

ASEMCA

**PROCEDIMIENTOS VALUATORIOS
PARA LA DETERMINACION DEL
IMPUESTO PREDIAL**

EXPOSITOR

MG. ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS

VALUACION DE PREDIOS URBANOS

1. MARCO INSTITUCIONAL DE REFERENCIA

- REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 - REGISTROS DE PREDIOS
- MUNICIPIOS
- NOTARIAS
- MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO/ DIRECCION NACIONAL DE CONSTRUCCION- OFICINA DE VALUACIONES
- CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERU

MARCO INSTITUCIONAL DE REFERENCIA

- **CORTES SUPERIORES DE JUSTICIA**
 - **JUZGADOS: CIVILES, PENALES, DE PAZ Y OTROS**
 - **REGISTRO DE PERITOS JUDICIALES (REPEJ)**
- **SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS (S. B. S)**
- **ENTIDADES FINANCIERAS Y BANCARIAS**
- **COLEGIOS PROFESIONALES**
- **OTROS**

2. NORMATIVIDAD EXISTENTE

- **NUEVA LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL**
Decreto Legislativo N° 767; 03-02-1992.
- **CODIGO CIVIL PERUANO**
Decreto Legislativo N° 295, 24-07-1984
- **CODIGO PROCESAL CIVIL**
Decreto Legislativo N° 768, 29-02-1992.
- **REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU**
R. M. N° 172 – 2016 - VIVIENDA, 19-07-2016
- **MODIFICATORIA DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU**
R. M. N° 424 – 2017 - VIVIENDA, 02-11-2017
- **MODIFICATORIA DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERU**
R. M. N° 124 – 2020 - VIVIENDA, 25-06-2020

-

NORMATIVIDAD EXISTENTE

- **LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL**
Decreto Legislativo N° 776, 30-12-1993
- **MODIFICATORIA DEL D.L. 776**
Decreto Legislativo N° 952, 02-02-2004
- **TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL**
Decreto Supremo N° 156-2004-MEF, 11-11-2004

NORMATIVIDAD EXISTENTE

- **LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN.**

LEY N° 27157, 20-07-1999

- **REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157**

D. S. N° 008-2000-MTC, 17-02-2000

- **TUO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157**

D. S. N° 035-2006-VIVIENDA, 8-11-2006

- **TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**

D. S. N° 011-2019-VIVIENDA, 9-03-2019

Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

- **CODIGO ETICA DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES**

**EL IMPUESTO PREDIAL
TUO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL
DS 156-2004-MEF**

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 3°.- Las Municipalidades perciben ingresos tributarios por las siguientes fuentes:

- a) Los impuestos municipales creados y regulados por las disposiciones del Título II.
- b) Las contribuciones y tasas que determinen los Concejos Municipales, en el marco de los límites establecidos por el Título III.
- c) Los impuestos nacionales creados a favor de las municipalidades y recaudados por el Gobierno Central, conforme a las normas establecidas en el Título IV.
- d) Los contemplados en las normas que rigen el Fondo de Compensación Municipal.

TITULO II

DE LOS IMPUESTOS MUNICIPALES

Artículo 5°.- Los impuestos municipales son los tributos mencionados por el presente Título a favor de los Gobiernos Locales, cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa de la Municipalidad al contribuyente. La recaudación y fiscalización de su cumplimiento corresponde a los Gobiernos Locales.

Artículo 6°.- Los impuestos municipales son, exclusivamente, los siguientes:

- a) Impuesto Predial.
- b) Impuesto de Alcabala.
- c) Impuesto al Patrimonio Vehicular(*)
- d) Impuesto a las apuestas.
- e) Impuesto a los juegos.
- f) Impuesto a los Espectáculos Públicos no Deportivos (*)

(*) Incisos sustituidos por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 952

Artículo 7°.- Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a, b y c del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aún cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.

CAPITULO I: DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 8°.-

El impuesto predial es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos del impuesto se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua; así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio.

Artículo 9°.-

Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.

Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comunique a la respectiva Municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda.

Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigir a cualquiera de ellos el pago total.

Cuando la existencia del propietario no puede ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

BASE IMPONIBLE

Artículo 11°.-

La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicara los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigente al 31 de Diciembre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la Municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente; tomando en cuenta el valor arancelario mas próximo a un terreno de iguales características.

Artículo 13°.-

El impuesto se calcula aplicando a la base imponible la escala progresiva acumulativa siguiente:

<u>TRAMO DE AUTOAVALÚO</u>	<u>ALÍCUOTA</u>
Hasta 15 UIT	0.2 %
Mas de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Mas de 60 UIT	1.0%

Las Municipalidades están facultadas para establecer un monto mínimo a pagar por concepto del impuesto equivalente a 0.6% de la UIT vigente al 01 de Enero del año al que corresponde el impuesto.

CASO PRACTICO DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO PREDIAL
(AÑO 2020)

UIT -2020 = S/. 4, 300.00

Base Imponible = S/. 180,000.00

Hasta 15 UIT = S/. 64, 500.00 se le aplica 0.2%,
o sea: S/. 129.00

Hasta 60 UIT = S/. 115,500.00 se le aplica 0.6%,
(Resto de Base Imponible)
o sea: S/. 693.00

Impuesto Anual = S/. 822.00

REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

TITULO 1

Artículo 1.- Objeto

El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por objeto establecer criterios, métodos y procedimientos Técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es de alcance nacional y Su aplicación es obligatoria para la elaboración de Tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las Entidades y Empresas Estatales de derecho público o de derecho privado.

ARTÍCULO 3.- DEFINICIONES

3.1.1 INFORME TECNICO DE TASACION

Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble o 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.

3.1.2 PERITO TASADOR

Profesional colegiado hábil que cuenta con calificaciones, capacitaciones acreditadas y experiencia en tasaciones, compatibles con su formación profesional, que resultan necesarias para realizar de manera objetiva e imparcial, la tasación de un bien; y con inscripción vigente en el registro de peritos adscritos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento u otros registros de peritos. La condición de colegiado no es exigible en aquellos casos en que la ley no establezca su obligatoriedad para el ejercicio de la profesión.

EL PERITO VALUADOR

En nuestro país, la práctica de la Ingeniería de valuaciones es una labor técnico – legal porque esta fundada en normas y reglamentos oficiales de valuaciones; tomando en cuenta además las disposiciones del código civil y otros dispositivos legales relativos a la propiedad.

El Arquitecto o Ingeniero que ejerce la especialidad de valuaciones, requiere tener una formación y orientación multidisciplinaria con conocimiento en los siguientes aspectos:

- Especialidad en Arquitectura o Ingeniería; en lo pertinente.
- Ingeniería Económica.
- Matemáticas Financieras.

EL PERITO VALUADOR

- **Código Civil.- Especialmente en la parte de los Derechos Reales.**
- **Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.**
- **Valores Oficiales y valores del Mercado referidos a bienes inmuebles.**
- **Otras reglamentaciones del caso.**

Además de estar informado de la situación política, económica y social del entorno en el cual se desenvuelve.

3.1.3 TASACION

Es el procedimiento a través del cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA 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.

3.1.4 Tasación reglamentaria.-

Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

3.1.5 Tasación comercial.-

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

3.2.2 Área Libre.-

Superficie de terreno en la que no existen proyecciones de área techada.

3.2.4 Área Techada.-

Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos.

No forman parte del área techada, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas; y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores o terrazas.

Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

3.2.12 Depreciación.-

Disminución del valor del bien en función de su uso, estado de conservación y antigüedad.

3.2.14 Edificación.-

Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las áreas techadas, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

3.2.15 Expropiación.-

Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa, a iniciativa de los tres niveles de gobierno y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución política del Perú.
Para el presente Reglamento el justiprecio es el análisis del justo valor del bien.

3.2.16 Factores de homologación.-

Son aquellos que sirven para homogeneizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias.

Es mayor a 1 cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a tasar, caso contrario, es menor a uno (1).

3.2.16 –A Inspección ocular presencial.-

Es la acción mediante la cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA, visita el bien a tasar, a fin de verificar sus componentes y características consignados en el expediente técnico-legal.

3.2.16 –B Inspección ocular virtual.-

Es la acción mediante la cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA, hace uso de herramientas tecnológicas, informáticas y/o de telecomunicaciones con el fin de analizar los componentes y características del bien a tasar consignados en el expediente técnico-legal, realizando excepcionalmente cuando no sea factible efectuar una inspección ocular presencial por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado o por haberse declarado el estado de emergencia

3.2.17 Instalaciones fijas y permanentes.-

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

3.2.21 Obras complementarias.-

Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que forman parte del funcionamiento de la edificación principal y se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos.

3.2.25 Predio Urbano.-

Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana; y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados, sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

3.2.31 Terreno Urbano.-

Es la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes.

3.2.33 Valor Comercial.-

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

3.2.34 Valor de Realización.-

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

3.2.35 Valor de Reposición.-

Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.

3.2.36 Valor Similar Nuevo.-

Es el valor de reposición del bien sin depreciar

3.2.43 Zona urbana.-

Constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

METODOS DE VALUACIÓN

VALUACIÓN DIRECTA

Es la determinación del valor de un predio en función del valor del terreno, valor de la edificación, valor de obras complementarias y de los valores intangibles; si los hubiere. Pudiendo ser de tipo comercial o reglamentaria, aplicándose en cada caso la normatividad establecida.

VALUACION INDIRECTA

Es la determinación del valor de un predio en función de la renta que produce o que sería capaz de producir en el momento de la valuación, por comparación con predios semejantes; tomándose en cuenta la tasa o interés establecido y deduciéndose los gastos y gravámenes que lo afectan.

COMPETENCIA DEL PERITO VALUADOR

- Instituciones crediticias y financieras.
- Poder Judicial.
- Instituciones Públicas: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento /Dirección Nacional de Construcción- Oficina De Valuaciones .
- Instituciones Privadas: Cuerpo Técnico de Tasaciones, Auditorias, Oficina de Corretaje y otros.
- Valuaciones Particulares.

IMPORTANCIA DE LAS VALUACIONES

Son importantes, porque correctamente efectuadas contribuyen con el funcionamiento del sistema económico, financiero, administrativo, social y judicial del país. Son empleadas:

- Para efectos de compra – venta.
- Revalorización de activos fijos.
- Garantías de operaciones crediticias.
- En los procesos judiciales; y en otros casos.

