

**INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE
A VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO
AGROBANCO-TUMBES-006-2018**



DATOS GENERALES

CLIENTE : BANCO AGROPECUARIO
PROPIETARIO(S) : BANCO AGROPECUARIO
SOLICITANTE : BANCO AGROPECUARIO-AGROBANCO
UBICACIÓN REGISTRAL : ESQUINA CALLES ATAHUALPA Y SERAFIN
 BODERO S/N° I PLAZA PRINCIPAL DE CORRALES
 LOTE N° 03—MANZANA “J” C.P. SAN PEDRO DE LOS
 INCAS, DISTRITO CORRALES, PROVINCIA Y
 DEPARTAMENTO DE TUMBES.
UBICACIÓN IN SITU : ESQUINA CALLES ATAHUALPA Y SERAFIN
 BODERO S/N° I PLAZA PRINCIPAL DE CORRALES
 LOTE N° 03—MANZANA “J” C.P. SAN PEDRO DE LOS
 INCAS, DISTRITO CORRALES, PROVINCIA Y
 DEPARTAMENTO DE TUMBES.
TIPO DE INMUEBLE : TERRENO
USO : TERRENO
ESTADO DE CONSERVACIÓN : REGULAR
FECHA DE VALUACIÓN : 31 DE ENERO DEL 2018
AREA DE TERRENO : 517.40 m²

DATOS TÉCNICOS

VALOR / TERRENO	: 517.40 m ²	US\$ 269,048.00	S/. 874,406.00
VALOR EDIF.(VE+VOCC)	: m ²	US\$ 15,040.00	S/. 48,880.00
VALOR DE REPOSICIÓN	: US\$ 284,088.00	S/. 923,286.00	
VALOR COMERCIAL	: 1.00	US\$ 284,088.00	S/. 923,286.00
VALOR DE REALIZACIÓN	: 0.80	US\$ 227,270.40	S/. 738,628.80
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	: US\$ 18,800.00	S/. 61,100.00	

OTROS

TIPO DE CAMBIO US\$: 3.25 NUEVOS SOLES



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

**INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE BIEN 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. Se contó con la autorización correspondiente para la Inspección Ocular.
- Informe de la Labor Realizada** : La Inspección Ocular se efectuó el 31 de enero del 2018, sin contratiempos mayores, se contó con documentación del inmueble proporcionada por el Cliente y señalada en el Acápite VI.

1.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

- Registral** : ESQUINA CALLES AT AHUALPA Y SERAFIN
BODERO S/N° I PLAZA PRINCIPAL DE CORRALES LOTE N°
03—MANZANA “J” C.P. SAN PEDRO DE LOS INCAS, DISTRITO
CORRALES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TUMBES.
- In Situ** : ESQUINA CALLES AT AHUALPA Y SERAFIN
BODERO S/N° I PLAZA PRINCIPAL DE CORRALES LOTE N°
03—MANZANA “J” C.P. SAN PEDRO DE LOS INCAS, DISTRITO
CORRALES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE TUMBES.

1.3 DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

El inmueble de materia de valuación está ubicado en la esquina que conforman las calles Atahualpa y Serafín Bodero S/N/ Plaza principal de Corrales/ lote N° 03- Manzana “J”, C.P. San Pedro de los incas; Distrito de Corrales, Provincia y Departamento de Tumbes.

1.4 FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

31 de enero del 2018

1.5 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

- Zonificación** : RDM (Residencial de Densidad Media)
- Uso** : Terreno

II. VERIFICACIONES EFECTUADAS

2.1 INSPECCIÓN OCULAR

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



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

2.2 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno donde se ubica el inmueble está desarrollado en cuanto a infraestructura urbana. Posee redes de agua y desagüe, pistas de asfalto, veredas, redes de alumbrado público y domiciliario, redes telefónicas, etc.

Descripción del Entorno : el inmueble cuenta con obras completas de habilitación 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

Actividad de Colindantes : Terreno.

Zonas de Riesgo : No presenta.

2.3 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL INMUEBLE

Los linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la **Partida Registral N° P15124491**, Zona registral N° I Sede Piura – Oficina Registral Tumbes.

LINDERO	DESCRIPCIÓN	MEDIDA
Por el Frente	Con la calle Atahualpa, mediante una línea recta de	17.50 ml
Por La Derecha	Con la calle Serafín Bodero, mediante una línea recta de	30.20 ml
Por La Izquierda	Con propiedad de terceros, mediante una línea quebrada de 9.60 y 19.80 ml	29.40 ml
Por el Fondo	Con propiedad de terceros, mediante una línea recta de	18.05 ml
PERÍMETRO		95.15 ml

2.4 ÁREAS

El área del terreno que le corresponde al inmueble es de 517.40 m²
 Nota: el área de terreno ha sido tomado de la partida electrónica.

2.5 CUADROS COMPARATIVOS DE LOS DOCUMENTOS ALCANZADOS

Área Terreno	:	517.40	m ²	(Según Partida Electrónica)
Área Terreno	:	517.40	m ²	(Según Inspección)

2.6 EDIFICACIÓN

No presenta.

