urbanizable a efectos expropiatorios.

- Valor de expropiación: es el que establece la Ley para la expropiación del terreno y de la construcción.
- Valor catastral: es el que se determina por la normativa técnica específica del cálculo. Es un valor fiscal con el que se establecen las bases imponibles de los tributos que afectan a los bienes inmuebles.
- Valor fiscal para entidades financieras: es el que tiene una propiedad inmobiliaria a efectos impositivos en función de los criterios legales preestablecidos.

1.3.4. Valor de reemplazamiento

Se define como el equivalente al costo que supondría construir o reproducir un bien inmueble a precios actuales, deduciendo la depreciación por su estado actual y añadiendo el valor de terreno.

La depreciación incluye la depreciación física (antigüedad, uso, función, conservación y estado), funcional (uso), económica (entorno) y urbanística. Se define por tanto:

- La depreciación física es toda la pérdida de valor hasta la fecha de la valorización, está dada por la antigüedad, estado de conservación y duración de los elementos que integran el inmueble.
- La depreciación funcional es la pérdida de valor causada por la defectuosa adaptación del inmueble a la función que se destina.

Puede ser calculada de dos formas:

- Valor de reemplazamiento bruto: valor sustituido por uno nuevo. Se obtiene por la suma de inversiones necesarias para reemplazar en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características. Resulta de sumar el valor del mercado del terreno en el que se está edificando y el de cada uno de los gastos necesarios para construir el edificio en la fecha de la valoración con las mismas características y con tecnología y materiales de construcción actuales.
- Valor de reemplazamiento neto: ajuste del valor a la situación real que presenta en la fecha de la valoración. Resulta por tanto de deducir del valor de reposición bruto la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

1.3.5. Valor catastral

Se define como: "La base de tributación para el Impuesto Predial de los inmuebles determinada en función del valor total que representan el suelo y las inversiones realizadas en cada inmueble" (República del Perú, 2004).

"El valor catastral es un valor objetivo, determinado para cada inmueble a partir de los datos en el catastro inmobiliario. Está integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones" (Pulet, 2019).

1.3.6. Valor hipotecario

“Se define como el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes en su determinación no se incluirán los elementos especulativos” (Pulet, 2019).

Es un valor administrativo, determinado objetivamente según los datos que existen en el catastro inmobiliario sobre el bien inmueble. Se usa a efectos de la contribución urbana sobre impuestos derivados de la administración pública.

El precio se obtiene a través de un procedimiento estipulado según el Reglamento Nacional de Tasaciones.

1.3.7. Valor de expropiación

El valor de expropiación surge y se regula a través de la Ley de Expropiación y es la cuantía de indemnización a que da lugar al verse obligado a ceder un bien determinado.

En primer lugar hay que tener claro que nadie puede ser privado de la propiedad si no es por razón de utilidad pública o interés social, previa valorización y pago de los bienes expropiados, incrementados en un porcentaje en razón por indemnización por afección.

1.3.8. Valor por comparación

“Como su propio nombre indica, se trata de un valor calculado y analizando previamente un segmento del mercado inmobiliario de bienes comparables y tasaciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, todo ello neto de gastos de comercialización. Su relación con el valor de mercado no precisa de más comentario” (Pulet, 2019).

1.3.9. Valor de repercusión del suelo

Es el valor obtenido de dividir el valor del suelo por la superficie total construida o construible en un inmueble se expresa en soles/m² construido y se calcula en base al uso óptimo del suelo atendiendo a la máxima edificabilidad y tipología edificatoria posible.

Su cálculo se hace por metro residual y para ello se requiere el conocimiento de los valores de mercado de elementos similares y el costo de construcción de inmuebles.

1.3.10. Valor por actualización

“El valor se obtiene por el sumatorio de los flujos de caja actualizados que traigan causa del inmueble. Es uno de los más utilizados cuando se valoran bienes ligados a una actividad económica o a su alquiler. Sin embargo, los resultados suelen diferir mucho en función de las variables actuariales que se tomen, ya que deben tenerse en cuenta tanto los flujos de caja futuros. Un valor estimado de reversión, siempre subjetivo y elegir un tipo de descuento de la actualización, que tiene una alta dosis de subjetividad. Se podría defender que en su formación incide también el uso que se le da al inmueble, pero lo cierto es que son las mismas variables analizadas las que dependen del uso, por lo que la mera determinación del mejor uso vuelve a ser un elemento muy subjetivo” (Pulet, 2019).

Capítulo 2

Normas y organismos intervinientes

En esta actividad existen varios organismos e instituciones que controlan o regulan directamente la actividad valuatoria en Perú quienes norman estas actividades apegadas al derecho y al valor correcto.

2.1. Legislación vigente: Reglamento Nacional de Tasaciones

El reglamento Nacional de Tasaciones creado por el ministerio competente de Vivienda, Construcción y Saneamiento RM N° 172-2007- Vivienda del 07/05/2007 y N° 266-2012 del 28/11/2012, modificadas con RM N° 424-2017- Vivienda del 03/11/2017.

La estructura del Reglamento Nacional de Tasaciones comprende X títulos y dos anexos, siendo los títulos que interesan los siguientes:

- Título II: Tasación de predios urbanos.
- Título III: Tasación de predios rústicos, predios eriazos y otros bienes agropecuarios.
- Título IV: Tasación de servidumbres y usufructos.
- Título VII: Tasación de bienes inmuebles en los procesos de adquisición o expropiación.

El objetivo de la RNT es: “establecer criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes muebles, intangible e inmuebles. Su alcance es nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho privado” (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016).

2.2. El catastro

“El catastro es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Vivienda en el que se describen los inmuebles rústicos y urbanos. La descripción catastral de los inmuebles comprenderá sus características físicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y referencia catastral, la superficie, uso, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, el valor catastral y el titular catastral” (Ley catastro inmobiliario, 2004).

En el catastro inmobiliario se puede obtener los siguientes datos:

- Uso según planeamiento.
- Año de edificación en el caso de existir alguna.
- Límites del inmueble.
- Superficie.
- Valor de catastro.

2.3. Nociones básicas de planeamiento urbano

“Los aportes reglamentarios tienen base legal en la Ley N° 29090 define la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, redes para la distribución de gas y redes de comunicación, precisa que esta transformación del terreno exige aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación publica, para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)” (Francia, 2015).

Se puede definir como suelo urbanizable aquel que aunque no dispone de infraestructura y servicios puede hacerlo en un futuro, ya que sus características lo permiten, según se recoge en el planeamiento.

El suelo urbano es aquel que no requiere de ninguna otra actuación previa de transformación urbanística, sino que directamente se puede construir. Es suelo ordenado y cuyo desarrollo viene facilitado por la aplicación directa de las aplicaciones propias del plan general de cada ciudad o municipio, a través de ordenanzas.

2.4. Registro de la propiedad SUNARP

El registro tiene por objeto la inscripción de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles. El registro sirve para inscribir y dar publicidad.

A nivel de tasación inmobiliaria, el registro de la propiedad aporta a través de un certificado datos de suma importancia para definir el estado del inmueble, así como las características y limitaciones que pueda tener. Los datos que aporta el registro de la propiedad son:

- Titularidad del bien.
- Naturaleza del inmueble, rustico o urbano.
- Linderos.
- Superficie.
- Cargas del inmueble: fiscales, civiles o urbanísticas.
- Servidumbres que le afectan.

Para acceder al registro de la propiedad no hace falta tener alguna vinculación directa con el inmueble, se debe disponer de los datos registrales mínimos como: tomo, libro y número registral. El registro de la propiedad es una oficina pública que recoge los cambios que afectan a la propiedad de inmuebles, sus cargas y la titularidad.

Una copia simple registral es un documento expedido por la SUNARP en el que se declara la situación de cargas respecto al bien. La copia simple proporciona información breve y concisa sobre la situación jurídica del inmueble. En el registro se inscriben, además de las escrituras de compra-venta y de la constitución de hipotecas, la escritura de declaración de fábrica y división horizontal.

2.5. Otras normativas aplicadas a la realización de una tasación

- Código civil peruano, Decreto Legislativo N°295 y sus modificaciones.
- Ley de tributación municipal Decreto Legislativo N°776, 30-12-1993.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda.
- Reglamento Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, el procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y sus modificaciones (Título I).
- Ley N°29090 y su reglamento de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- Ley N°27117, Ley general de expropiaciones.
- Ley de desarrollo y complementaria de la formación de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicio básico, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N°28687.
- Ley general del sistema nacional de bienes estatales, Ley N°29151.

Capítulo 3

Métodos de valuación

3.1. Métodos de valuación

De forma independiente al Reglamento Nacional de Tasaciones que es de obligado cumplimiento para la realización de las valuaciones, los métodos tradicionalmente usados para realizar las mismas han sido:

- Método comparativo.
- Método de capitalización de rentas.
- Método de coste de reposición.
- Método residual.

Cada tipo de tasación, en función de su fin (catastral, hipotecario, comercial, etc.) va a venir condicionada por un método de ejecución, pero como las tasaciones hipotecarias son las que marcan el campo a seguir y las que más se realizan, son los métodos que establecen la legislación propia de estas tasaciones los que tienden a ser utilizados como métodos generales.

El Reglamento Nacional de Tasaciones marca las pautas a seguir para el cálculo del valor y el método a usar para las distintas tasaciones según los usos a los cuales se destinan.

La ley recoge métodos antes definidos como métodos técnicos de valuación utilizables para realizar la tasación. Estos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario, etc. El valor de tasación será el siguiente:

- En inmuebles en construcción: el valor inicial más el importe de las certificaciones de obra en la medida en que se vayan pagando y respondan a una efectiva realización de las mismas.
- En inmuebles terminados: ligados a una actividad económica se calculará el valor de comparación, por actualización y de reemplazo neto, tomando como valor de tasación el menor de ellos. En el resto de inmuebles el valor de tasación será por comparación. Cuando su cálculo no pueda ser realizado se tomará el valor de actualización teniendo en cuenta lo previsto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y si el cálculo no fuera posible, el valor de cálculo será como máximo el de reemplazamiento neto.

En la práctica valorativa los métodos comúnmente utilizados son el método comparativo, el método de capitalización de rentas y el método del coste. Todos estos métodos serán desarrollados en el presente capítulo.

3.1.1. Método comparativo

Este método se basa en la comparación de bienes similares. Consiste en encontrar bienes de precio y valor conocido, de magnitudes y características similares al que se desea comprar.

Su fundamento es el principio de sustitución y se usa para obtener el valor de mercado de toda clase de inmuebles, excepto edificios ligados a explotación económica. Para la aplicación de este método se requiere de:

- Definir las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor. Por ejemplo, edificios de valor histórico se tendrá en cuenta elementos de la edificación y arquitectura que le confieran ese carácter.
- Analizar el segmento de mercado inmobiliario a través de inmuebles comparables con precios de compra-venta. En los inmuebles comparables se deberá tener en cuenta la localización, uso, tipología, etc.
- Seleccionar y clasificar la información desechando los valores que presentan altos niveles de desviación. De las muestras obtenidas se sacará un valor representativo de los precios de los inmuebles comparables, desechando o corrigiendo posibles precios que presenten desviación por precios anormales. Se trata de homogeneizar los precios unitarios, atendiendo a la fecha de obtención y a las características a comparar.
- Homogeneizar los datos obtenidos, recolectando datos del entorno.

Para poder utilizar este método es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que exista un mercado inmobiliario representativo y comparable.
- Disponer de al menos 3 transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación de mercado.
- Disponer de datos suficientes que permitan identificar parámetros comparables y adecuados.

Hay que reconocer las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor y seleccionar entre el análisis obtenido de la muestra representativa los mejores datos que se ajusten a la situación, desechando aquellos que muestren una desviación.

3.1.1.1. Factores de influencia en la valuación por comparación

La utilización del método de comparación va a exigir que se definan las cualidades y características que influyen en el valor del inmueble. Hay que distinguir entre las características que influyen en la base de selección y

aquellos otros valores que van a ser considerados y valorados en la fase de homogenización de los testigos comparados.

Las características exigibles para la selección de inmuebles comparables deben cumplir al menos un número de características idénticas, estas características son las que intervienen en el proceso de selección de datos a comparar y son las siguientes:

- Uso del inmueble: para poder comparar la coincidencia debe ser absoluta. No tiene ningún sentido comparar viviendas con naves industriales u oficinas.
- Tipologías: no se consideran comparables edificios que sean de diferente tipología, aunque tengan el mismo uso, pero muchas veces existe relaciones entre mercados de tipologías diferentes. Es diferente comparar un departamento y una vivienda unifamiliar. Es recomendable no comparar inmuebles del mismo uso y diferente tipología. Por ejemplo: locales de oficinas situadas en edificios exclusivos con locales situados en edificios de vivienda.
- Situación: se consideran datos que proceden de la infraestructura y de equipamiento disponible en la zona de análisis como es la facilidad de acceso, así como la demanda. En distintas zonas se puede encontrar precios muy diferentes siendo los inmuebles a comparar semejantes debido al valor del terreno.

Estos factores suelen variar a lo largo del tiempo, en una situación dinámica.

Fecha de transacción: se considera adecuado tener una base de datos con antigüedad máxima de 1 año, y en el caso de zonas rurales con muy poca cantidad de transacciones se puede ampliar el periodo hasta 2 años. También hay que tomar en cuenta los sucesos que ocurren como son los “booms” inmobiliarios, ya que los precios en estas situaciones pueden alterar considerablemente el mercado en poco tiempo.

Para la homogenización de ejemplares obtenidos habrá que aplicar una serie de factores que hagan más igualitarios los valores numéricos obtenidos. Estos factores pueden depender en gran medida de los inmuebles valorizados.

Características comunes a todos los inmuebles

- Edad del terreno.
- Superficie construida del inmueble. La superficie va a determinar el valor de la tasación, ya que resulta de multiplicar precios unitarios por la superficie total.
- Modificaciones y mejoras, influyen en gran medida en su valor. Remodelaciones que tienen que ser valoradas.
- Calidad constructiva, materiales y procedimientos.
- Estado de uso y conservación del inmueble.
- Precio de la oferta de compra-venta real.

- Fuente de información de la que se obtienen los otros inmuebles comparables. Dependiendo de la fuente se tendrá sesgos de importancia variable que deben ser corregidos.

Características específicas de cada tipo de inmueble

- Viviendas:
 - Número de piso en el que se encuentra respecto al edificio.
 - Existencia o no de ascensores.
 - Numero de dormitorios y baños en relación de su superficie.
- Locales comerciales:
 - Atractivo comercial del entorno donde se encuentra.
 - Atractivo comercial del propio local.
 - Características de acceso.
 - Forma del local.
 - Relación fachada-fondo.
 - Acabado del local.
- Naves industriales:
 - Situación de la nave con respecto a la zona industrial.
 - Situación propia de la zona industrial.
- Terrenos:
 - Clasificación urbanística según planeamiento vigente (urbano o rústico).
 - Infraestructura existente, accesos y nivel de acabados.
 - Superficie construible según normativa urbanística.

El coeficiente “k”

La homogenización pretende ser usada para la estimación del precio del metro cuadrado de una vivienda a partir de la obtención de un subconjunto de inmuebles semejantes.

A partir de las características de la vivienda objeto de la tasación, y de un conjunto de características que influyen en el valor del metro cuadrado, como el coste de construcción y del terreno, edad, etc., se intenta obtener el valor de mercado. Este método puede ser desarrollado en 3 pasos:

- Eliminación de muestras. Consiste en determinar los inmuebles que por sus características a comparar no responden a la situación.
- Con las muestras anteriores, se configura un subconjunto de viviendas semejantes en términos geográficos.
- Por último, a cada inmueble se le asigna un peso proporcional a la semejanza que presenta la vivienda a ser valorizada. A partir de esta ponderación se estimará un valor de mercado por metro cuadrado.

El coeficiente de homogenización $K = V_s/CRN$

El valor de “k” es la relación que existe entre el valor de mercado y el valor de reposición neto. Para cada tipo de construcción existe una relación entre sus valores, “a terreno más caro, construcciones más caras”.

Existen tablas usadas para las tasaciones que fueron obtenidas mediante estudios de mercado.

El valor K es mayor cuanto más baja es la calidad de construcción o se le asigne mayor valor de depreciación, por lo que el coeficiente varía la relación existente entre los distintos costos que tenía el inmueble en el momento de la construcción.

3.1.1.2. Tablas de porcentajes para el cálculo de depreciación

“La depreciación se determinará de acuerdo a los usos predominantes, con los porcentajes que se establecen en las siguientes tablas. Cuando se trate de edificaciones especiales o con sistemas constructivos no convencionales, el perito determinará el porcentaje de depreciación por antigüedad y uso, debiendo fundamentar el criterio técnico adoptado” (Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, 2016).

Los siguientes coeficientes se encuentran en tablas del Reglamento Nacional de Tasaciones:

Tabla 1. Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para casas habitación y departamentos para viviendas incluido los ubicados en edificios.

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%	.
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	27%	32%	37%	82%
	LADRILLO	30%	38%	50%	90%
	ADOBE	35%	65%	80%	.

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones. (2016)

Tabla 2. Porcentajes para el cálculo de 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 CONSERVACION			
		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%	-
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	29%	34%	39%	84%
	LADRILLO	40%	48%	60%	-
	ADOBE	57%	67%	82%	-

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones. (2016)

Tabla 3. Porcentajes para cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para edificios-oficinas.

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	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%	-
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	30%	35%	40%	85%
	LADRILLO	41%	49%	61%	-
	ADOBE	59%	69%	84%	-

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones. (2016)

Tabla 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 y talleres:

ANTIGÜEDAD (EN AÑOS)	MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACION			
		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%	-
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	30%	35%	44%	-
	LADRILLO	41%	52%	64%	-
	ADOBE	60%	70%	84%	-

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones.(2016)

3.1.2. Método de capitalización de rentas

Es válida para todos los inmuebles capaces de producir rentas y con derechos de superficie, servidumbre, usufructuó, compromiso de compra-venta, etc. Se realiza capitalizando las rentas netas que produce periódicamente un determinado bien, obteniendo el valor actual neto que sería equivalente al valor del bien.

Requisitos

1. Estimar los flujos de ingresos y pagos, debe ser realizado hasta el final de la vida útil del inmueble.
2. Estimar el valor de reversión, siendo el valor que queda en una vivienda al concluir su vida útil.

Es mediante este método que se obtiene un valor técnico denominado valor de actualización. Permite obtener un valor de mercado de mercado de un determinado bien como el valor hipotecario. Para poder calcular este valor es necesario:

- Existencia de mercados de alquileres representativos y comparables de al menos 6 datos que reflejen adecuadamente el valor del mercado.
- Contrato de arrendamiento del inmueble.

3.1.3. Método de coste de reposición

Permite calcular el costo de reposición bruto y partes de edificios terminados o en construcción. Este método es utilizado para calcular el total de las inversiones necesarias para reemplazar el inmueble, como también para calcular las inversiones realizadas en obras en marcha para inmuebles no acabados.

Existen dos tipos:

- Coste de reposición bruto.
- Coste de reposición neto.

3.1.3.1. Coste de reposición bruto

Se determina sumando al valor de mercado del terreno el que esta edificado y calculado en la fecha de tasación los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características.