ARTÍCULO 4.- TASACIÓN DEL PREDIO URBANO

- 4.1** Es el procedimiento para fijar el valor de todos Los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes
- 4.2** En la tasación reglamentaria se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por los dispositivos legales pertinentes.
- 4.3** En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

Artículo 5.- Informe Técnico de Tasación

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

1.0 Memoria descriptiva.

2.0 Tasación.

2.1. Valor del terreno.

2.2. Valor de edificaciones.

- a. Valor del área techada
- b. Valor de las obras complementarias
- c. Valor de Instalaciones fijas y permanentes.

2.3. Valor de bienes intangibles, según corresponda

2.4. Valor total del predio.

3.0 Anexos.

- a. Cuadro resumen de los elementos tasados, según corresponda.
- b. Registro fotográfico.

Artículo 6.- 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 posesionario.**
- 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 del terreno y área de la edificación.**
- 10. Linderos y perímetro.**
- 11. Descripción del predio.**
 - 11.1 Descripción general.**
 - 11.2 Distribución de planta.**
 - 11.3 Características técnicas de la edificación:**
 - a. Área techada.**
 - b. Obras complementarias.**
 - c. Instalaciones fijas y permanentes.**

- 11. Descripción del predio.**
 - 11.1 Descripción general.**
 - 11.2 Distribución de planta.**
 - 11.3 Características técnicas de la edificación:**
 - a. Área techada.**
 - b. Obras complementarias.**
 - c. Instalaciones fijas y permanentes.**
- 12. Antigüedad, estado de conservación y depreciación.**
- 13. Características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.**
- 14. Servidumbres.**
- 15. Gravámenes y cargas.**
- 16. Fuente y procedencia de la información.**
- 16. Observaciones.**

Artículo 8.- Ubicación del predio

8.1 Se consigna el nombre de la vía pública que da frente el predio, la numeración municipal, precisando la manzana y lote, la denominación de la urbanización, asociación, cooperativa, asentamiento humano, centro poblado, distrito, provincia y departamento, de acuerdo con los datos que figuran en el documento que acredita la titularidad, de corresponder.

8.2 De no existir certeza sobre la identificación del predio, conforme a lo señalado en el numeral anterior, el perito indica la distancia entre la esquina y el extremo más próximo del predio, siguiendo la línea de fachada, con indicación de las vías públicas de referencia; de lo contrario, indica cualquier otro dato que permita dejar constancia de la existencia y ubicación del predio.

Artículo 12.- Descripción del predio

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

12.2 En la descripción de las edificaciones, 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.

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

Artículo 13.-

Antigüedad, estado de conservación y depreciación

13.1 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.

13.2 A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador asume 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.

13.3 EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

MUY BUENO

Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

BUENO

Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

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.

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.

MUY MALO

Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

13.4 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 y 04 consignadas en el Anexo I del presente Reglamento.

En el caso de la tasación comercial, adicionalmente, se considera el criterio del perito tasador debidamente sustentado.

TASACIÓN DEL TERRENO

ARTÍCULO 18.-

Determinación del valor reglamentario y comercial

- 18.1** En la tasación reglamentaria, se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento, según correspondan, los cuales se aplican de acuerdo a la naturaleza, objeto y fines de la tasación, de conformidad a las normas vigentes.
- 18.2** En el caso de terrenos que no cuentan con el Valor Arancelario de Terreno Urbano, el perito considera el valor estimado por la municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, estima los valores que, en comparación con otros terrenos urbanos, tengan la misma zonificación y uso, similares obras de infraestructura urbana, nivel socioeconómico y se encuentran ubicados en lugares próximos al terreno materia de tasación.

18.3 En la tasación comercial, se toma como base el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.

18.4 En el caso de la tasación comercial de terrenos propiedad del estado destinados a proyectos inmobiliarios con fines de vivienda social se debe considerar, además de las limitaciones establecidas en los parámetros urbanísticos y/o zonificación, las limitaciones en el uso del terreno consideradas en el proyecto de vivienda social, debidamente sustentado por el perito.

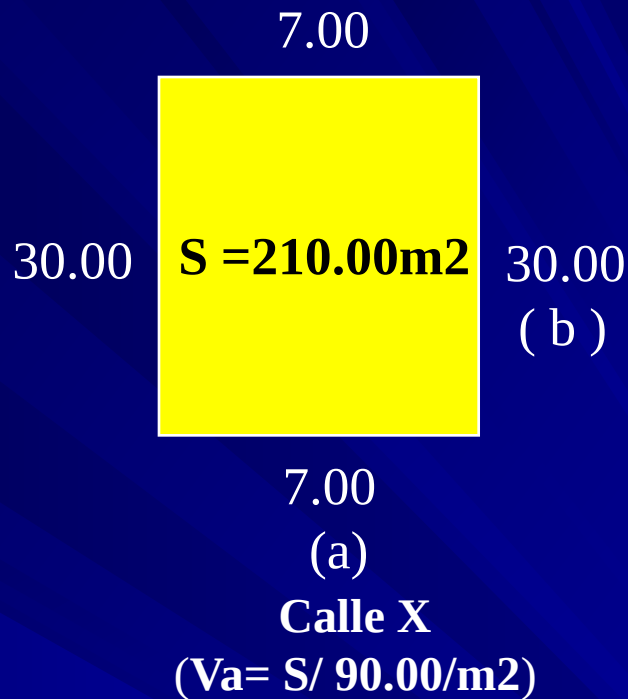
Artículo 19.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública

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

- 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, 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, este último se multiplica por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, sumándose el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.**

EJEMPLO 1:

TERRENO CON UN SOLO FRENTE A VIA PÚBLICA



PRIMER PASO:

Tenemos que:

$$a = 7.00 \text{ m}; \quad a^2 = 49.00 \text{ m}^2; \quad 3a^2 = 147.00 \text{ m}^2 < S$$

SEGUNDO PASO:

Entonces:

$$V_T = 147.00\text{m}^2 \times s/. \ 90.00/\text{m}^2 + 63.00 \text{ m}^2 \times S/.90.00/ \text{ m}^2 \times 0.5$$

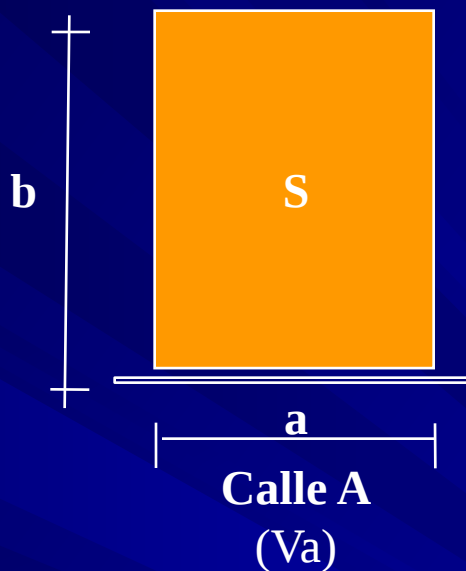
$$V_T = S/ \ 13,230.00 + S/ \ 2,835.00$$

$$V_T = S/ \ 16,065.00$$

EJEMPLO 1-A:

DEDUCCIÓN DE UNA FÓRMULA GENERAL

Sea un terreno urbano que tenga un sólo frente a vía pública, con las siguientes características:



a	= frente
b	= longitud
S	= area total
S	= a x b
Va	= Valor arancelario Urbano
VT	= Valor total del terreno

De acuerdo al artículo 19 se plantea:

PRIMER PASO:

El área es menor o igual que el triple cuadrado del frente, es decir:

$$S \leq 3a^2$$

Entonces:

$$VT = Va \times S$$

SEGUNDO PASO:

El área es mayor que el triple cuadrado del frente.
Resulta:

$$S > 3a^2 \quad \text{Dif.} = (S - 3a^2)$$

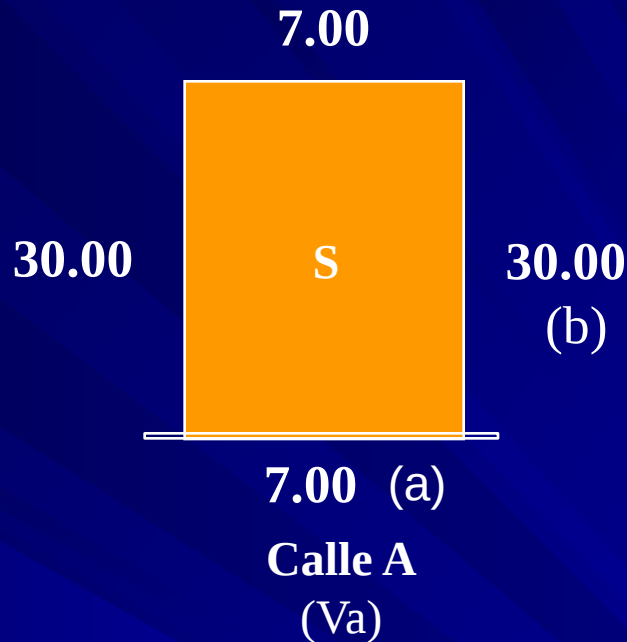
$$VT = 3a^2 \times Va + 0.5 Va (S - 3a^2)$$

Efectuando y sacando factor común $0.5 Va$:

$$VT = 0.5 Va (S + 3a^2)$$

EJEMPLO 2:

APLICACIÓN DE FÓRMULA DEDUCIDA



$$a = 7.00 \text{ m}$$

$$b = 30.00 \text{ m}$$

$$S = 210.00 \text{ m}^2$$

$$Va = S/. 90.00/\text{m}^2$$

$$a = 7.00 \text{ m}; \quad a^2 = 49.00 \text{ m}^2; \quad 3a^2 = 147.00 \text{ m}^2$$

$$S > 3a^2$$

$$VT = 0.5 \times S/. 90.00/ \text{m}^2 (210.00 \text{ m}^2 + 147.00 \text{ m}^2)$$

$$VT = 45 (357)$$

$$VT = S/. 16,065.00$$

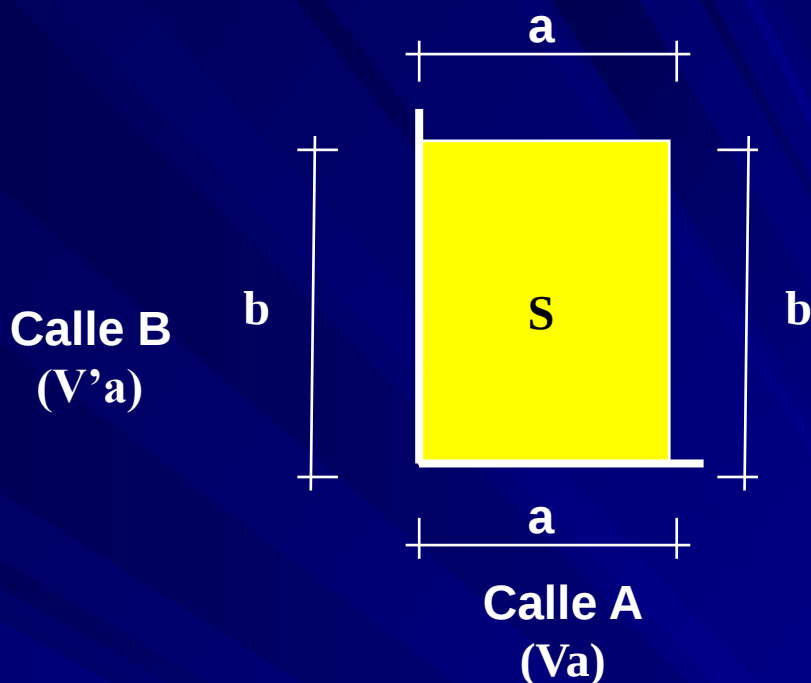
Artículo 20.-

Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública

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

- 1. El área total del terreno se divide en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procede con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo precedente, sumándose luego los resultados parciales.**
- 2. Si considera 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.**

