

# Capacitación Valuaciones



Ing. Juan Ignacio Luna Mera

Agosto 2019

# ¿Qué Analizaremos en la sesión de hoy?

- Importancia que el Perito valuador este hábil en la SBS al momento de realizar la valuación, responsabilidad del Perito respecto a los informes emitidos. Importancia de los Valores consignados en el informe.
- Precisar las actualizaciones de Normas de la SBS referente a las valuaciones periodo 2017-2019.  
Valor Comercial y Valor de Realización  
Metodologías de valuación
- Lectura e interpretación de Partidas / Fichas registrales de SUNARP.
- Importancia de la cantidad y los tipos de muestra utilizados, factores que permiten su Homologación.  
Cruce de información para validar que tasación este bien realizado.

Se desarrollará casuística de valuaciones más representativas en el mercado como son:  
Inmuebles: Terrenos urbano, Edificaciones, propiedad horizontal, Vehículos: autos, camionetas, camiones.

- Desarrollo de ejemplos prácticos por los asistentes

## IMPORTANCIA DE LAS VALUACIONES

Son importantes, porque correctamente efectuadas contribuyen con el funcionamiento del sistema económico, financiera, administrativo, social y judicial del País. Son Empleadas:

- ✓ Para Efectos de compra- Venta
- ✓ Revalorización de activos fijos.
- ✓ Garantías de operaciones crediticias
- ✓ En los Procesos Judiciales; y en otro casos.

La validez del Informe emitido para con las entidades financieras es válido , solamente si el Profesional responsable del Informe se halla inscrito y con habilitación vigente ante la SBS.

# ¿QUÉ VALUAMOS LOS PERITOS?

## GARANTÍAS

- ✓ **Hipotecarias:** bienes inmuebles
- ✓ **Prendas:** bienes muebles

## OTRAS VALUACIONES

- ✓ Evaluaciones de proyectos
- ✓ Valuaciones de empresas en Marchas
- ✓ Valuaciones de intangibles

## LA NORMATIVIDAD VIGENTE ¿QUÉ ESTABLECE EN EL TRABAJO DEL PERITO VALUADOR?

- ✓ Determinar adecuadamente y con sustento, los valores comerciales a la fecha de las garantías.
- ✓ Utilizar un criterio prudente y conservador en la determinación del valor.
- ✓ Recomendar a la entidad financiera el valor de realización de la garantía sobre la base de parámetros que conozca el perito y que sean sustentables.

**Valor Comercial.** Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

**Valor de Realización.** Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

## **PARAMETROS A SEGUIR PARA EL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

1. Recopilación, análisis e interpretación de datos
2. Precio del mercado
3. La demanda de inmuebles
4. La oferta de inmuebles

# **PARAMETROS A SEGUIR PARA EL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

## **1. Recopilación, análisis e interpretación de datos**

**1.1.** Evaluación apropiada de los datos a fin de encontrar una interpretación de carácter técnico, económico o comercial

## **2. Precio Del Mercado**

**2.1.** Precio del bien se establece en el mercado

**2.2.** Existe gran volumen de bienes de carácter homogéneo

# ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL



## Inmueble con Registro Completo

### Detalle de Ubicación



### Linderos y área



### Declaratoria de Fábrica



**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 11270380

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**MZ E LOTE 3 LOTIZ./HAB.URB. SOL DE PIMENTEL - XII ETAPA**  
**PIMENTEL**

**REGISTRO DE PREDIOS**  
**RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION**  
**G00001**

**A) ANTECEDENTE REGISTRAL**  
**A00001:** El presente inmueble se ha independizado de la P.E. N° 11219728.-

**B) DESCRIPCION DE INMUEBLE**  
**B00001: UBICACIÓN.-** Lote 3 de la Manzana E de la Habilitación Urbana Sol de Pimentel - XII Etapa, ubicado en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

**Linderos y Medidas Perimétricas:**  
Frente: con Calle N° 5 con 7.50 ml.  
Derecha: con lote N° 02 con 15.00 ml.  
Izquierda: con lote N° 04 con 15.00 ml.  
Fondo: con lote N° 23 con 7.50 ml.

**Área: 112.50 m2**

**Declaratoria de Fábrica:**  
Vivienda tipo **A** y área techada total: **50.10 m2**  
**1° piso:** Consta de, Estacionamiento, Jardín, Sala, Comedor, Cocina, Baño y dormitorio 1, dormitorio 2 con closet.



Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

**Título COFOPRI**

“Cerrada” – forma parte de otro predio

## COPIA INFORMATIVA

CENTRO POBLADO MOCHUMI VIEJO BAJO MZ A LOTE 2

P10123663

DPTO: LAMBAYEQUE PROV: FERREÑAFE DIST: PITIPO

Uso: VIVIENDA

Situación: GRAVAMEN

Estado: PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P10123461

### Titular(es) Actual(es)

CARRANZA MEDINA ALBERTO Est. Civil SOLTERO(A) D.N.I. 41365447

CAMPOS RIGOLIN LEONILA Est. Civil SOLTERO(A) D.N.I. 43180435

Indica posible subdivisión o acumulación

### Medidas y Colindancias Actuales :

#### TERRENO

Área: 263.8000 M2

#### LINDEROS

#### MEDIDAS

#### COLINDANCIA

Frente

7.3000 ML

AV. INKAWASI

Derecha

ML

LOTE 3

1

24.4000 ML

LOTE 3

2

1.4000 ML

Izquierda

ML

LOTE 1

1

12.4500 ML

LOTE 1

## Titulación COFOPRI

Ubicación del Predio

Área y Linderos

**TITULO DE PROPIEDAD REGISTRADO**

Que otorga la Municipalidad Provincial de CHICLAYO, Departamento de LAMBAYEQUE, que en adelante se denominará "LA MUNICIPALIDAD", debidamente representada por el Alcalde, Don Miguel Angel Bartra Grosso, identificado con L.E. Nro. 16765092 en favor de:

DELGADO CHAVEZ ALEJANDRO LE 16405346 Soltero(a)  
ESCOBAR ATALAYA ETELVINA LE 16405566 Soltero(a)

a quienes) en adelante se le(s) denominará "EL(LOS) TITULAR(ES)", en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO**

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Decreto Supremo N° 032-99-MTC, ha asumido, para fines operativos, la titularidad del predio matriz, en el que se ubica el(la) POSESION INFORMAL: SALTUR, en el Distrito de ZANA, Provincia de CHICLAYO, Departamento de LAMBAYEQUE, del que forma parte el lote materia del presente Título.

Asimismo y de conformidad con las disposiciones vigentes, COFOPRI ha efectuado las acciones necesarias para la formalización de la propiedad y el otorgamiento del presente Título.

**SEGUNDO**

En la citada Posesión Informal se ubica el

**LOTE : 15      MZNA : 25**

con un área total de 72.20m<sup>2</sup>, encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes:

Frente : 4.80 m. con JR. MIGUEL GRAU  
Derecha : 16.00 m. con LOTE 14  
Izquierda : 16.00 m. con LOTE 16  
Fondo : 4.80 m. con LOTES 22,23

**TERCERO**

## Titulación COFOPRI

Propietarios



La clase de bien y los porcentajes de los derechos y acciones del derecho de propiedad que se adjudican, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31°, 32° y 33° del Decreto Supremo N° 513-99-MTC, son los que se detallan a continuación:

Propietario	Porcentaje de Derechos y Acciones	Clase de Bien
DELGADO CHURRUZ ALEJANDRO	50 %	Bien propio
ESCAMAR ATALAYA ETEL VINA	50 %	Bien propio

**CUARTO**

La presente transferencia es Ad-corpus, por lo que comprende todo lo que de hecho o de derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le corresponden a este último, sin reserva ni limitación alguna.

Asimismo, el lote se adquiere libre de todo derecho, carga o gravamen u otro obstáculo o circunstancia registral que afecte al dominio del nuevo propietario, conforme a lo previsto en el artículo 11° de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 863 y al artículo 8° del Reglamento de Procedimientos Administrativos de Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, Regularización de Tracto Sucesivo, así como de Reversión de Predios Matrices o Lotes adjudicados por entidades del Estado.

Lo anterior no comprende aquellos derechos, cargas u otras circunstancias u obstáculos registrales que pudiesen haberse extendido en la partida registral por o sobre el derecho de EL(LOS) TITULAR(ES) beneficiados con la presente adquisición, las que quedan ratificadas.

