ASEMCAP
Asesoría empresarial de capacitación profesional

CURSO VIRTUAL

"TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, ERIAZOS, ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR – METODOLOGÍA Y APLICACIÓN"

EXPOSITOR:
ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
CIP N° 15806

Fecha:
24, 28, 30 y 31 octubre de 2020

JC Valuaciones & Peritajes SAC

"TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, ERIAZOS, ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR – METODOLOGÍA Y APLICACIÓN"

C O N T E N I D O

1.0 MARCO NORMATIVO REFERENCIAL EXISTENTE

2.0 DEFINICIONES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU.

- Tasación reglamentaria.
- Tasación comercial.
- Terreno rústico.
- Terreno rustico en zona de expansión urbana.
- Zona de expansión urbana.
- Isla rustica.
- Terrenos eriazos.
- Terrenos eriazos ribereños al mar.

3.0 PREDIOS RÚSTICOS

- Terrenos rústicos.
- Terreno rustico en zona de expansión urbana.
- Isla rustica.
- Terrenos eriazos.
- Terrenos eriazos ribereños al mar.
- Construcciones obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.0 TASACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS

- Aplicación del Artículo 79.
- Aplicación del Artículo 80, 81, 82.
- Caso práctico.

5.0 TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

- Valor básico de terreno eriazo (VBTE).
- Valor básico de terreno eriazo ribereño al mar (VBTER).
- Valor unitario oficial (reglamentario) de terreno rustico o valor unitario de terreno de mercado (VR).
- Distancia al área con valor unitario oficial urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial (d).
- Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U).
- Topografía y naturaleza del terreno (T).
- Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno (V).
- Distancia a la línea de más alta marea (D).
- Factor de corrección ecológica (E).
- Utilización de las Tablas: Nº 08, Nº 09, Nº 10, Nº 11, Nº 12.

6.0 TASACIÓN CONSTRUCCIONES, OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES.

- Título II, Capitulo IV, Tasación de las edificaciones.

7.0 TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA

- Aplicación del Artículo 42.
- Aplicación del Artículo 43.
- Aplicación de los Artículos 44, 45 y 46.
- Aplicación del Artículo 55, 55.1, 55.2
- Utilización de las Tablas: Nº 05, Nº 06, Nº 07
- Caso práctico.

8.0 TASACIÓN DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

- Determinación del valor reglamentario y/o comercial de un terreno en zona de expansión urbana.
- Procedimiento para la delimitación de las zonas de influencia.
- Procedimiento para determinar el Valor Básico.
- Determinación del valor total de terreno.
- Casos para la tasación de un terreno en zona de expansión urbana.
  1. Tasación de terreno con frente a una vía urbana.
  2. Tasación de terreno sin frente a una vía urbana.
  3. Tasación de terreno que amplia un lote de terreno habilitado.

9.0 PRIMER CASO: TASACIÓN DE UN TERRENO CON FRENTE A UNA VIA URBANA.

- Determinación del Valor Básico de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del RNT.

10.0 SEGUNDO CASO: TASACIÓN DE UN TERRENO SIN FRENTE A UNA VIA URBANA.

- Determinación de las zonas de influencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del RNT.

11.0 TERCER CASO: TASACIÓN DE UN TERRENO QUE AMPLIA UN LOTE DE TERRENO HABILITADO.

- Cálculo del Valor Básico según los procedimientos establecidos en el artículo 54.- 54.1, 54.2. 54.3

"TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, ERIAZOS, ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR – METODOLOGÍA Y APLICACIÓN"

1.0 MARCO NORMATIVO REFERENCIAL EXISTENTE

- **REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES.**
  R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, DE FECHA 19 DE JULIO DE 2016 Y MODIFICACIONES, APROBADAS POR R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, DE FECHA 2 DE NOVIEMBRE DE 2017; MODIFICATORIAS R.M. N° 124-2020-VIVIENDA, DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2020.

- **REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES – CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ – CTTP.**

- **MANUAL DE NORMAS VALUATORIAS GENERALES – CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ – CTTP.**

- **CODIGO CIVIL.**

- **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

- **CÓDIGO PROCESAL CIVIL.**

- **LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL.**

- **CODIGO PENAL.**

- **CODIGO PROCESAL PENAL.**

- **REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES**
  Resolución Administrativa del titular del pliego del Poder Judicial N° 351-98-SE-TP-CME-PJ del 25 Agosto 1998.

- **MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES.**
  Resolución Administrativa del titular del pliego del Poder Judicial N° 436-98-SE-TP-CME-PJ del 27 Octubre 1998.

- **DECRETO SUPREMO N° 008-2000-MTC.**
  Reglamento de la Ley Nº 27157

- **LEY Nº 27117**
  Ley General de Expropiaciones.

- **DECRETO LEGISLATIVO Nº 776.**
  Ley de Tributación Municipal

- **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.**

2.0 DEFINICIONES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO DE TASACIONES.

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.
(ARTÍCULO 3.1.4)

TASACIÓN COMERCIAL
Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.
(ARTÍCULO 3.1.5)

TERRENO RÚSTICO
Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola.
(ARTÍCULO 3.2.29)

TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA
Aquel que manteniendo su condición legal de rústico esta comprendido dentro del área destinada para el crecimiento de la ciudad.
(ARTÍCULO 3.2.30)

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA
Para efectos del presente Reglamento, la 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.
(ARTÍCULO 3.2.41)

ISLA RÚSTICA
Es el terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico.
(ARTÍCULO 3.2.18)

TERRENOS ERIAZOS
Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua, los improductivos o aquellos que puedan ser destinados a otros usos; que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
d. Las tierras de protección.
e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente.
g. Las tierras ribereñas al mar.
h. Los cauces, las riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales y vasos de almacenamiento.
i. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal.

(ARTÍCULO 3.2.27)

TERRENOS ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

Para efectos del presente Reglamento, son los ubicados a lo largo del litoral de la República en la franja de 1 kilómetro, medido a partir de la línea de más alta marea.
(ARTÍCULO 3.2.28)

3.0 PREDIOS RÚSTICOS

Predios Rústicos comprende:

- Terrenos rústicos.
- Terreno rustico en zona de expansión urbana.
- Isla rustica.
- Terrenos eriazos.
- Terrenos eriazos ribereños al mar.
- Construcciones obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.0 TASACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS

TASACIÓN REGLAMENTARIA DE TERRENO RÚSTICO

Indicar la categoría a la que corresponde el terreno a tasar según la información verificada en la inspección ocular y conforme a lo señalado en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Usos Mayor aprobado con decreto Supremo N° 017-2009-AG.
(ARTÍCULO 79.1)

Se utilizan los valores arancelarios de terrenos rústicos vigentes aprobados por el ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
(ARTÍCULO 79.2)

Los terrenos que se abastecen sólo con agua de lluvia se denominan secanos. Su valor es igual al 50% del valor de las tierras de la misma clasificación que figuran en los listados de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos vigentes.
(ARTÍCULO 79.3)

Cuando el perito identifica en el predio áreas de diversas categorías, fija las áreas en forma parcial, multiplicando cada una de las áreas por su correspondiente valor arancelario vigente; obteniéndose de la sumatoria de todas las partes, el valor total del terreno.
(ARTÍCULO 79.4)

PROCEDIMIENTO PARA LA TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENO RÚSTICO

Indicar la categoría a la que corresponde el terreno a tasar según la información verificada en la inspección ocular y conforme a lo señalado en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Usos Mayor aprobado con decreto Supremo N° 017-2009-AG.
(ARTÍCULO 80.1)

Fijar el valor unitario comercial de terreno en base al método directo o estudio de mercado inmobiliario y costos, y en los casos que se justifique otro método indirecto en función a su productividad o capitalización de la renta y otros.
(ARTÍCULO 80.2)

Cuando el perito identifica en el predio áreas de diversas categorías, fija las áreas en forma parcial, multiplicando cada una de esta por su correspondiente valor comercial, obteniéndose de la sumatoria de todas las partes, el valor total del terreno.
(ARTÍCULO 80.3)

En caso con no contar con valores de mercado inmobiliario de terrenos rústicos de la zona, se realiza un análisis de mercado inmobiliario de otros terrenos rústicos de similares características en las zonas próximas al terreno materia de tasación, tomando en consideración las diferencias que presentan las muestras con el terreno a tasar a fin de aplicar los factores de homologación correspondientes.
(ARTÍCULO 80.4)

DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO RÚSTICO

Para determinar el valor comercial del terreno rústico se realiza un análisis del mercado inmobiliario y se efectúa la comparación de las muestras con el terreno rústico a tasar, para lo cual se consideran las características mínimas siguientes:

1. Ubicación y entorno de la muestra, vías de acceso, cercanía a centros poblados, servicios disponibles, uso actual, zonificación, riesgos, entre otros.
2. Extensión del área.
3. Clasificación de tierras según su capacidad de uso mayor.
4. Topografía y pendiente.