PROCEDIMIENTO TEORICO



Área del Terreno

$$S = a \times b$$

Valores Arancelarios

Para calle A : V_a

Para calle B : $V' a$

PRIMER PASO : Repartimiento Proporcional

$$\text{Para calle A} : \frac{a}{a+b} = \frac{S'}{S} ; S' = a \times \frac{S}{a+b}$$

(Prorrata del área del terreno correspondiente al lado “a”)

$$\text{Para calle B} : \frac{b}{a+b} = \frac{S''}{S} ; S'' = b \times \frac{S}{a+b}$$

(Prorrata del área del terreno correspondiente al lado “b”)

SEGUNDO PASO:

Valorización de áreas prorrateadas

TERCER PASO:

Valorización del terreno considerando como frente la calle A

CUARTO PASO:

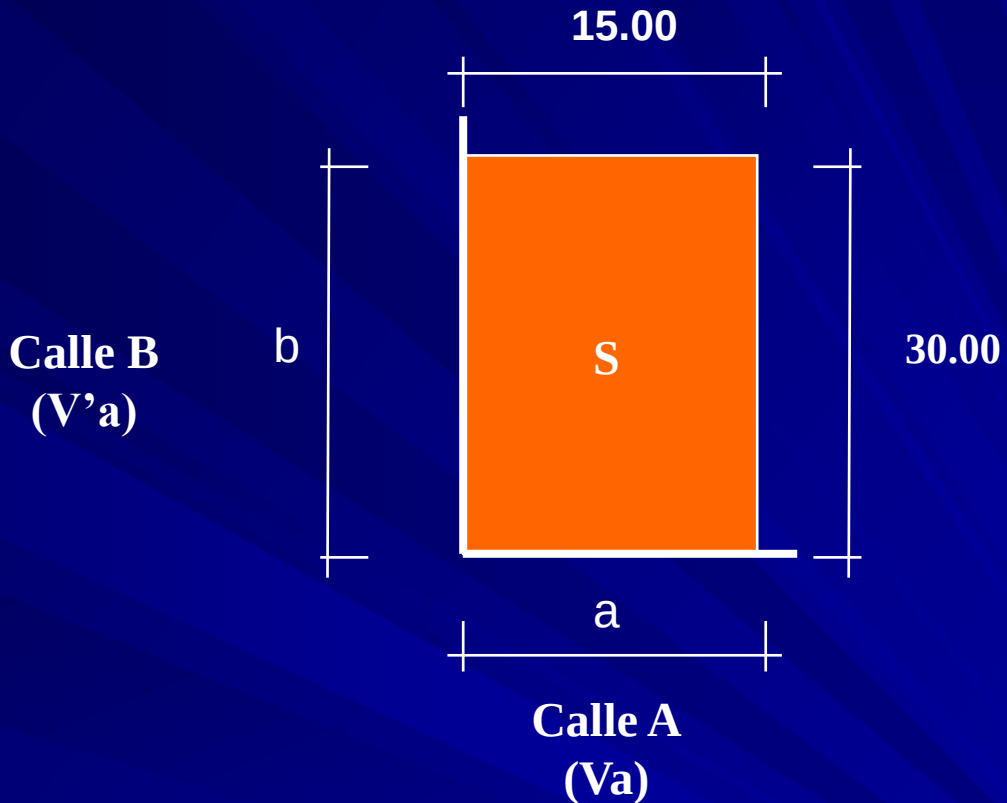
Valorización del terreno considerando como frente la calle B

QUINTO PASO:

Comparación de valores encontrados

EJEMPLO 3:

TERRENO EN ESQUINA CON DOS FRENTES A LAS CALLES A y B



Área del Terreno (S) :

$$S = 15.00\text{m} \times 30.00\text{m}$$

$$S = 450.00 \text{ m}^2$$

Valores Arancelarios

$$\text{Calle A} : \quad V_a = S/. 50.00/\text{m}^2$$

$$\text{Calle B} : \quad V'_a = S/. 35.00/\text{m}^2$$

Primer Paso: Repartimiento Proporcional

$$S = 450.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Calle A} = \frac{450.00 \text{ m}^2 \times 15.00}{30 + 15} = 150.00 \text{ m}^2 (S')$$

$$\text{Calle B} = \frac{450.00 \text{ m}^2 \times 30.00}{30 + 15} = 300.00 \text{ m}^2 (S'')$$

Segundo Paso: Valorización de áreas prorrateadas del terreno

$$\text{Calle A: Frente} = 15.00 \text{ m} \quad S' < 3a^2$$

$$VT-S' = 150.00 \text{ m}^2 \times S/.50.00/\text{m}^2$$

$$VT-S' = S/. 7,500.00$$

$$\text{Calle B: Frente} = 30.00 \text{ m} \quad S'' < 3b^2$$

$$VT-S'' = 300.00 \text{ m}^2 \times S/.35.00/\text{m}^2$$

$$VT-S'' = S/.10,500.00$$

$$VT = S/.18,000.00$$

Tercer Paso: Valorización del terreno considerando como frente el lado "a"

Calle A : $S < 3a^2$

$$V'T = 450.00M^2 \times S/. 50.00/M^2$$

$$V'T = S/. 22,500.00$$

Cuarto Paso: Valorización del terreno considerando como frente el lado "b"

Calle B : $S < 3b^2$

$$V''T = 450.00M^2 \times S/. 35.00/M^2$$

$$V''T = S/. 15,750.00$$

Quinto Paso: Comparación de valores encontrados
Entonces el valor definitivo será:

$$V'T = S/. 22,500.00$$

Artículo 21.-

Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando el valor del área del dominio exclusivo y 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 Arancelario Urbano” (SVAU), el que se determina de la siguiente manera:

$$\text{SVAU} = \text{VATU} \times \frac{a}{3.00} (1.00 - 0.01 d)$$

Donde:

SVAU = Supuesto Valor Arancelario Urbano de la vía de dominio privado.

Si el SVAU resulta menor de 0.5 VATU se descarta, considerándose como mínimo 0.5 VATU

VATU = Valor Arancelario de terreno urbano desde la que se accede a la vía de dominio privado.

a = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros con aproximación al centésimo, medida en el lindero de ésta con la vía pública.

Si la relación $a/3.00$ resulta mayor de 1.0 se asume una unidad (1.0) como valor de la misma.

d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación, expresado en metros con aproximación al centésimo, 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.

Ejemplo 4:

Terreno con frente a un Pasadizo Común

CONSIDERACIONES PREVIAS:

$$\text{SVAU} = \text{VA TU} \times \frac{a}{3.00} (1.00 - 0.01 d)$$

SVAU = Supuesto valor arancelario urbano de la vía de dominio privado.

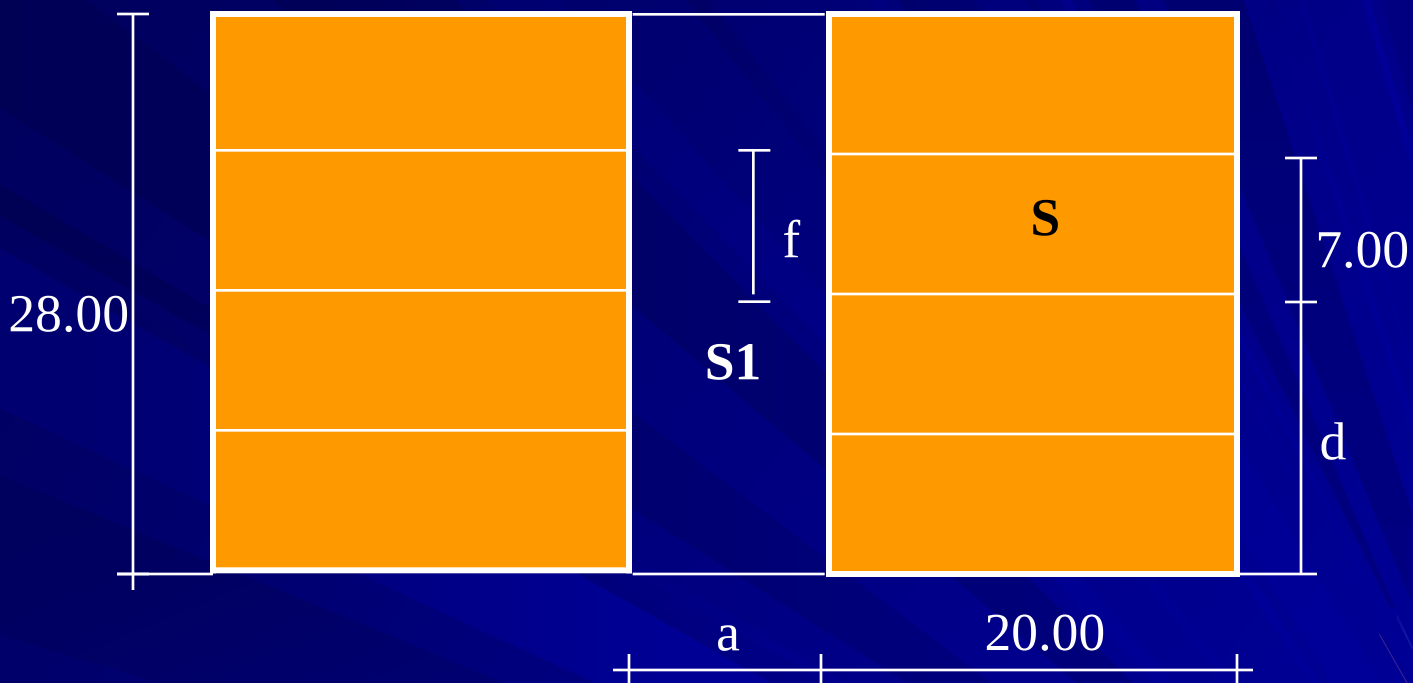
VATU = Valor arancelario de terreno urbano de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado

a = Ancho de la vía de dominio privado

$$\text{Si } \frac{a}{3.00} > 1 \quad \text{se asume } \frac{a}{3.00} = 1$$

d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación.