Para calcular este valor se deberán sumar las siguientes inversiones:

- El valor de terreno en el que se encuentra la edificación a modificar, que puede ser calculado por el método de comparación.
- El costo de las obras a realizar como son: construcción, materiales, beneficios, etc.
- Otros gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para el cálculo de los gastos de reposición bruto se tendrá en cuenta una serie de datos, como son los siguientes:

- Costos de construcción, considerándose como tal la suma de costos de ejecución, material de obra, gastos generales y el beneficio del constructor. No se incluirá en el costo los elementos desmontables.
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para declaración de obra nueva.
- Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra.
- Costos de licencias y tasas y producción.

Para el cálculo del costo de construcción de locales comerciales y oficinas debe indicarse el costo bruto y el costo con acabados e instalaciones. En este caso se puede añadir la tendencia creciente del mercado.

En el caso de valuaciones de inmuebles en remodelación, el valor del mercado será el que tenga en la fecha de valoración.

Para el cálculo del valor del suelo se tendrá en cuenta el valor de la edificación existente en el momento de la valoración en casos de inmuebles en remodelación. Todos los valores se calculan a precios a la fecha de valoración.

3.1.3.2. Coste de reposición neto

“Se deduce del Coste de Reposición Bruto la depreciación física y funcional de la edificación terminada” (Aznar Bellver, Gonzáles Mora, Guijarro Martinez, & López Perales, 2012).

Según Los autores del libro “Valoración Inmobiliaria. Métodos y aplicaciones”, la depreciación física de la edificación se puede calcular por uno de estos tres procedimientos:

- Tomando en consideración la vida útil total y residual estimadas por el tasador con una justificación adecuada en el proceso utilizado en dicha estimación, esto se calculará justificando y ponderando todos los datos. En el caso de atribuírsele diferentes vidas útiles a diferentes edificaciones que constituyen el mismo bien la justificación se desglosará sobre cada una de ellas.
- Mediante la técnica de amortización lineal, se multiplicará el VCB, excluido el valor de terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil y su vida total.
 - Para viviendas: 100 años.
 - Para oficina: 75 años.
 - Para inmuebles comerciales: 50 años.
 - Para inmuebles de uso industrial: 35 años.

En caso de inmuebles no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Sumando los costos y gastos necesarios para transformar el inmueble actual en uno nuevo, es decir, costos necesarios para adaptar el edificio a los usos que se le han destinado. Este método se aplica cuando la depreciación no resulte adecuada con las técnicas constructivas.

El coste de depreciación se calculará multiplicando el valor de coeficiente que resulte de depreciación física y funcional. Todos los elementos del inmueble se regirán a la depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

La depreciación funcional se calcula como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a lo uso al que se destina o para reparar errores.

La asignación del valor de la construcción empleando este método puede llegar a ser relativamente sencilla, siempre y cuando se conozcan los costes medios de edificación por metro cuadrado del tipo de construcción analizado.

3.1.4. Método de valor residual

Consiste en determinar el valor del suelo cuando este es el único valor desconocido en realización del producto inmobiliario, como diferencia entre el precio del producto inmobiliario finalizado y listo para su uso. Normalmente para estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción.

Para el uso de este método se debe tener en cuenta el principio de mayor y mejor uso, el cual define que un inmueble es susceptible de ser dedicado a diferentes usos, dentro de las posibilidades legales y físicas al uso más probable y financieramente aconsejable, con la opción que permita el mayor valor. Existen dos tipos:

- Método residual dinámico.
- Método residual estático.

Para el uso del método residual se debe tener en cuenta el principio de mayor y mejor uso. Este principio define el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

Los dos tipos que existen de este método se distinguen dependiendo de si se considera o no el calendario previsto de ingresos y gastos. La consideración de este calendario en el método dinámico supone la necesidad de estimar precios y costos futuros, mientras que, con el método estático, al no tener cuenta de este calendario, se utilizan costos y precios actuales.

3.1.4.1. Método residual estático

Este método se utiliza para el cálculo de los terrenos en el primer y segundo nivel, siempre que sea posible iniciar la construcción, también es aplicable para edificios en remodelación. Este cálculo tiene en cuenta el principio de mayor y mejor uso.

Para este método primero se define la promoción inmobiliaria más probable y rentable, se estima los gastos y costes necesarios para ejecutar la promoción como también se estima el valor de mercado del inmueble, una hipótesis del inmueble terminado. No se debe dejar de lado fijar el margen de beneficio del promotor. El tipo de actualización elegido será aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta la financiación ajena que obtendría el promotor. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo la prima de riesgo.

El tipo libre de riesgo es el de actualización que se define para aplicar el método de actualización tomándolo como tipo de interés nominal que se adecue al proyecto de inversión y que responda al volumen, grado de liquidez, tipología en estudio, características físicas, ubicación, así como al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de interés nominal no será inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de deuda del estado con vencimiento superior a cinco años, en el caso de la valoración hipotecaria.

La prima de riesgo será determinada por el tasador a partir de los datos sobre promociones inmobiliarias que se disponga de su base de datos, a través de la evaluación de riesgo de la promoción y teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, como puede ser: plaza de ejecución, ubicación, previsión de ventas, volumen de inversión necesaria, etc.

Se ha de saber los costes de construcción y los gastos necesarios para la comercialización y los gastos del promotor. Los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio de la constructora. No se incluirán los gastos de elementos fácilmente desmontables ni los costes de acabados e instalaciones. Si se considera en el caso de inmuebles de carácter histórico debe considerarse el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

También se estimará el valor de venta del inmueble a promover para la hipótesis de inmueble terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones y se fijará el margen de beneficios del promotor.

3.1.4.2. Método residual dinámico

Este método será adecuado usarlo cuando exista información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable.

La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales. La información de mercado permitirá calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción y dará a conocer rendimiento de promociones semejantes. Este método se basa en el principio de mayor y mejor uso.

Para la valuación se necesitará establecer una promoción inmobiliaria más probable y más rentable a desarrollar en el inmueble, realizando una programación de plazos de construcción y de comercialización para estimar los gastos de construcción y promoción.

Se precisa de estimar los flujos de caja previsibles y determinar el tipo de actualización, esto es la deuda más la prima de riesgo que tenga estipulada la empresa. El valor residual del inmueble objeto de la valuación será calculado por la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado.

3.2. Valuaciones catastrales

Este valor es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el catastro y está compuesto por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las edificaciones.

Este valor es administrativo, sirve de base como referencia para la toma de decisiones administrativas públicas de fiscal sobre los impuestos de patrimonio y de carácter no fiscal para expropiaciones y valorizaciones urbanísticas.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmuebles a partir de los datos obrantes en el catastro inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Es un valor administrativo que sirve de base o se toma como referencia en relación con determinadas actuaciones de las administraciones públicas:

- De carácter fiscal: impuesto sobre Bienes Inmuebles, impuesto a la Renta, impuesto sobre el Patrimonio, entre otros.
- De carácter no fiscal: expropiación, valoraciones urbanísticas, determinadas ayudas, ayudas públicas, etc.

Se determina objetivamente para cada bien inmuebles a partir de los datos obrantes en el catastro inmobiliario:

- Se fija tomando como referencia el valor de Mercado sin que en ningún caso pueda exceder de este. Normalmente el valor se calcula mediante la aplicación de un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la ponencia de los valores.
- Se calcula a través de un procedimiento reglamentariamente establecido que constituye el sistema de valoración catastral.
- Está integrado por el valor del suelo y las construcciones y es corregido en función de las características particulares del inmueble.
- En los bienes inmuebles con precio limitado administrativamente el valor catastral no podrá en ningún caso exceder dicho precio.

Dichos valores se definen como aquellos que sirven para la determinación del valor catastral que recogerá, según los casos y conforme a lo que establezca reglamentariamente, los criterios de valuación, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajustará a las directrices determinadas dictadas a la coordinación de valores. Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo que las circunstancias justifiquen una extensión mayor.

Para el cálculo del valor catastral se usan los estudios de mercado. Estos tienen por objeto la investigación y recopilación de datos económicos del mercado inmobiliario urbano a los efectos de establecer, en la ponencia de valores, los distintos valores de suelo y de la construcción para la posterior valoración de cada uno de los inmuebles inscritos en el catastro.

En el caso del suelo se utiliza el valor de repercusión asignado por las ponencias catastrales, determinando el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. La ley indica que el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase

3.3. Criterios, finalidad y uso de los diferentes métodos

Para entender la aplicabilidad y procedimientos a cada uno de los métodos:

1. En los inmuebles en construcción o en reparación:
 - El valor de tasación será el valor de reemplazamiento neto, no obstante, si las obras estuvieran paralizadas y no se prevé su reanudación a corto plazo, se tomará como valor de tasación el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada.
2. En los inmuebles terminados:
 - En los inmuebles relacionados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, cuando sea posible, el valor por actualización y el valor de reemplazamiento neto, y se tomara como valor de tasación el menor de ellos.
 - En los inmuebles alquilados, con excepción de las viviendas, se calculará el valor por actualización y el valor por comparación, en el caso que estaría libre de inquilinos, y se tomará como valor de tasación el menor de ellos.
 - En viviendas arrendadas a la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización y el método de comparación tomando como valor el menor de ellos.
 - En viviendas que se hallen libres de inquilinos se calculara por el método de comparación.
 - En los restantes inmuebles no mencionados en los apartados anteriores, es decir, los edificios o elementos de edificio destinados a uno propio y no ligados a explotación, el valor de tasación será el valor de comparación. Cuando su cálculo no sea posible se tomará el valor por actualización.
 - En los inmuebles que se encuentren en un sistema de protección pública, el valor de tasación, en ningún caso será mayor al valor máximo legal.

Por lo que se puede resumir lo siguiente según el método utilizado:

1. Método del coste: busca el valor de reposición bruto o neto y se utiliza para:
 - Edificaciones en proyecto.
 - Edificaciones en construcción o remodelación.
 - Edificaciones terminadas.
 - Inmuebles en explotación: casas, hoteles, apartamentos.
 - Edificaciones siniestradas.

Este método también determina el cálculo del coste de reposición, con lo cual se obtiene el valor del mercado que será utilizado para las valuaciones catastrales y administrativas.

1. Método de capitalización: es el que se usa para calcular el valor de mercado en edificios en renta o alquiler. Se utiliza para:
2. Método residual:
 - Cálculo del suelo.
3. Método de comparación: es el más utilizado para obtener el valor del mercado. Utilizado en:
 - Viviendas
 - En general para cualquier otro uso que se le dé al inmueble.

3.4. La depreciación del valor de la tasación

En una propiedad existen factores que influyen notablemente en su valor, entre los que se encuentran la edad y la conservación. Se considera vida útil a la duración de un bien para la finalidad que se le destina.

Un bien inmueble con construcción sufre una depreciación a lo largo de su vida útil que supone una pérdida de valor con respecto al que tendría si se construyese de nuevo en la actualidad, dicho de otro modo, es la pérdida de valor de cualquier bien a lo largo del tiempo o vida útil que se le asigna.

La dificultad de saber cómo se deteriora un inmueble a lo largo del tiempo explica la popularidad de los métodos de depreciaciones lineales. Se puede evidenciar que un inmueble se va deteriorando cuando sus componentes principales se van descomponiendo.

Una vivienda tiene costes que agrupados por sus necesidades de reparación (reposición) son los siguientes:

Pintura: duración máxima estimada de 8 años. Su pone un 1.25% total de la obra.

- Muebles de cocina: electricidad y cañerías, duración máxima de 20 años. Supone un 16.50% del total.
- Carpintería, cerrajería y aparatos sanitarios: duración máxima de 45 años. Supone un 22% total de la obra.
- Resto de la obra: supone un 60.25% del total y tiene una duración máxima establecida de 100 años.

Se suponen cuatro situaciones diferentes que se pueden producir sobre el inmueble y que repercuten directamente en el valor de tasación del bien.

- Sin mantenimiento.
- Con obras a realizar al terminar el periodo de la vida útil de la edificación.
- Con obras en las instalaciones y acabados totales realizadas cada 25 años.
- Con obra completas cada 15 años.

Según lo realizado se puede deducir una edad o depreciación física de la edificación. Normalmente se distinguen tres tipos de depreciación de los bienes inmuebles:

– **Depreciación física**

Es la que se produce por el paso natural de los años y por el uso del inmueble, lo que provoca una disminución de la calidad de los acabados y de la utilidad para la que se destina el bien.

Esta disminución de la utilidad se debe a causa físicas, mecánicas o químicas producidas sobre el inmueble debido al paso del tiempo o antigüedad, el estado de conservación, realización de obras de mantenimiento, los agentes atmosféricos externo, el uso, el desgaste, las averías, etc.

En los bienes inmuebles de naturaleza urbana la depreciación física va a depender en gran medida de la calidad de los materiales como a nivel de la ejecución. Este hecho va a condicionar la denominada vida útil del inmueble.

Complementariamente a este tipo de depreciación hay que tener en cuenta en los inmuebles su estado de conservación y mantenimiento que se realiza sobre el mismo, ya que influye de forma decisiva en su valor.

La depreciación física se puede calcular sobre el total de la edificación o bien parcialmente, para lo cual se descompone en la suma de las depreciaciones parciales de los distintos elementos en que se desee, tales como: cimentación y estructura, instalaciones y revestimientos y acabados.

En este caso se establecerá un porcentaje para cada uno de los elementos que componen la edificación, según la repercusión que suponen sobre el total de la edificación.

La labor de restauración de las edificaciones se está llevando a cabo a través de los municipios. Inspecciones técnicas por Defensa Civil. Esta es una normativa municipal que traspone la obligación de conservación de edificaciones indicada en la norma del municipio.

– **Depreciación funcional**

Es la que se produce en un bien inmueble por la falta de utilidad o funcionalidad del mismo debido a la distribución, aprovechamiento, obsolescencia de las instalaciones, equipos, etc., o bien debido a un exceso de los costes operativos según la función a la que se destina. Todo ello se produce en los diversos espacios que componen la propiedad.

– **Depreciación económica**

Es aquella que afecta al bien por causas no imputables directamente al mismo, sino que es debida al entorno en que se encuentra este, a sus circunstancias extrínsecas.

La pérdida de valor en este caso es causada por fenómenos económicos desfavorables, tal como movimientos migratorios de sectores de población, ya sea de desplazamientos fuera del ámbito, o bien por llegada de sectores más desfavorecido, modificación del planeamiento urbanístico de la zona o del municipio, depreciación o

apreciación del entorno por ubicación de una instalación (tal como centros comerciales, etc.), por zonas verdes, edificios singulares, etc.

Esta depreciación se puede catalogar como irreversible o bien puede ser corregible, según se ha definido ya para la depreciación física.

En este apartado se puede englobar también otro tipo de depreciaciones que sufren los edificios debido a su adaptación o no a la normativa aplicable. Esto es por ejemplo:

- Existen edificaciones que no cumplen o se adaptan a la normativa vigente o al planeamiento que se elaboró posteriormente.
- También afecta que el edificio se haya adaptado a otros cambios de normativas.
- Esta depreciación índice de manera especial en instalaciones industriales o grandes obras públicas, de forma que la no adaptación

Casos especiales: edificios en proyecto de construcción o destinados a un uso determinado o edificaciones comerciales

Una edificación a valorar puede encontrarse en situaciones distintas a la de terminado. Ello condiciona el valor de tasación, aunque igualmente puede realizarse.

En el Reglamento Nacional de Tasaciones se considera edificio en construcción aquel cuya obra se encuentre iniciada pero no terminada y cuente con la licencia de obra correspondiente de acuerdo con un proyecto visado por la municipalidad correspondiente. Se considera edificio en proyecto a aquella construcción que se realizará sobre un terreno determinado.

Los inmuebles en remodelación se definen como todo elemento de edificación en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos: que cuenten con la correspondiente licencia de obra, que realice el proyecto de acuerdo con la municipalidad, que alterando o no sus elementos estructurales implique obras de acondicionamiento destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de una edificación mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

También existen edificios ligados a una explotación económica. Estos se refieren a toda edificación monovalente que puede estar vinculada a una explotación económica, como pueden ser:

- Edificios e instalaciones industriales, fábricas y de producción agrícola.
- Estacionamientos o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- Inmuebles hoteleros en sus diversas categorías.
- Hospitales y edificaciones de carácter sanitario.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculo.
- Centros educativos y otras instalaciones culturales.

3.5. Valuación hipotecaria

Cuando un inmueble va a servir de garantía a la financiación del coste del mismo ante una entidad financiera es obligatorio realizar una valorización conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, desarrollada específicamente para este fin.

En general más del 90% de las tasaciones se destinan a la constitución de garantía de una hipoteca.

Para este fin se exige que el valor de tasación sea calculado y expresado sin que este sujeto a ningún tipo de condicionante cuando este vaya a ser usado para garantía hipotecaria.

Capítulo 4

Informe de tasación de un inmueble

4.1. Etapas de una tasación

Una tasación es un término de un acuerdo o criterio personal de alguien con práctica y habilidad técnica que da, como consecuencia del estudio de todos los componentes del bien y el valor en correspondencia al contexto del mercado inmobiliario, el valor de un bien. Se debe ejecutar la correcta estimación del valor de cada inmueble como antecedente comparable.

Certificar una tasación correcta del valor de mercado de cada inmueble, sobre la base de metodologías de valoración e averiguación que examinen las características de los inmuebles.

El papel del valuador involucra mucho más que la simple oferta de un costo estimado del precio de mercado del inmueble. El valuador provee significativos antecedentes sobre el inmueble y el mercado que intervienen significativamente en la disposición de los resultados obtenidos.

Una tasación se realiza siguiendo un procedimiento que consta de varios pasos que se detallan a continuación.

4.1.1. Información sobre el terreno

Obtención de datos generales: Para las tasaciones la recopilación de datos generales residirá en la averiguación del mercado que cada tasador archiva y adquiere por medio de publicidades o por conocimiento del mercado inmobiliario. Esto suele contener detalles sobre la economía local, la localidad, las actividades económicas de la zona, información histórica sobre valores inmobiliarios y tendencias de precios.

Conviene tener un archivo de compraventas de inmuebles, catalogado por zonas, libre de transacciones dudosas, de fuentes responsables, con fecha de la operación, forma de pago y el monto. Por lo que se precisa:

- La descripción completa del inmueble o del terreno que se está tasando.

- En el caso de propiedades regidas por la Ley de Propiedad Horizontal, también se deberá describir la edificación del inmueble y el barrio del cual es parte.
- La descripción del barrio y de las circunstancias actuales del mercado inmobiliario.

Una descripción de los motivos que llevaron a realizar la valuación por el tasador y los elementos predominantes que intervinieron en ella.

Realizar la verificación "in situ", para inspeccionar la información específica del inmueble brindada por el cliente, ratificando en forma independiente tal información.

4.1.2. Información sobre las construcciones

Poseer un archivo relacionado al costo de la construcción, honorarios, mano de obra y relación entre ambos, profesionales costo de materiales, características del mercado inmobiliario; etc.

4.1.3. Inspección ocular a la zona del inmueble a tasar y la de las muestras

Para formar el perfil del vecindario cercano y conseguir datos precisos del inmueble en cuestión como también de las muestras. Esto es parte del proceso de investigación y recolección de datos a realizar. Se resume en:

- Inspeccionar la propiedad a tasar y sus alrededores.
- Recopilar la información sobre las ventas de propiedades similares que formarán la base para el procesamiento de datos del valor y realizar la inspección correspondiente.