**QUINTO**

El presente Título de Propiedad constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Octubre 29 de 2001

TITULAR

TITULAR

Miguel Ángel Barba Grosso  
Abogado Privado - Chiclayo

INSCRITO EL DOMINIO EN LA PARTIDA SIGNADA CON EL CÓDIGO DE PREDIO N° F10098134 DEL REGISTRO PREDIAL URBANO

Código del Predio





[illegible]

# **METODOLOGIAS DE TASACIÓN**

## LOS METODOS UNIVERSALES DE VALUACION

### METODO DIRECTO O COMPARATIVO:



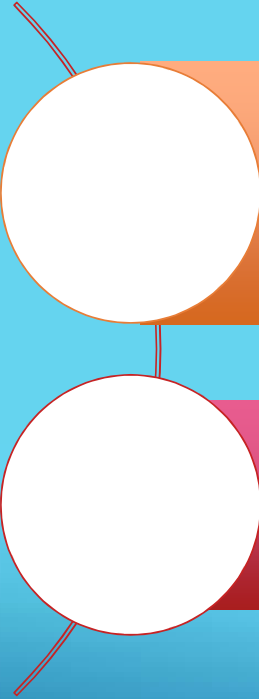
Se basa en los resultados que arrojan una serie de venta de inmuebles en el entorno, condiciones y fecha similares.

Así, se puede calcular en forma independiente el valor del terreno y el valor de la edificación motivo por el cual es considerado separativo.

**Este sistema cimentado en la faz puramente informativa**, tiene evidentes fallas que pueden surgir al efectuar las estadística de referencia, como el de registrarse valores ficticios como consecuencia del ocultamiento del precio real en la compra de efectos de eludir mayores impuestos.

# LOS METODOS UNIVERSALES DE VALUACION

## METODO INDIRECTO



Está **vinculado a la renta anual liquida** que el inmueble devengue, o en caso de estar desocupado u ocupado por su dueño, **la renta que pudiera devengar, cuya capitalización** se calculara al tipo de interés que un banco de plaza pueda otorgar.

De esta manera obtendremos el **resultado positivo** de la renta, importe que puede **devengar un capital determinado, que sería precisamente el de la valuación.**

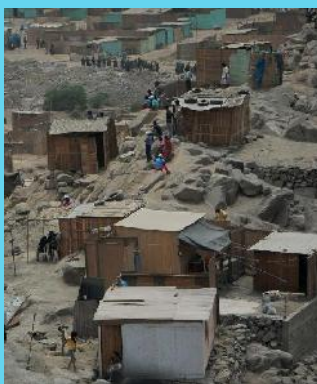


# PROBLEMÁTICA GENERAL DE INMUEBLES PARA GARANTÍA HIPOTECARIA

## Contingencias sobre el Valor Comercial , cuando la Ubicación del Inmueble no es adecuada.



Predio en zona vulnerable a inundaciones, derrumbes, huaycos.



Predio en zonas carentes de servicios básicos elementales.



Predio en zonas poco favorables para el desarrollo residencial – comercial.



Predio en zonas factibles de afectaciones / expropiaciones por parte del estado.



Predio afectado por servidumbres de paso o eléctricas.



Predio en zona monumental / arqueológica.

## **Contingencias e Impactos cuando el Inmueble es Vulnerable.**

- Los Valores Comerciales (VC) de los inmuebles (terrenos/edificaciones) pueden sufrir variaciones leves o moderadas, en cambio el Valor de Realización en el Mercado (VRM), tiene una variación significativa pues ante una posible adjudicación por parte de la entidad y una posterior venta, el valor factible de obtener es mucho menor al inicialmente reportado, pues las condiciones actuales o futuras del estado del inmueble son poco favorables.
- Podemos mencionar inmuebles es zonas inundables, desbordes o derrumbes, incluso hasta cambio de uso del suelo puede afectar el Valor.

## **Contingencias e Impactos que se presentan cuando el VALOR Comercial del Inmueble, NO es acorde a la realidad del Mercado.**

- Es muy importante la asignación de un Valor Comercial acorde con las condicionantes del mercado a la fecha de Valuación. En muchos casos se asigna el Valor Comercial de un Inmueble, teniendo en cuenta factores temporales y en ocasiones hasta subjetivos. Se debe recordar que la Valuación corresponde a una instantánea del Valor Comercial del Inmueble, los informes tienen un período de validez de entre 180 – 360 días, siempre que las condiciones socio/económicas del mercado no sufran una variación significativa.
- Mencionamos factores temporales, dentro de dichos casos podemos mencionar : la posible existencia de un Centro Comercial en la zona afecta los valores de los inmuebles cercanos, ahora si dicho “Proyecto “ lleva ya años sin llevarse a cabo es poco criterioso considerar la plusvalía que le podría transmitir al entorno. La propia existencia del Centro Comercial, no necesariamente asegura que los valores comerciales de los inmuebles de la zona tiendan a elevarse; dependerá en como se ve afectado el entorno urbano circundante, es decir transitabilidad, seguridad, contaminación, etc.

