

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE

ING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017

Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP

INFORME DE TASACION PREDIO AGRICOLA

VALOR COMERCIAL



PROPIETARIO

BANCO AGROPECUARIO

CLIENTE

SOLICITANTE

AGROBANCO

FECHA DE INSPECCION OCULAR

15/01/2018

TIPO DE CAMBIO

3.24

Soles/Dólar

INSTANCIA DE TASACION

NUEVA

ACTUALIZACION

X

UBICACIÓN

PARCELA

N° 2

DISTRITO

Raymondi

SECTOR

Los Dos de Shinguitos

PROVINCIA

Atalaya

FUNDO

DEPARTAMENTO

Ucayali

Ubicación Geo referencial	Latitud	Longitud
	-10.761849	-73.568119

VALORES INCRITOS EN RR.PP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACION

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION
US \$	11,921.01	11,921.01	0.00
S/	38,624.07	38,624.07	0.00
US \$	9,536.81	9,536.81	0.00
S/	30,899.25	30,899.25	0.00

VALORES NO INCRITOS EN RR.PP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACION

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION
US \$			
S/			
US \$			
S/			

VALOR TOTAL DEL PREDIO
VALOR TOTAL (RRPP+NO INCRITO) (INC. CONSTRUCCIONES DE DECLAR. Y NO DECLARADO)

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US \$	11,921.01	11,921.01	0.00
S/	38,624.07	38,624.07	0.00

VALOR PARA ASEGURADORA
VALOR TOTAL (RRPP+NO INCRITO) (INC. CONSTRUCCIONES DE DECLAR. Y NO DECLARADO)

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENTARIAS
US \$			
S/			

PERITO	VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
REPEV	N° 331-2017
C.I.P.	N° 175069

VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL C I P N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTEING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP

Objeto y propósito	: Determinar el Valor Comercial del Inmueble para fines de Garantía Hipotecaria.
Alcance y limitaciones	Se ha recibido del propietario las facilidades necesarias para efectuar la inspección ocular del Inmueble.
Reglamentación	Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. N° 172-2016-Vivienda., Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado
Metodología empleada	Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) establecidos en el Artículo 3, 3.1.5 del Título I del Reglamento General de Tasaciones del Perú.

CARACTERISTICAS DEL PREDIO RUSTICO**Linderos y medidas perimetricas**

Colindancias		Medida (ml.)
Por el Norte	Sandra Orejón	
Por el Oeste	Terrenos Libres	
Por el Sur	Posesionarios	
Por el Este	Quebrada Shinguitoy	
Perímetro		3,130.00

Nota: En la documentación Revisada no se cuenta con información detallada de linderos, solamente el total.

Terreno

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz (Prop. Horiz o Vert.)	% Participación	Área Privada	Obtención del Área	Observación
Terrenos agrícola	Has.	54.1864		54.1864	F.Reg/Part Elect	
TOTAL		54.1864		54.1864		

Construcciones

Descripción	Unidad Métrica	Área/ techada	Obtención del Área
	m2		Copia Literal
TOTAL		0.00	

Características del terreno

GRUPO POR CAPACIDAD DE USO MAYOR	SIMBOLO	SUPERFICIE (HA)	Títulado	Cesión de uso
Tierras aptas para cultivo en limpio	A			
Tierras aptas para cultivo Permanente	C			
Tierras aptas para pastoreo	P	54.1864	54.1864	
Tierras aptas de aptitud forestal	F			
Tierras de protección	X			
TOTAL		54.1864	54.1864	0.0000

Titulación

La inscripción del terreno:

Se registra el terreno en la Partida Electrónica N° 40009821, la Sección de Predios Rurales de la Oficina Registral de Pucallpa.



VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL CIP N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE

ING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017

Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP

Gravámenes

Ninguna

Se recomienda a la Entidad Financiera, su verificación de los Certificados de Registros Inmobiliarios (CRI), por el Departamento Legal

Uso y distribución

Ninguna

Edificación	Primer piso	Segundo piso	Tercer piso	Cuarto Piso	Quinto piso	Sexto Piso
Cimiento y sobrecimiento						
Columnas						
Vigas						
Zapatas						
Muros						
Enlucidos						
Techo						
Pisos						
Puertas						
Ventanas						
Zócalos						
Aparatos Sanitarios						
Instalaciones Electricas						
Instalaciones Sanitarias						

Uso Actual

Uso	Finca	Tipo de construcción	Ninguna
-----	-------	----------------------	---------

Antigüedad de la fábrica

--	--

Estado de conservación

--	--

Servicios que cuenta

Energia Electrica	No
Agua	Manantial
Desague	No

Accesibilidad

Ruta	Satipo- Atalaya-Río Urubamba, Aguas Arriba, dos horas - Caserío Serjali- Fundo 20 minutos por trocha
------	--

Características del terreno agricola**Del Terreno****Fundo**

Terrenos agricolas para cultivos permanentes

Topografía plana suave, por debajo de 2 al 4%, susceptible a la erosión, drenaje relativo, poca profundidad

Cuenta con agua todo el año, proviene de un manantial

El riego es por lluvia

Se clasifica como tierras de Tercera categoría . Hasta 1 km.

