

## INFORME DE VALUACIÓN - EDIFICACIÓN SOBRE PREDIO RURAL

**CLIENTE :** SR. DIMITRI MICHAEL SOETE  
**PROPIETARIO :** SR. DIMITRI MICHAEL SOETE

**DIRECCIÓN :** FRENTE AL LOTE E, LOTE C SECTOR CASERIO  
BELÉN/DENOMINADO FUNDO RECREO COLINA II, YURIMAGUAS

**SECTOR :** Caserío Belén      **DEPARTAMENTO :** Loreto  
**PROVINCIA :** Alto Amazonas      **DISTRITO :** Yurimaguas

**FECHA DE INFORME :** 07/06/2022

**VALOR COMERCIAL :** S/1,914,367.06  
U.S. \$ S/510,497.88

**VALOR DE REALIZACIÓN:** S/1,684,738.73  
U.S. \$ S/449,263.66

\*Tipo de cambio = S/3.75 x U.S. \$ 1.00



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177



*Vista principal del inmueble evaluado*

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. DATOS BÁSICOS

Solicita : SR. DIMITRI MICHAEL SOETE.  
Propietario : SR. DIMITRI MICHAEL SOETE  
Fecha de tasación : 02/06/2022

### 1.2. OBJETO DE LA TASACIÓN

Determinar el Valor Comercial y Valor de realización del Inmueble – Vivienda Comercio, propiedad del Sr. DIMITRI MICHAEL SOETE.

### 1.3. SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

Partida N° : 11019621  
Declaratoria de Fábrica : No  
Clase de bien : Vivienda comercio.  
Cargas : No  
Gravámenes : No

### 1.4. MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

La valuación se efectúa, aplicando el método de valuación directa de acuerdo al R.N.T. del Perú aprobado por R.M. N° 172-2016, 424-2017 VIVIENDA del 02/11/17. Y de acuerdo con los V.U.O. (Valores Unificados Oficiales) de Edificación aprobado por R.M.N° 350-2021- VIVIENDA, 29/10/2021 (u otra metodología que el tasador considere conveniente).

**1.5. UBICACIÓN DEL PREDIO:** Frente al lote E (servidumbre de paso), Lote C sector Caserío Belén / Denominado Fundo Recreo Colina II, Yurimaguas (Según Certificado Literal).



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177





*\*Vista de ubicación del predio (Google Earth)*

### 1.6. ZONIFICACIÓN SEGÚN PDU.



*Plano de zonificación de Yurimaguas vigente (2018-2025)*

\*Coeficiente de edificación actual (CV) = 1.2 mín. - 1.8 máx.  
\*para viviendas

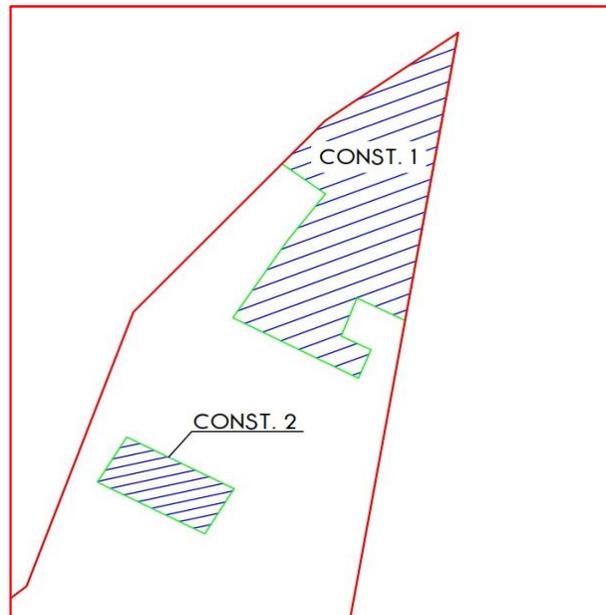


Ing. Fercilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

### 1.7. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO (Según Copia Literal)

<u>LINDEROS</u>	<u>MEDIDAS</u>	<u>COLINDANCIA</u>
Frente	10.95 ml	} Lote E (Paso de servidumbre)
	21.42 ml	
	49.16 ml	
	42.98 ml	
	24.47 ml	
Derecha	42.00 ml	→ Lote A1
Izquierda	143.16 ml	→ Fundo San Ramón
Fondo	50.72 ml	→ Lote C1
<b>*Área:</b>	<b>6217.75 m<sup>2</sup></b>	
<b>*Perímetro:</b>	<b>384.86 ml</b>	

### 1.8. ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN



Áreas construidas sobre el terreno

*Ing. Percilis Carrera Urrelo*  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177





*ÁREA TECHADA 1 - piso 1	=	875.60 m2
*ÁREA TECHADA 1 - piso 2	=	40.80 m2
*ÁREA TECHADA 2 - piso 1	=	158.04 m2
*ÁREA LIBRE	=	5184.11 m2
*ÁREA TOTAL	=	6217.75 m2

## **1.9. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.**

### **1.9.1. Descripción general:**

La forma del terreno es la de un polígono irregular (diferentes medidas a vertices), presenta una topografía plana en toda su extensión y tiene salida a la vía pública por medio de servidumbre de paso.