Por fines valuatorios y de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones los inmuebles se clasifican de la siguiente manera:

- a. Inmuebles urbanos
 - Que sus medidas y superficie se encuadren en las establecidas por la Municipalidad.
 - Que se encuentren ubicados en zonas urbanizadas, aunque carezcan de servicios básicos.
 - Que uso y destino sea habitacional, comercial o mixto.
- b. Inmuebles rurales
 - Que sus medidas y superficie permitan una explotación rural
 - Que estén ubicados en zonas rurales
 - Que su uso y destino sea una explotación rural
- c. Inmuebles industriales
 - Que se encuentren ubicados en zonas industriales

- Que su uso y destino sea una explotación industrial

Dichos inmuebles se deben inspeccionar con los siguientes fines:

- En inmuebles urbanos para determinar el tipo de edificación, estado de conservación y probable duración futura, calidad material y arquitectura, adaptabilidad a diversos destinos, obtener datos generales, sociales, económicos, gubernamentales, ambientales, ubicación dentro de la cuadra, deslindes, etc.
- En inmuebles rurales para determinar flora; malezas, plagas y enfermedades; aptitud agropecuaria; riego natural (Régimen de lluvias; obras de captación; obras de almacenamiento (represas: cantidad, capacidad y estado de conservación); obras de distribución: tipo, dimensiones, (influencia en el total de la superficie); riego artificial.

Investigación relativa a las características intrínsecas del inmueble

La información ligada al inmueble es de importancia para conocer el estado del predio, información que será plasmada en el informe de tasación. Los antecedentes de dominio de la propiedad como: nombre del propietario y su alcance del derecho de propiedad; gravámenes del inmueble; inscripción del predio; planos; catastro; medidas y superficie; medianeras; servidumbres de paso, de servicios, indicando sus medidas, superficie y ubicación dentro del lote; topografía, calidad del suelo, etc; deben ser revisados para identificar y declarar de que bien inmueble se trata, evitando posibles confusiones de propiedad o de inscripción errónea en el Registro Público.

Cálculo del avalúo por distintos métodos

La tasación se deberá realizar mediante la determinación del valor de mercado de la propiedad tasada, la que surgirá de la utilización del método de comparación, previamente explicado en el acápite 3.1.1.

Balance de los resultados obtenidos

Se debe tener en cuenta las condiciones específicas del caso y dando a cada componente la importancia requerida. Según el método utilizado, las componentes de importancia tendrán diferentes pesos, en el método comparativo las componentes de ubicación y localización del predio tendrá mayor valor sobre otras características, en cambio el método de capitalización de rentas tiene como componente principal los ingresos que genera la propiedad.

Conciliación y determinación del valor final

Se presenta en el informe final el valor de inmueble con sus respectivos datos y observaciones. El valor final es el objetivo principal del informe, este se obtiene mediante distintos métodos, previamente señalados en el acápite 3.1. Este valor de inmueble considera cálculos del valor de terreno, valor de edificación, obras complementarias, entre otros.

4.2. Bases para la tasación

El predio a tasar será identificado mediante la información proporcionada por el cliente, y la que el tasador debe corroborar.

El valor fijado en el informe será de la fecha en la cual se realizó la inspección. La fecha es de importancia decisiva, puesto que el mercado inmobiliario es inestable, siendo la fecha la que define las condiciones del mercado en el que se realizó el informe.

4.2.1. Influencia de las dimensiones

Uno de los factores importantes en un lote son sus dimensiones, ya que determina su valor. Su influencia es la composición de distintos elementos, que genere que lotes de distintas dimensiones y formas, tengan diferentes valores respecto al valor unitario por metro cuadrado. Los componentes que influyen son los siguientes mencionados:

- La superficie
- Las dimensiones lineales
- Su proporción relativa
- La forma

4.2.1.1. La superficie

Propiedades de amplias superficies supone la inversión de gran capital. En el mercado inmobiliario los capitales grandes son escasos, entonces hay pocos compradores. La baja demanda disminuye el precio unitario de predios de gran superficie.

Por otro lado, una propiedad pequeña demanda menor capital; existiendo mayor compradores y al tener mayor demanda el precio por metro cuadrado es mayor. Entonces, se resume lo siguiente: “el metro cuadrado de terreno urbano es menor cuanto mayor área posea el lote.”

El factor superficie también incide mediante otros factores, por ejemplo, lotes muy grandes, pueden ser subdivididos para obtener una mejor rentabilidad.

4.2.1.2. Dimensiones lineales

Las dimensiones de un terreno serán, excepto irregularidades, dos dimensiones: el fondo y el frontis, ambas dimensiones de gran importancia en el aprovechamiento de la superficie edificable.

a) El fondo

Es el límite del lote más alejado de la línea municipal y tiene menor valor. Los potenciales compradores prefieren locales que den a la calle o con mayor medida de frontis que de fondo.

b) El frontis

Es el límite del lote más valioso. Existen medidas de preferencia que influyen favorablemente; frontis comprendidos entre los 9 y los 15 metros, suelen ser los más cotizados, fuera de ese rango de medidas el valor del lote por la medida del frontis disminuye por distintas razones como inversión de capital; una fachada precisa tener un tratamiento arquitectónico, con diversos materiales, revestimientos, carpintería, etc., debe poseer un frente amplio para una buena iluminación y ventilación.

El fácil acceso a la calle y la posibilidad de instalar locales comerciales hace que aumente el valor del lote. Un frontis de pequeña medida limita la arquitectura y obliga a tener accesos estrechos a pisos superiores y a la reducción de áreas.

Los lotes de frontis extensos pueden ser fraccionados en otros lotes de frontis más convenientes, de lo que puede resultar un valor agregado.

Para frontis de 9 metros o menores predomina la arquitectura; para frontis de 15 metros y mayores se piensa ya en una inversión.

Los frontis que se encuentran en el rango de 9 a 15 metros son los más solicitados al ser medidas manejables en cuanto a arquitectura e inversión.

4.2.1.3. Proporción relativa de las dimensiones

La proporción entre frontis y fondo, crea condiciones especiales. No tendrán igual valor lotes de igual superficie con dimensiones diferentes. La relación entre frontis y fondo será un factor de consideración.

Los lotes regulares no presentan inconvenientes, en cuanto a las parcelas irregulares, la gran mayoría, representa una baja de precio por metro cuadrado. Las características geométricas influyen y la afectación se puede deducir por medio de métodos analíticos-empíricos, usando una unidad de comparación, la que supone tiene un valor del 100%.

Los siguientes son criterios que afectan el valor del bien:

- a) Conveniencia de la ubicación con relación a centros de educación.** Referido a la proximidad a la que se encuentran los centros educativos disponibles de la propiedad valorizada, considerándose la facilidad de acceso y tiempo de viaje.

- b) **Conveniencia de la ubicación con relación a lugares de recreación.** Referido a la proximidad a la que se encuentran los lugares de recreación disponibles de la propiedad valorizada, considerándose las alternativas, calidad y tipo de recreación.
- c) **Disponibilidad de transporte público adecuado.** Referido a la disponibilidad y facilidad de transporte público. Considerándose calidad y costo del transporte disponible.
- d) **Disponibilidad de servicios adecuados.** Referido a los servicios de la zona, considerándose la cantidad y calidad de servicios como también distinguir si son servicios públicos o privados.
- e) **Seguridad pública.** Referido a la disponibilidad de servicios de emergencia y los posibles riesgos existentes en la zona.
- f) **Reputación de la zona.** Referido a la percepción que tienen las personas de la zona y las características de esta.

4.2.2. Lotes a tasar

El terreno donde se encuentra el inmueble debe ser descrito de forma detallada en el informe de tasación. Se detallará las características atípicas sin importar su influencia negativa o positiva para la comercialización.

También deberá indicarse la clasificación zonal según el código local de zonificación como pueden ser: residencial, unifamiliar o comercial.

Al realizar la descripción del terreno se deberá describir la topografía de este, la configuración de la superficie del lote. La forma del terreno se describirá mediante sus dimensiones perimetrales del lote. Las formas más usuales de los lotes son: triangular, cuadrado, rectangular, en forma de L e irregulares, estas características se les puede añadir calificativos como, por ejemplo: muy irregular.

4.2.2.1. Calidad de vista

Indicar si el terreno cuenta con vistas, bajo los siguientes criterios.

- **No tiene vista.** Con vistas a la calle.
- **Alguna vista.** Con vistas al vecindario espacios abiertos como parques o vistas atractivas.
- **Vista importante.** Con vistas panorámicas de escenarios llamativos.

4.2.2.2. Drenaje

Mencionar las características de drenaje del inmueble. El drenaje son los desagües, caños y conductos que en conjunto es un sistema utilizado para eliminar todo tipo de aguas. Hay que tener en cuenta si existe riesgo de inundación y deberá ser indicado.

Existen categorías como:

- Malo: las condiciones y calidad son muy inferiores en comparación con otros bienes inmuebles. Reduce el valor de la propiedad.
- Regular: el acceso y la calidad al servicio es restringido pero existe.
- Promedio: el servicio es igual a la de otros bienes en el mercado, se considera aceptable.
- Bueno: los servicios son de calidad y de buen acceso. Incrementa el valor del lote.
- Excelente: posee unas condiciones superiores al resto de los lotes.

4.2.2.3. Características del vecindario

Describir el vecindario con el propósito de ofrecer un panorama de las características del barrio y zonas aledañas a la propiedad resaltando que los distingue de otras zonas.

En el caso de que la propiedad se encuentre en un condominio conviene describir la zona que rodea la propiedad en cuestión. Es necesario indicar el tipo de vecindario donde se ubica la propiedad, éstas pueden ser:

- **Urbano:** zona localizada dentro de la parte principal de una ciudad.
- **Suburbano:** zona contigua a la ciudad.
- **Rural:** zonas en el campo abierto.

4.2.2.4. Demanda y oferta

La demanda es un factor referencial que muestra el deseo de un comprador por querer obtener un inmueble en un determinado barrio, mientras que la oferta es el indicador de disponibilidad de inmuebles en dicho barrio.

4.2.2.5. Tiempo de comercialización

Es un tiempo de oferta estimado en que un inmueble tardará en ser vendido, para lo cual es necesario indicar las características del inmueble, como: la antigüedad del predio.

Hacer una comparación con las construcciones de la zona que corresponde a la variación entre las diferentes fechas de construcción original predominante en el barrio. Deberá estar acompañada de una corta descripción del barrio para proporcionar una comprensión íntegra de la zona en que se ubica la propiedad a valorizar.

Comentar cuales con los factores influyentes en el negocio inmobiliario de la zona. Se debe incluir características relevantes que puedan afectar los valores de la zona.

4.2.2.6. Usos

Los usos de las propiedades pueden clasificarse en:

- **Residencial:** terrenos utilizados para viviendas.
- **Industrial:** terrenos utilizados especialmente para uso de fábricas.
- **Comercial:** terrenos utilizados para oficinas y comercios.
- **Otro:** terrenos utilizado para usos varios.

Cuando existen cambios de uso de la propiedad, estos cambios pueden ser positivos o negativos, dependiendo las características del barrio.

4.2.2.7. Estacionamiento

Si el inmueble posee estacionamiento, se deberá describir que tipo de estacionamiento es. Pueden ser:

- **Garajes cerrados:** edificaciones de uso exclusivo para vehículos.
- **Estacionamiento:** área techada para estacionamiento.

4.2.3. Contenido del informe

El contenido del informe debe estar de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones de manera que sea posible en su lectura la identificación del inmueble, nombre de la entidad financiera para la que se emita, finalidad legal, valores estimados y valor de tasación, indicando todos los condicionantes y advertencias y cualquier otro dato que sea necesario por el tipo de tasación.

Un buen informe de tasación es aquel con que resume en su estructura los siguientes puntos:

- **Identificación:** resume los datos de localización (situación, ubicación, dirección exacta), datos registrales y especificaciones si se trata de un edificio en construcción y si queda afectado por otras viviendas.
- **Finalidad:** es la finalidad a que se destina la tasación.
- **Entorno:** tipo de entorno (urbano, rural, suburbano, etc.) y desarrollo del entorno.
- **Terreno:** superficie real del suelo afecta a la tasación, croquis o plano de referencia, uso de la superficie no edificada pero que pertenece al propietario para su uso y disfrute, cargas sobre el terreno e infraestructura existente.
- **Descripción de la edificación:** detalle del inmueble (número de plantas, sótano, etc.), calificación de la edificación respecto a la calidad de construcción, acabados y materiales, siendo esta sencilla, media, buena o de lujo, distribución de las edificaciones o servicios existentes dentro de la propiedad, tipología de la propiedad (edificio aislado, en manzana cerrada, en medianeras, etc.), superficie total a considerar en la tasación (m² construidos y m² útiles), número de pisos del

inmueble, distribución básica y sus respectivos usos y servicios generales internos compartidos. También se describirán las características constructivas del edificio tales como: elementos fundamentales de la estructura (cimentación, estructura, muros, cubierta, etc.), acabados (revestimientos, carpintería, pintura, etc.) e instalaciones (instalaciones básicas, electricidad, así como instalaciones extras tales como alarmas, etc.).

- **Situación urbanística:** comprobar si los usos son los autorizados, comprobar si el inmueble está sujeto a alguna protección urbanística y en caso de estarlo indicar el grado que le corresponde (por ejemplo, si es un edificio protegido y se debe respetar y conservar la estructura).

Muchos de estos datos se encuentran presentes en documentos que acreditan la información brindada, por lo que se necesita disponer de documentación como:

- **CRI:** certificado registral inmobiliario y cargas del inmueble, con fecha de expedición entre los tres meses.
- **Autoavalúo:** documento con la información catastral descriptiva.

En caso de tasaciones para finalidad hipotecaria se necesitará la escritura de la propiedad o cualquier documento equivalente procedente del registro de la propiedad.

4.2.4. Identificación de los elementos integrantes de la tasación

En este apartado se detallan los elementos que componen el informe de tasación.

4.2.4.1. Identificación del solicitante y finalidad de la tasación

El solicitante será la persona jurídica o natural que contrata el servicio de tasación. En el caso de que la tasación sirva como garantía para la concesión de un crédito hipotecario se indicará el nombre de la entidad bancaria.

También debe indicarse la descripción del tipo de inmueble que se valora y el estado en que se encuentra (terminado, en construcción, en remodelación, etc.).

4.2.4.2. Localidad y entorno

Son los datos correspondientes a la locación del inmueble. Identificación registral y el número de referencia catastral, datos que serán corroborados con la correspondiente documentación brindada por el interesado.

También se definen las características físicas y ambientales del entorno donde se encuentra el inmueble, uso dominante del bien, infraestructura existente, estado de las mismas, accesos, zona en casco urbano o histórico, nivel de conservación, etc.

En el caso de tasarse locales comerciales se deberá indicar la tipología y característica de los locales, oficinas o naves, tipificación comercial o industrial, accesos, fachadas, etc.

En el caso de terrenos rurales se indicarán las características básicas del entorno y alrededores, infraestructura, etc.

4.2.4.3. Descripción de la superficie del terreno

La superficie que ocupa la edificación y el porcentaje que ocupa en el lote. Si se observa alguna particularidad tanto durante la visita in situ como durante la presentación de documentación debe ser indicado en el informe.

En el caso de ser terrenos rurales, se deberá indicar las diferentes superficies destinadas a distintos aprovechamientos (agrícola o residencial), como también se debe hacer mención de las infraestructuras existentes (agua, electricidad y saneamiento), factores condicionantes y características del suelo (salinidad, productividad, regadíos) y distancias con las urbes más cercanas.

4.2.4.4. Características del edificio

Debe incluirse los datos de superficie de la edificación, así como la ubicación dentro del lote. Descripción de la composición del edificio: estructura, cimentación, cubierta, revestimiento e instalaciones. Mencionar el número de pisos y la existencia de zonas comunes.

4.2.5. Descripción económica y jurídica del inmueble

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones expone que deberán realizarse como mínimo las comprobaciones de los datos que sean necesarios para conocer las características y situación real del objeto de la valoración.

La identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción en la documentación utilizada para realizar la tasación. Verificando también el estado de ocupación y uso al que se destina.

Además, según reglamento se deberá indicar todas aquellas circunstancias jurídicas que afectan al inmueble y que deberán incluirse en el informe de tasación.

Se indicarán los propietarios, cargas, hipotecas y si la vivienda está protegida por el Ministerio de Cultura.

4.2.6. Análisis de mercado

En este acápite se indicarán los inmuebles modelos de comparación con el inmueble a tasar, señalándose los datos relativos al mercado inmobiliario, mercado de oferta y demanda. En la Tabla 5 se presenta un ejemplo de análisis de mercado de la base de datos propia.

Tabla 5. Ejemplo de análisis de mercado en una valuación.

Análisis de oferta	Existe poca oferta de vivienda, tanto de obra nueva como de segunda mano, ya que se ha consolidado prácticamente todo el suelo de la zona en los últimos años.
Evolución de la oferta	La oferta de viviendas en el entorno próximo ha experimentado una fuerte tendencia creciente en los últimos 3 años.
Análisis de demanda	La demanda de viviendas es de tipo medio, con una frecuencia normal de tasaciones inmobiliarias.
Expectativa del mercado	Se trata de un sector con buenas expectativas de generación de plusvalía a medio plazo.
Grado de renovación zonal	Zona de escasa renovación debido a su reciente construcción.
Desarrollo urbanístico previsto	Se trata de un suelo urbano consolidado. No se prevé planeamiento vigente que altere la oferta actualmente existente.
Grado de competitividad	El inmueble tasado presenta un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

Fuente: Elaboración propia

4.2.6.1. Obtención de la información. Fuentes y homogenización de valores

El método más utilizado para las tasaciones es el método de comparación para el cual se necesitan inmuebles comparables. Inmuebles que pueden ser tomados de fuentes como:

- Operaciones de compra-venta.
- Datos obtenidos directamente de propietarios o inmobiliarias.
- Publicaciones o anuncios de venta en revistas, periódicos o páginas web.

Toda información obtenida debe garantizar su validez y estar perfectamente contrastada. Una de las fuentes más utilizadas con la consulta a los testigos de la zona mediante la toma de datos de viviendas que están en venta real en la zona.

4.2.7. Datos y cálculo de valores técnicos

Los criterios y datos utilizados para el cálculo del valor técnico deben estar en función del método de valoración empleado y que están indicados en el Reglamento Nacional de Tasaciones. Es necesario contar con información indispensable según el método utilizado, por ejemplo:

1. Cuando se utilice el método de comparación:

Los datos de al menos 3 inmuebles comparables. Para usar este método se realizará un estudio de mercado sobre los precios a usar de los inmuebles comparables. Estos serán precios brutos que se tendrán que homogeneizar y convertir en valores comparables por metro cuadrado de terreno o precios unitarios.

2. Cuando se utilice el método de actualización:

Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicaran para cada uno de ellos los datos utilizados para realizar la homogenización de rentas. Detalles de flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas del valor residual.

3. Cuando se utilice el método de residual:

Los valores en venta de los productos inmobiliarios correspondientes, los costes de construcción utilizados, los plazos de ejecución y venta en el caso del método residual, detalles de los flujos de caja empleados en el cálculo.

4.2.8. El valor de la tasación

El valor de la tasación es el valor técnico que se alcanza como resultado de aplicar métodos definidos en el reglamento que repercute al valor unitario por metro cuadrado. El valor de la tasación, en gran parte, será el valor de comparación, que dará el valor del mercado del bien a valorar.

En el Reglamento Nacional de Tasaciones se define el valor técnico de la tasación, para el valor de tasación. Los valores de los bienes inmuebles y objetos de valoración se reflejarán en el informe, dichos valores se expresarán en la moneda de curso legal del país donde se localicen los inmuebles. Si la moneda no fuera el Nuevo Sol los valores se expresarían según el tipo de cambio a la fecha de la tasación o en los días más próximo.

