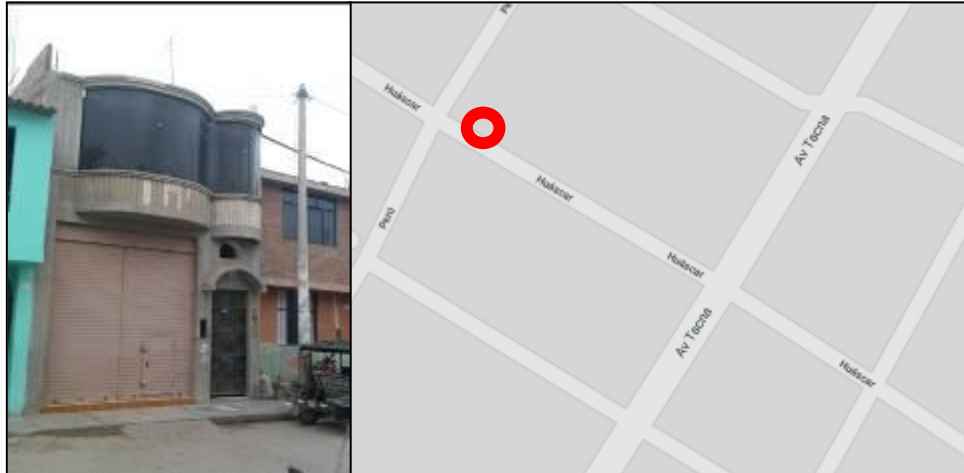


**INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE  
A VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO**



**DATOS GENERALES**

<b>SOLICITANTE</b>	: BANCO AGROPECUARIO
<b>PROPIETARIO(S)</b>	: BANCO AGROPECUARIO
<b>UBICACIÓN REGISTRAL</b>	: LOTE 34, MZNA 16, POSESION INFORMAL UNIDAD VECINAL HECTOR AURICH SOTO, DISTRITO Y PROVINCIA DE FERREÑAFE CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE.
<b>UBICACIÓN IN SITU</b>	: CALLE HUASCAR N° 576, LOTE 34, MZNA 16, POSESION INFORMAL UNIDAD VECINAL HECTOR AURICH SOTO, DISTRITO Y PROVINCIA DE FERREÑAFE CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE.
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	: EDIFICACION DE 02 PISOS
<b>USO</b>	: SIN USO - DESOCUPADA
<b>MATERIAL PREDOMINANTE</b>	: LADRILLO / CONCRETO
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	: BUENO
<b>AÑO CONSTR. / ANTIGÜEDAD</b>	: 2009 / 9 AÑOS
<b>FECHA DE VALUACIÓN</b>	: 26 DE MARZO DE 2018.

**DATOS TÉCNICOS**

<b>VALOR DEL TERRENO</b>	: 151.90 m2	US\$ 30,380.00	S/. 98,309.68
<b>VALOR EDIFICACION</b>	: 240.00 m2	US\$ 69,420.00	S/. 224,643.12
<b>VALOR OBRAS COMPLEMENTA</b>	:	US\$ 3,026.00	S/. 9,792.14
<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>	:	US\$ 102,826.00	S/. 332,744.94
<b>VALOR COMERCIAL</b>	: 1.00	US\$ 102,826.00	S/. 332,744.94
<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	: 0.80	US\$ 82,260.80	S/. 266,195.95
<b>VALOR DE RECONSTRUCCIÓN</b>	:	US\$ 81,400.00	S/. 263,410.40

**OTROS**

**TIPO DE CAMBIO** US\$ : 3.236 NUEVOS SOLES SBS : 23/03/2018



**Juan Carlos Oshiro Morita**  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015

## INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE, A VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO

### I. DATOS GENERALES

#### 1.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

- Finalidad** : El objeto de la valuación es determinar el **Valor Comercial** y **Valor de Realización** del inmueble en el mercado, de acuerdo a la Resolución S.B.S. N° 11356-2008.
- Instrucciones Recibidas** : Recibimos por encargo del **Banco Agropecuario**, las instrucciones para realizar la valuación del inmueble.
- Informe de la Labor Realizada** : La Inspección Ocular se efectuó el 24 de marzo 2018, solo con inspección exterior, se contó con documentación del inmueble proporcionada por la Caja Piura y señalada en el Acápite VI.

