



CURSO VIRTUAL

“LA PERICIA JUDICIAL EN INGENIERÍA: BASE LEGAL, REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES, PERICIA VALORATIVA, PERICIA DE OPINIÓN TÉCNICA, PERITOS DE PARTE Y DE OFICIO”



EXPOSITOR:

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA

CIP N° 15806



JC Valuaciones & Peritajes SAC

Fecha:

11, 13, 14, 18 y 20 noviembre de 2020



“LA PERICIA JUDICIAL EN INGENIERÍA: BASE LEGAL, REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES, PERICIA VALORATIVA, PERICIA DE OPINIÓN TÉCNICA, PERITOS DE PARTE Y DE OFICIO”

CONTENIDO

1. BASE LEGAL

- 1.1. Código Civil.
- 1.2. Código Procesal Civil.
- 1.3. Ley Orgánica del Poder Judicial.
- 1.4. Código Penal.
- 1.5. Código Procesal Penal.
- 1.6. Reglamento de Peritos Judiciales.
- 1.7. Ley 27157 y su Reglamento.
- 1.8. Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 1.9. Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 1.10. Ley 28677 de Garantía Mobiliaria.

2. REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES

- 2.1. Disposiciones Generales.
- 2.2. De la Organización y funcionamiento del Registro de Peritos Judiciales.
- 2.3. De la Evaluación; Tacha y Selección.
- 2.4. De la Pericia.
- 2.5. De las Obligaciones.
- 2.6. De las Faltas Sanciones e Impedimentos.
- 2.7. Disposiciones Finales y Transitorias.

3. LOS JUZGADOS

- 3.1. Juzgados Civiles.
- 3.2. Juzgados Civiles Subespecialidad Comercial.
- 3.3. Juzgados Penales.
- 3.4. Juzgados de Paz.
- 3.5. Juzgados de Familia.
- 3.6. Juzgados Laborales.
- 3.7. Juzgados Especializados.
- 3.8. Juzgados Mixtos.
- 3.9. Juzgados Constitucionales.

4. LA PERICIA JUDICIAL

- 4.1. Procedencia.
- 4.2. Requisitos.
- 4.3. Perito Judicial.
- 4.4. Actuación.
- 4.5. Observaciones.
- 4.6. Nombramiento de Peritos.

- 4.7. Aceptación del Cargo.
- 4.8. Daños y perjuicios.

5. LA INSPECCIÓN JUDICIAL

- 5.1. Procedencia.
- 5.2. Asistencia de Peritos y Testigos.
- 5.3. Contenido del Acta.

6. TIPOS DE PERICIAS

- 6.1. Pericia Valorativa (tasación o valuación).
- 6.2. Pericia de Opinión Técnica (especialidad).

7. PERITOS DE PARTE Y PERITOS DE OFICIO

- 7.1. Pericia de Parte.
- 7.2. Pericia de Oficio.

8. CLASES DE BIENES

- 8.1. Bienes Inmuebles.
- 8.2. Bienes Muebles.

9. DERECHOS REALES DE GARANTÍA

- 9.1. Hipoteca (se afecta un bien inmueble).
- 9.2. Prenda (se constituye sobre un bien mueble).

10. MEDIOS PROBATORIOS TÍPICOS

- 10.1. La declaración de parte.
- 10.2. La declaración de testigos.
- 10.3. Los documentos.
- 10.4. La pericia.
- 10.5. La Inspección Judicial.

11. DEFINICIONES

- 11.1. Costo.
- 11.2. Precio.
- 11.3. Valor.

12. LA PERITACIÓN

- 12.1. Evaluar Daños.
- 12.2. Indemnización.

13. DICTAMEN PERICIAL

- 13.1. Memoria Descriptiva.
- 13.2. Valuación.
- 13.3. Cuadro Resumen.
- 13.4. Anexos.

14. PERICIA VALORATIVA

- 14.1. TASACIÓN.
 - a. Tipos: Reglamentaria, Comercial.
 - b. Metodología.
 - c. Lo que más influye en la tasación.
 - d. Importancia de la determinación del valor en una Pericia.

15. PROPIEDAD PREDIAL

- 15.1. Extensión de la Propiedad.
- 15.2. Propiedad del Suelo, Subsuelo y Sobresuelo.

16. INDEPENDIZACIÓN

- 17.1. División de un Inmueble en Partes Independientes.
- 17.2. Inscripción en los Registros Públicos.
- 17.3. Propia ficha Registral.
- 17.4. Puede ser Transferido.
- 17.5. Caso Práctico.

17. DIVISIÓN Y PARTICIÓN

- 19.1. Definición.
- 19.2. Metodología.
- 19.3. Aplicación.
- 19.4. Caso Práctico.

18. PERICIA DE OPINIÓN TÉCNICA

- 20.1. VALORACION DE DAÑOS
 - a. Evaluación.
 - b. Valoración.

19. MODELOS DE ESCRITOS.

1. BASE LEGAL

- 1.1. Código Civil.
- 1.2. Código Procesal Civil.
- 1.3. Ley Orgánica del Poder Judicial.
- 1.4. Código Penal.
- 1.5. Código Procesal Penal.
- 1.6. Reglamento de Peritos Judiciales.
- 1.7. Ley 27157 y su Reglamento.
- 1.8. Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 1.9. Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 1.10. Ley 28677 de Garantía Mobiliaria.

2. REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES

De acuerdo al Reglamento de Peritos Judiciales

2.1. Disposiciones Generales.

Artículo 1º.- El presente reglamento tiene por finalidad regular el proceso de evaluación, selección e inscripción de los profesionales y especialistas en dicho Registro, la organización y funcionamiento del mencionado Registro y el servicio de pericias judiciales.

Artículo 2º.- Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son de alcance nacional, y de aplicación y cumplimiento obligatorio en todas las instancias jurisdiccionales y administrativas del Poder Judicial.

2.2. De la Organización y funcionamiento del Registro de Peritos Judiciales.

Artículo 3º.- El Registro de Peritos Judiciales (REPEJ), es un organismo de auxilio judicial de carácter público, constituye una base de datos que cuenta con información específica y actualizada de los profesionales o especialistas seleccionados.

Artículo 4º.- El Registro de Peritos Judiciales (REPEJ) contiene información clasificada por orden alfabético, profesiones, actividades, oficios, especialidades, experiencia y otros.

Asimismo, se anotarán en el Registro los méritos de los profesionales o especialistas inscritos, así como las sanciones que les fueran impuestas.

Artículo 5º.- El Registro de Peritos Judiciales (REPEJ) funcionará en la sede la Corte Superior de Justicia de cada Distrito Judicial, en una zona que deberá tener las condiciones que aconsejan las circunstancias.

Artículo 6º.- El Administrador de la Corte Superior de Justicia, expedirá las constancias respectivas de inscripción del profesional o especialista inscrito en el Registro y demás información contenida en el mismo, sin reserva alguna, previo pago de los derechos correspondientes. Están exceptuados de este pago los Magistrados que soliciten constancias en el ejercicio de sus funciones.

2.3. De la Evaluación; Tacha y Selección.

Artículo 11º.- El proceso de evaluación y selección de los profesionales o especialistas propuestos o inscritos directamente, consta de cuatro etapas sucesivas y excluyentes: evaluación curricular, tacha, evaluación de conocimientos y entrevista personal.

Artículo 12º.- La evaluación curricular, a cargo de los Colegios Profesionales, es la etapa a través de la cual se analiza y califica la formación académica, experiencia e idoneidad moral y ética del postulante. Esta etapa podrá ser supervisada por el poder Judicial sobre la base de una verificación posterior por

muestreo.

Artículo 13°.- La relación de los profesionales o especialistas que aprueben la etapa de evaluación curricular será publicada por los Colegios respectivos en un diario de mayor circulación de la jurisdicción.

Artículo 14°.- Todo ciudadano en ejercicio de su derecho puede formular tacha contra los postulantes.

Las tachas se presentarán ante el Presidente de la Corte Superior de Justicia respectivo, por escrito y deberá adjuntarse prueba sustentatoria, sin cuyo requisito no será admitida.

El plazo para interponer tachas es de cinco días útiles, computados a partir del día siguiente a la publicación de las listas de los postulantes que hayan aprobado la etapa de evaluación curricular. El Presidente de la Corte respectiva correrá traslado de la tacha al interesado, para que éste efectúe su descargo debidamente sustentado en el plazo improrrogable de tres días útiles.

Artículo 15°.- Las tachas formuladas serán resueltas en instancia única por el Presidente de la Corte Superior de Justicia en el plazo de tres días útiles de recibido el descargo respectivo vencido el plazo para la formulación del mismo, las que serán comunicadas en forma inmediata bajo responsabilidad; en caso de ser declaradas fundadas, se comunicará a los Colegios Profesionales y a todos los Presidentes de los Distritos Judiciales de la República para la continuación de la etapa de evaluación de conocimiento, adjuntando lo resuelto.

Artículo 16°.- La evaluación de conocimientos estará a cargo de los Colegios Profesionales bajo su responsabilidad tiene por finalidad comprobar técnicamente los conocimientos que los califiquen como expertos en una materia propuesta y las aptitudes de razonamiento necesarias para desempeñarse como Peritos. Para tal fin se contará con la supervisión del Poder Judicial.

Artículo 17°.- La entrevista personal tiene por objeto evaluar la vocación, visión, personalidad y conducta moral idónea de los postulantes para ejercer la función de Perito Judicial. Esta etapa está a cargo del Poder Judicial y podrá ser asistida por el Colegio profesional correspondiente.

2.4. De la Pericia.

Artículo 22°.- Dispuesto la Pericia de Oficio, el Juez deberá comunicar a la Administración de la Corte Superior de Justicia de su jurisdicción para que del Registro de Peritos Judiciales respectivo le proponga, en forma rotativa, al profesional o especialista que podrá ser nombrado Perito. El mismo proceso se seguirá para los casos de equipos Multidisciplinarios de Peritos.

Artículo 23°.- Los honorarios profesionales serán propuestos por el Perito de acuerdo con las normas orientadoras de honorarios profesionales que publican cada dos años los Colegios Profesionales, cuya copia deberá ser remitida al

Presidente de la Corte. Estos honorarios deberán ser aprobados por el Magistrado. El 8% de los Honorarios netos del Perito, se destinarán al REPEJ y para el financiamiento de peritajes extraordinarios en procesos penales.

La elaboración de Informes Periciales gratuitos, en los casos contemplados por ley, serán considerados como méritos y anotados en el Registro de Peritos Judiciales.

Artículo 24.- Los Magistrados dispondrán que los obligados al pago de los honorarios por el servicio de Peritaje Judiciales, previo a la prestación del servicio, efectúen el Depósito Judicial del importe fijado, salvo lo previsto en el Artículo 182 del Código Procesal Civil.

Excepcionalmente, podrá disponerse se otorgue fianza personal acompañada de la respectiva Declaración Jurada de Bienes, para garantizar el pago futuro de la obligación. Los honorarios garantizados podrán ejecutarse en vía incidental en el mismo proceso judicial.

Del mismo modo, excepcionalmente, el Magistrado podrá ordenar al Perito la presentación de carta fianza irrevocable y de ejecución inmediata, cuando éste solicite adelanto que no podrá ser mayor del 40% de sus honorarios.

Artículo 25°.- El informe pericial deberá ser emitido en un ejemplar adicional al presentado al Proceso Judicial para su distribución, al término del proceso, al Colegio Profesional correspondiente. Están exceptuados de esta obligación, la pericia cuya publicidad atente contra el honor y el derecho a la intimidad personal y familiar.

2.5. De las Obligaciones.

Artículo 26°.- Son obligaciones de los profesionales y especialistas inscritos en el Registro de Peritos Judiciales (REPEJ), las siguientes:

- a) Cumplir con las disposiciones emitidas por los Órganos de Gobierno del Poder Judicial;
- b) Expedir informes periciales expresos y categóricos, técnicamente sustentados;
- c) Presentación oportuna del informe pericial; y,
- d) Otras que se puedan establecer por norma expresa.

2.6. De las Faltas Sanciones e Impedimentos.

Artículo 27°.- Se considera falta a toda acción u omisión voluntaria que contravenga las obligaciones, prohibiciones y demás normatividad específica sobre los deberes de los Peritos Judiciales establecidos por Ley y el presente reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y/o penales a que hubiere lugar.

Artículo 28°.- Son causales de sanción a los Peritos Judiciales las faltas siguientes:

- a) Presentación extemporánea del Informe Pericial por causa imputable al Perito.

- b) El incumplimiento o la falta de subsanación del Informe Pericial dentro del plazo correspondiente.
- c) Aplazamiento de la Audiencia o Diligencia por causa imputable al Perito.
- d) La falta de claridad y precisión en el Informe Pericial.
- e) Efectuar cobros indebidos.
- f) Incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 26 del reglamento.
- g) Cualquier otro incumplimiento a disposiciones legales y/o internas del Poder Judicial.

Artículo 29°.- Constituyen sanciones:

- Amonestación escrita.
- Multa.
- Suspensión Temporal.
- Cancelación Definitiva.

Las sanciones enunciadas serán aplicadas por el Juez del proceso en observancia del Artículo 270 del Código Procesal Civil y en función a criterios de proporcionalidad, excepto la Cancelación Definitiva que corresponde aplicar al Presidente de la Corte Superior respectiva, previo informe del Juez del proceso.

Artículo 30°.- Las sanciones impuestas por el Magistrado del proceso podrán ser apeladas en el plazo de quince días hábiles, ante el Presidente de la Corte Superior de Justicia del Distrito Judicial correspondiente, quien deberá resolver en el plazo de treinta días útiles con resolución motivada. Lo resuelto por el Presidente de la Corte Superior de Justicia es inimpugnable.

Las sanciones impuestas serán inmediatamente comunicados a los Colegios Profesionales y al Registro de Peritos Judiciales, para las acciones pertinentes. Del mismo modo, los Colegios Profesionales o instituciones están obligadas a comunicar al REPEJ de las denuncias y sanciones impuestas a los profesionales o especialistas, bajo responsabilidad.

Artículo 31°.- Son impedimentos para participar en Audiencias o Diligencias periciales, cuando los Peritos:

- a) Tengan vínculo laboral o profesional vigente de carácter temporal o permanente con alguna de las partes.
- b) El o su cónyuge o concubino, tengan parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o de adopción, con alguna de las partes, o con sus representantes o apoderado o con un abogado que interviene en el proceso.
- c) El o su cónyuge o concubino, tengan el cargo de tutor o curador de cualquiera de las partes.
- d) Tengan interés directo o indirecto en el proceso.
- e) Cualquier otro incumplimiento a disposiciones legales y/o internas del Poder Judicial.

2.7. Disposiciones Finales y Transitorias.

Primera.- Los Colegios Profesionales y las instituciones representativas de cada actividad u oficio, deberán cumplir con remitir a la Presidencia de la Corte Superior de su jurisdicción, la relación de postulantes para el cargo de Perito Judicial en el presente año, dentro de los treinta días siguientes a la publicación del reglamento, para lo cual observarán las disposiciones contenidas en el mismo.

Segunda.- El órgano responsable de conducir el presente proceso de evaluación y selección de los Peritos Judiciales es la Comisión Especial, constituida de conformidad por el Artículo 3 de la Resolución Administrativa No. 609-CME-PJ, en coordinación con el presidente de la Corte Superior de Justicia respectivo.

Para el cumplimiento de su función, esta Comisión podrá asistir de Colegios Profesionales y/o Instituciones Especializadas.

Tercera.- Concluido el proceso de evaluación y selección antes mencionado, la referida Comisión elevará un informe al Presidente de la Corte Superior de Justicia respectivo, con los resultados del mismo.

Cuarta.- El proceso de evaluación y selección de Peritos Judiciales se iniciará en el Distrito Judicial de Lima y progresivamente se implantará en el resto de los Distritos Judiciales de la República, a partir de la comunicación formal de instalación del Registro formulado por cada Presidente de la Corte Superior de Justicia a los Colegios Profesionales correspondientes.

3. LOS JUZGADOS

- 3.1. Juzgados Civiles.
- 3.2. Juzgados Civiles Subespecialidad Comercial.
- 3.3. Juzgados Penales.
- 3.4. Juzgados de Paz.
- 3.5. Juzgados de Familia.
- 3.6. Juzgados Laborales.
- 3.7. Juzgados Especializados.
- 3.8. Juzgados Mixtos.
- 3.9. Juzgados Constitucionales.

4. LA PERICIA JUDICIAL

De acuerdo al Código Procesal Civil:

4.1. Procedencia.

Artículo 262°.- La pericia procede cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiere de conocimientos especiales de naturaleza científica tecnológica, artística u otra análoga.

4.2. Requisitos.

Artículo 263°.- Al ofrecer la pericia se indicarán con claridad y precisión, los puntos sobre los cuales versará el dictamen, la profesión u oficio de quien debe practicarlo y el hecho controvertido que se pretende esclarecer con el resultado de la pericia. Los peritos son designados por el Juez en el número que considere necesario.

4.3. Perito Judicial

El Perito Judicial es un profesional experto en la materia, puede ser de cualquiera de las especialidades de las ingenierías, puede ser Contador Público, Economista, Médico o Policía (Perito Grafotécnico). El requisito fundamental es que esté registrado en su respectivo colegio profesional y que sea un experto probado en el tema del peritaje.

4.4. Actuación.

Artículo 265°.- Si los peritos están de acuerdo, emiten un solo dictamen. Si hay desacuerdo emiten dictámenes separados. Los dictámenes serán motivados y acompañados de los anexos que sean pertinentes. Los dictámenes son presentados cuando menos ocho días antes de la audiencia de pruebas.

El dictamen pericial será explicado en la audiencia de pruebas. Por excepción, cuando la complejidad del caso lo justifique, será fundamentado en audiencia especial.

4.5. Observaciones.

Artículo 266°.- Los dictámenes periciales pueden ser observados en la audiencia de pruebas. Las observaciones y las correspondientes opiniones de los peritos se harán constatar en el acta.

Las partes podrán fundamentar o ampliar los motivos de sus observaciones, mediante escrito que debe presentarse en un plazo de tres días de realizada la audiencia. Excepcionalmente el juez puede conceder un plazo complementario.

4.6. Nombramiento de Peritos.

Artículo 268°.- El Consejo Ejecutivo de cada Distrito Judicial, formula anualmente la lista de los especialistas que podrán ser nombrados peritos en un proceso, tomando como base la propuesta alcanzada por cada colegio profesional. Cuando la pericia no requiera de profesionales universitarios, el Juez nombrará a

la persona que considere idónea. La misma regla se aplica en las sedes de los Juzgados donde no hayan peritos que reúnan los requisitos antes señalados.

4.7. Aceptación del Cargo.

Artículo 269°.- Dentro de tercer día de nombrado, el perito acepta el cargo mediante escrito hecho bajo juramento o promesa de actuar con veracidad. Si no lo hace, se tendrá por rehusado el nombramiento y se procederá a nombrar otro perito.

4.8. Daños y perjuicios.

Artículo 270°

Los peritos que sin justificación, retarden la presentación de su dictamen o no concurran a la audiencia de pruebas, serán subrogados y sancionados con multa no menor de tres ni mayor de diez Unidades de Referencia Procesal, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar.

En este caso, el dictamen pericial será materia de una audiencia especial.