El valor de tasación refleja valores técnicos resultantes para cada inmueble con los condicionantes o advertencias que pudieran tener y las limitaciones a los valores, si las hubiera.

Las limitaciones a los valores, como puede ser el caso de viviendas protegidas, advertencias y condicionantes, van a modificar el valor en medida en que el valor resultante de la tasación puede sufrir una alteración sustancial.

Algunas alteraciones son imprevisibles por parte del mercado ya que pueden provenir de cambios en este, por ejemplo, un boom inmobiliario o bien una alteración de las circunstancias urbanísticas de la zona.

El valor de la tasación será un valor cuantificable mediante un precio total en la moneda en curso en el país que refleje el valor que ha adoptado tras aplicar los métodos previstos.

4.2.9. Documentación anexa al informe

Se deberá incluir documentación gráfica, fotográfica y toda aquella documentación exigida o que se considere relevante para la valoración, según el Reglamento Nacional de Tasaciones. La documentación será:

- Plano referencial de ubicación.
- Documentación registral.
- Copia de la licencia de obra en edificios en construcción.
- En inmuebles alquilados se requiere copia del contrato de arrendamiento y certificado de rentas y estado del pago y gastos inmuebles en el caso de ser necesario, dependiendo de su finalidad.
- En inmuebles ligados a una explotación económica, copia del balance y cuenta de resultados de los últimos 3 años.
- Fotografías del inmueble: de la fachada, de varias habitaciones, de la cocina, baños y fotografía de zonas comunes.

En el informe se indicará: la finalidad de la tasación, la ubicación exacta del inmueble, los datos registrales que se han aportado y de los que se dispone. También se deberá describir el entorno y las características del terreno.

Posteriormente se describen las circunstancias urbanísticas del inmueble.

4.2.10. Cuaderno de trabajo para las valuaciones

El cuaderno de trabajo sirve de ayuda en la inspección del inmueble y sus antecedentes. Es recomendable obtener datos de las siguientes fuentes:

- Inspección personal
- Vendedor
- Comprador
- Inmobiliarias
- Vecinos
- Registro de la propiedad
- Créditos e hipotecas registrados
- Títulos de propiedad
- Municipalidades
- Dirección de catastro
- Autoavaluo catastral

- Cámara de comercio
- Dirección de planeamiento
- Anuncios de diarios y revistas

4.2.10.1. Hojas de trabajo

Las siguientes hojas de trabajo realizadas por el tasador Rodolfo Pellice en su libro “Valuación de inmuebles” (2013) son un buen referente.

a) Hoja de trabajo #1

1. La población en el área: ¿Está creciendo? ¿Está decreciendo? ¿Se mantiene constante?
2. ¿Cuántas casas nuevas están a la venta y con qué rapidez se están vendiendo?
3. ¿Cuántas casas usadas están a la venta y con qué rapidez se están vendiendo?
4. ¿Qué clase de casa se están vendiendo y por qué?
5. ¿Cuán grande es la demanda por viviendas de alquiler?
6. ¿Qué ubicaciones en el área se están vendiendo bien?
7. ¿Cuál es el costo por metro cuadrado para viviendas en el área?
8. ¿Cuál es el rango de precios para casa que se venden en cada mercado, nuevas, usadas o de alquiler?

b) Hoja de trabajo #2

1. ¿Cuándo se construyó la casa a tasar?
2. ¿Edad actual?
3. ¿Qué antigüedad tienen otras construcciones del vecindario?
4. ¿Son actualmente de uso común los materiales y técnicas de construcción usados para construir la casa a tasar?
5. ¿Qué características peculiares de diseño y construcción tiene la casa a tasar?
6. ¿Cuál es la zonificación del vecindario y los usos de los terrenos cercanos?
7. ¿Qué influencias ambientales o naturales adversas hay en el vecindario y cuál ha sido su impacto sobre el valor de las propiedades?
8. ¿Cuál es el costo por metro cuadrado para viviendas similares en el área?
9. ¿Cómo se espera que las condiciones económicas en el mercado afecten el valor de la casa?
10. ¿Está ubicada la casa en una lotización? ¿Cuántos lotes no ocupados hay en los alrededores?

c) Hoja de trabajo #3 – Terreno urbano

1. ¿Cuáles son los límites del vecindario inmediato?
2. Clasificar el barrio como urbano, suburbano o rural.

3. ¿Qué porcentaje de las propiedades vecinas son: viviendas unifamiliares, edificios de departamentos, lotes baldíos, construcciones no habitacionales?
4. ¿Cuál es el autoavalúo catastral que pagan los propietarios y como se comparan los mismos con los de otras áreas?
5. ¿Qué tan alejada esta la propiedad del área de negocios, colegios y comodidades?
6. ¿Hay peligros o Fuentes de contaminación en el vecindario o cerca de él, cuál es su cercanía?
7. ¿Cuál es la descripción legal de la propiedad?
8. ¿Cuál es el tamaño, topografía y forma del lote?
9. ¿Cuál es la clasificación de la propiedad en cuanto a urbanización?
10. ¿Hay servidumbres en la propiedad, cuáles son?
11. Mencionar cualquier restricción en la escritura de la propiedad.
12. Describir el diseño y características generales de la casa y la condición de la casa en conjunto.
13. Describir las características de la casa, incluso recubrimientos de pisos, muros, alacenas de cocina, anotar su condición.
14. ¿Qué clase de servicios eléctricos tiene la casa?
15. Anotar el número y tamaño de las habitaciones en la casa, así como su área total en metros cuadrados.
16. ¿Tiene el predio todos los servicios necesarios?
17. ¿Es normal el tamaño del terreno dentro del vecindario?
18. ¿Tiene acceso al transporte público?
19. ¿Planes de expansión y desarrollo?

d) Hoja de trabajo #4 – Terreno rural

1. La población en el área: ¿Está creciendo? ¿Está decreciendo? ¿Se mantiene constante?
2. ¿Cuántos terrenos usados y nuevos están en venta y con qué rapidez se están vendiendo?
3. ¿Qué clase de terrenos se venden mejor y por qué?
4. ¿Cuál es la descripción legal de la propiedad?
5. ¿Cuál es tamaño, topografía y forma del lote?
6. ¿Cuál es la clasificación de la propiedad en cuanto a urbanización?
7. ¿Hay servidumbre en la propiedad, cuáles son?
8. ¿Qué tipo de suelos hay en la propiedad?
9. ¿Qué condiciones climáticas hay en la zona?
10. ¿Cómo es la calidad del agua?
11. ¿Tiene derecho a riego? ¿Tiene pozos?
12. ¿Existen drenajes adecuados en la zona?
13. ¿Qué disponibilidad de servicios hay: centros de salud, centros educativos, bancos?
14. ¿Qué influencias ambientales o naturales adversas hay en el vecindario y cuál ha sido su impacto sobre las propiedades?
15. ¿Cuál es el costo por hectárea para fincas similares en el área?

4.2.10.2. Inspección exterior

Según el tasador Rodolfo Pellice se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Nivelación:** Asegurarse de que la pendiente del suelo en torno a los cimientos descienda al alejarse de la casa. Buscar signos de erosión.
2. **Cimientos:** Asegurarse de que no hay fisuras serias en los cimientos o signos de asentamiento desigual. Asegurarse de que el sistema de drenaje de la cimentación dirija el agua lejos de la casa.
3. **Techos:** Las tejas deben ser seguras. Revisar que las canaletas y tubos de bajada de agua deben estar firmemente sujetos en su lugar y llevar el agua lejos de la casa. Revisar la madera en busca de signos de descomposición por humedad o por hongos.
4. **Recubrimiento de paredes:** Advertir el tipo (madera, estuco, mampostería, pintura, papel) y condiciones del recubrimiento de paredes. Revisar el recubrimiento de madera en busca de pintura con burbujas o descascaramientos, lo que puede significar que la casa no tiene suficiente protección contra la humedad. Observar si hay protuberancias o grietas en el estuco, mortero deteriorado entre tabiques o piedras y también desintegración de tabiques y huecos, astilladuras o grietas en los recubrimientos especiales.
5. **Carpintería:** Revisar los marcos en torno a puertas y ventanas. Deberán estar firmes en su lugar.

4.2.10.3. Inspección interior

Según el tasador Rodolfo Pellice se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Puertas y ventanas:** Probar las puertas y ventanas para asegurarse de que funcionen correctamente.
2. **Pisos:** Buscar rebordes o huecos de juntas en pisos cerámicos. El acabado de los pisos de madera debe ser liso y uniforme.
3. **Acabados:** Revisar los acabados de pintura y barniz en las habitaciones y otros ambientes.
4. **Equipos:** Revisar los grifos y accesorios de plomería, inodoro, bañeras y duchas. Revisar equipos tales como el sistema de intercomunicación, el que abre el garaje y el timbre. Comprobar que funcionen las instalaciones de la cocina.

Capítulo 5

Comparación del valor del inmueble entre los distintos tipos de tasación

En este capítulo se presentan diferentes casos de valuación que permiten apreciar la aplicación de los diversos criterios explicados en este trabajo. En cada caso se presentará la hoja resumen, seguida del informe completo.

5.1. Caso de un local comercial

Formato propio

5.1.1. Hoja resumen de la valuación

Solicitante	Restaurante Inka Grill. Representado por la Srta. Maria Cristina Peñalva.
Propietario	Sr. Oscar Palomino Andrade.
Fecha valuación	Cusco, 08 de Junio del 2017.
Dirección del inmueble	Tienda Nro. 115 desmembrado de la casa Nro. 40 antes, hoy Nro. 123, situada en el Portal De Panes, Parroquia matriz de ésta ciudad, Distrito, Provincia y Departamento del Cusco
Ocupación/uso/ actividad	Restaurante turístico.
Descripción detallada	El inmueble matriz ubicado en el Portal de Panes en la Plaza de Armas, en zona comercial-turística, tiene edificaciones en material adobe de data antigua, en un nivel con mezanine, destinado a comercio.
Material de construcción	Adobe.
Número de pisos	02 pisos.
Año de construcción	+ de 50 años, remodelado y restaurado para restaurante.

Descripción	Dólares Americanos
Terreno	872,000.00
Comercial de edificación	109,306.00
Total comercial del inmueble	981,306.00
Valor asegurable de la edificación	202,741.00

Tipo de cambio: 1US\$ = S/. 3.30 Soles.

5.1.2. Informe de valuación comercial del inmueble

I. Datos generales

1.1 Objeto de la valuación

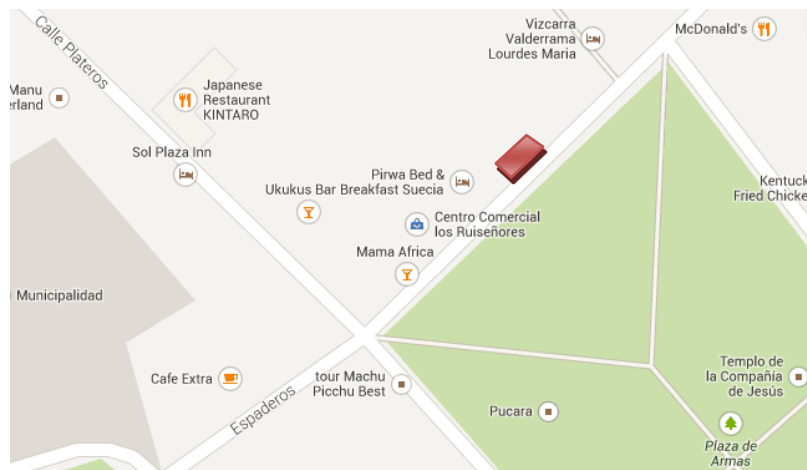
Determinar **el Valor Comercial** del inmueble de acuerdo a la SBS. Nro. 808-2003.

La siguiente valorización de inmueble se realiza a petición verbal de la Srta. Maria Cristina Peñalva, **con fines de Seguro de Inmueble**.

Se realizó la inspección ocular, se revisó la documentación mínima necesaria (legal, técnica, planos, escritura pública, certificados).

1.2 Ubicación del inmueble

El inmueble materia de la presente valorización, Restaurante Inka Grill, está ubicado en la Tienda Nro. 115 desmembrado de la casa Nro. 40 antes, hoy Nro. 123, situada en el Portal de Panes, Parroquia matriz de ésta ciudad, Distrito, Provincia y Departamento del Cusco.



1.3 Descripción detallada y distribución del inmueble

El inmueble matriz ubicado en el Portal de Panes en la Plaza de Armas, en zona comercial-turística, tiene edificaciones en material adobe de data antigua, en un nivel con mezanine, destinado a comercio, con la siguiente área:

Primer nivel : 163.50 m².

Mezanine : 105.45 m².

Área correspondiente a propiedad horizontal: 109.00 m².

Total : 268.95 m².

Distribución general

Primer nivel: Zona de atención al público, bar, SSHH. Diferencia: Damas y caballeros, cocina amoblada, caja, caja de escaleras.

Mezanine: Salón, SSHH., SSHH. Para empleados.

1.4 Fecha de asignación del valor: 08 de Junio del 2017.

II. Verificaciones efectuadas

2.1 Inspección ocular

Infraestructura de servicios urbanos del entorno:

El entorno donde se ubica el predio; cuenta con calles adoquinadas con piedra y veredas con lajas de piedra, con los servicios de: Agua, desagüe, alumbrado público y domiciliario. En esta zona la construcción es para inmuebles destinados a vivienda y comercio. El área de estructuración zona monumetal Grado I, intangible, urbano-comercial.

Linderos y medidas perimétricas

- Norte : Con sección interior de la casa matriz, con: 08.55 ml.
- Este : Con pasaje de la casa matriz, con: 14.275 ml.
- Oeste : Con propiedad de los herederos Yábar, con: 19.13 ml.
- Sur : Con el Portal de Panes, con: 13.50 ml.

Perímetro: 55.455 ml.

Área

El área de terreno inscrito en los linderos anteriores, es de 163.50 m².
El área techada, es de: 268.95 m².

Edificación

El inmueble ha sido construido con las siguientes características técnicas:

- Cimentación.- De piedra con mortero de barro.
- Muros.
- De adobe con piedra en el frontis.
- Techos. El entrepiso es de madera machihembrada y el techo es de teja.
- Pisos. De madera machihembrada, cerámico en cocina y SSHH.
- Puertas y ventanas. De madera y vidrio.
- Revestimientos. Los muros están empastados con yeso y pintados, en la cocina enchapado con mayólica de piso a techo.
- Aparatos sanitarios. De losa con enchape de mayólica de piso a techo.
- Instalaciones sanitarias. Empotradas con tubería PVC para agua y desagüe.
- Instalaciones eléctricas. Empotradas con tubería PVC, suministro Monofásico.

Antigüedad y estado de conservación

El inmueble tiene una antigüedad de +50 años, el estado de conservación es **muy bueno**.

Depreciación

De conformidad con el Reglamento General de Tasaciones del Perú Tabla Nro. 2.4.01 (casas), le corresponde 50% de depreciación, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de 0.50.

2.2 Vigencia de inscripción y gravámenes en Registros Públicos

El inmueble está inscrito a nombre de su propietario: Sr. Oscar Palomino

Andrade, en la Partida 02018908, en los Registros de Propiedades de Inmuebles de Cusco.

Gravámenes: No, Tiene gravamen alguno.

III. Metodología aplicada

3.1 Bases para su desarrollo

Se ha realizado una visita de inspección al inmueble y a la vez al entorno del predio, a fin de determinar los valores comerciales de compra y venta de inmuebles con **características similares**.

3.2 Descripción de la metodología utilizada

La valuación se realiza en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento General de Tasaciones del Perú, RM. Nro. 367-2014-VIVIENDA(30.10.2014), aplicando el Método de Valuación Directa y para hallar el valor de realización en el mercado del inmueble, la Resolución SBS. Nro. 808-2003.

3.3 Investigación de valores comerciales de referencia y ubicación distancia del precio inmueble unitario

Procuradores	120.00 ml.	US\$ 7,00.00	Sr. Velasco.
Tecsecocha	100.00 ml.	US\$ 6,000.00	Sr. Luna.

Conclusión

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de US\$ 8,000.00/M2.

3.4 Análisis del mejor y más intenso uso posible del bien

Dada la ubicación, dimensiones y características constructivas, el inmueble se puede utilizar:

- Como local comercial (Restaurante).

3.5 Sustentación

El análisis efectuado nos permite indicar que las apreciaciones son las más razonables para determinar el valor del inmueble.

IV. Cálculos efectuados

4.1 Valor de Reposición del Inmueble (VR):

a. Valor Comercial del Terreno (VCT):

Del análisis de los valores comerciales del mercado mobiliario de compra y venta de terrenos similares en ubicación y entorno urbano, a la fecha el perito asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 8,000.00/M2. Luego:

$$VCT = US\$ 8,000.00 \times 109.00 \text{ m}^2 = US\$ 872,000.00$$

b. Valor Comercial de la Edificación(VCE):

De acuerdo a las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el perito asigna el Valor Comercial para Edificaciones en US\$ 694.82, como se explica a continuación:

Descripción	VUC.
Muros	698.90
Cobertura	298.90
Pisos	278.70
Puertas y ventanas	287.90
Cocina	147.60
Revestimientos	265.90
Baños	115.30
Instalaciones eléctricas y Sanitarias	199.70
Total	
V.U. comercial en soles	2,292.90
V.U. comercial en dolares	694.82
TDC. US\$ = S/. 3.30 Soles.	

Valor comercial de la Edificación (VE):

$$VCE1 = 268.95 \text{ M2} \times \text{US\$ } 694.82 \times 0.50 = \text{US\$ } 93,435.00$$

Valor de Obras Complementarias(VOC):

Valor del enchape de muro exterior con piedra almohadillada (VOC):

$$\text{VOC} = 47.25 \text{ M2} \times \text{US\$ } 335.89 = \text{US\$ } 15,871.00$$

$$\text{VCE} = \text{US\$ } 109,306.00$$

Valor de la Reconstrucción de la Edificación (VRe):

$$\text{VRe1} = 268.95 \text{ M2} \times \text{US\$ } 437.02 \times 1.00 = \text{US\$ } 186,870.00$$

Valor de Obras Complementarias(VOC):

Valor del enchape de muro exterior con piedra almohadillada (VOC):

$$\text{VOC} = 47.25 \text{ M2} \times \text{US\$ } 335.89 = \text{US\$ } 15,871.00$$

$$\text{VRe} = \text{US\$ } 202,741.00$$

c. Valor de Reposición de Inmueble (VR):

$$\text{VR} = \text{VT} + \text{VE} = \text{US\$ } 872,000.00 + \text{US\$ } 109,306.00$$

$$\text{VR} = \text{US\$ } 981,306.00$$

Valor comercial del inmueble (VC):

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno la perito considera que el Valor de Reposición, refleja el Valor comercial a la fecha que tiene el inmueble: por lo tanto:

$$\text{VC} = \text{US\$ } 981,306.00$$

Son: novecientos ochenta y un mil trescientos seis con 00/100 dólares americanos.

V. Opinión integral del perito valuador

- 5.1 La presente valuación se realizó con criterios técnicos y aplicando las Normas Vigentes.
- 5.2 La vigencia de la valuación es un año.
- 5.3 Se recomienda mantener el inmueble en las condiciones actuales.
- 5.4 El propietario deberá incluir las inclusiones y/o deducciones de su conocimiento a fin de obtener un **Valor de Realización Final**.