## Contingencias e Impactos que se presentan cuando el VALOR Comercial del Inmueble, NO es acorde a la realidad del Mercado.

- Reiteramos, es muy importante la asignación de un Valor Comercial acorde con las condicionantes del mercado a la fecha de Valuación. Uno de los esquemas que se presentan comúnmente es la llamada **“LESIÓN CONTRACTUAL”**. Sucede cuando se pretende vender un Inmueble a un Valor de Venta inferior al 60% del Valor de Realización de Mercado, de una tasación realizada con los criterios y normativas vigentes. En general las entidades financieras no participan en este tipo de operación.
- Otro esquema dentro la **“LESIÓN CONTRACTUAL”** se da cuando un inmueble es adquirido por un Valor significativamente bajo y no habiendo transcurrido 5 años, este inmueble es transferido por un Valor considerablemente mayor. Este caso en general es observado por el área legal de las entidades financieras, pues el propietario inicial podría dentro del plazo legal de 5 años iniciar formalmente una acción judicial por haber sido “estafado” en la operación de venta inicial.

# REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

### **Artículo 3.- Definiciones.**

**Informe Técnico de Tasación.** Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos.

**Tasación.** Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

**Tasación Reglamentaria.** Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de Terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

**Tasación Comercial.** Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

### **Artículo 23.- Tasación comercial de terreno urbano**

Para la tasación comercial de terreno urbano el perito aplica los procedimientos establecidos en los artículos 18 al 21 del Reglamento, u otro procedimiento debidamente sustentado en las normas internacionales de valuación. Para el cálculo de la tasación se emplean los valores comerciales de mercado.

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

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

Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.

Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.



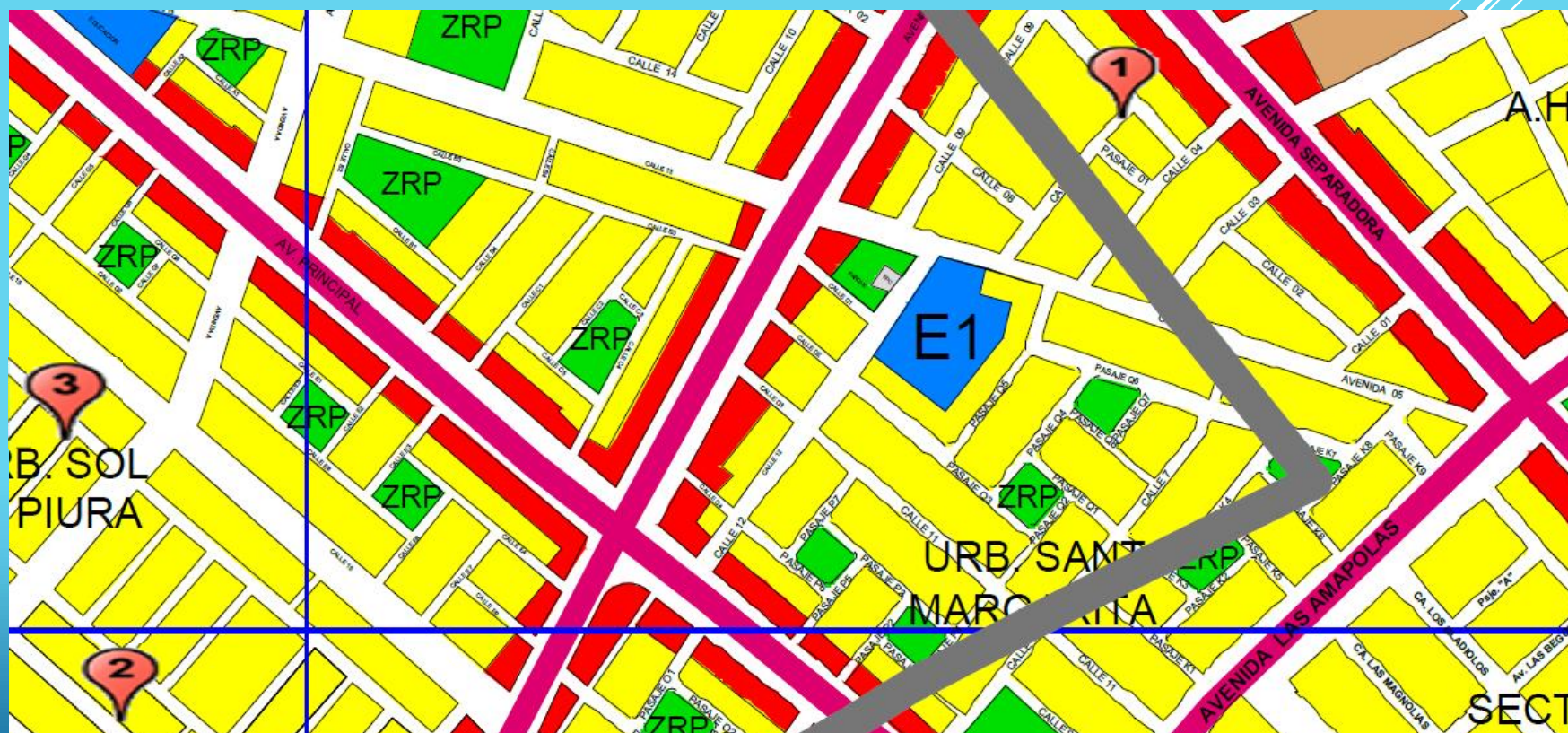
**Factores de Homologación.** Son aquellos que sirven para homogenizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias. Es mayor a uno (1), cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a tasar, caso contrario, es menor a uno (1).