Si $\text{SVAU} < 0.5 \text{ VATU}$ se considera como mínimo **0.5 VATU**



Calle A

VATU

DATOS

Valor Arancelario Urbano (VATU) de Calle A = S/. 43.00/m²

a = 4.00m

d = 14.00m

SOLUCIÓN

PRIMER PASO: CÁLCULO DEL SUPUESTO VALOR URBANO

$$SVAU = VATU \times \frac{a}{3} (1 - 0.01 d)$$

Como $\frac{a}{3} > 1$, entonces asumimos dicho valor como 1

$$SVAU = S/.43.00/m^2 \times 1 (1 - 0.01 \times 14.00)$$

$$SVAU = S/.43.00/m^2 \times 0.86$$

$$SVAU = S/.36.98/m^2$$

SEGUNDO PASO: VALOR DEL AREA DE DOMINIO EXCLUSIVO (VADE)

$$S = 7.00m \times 20.00m$$

$$S = 140.00m^2$$

$$S < 3f^2$$

$$VADE = 140.00m^2 \times S/. 36.98/m^2$$

$$VADE = S/. 5,177.20$$

TERCER PASO: VALOR DEL PASADIZO (VPA)

$$S1 = 112.00\text{m}^2 \quad \text{Frente} = a = 4.00\text{m}$$

$$S1 > 3a^2$$

$$\text{VPA} = 0.5 \times \text{S/. } 43.00/\text{m}^2 (112.00 + 3 \times 4^2)$$

$$\text{VPA} = \text{S/. } 21.50/\text{m}^2 \times 160.00$$

$$\text{VPA} = \text{S/. } 3,440.00$$

**Prorrata del Valor del Pasadizo correspondiente al
Área de dominio exclusivo (Pr)**

$$\text{Pr} = \frac{\text{VPA}}{8}$$

$$\text{Pr} = \text{S/. } 430.00$$

CUARTO PASO: VALOR DEL TERRENO (VT)

$$\text{VT} = \text{VADE} + \text{Pr}$$

$$\text{VT} = \text{S/. } 5,177.20 + \text{S/. } 430.00$$

$$\text{VT} = \text{S/. } 5,607.20$$

Artículo 22.-

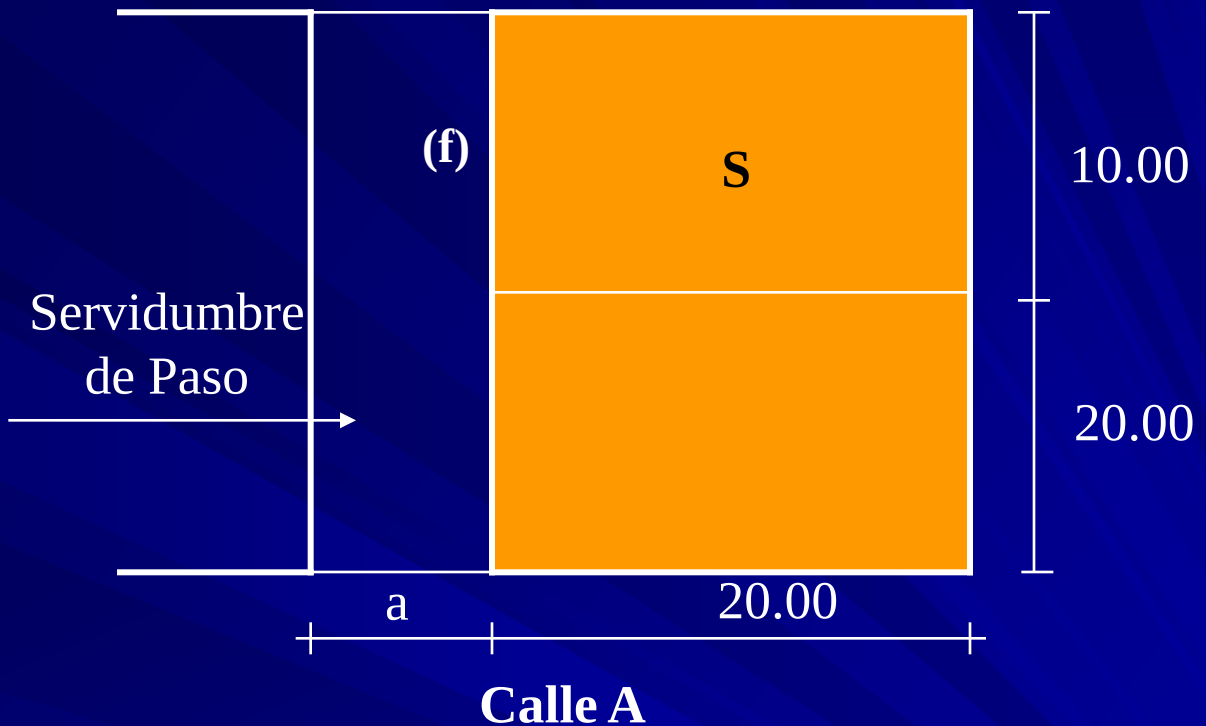
Tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio

La tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso, se efectúa de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del presente reglamento, multiplicándose el supuesto valor arancelario urbano (SVAU) por el coeficiente 0.8.

El resultado final no podrá ser menor de 0.4 VATU.

EJEMPLO 5:

TASACIÓN DE UN TERRENO CUYO FRENTE DA A UN PREDIO DE PROPIEDAD DE TERCEROS



$$\text{VATU} = \text{s/. } 63.00 / \text{m}^2$$

PRIMER PASO: CÁLCULO DEL SUPUESTO VALOR ARANCELARIO URBANO (SVAU)

$$\text{SVAU} = \text{VATU} \times \frac{a}{3} (1 - 0.01 d)$$

$$\text{SVAU} = \text{S/. } 63.00 / \text{m}^2 \times 1 (1 - 0.01 \times 20)$$

$$\text{SVAU} = \text{S/. } 63.00 / \text{m}^2 \times 0.80$$

$$\text{SVAU} = \text{S/. } 50.40$$

SEGUNDO PASO: APLICACIÓN DE COEFICIENTE

$$S/. 50.40 \times 0.8 = S/. 40.32/m^2$$

$$S/. 40.32 > 0.4 \text{ VATU}$$

TERCER PASO: CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

$$S = 10.00m \times 20.00m$$

$$S = 200.00m^2 \qquad S < 3f^2$$

$$VT = 200.00m^2 \times S/.40.32/m^2$$

$$VT = S/. 8, 064.00$$

Artículo 23.-

Tasación comercial de terreno urbano

Para la tasación comercial de terreno urbano, el perito aplica lo establecido en el artículo 24 a fin de estimar el valor comercial unitario de terreno urbano y en los casos que corresponda, por la forma y acceso al terreno, puede considerar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento utilizando valores comerciales; u otros métodos debidamente sustentados en normas internacionales de valuación.

Artículo 24.-

Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno urbano

Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

- 1.** Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno, topografía, fuentes de información de compra-venta y otros aspectos que se consideren necesarios.
- 2.** De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
- 3.** Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables que el perito estime necesarios, debidamente justificados.

Artículo 25.- Restricción de uso por servidumbre

En la tasación comercial, la restricción de uso que afecta a un predio, derivado de la existencia de una servidumbre de paso a favor de terceros u otra carga, castiga el valor del terreno del predio sirviente con un coeficiente determinado a criterio del perito y debidamente sustentado, de acuerdo con las condiciones de la servidumbre.

Artículo 27.- Discrepancias entre las medidas perimétricas y áreas de un terreno urbano.

En los casos que existan discrepancias entre las medidas perimétricas y el área de un terreno urbano consignadas en la documentación presentada para efectuar la tasación, con la realidad física del terreno u otros documentos técnicos, el perito ejecuta la tasación considerando la información que figura inscrita en la Partida del Registro de Predios u otros documentos de carácter públicos, dejando constancia de las discrepancias encontradas.

TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 28.- Valor de la Edificación

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

Artículo 29.- Cálculo del Valor similar Nuevo

El Valor Similar Nuevo es 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.

$$VSN = \sum (At \times VUAt) + \sum (\text{metr.oc} \times VUOC) + \sum (\text{metr.if} \times VUIF)$$

Donde:

VSN = Valor similar nuevo.

At = Área techada.

VUAT = Valor unitario del área techada.

metr. oc = Metrado de las obras complementarias.

VUOC = Valor unitario de las obras complementarias.

metr. if = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes

VUIF = Valor unitario de las instalaciones fijas y permanentes.

Artículo 30.- Depreciación de la edificación

30.1 La depreciación de la edificación se determina por la antigüedad y el estado de conservación, según el material constructivo predominante, empleando la expresión siguiente:

$$D = (P / 100) \times VSN$$

Donde:

D= Depreciación de la edificación.

P= Porcentaje de depreciación establecido en las Tablas N°s. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento.

VSN= Valor Similar Nuevo.

30.2 En caso que los materiales de la edificación no se encuentren incluidos en las Tablas señaladas en el numeral precedente, el perito fija y justifica los porcentajes de depreciación empleados para la tasación de la edificación.

30.3 La calificación del estado de conservación de la edificación, se realiza de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3 del artículo 13 del presente Reglamento.

En caso que el estado de conservación de la edificación sea calificado como Muy Malo, el perito tasador establece a su criterio el porcentaje de depreciación aplicable, debidamente sustentado.

30.4 Para el caso de tasaciones comerciales, se utilizan 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 31.- Tasación reglamentaria de los componentes de la edificación

31.1 Para calcular el valor del área techada se utilizan los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento vigentes a la fecha de la tasación, debiendo aplicarse, según el caso, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente Reglamento.