VI. Documentación sustentatoria

- Información legal de la propiedad.
- Metrados de construcciones.
- Recopilación de precios comerciales del entorno.
- Reglamento de Tasaciones y Resoluciones de la SBS.
- Fotografías.

Cusco, 08 de Junio del 2017

Fotos del inmueble del Sr. Oscar Palomino.



Fachada del restaurante.



Restaurante en el primer nivel con mezanine.



Acceso al mezanine.



Primer nivel y mezanine.



Mezanine.

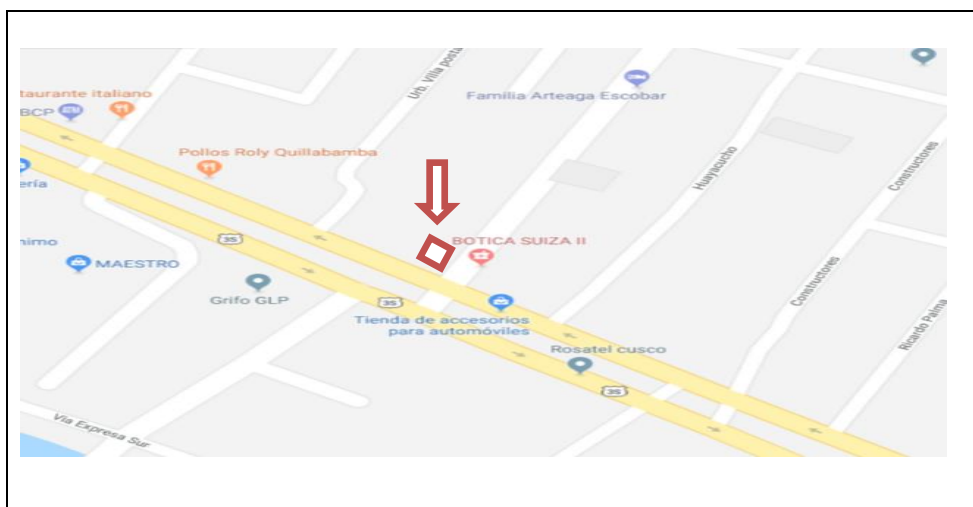
5.2. Caso de departamentos

Formato Banco Interbank.

5.2.1. Hoja resumen de valuación

Informe de Valuación N° 71—2018

Referencia	Valuación comercial de departamento en edificio multifamiliar
Cliente	Sr. John Pavel Triveño Ramos.
Solicitante	INTERBANK.
Propietarios	Sra. Juana Eleonora Kilian Viuda de FARFAN.
Ubicaciones	Dirección Registral: Departamento 202, ubicado en el Segundo Nivel, de la Residencial Las Turquezas, sito en el Lote 10, de la Manzana L, de la Urbanización Magisterial, Distrito, Provincia y Departamento del CUSCO.
	Dirección Autovalúo: Departamento 202, ubicado en el Segundo Nivel, de la Residencial Las Turquezas, sito en el Lote 10, de la Manzana L, de la Urbanización Magisterial, Distrito, Provincia y Departamento del CUSCO.
	Dirección In Situ: Departamento 202, ubicado en el Segundo Nivel, de la Residencial Las Turquezas, sito en el Lote 10, de la Manzana L, de la Urbanización Magisterial, Distrito, Provincia y Departamento del CUSCO.
Fecha de inspección	Cusco, 11 de Diciembre del 2018.



Áreas y valores:

Descripción	Área de Terreno (m ²)	VT en US\$	Area Techada (m ²)	Área Ocupada (m ²)	VE en US\$	Importe Asegurable en US\$	VC en US\$	VRI en US\$
Dpto. 202	10.36	58,080.00	110.18	110.18	95,016.48	153,096.48	153,096.48	122,477.18
Totales		58,080.00			95,016.48		153,096.48	122,477.18

Año de construcción : 2017.
 Material de la construcción : Concreto.
 Tipo : Edificio De 06 Niveles.
 Uso : Vivienda.
 Número de pisos : 01 De 06 Pisos.
 Número de sótanos : No Tiene.
 Perito responsable : Ing. Lucy Cunza Sulcahuamán
 Observaciones : Ninguna.
 Fecha : Cusco, 11 de Diciembre del 2018.

5.2.2. Informe de valuación comercial del inmueble

Valuación Comercial

I. Memoria descriptiva del bien inmueble

1. Clase de bien

Inmueble – Departamento en edificio multifamiliar.

2. Propietarios

Sra. Juana Eleonora Kilia Viuda de Farfán.

3. Ubicación

Departamento 202, ubicado en el Segundo Nivel, de la Residencial las Turquezas, sito en el Lote 10, de la Manzana L, de la Urbanización Magisterial, Distrito, Provincia y Departamento del Cusco.

4. Uso del predio

Casa-Habitación.

5. Linderos y medidas perimétricas

- Frente: En línea recta de 1.10m. con los aires de la guardianía, 1.21m. con aires del área de acceso peatonal, 3.20m. con aires de circulación vehicular.
- Derecha: En línea quebrada de 10.00m. con los aires del Lote propiedad de Marina Gamboa (Antes Ricardo Vargas Castro), 1.75m.+4.00m.+1.75m. con el ducto 07, 08.70m., con los aires del Lote propiedad de Marina Gamboa (Antes Ricardo Vargas Castro), 0.75m.+02.58m. con el ducto 05.
- Izquierda: En línea recta de 08.33m. con el Departamento 201,

0.75m.+1.63m. con el ascensor, 0.45m.+1.52m. con el hall, 3.34m. con las escaleras, 0.58m.+1.20m. con el ducto 03, 7.32m. con el Departamento 201.

- Fondo: En línea recta de 4.77m. con los aires del Departamento 102.

Descripción		
Terreno Matriz	No se contó con las características del lote matriz.	
Departamento 202	11173677	Partida

6. Área del terreno

Descripción	% Zonas comunes	Área de Terreno (m ²)	Área de Terreno por propiedad horizontal(m ²)
Departamento 202		110.18	19.36

7. Descripción

Sobre el terreno matriz se ha construido un Edificio Multifamiliar de 05 pisos, con 10 departamentos y 05 estacionamientos vehiculares ubicados en el semisótano. La zona es urbana y sus principales vías de acceso son la Av. de La Cultura y Pasajes Sin Nombre.

Departamento 202, ubicado en el Segundo Nivel, de la Residencial las Turquezas, sito en el Lote 10, de la Manzana L, de la Urbanización Magisterial, Distrito, Provincia y Departamento del Cusco, es el que se tasa.

8. Distribución

Departamento 202: Salón, comedor, balcón, cocina, lavandería, SSHH. 01, SSHH. 02, pasillo, dormitorio 1 y closet, dormitorio 1 y closet, dormitorio, closet y SSHH.

9. Cuadro de áreas

Descripción	Área Techada m ²	Área Ocupada m ²
Departamento 202	110.18	110.18
Total	110.18	110.18

10. Edificación

Materiales predominantes:

- A. Estructura Portante y Techos :** Techo de losa aligerada de concreto armado.
- B. Albañilería y Revoques :** Muros de ladrillo, tarrajeado con mezcla de cemento, el Cielo raso enlucido y pintado.
- C. Pisos :** De parquet en la sala comedor y habitaciones y cerámico en los servicios.

- D. Puertas, Roperos y Ventanas** : De madera seleccionada.
- E. Baños** : Piso: De cerámico.
Pared: con zócalo de cerámico color decorativo.
Sanitarios: De color con lavamanos de losa de color.
- F. Cocina** : Piso: Cerámico.
Pared: De ladrillo.
Muebles: Bajos en concreto con Mayólica.
- G. Lavandería (Patio)** : Piso: De cerámico.
- H. Instalación Sanitaria** : Redes empotradas.
- I. Instalación Eléctrica** : Redes empotradas, suministro monofásico, tablero con llaves termomagnéticas.

11. Antigüedad y estado de conservación

Antigüedad	Estado	Depreciación
05 Años	Muy Bueno	00%

12. Inscripción en los Registros Públicos

- Departamento 202: Partida N° 11173677

13. Documentación

Fueron proporcionados los siguientes documentos para la elaboración del presente informe:

- Copia de la Partida 11173677.

14. Metodología

En concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones (R.M. N° 415-2017-Vivienda) publicado el 28 de Octubre del 2017, método aplicado de Valuación Directa.

15. Deducciones a considerar para el valor de realización

Deducciones a considerar:	
Mantenimiento	2%
Pre-Realización y Valuación	0,2%
Gastos Publicidad y Ventas	5%
Reajuste por Realización en 60 días	12,8%
Total de Deducciones	20%

NOTA: no incluye la consideración que la entidad crea conveniente para llegar al valor de realización óptimo.

II. Valuación del predio

1. Valor del terreno: VT

De acuerdo al Mercado Inmobiliario de la zona, ubicación, entorno y dimensiones, estimamos el valor promedio del metro cuadrado de terreno en US.\$ 3,000.00.

Descripción	% Zonas Comunes	Área de Terreno (m ²)	Valor por m ² en US\$	VT en US\$	VT (aprox.) en US\$
Departamento 202	6.45%	19.36	3,000.00	58,080.00	58,080.00
Totales					58,080.00

2. Valor de la edificación: VE:

De acuerdo a los materiales predominantes detallados en el Item 10 del presente informe, se determina el valor promedio por metro cuadrado de área construida, que incluye el factor de comercialización.

Descripción	Área Techada m ²	Área ocupada m ²	Valor por m ² en US\$	Valor en US\$	Áreas comunes 25%	VE en US\$	Dep. (00%)	VE Dep. en US\$	VE (aprox.) en US\$
Dpto. 202	110.18	110.18	689.90	6,013.18	19,003.30	95,016.48	00.00	95,016.48	95,016.48
Total									95,016.48

3. Valor comercial del inmueble: VC = VT + VE

Descripción	VT en US\$	VE en US\$	VC en US\$
Departamento 202	58,080.00	95,016.48	153,096.48
Totales			153,096.48

Son: Ciento cincuenta y tres mil noventa y seis con 48/100 dólares americanos.

4. Valor de realización inmediata: VRI

Descripción	VC en US\$	Porcentaje %	VRI En US\$
Departamento 202	153,096.48	20	122,477.18
Totales			122,477.18

Son: Ciento veintidós mil cuatrocientos setenta y siete con 18/100 dólares americanos.

Tipo de cambio referencial S/. 3.376/Dólar

Nota: se adjuntan (06) vistas fotográficas.

Cusco, 11 de Diciembre del 2018.

Fotos del inmueble propiedad de la Sra. Juana Kilian Viuda de Farfán.



Sala y balcón



SS.HH.



Lavandería



Cocina



Sala comedor



Habitación.

5.3. Caso de terrenos rústicos

Formato Banco Scotiabank.

5.3.1. Hoja resumen de valuación

HOJA RESUMEN - VALORIZACION DE INMUEBLES - SCOTIABANK

DATOS GENERALES

Solicitante	SCOTIABANK PERU S.A.A.	
Banca		Sector/Prod
Funcionario Banco	Sr. VICTOR CARREÑO	Anexo
Agencia		Sub Tipo
DATOS DE LA GARANTIA		
Tipo de garantía		SubTipo
DATOS DEL CLIENTE		
Cliente	RYMA INGENIEROS & PROYECTOS.	
Cuenta BT		Tipo/Nro Doc
Propietario	Sr. FRANCISCO JAVIER CORONEL SOLIS (Propietario del área remanente).	
Ubicación del Bien	Inmueble subdividido y no independizado, Fracción A del Predio CAMICANCHA y Anexo PATAPATA, Parcela ROCCABAMBA	
Distrito del Bien	OLLANTAYTAMBO	
Departamento	CUSCO	Provincia
Distrito	OLLANTAYTAMBO	Ubigeo
Referencia de ubicación	El inmueble Fracción A, subdivida y no independizada, ubicado a la altura del Km. 82 de la línea férrea Ollantaytambo Machupicchu	
DATOS COORDINACIÓN VALORIZACIÓN		
Coordinar Valorización		Teléfono
Email		
DATOS DEL PERITO		
Perito Asignado		

DETALLE DE VALORIZACIÓN

ESPECIFICACIONES GENERALES											
Part. Eléct. / Ficha, Registros Públicos	02006500	Tipo de cambio	3.371								
Fecha de Inspección	27/01/2019										
Utilización del Inmueble	TERRENO ERIAZO										
Materiales Predominantes		Nro. De Pisos									
Nro. del Piso		Sótano									
VALORIZACIÓN											
Concepto	m2	Tipo de Acabados	Estado de Conservación	Año de Construcción	Moneda / m2	Factor Depre	FM	Valor Asegurable	Valor Comercial	% Valor	Valor Realización
DECLARADO											
TERRENO1	40.00				38,212.08				161,407.77	70%	112,985.44
TERRENO2	116.00				22,927.24				140,424.75	70%	98,297.33
Valor Total en Dolares								0.00	301,832.52		211,282.76
Valor Total en Soles								0.00	1,017,477.42		712,234.20
Valor Asegurable Total Dólares								0.00			
Valor Asegurable Total Soles								0.00			
ESPECIFICACIONES ADICIONALES											
		\$	S/.								
Valor Comercial No Declarado:											
Valor de Realización No Declarado:											
Valor Asegurable No Declarado:											
VALORES REFERENCIAS (ESTUDIO DE MERCADO)											
	Valor x m2	Moneda	Uso del Inmueble	Zonificación	Distrito						
Estudio de mercado 1	70.00	DOLARES	TERRENO AGRICOLA	PU	OLLANTAYTAMBO						
Estudio de mercado 2	60.00	DOLARES	TERRENO AGRICOLA	PU	OLLANTAYTAMBO						
Estudio de mercado 3	80.00	DOLARES	TERRENO AGRICOLA	PU	OLLANTAYTAMBO						
DESCRIPCIONES Y OBSERVACIONES											
Solo para el caso de Departamentos y/o unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva con áreas comunes, precisar el valor por m2 del área ocupada											
El inmueble Fracción A, subdivida y no independizada, ubicado a la altura del Km. 82 de la línea férrea Ollantaytambo Machupicchu, al que se accede por un puente peatonal y se llega más o menos a la 3era. parte del frontis del predio desde donde se bifurca hacia la derecha e izquierda por caminos peatonales estrechos de acuerdo a la configuración del camino Inca (Hacia la derecha) porque es el sendero de CAMINO INCA, es un terreno con configuración casi plana de hasta una pendiente de 5% en un área de 25.64% del											
Observaciones											
		\$	S/.								
Valor Comercial Estimado:											
Valor de Realización Estimado:											
Valor Asegurable Estimado:											

Marcar con X la opción que corresponda:

	SI	NO
Inmueble está ubicado en zona segura (No Peligrosa)	X	
Inmueble destinado exclusivamente para casa/habitación		X
Inmueble ubicado en zona urbanizada con pistas, veredas y servicios (luz, agua y/o desagüe)		X
Inmueble construido con material noble		X
Inmueble cuenta con todos los servicios básicos (luz, agua, desagüe)		X
El inmueble se encuentra terminado (pisos, techos, ventanas, baños, puertas, etc)-No aplica para bien futuro		X

Fecha 30/01/2019

ANEXO N° 01TASACIÓN:CUADRO DE EDIFICACIÓN DE ÁREAS DECLARADAS Y NO DECLARADAS EN RR.PP.MONEDA: DOLARES AMERICANOS US\$

DESCRIPCIÓN	Área Terreno Has.	Valor Terreno US\$	Área Construida m2.	Valor Construcción US\$	Valor Importe Asegurable US\$	Valor Comercial US\$	Valor de Realización US\$
Área Declarada							
Terreno	156.00	301,832.52				301,832.52	211,282.76
1° Piso							
2° y 3° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL DECLARADO	156.00	301,832.52				301,832.52	211,282.76
Edificación Declarada en Autovalúo							
1° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL NO DECLARADO							

ANEXO N° 02TASACIÓN:CUADRO DE EDIFICACIÓN DE ÁREAS DECLARADAS Y NO DECLARADAS EN RR.PP.MONEDA: SOLES: S/. 3.371

DESCRIPCIÓN	Área Terreno m2.	Valor Terreno S/.	Área Construida m2.	Valor Construcción S/.	Valor Importe Asegurable S/.	Valor Comercial S/.	Valor de Realización S/.
Área Declarada							
Terreno	156.00	1,017,477.42				1,017,477.42	712,234.20
1° Piso							
2° y 3° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL DECLARADO	156.00	1,017,477.42				1,017,477.42	712,234.20
Edificación Declarada en Autovalúo							
1° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL NO DECLARADO							

ANEXO N° 03**OFERTA INMOBILIARIA**

	UBICACIÓN	DISTANCIA A INMUEBLE (m)	VALOR DEL AREA US\$/m2	Referencia	Fecha	Observación
1.-	Parcela Nro. 19 CHILLCA, OLLANTA	2.00 KM.	70.00	Carmen Raffo	30/01/2019	974985505
2.-	RUMIRA, con U.C. 360259, Ollanta	0.50 km.	60.00	José Mellado	30/01/2019	932605983
3.-	Sector Chillca, Ollantaytambo	1.80 Km.	80.00	Felix Jiménez	30/01/2019	951286384

Conclusión:

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de US\$ 38,212.08 y 22,927.24/Ha., por ser terreno eriazo.

**DECLARACIÓN JURADA POR CALIDAD DE INFORME DE TASACIÓN**

Descripción	INDICE* (Ubicación Página)	Cumplimiento (Check)
Fecha de la información técnica y de los precios que está utilizando.	1,9	X
Presenta tres secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos.	5	X
Se justifica el factor de corrección al valor comercial.	6	X
Informa sobre la Zonificación y uso actual del predio.	6	X
Evalúa la existencia de Infraestructura de servicios urbanos que afecten al predio.	6	X
Detalla las características del entorno urbano.	5	X
Realiza análisis de la documentación registral (ficha RRPP y Autovaluo)		
Determina el valor del terreno en base al valor unitario obtenido del estudio de mercado inmobiliario de la zona.	7	X
Cuenta con REPEV vigente.		
Declara que no pertenece al mismo grupo económico, no tener relación laboral ni tener vínculo con los propietarios.	8	X
Metodología para determinar el VC de un bien inmueble; VC=valor del terreno valor de la edificación + valor de las instalaciones fijas y obras complementarias.	9	X

*Se debe indicar la ubicación (página) donde se encuentra el sustento de la información declarada.

* Este documento debe ser impreso, debidamente firmado y adjunto en la primera hoja del informe de tasación enviado a SCOTIABANK PERU S.A.A.

Recuerde que este documento tiene carácter de DECLARACION JURADA, garantiza para SCOTIABANK PERU S.A.A, por el incumplimiento de la validación de la información declarada puede ser objeto de resolución de contrato.

Este documento NO reemplaza la presentación de ningún sustento que debe contener el informe de tasación, estos deben estar adjunto como respaldo de la información declarada.

5.3.2. Informe de valuación comercial del inmueble

Cliente : Ryma Ingenieros & Proyectos.
Propietario : Sr. Francisco Javier Coronel Solis (Propietario del área remanente).
Ubicación : Inmueble subdividido y no independizado, Fracción A del Predio Camicancha y Anexo Patapata, Parcela Roccabamba, Distrito de Ollantaytambo, Provincia de Urubamba y Departamento Cusco.



Vista panorámica.