### **1.9.2. Distribución de planta:**

El inmueble motivo del presente documento, está destinado a la función de tipo Residencial, conformado por (02) zonas construidas de (01) piso, con varios ambientes que se verificó con la inspección ocular, estos se describen a continuación:

\*Construcción 1 (Área techada= 1048.37 m2): sala, (02) habitaciones + baños propio, (01) habitación con sistema drywall, (02) ambiente de cocina (una de ellas con campanas para absorción de aire), (01) sala de envasado de agua de mesa. Cabe resaltar que esta construcción tiene proyección a 03 pisos

\*Construcción 2 (Área techada= 87.80 m2): (02) ambientes usados como almacén con techo liviano.

### **1.9.3. Características técnicas de la edificación:**

\* Construcción 1 (AT1= 875.60 m2 - primer piso; AT1'= 40.80 m2 - segundo piso). Los materiales predominantes son:

- ✓ Techo: losa aligerada y techo liviano.
- ✓ Muros y columnas: Muros de ladrillo de arcilla cocida y columnas de concreto armado.
- ✓ Pisos: piso de cemento pulido y contrapiso cerámico en los ambientes descritos en el inciso predecesor 1.9.2.
- ✓ Puertas de madera y ventanas de aluminio con vidrio tratado.
- ✓ Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintura látex lavable en interiores.
- ✓ Baños: baño completo con cerámicos.
- ✓ Instalaciones básicas de corritente eléctrica, agua y desagüe.

  
Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

\* Construcción 2 (Área techada= 158.04 m2). Los materiales predominantes son:

- ✓ Techo: calamina ondulada sobre tijerales de madera aserrada.
- ✓ Muros y columnas: Muros de ladrillo de arcilla cocida y columnas de concreto armado.
- ✓ Pisos: piso de cemento pulido.
- ✓ Puertas de madera y venta de fierro galvanizado.
- ✓ Revestimientos: tarrajeo frotachado y pintura látex lavable en interiores.
- ✓ Baños: baño completo con cerámicos.

\*Obras complementarias:

- ✓ (02) tanques elevados de plástico de polietileno de 1100 lts.
- ✓ Cisterna de concreto armado de hasta 5 m3.
- ✓ Muro perimétrico de ladrillo de arcilla de h= 1.50 m.

#### **1.10. ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DEPRECIACIÓN.**

\*Antigüedad : 8 años  
\*Conservación : Bueno  
\*Depreciación : 10% (ANEXO I, TABLA N° 1 del R.N.T.)

#### **1.11. CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO.**

\*Frente a la Av. Las Américas, vía principal que dirige hacia el centro de la ciudad.

\*Cercano a recreos turísticos como Karibian Tropical, El Bosque y San Camilo.

\* Conexión directa con la vía de evitamiento y cercanos a otros establecimientos públicos, como el colegio estatal Agropecuario.

#### **1.12. OBSERVACIONES.**

\*Ninguna.

#### **1.13. VIGENCIA DE VALUACIÓN.**

De no variar las condiciones del Mercado, así como de no presentarse imponderables, podría tener una vigencia de noventa (90) días calendarios.



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

## II. TASACIÓN

### 2.1. VALOR DEL PREDIO

#### 2.1.1. VALOR DEL TERRENO.

Para determinar el valor unitario comercial del Terreno /m<sup>2</sup>, se ha tomado en consideración datos recogidos de predios cercanos al inmueble en estudio, por ser de características similares tanto en área como en infraestructura.

Considerando que el inmueble materia de valuación se encuentra en una zona Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicado frente al lote E (servidumbre de paso), Lote C sector Caserío Belén / Denominado Fundo Recreo Colina II, Yurimaguas (Según Certificado Literal); se estima razonablemente asignarle un valor unitario de terreno de acuerdo a un promedio obtenido de precio terreno / m<sup>2</sup>, de predios cercanos:

Datos recogidos de visita de campo:

N° predios:	3
-------------	---

a) **Predio A** (ubicado al frente del predio en estudio).