5. Disponibilidad de recursos hídricos.
    a. Con riego por gravedad de una fuente superficial.
    b. Con riego proveniente de bombeo de agua superficial.
    c. Con riego proveniente de bombeo de agua subterránea.
    d. Con agua de lluvia también denominando secano.
6. Altitud.
    a. Hasta 2000 msnm.
    b. De 2001 a 3000 msnm.
    c. De 3001 a 4000 msnm.
    d. Más de 4000 msnm.
7. Acceso al predio de acuerdo a la distancia al río o a la carretera que se utiliza como vía de transporte predominante.
    a. Ubicados hasta 1 kilómetro de distancia del río o de la carretera.
    b. Ubicadas a más de 1 kilómetro hasta 3 kilómetros de distancia del río o de la carretera.
    c. Ubicadas a más de 3 kilómetros de distancia del río o de la carretera.

(ARTÍCULO 81.1)

EN CASO DE EXISTIR PROYECTOS APROBADOS Y EN EJECUCIÓN

Para el caso de tasaciones comerciales de terrenos rústicos en general, el perito puede tener en cuenta la existencia de proyectos aprobados y en ejecución por la entidad competente o por política de Estado inherente al terreno en tasación, tales como irrigaciones, vías puertos, proyectos industriales, proyectos agrarios, proyectos turísticos, aeropuertos, gasoductos, entre otros.
(ARTÍCULO 82)

CASOS PRÁCTICOS

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE UN PREDIO

PROPIETARIO	:		
SOLICITANTE	**:**		
UBICACIÓN REGISTRAL	:		
TIPO – USO	:		
ANTIGÜEDAD	:	08 AÑOS APROXIMADAMENTE	
ÁREA DEL TERRENO	:	3.583437 ha / 35,834.37 m^2	
FECHA DE TASACIÓN	:	18 DE SEPTIEMBRE DE 2020.	
VALOR COMERCIAL	**:**	**US$ 101,350.93**	**S/ 357,464.73**
TIPO DE CAMBIO	:	US$ 1.00 = S/ 3.527	
OBSERVACIONES	**:**	***Se trata de un predio ubicado a la altura del Km. XXXX, margen derecha en el sentido Pucallpa – Lima, al que se accede por una servidumbre de paso y en el que existe la construcción de una nave industrial, conformada por pedestales de concreto armado, columnas y tijerales metálicos, con cobertura de planchas tipo calaminon, usada como planta de producción de concreto, y otra con columnas y tijerales de madera, con cobertura de planchas de calamina. A la fecha de la inspección física visual, se constató que al predio materia de tasación, se accede por un camino provisional.***	

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
CIP N° 15806
REPEV Nº 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE UN PREDIO

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 PROPIETARIO

1.2 SOLICITANTE

1.3 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

1.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

1.5 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

1.6 DATOS DEL PREDIO

1.7 ÁREA DEL TERRENO

- Área de terreno : **3.583437 ha / 35,834.37 m^2**
- Perímetro : **1,204.00 m**

1.8 ÁREA CONSTRUIDA

1.9 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.10 EDIFICACIÓN

1.11 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

De acuerdo a inspección física visual e información proporcionada por el solicitante:

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **08 años;** estado de conservación **Bueno.**

1.12 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 04; le corresponde una depreciación de 26%, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación, **0.74.**

1.13 VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

1.14 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : Predio Rural.
Uso Actual : Planta de concreto / Aserradero.
Entorno : Predios Rurales.

1.15 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno donde se ubica el predio no cuenta con obras de infraestructura urbana por ser un predio rural.

1.16 OBSERVACIONES DEL ENTORNO

En la zona existen predominantemente inmuebles de uso: Predios Rurales.

1.17 INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

CONCLUSIÓN

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente el precio de: **US$ 9,000.00/ha**, para el terreno del inmueble materia de tasación.

II. VALORIZACIÓN

2.1 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.17), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación: **US$ 9,000.00/ha.**

Luego tenemos que:

VT = 3.583437 ha x US$ 9,000.00/ha
VT = US$ 32,250.93

2.2 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

DESCRIPCIÓN		VUE_1		VUE_2	
1	Muros y Columnas		236.47		128.25
2	Techos		144.42		48.35
3	Pisos		0.00		0.00
4	Puertas y Ventanas		0.00		0.00
5	Revestimientos		0.00		0.00
6	Baños		0.00		0.00
7	Ins. Elec. y Sanitarias		14.38		14.38
Sub total		S/	395.27	S/	190.98
(10% gastos grles. + utilidad)		S/	39.53	S/	19.10
Valor Unitario Comercial		**S/**	**434.79**	**S/**	**210.08**
T.C. US$ 1,00 = S/. 3.527		US$	123.28	US$	59.56
Por redondeo		**US$**	**123.00**	**US$**	**60.00**

VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)					
DENOMINACIÓN	**AC (m^2)**	**VUE ($US\$/m^2$)**	**D**	**VE (US$)**	**VE redondeado (US$)**
Nave Industrial	486.00	123.00	0.74	44,235.72	44,236.00
Ampliación techo nave industrial	310.00	60.00	0.74	13,764.00	13,764.00
Aserradero	250.00	60.00	0.74	11,100.00	11,100.00
VE	**TOTAL (VE)**				**69,100.00**

VE = US$ 69,100.00

2.3 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

VR = VT + VE
VR = US$ 32,250.93 + US$ 69,100.00
VR = US$ 101,350.93

2.4 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

VC = VR
VC = US$ 101,350.93

SON: CIENTO UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y 93/100 DÓLARES AMERICANOS.

IV. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO TASADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. Nº 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio de 2016 y Modificaciones, aprobadas por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de Noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA, de fecha 26 de Junio de 2020; aplicando el método de tasación directa….
- XXXXXX
- YYYYYY

V. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con copias entregadas por el solicitante:

- ***XXXXX***
- YYYYY

Pucallpa, 22 de septiembre de 2020.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
CIP N° 15806
REPEV Nº 758-94

TASACION COMERCIAL DE UN PREDIO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

SOLICITANTE	:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
PROPIETARIO	:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
UBICACIÓN	:	Predio XXXXXXXXXX Cod. Predio XXXXXXX Ubic. Rur. XXXXXXXXXXX, Sector XXXXXXXXX, distrito de XXXXXXXXX, provincia XXXXXXX y departamento de XXXXXXXX.
VALOR COMERCIAL	:	**S/ 413 754,00**
FECHA DE TASACION	:	18 de febrero del 2 018
PERITO	:	Ing. Juan José Jhong Junchaya CIP Nº 15806

San Isidro, 23 de febrero del 2 018

TASACION COMERCIAL DE UN PREDIO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.01 SOLICITANTE. -

1.02 PROPIETARIO. -

1.03 SITUACIÓN REGISTRAL DEL TERRENO. -

1.04 OBJETO DE LA TASACIÓN. -

1.05 MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA. -

La tasación del terreno se efectúa en base al método de tasación directa, previa Inspección ocular y toma de vistas fotográficas, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. Nº 172-2016-VIVIENDA de fecha 19 de julio del 2 016 y Modificaciones, aprobadas por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de noviembre de 2 017.

1.06 FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR. -

18 de febrero del 2 018.

1.07 UBICACIÓN DEL TERRENO. -

1.08 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL TERRENO. -

Zonificación : Zona Industrial (de acuerdo a Certificado de Zonificación y Vías, emitido por el Gobierno Distrital de XXXXXXXXX, el 23 de agosto del 2016)

Uso actual : Parte frontal: Grifo, restaurante, cochera; el resto del área sin uso.

1.09 ÁREA DE TERRENO. -

A = 6.8959 has (68 959,00 m2)

1.10 LINDEROS Y PERÍMETRO. -

De conformidad a la Partida Registral Nº XXXXXXXXX emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Zona Registral N° V Sede XXXXXXXX, Oficina Registral XXXXXXXXXXX, de fecha 06/09/2017; …..

1.11 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. –

1.12 CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL TERRENO. –

El entorno inmediato no cuenta con obras completas de infraestructura urbana, solo cuenta con redes de energía eléctrica, además tienen acceso a una red provisional de agua, el desagüe es mediante pozos sépticos.

1.13 SERVIDUMBRES. -

No cuenta con servidumbres.

1.14 GRAVÁMENES Y CARGAS. -

1.15 FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÒN. -

1.16 OBSERVACIONES. -

- La Inspección Ocular se realizó el día domingo 18 de febrero de 2018.
- Terreno es de forma irregular.
- El terreno es atravesado de Sur a Norte por un cauce natural de agua de forma sinuosa, que fracciona el predio, limitando su uso.

2. TASACIÓN. -

2.01 VALOR DEL TERRENO: VT

Teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona, antecedentes, Certificado de Zonificación y Vías del Gobierno Distrital de XXXXXXXXXX, que permite conocer los usos permitidos, vinculación a vías principales, obras de infraestructura urbana, equipamiento, configuración geométrica, extensión, se tiene un valor unitario de terreno de:

VUT = S/ 6,00/m^2

VT = AT(m^2) x VUT/m^2

VT = 68 959,00 m^2 x S/ 6,00

VT = S/ 413 754,00

2.02 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: VC

Se determina que el valor del terreno hallado refleja adecuadamente el valor comercial del terreno, según indicadores del mercado inmobiliario en la zona.

