

II SEMINARIO REGIONAL DE TASACIONES

VALUACION DE TERRENOS URBANOS

ORGANIZA : MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION
Y SANEAMIENTO

LUGAR : AUDITORIO DEL COLEGIO DE INGENIEROS
DEL PERU-CONSEJO DEPARTAMENTAL DE
AREQUIPA

FECHA : 17 DE NOVIEMBRE DEL 2010

EXPOSITOR

PEDRO JOSE TELLO PALACIOS

ARQUITECTO

CAP 2132

1.0 DEFINICIONES PREVIAS

TASACIÓN O VALUACIÓN

Se entiende por tasación o valuación al procedimiento mediante el cual el perito tasador estudia el bien, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien **de acuerdo a las normas del presente reglamento.**

(ARTICULO I.02)

PREDIO URBANO

Se considera predios a los **terrenos** , así como a las **edificaciones** e **instalaciones fijas y permanentes** que constituyan parte integrante de ellos y que no pudieran ser separadas, sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

(ARTICULO II. A.01)

TERRENO URBANO

Considerase terreno urbano **al que esta situado en centro poblado y se destine a vivienda, comercio, industria o cualquier 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 recepcionadas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.

(ARTICULO II. A.02)

VALUACIÓN DEL TERRENO

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

(ARTICULO II. C.20)

2.0 VALUACION DE TERRENOS

2.1 LOTE DE TERRENO CON UN SOLO FRENTE A VIA PUBLICA

El lote de terreno urbano que tenga un solo frente a vía pública, se valuará de la siguiente manera:

- a) El área hasta el triple cuadrado del frente, o el total si fuera menor, se multiplica por el valor unitario de terreno.**
- b) El exceso del área, si hubiera, se multiplica por el 50 % de valor del terreno.**
- c) En caso de ser necesario se aplicará los artículos II. C.27, II. C.28 y II. C.29 del presente reglamento.
(ARTICULO II. C.22)**

2.2 LOTE DEL TERRENO CON MAS DE UN FRENTE A VIA PUBLICA

El lote de terreno urbano que tenga más de un frente a vía pública, se valuará de la siguiente manera:

- a) 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 II.C.22, sumándose luego los resultados parciales.**

- b) Se considerará como frente único separadamente cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplicará el procedimiento señalado en el artículo II. C.22.**

- c) El valor del lote del terreno será el que resulte mayor de la comparación de los casos a) y b)**
(ARTICULO II. C.23)

VALUACION COMERCIAL DE INMUEBLE

PROPIETARIO: “INVERSIONES DOGAR S.A.”

SOLICITANTE: “INVERSIONES DOGAR S.A.”

UBICACION: Av. Santa Catalina (cuadra 6),
esquina con la calle Pascual Saco
Oliveros (cuadra 3), Urbanización
Santa Catalina, Distrito de la
Victoria, Provincia de Lima y
Departamento de Lima.

FECHA DE VALUACIÓN: 20 de Marzo de 2010

VALOR COMERCIAL: US \$ 216,000.00

PERITO : ARQ. PEDRO TELLO PALACIOS
CAP 2132

VALUACION COMERCIAL DE INMUEBLE

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

01. PROPIETARIO

INVERSIONES DOGAR S.A

02. SOLICITANTE

INVERSIONES DOGAR S.A

03. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor Comercial del inmueble, para efectos de venta por parte de la entidad solicitante.

04. FECHA A LA CUAL ESTA REFERIDA LA VALUACIÓN

20 de Marzo del 2010

05. REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

Para la presente valuación se ha empleado, el vigente Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; aprobado por R. M. N° 126-2007-VIVIENDA de fecha 07-05- 2007, efectuándose por el método de Tasación Directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular del mismo y de su entorno, y toma de muestras fotográficas.

06. UBICACION

Av. Santa Catalina (cuadra 6), esquina con la calle Pascual Saco Oliveros (cuadra 4), Urbanización Santa Catalina, Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima.

07. AREA DEL TERRENO

360.00 m²

08. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- Por el frente, con la Av. Santa catalina con 12.00m
- Por la derecha entrando, con propiedad de terceros con 30.00 m
- Por la izquierda entrando, con la calle Pascual Saco Oliveros con 30.00 m
- Por el fondo, con propiedad de terceros con 12.00 m

09. PERIMETRO

84.00 m.

10. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un terreno de forma rectangular ubicado en esquina.

11. TITULACION E INSCRIPCION

El inmueble se encuentra inscrito a favor del propietario, en el asiento 3-c de la ficha N° 274515 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

12. GRAVAMENES Y CARGAS

No tiene.