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

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

FACTOR DE OFICIALIZACION

Se llama factor de oficialización (Fo) al índice por el que hay que multiplicar el costo directo real de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, para calcular su valor en el caso de tasaciones reglamentarias.

$$\mathbf{Fo = 0.68}$$

Aprobado por Resolución Ministerial N° 351-2019-VIVIENDA, de fecha 29/10/2019

Resolución que aprueba los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020 y dictan diversas disposiciones.

Artículo 32.- Tasación comercial de los componentes e la edificación

32.1 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.

32.2 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 33.- Determinación del Valor de la Edificación

33.1 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.

33.2 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:

$$VE = \sum (At \times VUAt \times fd) + \sum (\text{metr. oc} \times VUOC \times fd) + \sum (\text{metr. if} \times VUIF \times fd)$$

Donde:

VE	= Valor de la Edificación.
AT	= Área techada.
metr.oc	= Metrado de obras complementarias.
metr.if	= Metrado de instalaciones fijas y permanentes.
VUAT	= 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 34.- Tasación de edificaciones con características o usos especiales

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

34.2 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.

34.3 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 35.- Edificaciones en desuso u obsoletas

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

35.2 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 36.-

Determinación del Valor Total del Predio (VTP)

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

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

Donde:

VTP = Valor total del predio.

VT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

36.2 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.

Valor de la Edificación: VE

CASO PRACTICO

Se trata de un inmueble sito en Av. Lorenzo Frágüela N° 394, Departamento 8, Tercer Piso, Urbanización Ciudad y Campo, Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima.

Según las características constructivas y de acabados del inmueble y de acuerdo al Cuadro de Valores unitarios comerciales/m² de edificaciones para Lima Metropolitana y Callao, se estima un valor unitario de edificación de **S/. 661.88 /m²**, de acuerdo a lo siguiente:

1.- Muros y columnas	C=	S/. 226.51
2.- Techos	C=	S/. 167.08
3.- Pisos	E=	S/. 63.83
4.- Puertas y ventanas	F=	S/. 53.09
5.- Revestimientos	F=	S/. 62.44
6.- Baños	C=	S/. 53.14
7.- Inst. Eléctricas y sanitarias	F=	S/. 35.79

Valor Unitario/m ²	S/. 661.88
-------------------------------	-------------------

El mismo que aplicado al área techada respectiva del inmueble; según lo indicado en los artículos 29, 30, 32 y 33 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, y teniendo en cuenta el factor de corrección por depreciación, dan a la edificación el valor de:

$$VE = VUE \times AT \times D$$

$$VE = S/. 661.88/m^2 \times 54.85 \text{ m}^2 \times 0.50$$

$$VE = \text{S/. } 18,152.06$$

Dónde:

VUE= Valor unitario obra edificación

AT = Área Techada

D = Factor de depreciación (1- depreciación %)

VALOR COMERCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

CASO PRACTICO CERCO PERIMETRICO

- Muro de ladrillo KK de arcilla, 72.00 m²; aparejo de sogá, con columnas de concreto armado, incluye cimentación h = 2.40 m
- Antigüedad: 10 años.
- Regular estado de conservación

$$\text{VOC} - 1 = 72.00 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 249.76/\text{m}^2 \times 1.25 \times 1.18 \times (1 - 23/100)$$

$$\text{VOC} - 1 = \text{S/. } 20,423.87$$

CISTERNA DE CONCRETO ARMADO

- Enterrada, capacidad = 5.00 m³.
- Antigüedad : 5 años.
- Buen estado de conservación.

$$\text{VOC} - 2 = 5.00 \text{ m}^3 \times \text{S/. } 1,074.36 / \text{m}^3 \times 1.25 \times 1.18 \times 0.95$$

$$\text{VOC} - 2 = \text{S/. } 7,527.23$$

TANQUE ELEVADO DE CONCRETO ARMADO

- Capacidad= 5.00 m³
- Antigüedad = 5 años.
- Buen estado de conservación

$$\text{VOC} - 3 = 5.00 \text{ m}^3 \times \text{S/. } 1,001.98 / \text{m}^3 \times 1.25 \times 1.18 \times 0.93$$

$$\text{VOC} - 3 = \text{S/. } 6,872.33$$

NOTA:

Los valores unitarios empleados fueron aprobados por Resolución Ministerial N° 351-2019-VIVIENDA, de fecha 29/10/2019

VALOR REGLAMENTARIO OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

CASO PRACTICO CERCO PERIMETRICO

- Muro de ladrillo KK de arcilla, 72.00 m²; aparejo de sogá, con columnas de concreto armado, incluye cimentación h = 2.40 m
- Antigüedad: 10 años.
- Regular estado de conservación

$$\text{VOC} - 1 = 72.00 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 249.76/\text{m}^2 \times 0.68 \\ \times (1 - 23/100)$$

$$\text{VOC} - 1 = \text{S/. } 9,415.75$$

CISTERNA DE CONCRETO ARMADO

- Enterrada, capacidad = 5.00 m3.
- Antigüedad : 5 años.
- Buen estado de conservación.

$$\text{VOC} - 2 = 5.00 \text{ m}^3 \times \text{S/. } 1,074.36 / \text{m}^3 \times 0.68 \\ \times 0.95$$

$$\text{VOC} - 2 = \text{S/. } 3,382.97$$

TANQUE ELEVADO DE CONCRETO ARMADO

- Capacidad= 5.00 m3
- Antigüedad = 5 años.
- Buen estado de conservación

$$\text{VOC} - 3 = 5.00 \text{ m}^3 \times \text{S/. } 1,001.98 / \text{m}^3 \times 0.68 \\ \times 0.93$$

$$\text{VOC} - 3 = \text{S/. } 3,168.26$$

NOTA:

Los valores unitarios empleados fueron aprobados por Resolución Ministerial N° 351-2019-VIVIENDA, de fecha 29/10/2019

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Inspección virtual

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, durante la vigencia del Estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional que limite el desplazamiento de los peritos tasadores o de los peritos de VIVIENDA, o su acceso a la zona donde se ubique el predio materia de tasación, procede a realizar la inspección virtual del mismo, previa coordinación con el solicitante del servicio, utilizando para ellos las herramientas tecnológicas, informáticas y/o de telecomunicaciones necesarias que permitan corroborar la información consignada en el expediente técnico legal, debiéndose señalar en el informe técnico de tasación, la aplicación de este procedimiento y los resultados obtenidos.

Segunda.-Tasación en base a expediente técnico legal y documentación complementaria

De manera excepcional, y solo en caso no sea factible realizar la inspección virtual, por causas debidamente justificadas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, efectúa la tasación en base a la información contenida en el expediente técnico legal y otra documentación complementaria que resulte necesaria, dejándose constancia en el informe técnico de tasación el uso de este procedimiento.

Tercera.- Normativa complementaria

La dirección General de Políticas y Regulación en la Construcción y Saneamiento emite la normativa complementaria necesaria que establezca los lineamientos técnicos aplicables para efectuar la inspección virtual en la ejecución de la tasación cuando no sea factible el desplazamiento de los peritos tasadores o de los peritos de VIVIENDA, durante la vigencia del estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional.

VALUACION REGLAMENTARIA DE INMUEBLE

PROPIETARIOS : LUIS EDUARDO, DORIS TERESA Y
ROSA ELVIRA MONTOYA CRUZ.

SOLICITANTE : LUIS EDUARDO, DORIS TERESA Y
ROSA ELVIRA MONTOYA CRUZ.

UBICACIÓN : CALLE 24, N° 139-135, URB. CORPAC,
DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA
Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

FECHA VALUACIÓN : 12 DE FEBRERO DEL 2,020.

VALOR COMERCIAL : S/. 352, 852.72

PERITO : ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS
CAP 2132

Perito Inscrito en el Registro de Peritos Judiciales REPEJ

**TASACION COMERCIAL DE INMUEBLE SITO EN
LA CALLE 24, N° 139-135, URBANIZACIÓN CORPAC,
DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE LIMA**

A. VALUACION COMERCIAL

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 PROPIETARIOS

Luis Eduardo, Doris Teresa y Rosa Elvira Montoya Cruz; según consta en el rubro C00002 de la Partida Electrónica N° 41239212 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima.

2.0 SOLICITANTE

Luis Eduardo, Doris Teresa y Rosa Elvira Montoya Cruz.

3.0 OBJETO DE LA VALUACION

Determinar el valor de tasación reglamentaria del bien.

4.0 FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA TASACIÓN

Al 12 de Febrero del 2020.

5.0 REGLAMENTACIÓN Y METODOLOGIA EMPLEADA

Para la presente valuación se ha empleado el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-Vivienda del 07 de Mayo de 2007; su modificatoria aprobada por Resolución Ministerial N° 266-2012-Vivienda del 28 de Noviembre del 2012; efectuándose mediante el método de tasación directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos del inmueble inspección ocular del predio y de su entorno; y toma de testigos fotográficos.

6.0 LOCALIZACION

El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 24, N° 139-135, Urbanización Corpac, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

7.0 ÁREA DEL TERRENO

384.00 M2

8.0 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- Por el frente: Con la Calle 24 con 12.00 m
- Por la derecha entrando: Con propiedad de terceros con 32.00 m
- Por la izquierda entrando: Con propiedad de terceros con 32.00 m
- Por el fondo: Con propiedad de terceros con 12.00 m

9.0 PERÍMETRO

La línea poligonal que delimita el perímetro del inmueble a valorar mide 88.00 m

10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una vivienda unifamiliar que consta de:

Primer Piso.- Garaje con clósets, porche, ingreso, escritorio, bar, hall, sala de recibo con chimenea, medio baño, patio interior con jardinera y teatina, sala, comedor, cocina con muebles altos y bajos, comedor de diario con despensa, terraza, jardín exterior, jardín posterior, escalera principal de acceso al segundo piso y escalera de servicio.

Segundo Piso.- Dormitorio principal con baño completo y vestidor con clóset, hall, estar, terraza, cuatro dormitorios con clósets, dos baños completos, dos clósets y escalera de servicio.

Azotea.- Lavandería, tendal, depósito, cuarto de servicio y baño.

11.0 EDIFICACIÓN

- **Cimentación:** Cimientos y sobrecimientos de concreto ciclópeo en muros.
- **Estructura:** Zapatas, placas, columnas, vigas y escaleras de concreto armado
- **Muros:** De ladrillo de arcilla King kong en aparejo de soga y de cabeza, según el caso.
- **Techos:** Aligerados horizontales de concreto armado.
- **Pisos:** De terrazo vaciado, mármol reconstituido, de parquet, de pedregullo y de granito; según ambientes.
- **Revestimientos:** Tarrajeo de cemento-arena tipo frotachado y pintado, cielorrasos escarchados, enchape de mayólicas decorativas en cocina y baños. Escalera principal con pasos de madera, escalera de servicio revestida con terrazo vaciado con cantoneras de aluminio.
- **Puertas:** De madera contra placada, con marco de cajón.