#### 1.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

- Registral** : LOTE 34, MZNA 16, POSESION INFORMAL UNIDAD VECINAL HECTOR AURICH SOTO, DISTRITO Y PROVINCIA DE FERREÑAFE CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE.
- In Situ** : CALLE HUASCAR N° 576, LOTE 34, MZNA 16, POSESION INFORMAL UNIDAD VECINAL HECTOR AURICH SOTO, DISTRITO Y PROVINCIA DE FERREÑAFE CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE.

#### 1.3 DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

Inmueble que presenta una edificación de dos pisos, de muros de ladrillo con revestimiento techos de aligerados, cuenta con dos ingresos hacia la calle Huáscar, no se pudo realizar la inspección interior del inmueble no se dieron facilidades para eso, la vivienda está desocupada, por lo tanto se tomara en cuenta el informe de valuación del Ing. Rogger Francisco Inga Durango, de fecha 31/08/2014, con CIP N° 48606, REPEV N° 643-96 S.B.S, se procesa esta información, determinándose elaborar el informe de valuación actualizada de la edificación de dicho inmueble, para lo cual se aplicara las normas y tablas de depreciación establecidas en el Reglamento Nacional de tasaciones del Perú, aprobado por la R.M. N° 176-2016- Vivienda de fecha 19 de julio del 2016 y para el valor de realización en el mercado, la resolución S.B.S. N° 11356-2008.

Cuenta con la siguiente distribución.

#### **DISTRIBUCIÓN:**

**Primer Piso:** Ingreso por la izquierda, área de tienda, 2 ½ servicios higiénicos, sala – comedor, cocina (provisional), lavandería, patio posterior, ingreso por la derecha, escalera de acceso al segundo piso

  
-----  
**Juan Carlos Oshiro Morita**  
**INVERSIONES TRICA S.A.C.**  
**REPEV 5707-2015**

**Segundo Piso:** llegada de escalera, dormitorio principal con baño completo, 06 dormitorios simples, baño completo, escalera al futuro tercer piso.

#### 1.4 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

26 de marzo de 2018.

##### 1.4.1 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

**Zonificación** : RDM (Residencial de Densidad Media)

**Uso** : Sin uso – inmueble desocupado

## II. VERIFICACIONES EFECTUADAS

### 2.1 INSPECCIÓN OCULAR

Se realizó la visita del inmueble sin ningún contratiempo, apreciándose así mismo el entorno. Solo se realizó la inspección exterior del inmueble.

### 2.2 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

La zona donde se ubica el predio cuenta con obras de infraestructura urbana tales como veredas de concreto y pavimento en la calle, redes de agua potable y desagüe, alumbrado público y electricidad; está conectada al servicio telefónico, de cable e Internet que el predio puede o no usufructuar. Las principales vías de acceso son la av. Tacna, av. Grau

**Descripción del Entorno** : Es de carácter Residencial  
**Actividad de Colindantes** : Vivienda  
**Zonas de Riesgo** : Ninguna.

### 2.3 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Los linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la **Partida Registral N° P10101464** del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo

LINDERO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD
Por el Frente	Con calle Huascar, con	5.00 ml
Por la Derecha	Con lote 33, con	30.15 ml
Por la Izquierda	Con lote 35, con	30.15 ml
Por el Fondo	Con lote 39, con	5.10 ml
<b>TOTAL PERÍMETRO</b>		<b>70.40 ml</b>

  
Juan Carlos Oshiro Morita  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015

## 2.4 ÁREAS

Área Terreno : 151.90 m<sup>2</sup> (Según Partida Electrónica)

Nivel	:	Inspeccion	m <sup>2</sup>
Piso 1 (techo Aligerado)	:	120.00	m <sup>2</sup>
Piso 2 (techo Aligerado)	:	120.00	m <sup>2</sup>
<b>Sub total</b>		<b>240.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 2.5 EDIFICACIÓN

El inmueble ha sido construido con las siguientes características técnicas:

