



FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA COVID 19 EN
VALORES DE CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS Y
LOCALES COMERCIALES, MEDIANTE EL USO DEL
REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES 2017,
UBICADOS EN LA URBANIZACIÓN EL DERBY EN EL
DISTRITO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE
LIMA EN EL AÑO 2021**

PRESENTADA POR

**ABELARDO GUSTAVO GONZALES ROJAS
ESTEBAN JEANPIERRE MENDOZA PADILLA**

ASESOR

MIGUEL ANGEL RAMOS FLORES

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL

**LIMA – PERÚ
2021**



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA COVID 19 EN VALORES
DE CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS Y LOCALES
COMERCIALES, MEDIANTE EL USO DEL REGLAMENTO
NACIONAL DE TASACIONES 2017, UBICADOS EN LA
URBANIZACIÓN EL DERBY EN EL DISTRITO DE SURCO,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA EN EL AÑO 2021**

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL

PRESENTADA POR

**GONZALES ROJAS, ABELARDO GUSTAVO
MENDOZA PADILLA, ESTEBAN JEANPIERRE**

ASESOR: Dr. RAMOS FLORES, MIGUEL ANGEL

LIMA-PERÚ

2021

Dedicado a Dios, por darme la vida y llenarme de bendiciones. A mi padre, mi coronel, quien inculcó en mí el esfuerzo y valentía por perseguir mis sueños.

A mi madre, mi mayor inspiración y fortaleza para superarme día a día. A mi hermano, mi guía, mi ejemplo a seguir.

A Dios por darme su bendición día a día.

A mis papás y hermano por su amor incondicional.

A toda mi familia en general por ser una gran fuente de apoyo siempre.

En primer lugar, expresar mi gratitud a Dios, que me protege y me brinda su bendición diariamente.

A mi padre y a mi familia por ser mi apoyo y fortaleza en momentos de dificultad.

A Dios por haberme hecho llegar en
donde estoy.

A mi familia por su amor eterno.

A mis amigos de toda la vida.

RESUMEN

El mercado inmobiliario nacional se encuentra en constante variación por causa de distintos factores, entre estos tenemos al tipo de cambio, la oferta, demanda, la estabilidad económica política, entre otros. Sin embargo, todo cambió con la aparición del virus COVID-19. Este virus causó una fluctuación importante en el mercado inmobiliario.

Según un estudio, la pandemia afectó negativamente en un 64% el sector inmobiliario retrasando una gran cantidad de proyectos. Esto terminó en una deformación del mercado, donde en muchos casos los bienes inmuebles se vienen devaluando, principalmente por el uso que tienen estos. Se estima que los cambios principales fueron dados en locales comerciales, casas habitación y también departamentos, por lo que en la presente investigación estos serán estudiados.

La presente tesis tiene como principal objetivo analizar el impacto de la pandemia en los valores comerciales de los tres tipos de inmuebles, sobre todo en la urbanización el Derby, distrito de Santiago de Surco, mediante tasaciones comerciales aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Se realizaron tasaciones nuevas a partir de tasaciones anteriores o valores pasados, para determinar sus nuevos valores y realizar comparaciones. Y así lograr obtener los objetivos determinados en la tesis.

Se determinó el impacto de la pandemia en el sector inmobiliario de esta zona, una zona de uso mixto tanto comercial como residencial donde se halló que la pandemia impactó medianamente en los valores de los inmuebles.

Palabras Clave: Tasaciones, local comercial, pandemia, COVID 19, departamentos, casa habitación y Reglamento nacional de Tasaciones.

ABSTRACT

The national real estate market is in constant variation due to different factors, among these we have the exchange rate, supply, demand, and political economic stability, among others. However, in the last year the covid-19 pandemic appeared, causing a significant fluctuation in the real estate market, according to a study.

the pandemic negatively affected the real estate sector by 64% delaying a large number of real estate projects, achieving a deformation of the market, where in many cases real estate has been devalued, mainly due to their use, it is estimated that the main changes were given in commercial premises, houses, and also apartments, so in this research these will be studied.

The main objective of this thesis is to find the impact of the pandemic on the commercial values of the 3 types of real estate, already mentioned, in the El Derby urbanization, district of Santiago de Surco, through commercial appraisals applying the National Appraisal Regulation.