5. LA INSPECCIÓN JUDICIAL

De acuerdo al Código Procesal Civil:

5.1. Procedencia.

Artículo 272°.- La inspección judicial procede cuando el Juez debe apreciar personalmente los hechos relacionados con los puntos controvertidos.

5.2. Asistencia de Peritos y Testigos.

Artículo 273°.- A la inspección judicial acudirán los peritos y los testigos cuando el Juez lo ordene, con arreglo a las disposiciones referidas a dichos medios probatorios.

5.3. Contenido del Acta.

Artículo 274°.- En el acta el Juez describirá el lugar en que se practica la inspección judicial, los hechos, objetos o circunstancias que observe directamente, según sea el caso, y un resumen pertinente de las observaciones de los peritos, los testigos, las partes y sus Abogados.

6. TIPOS DE PERICIAS

6.1. Pericia Valorativa (tasación o valuación).

6.1.1. Tasación de Bienes.

6.1.1.1. Tasación de Inmuebles.

La Tasación del predio urbano consiste en la determinación del valor de todos sus componentes, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes. A estos valores de los componentes físicos, si corresponden al estado de similar nuevo, se les aplicará, según los casos, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente reglamento. En el caso de una valuación reglamentaria se utilizará los valores unitarios oficiales de terreno y de edificación aprobados por el dispositivo legal pertinente. Cuando se trata de una valuación comercial se determinará en base a los valores obtenidos en el estudio de mercado con el método utilizado, además si los hubiere, se adicionará aquellos factores que se considere pertinentes, los mismos que deberán ser justificados por el perito.

La composición de un bien inmueble está representada por la ecuación:

$$\text{Inmueble} = \text{Terreno} + \text{Edificación}$$

Igualdad que no siempre se completa con todos los sumandos, pero que en cualquier caso su tasación deberá iniciarse con el siguiente orden:

- 1° Hoja de encargo que nos acreditará frente a terceros de la autorización suficiente para visitar el inmueble, recabar datos, practicar mediciones y cuantos trámites se consideren necesarios para alcanzar el objetivo de la valuación, así como justificar la nota final de honorarios que pasaremos a nuestro cliente.
- 2° Escritura de compra venta del bien a valorar.
- 3° Memoria y proyecto del edificio, si lo hubiere.
- 4° Certificado de parámetros urbanísticos.
- 5° Certificado de gravamen, para conocimiento de las cargas que pudieran existir sobre el bien.
- 6° Visita de inspección ocular del inmueble y de su entorno próximo.
- 7° Toma de datos, mediciones, planos de la localidad, de situación y de emplazamiento, fotografías y levantamiento de planos o de croquis si fueran necesarios.
- 8° Estudio de mercado de los bienes inmuebles que sean homogéneos con nuestro bien a valuar.
- 9° Redacción de nuestro informe – tasación.

Para realizar cualquier tipo de valuación inmobiliaria el tasador debe constituirse en el lugar donde se ubica el bien a valorar, recoger los datos que definan las características físicas, jurídicas y técnicas del inmueble, así como los que, por influencia del entorno próximo, puedan ayudar a conformar los precios unitarios de la tasación por su incidencia en los componentes de la oferta y de la demanda del mercado inmobiliario.

El aporte de la documentación, planos y fotografías complementarán un trabajo profesional, tanto más importante, cuanto más amplio, eficaz y completo sea.

En el documento informe de la valuación, el tasador debe transmitir un juicio de opinión que debe ser exacto, lógico y convincente, procurando ser conciso, claro y sobrio.

La extensión y características del documento informe dependerán de la clase e importancia de la propiedad a valorar y de su finalidad.

Deben recogerse las motivaciones, fundamentos de la valuación y una explicación razonada acerca de los datos considerados, de la manera en que han sido obtenidos, cómo han sido estudiados e interpretados por el tasador, explicando en forma detallada los motivos que condujeron a las conclusiones adoptadas.

Deberá indicarse si la información ha sido obtenida por el tasador, proporcionada por el propietario o el interesado en la tasación.

Si ha sido verificada, contrastada o simplemente utilizada en los propios, términos en que se ha facilitado al tasador, de forma que, si hubiera error en ella, pueda imputarse la responsabilidad al que la tuviere.

TIPOS DE TASACIÓN

- a) Tasación Reglamentaria.
- b) Tasación Comercial.

6.2. Pericia de Opinión Técnica (especialidad).

6.2.1. Valuación de daños.

- a) Evaluación.
- b) Tasación.

7. PERICIA

De acuerdo al Código Procesal Civil:

7.1. Pericia de Parte.

Artículo 264°.- Las partes pueden, en el mismo plazo que los peritos nombrados por el Juez, presentar informe pericial sobre los mismos puntos que trata el artículo 263, siempre que lo hayan ofrecido en la oportunidad debida.

7.2. Pericia de Oficio.

Es el realizado por los peritos judiciales, ingenieros contadores y asistentes sociales con que cuentan los juzgados de trabajo y menores que son funcionarios de carácter permanente. También se conoce con este nombre, el perito que designa el juez porque así él lo estima conveniente, sin consultar a los litigantes.

8. CLASES DE BIENES

De acuerdo a Reglamento Nacional de Tasaciones:

8.1. Bienes Inmuebles.

Son bienes inmuebles:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 885 del Código Civil, son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
4. Los diques y muelles.
5. Las concesiones para explotar servicios públicos.
6. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
7. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
8. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

8.2. Bienes Muebles.

Son Bienes muebles:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 886 del Código Civil, son bienes muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier índole.
2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
3. Las construcciones en terreno ajeno hechas para un fin temporal.
4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos en los que conste la adquisición de créditos o derechos personales.
6. Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.
7. Las rentas o pensiones de cualquier clase.
8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a estas pertenezcan bienes inmuebles.
9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.
10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885 del Código Civil.

9. DERECHOS REALES DE GARANTIA

De acuerdo a Libro “Contratos e Instrumentos Bancarios”, Javier Rodríguez Velarde:

9.1. Hipoteca (se afecta un bien inmueble).

Es una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

Esta garantía es real, accesorio, indivisible y registrable, que permite que el propietario no pierda la posesión del bien.

9.2. Prenda (se constituye sobre un bien mueble).

Es el acto jurídico por el cual el propietario de un bien mueble constituye sobre él, prenda mediante su entrega física o jurídica, para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación, sea propia o de terceros.

10. MEDIOS PROBATORIOS TIPICOS

De acuerdo al Código Procesal Civil:

10.1. La declaración de parte.

Artículo 213°.- Las partes pueden pedirse recíprocamente su declaración. Esta se iniciara con una absolución de posiciones, atendiendo al pliego acompañado a la demanda en sobre cerrado.

Concluida la absolución, las partes, a través de sus Abogados y con la dirección del Juez, pueden hacerse nuevas preguntas y solicitar aclaraciones a las respuestas. Durante este acto el Juez puede hacer a las partes las preguntas que estime conveniente.

Artículo 214°.- La declaración de parte se refiere a hechos o información del que la presta o de su representado.

La parte debe declarar personalmente.

Excepcionalmente, tratándose de personas natural, el Juez admitirá la declaración del apoderado si considera que no se pierde su finalidad.

10.2. La declaración de testigos.

Artículo 222°.- Toda persona capaz tiene el deber de declarar como testigo, si no tuviera excusa o no estuviera prohibida de hacerlo. Los menores de dieciocho años pueden declarar solo en los casos permitidos por la ley.

Artículo 226°.- Los litigantes pueden ofrecer hasta tres testigos para cada uno de los hechos controvertidos. En ningún caso el número de testigos de cada parte será más de seis.

10.3. Los documentos.

Artículo 233°.- Es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho.

Artículo 234°.- Son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.

10.4. La pericia.

Artículo 262°.- La pericia procede cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiere de conocimientos especiales de naturaleza científica tecnológica, artística u otra análoga.

10.5. La Inspección Judicial.

Artículo 272°.- La inspección judicial procede cuando el Juez debe apreciar personalmente los hechos relacionados con los puntos controvertidos.

Artículo 273°.- A la inspección judicial acudirán los peritos y los testigos cuando el Juez lo ordene, con arreglo a las disposiciones referidas a dichos medios probatorios.

Artículo 274°.- En el acta el Juez describirá el lugar en que se practica la inspección judicial, los hechos, objetos o circunstancias que observe directamente, según sea el caso, y un resumen pertinente de las observaciones de los peritos, los testigos, las partes y sus Abogados.

11. DEFINICIONES

11.1. Costo.

Expresión monetaria del conjunto de factores productivos necesarios para la obtención de un producto. Teóricamente no deberían existir más que dos parámetros para designar la valoración de un bien inmueble: Valor y Coste, es decir lo que vale y lo que cuesta.

No debemos confundir el Valor de Mercado al que se ha llegado en una operación inmobiliaria con su Coste, que representa únicamente el valor necesario para construirlo, mientras que en el Valor de Mercado que incluye, además del coste, los gastos y el beneficio del Promotor.

Recordaremos el concepto económico de costo, referido especialmente al sector de la construcción.

Tendría al menos dos interpretaciones igualmente válidas: a) Según la Óptica del Consumidor/Comprador: Es el precio pagado más todos los otros gastos en que incurre un comprador en la adquisición de un determinado bien o servicio, o en otras palabras, todo lo que se pagó por la adquisición de la nueva propiedad (ejemplo: el precio del inmueble más los gastos de notaria, registro, trámites de financiamiento, impuestos, otros). b) Según la Óptica del Productor/Vendedor: Es la cantidad total, expresada en moneda, que un promotor o vendedor ha invertido en la producción de un determinado bien o servicio sin adicionarle aún su margen de ganancia o comercialización.¹

Los valuadores utilizan el término costo en relación con la producción, no con el intercambio. El costo puede ser un hecho consumado o una estimación anticipada. (Los valuadores distinguen entre costos directos y costos indirectos.)

11.2. Precio.

El valor pecuniario, cierto y justo, en que se estima un bien. La suma de dinero que en una venta el nuevo dueño de un bien entrega al anterior en cambio (en pago) de la propiedad de dicho bien. La suma de dinero que se estipula en una operación de compra venta.

Es la expresión y medida del valor. Importe económico por el cual una mercancía puede ser intercambiada, representando el punto de intersección de las curvas de la oferta y la demanda de ese bien en el mercado en un momento determinado.

No debemos confundir el Valor de Mercado al que se ha llegado en una operación inmobiliaria con su Coste, que representa únicamente el valor necesario para construirlo, mientras que en el Valor de Mercado se incluye, además del coste, los gastos y el beneficio del Promotor.

El vocablo precio generalmente se aplica a una venta o transacción e implica un intercambio; un precio es un hecho consumado. Una vez fijado, el precio

¹ Artículo de Internet: “¿Cuánto vale mi inmueble?” por el Ing. Arturo Facchin Olavarría. Junio 2007

representa la cantidad que determinado comprador acepta pagar y que determinado vendedor está dispuesto a aceptar como pago, de acuerdo con las circunstancias de la operación.²

Es la cantidad, generalmente en moneda, pagada por un comprador a un vendedor por un determinado bien o servicio.

11.3. Valor.

Es el grado de utilidad de los bienes.

Es un término subjetivo usado en teoría económica para indicar la importancia que el hombre le concede a un determinado bien o servicio. Depende de muchos factores y es por ello que se habla de términos tan variados y susceptible a polémica como: valor sentimental; valor histórico; valor de mercado; valor contable; valor en libros; valor expropiatorio; valor para fines sucesorales, fiscales o de registros; valor intangible, plusvalía, justiprecios, otros.³

Comúnmente, el valor en el mercado, se percibe como la anticipación de beneficios a obtener en el futuro, puesto que el valor cambia a través del tiempo, el avalúo refleja el valor en un momento dado. El valor, en un momento determinado, representa el valor monetario de una propiedad, bienes o servicios para compradores y vendedores. Para evitar confusiones, los valuadores no utilizan la palabra valor en forma aislada. En lugar de ello, se refieren a “valor de mercado”.⁴

Valor y precio.

Los términos “valor” y “precio” no se utilizan en general como sinónimos. Pero tampoco se les distingue siempre de la misma manera. Entre las varias diferenciaciones de significado que cabe hacer de ellos, la más común es:

Emplear el término “precio” en el sentido de “valor unitario”. Así, por ejemplo se habla del precio de 1 bolsa de cemento o del precio de un metro cuadrado de terreno. En cambio, el término “valor” se reserva para expresar el “valor global” resultante de multiplicar un precio por una cantidad. Por ejemplo, el precio de cierto terreno asciende a US\$ 400.00/m². Si el terreno tiene una superficie total de 500.00 m², diremos que su valor es: US\$ 400.00/m² x 500.00 m²= US\$ 200,000.00. Esta es una distinción relevante, aunque, por otra parte, cómoda y del dominio popular.

² “El avalúo de Bienes Raíces”. Appraisal Institute.

³ Artículo de Internet: “¿Cuánto vale mi inmueble?” por el Ing. Arturo Facchin Olavarria. Junio 2007

⁴ “El avalúo de Bienes Raíces”. Appraisal Institute.

12. LA PERITACIÓN

12.1. Evaluar Daños.

Es el registro cuantitativo y cualitativo de los daños que ha ocasionado un evento adverso o un desastre.

12.2. Indemnización.

Consiste en la acción que tiene el acreedor o la víctima para exigir del deudor o causante del daño una cantidad de dinero equivalente a la utilidad o beneficio que a aquél le hubiese reportado el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación o a la reparación del mal causado.

Tipos de indemnización

Las indemnizaciones se clasifican en dos clases, en función de su procedencia:

- Contractuales: Son las que debe pagar un deudor en caso de incumplir una obligación contractual, con el fin de resarcir al acreedor por su incumplimiento.
- Extracontractuales: Son aquellas que no proceden de un contrato. Su causa se debe a una acción dolosa o culpable que provoca un daño a otras personas.

Dicha acción puede originarse también con motivo de la comisión de un delito.

13. INFORME PERICIAL

Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

(Artículo 3)

Definiciones Generales

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, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

(Artículo 3.1.1)

Informe Técnico de Tasación

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.
 - a. Valor de terreno.
 - b. Valor de las edificaciones.
 - c. Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
 - d. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
 - e. Valor total del predio
3. Anexos
 - a. Cuadro resumen general de las tasaciones.
 - b. Registro fotográfico.
 - c. Otros.

(Artículo 5)

Memoria Descriptiva

La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

1. Nombre de la persona natural o jurídica que solicita la tasación.
2. Nombre del propietario o poseionario.
3. Situación registral del predio.
4. Objeto de la tasación.
5. Método y Reglamentación empleada.
6. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.
7. Ubicación del predio.
8. Zonificación y uso actual del predio.
9. Área de la edificación y área del terreno.
10. Linderos y perímetro.
11. Descripción del predio:
 - a. Descripción general (terreno o inmueble).
 - b. Distribución de planta.
 - c. Características técnicas de la edificación.
 - d. Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
 - e. Antigüedad, estado de conservación y depreciación.
12. Características e Infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.
13. Servidumbres.
14. Gravámenes y cargas.

15.Fuente y procedencia de la información.

16.Observaciones.

(Artículo 6)

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.

(Artículo 12.1)

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. Muros y columnas.
- b. Techos.
- c. Pisos.
- d. Puertas y ventanas.
- e. Revestimientos.
- f. Baños.
- g. Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras.

(Artículo 12.2)

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

(Artículo 12.3)

Perito tasador.- Es el profesional colegiado que en razón de sus estudios y experiencia, se encuentra capacitado para efectuar la tasación de un bien; esta condición no es exigible en los campos de actividad profesional que no son materia de colegiación. En ambos casos, el perito tasador debe acreditar experiencia en el rubro de tasaciones.

(Artículo 3.1.2)

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.

(Artículo 3.1.3)

14. PERICIA VALORATIVA

14.1. TASACION.

a. Tipos: Reglamentaria, Comercial.

- **Tasación Reglamentaria.**

Se distingue con el nombre de tasación reglamentaria, cuando los valores que se utilizan en la pericia corresponden a los aranceles o valores unitarios oficiales de terrenos y de edificación que son aprobados por los dispositivos legales correspondientes.

Es con fines impositivos, cálculo de la base imponible para el pago del impuesto predial.

$$\text{VTP} = \text{VT} + \text{VE}$$

VTP = Valor total del Predio

VT = Valor del terreno

VE = Valor de la edificación

- **Tasación Comercial.**

Tasación comercial es el precio más alto expresado en términos de dinero, que una propiedad que ha sido expuesta para la venta pueda producir al haber encontrado al comprador dentro de un tiempo razonable; y de manera tal que el adquiriente del bien tenga conocimiento de todos los usos a los cuales pueda ser destinada la propiedad y sea apta para ello.

Cuando se trata de una valuación comercial se determinará en base a los valores obtenidos en el estudio de mercado con el método utilizado, además si los hubiere, se adicionará aquellos factores que se considere pertinentes, los mismos que deberán ser justificados por el perito.

Es con fines de compra – venta, judiciales, reevaluación de activo fijo, reestructuración empresarial, etc.

$$\text{VTP} = \text{VT} + \text{VE}$$

VTP = Valor total del Predio

VT = Valor del terreno

VE = Valor de la edificación

b. Metodología.

En el documento informe de la tasación, el tasador debe transmitir un juicio de opinión que debe ser exacto, lógico y convincente, procurando ser conciso, claro y sobrio.

La extensión y características del documento informe dependerán de la clase e importancia de la propiedad a valorar y de su finalidad.

Deben recogerse las motivaciones, fundamentos de la valuación y una

explicación razonada acerca de los datos considerados, de la manera en que han sido obtenidos, cómo han sido estudiados e interpretados por el tasador, explicando en forma detallada los motivos que condujeron a las conclusiones adoptadas.

Deberá indicarse si la información ha sido obtenida por el tasador, proporcionada por el propietario o el interesado en la tasación.

Si ha sido verificada, contrastada o simplemente utilizada en los propios, términos en que se ha facilitado al tasador, de forma que, si hubiera error en ella, pueda imputarse la responsabilidad al que la tuviere.

Cada informe escrito debe:

(a) Presentar la Tasación en forma clara y precisa, de tal manera que no preste a equivocaciones o mal interpretaciones.

(b) Contener suficiente información para permitir que quienes reciban, confíen en el informe y lo entiendan correctamente.

Revelar clara y acertadamente cualquier suposición o condición limitativa que afecte directamente la valuación y además señalar su impacto sobre el valor.

c. Lo que más influye en la Tasación.

El factor más importante entre los que componen el valor es el de ubicación o emplazamiento.

d. Importancia de la determinación del valor en una Pericia.

15. PROPIEDAD PREDIAL

De acuerdo al Código Civil.

15.1. Extensión de la Propiedad.

Artículo 954°.- La propiedad del predio se expide al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes por leyes especiales.

15.2. Propiedad del Suelo, Subsuelo y Sobresuelo.

Artículo 955°.- El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo.

16. TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES

16.1. Inmueble.

a. Terreno.

De acuerdo a su condición puede ser:

- i) Urbano
- ii) Rústico
- iii) Ribereño al mar
- iv) Eriazo
- v) Servidumbre
- vi) Expansión urbana

b. Edificación.

Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

(Artículo 3.1.14)

Es la fábrica construida sobre el terreno puede ser:

- a) Urbana
- b) Rústica
- c) Industrial

c. Obras Complementarias.