- Cimentación : Cimientos y sobre cimientos de concreto armado, con vigas de cimentación y zapatas
- Estructura : Columnas, vigas de concreto armado.
- Muros : Ladrillo de tipo King Kong, asentado con mortero de arena-cemento.
- Techos : Aligerados horizontales de concreto armado
- Pisos : Cerámica, pasta de cemento
- Puertas : Puertas exteriores metalicas, puertas interiores de madera contraplacadas.
- Ventanas : De sistema directo, de aluminio
- Revestimientos : Presenta revestimiento de cemento + arena con pintura en muros
- Baños : Aparatos de cerámica blancos, muros enchapados.
- Instalación eléctrica : Redes de tubería empotrada con suministro monofásico y luminarias de diversa intensidad.
- Instalación sanitaria : Empotrada con tubería de PVC, redes de agua fría, presenta tanque elevado.

## 2.6 ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, DEPRECIACIÓN Y FACTOR DE AJUSTE

La depreciación se ha obtenido de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, empleando las tablas indicadas correspondientes, de acuerdo a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Descripción	Tabla	Años	Material	Estado de conservación	Depreciación	Factor Ajuste
Inmueble	1	09	Ladrillo	Bueno	11 %	0.89

## 2.7 INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS

Inscrito en la **Partida Registral N° P10101464**, del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, a favor de **BANCO AGROPECUARIO**

  
Juan Carlos Oshiro Morita  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015

## GRAVÁMENES

Según **Partida Registral, N° P10101464**, el predio no presenta gravamen.

## OBSERVACIONES

El inmueble está desocupado

### III. METODOLOGÍA APLICADA

#### 3.1 BASES PARA SU DESARROLLO

Se ha realizado una visita de inspección de campo y a la vez al entorno del predio, a fin de determinar los valores comerciales de compra y venta de inmuebles con características similares.

#### 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA

La presente Tasación se efectúa por el método de Tasación Directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas. Para el valor de realización en el mercado, la resolución S.B.S. N° 11356-2008 y el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Resolución Ministerial N° 172-2016- Vivienda.

#### 3.3 INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

**CONCLUSION:** EN LA ZONA RESIDENCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO HECTOR AURICH SOTO DE FERREÑAFE, LOS VALORES PROMEDIOS DE LOS INMUEBLES VAN DESDE LOS US\$. 150.00/M2 HASTA US\$. 400.00/M2, Y EL VALOR DEL M2, ESTANDO EL VALOR PROMEDIO PARA EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE INFORME DE VALUACION EN: **US\$. 200.00/M2.**

#### 3.4 SUSTENTACIÓN

El análisis efectuado sobre el inmueble, nos permite indicar que las apreciaciones indicadas son las más razonables para determinar el valor del bien.


### IV. CÁLCULOS EFECTUADOS

#### 4.1 DESARROLLO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL (VC)

##### a. Valor de Terreno (VT)

De acuerdo a la ubicación del inmueble, la oferta y demanda de la zona, el Perito asigna un Valor Unitario de Terreno en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	VALOR DEL TERRENO			
	ÁREA	US\$ / M <sup>2</sup>	factor mejo	VT
Terreno	151.90	200.00	1.00	30,380.00
<b>TOTALES</b>	<b>151.90</b>	<b>US\$</b>	<b>1.00</b>	<b>30,380.00</b>

  
Juan Carlos Oshiro Morita  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015

**b. Valor de la Edificación (VE)**

De acuerdo a las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el Perito asigna un Valor Unitario de Edificación en el siguiente cuadro:

$$VE = AT \times VUE (1-P/100)$$

DESCRIPCIÓN	VALOR DE LA EDIFICACIÓN			
	ÁREA	US\$ / M <sup>2</sup>	F. DEPR.	VE
Piso 1 (T. Aligerado)	120.00	350.00	89%	37,380.00
Piso 2 (T. Aligerado)	120.00	300.00	89%	32,040.00
<b>TOTALES</b>	<b>240.00</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>US\$</b>	<b>69,420.00</b>