Enfermedad Ninguna

Plagas Ninguna



VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE

ING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017

Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP

Producción dominantes y cultivos

CULTIVO	VARIEDAD	EDAD	HAS.	DENSIDAD PROMEDIO/ PLANTAS POR /HA.	GASTIGO (% de densidad de plantas)	VALOR UNITARIO S/	COSTO TOTAL S/
						0.00	0.00
						S/	0.00
						\$	0.00

Las plantaciones y producción no forman parte de la presente valuación por indicaciones de la Financiera.

Valor de los arboles forestales maderables y no maderables

CULTIVO	VARIEDAD	EDAD	HAS.	DENSIDAD PROMEDIO/ PLANTAS POR /HA.	BONIFICACION	VALOR UNITARIO S/	COSTO TOTAL S/
						S/	0.00
						\$	0.00

Mano de Obra

Ninguna

Maquinarias y Equipos

Ninguna

Instalaciones

Ninguna

Forma de Explotación y estado actual del Predio

Propiedad del Banco Agropecuario

VALORIZACION

VALORIZACION I

Se considera los valores arancelarios vigentes al 2018, costos unitarios y cuadro de valores 2018, datos consignados en la documentación presentada y artículo pertinente del RGTP. Resolución Ministerial N° 414-2017- VIVIENDA del 27 de Octubre del 2017, para edificaciones

DE LA EDIFICACIÓN

Partida	Piso	
	CATEGORIA	Costo /m2
MUROS Y COLUMNAS		
TECHOS		
PISOS		
PUERTAS Y VENTANAS		
REVESTIMIENTO		
BAÑOS		
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS		
COSTO S/. M2		0.00
DEPRECIACION	0	0.00
VALOR DEPRECIADO		0.00

DE LA EDIFICACIÓN

Partida	Piso	
	CATEGORIA	Costo /m2
MUROS Y COLUMNAS		
TECHOS		
PISOS		
PUERTAS Y VENTANAS		
REVESTIMIENTO		
BAÑOS		
INST. ELECTRICAS Y SANITARIAS		
COSTO S/. M2		0.00
DEPRECIACION	0	0.00
VALOR DEPRECIADO		0.00

Resumen de Valor depreciado de la edificación

Nivel	M2	Costo/m2	S/
	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00
Total	0.00		0.00



VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL CIP N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE

ING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017

Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP

RESUMEN VALOR DEPRECIADO- OBRAS COMPLEMENTARIAS

Según Resolución Ministerial N° 373-2016- Vivienda - Anexo III- Valores Costos de Obras Complementarias e Instalaciones fijas y permanentes.

NIVEL	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO/UNIDAD	FACTOR DE OFICIALIZACION	DEPRECIACION %	COSTO TOTAL
		0.00	0.00	68	8	0.00
TOTAL S/						0.00

Resumen de Valor Nuevo

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determine el Valor a Nuevo de la edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de edificación /m2, sin considerar la depreciación o alguna deducción o mejoramiento.

NIVEL	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO/UNIDAD	FACTOR DE OFICIALIZACION	COSTO TOTAL
	0.00	0.00	0.00		0.00
TOTAL S/					0.00
TIPO DE CAMBIO DÓLAR	S/	3.24		\$	0.00
POR REDONDEO :					S/ 0.00
					\$ 0.00

VALORIZACIÓN II

Valor Comercial

Del terreno

UBICACIÓN	PRECIO	REFERENCIA
Caserio Serjali	250.00	Terreno agrícola
Caserio Serjali	220.00	Terreno agrícola
Caserio Serjali	270.00	Terreno agrícola

Se ha planteado el costo/Ha. en el área, se estima en \$ 220 Dólares Americanos por Has.