- **Ventanas y Mamparas:** Con carpintería de aluminio y vidrios semidobles y dobles.
- **Aparatos Sanitarios:** De loza vitrificada de color, con lavatorio de tipo ovalín sobre mesa de concreto revestida en mármol en baños principales y de loza vitrificada blanca en baño de servicio.

Lavadero de acero inoxidable de dos pozas con escurridero en la cocina y de mampostería de concreto en la lavandería.

Campana extractora en la cocina.

- **Instalaciones Sanitarias:** De tipo empotradas con tuberías de P.V.C., con instalaciones para agua fría y agua caliente. Tiene un tanque de agua de PVC de 1.00 m³ y otro de concreto de ½ m³.
- **Instalaciones Eléctricas:** De tipo empotradas con tuberías de P.V.C. y servicio trifásico. Teléfono. Instalaciones para música.

12. ÁREA TECHADA

- Primer piso:	170.12 m2
- Segundo piso:	185.40 m2
- Azotea:	<u>38.48 m2</u>
Total:	394.00 m2

13. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y ANTIGUEDAD

- **Estado de Conservación:** Bueno en primer y segundo piso, regular en la azotea.
- **Antigüedad** de la construcción: 35 años
- **Depreciación:** 26 % siendo el factor de reajuste en el valor unitario de edificación de 0.74 en el primer y segundo piso; y 38 % en la azotea siendo el factor de reajuste en el valor unitario de edificación de 0.62 en la azotea.

14. TITULACION E INSCRIPCIÓN

El inmueble se encuentra inscrito a favor de los propietarios en el rubro C00002 de la Partida Electrónica N° 41239212 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima.

15. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio esta ubicado en zona residencial urbana y es usado como vivienda.

16. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS QUE POSEE EL PREDIO

El predio cuenta con redes completas de infraestructura de servicios urbanos tales como redes de agua, desagüe, teléfono, electricidad, alumbrado público, pistas y veredas.

II. VALUACIÓN

a) VALOR DEL TERRENO: VT

Para la determinación del valor unitario del terreno se ha tenido en cuenta el valor arancelario del mismo el cual es de S/. 300.00/m²

Por lo tanto, en aplicación del artículo II. C. 24 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tenemos:

$$\text{VT} = 384.00 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 300.00/\text{m}^2$$

$$\text{VT} = \text{S/. } 115,200.00$$

b) VALOR DE LA EDIFICACIÓN: VE

Según las características constructivas y de acabados que tiene al inmueble y de acuerdo al Valor unitario comercial / m² de construcción en Lima

Metropolitana, se estima un valor unitario de edificación de S/. 835.95 /m² para el primer y segundo piso; y de S/. 731.61 /m² para la azotea; según lo detallado a continuación:

Primer y segundo piso.-

1.- Muros y columnas	C= S/. 226.51
2.- Techos	C= S/. 167.08
3.- Pisos	B= S/. 164.08
4.- Puertas y ventanas	F= S/. 53.09
5.- Revestimientos	F= S/. 62.44
6.- Baños	B= S/. 76.60
7.- Inst. Eléctricas y sanitarias	D= S/. 86.15

Valor Unitario/m2

S/. 835.95

Azotea.-

1.- Muros y columnas	C= S/. 226.51
2.- Techos	C= S/. 167.08
3.- Pisos	C= S/. 107.99
4.- Puertas y ventanas	F= S/. 53.09
5.- Revestimientos	F= S/. 62.44
6.- Baños	D= S/. 28.35
7.- Inst. Eléctricas y sanitarias	D= S/. 86.15

Valor Unitario/m2

S/. 731.61

Los mismos que aplicados a las áreas techadas respectivas del inmueble; según lo indicado en el artículo II. D. 34 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, y teniendo en cuenta el factor de corrección por depreciación, da a la edificación el valor de:

$$\text{VE} = 355.52 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 835.95/\text{m}^2 \times 0.74 + 38.48 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 731.61/\text{m}^2 \times 0.62$$

$$\text{VE} = \text{S/. } 219,925.73 + \text{S/. } 17,454.46$$

$$\text{VE} = \text{S/. } 237,380.19$$

c) VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS: VOC

Tanque de concreto armado de $\frac{1}{2}$ m³

$$\text{VOC} = \text{S/. } 1001.98/\text{m}^3 \times 0.5 \times 0.80$$

$$\text{VOC} = \text{S/. } 400.79$$

Aplicando factor de oficialización(fo):

$$\text{VOC} = \text{S/. } 400.79 \times 0.68$$

$$\text{VOC} = \text{S/. } 272.53$$

d) VALOR TOTAL DEL PREDIO: VTP

De conformidad con el Art. II. E. 34 del Reglamento tenemos que el valor total del predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el valor de las Obras Complementarias (VOC); o sea:

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

$$\text{VTP} = \text{S/. } 115,200.00 + \text{S/. } 237,380.19 + \text{S/. } 272.53$$

$$\text{VTP} = \text{S/. } 352,852.72$$

CAPÍTULO VI TASACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

Artículo 38.- Régimen Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

Para efectos del presente Reglamento, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es un régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones o unidades inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios sobre un terreno matriz con bienes y servicios de dominio común.

Artículo 39.- Criterios para la tasación de la unidad inmobiliaria

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.

CALCULO DE PORCENTAJES DE PARTICIPACION

$$\% \text{ PARTICIPACION} = \frac{\text{Área ocupada de la sección (AO)}}{\text{Área ocupada total de secciones}}$$

<u>Sección</u>	<u>Área Ocupada</u>	<u>% participación</u>
Sección 1	140. 00 m2	28.00 %
Sección 2	100. 00 m2	20.00 %
Sección 3	100. 00 m2	20.00 %
Sección 4	80. 00 m2	16.00%
<u>Sección 5</u>	<u>80. 00 m2</u>	<u>16.00%</u>
Total	500.00 m2	100.00 %

Artículo 40.- Valor de edificación de las unidades inmobiliarias

40.1 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.

40.2 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.

40.3 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 41.-

Valor Total de la Unidad Inmobiliaria (VTUI)

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:

$$\text{VTUI} = \% \text{ VT} + \text{VEUE} + \text{VAC}$$

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.

CASO TEORICO:

VALUACION DE UN PREDIO BAJO EL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN

A. O Valor Total de la Tasación

Según el Art. 40 del Reglamento Nacional de Tasaciones, el valor total de tasación de la unidad inmobiliaria, se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$\mathbf{VTUI = \%VT + VEUE + VAC}$$

En donde:

VTUI = Valor Total de Unidad Inmobiliaria.

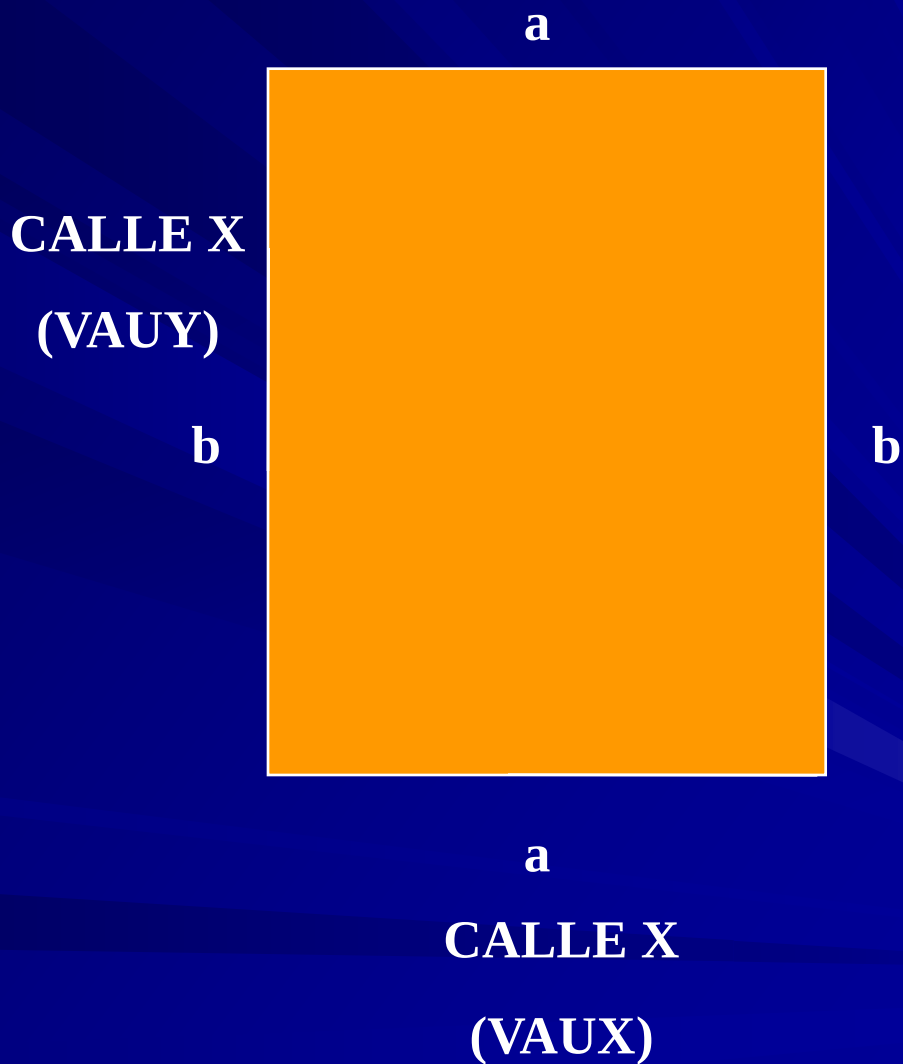
% VT = Valor de la parte alícuota del terreno matriz.

VEUE = Valor de la Edificación de Uso Exclusivo.

VAC = Valor de Áreas y Bienes Comunes.