Precio Inmueble Oferta/Transacción	Area m2	VUT US\$/m2	Factores x Homologar							Factor Resultante	VUT Homol. US\$/m2
			Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon.	Dist.	F.N		
27,000.00	120.00	225.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	213.75
21,200.00	100.00	212.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.95	0.94	199.28
24,242.00	120.00	202.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	191.92
<b>Valor Unitario de Terreno Homologado (US\$/m2)</b>											<b>200.00</b>

Precio Inmueble Oferta/Transacción	Area m2	VUT US\$/m2	Factores x Homologar							Factor Resultante	VUT Homol. US\$/m2
			Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon.	Dist.	F.N		
732,000.00	2,749.00	266.28	1.00	0.95	1.29	1.00	1.00	1.00	0.95	1.17	311.55
30,000.00	120.00	250.00	1.10	1.10	1.04	1.00	1.05	1.00	0.95	1.25	312.50
45,500.00	150.00	303.33	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	0.95	1.16	351.87
Valor Unitario de Terreno Homologado (US\$/m2)											330.00

MAX	352
MIN	312
Disp.	13%

Máx. Disp. Permitido 20%



**Instalaciones Fijas o Permanentes.** Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio.

**Zona de Expansión Urbana.** Es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urbana.

**Zona Rural.** Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.

**Zona Urbana.** Constituída por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

## Recopilación de Definiciones Importantes

**Valor Comercial.** Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

**Valor de Realización.** Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

**Valor de Reposición.** Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.

**Valor Residual.** Es el valor del bien al final de su período de vida útil.

**Valor Similar Nuevo.** Es el valor de reposición del bien sin depreciar.

**Vida Útil.** Periodo en que los bienes permanecen en actividad útil.

#### **Artículo 74.- Gravámenes y Cargas.**

Se consignan, las cargas o gravámenes vigentes a la fecha de tasación que afecten al predio, de acuerdo con la información inscrita en la Partida del Registro de Predios.

#### **Artículo 75.- Vulnerabilidad del predio.**

El perito precisa la condición de vulnerabilidad en la que se encuentra el predio a tasar y los peligros que amenazan al predio y a sus componentes; o, que puedan perjudicarlo en el futuro.

#### **Artículo 76.- Fuente y procedencia de la información.**


Consignar la documentación pública y privada empleada para efectuar la tasación, precisando la denominación de la entidad, del funcionario o de la persona que la suscribe.

# TASACION DE PREDIOS URBANOS

Terrenos – Viviendas – Comercios



## Artículo 4.- Tasación del Predio Urbano

- 
- Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
  - En la tasación reglamentaria se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por los dispositivos legales pertinentes.
  - En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.
  - Para la tasación de las edificaciones se aplican, según corresponda, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, establecidos en el Reglamento.