#### PRECIO DEL PREDIO S/100,000.00

Dimensión terreno = 7 x 42 m<sup>2</sup>

Área techada = 7 x 15 m<sup>2</sup>

AT= 294.00 m<sup>2</sup>

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
Construcción	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y ventanas	Revestimientos	Baños	II.EE./ II.SS.
n	C	F	F	G	F	F	F
	318.49	50.35	69.11	33.89	79.06	16.61	35.51

AA = 105.00 m<sup>2</sup>

VUE A = Σ partidas = S/603.02 /m<sup>2</sup>

VE A = S/603.02 x 105 x 0.87 = **S/55,085.88**

PRECIO DEL TERRENO = S/100,000.00 - S/55,085.88

PT = **S/44,914.12**

Precio / m<sup>2</sup> = **S/152.77 /m<sup>2</sup>**

b) **Predio B** (ubicado a 100 m del predio en estudio).

Dimensión de terreno = 7.00 m x 24.00 m

Área = 168.00 m<sup>2</sup>

Precio = S/25,000.00



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

c) Predio C (ubicado a 200 m del predio en estudio).

Dimensión de terreno = 7.00 m x 20.00 m  
 Área = 140.00 m<sup>2</sup>  
 Precio = S/25,000.00

\*Cálculo del valor promedio del terreno (cuadro resumen de referencias).

Predio	Referencia	Área m <sup>2</sup>	Precio S/.	Precio S/. / m <sup>2</sup>
A	Frente al predio en estudio	294.00 m <sup>2</sup>	S/44,914.12	S/152.77 /m <sup>2</sup>
B	A 100 m del predio en estudio	168.00 m <sup>2</sup>	S/25,000.00	S/148.81 /m <sup>2</sup>
C	A 200 m del predio en estudio	140.00 m <sup>2</sup>	S/25,000.00	S/178.57 /m <sup>2</sup>
<b>Promedio:</b>				S/160.05

\*El valor que usaremos en la valuación del predio será: **S/160.00 / m<sup>2</sup>**

Valor Unitario del Terreno (VUT) al 07/06/2022:

VUT= 6217.75 m<sup>2</sup> x S/160.00 / m<sup>2</sup> = S/994,840.00  
**VT= S/994,840.00**

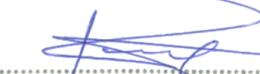
### 2.1.2. VALOR DE LA EDIFICACIÓN

Según las características descritas referentes a la edificación del inmueble y al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Selva al 29 de Octubre de 2021, aprobado con R.M. N° 350-2021-VIVIENDA, aún vigente hasta la fecha 07/06/2022, se considera el siguiente valor comercial unitario:

\*Construcción 1 - piso 1 :

<b>VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA</b>								
Construcción	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y ventanas	Revestimientos	Baños	II.EE./ II.SS.	
	C	C	D	E	F	C	B	
		318.49	172.5	105.19	70.42	79.06	58.08	234.56
			F				E	
		50.35				19.55		

**A 1 = 875.60 m<sup>2</sup>**  
**VUE 1 = Σ partidas = S/765.89 /m<sup>2</sup>**  
**VE 1 = S/765.89 x 875.60 = S/670,611.10**

  
 Ing. Percilis Carrera Urrelo  
 INGENIERO CIVIL  
 Reg. CIP. N°122177

\*Construcción 1 - piso 2 :

<b>VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA</b>							
Construcción	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y ventanas	Revestimientos	Baños	II.EE./II.SS.
	D		H				F
	246.25		21.99				

$$\begin{aligned}
 A 1' &= 40.80 \text{ m}^2 \\
 VUE 1' &= \Sigma \text{partidas} = \mathbf{S/268.24 /m^2} \\
 VE 1' &= S/268.24 \quad \times \quad 40.80 \quad = \quad \mathbf{S/10,944.19}
 \end{aligned}$$

\*Construcción 2 :

<b>VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA</b>							
Construcción	Muros y columnas	Techos	Pisos	Puertas y ventanas	Revestimientos	Baños	II.EE./II.SS.
	C	F	H	G	F	C	F
	318.49	50.35	21.99	33.89	79.06	0	35.51

$$\begin{aligned}
 A2 &= 158.04 \text{ m}^2 \\
 VUE 2 &= \Sigma \text{partidas} = \mathbf{S/539.29 /m^2} \\
 VE 2 &= S/539.29 \quad \times \quad 158.04 \quad = \quad \mathbf{S/85,229.39}
 \end{aligned}$$