Con plantaciones	
VALOR DE OFERTA Y DEMANDA PROMEDIO	\$ 220.00
AREA DE TERRENO HA.	54.1864
VALOR DEL TERRENO	\$ 11,921.01

S/ 38,624.07 (a)

Con Descanso	
VALOR DE OFERTA Y DEMANDA PROMEDIO	\$ 0.00
AREA DE TERRENO HA.	0.00
VALOR DEL TERRENO	\$ 0.00

S/ 0.00 (b)

De la edificación	
VALOR DE LA EDIFICACION	S/ 0.00
FACTOR COMERCIAL	1.00
VALOR DE LA EDIFICACION	S/ 0.00

\$ 0.00 (c)

De las Obras complementarias	
VALOR DE LA EDIFICACION	S/ 0.00
FACTOR COMERCIAL	1.00
VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIA	S/ 0.00

\$ 0.00 (d)

De las Plantaciones	
VALOR DE LAS PLANTACIONES	S/ 0.00
FACTOR COMERCIAL	1.00
VALOR DE LAS PLANTACIONES	S/ 0.00

\$ 0.00 (e)

De la reforestacion	
VALOR DE LA REFORESTACION	S/ 0.00
FACTOR COMERCIAL	1.00
VALOR DE LA REFORESTACION	S/ 0.00

\$ 0.00 (f)



VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL CIP N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTEING. CIVIL C.I.P. N° 175069
REPEV N° 331 - 2017Perito Valuador SBS
Verificador Registros Públicos SUNARP**Valor Comercial del Inmueble (a + b + c + d + e + f)**

S/	38,624.07		\$	11,921.01
----	-----------	--	----	-----------

VALOR NUEVO

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determina el Valor Nuevo de la Edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de la edificación por metro cuadrado sin considerar la depreciación o alguna deducción o mejoramiento.

VN	Valor de edificación I, sin deducciones	
VN	S/	0.00
VN	\$	0.00

VALOR DE REALIZACION INMEDIATO

Considerando realizar el inmueble en un plazo prudencial de 180 días y establecido que a la fecha en el mercado la oferta y demanda es mayor que la demanda se considera un porcentaje de ajuste del 20% al valor comercial para poder vender el inmueble en un término y también considera las deducciones a que hubiera lugar por realizarse la venta en un plazo.

Concepto de Deducción	% de la Deducción	Importe S/
Gastos de publicidad	2.00	772.48
Gastos de tasación del inmueble para realización	0.20	77.25
Comisiones de venta	5.00	1,931.20
Mantenimiento	2.00	772.48
Factor por la venta del inmueble (Realización) en un	10.80	4,171.40
Otras Deducciones (Sólo Casos Especiales)	0.00	0.00
Total deducciones	20.00	7,724.81

S/	38,624.07	x	0.8	=	S/	30,899.25
					\$	9,536.81

OPINIÓN DEL PERITO

1. La información utilizada ha sido proporcionada exclusivamente por la entidad propietaria, no habiéndose revisado documentos distintos. No se asume ninguna responsabilidad sobre el contenido de la información ni sobre conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de su contenido.
2. La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, se asume como razonablemente válida para efectos del presente informe.
3. Se considera que la información y documentación técnica proporcionada proviene de fuentes realistas y confiables, por lo que no se asume responsabilidad por eventuales errores inducidos por el contenido de estas.
4. Las conclusiones del informe son válidas a la fecha de emisión del mismo y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
5. La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la acreditada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de parte de los peritos.
6. El presente informe se emite considerando que no existen condiciones o intereses ocultos y que se cumple con todos los requisitos legales relativos a la propiedad, tenencia y transferencia de los derechos.
7. La cantidad y calidad de la documentación e información existente se ha considerado suficiente para acreditar las características generales del bien.
8. El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble.
9. El Predio de propiedad del Banco Agropecuario

RESUMEN DE TASACION PARA USO EXCLUSIVO DE LA FINANCIERA

VALOR NUEVO	S/	0.00	US\$	0.00
VALOR COMERCIAL	S/	38,624.07	US\$	11,921.01
VALOR DE REALIZACION	S/	30,899.25	US\$	9,536.81



VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL CIP N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP

PERITO	VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
REPEV	N° 331-2017
C.I.P.	N° 175069

VICTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE

ING. CIVIL C.I.P. N° 175069

REPEV N° 331 - 2017

Perito Valuador SBS

Verificador Registros Públicos SUNARP

PLANO DE UBICACIÓN



VÍCTOR GIUSSEPE COPELLO MUÑANTE
INGENIERO CIVIL CIP N° 175069
PERITO VALUADOR REPEV N° 331 - 2017
SUPERINTENDENCIA DE BANCA SEGUROS Y AFP