13. ZONIFICACION Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona residencial de mediana densidad, existiendo comercio local en el entorno.

14. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Se trata de una habilitación urbana, que cuenta con vías vehiculares pavimentadas, veredas, redes públicas y domiciliarias de agua, desagüe , electricidad y teléfono.

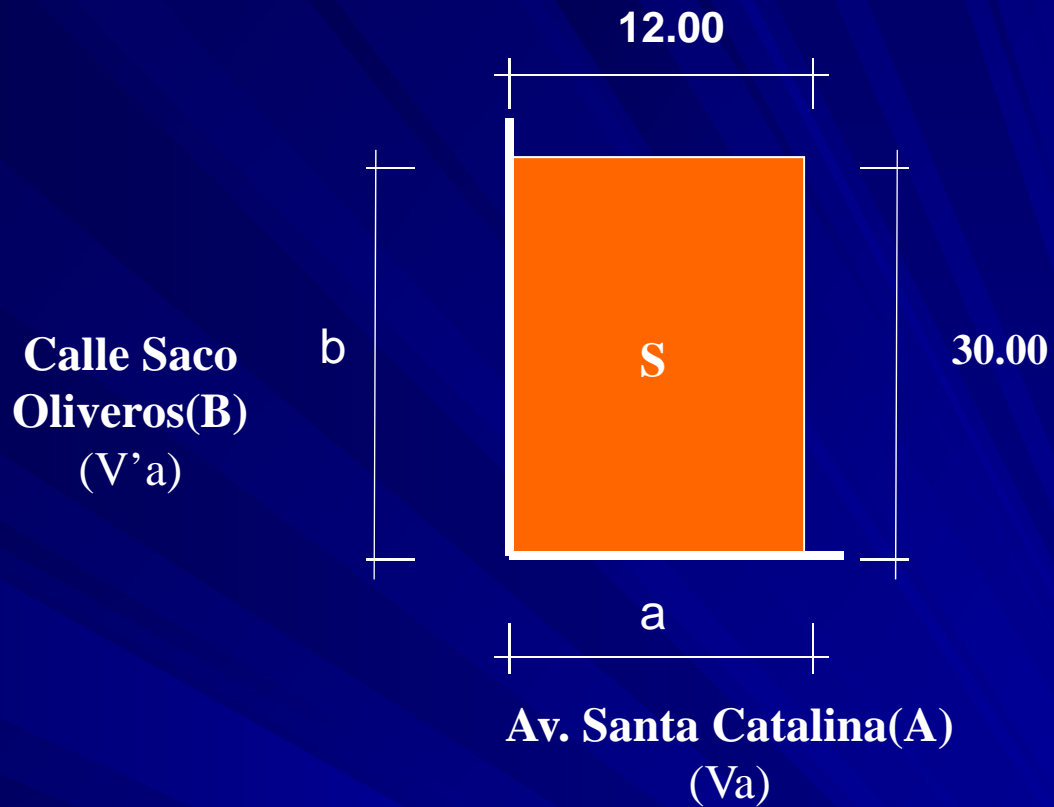
II. VALUACIÓN

a) VALOR DEL TERRENO: VT

Para la determinación del valor unitario comercial del terreno, se ha tenido en cuenta el estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio.

Según los valores comerciales actuales y a criterio del perito, al terreno matriz ubicado en la esquina formada por la Av. Santa Catalina y por la calle Pascual Saco Oliveros se le asignan unos valores unitario de terreno de US \$ 600.00 /m² y US \$ 400.00/m² respectivamente

Por lo tanto en aplicación del artículo II. C. 23 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tenemos:



Área del Terreno (S) :

$S = 12.00\text{m} \times 30.00\text{m}$

$S = 360.00\text{m}^2$

Valores Unitarios Comerciales

Av. Santa Catalina: $V_a = \text{US } \$ 600.00/\text{m}^2$

Calle Saco Oliveros: $V'a = \text{US } \$ 400.00/\text{m}^2$

PRIMER PASO: Repartimiento Proporcional

$$S = 360.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Av. A : } \frac{360.00\text{m}^2 \times 12.00}{30 + 12} = 102.86 \text{ m}^2 (S')$$

$$\text{Calle B : } \frac{360.00\text{m}^2 \times 30.00}{30 + 12} = 257.14 \text{ m}^2 (S'')$$