\*Valor de la Edificación (VE) al 07/06/2022

$$\begin{aligned}
 VE &= VE1 \quad + \quad VE1' \quad + \quad VE2 \\
 &= S/670,611.10 \quad + \quad S/10,944.19 \quad + \quad S/85,229.39 \\
 VE &= \mathbf{S/766,784.68}
 \end{aligned}$$

\*Valor depreciado de la edificación:

$$\begin{aligned}
 VE &= S/766,784.68 \quad \times \quad 0.90 \quad = \quad S/690,106.21 \\
 \boxed{VE} &= \mathbf{S/690,106.21}
 \end{aligned}$$



**Ing. Percilis Carrera Urrelo**  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

### 2.1.3. Valor de obras complementarias (VOC)

\*Obras complementarias:

- 02 tanque plástico de polietileno de 1100 lts.
- Cisterna de concreto de 8 m3.
- Muro perimétrico de ladrillo de arcilla con columnas de concreto armado, que incluye cimentación. H= 1.5m
- Bóveda de concreto armado reforzado pare cisterna.

a. Según el ANEXO III.4, para tanque de polietileno hasta 1 m3:

\*Factor de Oficialización : 0.68  
 \*Depreciación : 10%  
 \*V.U.O = S/1,120.59 /m3  
 \*Cantidad = 2 und  
 \*Metrado = 1.1 m3

VOC1 = S/1,120.59 x 0.68 x 0.90  
**VOC1 = S/1,508.76**

b. Según el ANEXO III.4, para cisterna de concreto armado con capacidad de hasta 10 m3:

\*Factor de Oficialización : 0.68  
 \*Depreciación : 10%  
 \*V.U.O = S/1,002.79 /m3  
 \*Cantidad = 1 und  
 \*Metrado = 8 m3

VOC2 = S/1,002.79 x 0.68 x 0.90  
**VOC2 = S/4,909.66**

c. Según el ANEXO III.4, para muros perimétricos de hasta 2.50m:

\*Factor de Oficialización : 0.68  
 \*Depreciación : 10%  
 \*V.U.O = S/277.38 /m2  
 \*Cantidad = 1 und  
 \*Metrado = 61.575 m2

VOC3 = S/277.38 x 0.68 x 0.90  
**VOC3 = S/10,452.76**



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
 INGENIERO CIVIL  
 Reg. CIP. N°122177

d. Según el ANEXO III.4, para bóveda de concreto armado:

\*Factor de Oficialización : 0.68

\*Depreciación : 10%

\*V.U.O = S/1,273.15 /m2

\*Cantidad = 1 und

\*Metrado = 3.5 m3

VOC4 = S/1,273.15 x 0.68 x 0.90

VOC4 = S/2,727.09

**\*Valor de obras complementarias total**

**VOC = S/19,598.27**

**2.1.4. Valor de las instalaciones fijas y permanentes (VIFP)**

**VIFP = S/ 0.00**

**2.1.5. VALOR TOTAL DEL PREDIO.**

**VTP = VT + VE + VOC + VIFP**

VTP = S/994,840.00 + S/690,106.21  
S/19,598.27 + S/0.00

**VTP = S/1,704,544.48**

**SON: UN MILLON SETECIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO 48/100 NUEVOS SOLES**

\*O su equivalente en Dólares Americanos: **U.S. \$ 454,545.19**

\*Tipo de cambio = S/3.75 x U.S. \$ 1.00



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

## **2.2. VALOR DE REPOSICIÓN**

### **2.2.1. VALOR CALCULADO DEL TERRENO (VRT)**

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de compra-venta de terrenos en la ubicación y en el entorno urbano, se aprecia que la tendencia a la fecha es mínima, con una expectativa baja, con tendendencia al aumento de la oferta, adecuado para sectores medios, además de no contar con cambio de uso a terreno urbano; justificándose un 3% de incremento, lo que nos permite determinar razonablemente un factor de ajuste en el Valor del terreno.

$$\begin{aligned}
 & \text{*Incremento :} && 3\% \\
 \text{VRT} = & \text{S/994,840.00} & \times & 1.03 & = & \text{S/1,024,685.20} \\
 \text{VRT} = & \text{S/1,024,685.20}
 \end{aligned}$$

### **2.2.2. VALOR CALCULADO DE LA EDIFICACIÓN (VRE)**

De acuerdo a las características constructivas y de los materiales de construcción que han sido utilizados para la edificación, se asigna un valor comercial unitario de edificación por m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned}
 \text{VRE} = & \text{VE Actualizado} + 18\% \text{ GG. y U.} \\
 \text{VRE} = & \text{S/690,106.21} + \text{S/124,219.12} \\
 \text{VRE} = & \text{S/814,325.33}
 \end{aligned}$$