**c. Valor de Obras Complementarias (VOC)**

Presenta: tanque elevado, muros perimétricos y escalera al futuro tercer piso

$$VOC = EDIF. \times VUE (1-P/100)$$

OBRA	VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS			
	EDIF.	US\$ / M <sup>2</sup>	F. DEPR.	VE
Obras Complementarias	1.00	3,400.00	89.00%	3,026.00
<b>TOTALES</b>			<b>US\$</b>	<b>3,026.00</b>

**d. Valor Comercial del Inmueble (VC)**

$$VC = VT + VE + VOC$$

DESCRIPCION	VALOR COMERCIAL EN US\$			
	VT.	VE.	VOC	TOTAL
INMUEBLE	30,380.00	69,420.00	3,026.00	102,826.00
<b>TOTALES</b>			<b>US\$</b>	

**SON: CIENTO DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS CON 00/DOLARES AMERICANOS**

**e. Valor de Reconstrucción ó Valor A Nuevo de la Edificación (VAN)**

DESCRIPCIÓN	VALOR A NUEVO DE LA EDIFICACION			
	ÁREA	US\$ / M <sup>2</sup>	F. DEPR.	VE
Piso 1 (T. Aligerado)	120.00	350.00	100%	42,000.00
Piso 2 (T. Aligerado)	120.00	300.00	100%	36,000.00
Cisterna / tanque elev.	1.00	3,400.00	100%	3,400.00
<b>TOTALES</b>			<b>US\$</b>	<b>81,400.00</b>

**4.2 VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE**

Valor de Realización del Inmueble en el Mercado (VRM), Resolución S.B.S. N° 11356-2008.

  
Juan Carlos Oshiro Morita  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015

El valor de realización en el mercado, es el valor neto del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por conceptos indicados en el punto 3.4. Las deducciones aplicables son de 20% del valor comercial, luego:

#### DEDUCCIONES APLICABLES

Para el caso de realización del inmueble, consideramos las siguientes deducciones:

- Gastos por pérdida y deterioro	:	2.00%
- Gastos de valuación para realización	:	0.20%
- Depreciación durante la ejecución	:	4.00%
- Mantenimiento	:	2.00%
<b>SUB TOTAL</b>	:	<b>8.20%</b>
- Otros: Para realizar el inmueble, en un plazo prudencial de 180 días y estableciendo que a la fecha en el mercado la oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles consideramos un ajuste en el valor para cualquier fin.	:	11.80%
<b>TOTAL</b>	:	<b>20.00%</b>

**EL TOTAL DE DEDUCCIONES SERÁ DEL 20% DEL VALOR COMERCIAL.**

**Nota: El Banco considerará las deducciones de su conocimiento, para así obtener un Valor de Realización Final.**

DESCRIPCIÓN	VALOR COMERCIAL	DEDUCC. 100%-20%	VALOR DE REALIZACIÓN
Inmueble	102,826.00	80%	82,260.80
<b>TOTALES</b>	<b>102,826.00</b>	<b>US\$</b>	<b>82,260.80</b>

**SON: OCHENTIDOS MIL DOSCIENTOS SESENTA CON 80/ DOLARES AMERICANOS**

#### V. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes; no asumiendo responsabilidad el Perito, por la veracidad o no de la información y de los documentos proporcionados por el Cliente, ni por los vicios constructivos ocultos que pueda tener la edificación.
- El Banco deberá incluir las deducciones de su conocimiento a fin de obtener un valor de Realización Final.

#### VI. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- La información de precios se obtuvo de acuerdo a la experiencia del Perito complementada con datos de nuestra base de datos, estudio de mercado e Internet.
- Copia de la Partida Registral N° **P10101464**, de los RR.PP. de Chiclayo.

26 de marzo de 2018.