Construcciones de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que complementan el funcionamiento de la edificación.

(Artículo 3.1.21)

16.2. Predio.

a. Predio Rustico.

Se considera predio rústico a los terrenos ubicados en zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana.

b. Predio Urbano.

Considerarse terrenos urbanos al que este situado en centro poblado y se destine a vivienda, comercio, industria, o cualquier u otro fin urbano; así como los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios del centro poblado y los que tengan terminadas y recibidas sus obras de habilitación urbana, estén, estén o no habilitadas legalmente.

16.3. Métodos:

a. Método Comparativo (terreno).

El método comparativo o de mercado tiene su vigencia en el hecho de que valorar es comparar. En este caso el valuador debe analizar el valor confiable de bienes raíces semejantes, para mediante un proceso de homogenización de antecedentes determinar el valor del mercado.

El parámetro de comparación es el valor de mercado. Este método se sustenta en la investigación de valores indicativos de mercado, de ventas recientes de propiedades comparables.

A falta de valores unitarios de terrenos en el caso de valuaciones comerciales, se adoptará como tal el que se obtenga por comparación con otro terreno que tenga la misma zonificación, que posea similares obras de infraestructura urbana, que corresponda al mismo nivel socioeconómico y que se encuentre ubicado en lugares próximos al terreno materia de valuación, o en su defecto, el perito calculará el valor en base a criterios objetivos y técnicos.

Para la obtención del valor del terreno son viables dos procedimientos:

Estudio de mercado de la zona (Ubicación)

Consiste en la obtención de datos fiables de transacciones recientes de inmuebles en unidades que resulten comparativas con la muestra a valorar.

En terrenos pertenecientes a urbanizaciones consolidadas donde el precio del terreno es transparente y conocido, el valor medio ofertado –valor zonal– será de fácil extrapolación a la muestra siguiendo métodos de comparación física, orientación y emplazamiento.

En zonas urbanas, donde la existencia de oferta de terreno es casi siempre escasa y de difícil conocimiento de su valor real, cuando no dudosa la comparación con la muestra en razón de su tamaño, situación y otros condicionantes urbanísticos y sociales, hacen de este método poco efectivo, debiendo en todo caso:

- a) Abarcar su estudio a todo el conjunto de ofertas similares con la muestra.
- b) Verificar la información para que los datos resulten fiables.
- c) Estratificar la muestra según criterios homogéneos.
- d) Asignar un valor final a la propiedad a valorar en función de parámetros de homogeneización del inmueble seleccionado para la comparación.

El estudio de mercado, siendo, sin duda, el método más adecuado por su estimación real, su aplicación en áreas con mercado poco dinámico no resultará muy representativa.

En la actualidad, algunos profesionales hacen uso de los valores catastrales asignados por las Municipalidades en su registro municipal, adecuando sus valores al mercado libre con índices correctores contrastados por actividades reales de compra-venta en cada sector o barrio.

Pero la inexistencia de actividad en casos antiguos, por ejemplo, inducen a cuantificar porcentajes con dudosos resultados finales en los valores de mercado.

b. Método Residual (terreno).

Este procedimiento de valuación consiste en asignar un valor de venta o valor de mercado (VM) a la edificación real o posible según el planeamiento en el terreno a valuar y deducir sucesivamente los costos, gastos y beneficios habidos en todo el proceso constructivo y de gestión, hasta llegar a obtener como “residuo” el valor del terreno.

c. Método de Costo (edificación).

El método de costo directo se basa en el análisis de reposición o sustitución.

El valor de las construcciones se determina calculando el costo de reposición o reproducción de las mismas como nuevas y deduciendo de este costo la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada por deterioro físico, así como por obsolescencia funcional y/o económica, según el caso.

El valor de terreno se determina por investigación de valores indicativos de mercado de valores recientes de propiedad comparables semejantes a la zona de estudio.

16.4. Valor Similar Nuevo.

El valor similar nuevo se obtiene multiplicando el área techada (AT) por el valor unitario de edificación (VUE)

$$VSN = AT \times VUE$$

16.5. Vida Útil.

Para establecer o aplicar cualquiera de los sistemas de depreciación en las edificaciones, hemos de considerar que éstas tienen una vida técnica real o probable, según sea la calidad de los materiales y sistema de construcción en el lugar en donde se hallan enclavados.

La vida útil de las edificaciones de buena calidad se suele establecer en cien años o más, y para las de poca calidad en cincuenta años.

En el transcurso del tiempo de utilización, los edificios se deterioran, bien por agentes externos o por el propio uso de sus ocupantes. Posteriormente es posible que algunos, en su totalidad o en sus partes, se modernizan, transforman, se reparan o reconstruyen, y es cuando se debe corregir la vida útil restante según el nivel de conservación o rehabilitación aplicado a la edificación, ajustando a la realidad concreta, en cada caso, la depreciación corregida por las circunstancias que concurran.

La vida útil de diversos tipos de inmuebles. Según investigaciones efectuadas, se ha estimado la vida útil de los tipos de construcciones que se muestran en la

siguiente lista, según el objeto e destinen, suponiendo que el tipo de edificio está de acuerdo con su uso.

Vida útil en años:

Departamentos	50
Fábricas	50
Bancos	67
Casa Habitación	60
Edificios agrícolas	60
Estacionamientos	60
Silos	75
Hoteles	50
Casas de un piso	67
Tiendas	60
Oficinas	67
Bodegas	67
Teatros	50

- **Expectativa de vida.**

La expectativa de vida útil o posibilidades futuras de las edificaciones se refiere a sus condiciones para continuar funcionando y a las posibilidades de remodelación, refacción y restauración, hasta llegar al final de su vida útil.

16.6. Factores de Influencia.

Factores de influencia que repercuten en el valor de un inmueble.

Existen determinados factores que influyen a la hora de valorar un inmueble y su importancia es muy tenida en cuenta por los tasadores.

Todos los matices, detalles de su ubicación, altura, antigüedad, etc., repercuten en el valor final de forma muy diferente, haciendo que sea más caro o más barato dependiendo de que requisitos cumpla.

- Ubicación.
- Zonificación.
- Antigüedad.
- Calidad constructiva.
- Distribución interior.
- Número de pisos.
- Vistas.
- Calidad acústica (ruido exterior e interior).
- Dotaciones (portería, zona de estacionamiento, seguridad, ascensores).

16.7. 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:

- a. Declaratoria de fábrica o de edificación.
- b. Certificado de conformidad de obra

- c. Licencia de construcción o de edificación, más el plazo de ejecución.
- d. Declaración jurada de autoavalúo.

(Artículo 13.1)

A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador fija la antigüedad sobre la base de factores concurrentes a la edificación referidos a la época, el sistema constructivo y los materiales utilizados en la edificación, los mismos que son señalados en el informe técnico de tasación.

(Artículo 13.2)

El estado de conservación de la edificación es calificado considerando el estado en el que se encuentra. Los criterios de calificación son:

- a. **Muy bueno:** Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.
- b. **Bueno:** Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- c. **Regular:** Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal.
- d. **Malo:** Aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen, aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos.
- e. **Muy Malo:** Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

(Artículo 13.3)

La depreciación es la disminución del valor del bien en función de su uso, antigüedad y estado de conservación. En el caso de la tasación reglamentaria, la depreciación es asignada, de acuerdo a las Tablas N°s. 01, 02, 03, 04 consignadas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones. En el caso de la tasación comercial, adicionalmente, se considera el criterio del perito tasador debidamente sustentado.

(Artículo 13.4)

Las reglas expresadas en los numerales precedentes, no son aplicables para la tasación de bienes inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y sus modificatorias, así como su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

(Artículo 13.5)

Los inmuebles se deprecian a distinto ritmo según cual sea su antigüedad. En cierta literatura se admite que los edificios destinados a viviendas y oficinas siguen una línea de depreciación tal como la dibujada en la Figura 1.

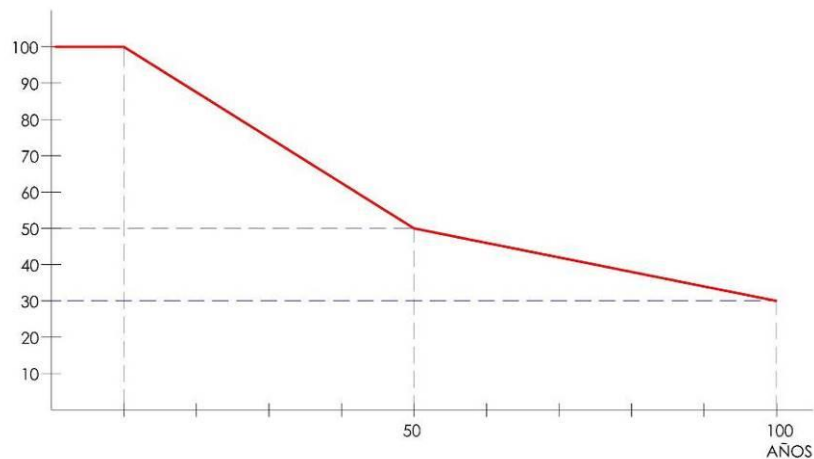


Fig. 1

Idealizando el polígono de la figura 1 tendríamos una depreciación parabólica como la que aparece en la figura 2.

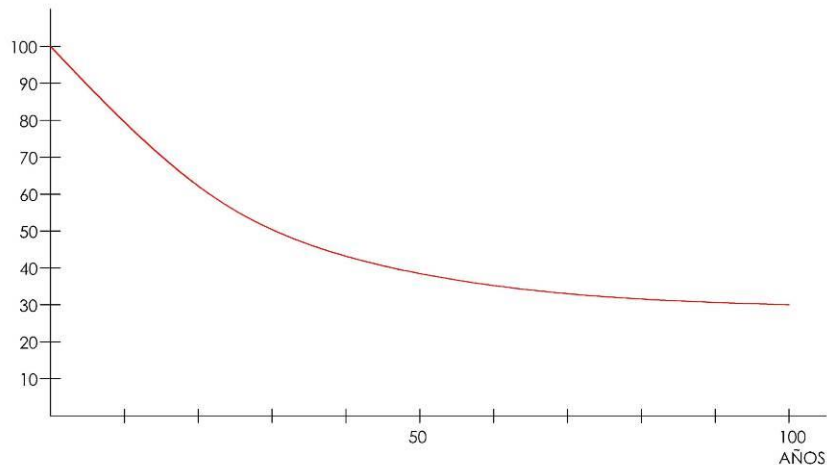


Fig. 2.

Como se puede comprobar en estas Figuras, la depreciación tasas más fuertes durante los primeros 50 años de vida útil que durante los 50 años siguientes. El inmueble puede conservar un 30% de su valor al cabo de los 100 años, aunque esta cifra resulta extraordinariamente tentativa.

Las principales causas de la depreciación son las siguientes:

1. Caída en desuso o depreciación económica.
2. Pérdida de utilidad o depreciación funcional.
3. Deterioro o depreciación física.

Caída en desuso económico. Se produce por causas tales como cambios en la vecindad, cambios de un uso bueno a otro inferior, disminución o aumento rápido de la población, cambio de habitantes de una clase social más alta a otra más baja, cambio en el uso de los inmuebles que puedan ser discordantes, incongruentes, ilegales y hasta inmorales. Exagerada subdivisión de los inmuebles por modificación del tipo de edificios en la barriada, legislación que modifique el uso del suelo, permitiendo la aparición de edificios indeseables fuera de armonía con los existentes, reglamentaciones que afecten a los inmuebles. La caída en desuso económico ataca una colonia entera, y se manifiesta más en los elementos relacionados con el inmueble que en el mismo inmueble.

Caída en desuso funcional. Corresponde casi exclusivamente a la construcción existente y está relacionada con el proyecto arquitectónico y con la distribución, los estilos arquitectónicos cuando tienen gruesos muros innecesarios, o alturas exageradas y con decoraciones de mal gusto, instalaciones anticuadas, pórticos y patios inútiles, falta de garajes, baños insuficientes, y mala utilización de los materiales, falta de closets, ventanas chicas, elevadores viejos, sistema de calefacción gastados, falta de aire acondicionado en ciertos tipos de edificios, y toda clase de instalaciones o construcciones deficientes. Caen también en desuso los edificios que son demasiado buenos o demasiado corrientes para la zona, la caída en desuso también se produce por los cambios que se hacen al envejecer la zona.

Deterioro físico. Es la forma más sencilla de apreciar la depreciación y son los desperfectos que se producen en el mismo inmueble. Si en determinada zona se han hecho las construcciones de un tipo más menos uniforme, el desgaste físico viene siendo el mismo en las construcciones vecinas, a menos que las hayan reparado o remodelado recientemente. El desgaste natural se presenta en todas las construcciones, y puede notarse en la oxidación de las estructuras metálicas, en la pudrición de elementos de madera, erosiones y grietas en las mamposterías, así como, también, grietas y desgaste en las banquetas de concreto, o pavimentos, destrucción de drenajes y cañerías, falta de pintura de aplanados y otras causas. El deterioro se produce por falta de mantenimiento y se hace más intenso en las construcciones económicas que en las de buena calidad.

Es sabido que todo bien físico por su naturaleza, es perecedero a corto o largo plazo y por lo mismo tendrá una vida útil que es el periodo de tiempo transcurrido desde su creación hasta su retiro y durante el cual pierde paulatina o bruscamente su aptitud para servir y por ende, su deseabilidad.

La pérdida de deseabilidad no es otra cosa que la disminución del valor de un objeto. A ésta se le denomina depreciación y puede ser de varios tipos, siendo los de mayor importancia los siguientes:

- **Depreciación física.**

1. Por avería repentina de una parte o todo el edificio debido o provocado por un accidente (incendio, terremoto, hundimientos, inundaciones, etc.)
2. Por el deterioro por el tiempo causa decrepitud física, que a medida que se desarrolla aumenta el costo normal e inevitable de su mantenimiento debido al intemperismo y abrasión y es directamente proporcional a su edad.
3. Por el desgaste por fricción, impacto, vibración, esfuerzo y fatiga de los materiales, son causados normalmente por el uso.

- **Depreciación funcional.**

1. Por inadecuación: el edificio siendo nuevo, puede adolecer errores de concepción, por ejemplo: un proyecto mal resuelto, ventilación e iluminación insuficientes, instalaciones especiales incompleta, calidad y mano de obra defectuosa.
2. Por obsolescencia: es el cambio de valor de una propiedad resultante de progreso en las artes, cambio en estilos o por volverse inadecuada para las necesidades originales, por haber nuevos inventos que la satisfacen mejor.

La obsolescencia puede ser de dos tipos:

- **Económica:** cuando realmente la propiedad deja de tener demanda por no satisfacer las necesidades actuales a causa del desarrollo, existiendo en el mercado propiedades que si la satisfacen.

- **Funcional:** debido a cambios de estilo o de moda, que aunque la propiedad es útil como antes, es menos deseable.

La valoración de estas depreciaciones será estimada por el valuador de acuerdo a sus conocimientos técnicos y su experiencia dentro de la rama de la valuación, y los valores que aplique a las construcciones deberán considerarlos.

Por otro lado también es posible imaginar casos en que en lugar de una depreciación, exista un incremento en la deseabilidad por un inmueble: un buen proyecto hace más atractiva una casa habitación y un buen aprovechamiento influye en los productos que se obtengan de un inmueble. Al incremento de Alor se le llama plusvalía.

Resueltos los índices de valor del terreno y construcción, podemos ya definir aquello que consideramos como valor físico, según el contenido de nuestro formato, que más adelante se presenta.

La depreciación es la disminución de valor o precio de una cosa (inmueble en este caso) ya con relación al que antes tenía, ya comparándose con otras edificaciones de su clase.

La pérdida o disminución de valor puede alcanzarse por razones distintas: económicas, funcionales, o técnicas. La mayoría de las veces por el conjunto de todas ellas, por lo que su determinación está envuelta en una gran incertidumbre.

En cierto sentido la depreciación por antigüedad, más su depreciación económica o caída en desuso, más su pérdida de utilidad o depreciación funcional, llegarán a su máximo cuando la edificación esté amortizada o debería estarlo, a pesar de que llegado este momento el edificio pueda ser susceptible de seguir manteniendo un cierto valor físico o producir renta.

Este valor “residual” que la edificación conserva, teóricamente se mantiene constante hasta su desaparición por ruina técnica, y los rendimientos que se obtengan son más bien procedentes del valor del suelo que de la propia edificación, hasta que llegado el punto en que la rentabilidad del suelo es tan reducida e inadecuada la edificación que soporta que, en términos teóricos, procede su demolición.

Normalmente la depreciación de las edificaciones (siempre sin incluir el suelo), suele contemplarse por las tres razones antedichas en forma conjunta, destino y nivel de conservación.

Existe diferencia entre el concepto depreciación y el de amortización. Este último representa el descanso del valor capitalizado de las rentas anuales durante la vida útil del edificio, mientras que aquél refleja un aspecto corrector del valor de la construcción en razón de su estado de conservación incluyendo su caída en desuso.

Coeficiente de depreciación.

La depreciación lineal produce una depreciación constante del 1% a lo largo de la Vida Útil del inmueble.

$$CD = 1 - (E/T)$$

CD = Coeficiente de Depreciación
E = Edad o Antigüedad.
T = Vida Útil.

Edad efectiva o equivalente.

Algunos autores definen el concepto de “edad efectiva” para los inmuebles. La edad efectiva se estima aplicando un coeficiente corrector a la edad histórica. Este coeficiente corrector será tanto mayor cuanto mayor sea la depreciación del inmueble. En otras palabras, la edad efectiva juega el rol de una “edad equivalente” en el sentido de que el inmueble deficientemente conservado equivale a otro inmueble con iguales características, pero más antiguo.

A título ilustrativo, se puede consultar una escala semántica como la siguiente:

Estado de conservación	Años adicionales de envejecimiento prematuro.
Inmueble adecuadamente conservado	0
Inmueble medianamente conservado.	5
Inmueble deficientemente conservado.	10
Inmueble muy deficientemente conservado.	15

Otros métodos de Estimación de la Edad Efectiva de la edificación.

En una propiedad existen factores que influyen notablemente en su valor entre los se encuentra la edad y la conservación. Un edificio puede tener una conservación que no se corresponda con su edad, por lo que su situación física se parece más a los inmuebles de más antigüedad que a la suya propia debido a que está mal conservado, o lo contrario, que haya sido reparado en parte, sin haber llegado a la rehabilitación integral, y por su aspecto representa una edad menor de la que realmente tiene.

- En el caso de estar mal conservado, al valorarlo, le aplicaremos la depreciación por edad y conservación, siendo el coeficiente de depreciación el producto de los dos coeficientes.
- En el caso de que su conservación sea superior a la que tendría por la edad, no podemos aplicarle ningún coeficiente que incremente su valor, por lo que la solución consistirá en reducir la edad, utilizando un coeficiente de depreciación menor del que le corresponde, La edad corregida se halla por el Método de cálculo de la Edad Efectiva de la Edificación.
- Uno de los procedimientos más utilizados consiste en considerar la Edad Efectiva antes de realizar las obras de remodelación aplicando la siguiente ecuación:

$$E_E = E_R - \frac{E_R \times C_R}{V_A}$$

Siendo:

ER = Edad real del inmueble
EE = Edad efectiva.

CR = Costo de la remodelación.