2.7 ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, DEPRECIACIÓN Y FACTOR DE AJUSTE

No presenta edificación.



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

2.8 VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS INSCRIPCIÓN

Según los inscritos en la **Partida Registral N° P15124491**, Zona registral N° I Sede Piura – Oficina Registral Tumbes.

GRAVÁMENES.

Según **Partida Registral N° P15124491**, Zona registral N° I Sede Piura – Oficina Registral Tumbes.

OBSERVACIONES

Ninguna.

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 valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA aplicando el método de valuación directa y para hallar el valor de realización en el mercado, la Resolución S.B.S. N° 11356- 2008, (u otra metodología que el criterio del perito considere conveniente).

CUADRO DE MUESTRAS DE MERCADO DE VALOR DE TERRENO

ITEM	UBICACIÓN	DISTANCIA AL INMUEBLE	PRECIO US\$	REFERENCIA
1.	Se Vende Una Casa en Tumbes AT= 169.00 m2	Misma Zona	US\$200.000 US\$ 783.43/ m2	https://ciudadtumbes.olx.com.pe/se-vende-una-casa-en-tumbesperu-iiid-984206384
2.	Excelente Oportunidad! Casa AT= 286.00 m2	Zona Similar	US\$.220,000.00 569.23/m2	https://ciudadtumbes.olx.com.pe/excelente-oportunidad-casa-de-cuatro-pisos-en-tumbes-iiid-982188574
3.	Casa en venta coronel portillo AT= 68.00 m2	Zona Similar	US\$.90,000.00 241.18/m2	https://coronelportillo.olx.com.pe/traspaso-zorritos-casita-la-tucila-iiid-986333265
	Promedio		USD\$ 1,431.72/3	USD \$ 477.24/m2

(*) NOTA: son inmuebles con edificación que se están ofreciendo en la web, para encontrar el valor del terreno, se les ha deducido y descontado el valor de la edificación, quedando la diferencia a la que se ha dividido el área de terreno para obtener el valor del m2 de terreno en la zona, el promedio es de **US\$. 477.24 m2**, sin embargo por su ubicación el perito le asigna el valor de **US\$. 520.00/m2**.



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

3.3 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 M2	US\$ / M ²	TOTAL
Vivienda	517.40	520.00	269,048.00
TOTALES		US\$	269,048.00

b. Valor de la Edificación (VE)

Valor Unitario de Edificación (VUE)

c. Valor de Obras Comunes y Complementarias (VOCC)

VOCC = EDIF. X VUE (1-P/100)

DESCRIPCION	VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS EN US\$			
	CERCO PERIMETRICO	PORTON	F. DEPRE.	TOTAL
VOC	18,000.00	800.00	80%	15,040.00
TOTALES			US\$	15,040.00

d. Valor de Reposición del Inmueble (VR)

VR = VT + VE + VOC

DESCRIPCION	VALOR DE REPOSICION EN US\$			
	VT.	VE.	VOC	TOTAL
INMUEBLE	269,048.00	0.00	15,040.00	284,088.00
TOTALES			US\$	284,088.00

e. Valor Comercial del Inmueble (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios de los predios alrededor del inmueble, el Perito considera que el valor de reposición calculado refleja en la actualidad el valor comercial del inmueble, por ello se toma un factor de mejoramiento de 1.00:



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

DESCRIPCIÓN	VR	FACTOR DESMEJOR.	VALOR COMERCIAL	
			VR x FM	TOTAL
Inmueble	284,088.00	1.00	284,088.00	284,088.00
TOTALES	284,088.00		US\$	284,088.00

SON: CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS

f. Valor de Reconstrucción o Valor A Nuevo de la Edificación (VAN)

DESCRIPCION	VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS EN US\$			
	CERCO PERIMETRICO	PORTON	F. DEPRE.	TOTAL
VOC	18,000.00	800.00	100%	18,800.00
TOTALES			US\$	18,800.00

4.2 VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE

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

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%
SUB TOTAL	:	8.20%
- 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%
TOTAL	:	20.00%

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	284,088.00	80%	227,270.40
TOTALES	284,088.00	US\$	227,270.40

SON: CIENTO DICIOCHO MIL TREINTA Y SEIS CON 80/100 DOLARES AMERICANOS

4.3 RESUMEN

VALOR	VT	VE+VOC	VR.	VC	RECONST	VRI
Inmueble	269,048.00	15,040.00	284,088.00	284,088.00	18,800.00	227,270.40
TOTALES	269,048.00	15,040.00	284,088.00	284,088.00	18,800.00	227,270.40

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.
- Se recomienda que la próxima fecha de inspección sea el 01 de febrero del 2019.
- 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° P15124491**, Zona registral N° I Sede Piura – Oficina Registral Tumbes.

31 de enero del 2018



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

VISTAS FOTOGRAFICAS DEL ENTORNO URBANO




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