New appraisals were carried out based on previous appraisals or past values, pre-pandemic, to determine their new values and make comparisons, in order to achieve the objectives determined in the thesis.

The impact of the pandemic on the real estate sector in this area was determined, an area of mixed use, both commercial and residential, where it was found that the pandemic had a moderate impact on property values.

Keywords: Appraisals, commercial premises, pandemic, covid 19, apartments, house, and national Valuation Regulations

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación lleva como título “Evaluación del impacto de la COVID 19 en valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales, mediante el uso del reglamento nacional de tasaciones 2017, ubicados en la urbanización el Derby en el distrito de Surco, provincia y departamento de Lima en el año 2021”.

Ante la aparición del virus Sars-coV-2 muchos sectores económicos del país se vieron afectados de forma negativa. Uno de ellos es el sector inmobiliario, donde según distintos estudios se dio una reducción de valores de las propiedades.

Los bienes inmuebles se dividen de acuerdo con su uso y tipo, en algunos hubo pequeñas reducciones de valor, en otros sí fueron largamente reducidos. Ante este problema, en la presente investigación se plantea hallar de forma cualitativa y cuantitativa el impacto o efecto que tuvo la pandemia de la covid-19 en tres tipos de bienes inmuebles; casas habitación, departamentos y locales comerciales, a través de la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones, mediante la realización de nuevas tasaciones a partir de tasaciones anteriores a la aparición de la pandemia.

Se busca analizar el impacto en una zona determinada del distrito de Surco, en la urbanización el Derby. Se utilizó esta zona por distintas razones, una razón es que los autores de la presente investigación residen en el distrito, otra razón fue que en tiempos de cuarentena se observó que una gran cantidad de locales comerciales y proyectos inmobiliarios se vieron bastante afectados, por lo que tuvieron que cancelar sus actividades.

Pero la razón más importante por la cual se tomó como población esta urbanización es que se logró realizar un análisis donde se halló que esta zona es de uso mixto; es decir se usa como vivienda, pero también existe una gran

cantidad de inmuebles dedicados al comercio, donde precisamente se lograron encontrar los tres tipos de inmuebles en gran cantidad. Tanto locales comerciales en avenidas principales de distintos tipos como oficinas, galerías, locales, restaurantes, tiendas, entre otros; también se logró encontrar una gran cantidad de casas habitación, por lo general existen casas habitación de una gran extensión, también una gran cantidad de departamentos, de distintas edades, extensiones y equipamiento.

El principal objetivo de esta tesis es determinar cómo ha impactado la pandemia de la COVID - 19 en los valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco. Entre los objetivos específicos, tenemos

- Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores comerciales de casas habitación a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco.
- Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores comerciales de departamentos a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco.
- Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores de locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco.

La investigación se divide en 6 distintos capítulos de la siguiente forma:

Como capítulo I se tiene al planteamiento del problema donde lo que se busca es encontrar las causas o razones por las cuales se pretende realizar la investigación. Se subdivide en ocho subcapítulos. Siendo los principales la formulación de problemas y formulación de objetivos.

En el capítulo II se tiene al Marco teórico donde se presenta toda la teoría o información necesaria. Se citan tesis anteriores, además de las principales

obras de consulta. Esto servirá de guía para el correcto camino de la investigación. En esta sección también se hallan las hipótesis de la investigación.

En el Capítulo III se expone la Metodología para el proyecto. Aquí se detalla el tipo, el diseño, el nivel y el enfoque de la investigación, y además se delimitará la población y muestra.

En el capítulo IV se presenta el capítulo de Desarrollo donde se detalla todas las acciones realizadas por los tesisistas, desde la recepción y acumulación de la información para poder ser procesada y así conseguir los resultados, los cuales son detallados en el capítulo V donde se muestra un resumen de los principales resultados obtenidos de todo el desarrollo. Buscando responder y lograr obtener las hipótesis planteadas en el capítulo III.