Vista senderos límites del terreno.



Vista panorámica.



Pozo de agua.



Vista panorámica.



Límite del terreno.



Vista panorámica



Vista panorámica.

VII. Datos generales

7.1 Instrucciones recibidas y objeto de la valuación

Determinar el Valor Comercial y el de Realización en el Mercado del inmueble de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones según R.M. N° 172-2016-Vivienda y su Modificatoria R.M. N° 424-2017-VIVIENDA y la Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.

Se recibió instrucciones del Sr. Victor Carreño, Funcionario del SCOTIABANK PERU SAA., para valuar el Inmueble subdividido y no independizado, Fracción A del Predio Camicancha y Anexo Patapata, Parcela Roccabamba, Distrito de Ollantaytambo, propiedad del Sr. Francisco Javier Coronel Solis (Propietario del área remanente), con fines de Hipoteca.

Se realizó la inspección ocular, se revisó la documentación mínima necesaria (legal, técnica, planos, escritura pública, certificados).

7.2 Ubicación del inmueble

El inmueble materia de la presente valorización está ubicado en el Inmueble subdividido y no independizado, Fracción A del Predio Camicancha y Anexo Patapata, Parcela Roccabamba, Distrito de Ollantaytambo, Provincia de Urubamba y Departamento Cusco.



Descripción detallada y distribución del inmueble

El inmueble Fracción A, subdivida y no independizada, ubicado a la altura del Km. 82 de la línea férrea Ollantaytambo-Machupicchu, al que se accede por un puente peatonal y se llega más o menos a la 3era. parte del frontis del predio desde donde se bifurca hacia la derecha e izquierda por caminos peatonales estrechos de acuerdo a la configuración del camino Inca(Hacia la derecha) porque es el sendero de Camino Inca, es un terreno con configuración casi plana de hasta una pendiente de 5% en un área de 25.64% del total que es aproximadamente 40.00 Has., donde se tiene parcelas pequeñas de áreas de cultivo, ganadería, sendero de uso común para el acceso de la fracción B, y el restante que es de 116.00 Has. tiene configuración accidentada rocosa con una pendiente más de 50%; con el siguiente área de terreno:

Área de terreno de configuración casi plana, con sendero de uso común: 40.00 Has.

Área de terreno eriazo en ladera de más del 50% de pendiente: 116.00 Has.

Distribución:

Parcelas de cultivo, ganadería, paso de uso común y eriazo, rocoso con pendiente mayor de 50%.

7.3 Fecha de asignación del valor: 29 de Enero del 2019.

VIII. Verificaciones efectuadas

8.1 Inspección ocular

Infraestructura de servicios urbanos del entorno

El entorno donde se ubica el inmueble cuenta con acceso peatonal; con los servicios de: agua subterránea que llega al río Vilcanota en la parte baja. En el Km. 82 que es la estación de tren y desde donde se inicia la caminata por el Camino Inca (Lado derecho), existen inmuebles destinados a vivienda y pasando el puente es el Camino Inca y terrenos eriazos y parcialmente destinados a la agricultura (Lado izquierdo). En la zona existen inmuebles destinado a la agricultura, ganadería y turismo. El área de estructuración es rural.

Linderos y medidas perimétricas

Fracción : A.

Predio : Camicancha

Anexo : Patapata

Parcela : Roccabamba

De la memoria descriptiva adjunta, se tiene:

Perímetro : 6,151.90m.

Área : 156.00 Has.

- Norte : Colinda con el río Urubamba (Vilcanota), con: 1,050.35 m.
- Sur : Colinda Sector Chillca, con: 1,445.10 m.
- Este : Colinda con la propiedad privada del Sector Ununcucho, con: 482.45 m.
- Oeste : Colinda con el Predio Antarara, con: 248.10 m.

Edificación

Cuenta con una edificación precaria en abandono en material adobe, los que no se valorizarán.

Antigüedad y estado de conservación

No cuenta con edificación alguna valorizable.

Depreciación

No cuenta con edificación alguna valorizable.

8.2 Vigencia de inscripción y gravámenes en registros públicos

El inmueble está inscrito a nombre de su propietaria: Sr. Francisco Javier Coronel Solis (Propietario del área remanente), en la Partida 02006500, en el Registro de Propiedades de Inmuebles de la Zona Registral N° X, sede CUSCO, Oficina registral CUSCO.

Gravámenes: No Tiene gravamen alguno.

Servidumbre: No cuenta con servidumbre.

IX. Metodología aplicada**9.1 Bases para su desarrollo**

Se ha realizado una visita de inspección al inmueble y a la vez al entorno del predio, así como se ha logrado el valor arancelario de la Municipalidad de Ollantaytambo, a fin de determinar los valores arancelarios y comerciales de compra y venta de inmuebles, con **características similares**.

9.2 Descripción de la metodología utilizada

La valuación se realiza en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento General de Tasaciones del Perú, RM. Nro. 370-2018-Vivienda (29.10.2018), aplicando el Método de Valuación Directa y para hallar el valor de realización en el mercado del inmueble, la Resolución S.B.S N° 11356-2008.

9.3 Investigación de valores comerciales de referencia

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de S/. 128,812.92 (US\$ 38,212.08) y S/. 77,287.72 y (US\$ 22,927.24).

9.4 Deducciones aplicables

Para el caso de realización del inmueble, consideramos las siguientes deducciones: Gasto por pérdida de deterioro, Gasto de valuación para la realización, Depreciación durante la ejecución, Mantenimiento, Otros para realizar el inmueble, en un Plazo prudencial de 60 días y estableciendo que a la fecha en el mercado la oferta es mayor para este tipo de inmuebles: Total: 30.00%

9.5 Análisis del mejor y más intenso uso posible del bien

Dada la ubicación, dimensiones y características constructivas, el inmueble se puede utilizar:

- Para la agricultura, ganadería y proyectos para ECOTURISMO.

Sustentación

El análisis efectuado nos permite indicar que las apreciaciones son las más razonables para determinar el valor del inmueble.

Cálculos efectuados

9.6 Desarrollo

Valor de Reposición del Inmueble (VR):

a. Valor Comercial de Terreno (VCT):

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de compra y venta de terrenos similares en ubicación y entorno urbano, a la fecha el perito asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 1,750.00 m². Tabla 8 del Anexo Nro. 1 del RNT. Luego:

$$VCT = 1/10VR \times U \times T \times V \times E \times D$$

VR

Valor Unitario Comercial

Se toma como referencia los valores arancelarios de terrenos rústicos de la Sierra del Ministerio de Vivienda (S/. 19,106.04 y S/. 11,463.62), para valores comerciales se asume el valor por el tipo de cambio del dólar americano, y aplicando el REGLAMENTO DE TASACIONES para predios rústicos, se tiene:

VR: Valor Referencial: S/. 128,812.92 (US\$ 38,212.08) y S/. 77,287.72 (US\$ 22,927.24)

U: Uso: 1.20

T: Topografía y Naturaleza: menor al 5%: 1.00 y mayor al 50%: 0.60

V: Vías: Distancias: 1.00

E: Clima: Bueno: 1.10

D: Distancia al río: Más de 100.00ml.: 0.80

$$VCT1 = 1/10 \times US\$ 38,212.08 \times 1.20 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.80 = US\$ 4,035.20$$

$$VCT1 = 40.00 \text{ Has.} \times US\$ 4,035.20 = US\$ 161,407.77$$

$$VCT2 = 1/10 \times US\$ 22,927.24 \times 1.20 \times 0.50 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.80 = US\$ 1,210.56$$

$$VCT2 = 116.00 \text{ Has.} \times US\$ 1,210.56 = S/. 473,371.83 = US\$ 140,424.75$$

$$VCT = VCT1 + VCT2$$

$$VCT = US\$ 161,407.77 + US\$ 140,424.75 = US\$ 301,832.52$$

b. Valor Comercial de la Edificación (VCE):

$$VCE = S/. 0.00$$

c. Valor de Reposición Comercial del Inmueble (VRC):

$$VRC = VCT + VCE = US\$ 301,832.52 + S/. 0.00 = US\$ 301,832.52$$

Valor comercial del inmueble (VC):

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno la perito considera que el Valor de Reposición, refleja el Valor comercial a la fecha que tiene el inmueble: por lo tanto:

VC = US\$ 301,832.52

Son: Trescientos un mil ochocientos treinta y dos con 52/100 dólares americanos.

9.7 Valor de realización resultante del inmueble en el mercado (VRM): Resolución S.B.S N° 11356-2008

El valor de realización en el mercado, es el **Valor Neto** del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando las deducciones por los conceptos indicados en el punto 3.4 (30%):

$VRM = 0.70 VC = 0.70 \times US\$ 301,832.52$

VRM = US\$ 211,282.76

Son: Doscientos once mil doscientos ochenta y dos con 02/100 dólares americanos.

Tipo de cambio: US\$ 1.00 = S/. 3.371 Soles.

9.8 Análisis de consistencia

La secuencia realizada, los sustentos aplicados, nos muestra una clara consistencia para obtener el **Valor de Realización**.

X. Opinión integral del perito valuador

- 10.1** Para la presente valuación se tomó los Valores Unitarios Comerciales de Edificaciones.
- 10.2** La presente valuación se realizó con criterio técnico y aplicando las Normas Vigentes.
- 10.3** Se concluye que el Valor comercial de la Edificación está de acuerdo a su ubicación y entorno.
- 10.4** La vigencia de la valuación es de 01 año.
- 10.5** Se recomienda mantener el inmueble en las condiciones actuales.
- 10.6** El SCOTIABANK PERU SAA., deberá incluir las deducciones de su conocimiento a fin de obtener un **Valor de Realización Final**.

XI. Documentación sustentatoria

- Información legal de la propiedad.
- Metrados de construcciones.
- Recopilación de precios comerciales del entorno.
- Reglamento de Tasaciones y Resoluciones de la SBS.
- Fotografías.

Cusco, 29 de Enero del 2019.

5.4. Caso de hoteles

Formato Banco Scotiabank.

5.4.1. Hoja resumen de valuación

HOJA RESUMEN - VALORIZACION DE INMUEBLES - SCOTIABANK

DATOS GENERALES												
Solicitante	SCOTIABANK PERU S.A.A.					Sector/Prod						
Banca	EMPRESA					Anexo						
Funcionario Banco	Sr. DAVID VELIZ.					Sub Tipo						
Agencia	CUSCO											
DATOS DE LA GARANTIA												
Tipo de garantía						SubTipo						
DATOS DEL CLIENTE												
Cliente	INKA TERRA PERU SAC.					Tipo/Nro Doc.						
Cuenta BT						Telefonos						
Propietario	PALMA REAL SAC.											
Ubicación del Bien	RESERVA AMAZONICA, Predio Rural, UBIC.RUR. PALMA REAL SAC.(Zona Margen Izquierda Río MADRE DE DIOS, Altura Km. 15 aguas aba											
Distrito del Bien	TAMBOPATA					Provincia		TAMBOPATA				
Departamento	MADRE DE DIOS					Ubigeo		170101				
Distrito	TAMBOPATA											
Referencia de ubicación	El predio es un terreno ubicado en la reserva amazónica de Tambopata en la margen izquierda del río Madre de Dios a la altura del Km. 15.El											
DATOS COORDINACIÓN VALORIZACIÓN												
Coordinar Valorización						Teléfono						
Email												
DATOS DEL PERITO												
Perito Asignado												
DETALLE DE VALORIZACIÓN												
ESPECIFICACIONES GENERALES												
Part. Eléct. / Ficha, Registros Públicos	05005855					Tipo de cambio		3.31				
Fecha de Inspección	12/02/2019											
Utilización del Inmueble	HOTEL											
Materiales Predominantes	5. Madera					Nro. De Pisos		1. Hasta 4 Pisos				
Nro. del Piso	2					Sótano						
VALORIZACIÓN												
Concepto	m2	Tipo de Acabados	Estado de Conservación	Año de Construc.	Moneda / m2	Factor Deprec.	FM	Valor Asegurable	Valor Comercial	% Valor	Valor Realización	
DECLARADO												
TERRENO	194.6418 Has.				10,000.00				1'940,641.80	70%	1,358,449.26	
EDIFICACIONES1	2,478.00	PRIMERA	MUY BUENO	1997	429.82	0.78		1'438,115.64	830,773.29	70%	581,541.30	
EDIFICACIONES2	1,312.30	PRIMERA	MUY BUENO	2016	429.82	1.00		564,052.79	564,052.79	70%	394,836.95	
Valor Total en Dolares									3,335,467.88		2,334,827.52	
Valor Total en Soles								0.00	11,040,398.68		7,728,279.08	
Valor Asegurable Total Dólares								2,872,668.43				
Valor Asegurable Total Soles								9,508,532.50				
ESPECIFICACIONES ADICIONALES												
	\$		S/.									
Valor Comercial No Declarado:												
Valor de Realización No Declarado:												
Valor Asegurable No Declarado:												
VALORES REFERENCIAS (ESTUDIO DE MERCADO)												
	Valor x Ha.	Moneda	Uso del Inmueble	Zonificación	Distrito							
Estudio de mercado 1	10,000.00	DOLARES	BOSQUES	PR	TAMBOPATA							
Estudio de mercado 2	12,000.00	DOLARES	TERRENOS DE CULTIVO	PR	TAMBOPATA							
Estudio de mercado 3	11,500.00	DOLARES	BOSQUES	PR	TAMBOPATA							
DESCRIPCIONES Y OBSERVACIONES												
Solo para el caso de Departamentos y/o unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva con áreas comunes, precisar el valor por m2 del												
El inmueble es un predio ubicado en la reserva amazónica de Tambopata en la margen derecha del río Madre de Dios a la altura del Km. 08 río abajo, al que se accede por botes motorizados durante 3El predio es un terreno ubicado en la reserva amazónica de Tambopata en la margen izquierda del río Madre de Dios a la altura del Km. 15, al que se accede por botes motorizados durante 45 minutos, donde encontramos un ingreso que conduce a la casa principal, cabañas y construcciones de servicio para hospedaje y ecoturismo diurno y nocturno, contando con áreas de visita turística como: El canopy(Puentes aéreos ubicados a una altura de 30.00ml., 344.00ml. de longitud con 02 torres, 08 plataformas y 07 puentes), caminatas dentro de la Reserva, donde se puede observar la flora y fauna de la												
Observaciones												
	\$		S/.									
Valor Comercial Estimado:	783,450.00	2,607,321.60										
Valor de Realización Estimado:	548,415.00	1,825,125.12										
Valor Asegurable Estimado:	870,500.00	2,897,024.00										

Marcar con X la opción que corresponda:

	SI	NO
Inmueble está ubicado en zona segura (No Peligrosa)	X	
Inmueble destinado exclusivamente para casa/habitación		X
Inmueble ubicado en zona urbanizada con pistas, veredas y servicios (luz,agua y/o desagüe)	X	X
Inmueble construido con material noble		X
Inmueble cuenta con todos los servicios básicos (luz,agua,desagüe)	X	
El inmueble se encuentra terminado (pisos,techos,ventanas,baños,puertas,etc)-No aplica para bien futuro	X	

Fecha	04/03/2019
-------	------------

ANEXO N° 01**TASACIÓN:****CUADRO DE EDIFICACIÓN DE ÁREAS DECLARADAS Y NO DECLARADAS EN RR.PP.****MONEDA: DOLARES AMERICANOS US\$**

DESCRIPCIÓN	Área Terreno Has.	Valor Terreno US\$	Área Construida m2.	Valor Construcción US\$	Valor Importe Asegurable US\$	Valor Comercial US\$	Valor de Realización US\$
Área Declarada							
Terreno	194.6418 Has.	1'940,641.80				1'940,641.80	1,358,449.26
1° Piso			2,478.00	830,773.29	1'438,115.64	830,773.29	581,541.30
2° y 3° Piso			1,312.30	564,052.79	564,052.79	564,052.79	394,836.95
Obras Complement.							
TOTAL DECLARADO	194.6418 Has.	1'946,418.00		1'394,826.08		3,335,467.88	2,334,827.52
Edificación Declarada en Autovalúo							
1° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL NO DECLARADO							

ANEXO N° 02**TASACIÓN:****CUADRO DE EDIFICACIÓN DE ÁREAS DECLARADAS Y NO DECLARADAS EN RR.PP.****MONEDA: SOLES: S/. 3.31**

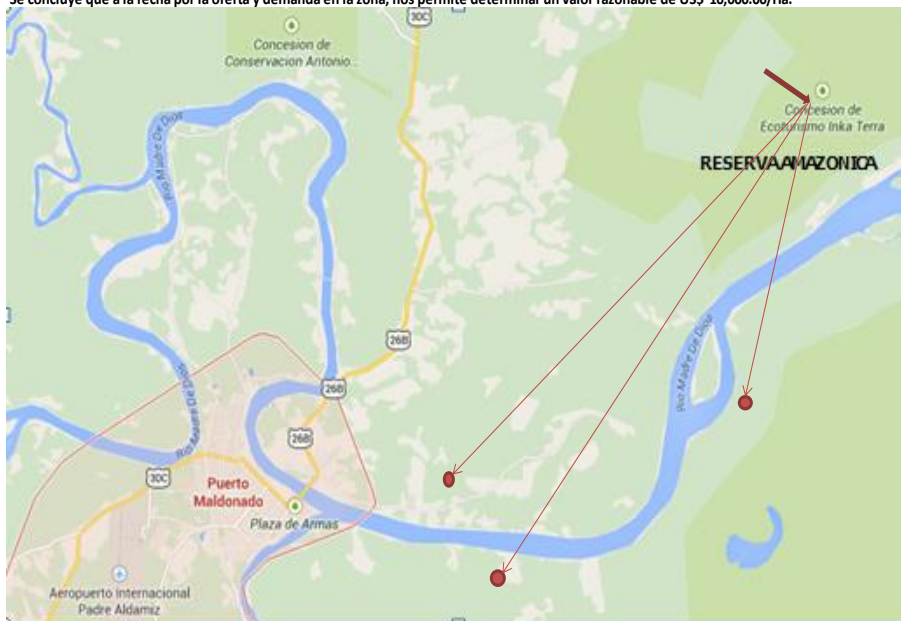
DESCRIPCIÓN	Área Terreno Has.	Valor Terreno S/.	Área Construida m2.	Valor Construcción S/.	Valor Importe Asegurable S/.	Valor Comercial S/.	Valor de Realización S/.
Área Declarada							
Terreno	194.6418 Has.	6,423,524.36				6,423,524.36	4,496,467.05
1° Piso			2,478.00	2,749,859.59	4,760,162.77	2,749,859.59	1,924,901.71
2° y 3° Piso			1,312.30	1,867,014.73	1'867,014.74	1,867,014.73	1,306,910.31
Obras Complement.							
TOTAL DECLARADO	194.6418 Has.	6,423,524.36		4,616,874.33		11,040,398.68	7,728,279.08
Edificación Declarada en Autovalúo							
1° Piso							
Obras Complement.							
TOTAL NO DECLARADO							

ANEXO N° 03**OFERTA INMOBILIARIA**

	UBICACIÓN	DISTANCIA A INMUEBLE (Ha.)	VALOR DEL AREA US\$/Ha.	Referencia	Fecha	Observación
1.-	Reserva Tambopata	1.50	10,000.00	Fernado Toledo	12/02/2019	941467551
2.-	Reserva Tambopata	3.00	12,000.00	Michael Bustamar	12/02/2019	984392929
3.-	Reserva Tambopata	5.00	11,500.00	Jesús Sotelo	12/02/2019	943465138

Conclusión:

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de US\$ 10,000.00/Ha.