SEGUNDO PASO: Valorización de áreas prorrateadas del terreno

$$\text{Av. A: Frente} = 12.00\text{m } S' < 3a^2$$

$$\begin{aligned} \text{VT-S}' &= 102.86\text{m}^2 \times \text{US } \$ 600.00/\text{m}^2 \\ \text{VT-S}' &= \text{US } \$ 61,716.00 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{VT-S}'' &= 257.14\text{m}^2 \times \text{US } \$ 400.00/\text{m}^2 \\ \text{VT-S}'' &= \text{US } \$ 102,856.00 \end{aligned}$$

$$\text{VT} = \text{US } \$ 164,572.00$$

TERCER PASO: Valorización del terreno considerando como frente el lado "a"

Av. A : $S < 3a^2$

$V'T = 360.00M^2 \times US \$ 600.00/M^2$

$V'T = US \$ 216,000.00$

CUARTO PASO: Valorización del terreno considerando como frente el lado "b"

Calle B : $S < 3b^2$

$V''T = 360.00M^2 \times US \$ 400.00/M^2$

$V''T = US \$ 144,000.00$

QUINTO PASO: Comparación de valores encontrados

Entonces el valor definitivo será:

$V' T = US \$ 216,000.00$

b) VALOR TOTAL DEL PREDIO : VTP

El valor total del predio (VTP), será igual al Valor del Terreno (VT) ; o sea:

$$\begin{aligned} \text{VTP} &= \text{VT} \\ \text{VTP} &= \text{US \$ 216,000.00} \end{aligned}$$

c) VALOR COMERCIAL DEL PREDIO : VCP

De acuerdo al estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el bien materia de valuación; y teniendo en cuenta la situación actual del mercado, el perito considera que el valor de tasación calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{VCP} &= \text{VTP} \\ \text{VCP} &= \text{US \$ 216,000.00} \end{aligned}$$

**SON: DOSCIENTOS DIECISEIS MIL Y 00/100
DOLARES AMERICANOS**

III. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- Se contó con copias del Certificado de Gravamen y copia literal de la ficha N° 274515 del registro de la Propiedad Inmueble de Lima .
- La información de precios se obtuvo del campo y se comprobó con datos de nuestra base de datos.
- Contamos con información de artículos del diario “El Comercio” sobre valores de terrenos y sobre la evolución del mercado inmobiliario.

Lima 20 de Marzo de 2010

ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS

CAP 2132

Perito inscrito en la Superintendencia de Banca y Seguros
REPEV N° 004-97 HABILITACION VIGENTE

2.3 LOTE DE TERRENO CON FRENTE A UN PASADIZO COMUN O VIA DE DOMINIO PRIVADO EN CONDOMINIO

La valuación de un lote de terreno urbano que tenga 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:

- a) El valor del área del dominio exclusivo, se obtiene aplicando el procedimiento del artículo II. C.22. pero con un “Supuesto valor urbano” (SVU), el mismo que se determina como sigue:

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

En la que:

SVU= Supuesto valor urbano de la vía de dominio privado.

VT = 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.

Si el supuesto valor urbano (SVU) resultará menor de 0.5 VT se desechará éste, considerándose como mínimo 0.5 VT

b) La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo II. C.22 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto al frente del lote materia de valuación.

Si a la vía de dominio privado es posible acceder desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se seguirá el procedimiento señalado anteriormente, escogiéndose el valor que resulte mayor.

ARTICULO II. C.24)

CASO PRACTICO

CONSIDERACIONES PREVIAS:

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

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

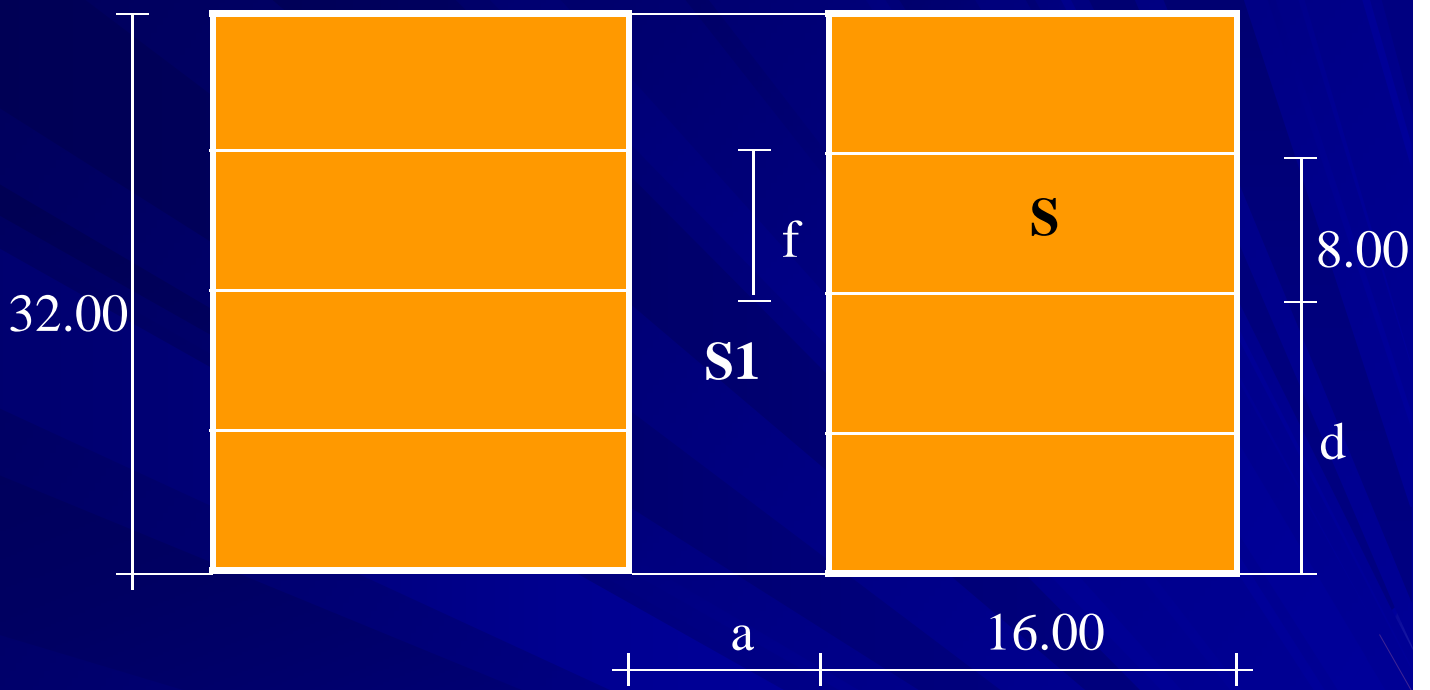
VT = Valor arancelario o comercial de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.

a = Ancho de la vía de dominio privado

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

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

Si $\mathbf{SVU} < 0.5 \mathbf{VAU}$ se considera como mínimo $0.5 \mathbf{VAU}$



**Calle Pascual Saco
Oliveros
(cuadra 3)
VCU**

DATOS

Valor Comercial Urbano (VCU) de la calle = US \$ 400.00/m²

a = 4.00m

d = 16.00m

SOLUCIÓN

PRIMER PASO: CÁLCULO DEL SUPUESTO VALOR URBANO (SVU)

$$SVU = VCU \times \frac{a}{3} (1 - 0.01 d)$$

Como $\frac{a}{3} > 1$, entonces asumimos como máximo la unidad

$$SVU = US \$ 400.00/m^2 \times 1 (1 - 0.01 \times 16.00)$$

$$SVU = US \$ 400.00/m^2 \times 0.84$$

$$SVU = US \$ 336.00$$

SEGUNDO PASO: VALOR DEL TERRENO INTERIOR
(v t)

$$S = 8.00m \times 16.00m$$

$$S = 128.00m^2$$

$$S < 3f^2$$

$$Vt = 128.00m^2 \times US \$ 336.00/m^2$$

$$Vt = US \$ 43,008.00$$

TERCER PASO: VALOR DEL PASAJE (v't)

$$S1 = 128.00\text{m}^2 \quad \text{Frente} = a = 4.00\text{m} \quad S1 > 3a^2$$

$$v't = 48.00 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400.00/\text{m}^2 + 80.00 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400.00/\text{m}^2 \times 0.5$$

$$v't = \text{US } \$ 19,200.00 + \text{US } \$ 16,000.00$$

$$v't = \text{US } \$ 35,200.00$$

Prorrata del Valor del Pasaje correspondiente al terreno interior (Pr)

$$Pr = \frac{v't}{8}$$

$$Pr = \text{US } \$ 4,400.00$$

CUARTO PASO: CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO (VT)

$$VT = vt + v't/8$$

$$VT = \text{US } \$ 43,008.00 + \text{US } \$ 4,400.00$$

$$VT = \text{US } \$ 47,408.00$$

¡MUCHAS GRACIAS!

ARQ. PEDRO JOSE TELLO PALACIOS

TELEF.: 2653347 CEL.: 999722766

E-mail: akropolisrl@hotmail.com