VA = Valor del edificio antes de la remodelación.

16.8. Calidad constructiva.

La calidad constructiva está directamente relacionada con la calidad de materiales, diseño arquitectónico, estructural, sanitaria, eléctrica, electromecánica, sistema estructural y sistema constructivo.

TABLA N° 01

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

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

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 02

**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS,
DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN Ó ESPARCIMIENTO,
CLUBS SOCIALES Ó 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
	Liviano / Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 Años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Liviano / Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 Años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Liviano / Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 Años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano / Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 Años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Liviano / Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 Años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Liviano / Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 Años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84
	Liviano / Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 Años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Liviano / Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 Años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	32	40	52	*
	Liviano / Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 Años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Liviano / Adobe	52	62	77	*
Más de 50 Años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Liviano / Adobe	57	67	82	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 03
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
SEGÚN ELMATERIAL 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
	Liviano / 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
	Liviano / Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Liviano / Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Liviano / Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano / Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Liviano / Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Liviano / Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Liviano / Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Liviano / Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Liviano / Adobe	59	69	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 04

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, 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
	Liviano / Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Liviano / Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Liviano / Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Liviano / Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Liviano / Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Liviano / Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Liviano / Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Liviano / Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Liviano / Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Liviano / Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Liviano / Adobe	60	70	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

16.9. Valor de Tasación del Predio.

La Tasación del predio urbano consiste en la determinación del valor de todos sus componentes, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes. A estos valores de los componentes físicos, si corresponden al estado de similar nuevo, se les aplicará, según los casos, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el RNT.

16.10. Propiedad Exclusiva, vivienda unifamiliar: casa.

El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$\text{VTP} = \text{VT} + \text{VE}$$

En donde:

VTP = Valor total del predio.
VAT = Valor del terreno
VE = Valor de la edificación

(Artículo 36.1)

En el caso de tasaciones comerciales, el perito puede considerar en el valor total del predio un factor de incremento o pérdida del valor por las características especiales que éste pudiera tener. En este caso, el perito justifica las razones del incremento o pérdida del valor.

(Artículo 36.2)

• Estructuración de la información procesada.

El informe de la Tasación, debe desarrollar los siguientes rubros:

- Memoria descriptiva.
- Tasación.
- Tasación del terreno.
- Tasación de las edificaciones
- Intangibles, si los hubiere
- Cuadro resumen general de las tasaciones
- Anexos
- Fotografías, si se requieren
- Otros

Valor del terreno.

Para determinar el valor del terreno (VT) en el caso de una Tasación Reglamentaria, se tomará como base el valor unitario oficial del terreno urbano o arancel urbano; y en el caso de la tasación comercial, se tomará como base el valor unitario obtenido del estudio del mercado inmobiliario de la zona.

– Documentación para la Tasación del Terreno.

Para iniciar el estudio de tasación del terreno consideramos necesario la obtención de los siguientes documentos:

- Escritura del terreno.

- Plano de la localidad.
- Plano de ubicación.
- Datos del Registro de la Propiedad.

Tasación del Terreno en el mercado inmobiliario.

Entenderemos como “valor de mercado del terreno” el valor más probable que un comprador medio estará dispuesto a pagar en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas, legales o de otro tipo y siendo exigido el precio de la transacción al contado.

La distribución del valor del terreno viene determinada por factores de localidad y de su entorno próximo, así como por una serie de cualidades y factores distintos, tales como la calidad urbanística del sector, centralidad, diferenciación social y nivel de rentas, densidad de población, red de transportes públicos y un largo etcétera que conforman un complejo abanico de valores que, a su vez, fluctúan por razones de calidad del inmueble y bajo la presión de la ley de la oferta y la demanda.

a) Lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública.

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

1. Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
2. 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.
3. 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 el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.

(Artículo 19)

b) Lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública.

En tasación de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. El área total del terreno se dividirá en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procederá con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo precedente, sumándose luego los resultados parciales.
2. Se considerará como frente único separadamente a cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplica el procedimiento señalado en el artículo precedente.
3. El valor del lote del terreno es el que resulte mayor de la comparación de los casos antes descritos.

(Artículo 20)

c) Lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio.

La tasación de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando al valor del área del dominio exclusivo el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme al siguiente procedimiento:

1. El valor del área del dominio exclusivo, se obtiene aplicando el procedimiento del artículo 19, pero con un “Supuesto Valor Urbano” (SVU), el mismo que se determina como sigue:

$$SVU = VTU \times \frac{a}{3.00} (1.00 - 0.01 d)$$

En la que:

- SVU = Supuesto valor urbano de la vía de dominio privado
VTU = Valor del terreno de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado
a = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros y centímetros, medida en el lindero de ésta con la vía pública.
Si la relación $a/3.00$ resulta mayor de 1.0 se asumirá una unidad (1.0) como valor de la misma.
d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de valuación, expresado en metros y submúltiplos, medida sobre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.
2. La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto al frente del lote materia de tasación.
 3. En el caso que el acceso a la vía de dominio privado o pasadizo común sea desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se sigue el procedimiento señalado en el numeral precedente, seleccionando el valor que resulte mayor.

(Artículo 21)

d) Terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio.

La tasación de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso, se afecta de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del RNT, multiplicándose el Supuesto Valor urbano por el coeficiente 0.8. El resultado final no puede ser mayor de 0.4 VTU.

(Artículo 22)

e) Actualización de valores.

De acuerdo a mercado inmobiliario, oferta y demanda.

Se describirán las características de la oferta y la demanda en el entorno y demanda en cuanto a precios de venta.

Se investigarán las transacciones recientes en el entorno de las que se tenga conocimiento, sobre las fincas de características semejantes a la del objeto de tasación. En el caso de que en dicho entorno no sea posible obtener información, por la inexistencia de la oferta, se analizarán las correspondientes a otras d características similares.

Como conclusión de esta información, se determinarán los precios unitarios de mercado para cada una de las clases, que a efecto de análisis, han sido

consideradas para la finca objeto de tasación.

Valor de la edificación.

Documentación necesaria para la valuación de la Edificación.

Para iniciar la valuación de una edificación necesitaremos la documentación siguiente:

1. Hoja de encargo que nos acredita frente a terceros de la autorización suficiente para visitar el inmueble, recabar datos, practicar mediciones y cuantos trámites se consideren necesarios para alcanzar el objetivo de la valuación, así como justificar la nota final de honorarios que pasaremos a nuestro cliente.
2. Escritura pública del inmueble.
3. Certificado de gravámenes, para el conocimiento de las cargas que pudiera gravar la propiedad.
4. Certificado de parámetros urbanísticos
5. Memoria, planos y proyecto de la edificación.

Proceso básico para la Tasación de la Edificación.

Tasación comercial de los componentes de la edificación

Para calcular el valor del área techada se aplican los valores unitarios de edificación comerciales que obtenga el perito como resultado de su análisis y estudio del mercado inmobiliario de la zona, así como los factores de depreciación, en caso correspondan.

(Artículo 32.1)

Las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes se tasan de acuerdo a los elementos que las conforman y los materiales empleados, mediante el análisis de costos unitarios para obtener el costo directo, incluyendo los gastos generales, utilidades e impuestos; aplicando los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, para cada componente de la edificación, a criterio del perito tasador.

(Artículo 32.2)

Determinación del Valor de la edificación

El Valor de la Edificación, se obtiene deduciendo la depreciación del Valor Similar Nuevo, aplicando la siguiente expresión:

$$VE = VSN - D$$

Donde:

VE = Valor de la Edificación
VSN = Valor Similar Nuevo
D = Depreciación

(Artículo 33.1)

Se determina el Valor de la Edificación a través de la sumatoria de los productos comprendidos por el área techada, el metrado de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, por sus respectivos valores unitarios y los factores de depreciación, según la siguiente expresión:

$$VE = \Sigma (At \times VUA_t \times fd) + \Sigma (metr_{oc} \times VUOC \times fd) + \Sigma (metr_{if} \times VUIF \times fd)$$

Donde:

VE = Valor de la Edificación.
At = Área techada.
metr._{oc} = Metrado de las obras complementarias.
metr._{if} = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes.
VUA_t = Valor Unitario del área techada.
VUOC = Valor Unitario de las Obras Complementarias.
VUIF = Valor Unitario de las Instalaciones fijas y permanentes.
fd = Factor de depreciación es igual a: $[1 - (P/100)]$.

(Artículo 33.2)

Tasación de edificaciones con características o usos especiales

Las edificaciones con características, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales se tasan teniendo en cuenta los elementos que las componen y los materiales empleados, aplicando los porcentajes de depreciación, señalados en las Tablas N°s. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento, sin embargo, el perito puede ajustar los porcentajes en los casos que amerite, debidamente sustentado.

(Artículo 34.1)

En el caso de edificaciones en proceso de construcción o inconclusas, el perito tasa las partes construidas de la edificación con los valores por partidas o, cuando el avance de la obra es uniforme, aplica un precio unitario por el área total.

(Artículo 34.2)

Para la tasación de edificaciones cuyo estado de conservación sea calificado como Muy Malo, se considera el valor de los materiales recuperables, en los casos que corresponda.

(Artículo 34.3)

Edificaciones en desuso u obsoletas

Se consideran como edificaciones en desuso u obsoletas, aquellas que son destinadas a fines distintos para los cuales fueron diseñadas.

(Artículo 35.1)

En el caso de estas edificaciones, la tasación se realiza en función de su aprovechamiento o utilización para otros fines, o bien declarándola sin valor cuando no pueda ser aprovechada de alguna manera.

(Artículo 35.2)

16.11. Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, vivienda multifamiliar: departamento, estacionamiento, depósito.

CONCEPTO

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento interno y una Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 129º - Ley 27157

Criterios para la tasación de la unidad inmobiliaria

Para la tasación de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se efectúa de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. El terreno matriz, en tanto constituye un bien común, se considera en

forma proporcional, incluyéndose en el valor de las unidades inmobiliarias.

2. En los casos que el régimen se encuentre registrado, a cada unidad inmobiliaria se asigna el valor proporcional del terreno matriz que corresponda al porcentaje de participación según los títulos de propiedad y el reglamento interno.
3. En caso que en los títulos de propiedad no se indique los porcentajes de participación de cada una de las secciones del bien, se prorratea el valor total del terreno entre las secciones del edificio o conjunto, proporcionalmente al área de uso exclusivo de cada uno.

(Artículo 39)

Valor de edificación de las unidades inmobiliarias

El valor de la edificación de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, se obtiene según lo establecido en el Capítulo IV del Título II del presente Reglamento.

(Artículo 40.1)

Para el cálculo del valor de la edificación se consideran las áreas de uso exclusivo, así como las que correspondan a la unidad inmobiliaria por las obras o áreas techadas de uso común, de acuerdo con el porcentaje establecido en los títulos correspondientes.

(Artículo 40.2)

En los casos que no exista información sobre el porcentaje de las áreas comunes que corresponden a la unidad inmobiliaria objeto de la tasación, el valor de las mismas se calcula en base al 15% del valor de la edificación de la unidad inmobiliaria de uso exclusivo. El perito determina el porcentaje en aquellos casos especiales.

(Artículo 40.3)

Valor Total de Unidad Inmobiliaria

El valor total de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es igual a la sumatoria de los valores obtenidos para la alícuota del terreno matriz, de la edificación de uso exclusivo y de las áreas y bienes de uso común que correspondan a la misma, de acuerdo con la expresión siguiente:

$$VTUI = \%VT + VEUE + VAC$$

Donde:

VTUI = Valor Total de Unidad Inmobiliaria

%VT = Valor de la parte alícuota del terreno matriz

VEUE = Valor de la Edificación de Uso Exclusivo

VAC = Valor de Áreas y Bienes Comunes

Para el caso de tasaciones comerciales se aplica, de corresponder, un factor que refleje los valores del mercado, de conformidad con lo señalado en el numeral 4.3 del artículo 4 del presente Reglamento, el cual debe ser debidamente sustentado.

(Artículo 41)

16.12. Régimen de Independización y Copropiedad: casas en copropiedad, quintas.

CONCEPTO

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c) y e) del Art. 126° de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección. Esta opción debe constar en el F.U.O.

(ARTICULO 128° - Ley 27157)

16.13. Tasación de aires.

Si cuentan con independización constituyen una unidad inmobiliaria bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común; y por lo tanto puede efectuarse una valuación con fines de compra venta o garantía hipotecaria.

16.14. Tasación de servidumbres.

Servidumbre.- Derecho en predio ajeno que limita el dominio en este y que está constituido en favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario o de quien no es dueño de la gravada.
El gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

- Predio Dominante: Aquel se debe alguna servidumbre.- El que reporta la utilidad.
- Predio Sirviente: El que debe o sufre alguna servidumbre o gravamen.

Clases de Servidumbres:

- Servidumbre de medianería: Es una servidumbre legal en virtud de la que los desafíos de dos predios vecinos que tienen cierros, paredes, muros, cercas o fosos divisorios comunes, están sujetos a obligaciones recíprocas, principalmente en cuanto a su manutención y uso.
- Servidumbre de luz: Aquella que limita la construcción o altura de un edificio para dejar libre paso de luz a otra finca inmediata, sin permitir la vista de ésta. La que tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado o techado.
- Servidumbre de tránsito: La que se constituye sobre un terreno ajeno o pre indiviso para dar acceso desde una vía pública a predios con frente a él. La que tiene derecho de imponer un predio que está desprovisto de toda comunicación con el camino público para alcanzar dicha comunicación.
- Servidumbre de vista: La que consiste en la prohibición que tiene el propietario de un edificio de construir ventanas. Miradores. Azoteas o balcones que le permiten mirar lo que ocurre en las habitaciones, patio corrales del vecino.

16.15. Medianería.

De acuerdo a Código Civil:

Artículo 994°.- Las Paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 995°.- Si la pared que separa los predios se ha levantado en terreno de uno de ellos, el vecino puede obtener la medianería pagando la mitad del valor actual de la obra y del suelo ocupado.

En tal caso puede pedir la supresión de todo lo que sea incompatible con el derecho que le da la medianería.

16.16. Bien Futuro.

Bien Futuro: Vivienda en planos o en construcción, a ser edificada sobre un terreno inscrito en el Registro de Predios como urbano, que cuenta con una licencia de obra vigente y título de propiedad, pero sin inscripción registral individualizada.

Caso Práctico Copropiedad

**DICTAMEN PERICIAL
DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE**

**AV. DE LAS ARTES N° XXXX – YYYY – ZZZZ, SECCIÓN N° 2, DISTRITO SAN BORJA,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.**



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DE LA PERICIA

1.2 PROPIETARIOS

1.3 SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

GRAVÁMENES

1.4 METODOLOGÍA Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

1.5 FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA TASACIÓN
06 de agosto de 2017.

1.6 UBICACIÓN

1.7 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

1.8 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

1.9 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

1.10 ÁREA DEL TERRENO

Régimen de Independización y Copropiedad:

De acuerdo a Ficha N° XXXXX (Matriz) y Partida N° YYYYYY:

❖ Área del terreno	:	146.25 m².
❖ Área de acceso común	:	1.20 m².
❖ Porcentaje de zonas comunes	:	31.14%

1.11 ÁREA TECHADA

De acuerdo a Partida N° XXXXXXX y lectura de Título Archivado N° 680, de fecha 04-10-83

❖ Área techada	:	16.76 m².
----------------	---	-----------------------------

1.12 INSCRIPCIÓN

1.13 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.14 EDIFICACIÓN

1.15 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **40 años**; estado de conservación **Bueno**.

1.16 DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 01, le corresponde 29% de depreciación, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de **0.71**.

1.17 OBSERVACIONES

2. VALUACION COMERCIAL

2.1 VALOR DEL TERRENO (VT)

Se determina como Valor Comercial Unitario de Terreno, **US\$ 2,000.00/m².**

$$\begin{aligned} VT &= 146.25 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 2,000.00/\text{m}^2. \\ VT &= \text{US\$ } 292,500.00 \end{aligned}$$

2.2 VALOR DE LA EDIFICACIÓN (VE)

De acuerdo a las características técnicas de la edificación, se determina el valor unitario de edificación de: **US\$ 294.00/m².**

$$VE = 16.76 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 294.00/\text{m}^2. \times 0.71$$

$$VE = \text{US\$ } 3,498.48$$

2.3 VALOR DE LOS BIENES DE USO COMÚN (VBUC)

Acceso común

Área: 1.20 m².

Valor del Terreno (VT)

$$VT = 1.20 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 2,000.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 2,400.00$$

$$VBUC = 2,400.00 \times 0.3114$$

$$VBUC = \text{US\$ } 747.36$$

2.4 VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

$$VTP = VT + VE + VBUC$$

$$VTP = \text{US\$ } 292,500.00 + \text{US\$ } 3,498.48 + \text{US\$ } 747.36$$

$$VTP = \text{US\$ } 296,745.84$$

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 84/100 DÓLARES AMERICANOS.

T.C.: US\$ 1.00 = S/ 3.242

$$VTP = \text{S/ } 962,050.01$$

SON: NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA CON 01/100 SOLES.

3. ANEXOS

Lima, 21 de Agosto de 2017

ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO JUDICIAL
CIP N° 15806

ING. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY
PERITO JUDICIAL
CIP N° 43829

Casos Prácticos

DICTAMEN PERICIAL TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE

AVENIDA XXXX, SUB LOTE X, MZ. X, URBANIZACIÓN XXXXXXXX, DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA



4. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01 SOLICITA LA TASACION

1.02 NOMBRE DEL PROPIETARIO

1.03 SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

1.04 OBJETO DE LA TASACIÓN

1.05 MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

1.06 FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

05 de julio de 2018.

1.07 UBICACIÓN DEL PREDIO

1.08 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

1.09 ÁREA DE TERRENO

De acuerdo con la Partida N° XXXXXX e Inspección Ocular:

A) ÁREA DE TERRENO : 1,454.30 m².

1.10 LINDEROS Y PERÍMETRO

1.11 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

1.12 CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO

1.13 SERVIDUMBRES

1.14 GRAVÁMENES

1.15 FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

1.16 OBSERVACIONES

5. TASACIÓN COMERCIAL

2.1 VALOR DEL TERRENO (VT)

Se determina como Valor Unitario Comercial de terreno: **US\$ 1,900.00/m²**.

$$VT = 1,454.30 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,900.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 2,763,170.00$$

2.2 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

- *Cerco de ladrillo a doble altura (incluye portón):*

$$VOC_1 = 20.00 \text{ m.} \times \text{US\$ } 220.00/\text{m.} \times 0.68$$

$$VOC_1 = \text{US\$ } 2,992.00$$

- *Caseta de vigilancia:*

$$VOC_2 = 36.00 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 186.00/\text{m}^2 \times 0.68$$

$$VOC_2 = \text{US\$ } 4,553.28$$

- *Losa de concreto:*

$$VOC_3 = 102.20 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 30.00/\text{m}^2 \times 0.68$$

$$VOC_3 = \text{US\$ } 2,084.88$$

$$VOC = VOC_1 + VOC_2 + VOC_3$$

VOC = US\$ 9,630.16

Por lo tanto:

VE = VOC

VE = US\$ 9,630.16

Por redondeo: US\$ 9,630.00

VE = US\$ 9,630.00

2.3 VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

VTP = VT + VE

VTP = US\$ 2'763,170.00 + US\$ 9,630.00

VTP = US\$ 2'772,800.00

SON: DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

T.C.: US\$ 1.00 = S/ 3.29 (al 05-07-2018)

VTP = S/ 9'122,512.00

SON: NUEVE MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL QUINIENTOS DOCE Y 00/100 SOLES.