**DECLARACIÓN JURADA POR CALIDAD DE INFORME DE TASACIÓN**

Descripción	INDICE* (Ubicación Página)	Cumplimiento (Check)
Fecha de la información técnica y de los precios que está utilizando.	1,10	X
Presenta tres secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos.	7,8	X
Se justifica el factor de corrección al valor comercial.	8	X
Informa sobre la Zonificación y uso actual del predio.	8	X
Evalúa la existencia de Infraestructura de servicios urbanos que afecten al predio.	8	X
Detalla las características del entorno urbano.	8	X
Realiza análisis de la documentación registral (ficha RRPP y Autovaluo)		
Determina el valor del terreno en base al valor unitario obtenido del estudio de mercado inmobiliario de la zona.	9	X
Cuenta con REPEV vigente.		
Declara que no pertenece al mismo grupo económico, no tener relación laboral ni tener vínculo con los propietarios.	10	X
Metodología para determinar el VC de un bien inmueble; VC=valor del terreno valor de la edificación + valor de las instalaciones fijas y obras complementarias.	10	X

*Se debe indicar la ubicación (página) donde se encuentra el sustento de la información declarada.

- Este documento debe ser impreso, debidamente firmado y adjunto en la primera hoja del informe de tasación enviado a SCOTIABANK PERU S.A.A.

Recuerde que este documento tiene carácter de DECLARACION JURADA, garantiza para SCOTIABANK PERU S.A.A, por el incumplimiento de la validación de la información declarada puede ser objeto de resolución de contrato.

Este documento NO reemplaza la presentación de ningún sustento que debe contener el informe de tasación, estos deben estar adjunto como respaldo de la información declarada.

5.4.2. Informe de valuación comercial de inmueble

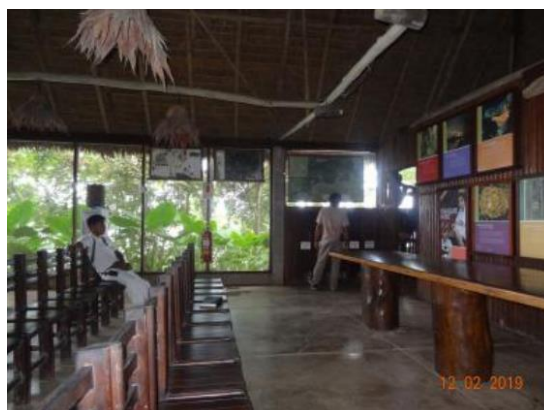
Cliente : Inka Terra Peru SAC.
Proprietario : Palma Real SAC.
Representados por el Sr. Jose Enrique Koechlin Von Stain.
Ubicación : Reserva Amazónica, predio rural Palma Real SAC, zona margen izquierda río Madre de Dios (altura km. 15 aguas abajo, Puerto Maldonado), distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.



Casa principal.



Restaurante.



Ecocentro.



Cocina.



Cabaña con piscina.



Cabaña con vista al río.



Cabaña tipo.



Habitación tipo.



Cabañas y senderos.



Reservorios de agua.



Cabañas de empleados y cancha deportiva.



Vivienda de empleados.



Canopy.



Canopy.



Field station.



Oficina Field station.



Comedor Field station.

I. Datos generales

1.1 Instrucciones recibidas y objeto de la valuación

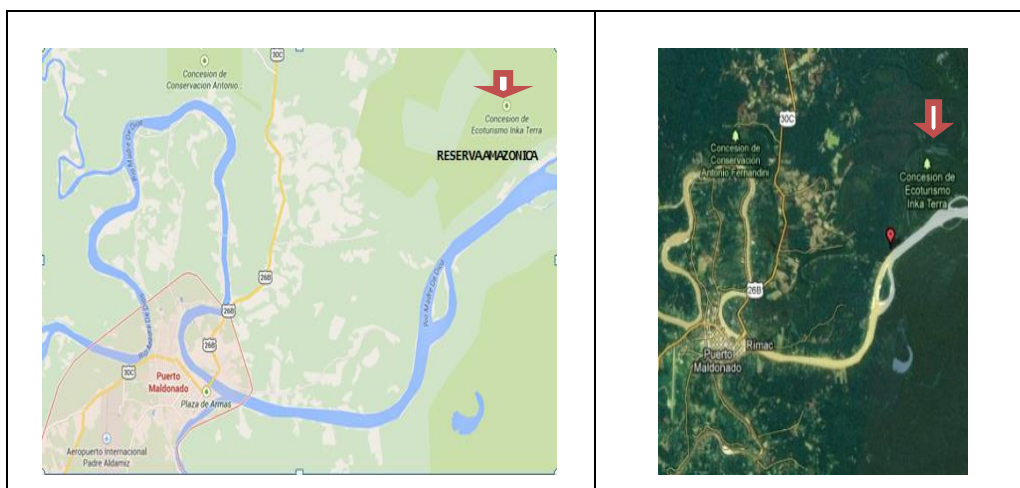
Determinar el Valor Comercial y el de Realización en el Mercado del inmueble de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones según R.M. N° 172-2016-VIVIENDA y su Modificatoria R.M. N° 424-2017-VIVIENDA y la Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.

Se recibió instrucciones del Sr. Macchicavello, Funcionario del SCOTIABANK PERU SAA., para valuar el inmueble sito en la Reserva Amazonica, Predio Rural, Ubic. Rur. Palama Real SAC. (Zona Margen Izquierda Río Madre de Dios, Altura Km. 15 aguas abajo, Puerto Maldonado), Distrito de Tambopata, propiedad de la Palma Real SAC., con fines de hipoteca.

Se realizó la inspección ocular, se revisó la documentación mínima necesaria (legal, técnica, planos, escritura pública, certificados).

1.2 Ubicación del inmueble

El inmueble materia de la presente valorización, está ubicado en la Reserva Amazónica, Predio Rural, Ubic. Rur. Palma Real SAC. (Zona Margen Izquierda Río Madre de Dios, Altura Km. 15 aguas abajo, Puerto Maldonado), Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.



1.3 Descripción detallada:

a. Descripción y características del terreno:

El predio es un terreno ubicado en la reserva amazónica de Tambopata en la margen izquierda del río Madre de Dios a la altura del Km. 15, al que se accede por botes motorizados durante 45 minutos, donde encontramos un ingreso que conduce a la casa principal, cabañas y construcciones de servicio para hospedaje y ecoturismo diurno y nocturno, contando con áreas de visita turística como: El canopy (Puentes aéreos ubicados a una altura de 30.00ml., 344.00ml. de longitud con 02 torres, 08 plataformas y 07 puentes), caminatas dentro de la Reserva, donde se puede observar la flora y fauna de la selva.

Total de terreno: 194.6418 Has.

Albergue de Reserva Amazónica

Distribución: primer piso

1. **Área de servicios:** Almacén de house keeping, carpintería, ecocentro, gym, oficina sum, almacén general, almacén de manteniendo, tienda, almacén de jardinería, cisternas, almacén de velas, cocina, comedor de personal con SSHH. diferenciados, SSHH. diferenciados, SSHH. de visita (Con área techada de 1,130.00M2.)
2. **Área de dormitorios:** Bloque 1(Dormitorios para personal); Bloque 2(Dormitorios para personal); Bloque 3(Dormitorios para personal), cada bloque con SSHH., dormitorio de mujeres (Cuadra personal) con su respectivo SSHH. y vivienda de personal de seguridad con sus respectivos SSHH. (Con área techada de 1,039.00M2.)

3. Otros ambientes: 02 Pozos sépticos, caseta de bomba, 02 tanques cisterna, tanque elevado de agua, grupo electrógeno1, grupo electrógeno2, caseta de termo tanques, depósito de combustibles y caseta de balones de gas (Con área techada de 161.00M2.).

4. Área de recreación activa: Cancha de vóley, cancha de fulbito y área de fogata, puente 1, puente 2, y limpia botas (Con área techada de 1,835.00M2.).

Segundo piso: 148.00M2.

– **Área social:** Caja de escaleras, estar, sala de lectura (Con área techada de 148.00M2.).

Albergue Field Station: Primer nivel: 1,312.30 M2.

1. Área de servicios: Cocina comedor, bar, SSHH., almacén central y Almacén de house keeping (Con área techada de 299.93M2.)

2. Área de dormitorios: Pabellón 1(Dormitorio de viajeros), Pabellón 2(Dormitorio de viajeros), cada bloque con SSHH., dormitorio de mujeres (Cuadra 1) con sus respectivos SSHH. y comedor de personal, dormitorio de personal, dormitorio de personal con sus respectivos SSHH., (Con área techada de 894.44M2.)

3. Otros ambientes: Pozos séptico, casa de termas, caseta de generador (Con área techada de 117.93M2.).

Resumen

Reserva amazónica : Primer nivel: 2,330.00 m².
 Segundo nivel: 148.00 m² 2,478.00 m².
 Field station : Primer nivel : 1,312.30 m².
 Total : 3,790.30 M2.

II. Verificaciones efectuadas

2.1 Inspección ocular

Infraestructura de servicios urbanos del entorno

El entorno donde se ubica el predio es la Reserva Amazónica de Tampopata, el acceso es solo por botes motorizados, cuenta con accesos peatonales demarcados por troncos de madera tipo huellas; tanques para el tratamiento de agua y desagüe, etc. La zona corresponde a una estructuración de Reserva Ecológica.

Linderos y medidas perimétricas

Ubicación rural : Valle Madre de Dios/Madama
 Área de terreno : 194.6418 Has.
 Unidad catastral : 56385/HH.CC. 9_4908610
 Cod. de predio parcela : 9_4908610
 Centroides Este : 494288
 Centroides Este : 8614207
 Área techada : 3,790.30 m² (con declaratoria de fábrica).

Edificación

El inmueble ha sido construido con las siguientes características técnicas.

- **Cimentación.-** Pilotes de madera tratada como la quinilla y espintana, con bases de concreto, columnas, vigas y placas.
- **Muros.-** De Madera tratada con columnas y vigas.
- **Techos.-** El techo es de hojas de crizneja sobre viguetas de madera tratada de la zona.
- **Pisos.-** Entablado de madera machihembrada.
- **Puertas y ventanas.-** Son de madera, ventana con malla mosquitera.
- **Revestimientos.-** Los muros están barnizados al color de la madera.
- **Aparatos sanitarios.-** De losa con zócalos de mayólica.
- **Instalaciones sanitarias.-** Empotrada con tubería PVC de agua fría, caliente y desagüe.
- **Instalaciones eléctricas.-** Empotrada, suministro monofásico, grupo electrógeno.
- **Instalaciones eléctricas.-** Empotrada, suministro trifásico, grupo electrógeno.
- **Canopy.-** Torre de madera de la zona en una altura de hasta 30.00ml., puentes de estructura metálica flexible con piso de madera entrelazados con metal.

Antigüedad y estado de conservación

El inmueble tiene una antigüedad de 22 y 03 años, con cambios y mantenimiento permanente, el estado de conservación es MUY BUENO.

Depreciación

De conformidad con el Reglamento General de Tasaciones del Perú Tabla Nro. 2.4.01 (Hotel), le corresponde una depreciación del 22 y 03%, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de 0.78 y 0.97.

2.2 Vigencia de inscripción y gravámenes en registros públicos

El predio está inscrito a nombre de Palma Real SAC., en la Partida 05005855, en el Registro de Propiedades de Inmuebles de la Zona Registral N° X, Sede Cusco, Oficina Registral Madre de Dios.

Gravámenes: Tiene Gravamen a favor del SCOTIABANK PERU SAA.

III. Metodología aplicada

3.1 Bases para su desarrollo

Se ha realizado una visita de inspección al inmueble y a la vez al entorno del predio, así como se ha logrado el valor arancelario de la Municipalidad de Puerto Maldonado, a fin de determinar los valores arancelarios y comerciales de compra y venta de inmuebles, con **características similares**.

3.2 Descripción de la metodología utilizada

La valuación se realiza en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento General de Tasaciones del Perú, RM.Nro. 370-2018-Vivienda (29.10.2018), aplicando el Método de Valuación Directa y para hallar el valor de realización en el mercado del inmueble, la Resolución S.B.S N° 11356-2008.

3.3 Investigación de valores comerciales de referencia

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de US\$ 10,000.00/M2.

3.4 Deducciones aplicables

Para el caso de realización del inmueble, consideramos las siguientes deducciones: Gasto por pérdida de deterioro, Gasto de valuación para la realización, Depreciación durante la ejecución, Mantenimiento, Otros para realizar el inmueble, en un Plazo prudencial de 60 días y estableciendo que a la fecha en el mercado la oferta es mayor para este tipo de inmuebles:

Total : 30.00%

3.5 Análisis del mejor y más intenso uso posible del bien

Dada la ubicación, dimensiones y características constructivas, el inmueble se puede utilizar:

- Hotel y ecoturismo.

3.6 Sustentación

El análisis efectuado nos permite indicar que las apreciaciones son las más razonables para determinar el valor del inmueble.

IV. Cálculos efectuados:

4.1 Desarrollo

Valor de Reposición del Inmueble (VR):

a. Valor Comercial de Terreno (VCT):

Del análisis de los valores comerciales del mercado mobiliario de compra y venta de terrenos similares en ubicación y entorno urbano, a la fecha el perito asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 10,000.00 M2. Luego:
 $VCT = US\$ 10,000.00 \times 194.6418 \text{ Has.} = US\$ 1'940,641.80$

b. Valor Comercial de la Edificación (VCE):

De acuerdo a las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el perito asigna el Valor Comercial y arancelario Unitario de Edificación en US\$ 429.82, como se explica a continuación:

Descripción	VU.Com.
Muros y columnas	329.90
Cobertura	139.70
Pisos	150.90
Puertas y ventanas	185.10
Ropero	98.30
Cocina	95.90
Revestimientos	65.90
Baños	147.30
Instalaciones eléctricas y Sanitarias	209.70
Valor unitario en soles	1,422.70
Valor unitario en dólares	429.82

TDC. US\$ = S/. 3.31 Soles.

c. Valor comercial de la edificación (VCE):

VCE1 = 2,478.00 M2. x US\$ 429.82 x 0.78 = US\$ 830,773.29

VCE2 = 1,312.30 M2. x US\$ 429.82 x 1.00 = US\$ 564,052.79

VCE = US\$ 1'394,826.08

Valor de obras complementarias (VOC):

1. Tanque cisterna.- De concreto armado: Elevado:

VOC1 (Global) = US\$ 3,500.00 x 0.90 = US\$ 3,150.00

2. Tanques cisternas.- De concreto armado:

VOC1 (Global) = 02 x US\$ 3,500.00 x 0.90 = US\$ 6,300.00

3. Red de puentes (Canopy): Incluye torres de inicio y fin, puentes y casetas de parada.

VOC2 = 344.00ml. x US\$ 2,500.00 x 0.90 = US\$ 774,000.00

VOC = US\$ 783,450.00

Valor de fábrica asegurable de la edificación (VFA):

VFA1 = 2,478.00 M2. x US\$ 429.82 x 0.78 = US\$ 1'065,093.96

VFA2 = 1,312.30 M2. x US\$ 429.82 x 1.00 = US\$ 564,052.79

VFA = US\$ 1'629,146.75

Valor de obras complementarias (VOC):

1. Tanque cisterna.- De concreto armado: Elevado:

VOC1 (Global) = US\$ 3,500.00 x 1.00 = US\$ 3,500.00

2. Tanques cisternas.- De concreto armado:

VOC1 (Global) = 02 x US\$ 3,500.00 x 1.00 = US\$ 7,000.00

3. Red de puentes(Canopy): Incluye torres de inicio y fin, puentes y casetas de parada.

VOC2 = 344.00ml. x US\$ 2,500.00 x 1.00 = US\$ 866,000.00

VOC = US\$ 870,500.00

d. Valor de Reposición Comercial del Inmueble (VRC):

VRC = VCT+VCE+VOC= US\$ 1'940,641.80+US\$ 1'394,826.08

VRC = US\$ 3'335,467.88

Valor comercial del inmueble (VC):

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno la perito considera que el Valor de Reposición, refleja el Valor comercial a la fecha que tiene el inmueble: por lo tanto:

VC = US\$ 3'335,467.88

Son: Tres millones trescientos treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y siete con 88/100 dólares americanos.

4.2 Valor de realización resultante del inmueble en el mercado (VRM): Resolución S.B.S N° 11356-2008

El valor de realización en el mercado, es el **Valor Neto** del inmueble, que se

esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando las deducciones por los conceptos indicados en el punto 3.4 (30%):

$$VRM = 0.70 VC = 0.70 \times \text{US\$ } 3'335,467.88.$$

$$VRM = \text{US\$ } 2'334,827.52$$

Son: dos millones trescientos treinta y cuatro mil ochocientos veintisiete con 52/100 dólares americanos.

Tipo de cambio: US\$ 1.00 = S/. 3.31.

4.3 Análisis de consistencia

La secuencia realizada, los sustentos aplicados, nos muestra una clara consistencia para obtener **El Valor de Realización**.

V. Opinión integral del perito valuador

- 5.1 Para la presente valuación se tomó los Valores Unitarios Comerciales de Edificaciones.
- 5.2 La presente valuación se realizó con criterio técnico y aplicando las Normas Vigentes.
- 5.3 Se concluye que el Valor comercial de la Edificación está de acuerdo a su ubicación y entorno.
- 5.4 La vigencia de la valuación es de 01 año.
- 5.5 Se recomienda mantener el inmueble en las condiciones actuales.
- 5.6 SCOTIABANK PERU S.A.A., deberá incluir las deducciones de su conocimiento a fin de obtener un **Valor de Realización Final**.

VI. Documentación sustentatoria

- Información legal de la propiedad.
- Metrados de construcciones.
- Recopilación de precios comerciales del entorno.
- Reglamento de Tasaciones y Resoluciones de la SBS.
- Fotografías.

Cusco, 04 de Marzo del 2019.

5.5. Caso cliente independiente

Formato propio.

5.5.1. Hoja resumen de valuación

Propietario	Condor Inca Hotel de Adventure Retreat SA.
Dirección del Inmueble	Casa Nro. 189 de la Calle Unión, Distrito, Provincia y Departamento del CUSCO.
Ocupación	Hotel.
Descripción General	El inmueble se encuentra a media cuadra del Mercado San Pedro, a una y media de la Plazoleta San Francisco, con edificaciones en dos bloques: El 1ero en material adobe ubicado hacia la fachada y el 2do en material concreto ubicado hacia el fondo del lote, destinado a hotel.
Año de Construcción	2012-2014.
Fecha de Tasación	11 de Enero del 2019.

Resumen de valorizaciones:

Descripción	Valor en dólares	Valor en soles
Valor de terreno	1'753,700.00	5'911,722.70
Valor de la edificación	720,676.27	2'429,399.71
Valor de las obras complementarias	79,715.00	268,719.27
Valor comercial total del inmueble	2'554,091.27	8'609,841.68
Valor de realización (-20%)	2'043,273.07	6'887,873.37

Tipo de cambio: 1US\$ = S/. 3.371 Soles.