  
 Juan Carlos Oshiro Morita  
 INVERSIONES TRICA S.A.C.  
 REPEV 5707-2015

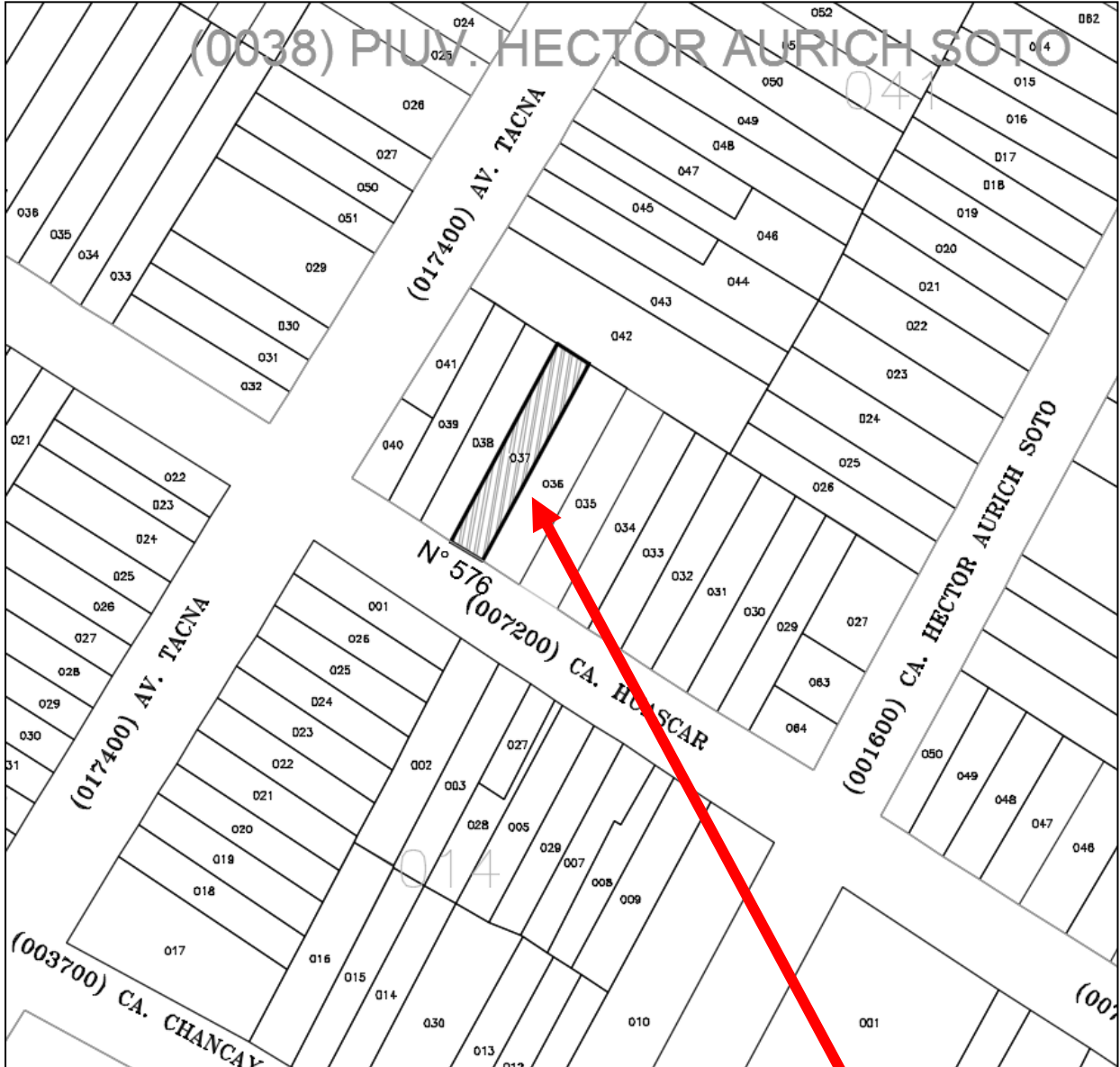
**VISTAS FOTOGRAFICAS DEL PREDIO Y SU ENTORNO URBANO**



  
.....  
**Juan Carlos Oshiro Morita**  
**INVERSIONES TRICA S.A.C.**  
**REPEV 5707-2015**



**PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO**



**CALLE HUASCAR N° 576, LOTE 34, MZNA 16, POSESION INFORMAL UNIDAD VECINAL HECTOR AURICH SOTO, DISTRITO Y PROVINCIA DE FERREÑAFE CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE.**

  
Juan Carlos Oshiro Morita  
INVERSIONES TRICA S.A.C.  
REPEV 5707-2015