6. ANEXOS

Lima, 31 de octubre de 2018

ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO JUDICIAL
CIP N° XXXXX

ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO JUDICIAL
CIP N° XXXXX

**TASACIÓN COMERCIAL DEL INMUEBLE, UBICADO EN JR. XXXXXXXX N° XXXXXX,
ESTACIONAMIENTO N° XXXXXXXXXX, URBANIZACIÓN XXXXXX, DISTRITO SAN
MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.**



A. MEMORIA DESCRIPTIVA

A.1 PROPIETARIOS:

A.2 SOLICITANTE:

A.3 OBJETO DE LA TASACIÓN:

A.4 METODOLOGIA EMPLEADA:

A.5 SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO:

A.6 FECHA DE LA TASACIÓN:

La tasación está referida al 20 de julio del 2018.

A.7 UBICACIÓN DEL PREDIO:

A.8 ZONIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

A.9 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PREDIO:

A.10 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

A.11 ÁREA DE TERRENO:

A.12 ÁREA DE EDIFICACIÓN:

A.13 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

A.14 USO ACTUAL DEL PREDIO:

A.15 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS:

A.16 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **13 años**; estado de conservación **Bueno**.

A.17 DEPRECIACIÓN:

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 01, le corresponde 14% de depreciación, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de **0.86**.

A.18 OBSERVACIONES:

B. TASACION COMERCIAL

B.1 VALOR DEL TERRENO (VT)

Se determina como Valor Unitario Comercial de terreno: **US\$ 1,300.00/m²**.

DENOMINACIÓN	A (m ²)	VUT (US \$/m ²)	VT (US \$)	VT REDONDEADO (US \$)
Estacionamiento N° 7	4.01	1,300.00	5,213.00	5,213.00

B.2 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

De acuerdo a las características técnicas de la edificación, se determina el valor unitario comercial de edificación de: **US\$ 102.00/m²**. (Capítulo VI, Artículo 40 - 40.1, 40.2, 40.3):

DENOMINACIÓN	ÁREA OCUPADA (m ² .)	VUE (US\$)	D	VE' (US\$)	VE' redondeado (US\$)
Estacionamiento N° 7	10.93	102.00	0.86	958.78	959.00

VALOR DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES (VBC)

El valor se calculará en base al 15% del valor de la zona de uso exclusivo (Capítulo VI, Artículo 40 - 40.3):

DENOMINACIÓN	VE' (US\$)	15%	VBC (US\$)	VBC redondeado (US\$)
Estacionamiento N° 7	959.00	0.15	143.85	144.00

Entonces:

DESCRIPCIÓN	VE' (US\$)	VBC (US\$)	VE (US\$)
Estacionamiento N° 7	959.00	144.00	1,103.00

B.3 VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Valor Total de la Unidad Independizada aplicando el Capítulo VI, Artículo 41 del Reglamento Nacional de Tasaciones:

DESCRIPCIÓN	VT (US \$)	VE (US \$)	VTP (US \$)
Estacionamiento N° 7	5,213.00	1,103.00	6,316.00

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor comercial calculado, no refleja adecuadamente el valor a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

DESCRIPCIÓN	VTP (US \$)	fm	VTP (US \$)
Estacionamiento N° 7	6,316.00	1.40	8,842.40

VTP = US\$ 8,842.40

SON: OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS Y 40/100 DÓLARES AMERICANOS.

T.C.: US\$ 1.00 = S/ 3.276

VTP = S/ 28,967.70

SON: VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE Y 70/100 SOLES.

C. ANEXOS

Lima, 23 de julio de 2018

.....
ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial
CIP N° XXXXX

.....
ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial
CIP N° XXXXX

17. INDEPENDIZACION

- 17.1. División de un Inmueble en Partes Independientes.
- 17.2. Inscripción en los Registros Públicos.
- 17.3. Propia ficha Registral.
- 17.4. Puede ser Transferido.

Caso Práctico

DICTAMEN PERICIAL TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE

AV. ANGAMOS OESTE N° XXXX, DEPARTAMENTO N° YYYY – QUINTO PISO, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

INMUEBLE MATRIZ



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01 SOLICITANTE

1.02 PROPIETARIO

1.03 SITUACION REGISTRAL DEL PREDIO

1.04 OBJETO DE LA TASACION

1.05 MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

1.06 FECHA DE INSPECCION OCULAR

28 de enero de 2020.

1.07 UBICACIÓN DEL PREDIO

1.08 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

1.09 ÁREA DEL TERRENO Y DE LA EDIFICACIÓN

B) ÁREA DE TERRENO

De acuerdo a Partida N° XXXXXX (Matriz) y Partida N° YYYYYY:

Por estar constituido el inmueble bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común; área del terreno matriz **813.50 m²**.

DENOMINACIÓN	% DE PARTICIPACIÓN DE ZONAS COMUNES	A (m ² .)
Departamento N° XXXX - Quinto Piso	3.20	26.03

C) ÁREA OCUPADA Y ÁREA TECHADA

De acuerdo a Partida N° XXXXXX:

DETALLE	ÁREA OCUPADA (m ² .)	ÁREA TECHADA (m ² .)
Departamento N° XXXX - Quinto Piso	122.95	122.95

1.10 LINDEROS Y PERIMETRO

1.11 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la Partida N° XXXXXXXX (Declaratoria de Fábrica - Matriz):

Descripción General:

Distribución:

Características Técnicas de la Edificación:

Antigüedad, Estado de Conservación y Depreciación

a. ANTIGÜEDAD

La edificación tiene una **antigüedad** aproximada de **15 años**.

b. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estimamos un **estado de conservación Bueno**.

c. DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente, Anexo I, Tabla N° 01, le corresponde una **depreciación de 14%**, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de **0.86**.

1.12 CARACTERISTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO

1.13 SERVIDUMBRES

1.14 GRAVÁMENES Y CARGAS

1.15 FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

1.16 OBSERVACIONES

2. **TASACION DEL INMUEBLE**

2.01 **VALOR DE LA PARTE ALICUOTA DEL TERRENO MATRIZ (%VT)**

Se determina como Valor Unitario Comercial de terreno: **US\$ 3,700.00/m²**.

En concordancia con lo dispuesto en el Capítulo VI, Artículo 38 y Artículo 39, del RNT:

DENOMINACIÓN	A (m ² .)	VUT (US\$/m ² .)	%VT (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	26.03	3,700.00	96,311.00

2.02 VALOR DE LA EDIFICACION DE USO EXCLUSIVO (VEUE)

De acuerdo con las características técnicas de la edificación, se determina el valor unitario comercial de edificación de: **US\$ 759.00/m².**, (Capítulo VI, Artículo 40 - 40.1, 40.2, 40.3 del RNT):

DENOMINACIÓN	ÁREA TECHADA (m ² .)	VUE (US\$)	D	VEUE' (US\$)	VEUE' redondeado (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	122.95	759.00	0.86	80,254.38	80,254.00

VALOR DE LAS AREAS Y BIENES COMUNES (VAC)

El valor de las obras o áreas techadas de uso común se calculará de acuerdo con el porcentaje establecido en los títulos correspondientes (Capítulo VI, Artículo 40 - 40.2 del RNT):

DENOMINACIÓN	VEUE' (US\$)	15.0%	VAC (US\$)	VAC redondeado (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	80,254.00	0.15	12,038.10	12,038.00

Por lo tanto:

DESCRIPCIÓN	VEUE' (US\$)	VAC (US\$)	VEUE (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	80,254.00	12,038.00	92,292.00

2.03 VALOR TOTAL DE LA UNIDAD INMOBILIARIA (VTUI)

Valor Total de la Unidad inmobiliaria en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo VI, Artículo 41 del RNT:

DESCRIPCIÓN	%VT (US\$)	VEUE (US\$)	VTUI (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	96,311.00	92,292.00	188,603.00

De acuerdo con la evaluación de precios en el entorno, los peritos consideran que el valor comercial calculado, no refleja adecuadamente el valor a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

DESCRIPCIÓN	VTUI (US\$)	fm	VTUI (US\$)	VTUI redondeado (US\$)
Departamento N° XXX - Quinto Piso	188,603.00	1.45	273,474.35	273,474.00

VTUI = US\$ 273,474.00

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

T.C.: US\$ 1.00 = S/ 3.335 (AL 28-01-2020)

VTUI = S/ 912,035.79

SON: NOVECIENTOS DOCE MIL TREINTA Y CINCO Y 79/100 SOLES.

3. ANEXOS

Lima, 04 de febrero de 2020

ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO JUDICIAL
CIP N° XXXXX

ARQ. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY
PERITO JUDICIAL
CAP N° YYYY

18. TASACION DE BIENES MUEBLES

TÍTULO V, CAPÍTULO I **(TASACIÓN DE MAQUINARIA, VEHICULOS, EQUIPOS, LINEAS DE** **PRODUCCIÓN E INSTALACIONES MÓVILES)**

18.1. Informe de Tasación.

El Informe de Tasación comprende lo siguiente:

1. Descripción del bien a tasar, detallando sus características.
2. Fecha de fabricación, de adquisición y de instalación para la determinación de su período de uso.
3. Estado actual del bien.
4. Expectativa de vida útil.
5. Valor del bien mueble similar nuevo.
6. Depreciaciones y mejoras.
7. Valor comercial del bien.

(ARTICULO 114)

18.2. Descripción del bien a tasar

El perito describe con precisión las principales características del bien tales como dimensiones, marca, tipo, color, modelo, número de serie, entre otros. En la estimación de la capacidad del bien indicar claramente su rendimiento por unidad de medida.

(ARTICULO 115)

18.3. Fecha de fabricación, de adquisición y de instalación

La referencia para determinar el período de uso del bien mueble a tasar es la fecha de su fabricación, en caso no se conozca esta fecha, el perito estima su edad en función al modelo y apariencia general del bien. Las fechas de fabricación y adquisición son referenciales para el perito en su evaluación de riesgo de obsolescencia del bien.

(ARTICULO 116)

18.4. Estado actual del bien

En el estado actual se indican las condiciones físicas y operativas del bien, calificándolas como nuevo, bueno, regular, malo o muy malo.

- o **Nuevo:** Es el bien que no ha sido utilizado.

- o **Bueno:** Es la condición del bien que opera en perfectas condiciones técnicas y físicas, no ha sufrido ninguna reparación y recibe mantenimiento permanente.
- o **Regular:** Es la condición del bien que opera normalmente y recibe mantenimiento permanente, con solo ligeros deterioros externos debido al uso normal, que no influye en el desarrollo de su trabajo o función.
- o **Malo:** Aquel bien que no recibe mantenimiento periódico, cuya parte externa tiene deterioros físicos visibles y su uso operacional tiene desperfectos o fallas al desarrollar su trabajo normal.
- o **Muy Malo:** Aquel bien que por su deterioro técnico y físico se encuentra en estado inoperativo.

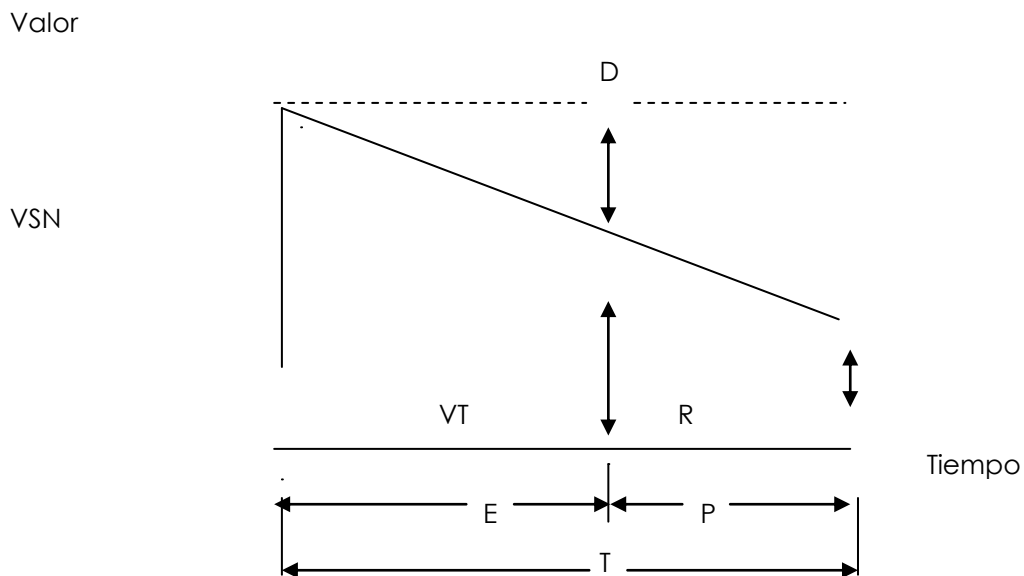
(ARTICULO 117)

18.5. Expectativa de Vida Útil

- La expectativa de vida útil o posibilidades futuras de un bien se refieren a sus condiciones para continuar funcionando y a las posibilidades de ampliación, hasta llegar al final de su vida útil.
- La vida útil es calculada en base a las tablas de vida media útil y depreciación existente para los sectores de las industrias eléctrica, minera, petrolera y activos fijos en general.
- Cuando no existan tablas de reconocida autoridad para el bien a tasar, el perito estima y fundamenta el período de uso productivo probable de acuerdo a lo indicado por su experiencia y sus conocimientos sobre bienes semejantes.

(ARTICULO 118)

Graficando el valor con el tiempo: depreciación lineal.



En algunos equipos, sobre todo en maquinarias de líneas de producción de Perú; más importante que la edad es la Expectativa de vida; que está dada por el Régimen de uso: que comprende principalmente:

¿Se cumplió con un plan de mantenimiento adecuado?

¿Trabajó normalmente a plena carga, media carga o sin carga el equipo?

¿Se sometió a sobrecarga?

¿Se le realizaron overhauls completos que repotenciaron la maquinaria?

El régimen de uso, cuando es adecuado puede mejorar la expectativa de vida del equipo.

VIDA MEDIA PROBABLE

Producción de Vapor y Energía

Calderas y accesorios.....	20 años
Máquinas de vapor.....	15/25 años
Motores Diesel y a gas.....	15/25 años
Generadores y motores eléctricos.....	15/20 años
Transformadores.....	15/20 años
Línea de transmisión.....	20/25 años
Plantas termoeléctricas.....	25/30 años
Cañería de vapor, válvulas y accesorios.....	10/15 años
Tableros.....	15 años
Medios de transportes	
Buques de ultramar.....	15 años
Buques pesqueros.....	12/16 años
Buques fluviales.....	20/25 años
Embarcaciones deportivas y de placer.....	10/15 años
Locomotora y vías decauville en uso fabril.....	25 años
Camiones.....	5/8 años
Tractores agrícolas.....	8/10 años
Autoelevadores c/motor a c. Interna.....	5/8 años
c/motor eléctrico	8/10 años
Aparejos eléctricos.....	15/20 años
Cintas transportadoras, rodillos, etc.....	12/15 años
Roscas y elevadores a cangilones.....	12/15 años
Industria Química y Alimenticia (procesos)	
Tanques almacenaje combustible y aceites.....	15/25 años
Calderería de acero común.....	15/20 años
Calderería de acero inoxidable.....	20/30 años
Compresores de aire.....	8/15 años
Compresores de refrigeración.....	12/15 años
Condensadores e intercambiadores de calor.....	15/20 años
Trituradoras.....	12/15 años
Secadores.....	25 años
Hornos eléctricos.....	15/20 años
Evaporadores.....	15/30 años
Filtros prensa.....	15/20 años
Balanzas.....	15/20 años
Hornos rotativos.....	20/25 años

Molinos.....	10/15 años
Bombas.....	5/12 años
Autoclaves y reactores.....	15/20 años
Cribas y zarandas.....	10/15 años
Vulcanizadores.....	15 años
Molinos para caucho.....	15 años
Inyectora de plásticos.....	10 años
Máquina industria ladrillera.....	10/15 años
Máquinas de panadería.....	15/20 años
Máquinas de pastas frescas.....	15 años
Máquinas de envasar, envolver, embotellar, tapadoras y otras de alto grado de complejidad mecánica	10/12 años

Industria Metalúrgica

Máquinas herramientas livianas.....	15 años
Máquinas herramientas pesadas.....	20 años
Altos hornos.....	20/25 años
Laminadoras.....	20 años
Lingoteras.....	5 años
Hornos de fundición eléctricos.....	18 años
Hornos eléctricos.....	15/18 años
Hornos de recocido.....	17 años
Hornos de recocido continuos.....	17 años
Hornos para templado.....	16 años
Hornos siemens Martín.....	18/25 años
Hornos de pudelaje.....	17 años
Laminadores de tubo.....	12/15 años
Forjadoras y recaladoras.....	15/20 años
Puentes grúa.....	20 años
Martillos neumáticos.....	10/15 años
Martillos a vapor.....	25 años
Máquinas de rosca y automáticas.....	15/25 años
Soldadoras eléctricas.....	12/15 años
Herramientas eléctricas manuales.....	3/5 años
Herramientas de aire comprimido.....	10/15 años

Industria de la Madera

Aserraderos y carpintería.....	10/20 años
--------------------------------	------------

Maderas aglomeradas.....	20 años
Chiperas, descortezadoras y otras.....	20 años
Motosierras.....	2/5 años
Equipos maderas terciadas.....	15/20 años

Curtiembres

Fulones.....	6/8 años
Máquinas escurrir.....	10/12 años
Prensas.....	8/12 años
Máquinas aventar.....	8/12 años
Máquinas desflorar.....	8/12 años
Máquinas dividir.....	8/12 años
Máquinas descarnar.....	8/12 años
Máquinas rebajar.....	8/12 años
Máquinas cilindrar.....	10/15 años
Máquinas planchar.....	10/15 años
Palizón.....	10/15 años
Máquinas raspar.....	8/12 años
Máquinas lustrar.....	10/15 años
Equipos desempolvar.....	10/15 años
Cepilladoras.....	10/15 años
Máquinas medir cueros.....	10/12 años
Máquinas estirar.....	8/10 años
Equipos pintar cueros.....	8/10 años
Secaderos.....	10/15 años
Máquinas alisar cueros.....	10/15 años

Fábrica de Calzados

Máquinas y equipos zapatería.....	10/15 años
-----------------------------------	------------

Artes Gráficas

Impresoras rotativas (tipográficas, offset, rotograbados, Esteroterapia, flexografía).....	15/20 años
Impresoras tipográficas.....	15/20 años
Minervas (impresoras de plato).....	20/25 años
Impresora offset por pliegos.....	10/15 años
Troqueladoras (inclinadas, horizontales).....	15/20 años
Descartonadoras.....	20/25 años
Encoladoras.....	10/15 años
Slotter (tajadoras, hendedoras, etc.).....	10/15 años
Cosedoras.....	20/25 años

Cizallas guillotinas.....	20/25 años
Prensas hidráulicas y manuales.....	15/20 años
Doradoras, redondeadoras de lomo.....	10/15 años

Textiles

Limpieza, apertura, preparación (lavaderos de lana – abridoras de bolsas – lobos carda)	20/25 años
Porcupinas-crighton – batanes – cardas – manuales –	
Mecheras – intersectings – peinadoras – etc.....	15/20 años

Hilandería

Continuas de hilar – continuas de retorcer – acopiadoras –	
Bobinadoras – ovilladores – etc.....	10/15 años

Tejedurías

Preparación Tejeduría	
Encoladoras – urdidoras – canilleras – etc.....	15/20 años
Telares de lanzadera.....	15/20 años
Telares sin lanzadera.....	10/15 años

Tejeduría de Punto

Rectilíneas – circulares – rectilíneas de urdimbre:	
Kettenschule, rachel.....	10/15 años

Tintorería

Lavadoras – jiggers – baletas teñido – blanquedoras –	
Mercerizadoras – polimerizadoras – decatizadoras –	
Sanforizadoras – ramas – foulard – planchas – estampadoras	10/15 años

Terminación

Medidoras de tela – revisadoras de tela – enrolladoras –	
Tondosas – frizadoras – texturizadoras – etc.....	15/20 años

Confecciones

Máquinas de costura (coser – ojalar – pegar botones).....	15/20 años
Cortadoras de telas (circulares – de cuchilla recta).....	10/15 años

Máquinas de Oficina

De escribir, sumar y calcular.....	5 años
De contabilidad.....	10 años

NOTA: Los datos de vida media probable que se consignan provienen de distintas fuentes y han sido adaptadas a las condiciones vigentes en nuestro país. Tienen solamente carácter orientativo por cuanto dependen en último término de numerosas variables que el técnico debe ponderar en cada caso.