### **2.2.3. VALOR CALCULADO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (VROC)**

$$\text{VROC} = \text{S/19,598.27}$$

### **2.2.4. VALOR CALCULADO DE INST. FIJAS Y PERMANENTES (VRIFP)**

$$\text{VRIFP} = \text{S/0.00}$$

### **2.1.5. VALOR DE REPOSICIÓN TOTAL**

$$\begin{aligned}
 \text{VR} = & \text{VRT} + \text{VRE} + \text{VROC} + \text{VRIFP} \\
 \text{VR} = & \text{S/1,024,685.20} + \text{S/814,325.33} \\
 & \text{S/19,598.27} + \text{S/0.00}
 \end{aligned}$$

<b>VR =</b>	<b>S/1,858,608.80</b>
-------------	-----------------------

**SON: UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHO  
80/100 NUEVOS SOLES**

\*O su equivalente en Dólares Americanos: **U.S. \$ 495,629.01**

\*Tipo de cambio = S/3.75 x U.S. \$ 1.00



**Ing. Percilis Carrera Urrelo**  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

### **2.3. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno; considerando los servicios públicos con que cuenta la zona, la proyección a 3 pisos con la que fue construida, la poca dinámica de desarrollo por el uso Residencial, llegamos a establecer un valor razonablemente que a la fecha refleja adecuadamente el

#### **2.3.1. FACTOR DE MEJORAMIENTO O DESMEJORAMIENTO DEL VALOR DE REPOSICIÓN (Fm ó Fd)**

\*Factor considerado : Fm = 1.03

#### **2.3.2. VALOR COMERCIAL**

VC = (VRT + VRE + VROC + VRIFP) x Fm

**VC = S/1,914,367.06**

**SON: UN MILLON NOVECIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE 06/100 NUEVOS SOLES**

\*O su equivalente en Dólares Americanos: **U.S. \$ 510,497.88**

\*Tipo de cambio = S/3.75 x U.S. \$ 1.00

### **2.4. VALOR DE REALIZACIÓN EN EL MERCADO**

Al 02/06/2022 (Resolución S.B.S. N° 11356-2008)

El Valor de Realización en el mercado es el valor neto del inmueble, que se espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por conceptos de realización.

#### **2.4.1. BASE: VALOR COMERCIAL (CV)**

VC = S/1,914,367.06



**Ing. Percilis Carrera Urrelo**  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

#### **2.4.2. DEDUCCIÓN (D)**

<b>Concepto de la deducción</b>	<b>%deducción</b>	<b>Importe S/.</b>
*Gastos de publicidad	1.97%	S/37,713.03
*Gastos de tasación del inmueble	0.03%	S/478.59
*Comisión de ventas	5.00%	S/95,718.35
*Mantenimiento	1.00%	S/19,143.67
*Otras deducciones	4.00%	S/76,574.68
<b>Total deducciones (D)</b>	<b>12.00%</b>	<b>S/229,628.33</b>



### 2.4.3. VALOR DE REALIZACIÓN EN EL MERCADO (VRE)

$$\text{VRE} = \text{VC} - \text{D}$$

VRE = S/1,914,367.06 - S/229,628.33  
VRE = **S/1,684,738.73**

SON: **UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO 73/100 NUEVOS SOLES**

\*O su equivalente en Dólares Americanos: **U.S. \$ 449,263.66**  
\*Tipo de cambio = S/3.75 x U.S. \$ 1.00

  
-----  
**Ing. Percilis Carrera Urrelo**  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177

### III. ANEXOS

#### Fotografías del inmueble



**1. VISTA DEL PREDIO (TERRENO -  
CONSTRUCCIONES**



**2. SALA PRINCIPAL**



**3. AMBIENTE DE HABITACIÓN - STAR**



**4. BAÑO CON ACABADOS CERÁMICOS**



Ing. Percilis Carrera Urrelo  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177



**5. AMBIENTE DE COCINA**



**6. TANQUES DE POLIETILENO 1100 LTS**



**7. CONSTRUCCIÓN 2, DESCRITO  
EN EL INFORME**



**8. ÁREA LIBRE**



**9. AMBIENTE DE ENVASADORA  
DE AGUA TRATADA**



**10. OBRA COMPLEMENTARIA:  
MURO PERIMÉTRICO**



.....  
**Ing. Percilis Carrera Urrelo**  
INGENIERO CIVIL  
Reg. CIP. N°122177