A.1 Valor del terreno

1.- Tasación del Terreno Matriz



Pasos a seguir

(De acuerdo al Art. 20 del Reglamento Nacional de Tasaciones)

a.- Prorratio del Área del lote matriz

$$\frac{a}{a + b} = \frac{S a}{A} ; S a = a \times \frac{A}{(a + b)}$$

(Prorrata del área del terreno que corresponde al lado "a")

$$\frac{b}{a + b} = \frac{S b}{A} ; S b = b \times \frac{A}{(a + b)}$$

(Prorrata del área del terreno que corresponde al lado "b")

b.- Valorización de las áreas prorratadas

Aplicando el Art. 19 del Reglamento Nacional de Tasaciones; con el objeto de determinar un primer valor referencial del terreno.

c.-Valorización del área total del terreno,
considerando separadamente cada uno de los frentes, aplicando el Art. 19 del Reglamento Nacional de Tasaciones para determinar dos nuevos valores referenciales del terreno.

d.-Comparación de valores referenciales
obtenidos , escogiéndose el mayor.

e.-Valorización de la prorrata del área del terreno matriz que le corresponde al predio.

Aplicando el Art. 39 del reglamento respectivo tenemos:

% participación en función del área de dominio exclusivo	x	valor lote matriz
---	---	----------------------

2.- Valor de la Edificación (VE)

De acuerdo al Art. 33.2 del Reglamento Nacional de Tasaciones se obtiene aplicando la formula:

$$\text{VE} = \sum (\text{At} \times \text{VUA} \times \text{fd}) + \sum (\text{metr. oc} \times \text{VUOC} \times \text{fd}) + \sum (\text{metr. if} \times \text{VUIF} \times \text{fd})$$

Se aplicará además el Art. 40.3 que dice que 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.

$$\text{VEUE} = \text{At} \times \text{VUA} \times \text{fd}$$

$$\text{VAC} = \text{At} \times \text{VUA} \times \text{fd} \times 0.15$$

3.- Valor de las Obras Complementarias e instalaciones Fijas y Permanentes

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

EJEMPLO DE APLICACIÓN

Determinar con los siguientes datos el valor de tasación arancelaria del departamento N° 201, que forma parte de un edificio de dos pisos ubicado en la esquina formada por la calle “X” y por la calle “ Y “ , Urb. La Molina , Distrito de la Molina, Provincia y Departamento de Lima.

V.U.E

Antigüedad: 17 años

1.- B

Valores Arancelarios

2.- D

- Para la calle “ X “ : S/. 70.00/ m²

3.- D

- Para la calle “ Y “ : S/. 90.00/ m²

4.- $\frac{C + D}{2}$

Porcentaje de Participación: 25.70 %

Estado de conservación: Bueno

5.- F

6.- C

7.- D

V.U.E= S/. 418.30

(b)

$$A = 250.00 \text{ m}^2$$

$$VAUX = S / 70.00 \text{ /m}^2$$

$$VAUY = S / 90.00 \text{ /m}^2$$

CALLE Y

$$a = 10.00$$

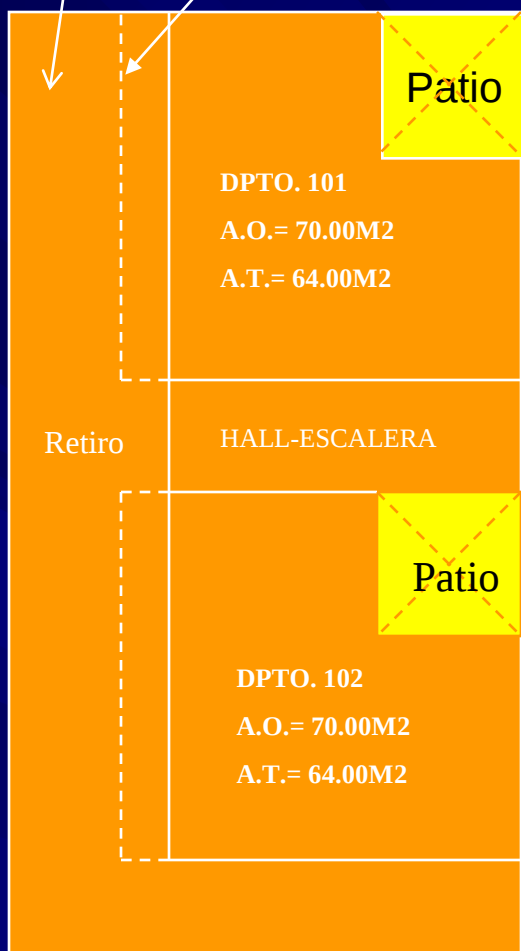
$$b = 25.00$$

(a)

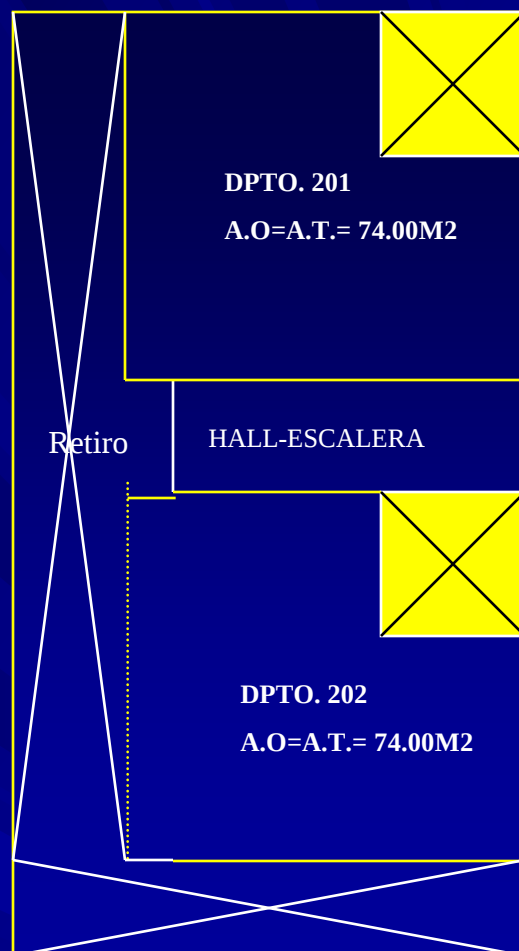
CALLE X

AREA COMUN

PROYECCION VOLADO



1º PISO



2º PISO

SOLUCION

1.- Tasación del Lote Matriz.

a.- Prorrrateo del área en función a los frentes

Para el frente “ a”

$$S a = \frac{10 \times 250}{35} = 71.42 \text{ m}^2$$

Para el frente “ b”

$$S b = \frac{25 \times 250}{35} = 178.58 \text{ m}^2$$

b.- Valorización de áreas prorrrateadas

Para el área frente “ a”

$$71.42 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 70.00/\text{ m}^2 = \text{S/. } 4,999.40$$

Para el frente “ b”

$$178.58 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 90.00/\text{ m}^2 = \text{S/. } 16,072.20$$

$$\text{Total : } \text{S/. } 21,071.60$$

c.- Valorización de terreno matriz considerando como frente el lado “a”

$$250.00 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 70.00 / \text{m}^2 = \text{S/. } 17,500.00$$

d.- Valorización de terreno matriz, considerando como frente el lado “b”

$$250.00 \text{ m}^2 \times \text{S/. } 90.00 / \text{m}^2 = \text{S/. } 22,500.00$$

e.- Valorización de la prorrata del área del terreno matriz, correspondiente al departamento 201

$$\text{VT} = \text{S/. } 22,500.00 \times 0.257$$

$$\text{VT} = \text{S/. } 5,782.50$$

2. Valor de la Edificación

$VEUE = S/. 418.30 / m^2; D = 14\%; AT = 74.00 m^2$

$VEUE = 74.00 m^2 \times S/. 418.30 / m^2 (1-14/100)$

$VEUE = S/. 26,620.61$

2.1 Valor de Áreas Comunes Techadas

$VAC = S/. 26,620.61 \times 0.15$

$VAC = S/. 3,993.09$

3.- Valor de obras complementarias

Se asumirá que no existen.

4.- Valor total de tasación del Dpto. 201

-Valor del Terreno	S/. 5,782.50
-Valor de la edificación	S/. 26,620.61
-Valor de Áreas Comunes	<u>S/. 3,993.09</u>
Total:	S/. 36,396.20

**SON: TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS
NOVENTA Y SEIS Y 20/100 NUEVOS SOLES.**

Expediente: 08258-2016-0-1817-JR-CO-02
Especialista: Dra. Bautista García, Teresa Noelia
Demandante: BANCO DE CREDITO DEL PERU
Demandado: GALLARDO LAZO, SONIA BEATRIZ
Sumilla: **DICTAMEN PERICIAL**

SEÑOR JUEZ DEL 2º JUZGADO COMERCIAL DE LIMA

PEDRO JOSE TELLO PALACIOS, Arquitecto, identificado con DNI N° 07358466, con Registro del Colegio de Arquitectos del Perú N° 2132, con domicilio en Jr. Rivadeneyra N° 917, Oficina N° 301, Urb. Santa Catalina, Distrito de La Victoria, con Casilla Electrónica N° 80120; y ALEJANDRO MANUEL BURGA ORTIZ, Ingeniero Civil, identificado con DNI N° 07858779, con Registro del Colegio de Ingenieros del Perú N° 18799, con domicilio en Calle El Inquisidor N° 225 – Urb. Isla del Sol – Distrito de La Molina; Peritos Judiciales designados en los seguidos por BANCO DE CREDITO DEL PERU con GALLARDO LAZO SONIA BEATRIZ LOURDES, sobre EJECUCION DE GARANTIAS; en cumplimiento a lo ordenado y de conformidad con el Artículo 265 del Código Procesal Civil, presentamos a su consideración el siguiente Dictamen Pericial:

**TASACION COMERCIAL DE INMUEBLE SITO
EN CALLE CARLOS EUGENIO DE LA TORRE
N° 231, DEPARTAMENTO N° 102-PRIMER PISO,
SECCION 10, URBANIZACION MARANGA,
DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE LIMA**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 SOLICITANTE DE LA TASACION

**Solicita la tasación la parte demandante y
ordena su ejecución el 2° Juzgado
Especializado Civil Comercial de Lima.**

2.0 PROPIETARIO

**Sonia Beatriz Lourdes Gallardo Lazo,
según consta en el rubro C00002 la Partida
Electrónica N° 12960922 del Registro de
Propiedad Inmueble de Lima.**

3.0 OBJETO DE LA VALUACION

**Determinar el valor comercial del bien
inmueble, para los fines a que se contrae el
mandato judicial.**

4.0 REGLAMENTACIÓN Y METODOLOGIA EMPLEADA.

La valuación se efectúa en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R. M. N° 172-2016-Vivienda el 23 de Julio de 2016 y su modificatoria aprobada por R.M. N° 424-2017 VIVIENDA el 03 de Noviembre de 2017; efectuándose mediante el método de tasación directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos del inmueble inspección ocular del predio y de su entorno; y toma de testigos fotográficos.