Entre éstas, las más significativas son: la intensidad de uso (un turno, continuo esporádico), características constructivas, calidad y tipo de materiales, número de vueltas / minuto y otros.

TABLA DE VIDA MEDIA ÚTIL (T) DE LOS PRINCIPALES BIENES FÍSICOS MUEBLES DEL PERU

Años de Vida Media Útil (Mínima – Máxima)			
1.	SISTEMA DE GENERACIÓN ELÉCTRICA		
1.1	Casa de máquinas y obras civiles	40	100
1.2	Obras Hidráulicas		
1.2.1	Reservorios:		
	• De Tierra	50	100
	• De roca y tierra	50	75
	• De concreto.	50	100
1.2.2	Represas y Tomas de Captación:		
	• De tierra	50	100
	• De roca y tierra	50	75
	• De concreto	50	100
1.2.3	Canales:		
	• De concreto	50	75
	• De madera	25	50
1.2.4	Túneles	50	100
1.2.5	Cámaras de Carga	50	100
1.2.6	Galerías Blindadas	40	80
1.2.7	Tuberías de Presión	35	50
1.3	Maquinaria y Equipo		
1.3.1	Turbina (excepto las ruedas en las turbinas pelton)	35	50
1.3.2	Generadores eléctricos	20	40
1.3.3	Excitatrices	20	40
1.3.4	Equipo eléctrico	15	30
1.3.5	Equipo electromecánico	15	30
1.3.6	Ruedas pelton	10	40
1.4	Equipos Accesorios:		
1.4.1	Equipo contra incendio	5	10
1.4.2	Equipo de transporte	5	10
1.4.3	Equipo de aire comprimido:		
	• Estacionarios	20	25

	• Portátiles	10	15
1.4.4	Equipo de filtración y purificación de aire	20	25
1.4.5	Grúas:		
	• Puente	20	50
	• Portátiles	10	30
1.4.6	Baterías de Plomo		
	• Tipo pesado	5	20
	• Tipo ligero	2	5
1.5	Aparatos e instrumentos:		
1.5.1	Transformadores	20	30
1.5.2	Interruptores	20	30
1.5.3	Reguladores eléctricos	20	30
1.5.4	Aparatos de medida	10	30
1.6	Varios:		
1.6.1	Caminos de uso exclusivo	40	50
1.6.2	Vías de ferrocarril de uso exclusivo	25	50
	• De acero	75	100
	• De concreto	50	75
	• De madera	10	25
1.6.3	Caminos de uso público	20	40
1.6.4	Vías de ferrocarril de uso público	20	40
1.6.5	Puentes de uso Público:		
	• De acero	50	75
	• De concreto	40	60
	• De madera	10	25

2. SISTEMA DE GENERACIÓN TÉRMICA A COMBUSTIÓN INTERNA

2.1	Casa de máquinas y obras civiles	40	100
2.2	Maquinarias y equipos:		
2.2.1	Maquinaria a combustión interna:		
	• Motores diesel lentos	15	20
	• Motores diesel rápidos	10	15
	• Motores a gasolina	5	15
2.2.2	Generadores	20	30
2.2.3	Excitatrices	20	30
2.2.4	Equipo eléctrico	20	30
2.3	Equipos accesorios:		

2.3.1	Precalentadores	15	25
2.3.2	Equipo de abastecimiento de combustible	15	25
2.3.3	Tanques de combustible	20	45
2.3.4	Extractores y ventiladores	10	20
2.3.5	Equipo contraincendio	5	10
2.3.6	Equipo de transporte	5	10
2.3.7	Grúas		
	• Puente	20	50
	• Portátiles	5	30
2.3.8	Baterías de Plomo:	5	30
	• Tipo pesado	5	20
	• Tipo liviano	2	5
2.4	Aparatos e instrumentos:		
2.4.1	Transformadores	20	30
2.4.2	Interruptores	20	30
2.4.3	Reguladores eléctricos	20	30
2.4.4	Aparatos de medida	10	30
3.	SISTEMA DE GENERACIÓN TERMICA A TURBO GAS		
3.1	Casa de Máquinas y Obras Civiles.	40	100
3.2	Maquinarias y Equipos:		
3.2.1	Turbo generadores a gas	15	30
3.2.2	Equipo eléctrico	20	30
3.3	Equipo accesorios:		
3.3.1	Equipo contraincendio	5	15
3.3.2	Equipo de abastecimiento de combustible	15	25
3.3.3	Tanques de combustibles	20	45
3.3.4	Equipos de transporte	5	10
3.3.5	Grúas:		
	• Puente	20	50
	• Portátiles	10	30
3.3.6	Baterías de Plomo		
	• Tipo pesado	5	20
	• Tipo liviano	2	5
3.4	Aparatos e instrumentos:		
3.4.1	Transformadores	20	30

3.4.2	Interruptores	20	30
3.4.3	Reguladores eléctricos	20	30
3.4.4	Aparatos de medida	10	30
4.	SISTEMA DE GENERACIÓN TERMICA A VAPOR		
4.1	Casa de Máquinas y Obras Civiles.	40	100
4.2	Maquinaria y equipo:		
4.2.1	Equipo de calderas	15	40
4.2.2	Equipo de alimentación y accesorios	15	30
4.2.3	Bombas	15	25
4.2.4	Grupo de Turbo Generadores:		
•	Turbo generadores	20	30
•	Excitatrices	20	40
•	Equipo de filtración y purificación de aire	20	25
•	Equipo de control y medición	10	20
4.2.5	Equipo electrónico		
4.3	Equipo accesorios:		
4.3.1	Equipo contraincendio	5	15
4.3.2	Equipo de abastecimiento de combustible	15	25
4.3.3	Tanques de combustibles	20	45
4.3.4	Equipos de transporte	5	10
4.3.5	Grúas:		
•	Puente	20	50
•	Portátiles	10	30
4.3.6	Baterías de Plomo		
•	Tipo pesado	5	20
•	Tipo liviano	2	5
4.4	Aparatos e instrumentos		
4.4.1	Transformadores	20	30
4.4.2	Interruptores	20	30
4.4.3	Reguladores eléctricos	20	30
4.4.4	Aparatos de medida	10	30
5.	CONVERSIÓN DE FRECUENCIA		
5.1	Edificios y Obras Civiles	40	100
5.2	Equipos Convertidores de frecuencia.	35	45

5.3	Equipo eléctrico.	15	30
6.	SISTEMA DE TRANSMISIÓN		
6.1	Edificios y Obras Civiles	40	100
6.2	Líneas de transmisión:		
6.2.1	Conductores aéreos	20	40
6.2.2	Cables subterráneos	20	30
6.2.3	Torres de acero	30	40
6.2.4	Postes de acero	30	40
6.2.5	Postes de madera especial tratada	20	40
6.2.6	Postes de concreto	15	25
6.2.7	Accesorios	20	30
6.3	Equipo:		
6.3.1	Tableros	15	30
6.3.2	Equipo de aire comprimido:		
•	Estacionario	20	25
•	Portátil	10	15
6.3.3	Equipo de lubricación y enfriamiento	10	25
6.4	Aparatos e instrumentos:		
6.4.1	Transformadores	20	30
6.4.2	Interruptores	20	30
6.4.3	Reguladores eléctricos	20	30
6.4.4	Aparatos de medida	10	30
7.	SISTEMA DE INTERCONEXIÓN		
7.1	Edificios y Obras civiles	40	100
7.2	Línea de transmisión:		
7.2.1	Conductores aéreos	15	40
7.2.2	Cables subterráneos	20	30
7.2.3	Torres de acero	30	40
7.2.4	Postes de acero	30	40
7.2.5	Postes de madera especial, tratados	20	40
7.2.6	Postes de concreto	15	25
7.2.7	Accesorios	20	30
7.3	Centro de Despacho:		

7.3.1	Equipo eléctrico	20	30
7.3.2	Equipo de aire comprimido:		
•	Estacionario	20	30
•	Portátil	10	15
•	Equipo de lubricación y enfriamiento	10	25
7.4	Aparatos e instrumentos:		
7.4.1	Transformadores	20	30
7.4.2	Interruptores	20	30
7.4.3	Reguladores eléctricos	20	30
7.4.4	Aparatos de medida	10	30
8.	SISTEMA DE DISTRIBUCION		
8.1	Edificios y Obras civiles	40	100
8.2	Redes aéreas de distribución:		
8.2.1	Conductores	20	40
8.2.2	Postes	15	30
8.2.3	Accesorios	15	30
8.3	Redes subterráneas de distribución :		
8.3.1	Cables subterráneos	20	30
8.3.2	Conductos y galerías	15	30
8.3.3	Accesorios	15	30
8.4	Equipos:		
8.4.1	Equipos subterráneos	15	30
8.4.2	Equipo de sub – estaciones	15	30
8.4.3	Equipos auxiliares	15	30
8.5	Aparatos e instrumentos:		
8.5.1	Transformadores	20	30
8.5.2	Interruptores	20	30
8.5.3	Reguladores eléctricos	20	30
8.5.4	Aparatos de medida	10	30
8.6	Entrega y Medición		
8.6.1	Conexiones	15	30
8.6.2	Medidores y aparatos de control	10	30
8.7	Artefactos de alumbrado público	10	20
9.	PLANTA GENERAL		
9.1	Edificios y Obras civiles	40	100
9.2	Equipo de oficina		

9.2.1	Maquinas	5	20
9.2.2	Muebles	10	20

9.3 Equipo de transporte

10. OTROS BIENES MUEBLES Y ENSERES

• Mobiliario y enseres	5	8
• Equipo de oficina	5	8
• Maquinaria y equipo industrial	10	30
• Herramientas de Industria General	2	8
• Maquinaria y Equipo agrícola	5	30
• Herramientas agrícolas	2	8
• Maquinaria y equipo de construcción	5	30
• Instalaciones	5	30
• Hornos de panadería	5	20
• Hornos de general	5	40
• Moldes para plástico y vidrio	5	40
• Moldes para industria metálica	5	20
• Barcos pesqueros con casco de madera	10	20
• Barcos pesqueros con casco de metal	15	35
• Lanchas en general	5	10
• Absorbente de pescado, incluso chatas y tuberías	20	35
• Redes para pesca	5	12
• Otros equipos e implementos de pesca	5	15
• Unidades de transporte	5	12
• Instrumentos para la industria del vidrio	5	20
• Asientos y butaquería	5	10
• Decorados y telones	3	12
• Equipos para procesamiento electrónicos	2	6
• Cajas registradoras electrónicas	3	8
• Buques	25	40
• Automóviles	5	10

18.6. Valor del bien mueble similar nuevo

- El valor de un bien mueble es el que tiene a la fecha de tasación como nueva, en comparación al valor promedio de los precios ofertados de bienes similares.
- El valor del bien similar nuevo que se toma de referencia, es el de fabricación extranjera o nacional, al cual se le incluye los gastos de transporte, seguros,

internamiento al país, así como los gastos de transporte local hasta la ubicación definitiva.

- Para la tasación de una maquinaria o equipo, puede afectarse el Valor Similar Nuevo por un Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica (OT), que determine el perito.

(ARTICULO 119)

18.7. Depreciaciones y mejoras

- La depreciación es la pérdida gradual del valor que sufren los bienes muebles hasta el final de su vida útil. Se calcula de acuerdo a la expresión siguiente:

$$D = (VSN - R) \times \frac{E}{T}$$

Donde:

D = Valor de la depreciación.

VSN = Valor similar nuevo.

R = Valor residual.

T = Vida útil total: (T = E + P).

E = Edad del bien mueble a la fecha de la tasación.

P = Expectativa de vida útil.

- En caso de no ser aplicable la fórmula de depreciación, ésta puede calcularse por otro método, para lo cual el perito sustenta la procedencia de su aplicación.
- El valor residual de un bien es el que se estima que puede obtenerse al final de su vida útil. El perito puede considerar como Valor Residual un porcentaje no mayor del 10% del Valor Similar Nuevo, fundamentando el mismo. En caso de asignar un porcentaje mayor del 10% del Valor Similar Nuevo, el perito lo sustenta.
- Las mejoras son las incorporaciones y/o reemplazos acreditados de los componentes del bien, que aumentan su eficiencia y elevan su rendimiento.

(ARTICULO 120)

Ejemplo:

Dos grupos electrógenos iguales.

Grupo 1: sin régimen adecuado de uso.

Grupo 2: con óptimo régimen de uso.

Maquinaria	VSN US\$	R	E	P	T	Depreciación US\$
Grupo 1	20,000.00	2,000.00	2	5	7	5,142.86
Grupo 2	20,000.00	2,000.00	2	8	10	3,600.00

18.8. Valor de Reposición

El Valor de Reposición (VR) del bien, se determina aplicando la expresión:

$$VR = (VSN \times OT - D) \times Go$$

Donde:

VR = Valor de Reposición.

VSN = Valor Similar Nuevo.

OT = Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica, de corresponder.

D = Depreciación.

Go = Grado de operatividad.

(ARTICULO 121)

Grado de operatividad

El Grado de Operatividad (Go) es un coeficiente que es aplicado para obtener el valor de reposición de un bien cuando no exista mercado de repuestos y accesorios, ni capacidad de ampliación o de modernización, ni confiabilidad, debiéndose tener en cuenta la escala de factores consignados en la Tabla N° 14 del Anexo I del presente Reglamento.

(ARTICULO 122)

TABLA N° 14			
FACTOR	B: BUENO	R: REGULAR	D: DEFICIENTE
Repuestos	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Accesorios	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Capacidad de ampliación	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Confiabilidad	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18

18.9. Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad

- El Grado de Operatividad es igual a la unidad (Go=1), cuando los bienes cuentan en el mercado con repuestos, accesorios, capacidad de ampliación o modernización y confiabilidad. En caso contrario, se suman los valores obtenidos de cada uno de estos factores y el resultado de la suma se resta de la unidad.

- Cuando el Valor de Reposición de un bien sea menor que el Valor Residual al aplicar el Grado de Operatividad, se toma como Valor de Reposición su Valor Residual.

(ARTICULO 123)

18.10. Coeficiente de obsolescencia tecnológica

El Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica se aplica al Valor Similar Nuevo cuando no existen en el mercado bienes similares, o los que existen están diseñados con nuevas tecnologías respecto al bien a tasar y, realizan el mismo trabajo con mayor eficiencia, o tienen complementos que simplifican varios procesos de fabricación.

(ARTICULO 124)

18.11. Valor comercial del bien

El Valor Comercial del bien, es el Valor de Reposición al que se puede aplicar un factor de mercado en función al estado de conservación y a las condiciones del mercado, debidamente sustentado por el perito, conforme a la expresión siguiente:

$$VC = VR \times fm$$

Donde:

VC = Valor Comercial.

VR = Valor Reposición.

fm = Factor de mercado.

(ARTICULO 125)

CASOS PRÁCTICOS

**INFORME DE TASACIÓN DE MAQUINARA
(CARGADOR FRONTAL)**



DEUDOR TRIBUTARIO	:	
RESOLUCIÓN COACTIVA	:	
N° DE EXPEDIENTE	:	
SOLICITANTE	:	
LOCALIZACIÓN	:	
FECHA DE VALUACIÓN	:	16 DE MARZO DE 2017.
VALOR COMERCIAL	:	US\$ 25,053.00 S/. 81,898.26
TIPO DE CAMBIO	:	S/. 3.269 / US\$

ING.
PERITO - VALUADOR
CIP N°
REPEV - SBS - Res. N°

INFORME DE TASACIÓN DE MAQUINARIA
(CARGADOR FRONTAL)

I. DATOS GENERALES

1.1 OBJETO DE LA TASACION

1.2 LOCALIZACIÓN

1.3 DESCRIPCIÓN DETALLADA

1.4 INFORME DE LA LABOR REALIZADA

1.5 ALCANCE Y LIMITACIONES DEL TRABAJO

1.6 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR:

16 de Marzo de 2017.

1.7 POLIZA DE SEGUROS

II. VERIFICACIONES EFECTUADAS

2.1 INSPECCIÓN OCULAR

2.2 ANTIGUEDAD

Aproximadamente 36 años.

2.3 ESTADO DE CONSERVACION

Regular estado.

2.4 OBSERVACIONES

III. METODOLOGIA APLICADA

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA

La tasación del cargador frontal, se efectúa en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por RM N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio de 2016, Título V Tasación de Bienes Muebles, Capítulo I, Tasación de Maquinaria, Vehículos, Equipos, Líneas de Producción e Instalaciones Móviles; previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas.

El proceso de valorización de la máquina, se desarrolla aplicando las siguientes fórmulas de cálculo, de acuerdo al Título V, Capítulo I, del Reglamento Nacional de Tasaciones:

$$VR = (VSN \times OT - D) Go$$

$$D = (VSN - R) \times E/T$$

Donde:

D	=	Monto calculado de la depreciación.
VSN	=	Valor Similar Nuevo.
OT	=	Coefficiente de Obsolescencia Tecnológica, de corresponder.
R	=	Valor Residual.
E	=	Edad.
T	=	E + P (vida útil).
P	=	Expectativa de vida útil.
VR	=	Valor de Reposición.
Go	=	Grado de operatividad.
VC	=	VR x fm

Donde:

VC	=	Valor Comercial.
fm	=	Factor de mercado.

GRADO DE OPERATIVIDAD (Go)

Realizada la inspección ocular estimamos los factores de repuestos, accesorios, capacidad de ampliación, confiabilidad, que a la vez nos permite fijar el respectivo factor de grado de operatividad.

ANEXO N° 1.

IV. CALCULOS EFECTUADOS

4.1 VALOR COMERCIAL (VC)

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

ANEXO N° 1.

VC = US\$ 25,053.00

SON: VEINTICINCO MIL CINCUENTITRES Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

V. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

♦ YYYYYYYY

♦ XXXXXXXX

VI. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con copia de:

❖ XXXXXXXX

❖ YYYYYYYYYY

Pucallpa, 22 de Marzo de 2017.