VC = VT
VC = S/ 413 754,00

SON: CUATROCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 00/100 SOLES

Tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3.25

ING.JUAN JOSE JHONG JUNCHAYA
CIP Nº 15806
PERITO

San Isidro, 23 de febrero del 2 01

5.0 TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

La tasación de terrenos eriazos incluye variables intrínsecas referidas a las características de las tierras como la topografía, los efectos del nivel freático y los factores ecológicos, así como los factores del entorno en función de la localización frente a un área con valor arancelario urbano y la dinámica del mercado enfocado en su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.
(ARTÍCULO 98.1)

Para la tasación reglamentaria de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar se consideran como base los valores arancelarios de terrenos rústicos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la aplicación de la fórmula señalada en el artículo 100 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 98.2)

En caso de existir un mercado inmobiliario de terrenos eriazos en la zona de estudio, se considera para la tasación comercial, la aplicación del método de mercado, o en su defecto se aplica la fórmula del artículo 100 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 98.3)

TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS Y ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

La tasación reglamentaria y comercial de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar, se obtiene multiplicando el Valor Básico de Terreno Eriazo por el área materia de tasación.
(ARTÍCULO 99)

Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar

Valor Básico de Terreno Eriazo (ARTÍCULO 100.1)	Valor Básico de Terreno Eriazo Ribereño al Mar (ARTÍCULO 100.2)
VBTE = 1/10 VR x d x T x U x V x E	**VBTER = 1/10 VR x d x T x U x V x E x D**

Donde:

VBTE = Valor básico de terreno eriazo.
VBTR = Valor básico de terreno ribereño.
VR = Es el Valor Unitario Oficial (reglamentario) de terreno rústico o Valor Unitario de terreno de mercado, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.
d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.
T = Topografía y naturaleza del terreno.
U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
E = Factor de Corrección ecológica.
D = Distancia a la línea de más alta marea.

FACTORES DE INFLUENCIA

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplica, de ser el caso, la expresión numérica de los factores de influencia "d, T, U, V, E y D consignados en las Tablas N° 08 hasta la N° 12 del Anexo I del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 101)

DEL ESTABLECIMIENTO DE OTROS USOS POTENCIALES
Para la tasación comercial se puede establecer otros usos potenciales no consignados en la Tabla N° 08 del Anexo I del presente Reglamento para lo cual el perito puede interpolar o considerar otros factores, debidamente sustentados.
(ARTÍCULO 102)

TABLA N° 08
FACTORES DE DISTANCIA TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y USO DEL TERRENO

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado:		
	Hasta 500 m	d	1.50
	De 501 a 1 000 m	d	1.40
	De 1 001 a 1 500 m	d	1.30
	De 1 501 a 2 000 m	d	1.20
	Más de 2 000 m	d	1.00
II	A) Topografía del terreno Pendiente menor 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
	B) Naturaleza del terreno		
	Con afloramiento rocoso	T	0.75
	Con napa superficial y/o salinidad	T	0.80
III	Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

FACTOR DE VÍAS – CARRETERAS

Para los efectos del presente Reglamento, la clasificación de carreteras se realiza de acuerdo con lo establecido en el Manual de Carreteras – Diseño Geométrico DG 2014, aprobado mediante Resolución Directoral N° 028-2014-MTC-14.

La Clasificación de acuerdo a la demanda se consigna en la Tabla N° 09 del Anexo I del Reglamento y se define en la forma siguiente:

1.- **Autopistas:** Carretera de índice medio diario anual – IMDA mayor de 4000 veh/día; de calzadas separadas, cada una con dos o más carriles, con control total de los accesos (ingresos y salidas) que proporciona flujo vehicular completamente continuo.

2.- **Carreteras duales o multicarril:** De IMDA mayor de 4000 veh/día, de calzadas separadas, cada una con dos o más carriles; con control parcial de accesos.

3.- **Carreteas de 1ra Clase:** Son aquellas con un IMDA entre 4000 – 2001 veh/día de una calzada de dos carriles.

4.- **Carreteras de 2da. Clase:** Son aquellas de una calzada de dos carriles que soportan entre 2000 – 400 veh/día.

5.- **Carreteras de 3ra. Clase:** Son aquellas de una calzada que soportan menos de 400 veh/día.

6.- **Trochas carrozables:** Es la categoría más baja de camino transitable para automotores construido con un mínimo de movimiento de tierras, que permite el paso de un (1) sólo vehículo.
(ARTÍCULO 103)

TABLA N° 09
FACTOR VÍAS (CARRETERAS)

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000 m	Mayor a 1 000 m
Autopistas	1.60	1.40	1.30
Carreteras duales o multicarril	1.50	1.30	1.20
Carreteras de primera clase	1.40	1.25	1.15
Carretera de segunda clase	1.30	1.20	1.10
Carretera de tercera clase	1.20	1.10	1.05
Trochas carrozables	1.10	1.05	1.03
Sin carretera	1.00	1.00	1.00

* Si para el acceso al predio se presentan dos o más vías de diferentes clases, el factor "V" se determina multiplicando los factores correspondientes

FACTOR DE DISTANCIA A LA LINEA DE MAS ALTA MAREA

El factor distancia (D) con respecto a la línea de alta marea se aplica conforme a la Tabla N° 10 del Anexo I del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 104)

TABLA N° 10
FACTOR DE DISTANCIA A LA LÍNEA DE MÁS ALTA MAREA

DISTANCIA CON RESPECTO A LA LÍNEA DE MÁS ALTA MAREA	FACTOR "D"	
	Potencial	
	Agrícola	(Residencial, Comercial y turístico)
Hasta 250.00 m	0.80	1.50
De 250.01 a 500.00 m	0.90	1.20
Más de 500.00 m	1.00	1.00

FACTORES ECOLÓGICOS

En cada uno de los factores ecológicos se consideran las variables siguientes:

1.- Clima: Horas de luz solar, características climatológicas de la zona, vientos dominantes entre otros.

2.- Paisaje: Flora y fauna existentes en el área y alrededores, ríos, lagos, bosques, entre otros que determinan el entorno; debiéndose tomar fotografías destacando el paisaje.

3.- Contaminación ambiental: Generación de humos, ruidos, desechos o emanaciones y otros que deterioran el ecosistema, atentando contra la salud y el medio ambiente, al superar los límites máximos permisibles.

(ARTÍCULO 105)

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA

Los factores de corrección ecológica se determinan a criterio del perito y en función de las Tablas N° 11 y 12 del Anexo I del presente Reglamento

TABLA N° 11
FACTOR CORRECCIÓN ECOLÓGICA POR CLIMA Y PAISAJE

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"		
VARIABLE / CATEGORÍA	CLIMA	PAISAJE
Bueno	1.10	1.10
Regular	1.00	1.00
Malo	0.80	0.80

TABLA N° 12
FACTOR CORRECCIÓN ECOLÓGICA POR CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"	
VARIABLE / CATEGORÍA	CLIMA
Baja	1.10
Media	1.00
Alta	0.90

(ARTÍCULO 106.1)

Si se presenta en forma simultánea más de una de las variables, el factor "E" se determina multiplicando los factores correspondientes a cada una de ellas.

(ARTÍCULO 106.2)

ESTABLECIMIENTO DE OTROS FACTORES DE INFLUENCIA

El perito puede considerar factores de influencia adicionales siempre que sean verificados y debidamente sustentados.

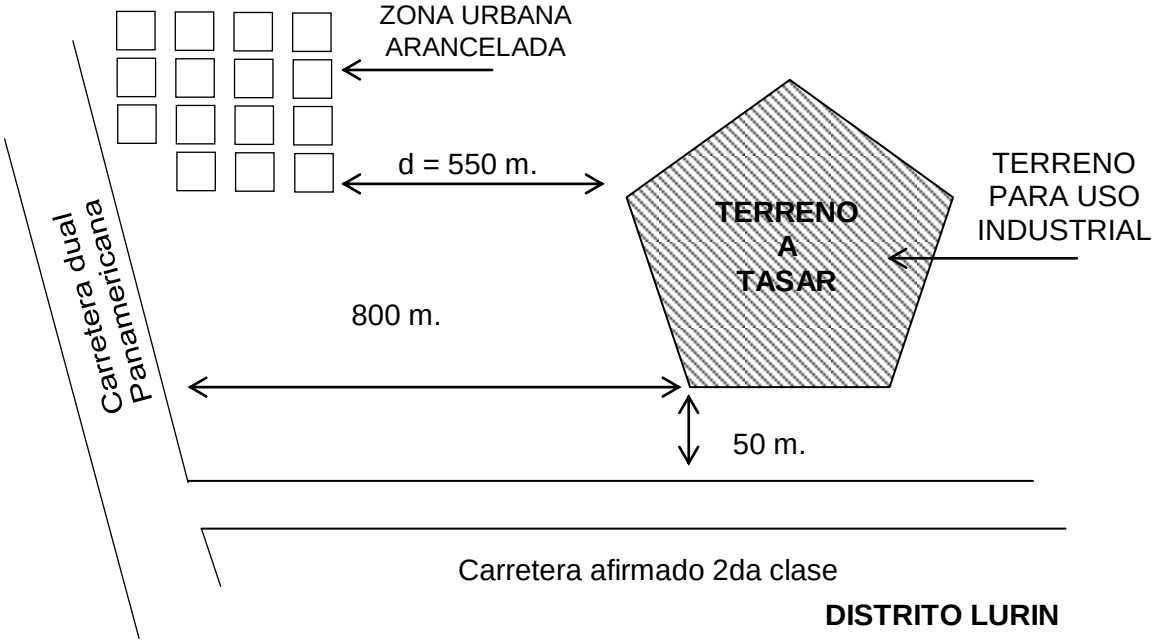
(ARTICULO 107)

TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

CASO A

Cuando él terreno eriazo no es ribereño al mar y se pide determinar el valor arancelario.