5.0 FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA TASACIÓN Al 16de Agosto del 2,019.

6.0 UBICACIÓN DEL PREDIO

Sección N° 10, Departamento N° 102- Primer Piso, Calle Carlos Eugenio De la Torre N° 231, Urbanización Maranga, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

7.0 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona residencial de densidad media(RDM), Área de Estructuración II, utilizándose actualmente como vivienda.

8.0 ÁREA DEL TERRENO

Según el rubro B00001 de la Partida Electrónica N° 12960922 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima:

Área Ocupada del departamento: 99.95 m²

% de Participación sobre bienes comunes generales: 9.17 %

Área del lote matriz: 240.00 m²

(Según la Partida Electrónica N° 47037581 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima)

Prorrata del Lote Matriz correspondiente: 22.00m²

9.0 AREA TECHADA

Según el rubro B00001 de la Partida Electrónica N° 12960922 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima el área techada del departamento es de 76.43m².

10. LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y PERIMETRO

- Por el frente: Con la sección N° 9 y el área común 2, en una línea quebrada de 6 tramos que de izquierda a derecha miden: 3.35 ml., 0.50 ml., 0.82 ml., 4.88 ml., 3.68 ml. y 2.65 ml.
 - Por la derecha entrando: Con propiedad de terceros con 6.65 ml.
 - Por la izquierda entrando: Con propiedad de terceros con 8.43 ml.
 - Por el fondo: Con propiedad de terceros y ducto 3, en una línea quebrada de 5 tramos, que de derecha a izquierda miden: 3.30 ml., 0.69 ml., 3.18 ml., 0.69 ml. y 5.52 ml.
- El perímetro de esta sección es de 44.34ml.

11. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un departamento ubicado en el primer piso de un edificio matriz de 6 pisos y sótano, que cuenta con escalera común y ascensor.

El departamento N° 102 consta de sala-comedor, terraza, baño, patio-lavandería, cocina, pasaje y tres dormitorios, uno de ellos sin clóset, otro con clóset y baño, y otro con clóset.

12.DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Cimentación: Cimientos y muros de contención de placas de concreto armado, además de sobre cimientos de concreto ciclópeo en muros.

Estructura: Zapatas, columnas, vigas y escaleras de concreto armado.

Muros: De concreto armado y ladrillo King Kong.

Techos: Losas horizontales de concreto armado aligerado.

Pisos: De parquet y de baldosas cerámicas.

Revestimientos: Tarrajeo frotachado en muros y cielo rasos, pintura lavable.

Puertas y Ventanas: Puertas de madera machihembrada la principal, y de madera contraplacada, las interiores.

Las ventanas de vidrio simple de color con perfiles de fierro.

Baños: Con aparatos sanitarios de loza vitrificada de color.

Instalaciones Sanitarias: Con tuberías de PVC empotradas. Agua fría y agua caliente. Sistema de bombeo de agua.

Instalaciones Eléctricas: Con tuberías de P.V.C. empotrados. Medidor monofásico. Ascensor.

13. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y ANTIGÜEDAD

La fábrica es de concreto, tiene una antigüedad de 07 años y presenta buen estado de conservación, le corresponde una depreciación de 5 %y, por tanto, un factor de depreciación (FD)en el valor unitario de edificación de 0.95.

14. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS QUE POSEE EL PREDIO

El entorno donde se encuentra el predio materia de la presente valuación, a una cuadra de la Av. La Marina, cuenta con obras completas de infraestructura y equipamiento urbano, tales como: Pistas, veredas, parques, jardines, infraestructura de servicios de redes generales de agua potable, desagüe, electricidad y teléfono, con sus respectivas conexiones domiciliarias.

15. SERVIDUMBRES

No presenta servidumbres.

16. GRAVAMENES Y CARGAS

La que consta en la Partida Electrónica N° 12960922 del Registro respectivo.

III. VALUACIÓN

a) VALOR DEL TERRENO: VT

Para la determinación del valor unitario comercial del terreno se ha tenido en cuenta el estudio del mercado inmobiliario de la zona, su vinculación a vías principales, zonificación, infraestructura, equipamiento urbano y situación de retracción del mercado; con lo que los peritos estiman un valor unitario comercial de terreno de US \$ 1,570.00/m². Por lo tanto, en aplicación del artículo 18, 19 y 39 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tenemos:

VT = Valor de mercado x prorrata del área de terreno matriz

VT = US \$ 1,570.00/m² x 22.00m²

VT = US\$ 34, 540.00

b) VALOR DE LA EDIFICACIÓN: VE

Según las características constructivas y de acabados del inmueble, de acuerdo al Cuadro de valores unitarios comerciales/m² de edificaciones para Lima

Metropolitana y Callao, se estima un valor unitario de edificación de **US\$ 594.13/m²**, de acuerdo a lo siguiente:

1.- Muros y columnas	B= S/. 464.99
2.- Techos	C= S/. 243.92
3.- Pisos	E= S/. 103.25
4.- Puertas y ventanas	F= S/. 77.51
5.- Revestimientos	F= S/. 91.15
6.- Baños	C= S/. 77.57
7.- Inst. Eléctricas y sanitarias	B=S/. 305.49

Valor Unitario/m ²	S/. 1363.88
Gastos Generales + Utilidad (25%)	<u>S/. 340.97</u>
Parcial	S/.1,704.85
IGV (18%)	<u>S/. 306.87</u>
Total Valor Unitario/m ²	S/. 2,011.72
Equivalencia en dólares	US\$ 594.13

T.C.S.B.S. S/. 3.386/dólar (Al 16/08/2019)

El mismo que aplicado al área techada respectiva del inmueble; según lo indicado en los artículos 29, 30, 32 y 33 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, y teniendo en cuenta el factor de corrección por depreciación, dan a la edificación el valor de:

$$\text{VE} = \text{VUE} \times \text{AT} \times \text{FD}$$

$$\text{VE} = \text{US \$ } 594.13/\text{m}^2 \times 76.43 \text{ m}^2 \times 0.95$$

$$\text{VE} = \text{US \$ } 43,138.88$$

Dónde:

VUE = Valor unitario obra edificación

AT = Área Techada

D = Factor de depreciación (1- depreciación %)

c) VALOR ÁREAS COMUNES (VAC)

De acuerdo al Art. 40 del RNT, se tiene:

$$\text{VAC} = 15 \% \text{ de VE}$$

$$\text{VAC} = 0.15 \times \text{US \$ } 43,138.88$$

$$\text{VAC} = \text{US \$ } 6,470.83$$

d) VALOR TOTAL DEL PREDIO: VTP

De conformidad con el Art. 41 del Reglamento Nacional de Tasaciones tenemos que el valor total del predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el valor de las áreas comunes (VAC); o sea:

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

$$\text{VTP} = \text{US\$ } 34,540.00 + \text{US\$ } 43,138.88 + \text{US\$ } 6,470.83$$

$$\text{VTP} = \text{US\$ } 84,149.71, \text{ por redondeo:}$$

$$\text{VTP} = \text{US\$ } 84,150.00$$

e) VALOR COMERCIAL DEL PREDIO: VCP

De acuerdo al estudio del mercado inmobiliario, la ubicación del predio en el edificio matriz, su antigüedad y la situación de retracción del mercado, los peritos consideran que el valor de reposición calculado no refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo que aplicaremos un factor de corrección por mercado (fc); por tanto:

$$\text{VCP} = \text{VTP} \times \text{fc}$$

$$\text{VCP} = \text{US\$ } 84,150.00 \times 1.20$$

$$\text{VCP} = \text{US\$ } 100,979.65; \text{ por redondeo:}$$

$$\text{VCP} = \text{US\$ } 100,980.00$$

**SON: CIEN MILNOVECIENTOS OCHENTA CON
00/100 DÓLARES AMERICANOS**

**Equivalentes a S/ 341,918.28 (TRESCIENTOS
CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIEZ Y
OCHO CON 28/100 SOLES)**

T.C.S.B.S. S/ 3.386/dólar (Al 16/08/2019)

**Por lo expuesto señor Juez, solicitamos dar por cumplido
su mandato.**

OTROSI DECIMOS

Que habiendo presentado el Informe Pericial encomendado,
en atención a la Resolución Administrativa 322-2005-
CED/CSJLI/PJ, solicitamos que se sirva ordenar el endose y
entrega de los honorarios consignados por el accionante,
para lo cual adjuntamos recibos por honorarios
profesionales.

Lima, 16 de Agosto del 2,019

ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS
PERITO JUDICIAL

ING. ALEJANDRO MANUEL BURGA
PERITO JUDICIAL

TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192

D. S. N° 011-2019-VIVIENDA, 9-03-2019

Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura

Artículo 4°.- DEFINICIONES

4.1 Adquisición

Es la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la obra de infraestructura , del sujeto pasivo a favor del beneficiario como resultado del trato directo.

4.2 Beneficiario

.....El único beneficiario es el Estado actuando a través de alguna de las entidades públicas, comprendiendo a los titulares del proyectos y a las empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal

4.5 Expropiación

La expropiación es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública; autorizada únicamente por Ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al Art. 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo.

4.11 Sujeto Activo

Es el Ministerio competente del sector, el Gobierno Regional o el Gobierno Local responsable de la tramitación de los procesos de Adquisición o Expropiación.

4.12 Sujeto Pasivo

Es el propietario o poseedor del inmueble sujeto a Adquisición o Expropiación conforme a las reglas contenidas en el presente Decreto Legislativo.

4.13 Tasación

Es la fijación del valor del inmueble elaborada de conformidad con lo establecido en el reglamento nacional de Tasaciones, y debe determinar:

- El valor comercial del inmueble; y una
- Indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante.

CAPITULO III

Del Valor de la Tasación

Artículo 12.- Órgano encargado de la Tasación

El valor de la Tasación para adquirir inmuebles destinados a la ejecución de Obras de Infraestructura es fijado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su unidad orgánica competente.

Artículo 13.- Fijación del Valor de la Tasación

La fijación del Valor de la Tasación se efectúa considerando lo siguiente:

13.1 El valor Comercial del Inmueble.

13.2 El valor del perjuicio económico.

.....

¡MUCHAS GRACIAS!

MG.ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS

TELEF.: 2653347 CEL.: 999722766

E-mail: akropolisrl@hotmail.com