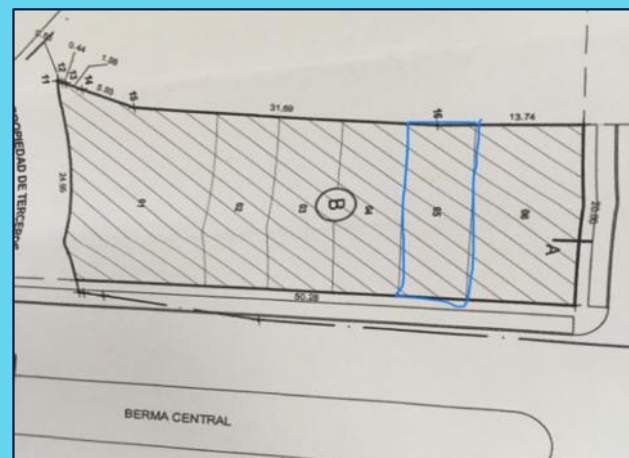
## **Artículo 8.- Ubicación del Predio.**

Se consigna el departamento, provincia y distrito en el que se ubica el predio, de acuerdo con los datos que figuran en el documento que acredita la titularidad. De la misma manera, el perito consigna la denominación de la urbanización, asociación, cooperativa, asentamiento humano, vías públicas a las cuales da frente y la numeración municipal, precisando la manzana y lote correspondiente.

De no existir certeza sobre la identificación del predio, el perito indica la distancia entre la esquina y el extremo más próximo del predio, siguiendo la línea de fachada, con indicación de las vías públicas de referencia; de lo contrario, indica cualquier otro como recibos de servicios que permita dejar constancia de la existencia y ubicación del predio.

La tecnología permite consignar las coordenadas del predio, ya sea usando un equipo GPS en zonas poco estudiadas, y/o con herramientas tipo Google Earth.





Consulta de pagos Distriluz

Ingrese el número de Suministro

25817398

Suministro: 25817398

DRAGON, JUDIT JANET

Mz. E 00008 PP.JJ AMPLIAC. VICTOR R. HAYA DE LA TORRE

## Artículo 9.- Zonificación y Uso Actual del Predio.

Se indica la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al plano de zonificación vigente y la normativa aprobada por la autoridad competente. En los casos que no exista plan de desarrollo urbano, el perito tasador indica la falta de zonificación y asume el uso predominante, de acuerdo al entorno urbano de la zona.



LEYENDA DE ZONIFICACIÓN		
TEXTURA	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
		ZONAS RESIDENCIALES
	RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
	RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
	RDB	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
	I1-R	VIVIENDA TALLER
		ZONAS COMERCIALES
	CM	COMERCIO METROPOLITANO
	CZ	COMERCIO ZONAL
	CV	COMERCIO VECINAL
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO

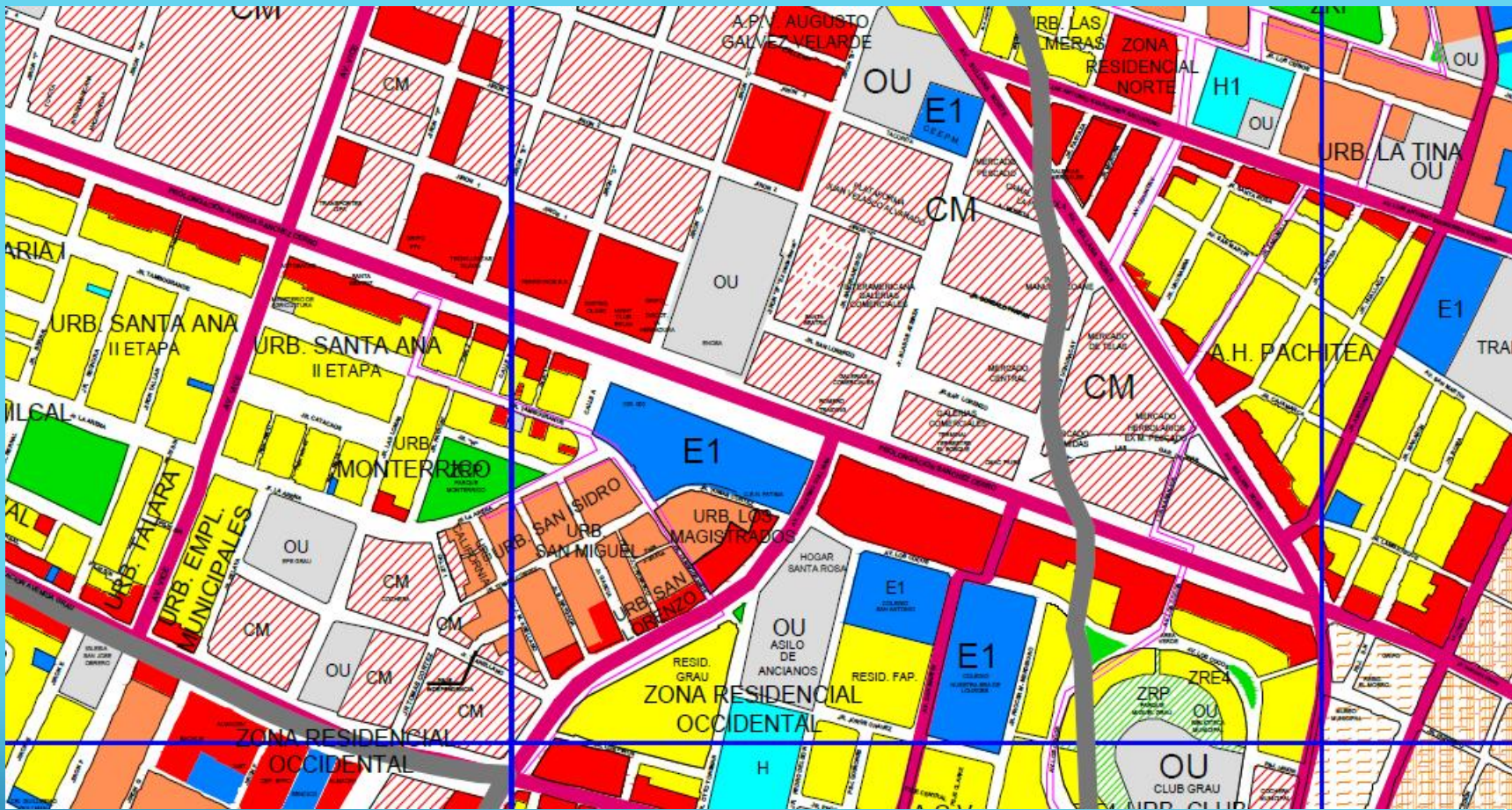


## PLANO DE ZONIFICACION - PIURA

1/1







LEYENDA DE ZONIFICACIÓN		
TEXTURA	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
ZONAS RESIDENCIALES		
	RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
	RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
	RDB	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
	H-R	VIVIENDA TALLER
ZONAS COMERCIALES		
	CM	COMERCIO METROPOLITANO
	CZ	COMERCIO ZONAL
	CV	COMERCIO VECINAL
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO
ZONAS INDUSTRIALES		
	I1	ZONA INDUSTRIA ELEMENTAL Y LIVIANA
	I2	ZONA INDUSTRIA ELEMENTAL Y LIVIANA
	I3	ZONA GRAN INDUSTRIA Y PESADA
	I4	ZONA GRAN INDUSTRIA Y PESADA

## Artículo 12.- Descripción del Predio.

En la descripción del predio se describe la forma y topografía del terreno, el uso al cual es destinado, el número de plantas construidas y la distribución de las mismas.