Aplicación del **Artículo 99** al **Artículo 107** del Reglamento Nacional de Tasaciones.



Datos:

- Área del terreno a tasar _____ : 22,500 m^2.
- Arancel del terreno rústico de primera categoría que corresponde al distrito de Lurín
  (Dato facilitado por Vivienda) _____ : S/. 14,033/ha.
- Distancia a la zona urbana arancelada _____ : 550 m.
- Uso del terreno a tasar _____ : Industrial.
- Topografía del terreno pendiente _____ : 8%
- Naturaleza del terreno _____ : arenoso
- Vías más cercanas al terreno
  Carretera de 2da clase a 50 m.
  Carretera Dual (Panamericana) a 800 m.
- Tiene un clima regular _____ : E1
- Tiene paisaje regular _____ : E2
- No tiene contaminación ambiental _____ : E3
- Valor del Terreno a determinar_____ : (VT)

Procedimiento de cálculo:

En concordancia con lo dispuesto en:

Artículo 99, la tasación de terrenos eriazos, se obtiene:

$$VT = VBTE \times A$$

En donde:

VT = Valor del terreno eriazo.
VBTE = Valor básico eriazo.
A = Área del terreno.

Artículo 100.1, el valor básico de terrenos eriazos se determina por la expresión siguiente:

VBTE = 1/10 VR x d x T x U x V x E

En donde:

VBTE = Valor básico eriazo.
VR = Valor unitario de terreno de mercado de las tierras para cultivo en limpio, clase A1.
d = Distancia al área con valor unitario oficial urbano (Tabla N° 08).
U = Uso (Tabla N° 08).
T = Topografía y naturaleza del terreno (Tabla N° 07).
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno (Tabla N° 09).
E = Factor de corrección ecológica (Tabla N° 11 – 12).

d	U	T = Top.*Nat.		V		E = Clima * Paisaje * Cont. Amb.		
		Top.	Nat.			Clima	Paisaje	Cont. Ambiental
De 501 a 1 000 m.	Uso Industrial	De 5 a 10 %	Arenoso o Arcilloso	Carretera de segunda clase (hasta 500 m.)	Carreteras duales o multicarril (501 a 1 000 m.)	Regular	Regular	Bueno

Del análisis de los valores comerciales, se determina un valor unitario de terreno de mercado: **S/. 14,033.00/Ha. (S/. 1.4033/m^2.)**

<u>Por lo tanto</u>:

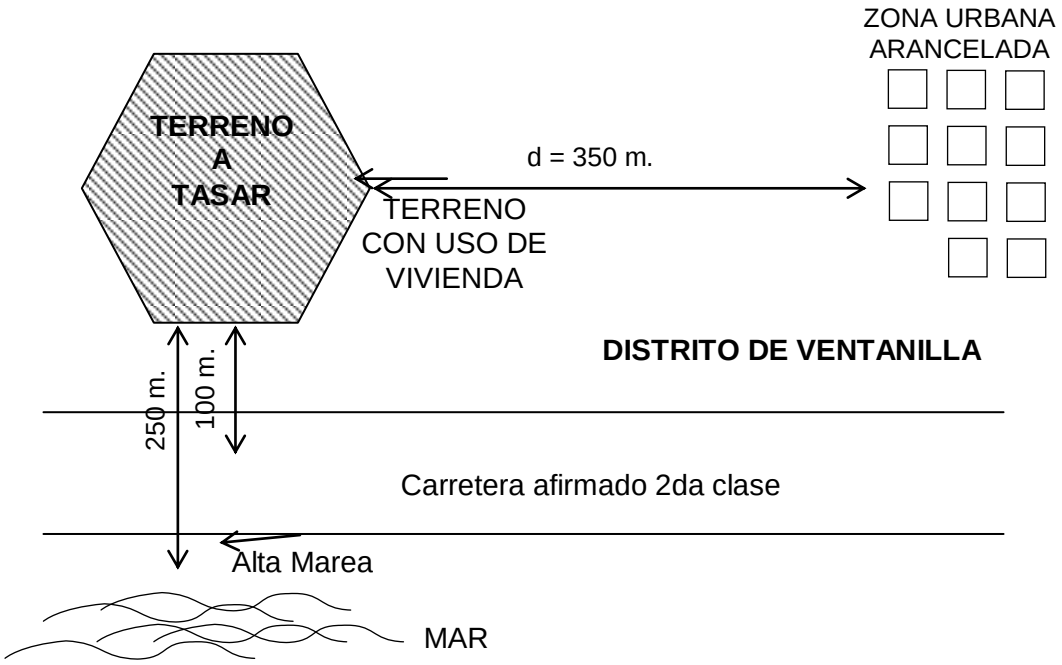
DESCRIPCIÓN	A (m^2.)	VR (S/. / m^2.)	d	U	T		V		E			VBE (S/. / m^2.)	VT (S/.)
					0.90	0.70	1.30	1.30	1.00	1.00	1.10		
Terreno eriazo	22,500.00	1.4033	1.40	2.00	0.63		1.69		1.10			0.46	**10,350.00**

VT = S/. 10,350.00

SON: DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 SOLES.

CASO B

Cuando el terreno eriazo es ribereño al mar, y se pide determinar el valor arancelario ó comercial.



Datos:

- Área del terreno a tasar _____ : 18,000 m^2.
- Arancel del terreno rústico de primera categoría que corresponde al distrito de Ventanilla
- Zona de dominio restringido_____ 200.00 m.
- Hito de señalización del límite de la franja de 50.00 m. (Línea de Más alta Marea – LAM).
  (Datos de Vivienda) _____ : S/. 19,720/ha
- Uso del terreno a tasar _____ : Vivienda
- Topografía del terreno pendiente _____ : 12%
- Naturaleza del terreno _____ : Afloramiento rocoso.
- Distancia a la carretera más cercana es 100.00 m., Afirmado y de segunda clase
- Distancia a la línea de más alta marea_____ : 250 m.
- Factores ecológicos: _____ : (E)
  Clima es regular _____ : (E_1)
  Paisaje es Bueno _____ : (E_2)
  Contaminación ambiental no tiene _____ : (E_3)
- Valor del terreno a determinar _____ : (VT)

Procedimiento de Cálculo:

En concordancia con lo dispuesto en los artículos:

Artículo 99, la tasación de terrenos eriazos ribereños al mar, se obtiene:

VT = VBTER x A

En donde:

VT = Valor del terreno eriazo ribereño al mar.
VBTER = Valor básico eriazo ribereño.
A = Área del terreno.

Artículo 100.2, el valor básico de terrenos eriazos ribereños al mar se determina por la expresión siguiente:

VBTER = 1/10 VR x d x T x U x V x E x D

En donde:

VBTER = Valor básico eriazo ribereño.
VR = Valor unitario de terreno de mercado de las tierras para cultivo en limpio, clase A1.
d = Distancia al área con valor unitario oficial urbano (Tabla N° 08).
U = Uso (Tabla N° 08).
T = Topografía y naturaleza del terreno (Tabla N° 07).
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno (Tabla N° 09).
D = Distancia a la línea de más alta marea (Tabla N° 10).
E = Factor de corrección ecológica (Tabla N° 11 – 12).

U	T = Top.*Nat.		V	D	E = Clima * Paisaje * Cont. Amb.			d
	Top.	Nat.			Clima	Paisaje	Cont. Ambiental	
Uso Residencial	De 11 a 20%	Con afloramiento rocoso	Carretera de segunda clase (hasta 500 m.)	Hasta 250 m.	Regular	Bueno	Bueno	Hasta 500 m.

Del análisis de los valores, se determina un valor unitario de terreno de mercado:
S/. 19,720.00/Ha. (S/. 1.972/m^2.)