**ING.
PERITO - VALUAD**

TÍTULO V, CAPÍTULO II

(TASACIÓN DE MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE OFICINA Y REPUESTOS)

18.12. Determinación de la tasación de muebles, enseres, equipos de oficina y repuestos

Para efectuar la tasación de muebles, enseres, equipos de oficina y repuestos en general de una industria, el Valor Comercial es el producto del Valor Similar Nuevo por un factor de depreciación, según el estado de conservación consignado en la Tabla N° 15 del Anexo I del presente Reglamento, conforme a la expresión siguiente:

$$VC = VSN \times fd$$

Donde:

VC = Valor Comercial.

VSN = Valor Similar Nuevo.

fd = factor de depreciación.

(ARTICULO 126)

TABLA N° 15					
	Nuevo	Bueno	Regular	Malo	Muy malo
Factor de Depreciación	1.00 a 0.91	0.90 a 0.51	0.50 a 0.21	0.20 a 0.10	0.09 a 0.01

Del uso de factor de mercado

El perito puede aplicar adicionalmente un factor de mercado, debidamente sustentado.

(ARTICULO 127)

TÍTULO V, CAPÍTULO III
(TASACIÓN DE CHATARRA)

18.13. Determinación del valor de chatarra

- Son considerados como chatarra, los bienes muebles en estado avanzado de deterioro u obsolescencia, que no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñados y cuya reparación es imposible u onerosa. La categorización de bienes muebles como chatarra es acreditada y sustentada en el informe técnico de tasación emitido por el perito.
- El Valor Comercial (VC) de bienes como chatarra se obtiene del producto del peso estimado por el Valor Unitario Comercial del material predominante de la chatarra y afectado por un factor de ajuste, aplicando la expresión siguiente:

$$\text{VC} = \text{peso (kg.)} \times \text{VUC (\$/./kg.)} \times \text{fa}$$

Donde:

VUC = Valor Unitario Comercial.

fa = Factor de ajuste.

- El factor de ajuste está en función al desmontaje, despiezado y al porcentaje útil del peso y otros, que afecta el valor comercial, siendo debidamente fundamentado, previo estudio de mercado.
- Para efectos de la tasación, se agrupa la chatarra por categorías, de acuerdo al material predominante y se determina el valor unitario por cada categoría, efectuando el estudio de mercado correspondiente.

(ARTICULO 128)

18.14. Tasación de chatarra cuando se desconoce el peso del material

- Cuando no se conoce el peso del material a tasar corresponde utilizar la expresión siguiente:

$$\text{VC} = \text{VSN} \times \text{fd} \times \text{fm}$$

Donde:

VC = Valor Comercial.

VSN = Valor Similar Nuevo.

fd = Factor de Depreciación.

fm = Factor de mercado.

(ARTICULO 129)

CASO PRÁCTICO

INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES DE BAJA (PLACAS RADIOGRAFICAS)



PROPIETARIO :
SOLICITANTE :
LOCALIZACIÓN : HOSPITAL NACIONAL EDGARDO REBAGLIATI MARTINS, UBICADO EN: AV. EDGARDO REBAGLIATI N° XXXXXXXX, DISTRITO JESUS MARIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
FECHA VALUACIÓN : 19 DE DICIEMBRE DE 2014
VALOR DE TASACIÓN : **SI. 64,332.00**
PERITO : ING.
CIP N°
REPEV N°
OBSERVACIONES : ***Se trata de la Valuación de placas radiográficas (material residual), de acuerdo al acta de entrega de placas radiográficas la cantidad de 11,487.80 Kg.***

ING.
PERITO - VALUADOR
CIP N° 1
C.T.T.P. Reg. N°
REPEV - SBS - Res. N°

INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES DE BAJA

(PLACAS RADIOGRAFICAS)

I. DATOS GENERALES

1.1 PROPIETARIO

1.2 SOLICITANTE

1.3 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

19 de Diciembre de 2014.

1.4 LOCALIZACIÓN

1.5 DESCRIPCIÓN

De acuerdo al acta de entrega de placas radiográficas de fecha 26 de Marzo de 2013:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICA	PESO (Kg.)
1.00	Placas Radiográficas	Material Residual	11,487.80

II. VERIFICACIONES EFECTUADAS

2.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN

De acuerdo a inspección física visual:

ITEM	DESCRIPCIÓN	E.C.
1.00	Placas Radiográficas	Bueno

III. METODOLOGIA APLICADA

3.1 BASES PARA SU DESARROLLO

Acta de entrega de placas radiográficas de fecha 26 de Marzo de 2013, proporcionada por el solicitante y de la inspección física visual realizada el 19/12/2014.

3.2 METODOLOGÍA UTILIZADA

La Valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07 de Mayo de 2007 y Modificatoria aprobada por R.M. N° 266-2012-VIVIENDA, de fecha 28 de Noviembre de 2012; previa inspección física visual y toma de vistas fotográficas.

El precio promedio en el mercado se obtuvo teniendo en cuenta, el estado de conservación, almacenamiento y características de los bienes.

El valor de tasación (VT) es igual al peso total de los bienes calificados como material residual por el precio promedio en el mercado de dichos bienes, según su estado de conservación, almacenamiento y características de los bienes.

IV. CALCULOS EFECTUADOS

4.2 VALOR DE TASACIÓN (VT)

De acuerdo a la evaluación de precios (**ANEXO N° 01**), el perito considera que el valor calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha, por lo tanto:

ITEM	DESCRIPCIÓN	MATERIAL PREDOMINANTE	ESTADO	PESO (Kg.)	PRECIO PROMEDIO EN EL MERCADO (S/./Kg.)	VT (S/.)	VT redondeado (S/.)
1.00	Placas Radiográficas	---	B	11,487.80	5.60	64,331.68	64,332.00
TOTAL							64,332.00

SON: SESENTICUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTIDOS Y 00/100 NUEVOS SOLES.

4.2 ANÁLISIS DE CONSISTENCIA

La secuencia seguida en la determinación del valor, así como los sustentos aplicados, nos muestran una clara consistencia para la obtención del valor.

V. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

♠ La presente valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes.

VI. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Lima, 22 de Diciembre de 2014

ING.
 PERITO - VALUADOR
 CIP N°
 C.T.T.P. Reg. N°
 REPEV - SBS - Res. N°

19. DIVISIÓN Y PARTICION

19.1. Definición.

De acuerdo al Código Civil:

Artículo 983°.- Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudiquen.

TECNICAS

* **SUB DIVISION:** Seccionamiento de terrenos

* **INDEPENDIZACION:** Seccionamiento de edificaciones

* **DIVISION:** Acuerdo o Mandato Judicial a fin de que a las partes se les adjudica el dominio o propiedad de cada sección

* **PARTICION:** Permuta que efectúan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que se adjudican, a cambio de derechos que se ceden en los que se le adjudican.

19.2. Metodología.

El sistema judicial peruano ha optado por la teoría constitutiva de la partición, conforme a la cual ésta es atributiva de dominio, siendo que cada uno de los copropietarios recibe su parte permutando el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudican, a cambio del derecho exclusivo sobre los que se le entregan.

La partición implica establecer los porcentajes que a cada condómino le corresponde en la sentencia de mérito. Ese derecho puede establecerse judicial o extrajudicialmente, mas no de facto o según criterio de cada condómino.

19.3. Aplicación.

ASPECTOS TECNICOS:

- a.- Diseño de la división en base a la independización
- b.- Concepto de sub división
- c.- Concepto de independización
- b.- Determinación de las secciones exclusivas
- c.- Compatibilidad con la fábrica
- d.- Determinación de las bienes comunes
- e.- Determinación de los áreas comunes
- f.- Determinación de las áreas de ocupación
- g.- Determinación de las áreas techadas
- h.- Determinación de las áreas libres
- i.- Compatibilidad con las áreas de la fábrica

19.4. Caso Práctico.

Juzgado Civil – Lima

EXP. : N° xxxx – xxxxx

ESPEC : xxxxxxxxxx.

MATERIA: División y Partición de Bienes.

SUMILLA: INFORME PERICIAL.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL – LIMA

....., Ingeniero Civil, identificado con DNI N°, con REPEJ N°, con Registro del Colegio de Ingenieros del Perú, con domicilio en el; Perito Judicial designado en los seguidos por XXXXXXXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXX, sobre DIVISIÓN Y PARTICIÓN; en cumplimiento a lo ordenado y de conformidad con el artículo 265 del Código Procesal Civil; por discrepancias técnicas con el otro Perito designado, presento a consideración del juzgado en forma personal el siguiente Informe Pericial:

Av. xxxxxxxxxx, N° xxx, Distrito de xxxxxx, Provincia y Departamento de Lima.



1.00 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01 OBJETO DE LA PERICIA

La pericia consiste en establecer si la propiedad materia de litis es factible de división en partes iguales, asimismo se deberá consignar los valores que puedan corresponder a cada parte; inmueble ubicado en Av. xxxxxxxxxx, N° xxx, Distrito de xxxxxx, Provincia y Departamento de Lima.

1.02 PROPIETARIOS

- a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- b) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- c) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.03 METODOLOGÍA Y REGLAMENTACION EMPLEADA

1.03 UBICACIÓN

1.04 DESCRIPCIÓN

1.05 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

1.06 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- Frente: Con la Av. xxxxxxxxxx, con 10.00 m.
- Derecha: Con el lote N° 1, con 41.00 m.
- Izquierda: Con el sub-lote N° 1-B, con 41.00 m.
- Fondo: Con el lote N° 4, con 10.00 m.

1.07 ÁREA DEL TERRENO

Área de terreno = 410.00 m².

1.08 ZONIFICACIÓN Y ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

2.00 DIVISIÓN

2.01 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

La División del terreno va a ser en tres partes o secciones de un valor más aproximado al 33.33 % (para cada uno), las partes o secciones se ubican con frente a un área común proyectada (retiro frontal) y a un pasaje común de ingreso, ubicado a la derecha entrando, las cuales son:

a) SECCIÓN 1: Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (33.33%).

Ubicada en la parte frontal del terreno, con frente a un área común proyectada (retiro frontal).

b) SECCIÓN 2: Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (33.33%).

Ubicada en la parte media del terreno, con frente al pasaje común de ingreso proyectado.

c) SECCIÓN 3: Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (33.33%).

Ubicada al fondo del terreno, con frente al pasaje común de ingreso proyectado.

2.02 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

SECCIÓN 1:

- Frente: Con un área común proyectada (retiro frontal), con 7.00 m.
- Derecha: Con pasaje común de ingreso proyectado, con 12.25 m.
- Izquierda: Con propiedad de terceros, con 12.25 m.
- Fondo: Con la SECCIÓN 2, con 7.00 m.

SECCIÓN 2:

- Frente: Con pasaje común de ingreso proyectado, con 14.00 m.
- Derecha: Con la SECCIÓN 3, con 7.00 m.
- Izquierda: Con la SECCIÓN 1, con 7.00 m.
- Fondo: Con propiedad de terceros, con 14.00 m.

SECCIÓN 3:

- Frente: Con pasaje común de ingreso proyectado y con la SECCIÓN 2, con 10.00 m.

- Derecha: Con propiedad de terceros, con 11.75 m.
- Izquierda: Con propiedad de terceros, con 11.75 m.
- Fondo: Con propiedad de terceros, con 10.00 m.

ÁREAS COMUNES

SECCIÓN 4 (Retiro Frontal):

- Frente: Con la Av. xxxxxxxxxxxxxx, con 10.00 m.
- Derecha: Con propiedad de terceros, con 3.00 m.
- Izquierda: Con propiedad de terceros, con 3.00 m.
- Fondo: Con la SECCIÓN 1 y pasadizo común, con 10.00 m.

SECCIÓN 5 (Pasadizo Común):

- Frente: Con un área común proyectada (retiro frontal), con 3.00 m.
- Derecha: Con propiedad de terceros, con 26.25 m.
- Izquierda: Con la SECCIÓN 1 y SECCIÓN 2, con 26.25 m.
- Fondo: Con la SECCIÓN 3, con 3.00 m.

2.03 ÁREA DE TERENO

Áreas de Uso Exclusivo:

Sección 1	85.75 m ² .
Sección 2	98.00 m ² .
Sección 3	117.50 m ² .

Áreas Comunes:

Sección 4 (Retiro Frontal)	30.00 m ² .
Sección 5 (Pasadizo Común)	<u>78.75 m².</u>
Total área de terreno	410.00 m ² .

2.04 SERVIDUMBRES

Las usuales en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

3.00 TASACIÓN COMERCIAL

3.01 SECCIÓN 1

VALOR DEL TERRENO (VT)

Teniendo en cuenta los valores de mercado de la zona donde se ubica el predio, su acceso a vías principales, zonificación, consolidación del entorno, infraestructura de servicios y equipamiento urbano, a la fecha se asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 350.00/m².

De acuerdo al ARTICULO II.C.24 del RNT.

$$SVU = VT \times a/3.00 \text{ (1.00 - 0.01 d)}$$

$$SVU = \text{US\$ } 340.00/\text{m}^2.$$

$$VT = 85.75 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 340.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 29,155.00$$

VALOR TOTAL DE LA SECCIÓN (VTS)

$$VTS = VT + VAC$$

$$VTS = \text{US\$ } 29,155.00 + \text{US\$ } 12,688.00$$

$$VTS = \text{US\$ } 41,843.00$$

SON: CUARENTIUN MIL OCHOCIENTOS CUARENTITRES Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

3.02 SECCIÓN 2

VALOR DEL TERRENO (VT)

De acuerdo al ARTICULO II.C.24 del RNT.

$$SVU = VT \times a/3.00 \text{ (1.00 - 0.01 d)}$$

$$SVU = \text{US\$ } 297.00/\text{m}^2.$$

$$VT = 98.00 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 297.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 29,106.00$$

VALOR TOTAL DE LA SECCIÓN (VTS)

$$VTS = VT + VAC$$

$$VTS = \text{US\$ } 29,106.00 + \text{US\$ } 12,688.00$$

$$VTS = \text{US\$ } 41,794.00$$

SON: CUARENTIUN MIL SETECIENTOS NOVENTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

3.03 SECCIÓN 3

VALOR DEL TERRENO (VT)

De acuerdo al ARTICULO II.C.24 del RNT.

$$SVU = VT \times a/3.00 \text{ (1.00 - 0.01 d)}$$

$$SVU = \text{US\$ } 248.00/\text{m}^2.$$

$$VT = 117.50 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 248.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 29,140.00$$

VALOR TOTAL DE LA SECCIÓN (VTS)

$$VTS = VT + VAC$$

$$VTS = \text{US\$ } 29,140.00 + \text{US\$ } 12,688.00$$

$$VTS = \text{US\$ } 41,828.00$$

SON: CUARENTIUN MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

3.04 VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

SECCIÓN 4 (Retiro Frontal)

Teniendo en cuenta los valores de mercado de la zona donde se ubica el predio, su acceso a vías principales, zonificación, consolidación del entorno, infraestructura de servicios y equipamiento urbano, a la fecha se asigna como Valor Comercial Unitario US\$ 350.00/m².

$$VT = 30.00 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 350.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 10,500.00$$

SON: DIEZ MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

SECCIÓN 5 (Pasadizo Común)

$$VT = 78.75 \text{ m}^2. \times \text{US\$ } 350.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 27,562.50$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 27,563.00$$

$$VT = \text{US\$ } 27,563.00$$

SON: VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SESENTITRES Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

4.00 RESUMEN

El valor comercial de cada una de las Secciones asciende a:

SECCIÓN 1	:	US\$ 41,843.00
SECCIÓN 2	:	US\$ 41,794.00
SECCIÓN 3	:	US\$ 41,828.00

5.00 PARTICIÓN

5.01 PORCENTAJE DE INCIDENCIA DE LOS VALORES

SECCIÓN 1	US\$ 41,843.00	33.35 %
SECCIÓN 2	US\$ 41,794.00	33.31 %
SECCIÓN 3	<u>US\$ 41,828.00</u>	<u>33.34 %</u>
	US\$ 125,465.00	100.00 %

5.02 PARTICIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS EN RAZÓN AL MANDATO JUDICIAL

SECCIÓN 1	33.35 %	(+ 0.02 %)	- US\$ 25.09	33.33 %	US\$ 41,818.00
SECCIÓN 2	33.31 %	(- 0.02 %)	+US\$ 25.09	33.33 %	US\$ 41,819.00
SECCIÓN 3	33.34 %	(+ 0.01 %)	- US\$ 12.54	33.33 %	US\$ 41,815.00

5.03 COMPENSACIÓN ECONÓMICA

Los propietarios de la SECCIÓN 1 tienen en demasía (+ 0.02%), por lo que pagaran a los propietarios de la SECCIÓN 2 para compensar la diferencia (- 0.02%): US\$ 25.00 (valor redondeado).

T.C: US\$ 1.00 = S/. 2.90

US\$ 25.00 x 2.90 = S/. 72.50

5.04 CONCLUSIONES

La propiedad materia de litis es factible de división, no en partes iguales sino en partes de igual valor (33.33%), tal como se propone en el presente Informe Pericial.

6.00 ANEXOS

Lima, XX de Enero de XXXX

.....
ING.
PERITO JUDICIAL
REPEJ N°

20. PERICIA DE OPINION TECNICA

20.1. VALORACION DE DAÑOS

a. Evaluación.

- Análisis de la documentación técnica legal.
- Inspección ocular para las verificaciones correspondientes y la constatación de las características técnicas y daños.

b. Valoración.

Determinación del valor de los daños sufridos por una persona, en sus bienes o derechos.

21. MODELOS DE ESCRITOS.

Pericias Civiles

MODELO 1	FACILIDADES PARA LECTURA DE EXPEDIENTE.
MODELO 2	ACEPTACIÓN DE CARGO.
MODELO 3	PROPUESTA DE HONORARIOS PROFESIONALES.
MODELO 4	SOLICITUD PARA QUE SE FIJEN HONORARIOS PROFESIONALES.
MODELO 5	CONSIGNACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES.
MODELO 6	RECONSIDERACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES.
MODELO 7	REHUSAR EL CARGO DE PERITO.
MODELO 8	RECURSO DE QUEJA.
MODELO 9	FACILIDADES PARA CUMPLIR MANDATO JUDICIAL.
MODELO 10	ENTREGA DE DICTAMEN PERICIAL.
MODELO 11	SOLICITUD DE HONORARIOS PROFESIONALES.

MODELO 1

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA :

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra respetuosamente digo:

Que, habiendo tomado conocimiento de mi nombramiento como perito, a través del oficio N°- REPEJ-CSJL/J del dd/mm/año, del Jefe del Registro de Peritos Judiciales, me he apersonado en oportunidades al Juzgado, conjuntamente con el Ing., perito también del proceso, no habiendo podido tener acceso al expediente, por diversas razones.

Considerando esta limitación, hasta la fecha no he podido cumplir con la juramentación del cargo y propuesta de honorarios respectiva; razón por la cual, solicito a usted que disponga lo conveniente para que se nos otorgue las facilidades necesarias, para poder cumplir con el encargo conferido por su Despacho.