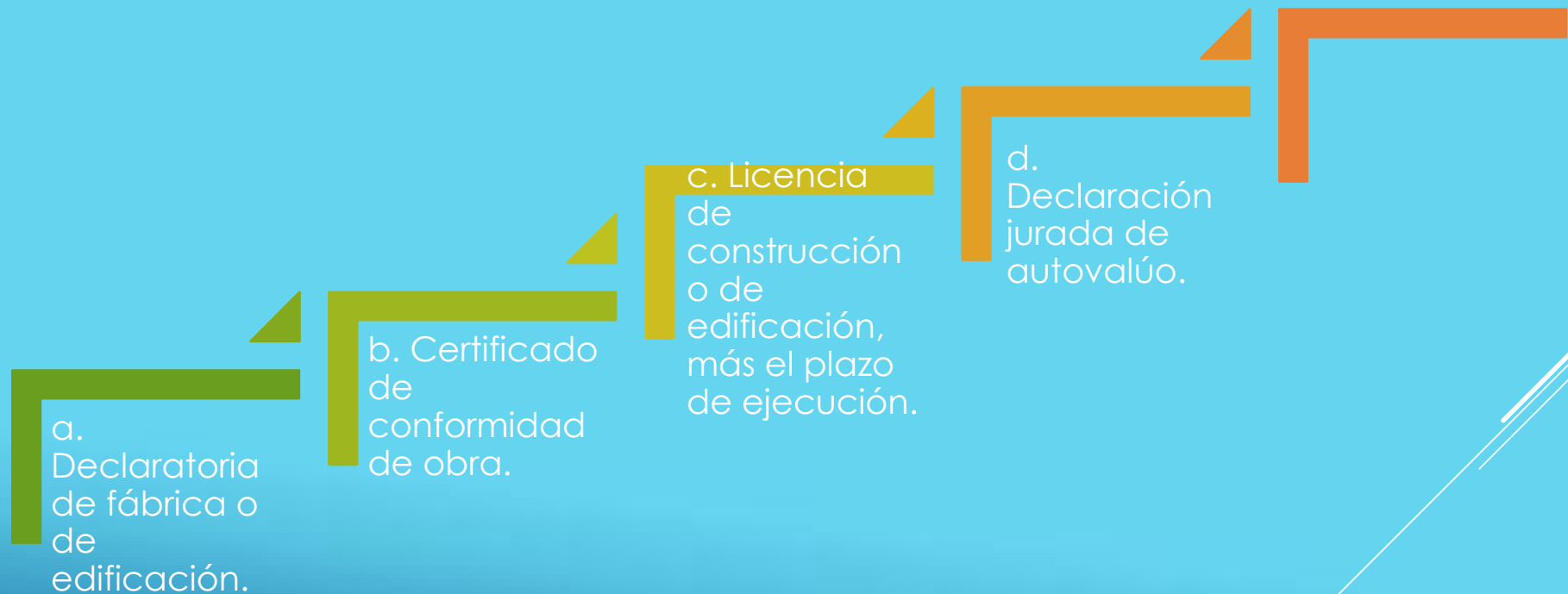
En la descripción de las áreas edificadas, se indica, según corresponda, los sistemas y materiales empleados en las partidas principales, en el orden siguiente:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| a. <b>Muros y Columnas.</b>   | f. <b>Baños.</b>                                 |
| b. <b>Techos.</b>             | g. <b>Instalaciones eléctricas y sanitarias.</b> |
| c. <b>Pisos.</b>              |  |
| d. <b>Puertas y Ventanas.</b> |  |
| e. <b>Revestimientos.</b>     |  |

En la descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se detallan las principales características técnicas de las mismas.

## Artículo 13.- Antigüedad, Estado de Conservación y Depreciación.

Se asume como antigüedad de la edificación, el tiempo que tiene construida la totalidad de la misma o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:



# TASACION DEL TERRENO

## **Artículo 18.- Determinación del Valor del Terreno.**

En la tasación reglamentaria, se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del Reglamento.

En el caso de terrenos que no cuentan con el Valor Arancelario de Terreno Urbano, el perito adopta los valores que, en comparación con otros terrenos urbanos, tengan la misma zonificación y uso, similares obras de infraestructura urbana, nivel socioeconómico y se encuentran ubicados en lugares próximos al terreno materia de tasación.

En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona. Siempre que el terreno cumpla los requisitos básicos establecidos.



## **Artículo 19.- Tasación Reglamentaria de un Lote de terreno Urbano con un solo frente a vía pública.**

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

- Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
- Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
- Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el triple del cuadrado del frente del terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, y se suma el producto del exceso del área de terreno por 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.



El área de terreno correspondiente es: 102.16 m2

Por el Frente:	Calle Revolución,	5.00	ml
Por la Derecha:	lote 19,	20.43	ml
Por la Izquierda:	lote 17,	20.42	ml
Por el Fondo:	lote 15,	5.00	ml



Precio Inmueble Oferta/Transacción	Area m2	VUT US\$/m2	Factores x Homologar							Factor	VUT Homol.
			Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon.	Dist.	F.N	Resultante	US\$/m2
42,000.00	110.00	381.82	0.90	0.92	1.01	1.00	0.90	1.00	0.95	0.71	271.09
38,000.00	95.00	400.00	0.90	0.92	0.99	1.00	0.90	1.00	0.95	0.70	280.00
24,600.00	120.00	205.00	1.10	1.10	1.01	1.00	1.00	1.05	0.95	1.22	250.10
		Valor Unitario de Terreno Homologado (US\$/m2)									260.00

Descripción	A. Terreno m2	US\$/m2	VT US\$
Inmueble Art. 19 RNT - Triple Cuadrado del Frente	75.00	260.00	19,500.00
Remanente de terreno	27.16	130.00	3,530.80
VALOR TOTAL DE TERRENO		VT = US \$	23,030.80