<u>Por lo tanto</u>:

DESCRIPCIÓN	A (m^2.)	VR (S/. / m^2.)	U	T		V	D	E			d	VBER (S/. / m^2.)	VT (S/.)
				0,80	0,65			1,00	1,04	1,10			
Terreno eriazo ribereño al mar	18.000,00	1,972	1,60	0,52		1,30	1,50	1,144			1,50	0,549	9.882,00

VT = S/. 9,882.00

SON: NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTIDOS Y 00/100 SOLES.

6.0 TASACIÓN CONSTRUCCIONES, OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Titulo II, Capitulo IV, Tasación de las edificaciones.

VALOR DE LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación es la sumatoria del valor de las áreas techadas, de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, las mismas que se tasan de acuerdo a las características predominantes de cada una.
(ARTÍCULO 28)

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Para calcular el valor de las Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes ubicadas en una edificación techada, se evalúa si están incluidas en los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, y se valoriza la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas o instalaciones.
(ARTÍCULO 31.2)

Si las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes no están incluidas en los cuadros mencionados o son exteriores a la edificación techada, se tienen en cuenta los elementos que las conforman y los materiales empleados y se efectúan los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con costos a la fecha del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, a costo directo; y a este resultado, se le aplica el factor de oficialización aprobado por el dispositivo legal correspondiente, así como los factores de depreciación, en caso correspondan.
(ARTÍCULO 31.3)

7.0 TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA

- ***APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 42***

DETERMINACIÓN DEL VALOR REGLAMENTARIO DE ISLA RÚSTICA

Para la determinación del Valor Reglamentario de isla rústica que cuenta con valor arancelario de terreno urbano se aplican las disposiciones de los artículos 19 al 22 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 42.1)

De no existir valor arancelario urbano, para establecer el valor reglamentario de una isla rústica, se toma como referencia el promedio de los tres valores arancelarios de terrenos urbanos de mayor valor de las vías con similar zonificación y características que el terreno materia de tasación, dentro de una zona de influencia de 200 metros del terreno. En caso que no existan valores, la distancia se incrementa de 100 metros en 100 metros.
(ARTÍCULO 42.2)

- ***APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 43***

CALCULO DEL VALOR REGLAMENTARIO DEL TERRENO EN ISLA RÚSTICA

La tasación reglamentaria de una isla rústica señalada en el numeral 42.2 del artículo 42 del presente Reglamento, se realiza aplicando la expresión siguiente:

$$VT = AT \times VB$$

Donde:
VB= VUP x CAV x Fr
VT = Valor de terreno.
AT = Área de terreno.
VB = Valor Básico.
VUP = Valor unitario promedio obtenido conforme al procedimiento establecido en el numeral 42.2 del artículo 42 del presente Reglamento.
CAV = Coeficiente de Área Vendible.
Fr = Factor de reducción por habilitación urbana.
(ARTÍCULO 43.1)

El factor (VUP x CAV x Fr) es mayor o igual al triple del valor por metro cuadrado de las tierras aptas para cultivo en limpio Grupo A Clase 1, establecido en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor aprobado con Decreto Supremo Nº 017-2009-AG.
(ARTÍCULO 43.2)

Según la región geográfica, los terrenos de Calidad Agrológica Alta (A1) o la de mayor valor que se toman como referencia son las siguientes:
a. Para la costa: Terrenos aptos para cultivo en limpio, con agua superficial y riego por gravedad.
b. Para la sierra: Terrenos aptos para cultivo en limpio, correspondiente a la altitud en la que se ubica la ciudad.
Para la selva: Terrenos aptos para cultivo en limpio, distantes hasta 1 kilómetro del río o carretera.
(ARTÍCULO 43.3)

Para el cálculo se utilizan los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos vigentes aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
(ARTÍCULO 43.4)

- ***APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 44, 45 Y 46***

COEFICIENTE DEL ÁREA VENDIBLE

El coeficiente del área vendible, es la relación o proporción que existe entre el área vendible y el área bruta de la habilitación urbana.
(ARTÍCULO 44.1)

Los coeficientes del área vendible varían de acuerdo a las dimensiones de los terrenos y al tipo de habilitación a realizarse según el proyecto propuesto, teniendo en cuenta la normativa señalada en el Título II de Habilitaciones Urbanas señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado
con Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA.
(ARTÍCULO 44.2)

En caso de no contar con el proyecto o información necesaria se aplican los coeficientes del área vendible consignados en la Tabla Nº 05 del Anexo I del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 44.3)

FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA

El factor de reducción por habilitación urbana, se determina de acuerdo a los valores consignados en la Tabla Nº 06 del Anexo I del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 45)

FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

Si el terreno materia de tasación es de características topográficas y naturaleza diferente a las muestras de los terrenos urbanos de las vías locales adyacentes que se han tomado como referencia, se aplica al Valor Básico utilizando el factor "T" de la Tabla Nº 07 del Anexo I del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 46)

- ***APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 55, 55.1 Y 55.2***

TASACIÓN COMERCIAL DE ISLA RÚSTICA Y DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 55.1)

En los casos que no se cuente con valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio, se aplican los procedimientos establecidos en este Título, y se considera como valor básico el promedio de los valores de mercado de terrenos ubicados en la zona urbana habilitada.
(ARTÍCULO 55.2)

TABLA N° 05
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m²	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m²	0,55	0,67
Más de 30 000 m²	0,50	0,65

TABLA N° 06
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m2)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m²	0,85	0,85
10 001 m² hasta 20 000 m²	0,80	0,80
20 001 m² hasta 30 000 m²	0,75	0,75
30 001 m² hasta 40 000 m²	0,70	0,70
40 001 m² hasta 50 000 m²	0,65	0,71
50 001 m² hasta 60 000 m²	0,60	0,69
60 001 m² hasta 70 000 m²	0,55	0,67
70 001 m² hasta 90 000 m²	0,50	0,65

TABLA N° 07
FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

FACTOR "T"	
TOPOGRAFÍA	FACTOR
a. Pendientes:	
Menor de 5%	1,00
De 5 a 10%	0,90
De 11 a 20%	0,80
De 21 a 30%	0,70
Mayor de 30%	0,60
NATURALEZA DEL TERRENO	FACTOR
b. Suelos que obligan a inversiones:	
Extraordinarias en cimentaciones:	
Arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

CASO PRÁCTICO

INFORME TECNICO DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO PARA EXPROPIACION

SOLICITANTE	**:**	
PROPIETARIO	**:**	
UBICACIÓN	**:**	Parte del Centro Poblado XXXXX, provincia de Ica, departamento de Ica.
VALOR COMERCIAL	**:**	**S/ 7 174 300,12**
FECHA DE TASACION	**:**	20 de marzo del 2017
PERITO	**:**	Ing. Juan José Jhong Junchaya CIP Nº 15806
SUPERVISOR	**:**	Ing. XXXXXXXXXX

Lima, 24 de marzo de 2017

TASACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO PARA EXPROPIACION

I. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.01 SOLICITANTE

1.02 PROPIETARIO

1.03 TITULACION E INSCRIPCION

Partida N° XXXXXX

1.04 OBJETO DE LA TASACIÓN

Determinar el valor comercial de un terreno de 871 725,41 m^2 de área, solicitado según oficio Nº XXXXXXX

1.05 MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

1.06 FECHA DE LA INSPECCIÓN OCULAR Y FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA TASACION

20 de marzo de 2017.

1.07 UBICACIÓN DEL TERRENO

1.08 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

1.09 ÁREA DEL TERRENO

De acuerdo a lo señalado en la Memoria Descriptiva N° XXXXXXX:

AT = 871 725,41 m²

1.10 LINDEROS Y PERÍMETRO

1.11 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

1.12 CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

1.13 SERVIDUMBRES

Se desconocen.

1.14 GRAVÁMENES Y CARGAS

Se desconoce.

1.15 FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la presente tasación se ha contado con la siguiente documentación técnico – legal, proporcionada por el solicitante:

- Memoria Descriptiva N° YYYYYYYYYY, emitido el 13 de diciembre del 2016.
- Plano Perimétrico – Ubicación N° YYYYYYYYYY (Lámina L-01)
- Copias de la Partida P YYYYYYYYYY de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Zona Registral Nº XI - Sede Ica, emitida 12/01/2017.

1.16 OBSERVACIONES

II. VALORIZACIÓN

2.01 VALOR DEL TERRENO: VT

De acuerdo al estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio, su extensión, zonificación, uso, infraestructura y equipamiento urbano, características del entorno; se considera el valor comercial unitario de terreno de:

VUT = S/ 8,23 /m^2

VT = AT (m^2) x VUT (S/ /m^2)

VT = 871 725,41 m^2 x S/ 8,23/m^2

VT = S/ 7 174 300,12

2.02 VALOR COMERCIAL: VC

Se indica que el valor del terreno estimado refleja adecuadamente el valor comercial del terreno, según indicadores del mercado inmobiliario en la zona.

VC = VT

VC = S/ 7 174 300,12

SON: SIETE MILLONES CIENTO SETENTICUATRO MIL TRESCIENTOS CON 12/100 SOLES.

Tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3,25

Ing. Juan José Jhong Junchaya	**Ing. XXXXXXXXX**
CIP Nº 15806	**CIP Nº XXXXXXX**
PERITO	**SUPERVISOR**

Lima, 24 de marzo de 2017

8.0 TASACIÓN DE TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

DETERMINACIÓN DEL VALOR REGLAMENTARIO DE UN TERRENO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Para la determinación del Valor Reglamentario de un terreno en Zona de Expansión Urbana, se delimitan las zonas de influencia y se determina el valor básico.
(ARTÍCULO 47)

PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA

Para la delimitación de las zonas de influencia se determinan cuatro zonas en el área objeto de estudio en el que se ubica el terreno a tasar, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La primera zona está comprendida desde la vía habilitada más próxima al frente del predio y otra paralela a ésta, distante hasta una profundidad equivalente a la normativa señalada en los planos de zonificación, o en su defecto, hasta una profundidad de 30 metros para terrenos que en caso de ser habilitado produzcan lotes con área predominante máxima de 500 metros cuadrados; o, de 50 metros, cuando la superficie de los lotes fuese mayor a 500 metros cuadrados.
2. La segunda y tercera zonas están conformadas por franjas de 100 metros de profundidad cada una.
3. La cuarta zona está conformada por la profundidad restante.

(ARTÍCULO 48)

PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR BÁSICO

La determinación del Valor Básico para la tasación de terrenos rústicos en zonas de expansión urbana, se realiza aplicando el procedimiento siguiente:

1. El valor de la primera zona se calcula aplicando el procedimiento de tasación de isla rústica establecido en el artículo 43 del presente Reglamento.
2. El valor de la segunda, tercera y cuarta zona es equivalente al 80%, 60% y 40% del valor básico de la primera zona, respectivamente.

(ARTÍCULO 49)

DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL TERRENO

El valor total del terreno ubicado en una zona de expansión urbana se obtiene sumando los valores parciales de cada una de las zonas en las que se encuentra el predio, las que a su vez, se determinan multiplicando el valor básico de cada zona por su correspondiente área, conforme a la siguiente expresión:

$$VT = \sum_{j}^{n} (VB)j \times Aj$$

Donde:

VT = Valor total del terreno.
VB = Valor básico de cada zona.
A = Área de cada zona.
n = Número de zonas resultantes.
j = Número de zonas de influencia resultantes que pueden ser de 1 al 4.

(ARTÍCULO 50)

CASOS PARA LA TASACIÓN DE UN TERRENO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

En la tasación de un terreno en zona de expansión urbana se presentan los casos siguientes:
1. Tasación de terreno con frente a una vía urbana.

2. Tasación de terreno sin frente a una vía urbana.
3. Tasación de terreno que amplía un lote de terreno habilitado.
(ARTÍCULO 51)

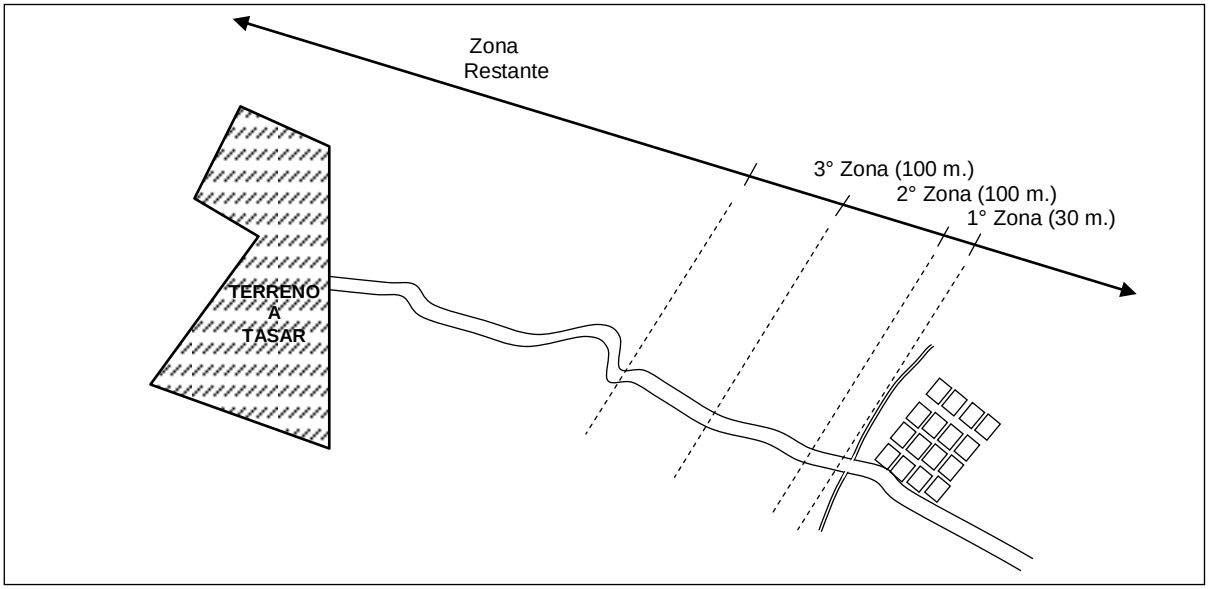
9.0 PRIMER CASO: TASACIÓN DE TERRENO CON FRENTE A UNA VÍA URBANA

En el caso de terrenos con frente a una o más vías urbanas, el Valor Básico se determina de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 52)

1er. Caso.-

Tasación de un terreno con frente a una vía urbana, Artículo 52 del Reglamento Nacional de Tasaciones.

EJEMPLO 1:



Datos del Terreno

- **Área:** 35,626.57 m^2.
- **Zonificación:** Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)
- **Entorno de la urbanización más próxima:** no cuenta con pistas pavimentadas, veredas de concreto; cuenta con redes de agua, redes de desagüe, redes de alumbrado público y domiciliario, redes telefónicas, cable.
- **Pendiente:** entre 21 a 30%.
- **Naturaleza del terreno:** con afloramiento rocoso.
- **Estudio de mercado:** US$ 40.00/m^2
- **Distancia de la zona urbana**: 1.00 Km

En concordancia con lo dispuesto en:

Artículo 50, la valuación de definitiva de los terrenos ubicados en zona de expansión urbana, se obtiene:

$$VT = \sum_{j=1}^{n} (VB)_j \times A_j$$

En donde:

VD = Valor Total del Terreno.

VB = Valor básico de cada zona.

A = Área.

n = Número de zonas resultantes.

j = Número de zonas de influencia resultante

Artículo 52, el valor del terreno ubicado en zona de expansión urbana, se obtendrá aplicando la metodología siguiente:

1) Estableciendo zonas de influencia del terreno. Artículo 48.
2) Aplicando las fórmulas que se mencionan en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
   - Según el **Artículo 48**; se considera fajas hasta una profundidad de 30.00 m. para la primera zona; la segunda y tercera zona, estarán formadas por fajas de 100.00 m. de profundidad cada una y la cuarta zona por la profundidad restante:

Denominación		Área (m^2.)
Zona	Abrev.	
Primera	A1	0.00
Segunda	A2	0.00
Tercera	A3	0.00
Cuarta	A4	35,626.57
Total		**35,626.57**

CÁLCULO DEL VALOR BÁSICO (VB)

- **Articulo 43.1**, el valor básico (VB) para la primera zona se calcula por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

En donde:

VB = Valor Básico.

VUP = Valor promedio de los terrenos urbanos de las calles locales en la zona adyacente

CAV = Coeficiente de área vendible (Tabla N° 05).

Fr = Coeficiente de valorización (Tabla N° 06).

	VUP	CAV	Fr	VB'_1 (US$/m^2.)
Detalle	Estudio de Mercado Inmobiliario (US$/m^2.)	Más de 30,000.00 m^2.	30 001 m^2 hasta 40 000 m^2	
Cálculo del Valor Basico	40,00	0,50	0,700	**14,00**

- **Artículo 46** Si el área materia de valuación tiene características de topografía y naturaleza del terreno con diferencias que no poseen los terrenos urbanos de las calles locales adyacentes, que se han tomado como referencia, deberá aplicarse al Valor Básico el factor T de la Tabla N° 07.

VB'_1 (US$/m^2.)	T = Top.*Nat.		VB_1 (US$/m^2.)
	Topografía	Naturaleza del Terreno	
	Pendiente de 21 a 30%	con afloramiento rocoso	
	0,70	0,65	
14,00	0,455		**6,37**

- **Artículo 49.2, cálculo del valor básico para las demás zonas.-** El valor básico de la segunda, tercera y cuarta zona es igual al 80%, 60% y 40% respectivamente, del valor básico determinado para la segunda zona.