POR TANTO:

Señor Juez, sírvase acceder a lo solicitado y proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 2

EXPEDIENTE : N°

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : ACEPTACIÓN Y JURAMENTACIÓN DEL CARGO DE PERITO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, con D.N.I. N°, con Registro del Colegio de Ingenieros del Perú N°, con Registro de Perito Judicial N° 01-06-.....-02, con domicilio legal en, teléfonos N°S y, a usted, respetuosamente digo:

Que, habiendo sido designado como perito, en los seguidos por, contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 269° del Código Procesal Civil acepto el cargo y declaro bajo juramento actuar con veracidad.

POR TANTO:

Señor Juez, sírvase proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

1) RECOMENDACIÓN.- Verificar en el CIP estar hábil en el ejercicio profesional

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 269.- Aceptación del cargo.-

Dentro del tercer día de nombrado, el perito acepta el cargo mediante escrito hecho bajo juramento o promesa de actuar con veracidad. Si no lo hace, se tendrá por rehusado el nombramiento y se procederá a nombrar otro perito.

Artículo 128.- Admisibilidad y Procedencia.-

El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma o éste se cumple defectuosamente. Declara su improcedencia si la omisión o defecto es de un requisito de fondo.

Artículo IX.- Principios de Vinculación y de Formalidad.-

Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario.

Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada.

EXPEDIENTE: -----

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE

Lima, veintitrés de octubre del

Dos mil Tres.-

AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO:

PRIMERO: Que, las normas procesales son de estricto cumplimiento de conformidad con lo establecido en el artículo IX del Código Procesal Civil; SEGUNDO: Que, conforme se advierte del escrito precedente el recurrente no cumple con adjuntar copia simple del documento nacional de identidad; por ello y de conformidad con lo establecido en el artículo 128 del cuerpo legal en mención se resuelve declarar: INADMISIBLE el escrito precedente, concediéndole al recurrente el término de tres días de notificado, bajo apercibimiento de ser rechazado.

MODELO 3

EXPEDIENTE : N°

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : PROPUESTA DE HONORARIOS PROFESIONALES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, en cumplimiento de las disposiciones vigentes, presento mi propuesta de honorarios profesionales para efectuar el Dictamen Pericial referido a, por un monto de Nuevos Soles (S/.....), cuyo sustento se detalla en anexo adjunto:

POR TANTO:

Solicito se sirva aprobarlos conforme lo establece el artículo 271° y Décimo Carta Disposición Complementaria del Código Procesal Civil, artículo 279° del T.U.O. de la ley Orgánica del Poder Judicial y acápite III-3 del Manual de Procedimientos del Registro de Peritos Judiciales, aprobado por Resolución Administrativa N° 265-1999-P-CSJLI-PJ del 02-06-99.

OTROSÍ DIGO:

Que, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Peritos Judiciales aprobado por Resolución Administrativa N° 351-98-SE-TP-CME-PJ del 25.08.1998, se sirva ordenar a quien corresponda se efectúe previamente el depósito judicial a nombre del Juzgado del íntegro de los honorarios fijados conforme lo establece también la Resolución Administrativa N° 011-SE-TP-CME-PJ del 06.01.2000; así como, que se consigne por separado el monto correspondiente a cada perito. Sírvase señor Juez proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

Se adjunta: Arancel de Honorarios Profesionales del CIP.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 271° - HONORARIO .- El Juez fijará el honorario de los peritos. Está obligada al pago la parte que ofrece la prueba. Cuando es ordenada de oficio, el honorario será pagado proporcionalmente por las partes.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

DISPOSICIONES FINALES

Décimo Cuarta.- Cada dos años los Colegios de Abogados, de Ingenieros, de Contadores, de Médicos y los demás cuyos profesionales puedan realizar pericias, aprueban y publican en el diario "El Peruano", "Normas Orientadoras de Honorarios Profesionales", que serán de obligatoria observancia por los Jueces para la determinación de los honorarios profesionales. En defecto de actualización, los Jueces aplican los índices de precios al consumidor.

T.U.O. DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL

Artículo 279°.- Los honorarios de los peritos, en los peritajes pedidos por las partes, se fijan y pagan con arreglo a las disposiciones procesales pertinentes. Quienes solicitan una pericia deben consignar previamente los honorarios correspondientes, conforme al arancel vigente.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO DE PERITOS JUDICIALES – RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 265-1999-P-CSJLI/PJ

Acápito III-3.- Recibida la notificación de nombramiento, cada perito presentará el escrito de aceptación y juramentación al cargo dentro del tercer día, conforme a lo dispuesto por el artículo 269° del Código Procesal Civil o el artículo 160° del Código de Procedimientos Penales, proponiendo de ser el caso, sus honorarios con la sustentación respectiva, sometiéndose a la decisión jurisdiccional respecto a la regulación de aquellos.

REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES – RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 351-98-SE-TP-CME-PJ DEL 25-08-1998

Artículo 24.- Los Magistrados dispondrán que los obligados al pago de los honorarios por el servicio de peritajes judiciales, previo a la prestación del servicio, efectúen el Depósito Judicial del importe fijado, salvo lo previsto en el artículo 182° del Código Procesal Civil.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO DE PERITOS JUDICIALES – RESOLUCIÓN

ADMINISTRATIVA N° 011-SE-TP-CME-PJ.

PROCEDIMIENTO: NOMBRAMIENTO, DESIGNACIÓN Y PAGO DE HONORARIOS DE PERITOS JUDICIALES.

Numeral VI D: Partes.- Consignan el íntegro de los honorarios establecidos por el Magistrado en forma de Depósito Judicial en el Banco de la Nación.

PROPUESTA DE HONORARIOS PROFESIONALES

1. LABORES A REALIZAR

- Lectura y revisión de la documentación relacionada con el proceso.
- Acopio de información: Municipalidad Distrital de y Oficina Registral de Lima y Callao y otros.
- Investigación sobre la antigüedad del inmueble y análisis de los factores de depreciación del mismo.
- Inspección ocular al inmueble, trabajo de campo y registro Fotográfico.
- Estudio del mercado inmobiliario de la zona.
- Análisis de los valores unitarios de la edificación, en función a sus características.
- Elaboración de dictamen: análisis, cálculos y redacción del informe pericial.
- Presentación y sustentación del dictamen.

2. SUSTENTO DE HONORARIOS PROFESIONALES PROPUESTOS

Considerando que según la información consignada en la Ficha Registral del inmueble N°, el área del terreno es de m² y el área construida de m², se puede estimar a priori, que el valor del inmueble ascendería US\$ (S/.....); por lo que aplicando la Escala de Honorarios Profesionales, aprobada por el Colegio de Ingenieros del Perú, cuya copia se adjunta, resulta que el Honorario Profesional asciende a un equivalente de URP.

..... MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/.....)

(Monto que incluye impuestos de ley y contribuciones al REPEJ)

Monto Bruto : S/.

Impuestos

Impuesto a la Renta (10%) :

Impuesto de Solidaridad (2%) :

TOTAL DE DESCUENTOS : S/.....

SUB TOTAL S/.....

Contribuciones

Contribución al REPEJ (8%) :

MONTO NETO A RECIBIR : S/.....

FECHA : de del 2003

MODELO 4

EXPEDIENTE : N°

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : PERITO SOLICITA SE FIJEN HONORARIOS PROFESIONALES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, habiendo sido designado por su Despacho como perito, en el proceso que se sigue entre y, me apersono a efecto de manifestarle que de la revisión efectuada al expediente, he tomado conocimiento que no obstante que el suscrito aceptó el cargo encomendado, con fecha dd/mm/aa, según consta en la copia que adjunto, así como propuso sus honorarios profesionales con el sustento respectivo, su Despacho no ha tenido a bien fijar los honorarios por el trabajo encomendado, conforme lo establece el artículo 271° del Código Procesal Civil.

POR TANTO:

Señor Juez, recurro a su Despacho, para solicitarle que se sirva fijar mis honorarios y de esta manera proseguir con lo establecido en el Manual de Procedimientos del Registro de Peritos, aprobado por la Resolución Administrativa N° 011-SE-TP-CME-PJ Administrativa N° 265-1999-P-CSJLI/PJ del 02-JUN.99.

Sírvase señor Juez proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 5

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITO SOLICITA CONSIGNACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, con fecha se emitió la Resolución N° de dd/mm/aa, que fija los honorarios profesionales de los peritos en S/. y ordena sean consignados dentro del día.

Que, con fecha dd/mm/aa, se emitió la Resolución N°, notificando a los demandados que cumplan con pagar los honorarios profesionales de los peritos.

Dado, que hasta la fecha y a pesar de los sucesivos mandatos del Juzgado, no se ha consignado el monto de los honorarios profesionales fijados, recurro a su Despacho a fin de solicitarle tomar las medidas convenientes, toda vez que tenemos listo para entregar el dictamen pericial, tan pronto se nos comunique que se efectuó la consignación judicial respectiva.

POR TANTO:

Señor Juez, sírvase proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 5 A

EXPEDIENTE : N°

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : PERITO SOLICITA CONSIGNACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, luego se aceptar y juramentar el cargo, así como presentado nuestra propuesta de honorarios profesionales, hemos procedido a elaborar el Dictamen Pericial solicitado, el mismo que hemos concluido.

POR TANTO:

Señor Juez, solicitamos que previo a todo trámite, se sirva requerir a quien corresponda para que, bajo apercibimiento, consigne a nombre del Juzgado el íntegro de los honorarios profesionales fijados, de acuerdo a disposiciones vigentes.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 6

EXPEDIENTE : N°

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : PERITO SOLICITA RECONSIDERACIÓN A HONORARIOS PROFESIONALES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, habiendo recepcionado y tomado conocimiento de la Resolución N°.... del dd/mm/aa emitida por su Despacho, en la que se fijan mis honorarios profesionales en la suma de NUEVOS SOLES (\$/.....), me permito solicitar que tenga a bien reconsiderar dicho monto por los argumentos siguientes:

- Conforme a la Escala de Honorarios Profesionales Referenciales de los Ingenieros Peritos, cuya copia se adjunta, aprobada por el Consejo Nacional del Colegio de Ingenieros del Perú, el monto para una pericia mínima equivale a 2.5 URP, es decir S/. 775.00; la cual no es precisamente la labor encomendada a los peritos del presente proceso y motivó que el monto de mi propuesta de honorarios, ascienda a S/.....

- Cabe agregar, que esta propuesta responde básicamente a que el inmueble se encuentra construido sobre un área de terreno dem², comprendiendo edificaciones independientes de y plantas, además de equipos e instalaciones subterráneas, cuyo costo de las edificaciones y terreno se estimó en US\$, por lo que aplicando la tabla antes indicada se determinó el monto presentado en la propuesta de honorarios profesionales; sin embargo, el monto fijado por el Juzgado no guarda relación con la complejidad del trabajo a realizar, que demandará importante inversión de tiempo y de recursos para la emisión del Dictamen Pericial correspondiente.

POR TANTO:

Señor Juez, solicito que tenga a bien reconsiderar el monto de mis honorarios conforme a lo antes expuesto, de tal forma que responda a un justo valor por la responsabilidad del trabajo a realizar.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 7

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITO SOLICITA SER REHUSADO DEL CARGO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Con fecha dd/mm/aa presenté mi propuesta de honorarios profesionales por la suma de S/.....

Con fecha dd/mm/aa recepcioné la Resolución N° de fecha dd/mm/aa, en la que se fijó la
suma de los honorarios profesionales en S/.....

Con fecha dd/mm/aa, solicité reconsideración del monto fijado por el Juzgado, habiendo sido
declarada improcedente a través de la Resolución N° del dd/mm/aa.

Al respecto, debo manifestar que el monto fijado por el Juzgado no permitirá cubrir los gastos y
retribución por el trabajo a realizar, que garantizarán efectuar la pericia con la calidad y
minuciosidad necesaria.

POR TANTO:

Señor Juez, solicito se sirva rehusarme en el cargo para el cual fui nombrado.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

MODELO 8

Lima, de del 2003

SEÑOR JEFE DE LA OFICINA Distrital
DE CONTRL DE LA MAGISTRATURA
LIMA.-

Ref. : Queja contra Juez de Juzgado Civil de Lima

NOMBRE, identificado con DNI y domicilio en y NOMBRE, identificado con DNI y domicilio en, con el debido respeto nos presentamos y decimos:

Primero : Los suscritos somos ingenieros y peritos judiciales, nombrados por el Juzgado Civil de Lima, en el expediente N° -, en los seguidos por contra, sobre OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO.

Segundo : Luego de ser nombrados cumplimos con lo indicado en el Manual de Procedimientos del REPEJ para realizar la pericia, de acuerdo al siguiente cronograma:

- Luego de juramentar y presentar la propuesta de honorarios ascendente a S/., el Juzgado fijó el monto de S/., según Resolución N° del dd/mm/aa.
- El dd/mm/aa se solicitó reconsideración de los honorarios, debido a que el monto no llegaba al monto de la pericia mínima, de acuerdo al cuadro de honorarios referenciales del Colegio de Ingenieros.
- Con Resolución N° del dd/mm/aa, el Juzgado no aceptó la reconsideración.
- Con fecha dd/mm/aa, los suscritos solicitamos se nos subrogue en el cargo debido a que no estábamos de acuerdo con el monto de los honorarios, que atentaba contra nuestra economía; y que de acuerdo al Manual de Procedimientos REPEJ podíamos hacerlo.
- Sin embargo, con Resolución N°..... del dd/mm/aa, nos indica que tampoco es procedente legalmente, la solicitud de nuestra subrogación.

Tercero : Los peritos suscritos, realizamos pericias gratuitas en casos que lo ameriten, en este caso creemos que no lo amerita, y por lo tanto la pericia no la vamos a realizar casi gratuitamente como lo hemos indicado al Juzgado. Sin embargo, mediante Acto Arbitrario y contrario a la Ley, el Juez del Juzgado Civil de Lima, pretende que realicemos una pericia que va en contra nuestra economía.

Cuarto : La Constitución Política del Estado garantiza en todo momento que el trabajo es remunerado, por ende no se puede obligarnos a realizar una labor que merma nuestra economía.

POR TANTO:

Debido a que el Juzgado hace caso omiso a lo planteado y no entrando los peritos otro medio para llegar al Juez, es que solicitamos que por su intermedio se realicen las investigaciones necesarias y se sancione al quejado.

Lima, de del 2003

ING.
CIP N°

ING.
CIP N°

MODELO 9

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITOS REQUIEREN APOYO POLICIAL PARA CUMPLIMIENTO DEL MANDATO JUDICIAL

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DE LOS PERITOS, Ingenieros, peritos del proceso en los seguidos por contra, respetuosamente decimos:

Que, con fecha dd/mm/aa, nos constituimos en el inmueble materia de la tasación, ubicado en, a fin de cumplir con la labor encomendada por el Juzgado, no habiendo podido realizar la inspección ocular respectiva, ya que no se nos permitió el ingreso al inmueble.

POR TANTO:

Señor Juez, solicitamos se sirva oficiar a la Comisaría del Sector, para que nos brinde el apoyo necesario para el ingreso al inmueble y el logro de nuestro cometido.

Lima, de del 2003

ING.
CIP N°

ING.
CIP N°

MODELO 9 A

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITOS SOLICITAN REQUERIMIENTO DEL EMPLAZADO A FIN QUE ORTORGUE
FACILIDADES PARA CUMPLIMIENTO DEL MANDATO JUDICIAL.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DE LOS PERITOS, Ingenieros, peritos del proceso en los seguidos por contra
....., respetuosamente decimos:

Que, con fecha dd/mm/aa, nos constituimos en el inmueble embargado, a fin de realizar la inspección al mismo, de acuerdo al encargo del Juzgado; para lo cual nos constituimos con el apoyo policial otorgado por el Juzgado, conforme lo acreditamos con la copia de la constancia policial que adjuntamos, en la que se dejó evidencia que no se nos permitió el ingreso al referido inmueble.

POR TANTO:

Señor Juez, solicitamos se sirva requerir al demandado, bajo apercibimiento de los apremios que la ley le confiere, a fin de cumplir con el mandato.

Lima, de del 2003

ING.
CIP N°

ING.
CIP N°

MODELO 10

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITOS ENTREGAN DICTAMEN JUDICIAL.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DE LOS PERITOS, Ingenieros, peritos del proceso en los seguidos por contra
....., respetuosamente decimos:

Que, dando cumplimiento a su mandato, elevamos a su Despacho el Dictamen Pericial
relacionado con la Tasación Comercial del inmueble ubicado en N°, distrito de
....., provincia y departamento de Lima.

POR TANTO:

A usted Señor Juez, se le solicita dar por cumplido su mandato y proveer de acuerdo a Ley.

Lima, de del 2003

ING.

CIP N°

ING.

CIP N°

MODELO 11

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITO SOLICITA ENDOSO Y ENTREGA DE CERTIFICADO DE CONSIGNACIÓN JUDICIAL.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra, respetuosamente digo:

Que, habiendo cumplido los peritos del proceso con presentar el Dictamen Pericial el dd/mm/aa y vencido el plazo desde que se pusiera dicho dictamen en conocimiento de las partes, según la Resolución N° del dd/mm/aa, sin que se haya formulado observación alguna; recurro a su Despacho para que en consideración al tiempo transcurrido se sirva dar por cumplido el mandato y ordenar se me endose y entregue el Depósito Judicial respectivo, como pago de los Honorarios Profesionales por el trabajo efectuado.

POR TANTO:

A usted Señor Juez, solicito acceder a lo solicitado y proveer conforme a Ley.

Lima, de del 2003

ING.
CIP N°

MODELO 11 A

EXPEDIENTE : N°
ESPEC. LEGAL :
SUMILLA : PERITO SOLICITA DAR TERMINO A PLAZO CONCEDIDO PARA FORMULAR
OBSERVACIONES.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

NOMBRE DEL PERITO, Ingeniero, perito del proceso en los seguidos por contra,
respetuosamente digo:

Que, los peritos con fecha dd/mm/aa cumplimos con presentar el Dictamen Pericial solicitado.

Que, mediante Resolución N° del dd/mm/aa, se corrió traslado a las partes el Dictamen
Pericial por el término de tres días; plazo que a la fecha se ha vencido en exceso.

POR TANTO:

A usted Señor Juez, se le solicita dar termino al plazo concedido mediante la Resolución antes
indicada.

OTROSI DIGO:

Solicito disponer el endose y entrega del Depósito Judicial respectivo, como pago de los
Honorarios Profesionales por el trabajo efectuado.

Lima, de del 2003

ING.
CIP N°

EXPEDIENTE : N° 11555-97

ESPEC. LEGAL :

SUMILLA : DESARCHIVAMIENTO COBRANZA DE HONORARIOS PROFESIONALES DE LOS PERITOS.

SEÑOR JEFE DEL DEPÓSITO TRANSITORIO DE LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA

....., en nombre propio y en el de, en los autos, seguidos por contra y sobre, a Usted con el debido respeto me presento y digo:

Que, solicito se me conceda el desarchivamiento de los presentes actuados, el mismo que se encuentra ubicado en:

ANAQUEL :
FILA :
COLUMNA :
GRUPO :

OTROSI DIGO:

Que, requiero el desarchivamiento a fin de efectuar la cobranza de los Honorarios Profesionales de la pericia realizada.

OTROSI DIGO:

Que, adjunto a la presente el Arancel Judicial por concepto de desarchivamiento y copia de mi D.N.I.

POR TANTO:

A Usted Señor Jefe, pido se sirva admitir el presente y proveer conforme a Ley.

Lima, de del 2003