5.5.2. Informe de valuación comercial del inmueble

VII. Datos generales

7.1 Instrucciones recibidas y objeto de la valuación

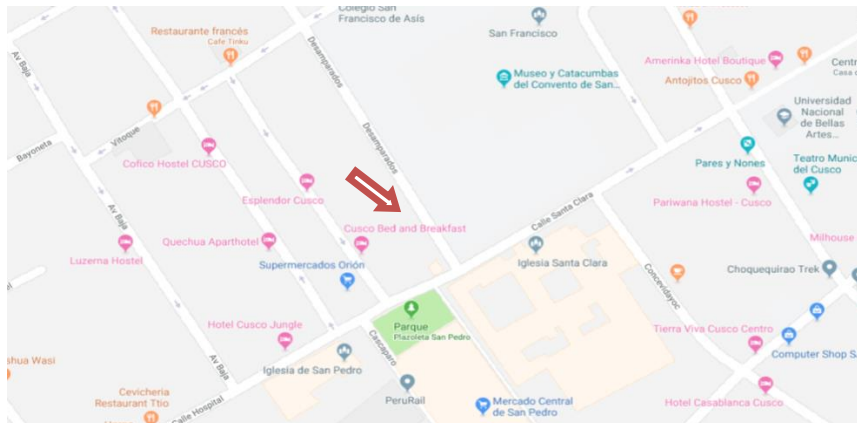
Determinar el Valor Comercial y el de Realización en el Mercado del inmueble de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones según R.M. N° 172-2016-vivienda y su Modificatoria R.M. N° 424-2017-vivienda y la Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.

Se recibió instrucciones del Ing. Americo Miranda, Representante de Condor Inca Hotel de Adventure Retreat Sa., para valuar el inmueble sito en la casa Nro. 189 de la Calle Unión, Distrito del Cusco, propiedad de Condor Inca Hotel de Adventure Retreat SA., con fines comerciales.

Se realizó la inspección ocular, se revisó la documentación mínima necesaria (legal, técnica, planos, escritura pública, certificados).

7.2 Ubicación del inmueble

El inmueble materia de la presente valorización está ubicado en el Casa Nro. 189 de la Calle UNION, Distrito, Provincia y Departamento del CUSCO.



Descripción detallada y distribución del inmueble

El inmueble ubicado a media cuadra del Mercado San Pedro y a una media de la Plazoleta San Francisco, con edificaciones en dos bloques: El 1ero. en material adobe ubicado hacia la fachada y el 2do. en material concreto ubicado hacia el fondo del lote, con las siguientes áreas de construcción:

Primer Bloque:	Primer nivel :	196.42 m ²	
	Segundo nivel:	196.42 m ²	392.84 m ²
Segundo Bloque:	Sótano :	48.00 m ²	48.00 m ²
	Primer nivel:	114.93 m ²	
	Segundo nivel:	114.93 m ²	
	Primer nivel:	127.00 m ²	
	Segundo nivel:	134.00 m ²	
	Tercer nivel:	134.00 m ²	672.86 m ²
Total:		1,065.70 m ² .	

Distribución: primer bloque: primer nivel

- Recepción.
- Salón de recepción.
- SSHH.
- Comedor.
- Cocina.
- Caja de escaleras.
- Patio.
- Piscina temperada con cobertura.
- Senderos de circulación.

Segundo nivel:

- 04 habitaciones con SSHH.
- Balcón con baranda.

Segundo bloque: Primer, Segundo y Tercer nivel:

- 04 Habitaciones con SSHH.

Sótano:

- Casa de máquinas.
- Lavandería.
- Vestidor de empleados.

Primer y Segundo nivel:

- Suite con SSHH. y vestidor.

7.3 Fecha de asignacion del valor: 11 de Enero del 2019.**VIII. Verificaciones efectuadas****8.1 Inspección ocular****Infraestructura de servicios urbanos del entorno**

El entorno donde se ubica el predio cuenta con calles pavimentadas, con los servicios de: agua, desagüe, alumbrado público, domiciliario. En la zona existen inmuebles destinados a vivienda. El área de estructuración es de Urbano.

Linderos y medidas perimétricas

- Frente: Con la Calle Unión, con: 24.80ml.
- Derecha: Con propiedad de la Sra. Estela Ladrón de Guevara, con: 28.85ml.
- Izquierda: Con propiedad del Asilo de Infancia, con: 28.85ml.
- Fondo: Con propiedad de la Sra. Visitación Bohórquez, con: 24.80ml.

Perímetro: 107.30 ml.

Área de terreno: 701.48 m²
Área construida: 1,065.70 m².

Edificación

Cimentación.- De piedra con mortero de barro y en el 2do. bloque de C°A°.

Muros.- De adobe y en el 2do. bloque de ladrillo con columnas y vigas de C°A°.

Techos.- El entrepiso es de madera y el techo de tejas sobre estructura de madera y en el 2do. bloque de C°A° y techo de tejas.

Pisos.- De madera machihembrada seleccionada, lajas de piedra, cerámico, porcelanato.

Puertas y ventanas.- De madera seleccionada y vidrios.

Revestimientos.- Los muros están empastados, tarrajeados, enchapados con lajas de piedra y pintados.

Aparatos sanitarios.- De losa con zócalos de mayólica, tina, pozo de ducha y mueble.

Instalaciones sanitarias.- Empotradas con tubería para agua fría y caliente, desagüe; piscina.

Instalaciones eléctricas.- Empotradas, suministro trifásico.

Antigüedad y estado de conservación

El 1er. bloque tiene una antigüedad de + de 50 años y remodelada hace 03 años; el 2do. bloque tiene 03 años, el estado de conservación es Muy Bueno.

Depreciación

De conformidad con el Reglamento General de Tasaciones del Perú Tabla Nro. 2.4.01 (Hotel), NO le corresponde depreciación alguna, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de 1.00.

8.2 Vigencia de inscripción y gravámenes en registros públicos

El predio está inscrito a nombre de su propietario: Condor Inca Hotel de Adventure Retreat SA., en la Partida 02033032, en el Registro de Propiedades de Inmuebles del Cusco.

Gravámenes: Tiene Gravamen a favor del BANBIF.

IX. Metodología aplicada

9.1 Bases para su desarrollo

Se ha realizado una visita de inspección al inmueble y a la vez al entorno del predio, así como se ha logrado el valor arancelario de la Municipalidad de Cusco, a fin de determinar los valores arancelarios y comerciales de compra y venta de inmuebles, con **características similares**.

9.2 Descripción de la metodología utilizada

La valuación se realiza en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento General de Tasaciones del Perú, RM. Nro. 370-2018-Vivienda (29.10.2018), aplicando el Método de Valuación Directa y para hallar el valor de realización en el mercado del inmueble, la Resolución S.B.S N° 11356-2008.

9.3 Investigación de valores comerciales de referencia

	Ubicación	Distancia	Valor	Referencia
1	Nueva Baja	150.00m.	US\$ 2,500.00	Sr. Peralta
2	Calle Unión	50.00m.	US\$ 2,300.00	Sr. Arriola

Conclusión:

Se concluye que a la fecha por la oferta y demanda en la zona, nos permite determinar un valor razonable de US\$ 2,500.00 m².

9.4 Deducciones aplicables

Para el caso de realización del inmueble, consideramos las siguientes deducciones: Gasto por pérdida de deterioro, Gasto de valuación para la realización, Depreciación durante la ejecución, Mantenimiento, Otros para realizar el inmueble, en un Plazo prudencial de 60 días y estableciendo que a la fecha en el mercado la oferta es mayor para este tipo de inmuebles:

Total: 20.00%

9.5 Análisis del mejor y más intenso uso posible del bien

Dada la ubicación, dimensiones y características constructivas, el inmueble se puede utilizar:

- Como hotel.

9.6 Sustentación

El análisis efectuado nos permite indicar que las apreciaciones son las más razonables para determinar el valor del inmueble.

Cálculos efectuados

9.7 Desarrollo

Valor de Reposición del Inmueble (VR):

d. Valor Comercial de Terreno (VCT):

Del análisis de los valores comerciales del mercado mobiliario de compra y venta de terrenos similares en ubicación y entorno urbano, a la fecha el perito asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 2,500.00 M2. Luego:

$$VCT = US\$ 2,500.00 \times 701.48 \text{ M2.} = US\$ 1'753,700.00$$

e. Valor Comercial de la Edificación (VCE):

De acuerdo a las características constructivas y materiales que serán utilizados para la edificación, el perito asigna el Valor Comercial Unitario de Edificación en US\$ 628.80 y 705.95, como se explica a continuación:

Descripción	VUCom.Adob.	VUCom.Conc.
Muros y columnas	649.80	799.80
Cobertura	189.90	285.60
Puertas y ventanas	238.40	238.40
Ropero	129.50	149.50
Cocina	109.90	
Pisos	219.80	269.80
Revestimientos	175.80	204.30
Baños	138.90	138.90
Instalaciones eléctricas y Sanitarias	286.70	286.70
Valor comercial en soles	2,119.70	2,373.00
Valor comercial en dólares	628.80	705.95
TDC. US\$ = S/. 3.371 Soles		

Valor comercial de la edificación (VCE):

$$VCE1 = 392.84 \text{ M2.} \times US\$ 628.80 \times 1.00 = US\$ 247,019.56$$

$$VCE2 = 672.86 \text{ M2.} \times US\$ 703.95 \times 1.00 = US\$ 473,656.71$$

$$VCE = US\$ 720,676.27$$

Valor de Obras Complementarias (VOC):

1. Valor de acabado de patio(VOC1):

$$VOC1 = 389.9 \text{ M2.} \times US\$ 69.80 \times 1.00 = US\$ 27,215.00$$

2. Valor de pileta central(VOC2):

VOC2 (Global) = US\$ 17,500.00

3. Valor del tanque de agua(VOC3):

VOC3 (Global) = US\$ 22,500.00

4. Valor de piscina (VOC): Con cobertura, sistema de calefacción.

VOC4 (Global) = US\$ 12,500.00

VOC = US\$ 79,715.00

f. Valor de Reposición Comercial del Inmueble (VRC):

VRC = VCT+ VCE = US\$ 1'753,700.00+ US\$ 720,676.27 + US\$ 79,715.00

VRC = US\$ 2'554,091.27

Valor comercial del inmueble (VC):

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno la perito considera que el Valor de Reposición, refleja el Valor comercial a la fecha que tiene el inmueble; por lo tanto:

VRC = US\$ 2'554,091.27

Son: dos millones quinientos cincuenta mil noventa y uno con 27/100 dólares americanos.

9.8 Valor de realización resultante del inmueble en el mercado (VRM): resolución S.B.S N° 11356-2008

El valor de realización en el mercado, es el **Valor Neto** del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando las deducciones por los conceptos indicados en el punto 3.4 (20%):

$VRM = 0.80 VC = 0.80 \times US\$ 2'554,091.27$

VRM = US\$ 2'043,273.02

Son: Dos millones cuarenta y tres mil doscientos setenta y tres con 02/100 dólares americanos.

Tipo de cambio: US\$ 1.00 = S/. 3.371

9.9 Análisis de consistencia

La secuencia realizada, los sustentos aplicados, nos muestra una clara consistencia para obtener el **valor de realización**.

X. Opinión integral del perito

10.1 Para la presente valuación se tomó los Valores Unitarios Comerciales de Edificaciones.

10.2 La presente valuación se realizó con criterio técnico y aplicando las Normas Vigentes.

10.3 Se concluye que el Valor comercial de la Edificación está de acuerdo a su ubicación y entorno.

10.4 La vigencia de la valuación es de 01 año.

10.5 Se recomienda mantener el inmueble en las condiciones actuales.

10.6 El propietario, deberá incluir las deducciones de su conocimiento a fin de obtener un **Valor de Realización Final**.

XI. Documentación sustentatoria:

- Información legal de la propiedad.
- Metrados de construcciones.
- Recopilación de precios comerciales del entorno.
- Reglamento de Tasaciones y Resoluciones de la SBS.
- Fotografías.

Cusco, 11 de Enero del 2019.

Fotos del inmueble propiedad del Condor Inca Hotel de Adventure Retreat SA.



Fachada del inmueble.



Fachada interior.



Fachada interior.



Piscina.



Fachada interior.



Recepción.



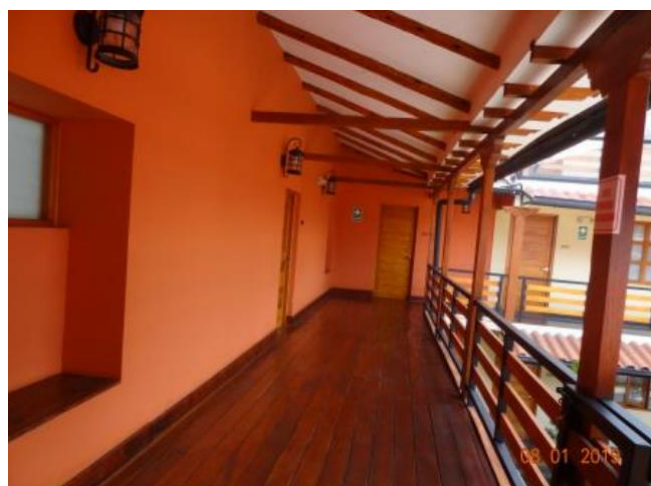
Sala de espera.



Cocina.



Comedor.



Pasadizo de circulación.



Lavandería.



Archivo.



Habitación tipo.



Habitación tipo.

Conclusiones

Las conclusiones puntuales al finalizar este TSP son las siguientes:

- El valor de la tasación queda condicionado por el método utilizado, así como por el propósito requerido por el interesado. Existen normativas que regulan los métodos o criterios técnicos a aplicar dependiendo cual es el fin de la tasación.
- Diferentes tipos de inmuebles a valorar tendrán diferentes valores, es decir el valor de cada bien es único, ya que es determinado por las características propias de la propiedad. Lotes de igual dimensión con diferentes medidas tendrán diferentes valores en relación a las proporciones de medidas que existen entre el frontis y fondo entre otras características.
- De los métodos presentados en este TSP: comparativo, capitalización de rentas, coste de reposición y valor residual; es el método comparativo el más utilizado. En el Perú el mercado inmobiliario no se encuentra lo suficientemente desarrollado y carece de información de datos confiables que faciliten la comparación óptima de bienes inmuebles.
- El inmueble consta de dos partes importantes: el terreno y la edificación, que juntos suman un valor pero no siempre el valor total del inmueble está determinado por estos dos factores. Existen casos en los es necesario adicionar o restar valores en razón de las características intrínsecas del bien.
- Las mejoras introducidas por el propietario pueden tener un valor económico negativo y no siempre elevan el valor del terreno.
- Existen tres variables importantes que influyen en la tasación: la macroeconomía, la localización y las características intrínsecas del inmueble. Se debe analizar de forma correcta estas tres variables para utilizar el método que mejor se ajuste a las variables y con el cual cumpla los requisitos.
- El contexto económico tiene un gran impacto en el precio de los inmuebles, tanto como tipo de cambio de soles a dólares. La oferta –demanda del mercado también interviene en la fluctuación de valores de las propiedades.

- El metro cuadro de terreno sigue tendencias según el barrio y la ciudad en el que se encuentra. La proximidad a áreas verdes, centros de esparcimiento u otro tipo de áreas hacen atractiva la propiedad por lo que son zonas de gran demanda.
- Los inmuebles con cochera tiene mayor demanda antes aquellos que no poseen una.
- El valor de realización es el resultado de aplicar un porcentaje de deducción al valor comercial. Este porcentaje es deducido por el tasador.

Recomendaciones

- Las personas interesadas en realizar la tasación de un inmueble, como primer paso deben conocer los aspectos que intervienen en el valor de propiedad y el entorno de esta, conocer el mercado inmobiliario de la zona es una buena fuente de datos.
- La valuación de un inmueble con características especiales o un bien con restricciones, se precisa revisar a detalle la documentación proporcionada como también averiguar la historia del inmueble por cuenta propia para tener una mejor idea del bien a tasar.
- El mercado inmobiliario peruano presenta deficiencia en los datos proporcionados, en algunos casos el precio del inmueble en el documento de compra y venta aparece a un precio subvalorado, ya que con ello se evita pagar impuestos, por lo que se debe tener cuidado al momento de recolectar datos, obviando aquellos que representen un sesgo.

Referencias bibliográficas

- Aznar Bellner, J; González Mora, R; Guijarro Martínez, F. (2012). *Valoración Inmobiliaria*. España: Universidad Politécnica de Valencia.
- Gonzales Nebreda, P; Turmo de Padura, J; Villalonga Sanchez, E. (2006). *La valoración inmobiliaria: teoría y práctica*. España: Wolters Kluwer España.
- Ley No. 776 sobre la Ley de Tributación Municipal (2004). En Diario Oficial El Peruano 18.238. Perú.
- Ley No. 27157 sobre la Regularización de Edificacionesl, el procemientos para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y sus Modificatorias. En Diario Oficial El Peruano 86. 21. Perú.
- Ley No. 29090 sobre la regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones (2017). En Diario Oficial El Peruano 42. 353988. Perú.
- Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento. (2015). *Reglamento Nacional de Tasaciones*. Lima: Macro.
- Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento. (2016). *Reglamento Nacional de Edificaciones*. Lima: Macro.
- Pellice, Rodolfo. (2013). *Valuación de inmuebles - Tomo1 - 2º Edición*. Argentina: Editorial de la Universidad Nacional de San Juan.

Anexos

Tablas de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobado por la resolución ministerial N° 370-2018-Vivienda en el diario El Peruano.

Anexo 1. Cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones para la sierra.

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						
ESTRUCTURAS		A C A B A D O S				INSTALACIONES ELÉCTRICAS 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 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 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,GAS NATURAL
	499.88	303.61	268.12	271.28	292.40	98.67
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 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
	322.29	198.08	160.70	142.99	221.54	75.02
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 CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	221.85	163.65	105.77	92.42	164.35	52.04
D LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRE- TO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR IN- CLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENT O 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,GAS NATURAL
	214.54	103.87	93.30	80.96	126.10	27.77
E ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZA NTE.	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 MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO. GAS NATURAL
	151.03	38.72	62.51	69.27	86.76	16.33
F MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL 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 CONTRAPLA- CADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUER- TAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANS- PARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO GAS NATURAL
	113.75	21.30	42.69	52.00	61.16	12.16
G PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUNADO 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. TELÉFONO
						35.05

	67.02	14.64	37.68	28.09	50.15	8.36	32.52
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
.		0.00	23.58	14.04	20.06	0.00	17.56
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
		.	4.72	0.00	0.00		0.00
		.					

Fuente: Diario Oficial El Peruano (2018)

Anexo 2. Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes para la sierra.

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2019 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	359.17
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	312.52
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	278.90
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	246.21
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	201.85
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	154.93
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	160.17
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quíncha tarrajeado	m2	109.45
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajeado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	298.78
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	469.61
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	450.20
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	348.27
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	351.61
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	318.57
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	292.99
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	261.34
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	989.36
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3 .	m3	997.67
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	830.39
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	735.87
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m3	721.12
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	1,027.84
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,053.76
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	876.24
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	769.43
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajeado. hasta 5.00 m3	m3	777.06
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	637.33
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	643.73
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,069.02
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayolica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	888.00
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	844.76
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	672.24
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	121.73
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	97.43
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	98.30
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	74.89

37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,212.64
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	990.01
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	293.82
40	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	5,114.60
41	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,146.62
42	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,156.19
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	613.68
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/ferro que incluye un reflector	und	1,662.82
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,354.42
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	266.51
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	225.11
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	219.91
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	1,869.07
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	160.97
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	147.12
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	108.28
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado caravista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	85.28
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	4,572.45
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	3,649.66

Fuente: Diario Oficial El Peruano (2018)