Denominación		VB'	% de afectación	VB
Zona	Abrev.			
Primera	A1	6,37	100%	6,37
Segunda	A2	6,37	80%	5,10
Tercera	A3	6,37	60%	3,82
Cuarta	A4	6,37	40%	2,55

Denominación		VB (US$/m^2.)	ÁREA (m^2.)	VT (US$)
Zona	Abrev.			
Primera	A1	6,37	0,00	0,00
Segunda	A2	5,10	0,00	0,00
Tercera	A3	3,82	0,00	0,00
Cuarta	A4	2,55	35.626,57	90.847,75
TOTAL				**90.847,75**

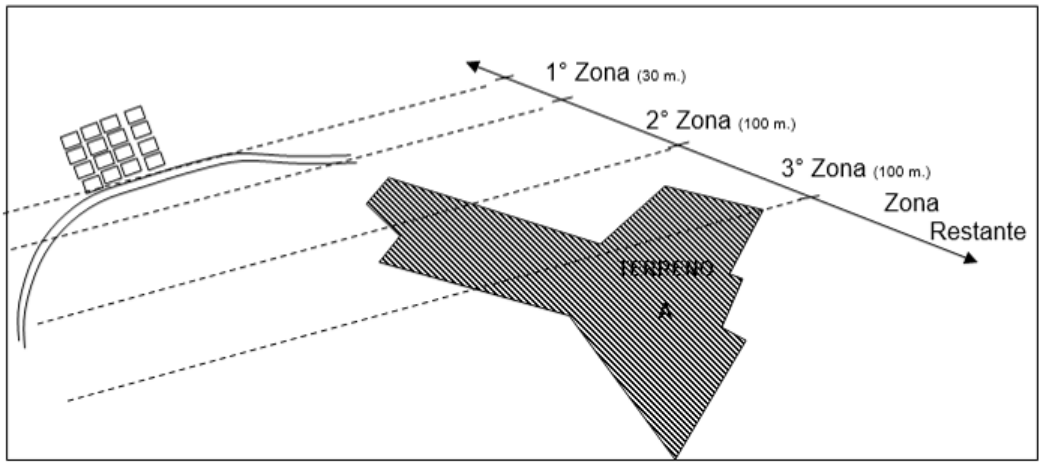
VC = VT
VC = US$ 90,847.75

SON : NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTISIETE Y 75/100 DÓLARES AMERICANOS.

10.0 SEGUNDO CASO: TASACIÓN DE TERRENO SIN FRENTE A UNA VÍA URBANA

En este caso, las zonas de influencia se determinan a partir de la vía urbana referencial más próxima, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del presente Reglamento, hasta llegar a la franja que involucra al terreno materia de tasación. El Valor Básico se determina según se establece en el artículo 49 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 53)

2do. Caso.-
Tasación de un terreno que no da frente a una vía urbana, Artículo 53 del Reglamento Nacional de Tasaciones.



Datos del Terreno
- **Área:** 213,084.64 m^2.
  - **2° zona:** 11,043.51 m^2.
  - **3° zona:** 47,436.19 m^2.
  - **4° zona:** 154,604.94 m^2.
- **Zonificación:** Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)
- Colinda con un asentamiento humano no cuenta con veredas de concreto; cuenta con pistas pavimentadas y sin pavimentar, redes de agua, redes de desagüe, redes de alumbrado público y domiciliario, redes telefónicas.
- **Pendiente:** mayor al 30%.
- **Naturaleza del terreno:** con afloramiento rocoso.
- **Estudio de mercado:** US$ 38.00/m^2
- **Distancia de la zona urbana**: 80.00 m

En concordancia con lo dispuesto en:

Artículo 50, la valuación de definitiva de los terrenos ubicados en zona de expansión urbana, se obtiene:

$$VT = \sum_{j=1}^{n} (VB)\, j \times Aj$$

En donde:
VD = Valor Total del Terreno.
VB = Valor básico de cada zona.
A = Área.
n = Número de zonas resultantes.
j = Número de zonas de influencia resultante

Artículo 52, el valor del terreno ubicado en zona de expansión urbana, se obtendrá aplicando la metodología siguiente:

3) Estableciendo zonas de influencia del terreno. Artículo 48.
4) Aplicando las fórmulas que se mencionan en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
   - Según el **Artículo 48**; se considera fajas hasta una profundidad de 30.00 m. para la primera zona; la segunda y tercera zona, estarán formadas por fajas de 100.00 m. de profundidad cada una y la cuarta zona por la profundidad restante:

Denominación		Área (m^2.)
Zona	Abrev.	
Primera	A1	0,00
Segunda	A2	11.043,51
Tercera	A3	47.436,19
Cuarta	A4	154.604,94
Total		**213.084,64**

CÁLCULO DEL VALOR BÁSICO (VB)

- **Artículo 43.1**, el valor básico (VB) para la primera zona se calcula por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VB = VUP \times CAV \times Fr$$

En donde:
VB = Valor Básico.
VUP = Valor promedio de los terrenos urbanos de las calles locales en la zona adyacente
CAV = Coeficiente de área vendible (Tabla N° 05).
Fr = Coeficiente de valorización (Tabla N° 06).

	VUP	CAV	Fr	VB'_1 (US$/$m^2$.)
Detalle	Estudio de Mercado Inmobiliario (US$/$m^2$.)	Más de 30,000.00 m^2.	70 001 m^2 hasta 90 000 m^2	
Cálculo del Valor Basico	38,00	0,50	0,500	**9,50**

- **Artículo 46** Si el área materia de valuación tiene características de topografía y naturaleza del terreno con diferencias que no poseen los terrenos urbanos de las calles locales adyacentes, que se han tomado como referencia, deberá aplicarse al Valor Básico el factor T de la Tabla N° 07.

- **Artículo 49.2, cálculo del valor básico para las demás zonas.-** El valor básico de la segunda, tercera y cuarta zona es igual al 80%, 60% y 40% respectivamente, del valor básico determinado para la segunda zona.

Denominación		VB'	T = Top.*Nat.		% de afectación	VB
Zona	Abrev.		Topografía	Naturaleza del Terreno		
Primera	A1	9,50	---	---	100%	9,50
Segunda	A2	9,50	0,60	0,65	80%	2,96
Tercera	A3	9,50	0,60	0,65	60%	2,22
Cuarta	A4	9,50	0,80	0,65	40%	1,98

Denominación		VB (US$/m^2.)	ÁREA (m^2.)	VT' (US$)
Zona	Abrev.			
Primera	A1	9,50	0,00	0,00
Segunda	A2	2,96	11.043,51	32.688,79
Tercera	A3	2,22	47.436,19	105.308,34
Cuarta	A4	1,98	154.604,94	306.117,78
TOTAL				444.114,91

VC = VT
VC = US$ 444,114.91

SON : CUATROCIENTOS CUARENTICUATRO MIL CIENTO CATORCE Y 91/100 DÓLARES AMERICANOS.

11.0 TERCER CASO: TASACIÓN DE TERRENO QUE AMPLÍA UN LOTE DE TERRENO HABILITADO

En este caso, cuando el terreno a tasar amplía un lote de terreno habilitado, el Valor Básico se calcula según los procedimientos siguientes:

Cuando el lote materia de ampliación tiene una profundidad menor al lote normativo, al área obtenida por la diferencia de profundidad del lote a tasar se le aplica como Valor Básico, el Valor Arancelario de Terreno Urbano del lote habilitado.
(ARTÍCULO 54.1)

Para el resto del área del lote a tasar, se aplica como Valor Básico el equivalente al 80% del valor del lote habilitado.
(ARTÍCULO 54.2)

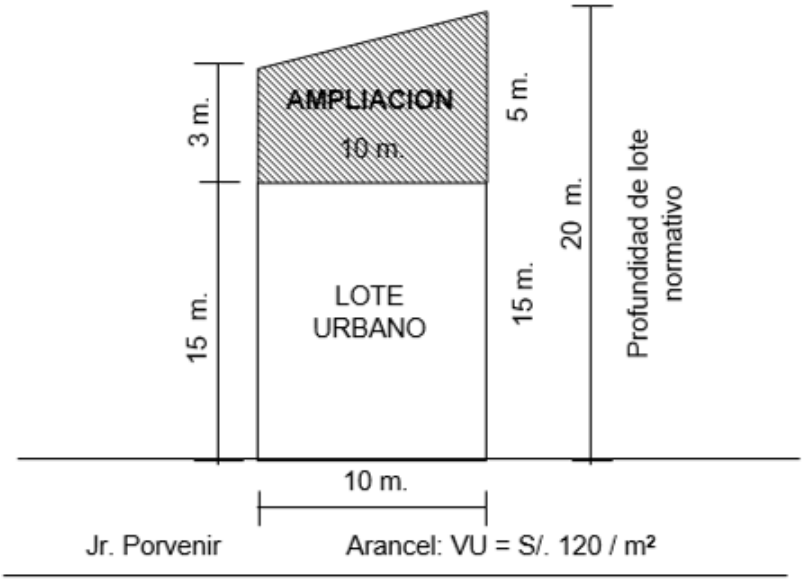
Cuando el lote de terreno materia de ampliación no tiene asignado un Valor Arancelario de Terreno Urbano, el Valor Básico se calcula conforme a lo señalado en el artículo 49 del presente Reglamento.
(ARTÍCULO 54.3)

3ER. CASO A

Tasación de un terreno que amplia un lote de terreno habilitado, Artículo 54.

Cuando el terreno a tasar amplia un lote de terreno habilitado, el Valor Básico se calcula sobre la base de los siguientes criterios:

a) Cuando el lote materia de ampliación tiene una ampliación menor al lote normativo, al área obtenida por la diferencia de profundidad del lote a tasar se le aplica como valor básico, el valor arancelario de terreno urbano del lote habilitado. (ARTÍCULO 54.1).



Datos:
- Área (A): 40.00 m².
- Arancel del lote matriz (VU): S/. 120.00 /m².
- Zonificación R3, profundidad de lote: 20.00 m.
- Pendiente del terreno (ampliación): 10%
- Terreno rocoso pie del cerro (ampliación)

Remplazando valores:

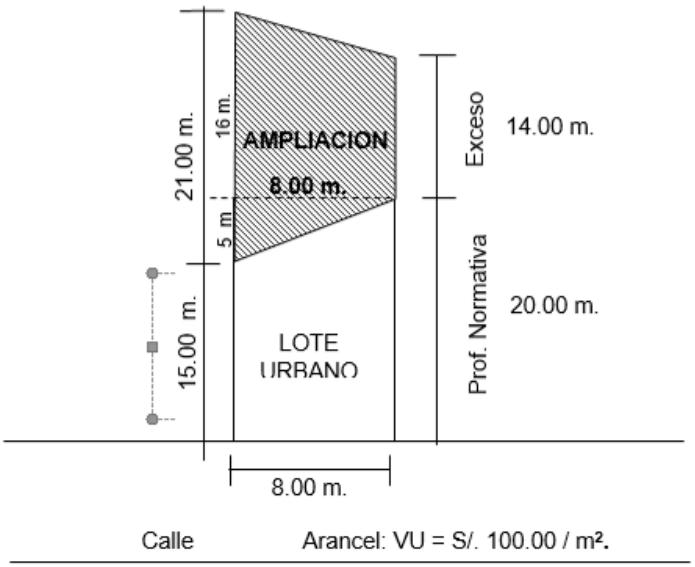
ÁREA (m^2.)	VU (S/. / m^2.)	T = Top.*Nat.		VT (S/. / m^2.)
		Topografía	Naturaleza del Terreno	
		Pendiente de 5 a 10%	Con afloramiento rocoso	
		0.90	0.65	
40.00	120.00	0.585		**2,808.00**

VT = S/. 2,808.00

SON: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHO Y 00/100 NUEVOS SOLES.

<u>3ER. CASO B</u>

Cuando el lote de terreno materia de ampliación no tiene asignado un valor arancelario de terreno urbano, el valor básico se calcula conforme a lo señalado en el artículo 49 del presente Reglamento. (ARTÍCULO 54.3).



Datos:
- Área (A): 140.00 m2.
- Arancel del lote matriz (VU): S/. 100.00 /m2.
- Zonificación R3, profundidad de lote: 20.00 m.
- Pendiente del terreno (área que amplia): 11%
- Terreno rocoso pie del cerro (área que amplia)
- Valor del terreno a determinar (VT)

Procedimiento de Cálculo:
Previamente debe precisarse en el área que amplía cual es la parte que está dentro del área normativa y cual excede al área normativa, del gráfico se deduce:

Amplia dentro del área normativa : 20.00 m^2.
Amplia fuera del área normativa : 120.00 m^2.

Cálculo del Valor Básico de las áreas que amplían.

Valor del área que complementa el Lote Normativo:
VT_1 = A x VU x T

Valor del área que excede al lote Normativo:
VT_2 = A x VU x T x % de afectación

ÁREA (m^2.)		VU (S/. / m^2.)	T = Top.*Nat.		% de afectación	VT (S/. / m^2.)	
			Topografía	Naturaleza del Terreno			
Que complementa el Lote Normativo	Que excede al lote Normativo		Pendiente de 11 a 20%	Con afloramiento rocoso		VT_1	VT_2
			0.80	0.65		1,040.00	4,992.00
20.00	120.00	100.00	0.52		80%	**6,032.00**	

VT = **S/. 6,032.00**
SON: SEIS MIL TRENTIDOS Y 00/100 NUEVOS SOLES.

INFORME TECNICO DE TASACIÓN

VALUACIÓN COMERCIAL RETROSPECTIVA DE UN PREDIO

PROPIETARIO	:	XXXXXXXXXXXXX
SOLICITANTE	:	XXXXXXXXXXXXX
LOCALIZACIÓN	:	Predio XXXXXXXXX, Lote XXXXXX, Sector XXXXXXXX, distrito y provincia de XXXXXXX, departamento de XXXXXXXXX.
FECHA DE LA VALUACION	:	Al 10 de Junio de 2008.
VALOR COMERCIAL	:	**S/. 493 119,00**
PERITO	:	Ing. XXXXXXXXXXXX CIP Nº XXXXXXX
SUPERVISOR	:	Ing. Juan José Jhong Junchaya CIP Nº 15806

Lima, 09 de Diciembre de 2016.

VALUACIÓN COMERCIAL RETROSPECTIVA DE UN PREDIO

II. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.17 PROPIETARIO

1.18 SOLICITANTE

1.19 OBJETO DE LA VALUACIÓN

1.20 METODOLOGÍA EMPLEADA

1.21 FECHA DE VALUACIÓN

Al 10 de Junio de 2008, habiéndose realizado la inspección ocular del terreno con fecha 02 de Diciembre de 2016.

1.22 LOCALIZACIÓN

1.23 ZONIFICACIÓN Y USO DEL PREDIO:

Conforme al Certificado de Zonificación y Vías y Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad Provincial de Chepén con fecha 24 de Octubre del 2016, el terreno a la fecha de valuación 10 de Junio de 2008, contaba con lo siguiente:

Zonificación : RDM-2 (R4)- Zona Residencial de Densidad Media.

Uso : Terreno rústico.

1.24 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

1.25 CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

1.26 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

1.27 PERÍMETRO

1.28 ÁREA DEL TERRENO

De conformidad a la a la Parida Registral Nº XXXXXXXX, Memoria Descriptiva y Plano de Ubicación – Localización y Perimétrico, Lámina Nº XX, elaborados por la Municipalidad Provincial de XXXXXX, el área de terreno materia de tasación es:

At = 9 669,00 m² (0,9669 ha)

1.29 DESCRIPCION

1.30 TITULACIÓN E INSCRIPCIÓN

1.31 SERVIDUMBRES

A la fecha de valuación no contaba con servidumbres inscritas.

1.32 GRAVÁMENES Y CARGAS

A la fecha de valuación no contaba con cargas y gravámenes.

1.33 OBSERVACIONES

Para la presente valuación se contó con la siguiente documentación proporcionada por el solicitante:

- Copia de Partida Registral Nº XXXXXXXX emitida por la SUNARP, Zona Registral Nº V – Sede XXXXX, Oficina Registral de XXXXXX.

- Memoria Descriptiva elaborada por la Municipalidad Provincial de XXXXX de fecha 24 de Octubre 2016, suscrita por el Arq. XXXXXXXX, Sub Gerente de XXXXXXXXXXX y el Ing. XXXXXXXXXX, Gerente de XXXXXXXXXXXXXXX.

En la actualidad el terreno cuenta con un proyecto de habilitación urbana aprobado, y con recepción de las obras de habilitación urbana aprobada por la Municipalidad Provincial, ambas inscritas en la Partida Registral correspondiente; sin embargo, durante la inspección ocular, no se evidencia tales obras, encontrándose la mayor área libre de edificaciones.

III. <u>VALORIZACIÓN</u>

2.01 VALOR DEL TERRENO: (VT)

De acuerdo al estudio del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio, teniendo en consideración sus características, extensión, zonificación, ubicación, entorno, acceso y uso; se determina el valor comercial unitario del terreno a la fecha de valuación de:

VUT = S/. 51,00 / m^2

VT	=	AT (m^2) x VUT (S/./m^2)
VT	=	9 669,00 m2 x S/. 51,00 /m2
VT	**=**	**S/. 493 119,00**

2.02 VALOR TOTAL DEL PREDIO: (VTP)

El Valor Total del Predio (VTP), es igual al Valor del Terreno (VT)

VTP	=	VT
VTP	**=**	**S/. 493 119,00**

2.03 VALOR COMERCIAL DEL PREDIO: (VC)

De acuerdo a la evaluación de la documentación, entorno, zonificación, condiciones del mercado inmobiliario, características del predio, se considera que el valor calculado refleja adecuadamente el Valor Comercial que tenía el predio a la fecha de valuación, por lo tanto:

VC = VTP

VC = S/. 493 119,00

SON : CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO DIECINUEVE CON 00/100 NUEVOS SOLES.

Tipo de cambio US$ 1,00 = S/. 2.86 al 10 de Junio de 2008.

Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX	**Ing. Juan José Jhong Junchaya**
PERITO	**SUPERVISOR**
CIP Nº XXXXXX	**CIP 15806**

Lima, 09 de Diciembre de 2016.