En el capítulo final se busca comparar los trabajos de investigación citados con el proyecto actual. Este espacio se titula Discusión de resultados. También se ejecutará una comparación entre los resultados encontrados y las hipótesis específicas. Es menester recalcar que esta es la parte crucial de la investigación, ya que, sobre todo se pretende dar a conocer el aporte respectivo

ÍNDICE GENERAL

	Página
RESUMEN	vi
ABSTRACT	vii
INTRODUCCIÓN	viii
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1 Descripción de la situación problemática	1
1.2 Definición del problema	6
1.3 Formulación del problema	
1.4 Objetivo general y específicos	7
1.5 Importancia de la investigación	
1.6 Viabilidad	8
1.7 Limitaciones	
1.8 Impacto	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Antecedentes de la investigación	10
2.2 Bases teóricas	13
2.3 Definición de términos básicos	42
2.4 Hipótesis	44
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	
3.1 Diseño Metodológico	45
3.2 Metodología para el trabajo de investigación	46
3.3 Variables	
3.4 Operacionalización de Variables	
3.5 Población y Muestra	47
3.6 Técnica de recolección de datos	49
3.7 Instrumentos de procesamiento de datos	
3.8 Formato de Tasación	50
CAPITULO IV: DESARROLLO	
4.1 Elaboración del formato de tasación	52
4.2 Valuación	57
4.3 Tasaciones anteriores	75

4.4 Valoraciones en tiempos de COVID 19	79
4.5 Tasaciones nuevas con valores de mercado en tiempo de covid -19.	80
CAPÍTULO V: RESULTADOS	
5.1 Valores de las tasaciones nuevas	84
5.2 Comparación de valores de casas habitación	
5.3 Comparación de valores de departamentos	87
5.4 Comparación de valores de locales comerciales	89
CAPÍTULO VI DISCUSIÓN DE RESULTADOS	
6.1 Discusión de Hipótesis	93
6.2 Discusión de Antecedentes	94
CONCLUSIONES	96
RECOMENDACIONES	98
ANEXOS	¡Error! Marcador no definido.
FUENTES DE INFORMACIÓN	207

ÍNDICE DE GRÁFICOS

FIGURAS	Página
Figura 1 Pérdida de empleos a causa de la Covid-19	3
Figura 2 Mapa de calor sector - impacto Covid-19	4
Figura 3 Portada de Reglamento Nacional de Tasaciones	20
Figura 4 Hoja 1 de partida electrónica emitida por SUNARP	22
Figura 5 Logo de la SBS y AFP	23
Figura 6 Clasificación del uso del suelo	27
Figura 7 Delimitación de la población	48
Figura 8 Delimitación de la población vista satelital	48
Figura 9 Fórmula para muestra	49
Figura 10 Primera Hoja de Tasación	51
Figura 11 Memoria descriptiva – Reglamentación	53
Figura 12 Memoria descriptiva – Nombres y Ubicación	53
Figura 13 Memoria descriptiva – Características Urbanas	55
Figura 14 Memoria descriptiva – Características del inmueble	
Figura 15 Memoria descriptiva – Características del inmueble	56
Figura 16 Memoria descriptiva – Características de la construcción y acabados.	57
Figura 17 Plano de Zonificación de Surco	59
Figura 18 Leyenda de la zonificación	60
Figura 19 Cuadro de homologación por ubicación	61
Figura 20 Cuadro de homologación por entorno	62
Figura 21 Cuadro de homologación por Servicios	
Figura 22 Valor de Terreno en Reposición	65
Figura 23 Valor de edificación final	69
Figura 24 Tabla de comparables de mercado	70
Figura 25 Comparable 1	72
Figura 26 Cuadro de homologación por ubicación.	73
Figura 27 Cuadro de homologación por ubicación	
Figura 28 Gráfico de comparación de casas habitación	85

Figura 29 Variaciones de porcentajes en valores de casas habitación	87
Figura 30 Gráfico de comparación de departamentos	88
Figura 31 Variación de porcentajes en departamentos.	89
Figura 32 Comparación de locales comerciales	91

TABLAS

Tabla 1 Zonificaciones comunes	28
Tabla 2 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para Lima Metropolitana y Callao	33
Tabla 3 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Costa	34
Tabla 4 Tabla 4: Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Sierra.	35
Tabla 5 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Selva	36
Tabla 6 Porcentaje de depreciaciones para casas	38
Tabla 7 Porcentaje de depreciaciones para comercios	39
Tabla 8: Porcentajes de depreciación para oficinas	40
Tabla 9 Porcentajes de depreciación para edificios de servicios.	41
Tabla 10 Operacionalización de variable dependiente	47
Tabla 11 Operacionalización de variable dependiente	
Tabla 12 Tabla de muestras de estudio de mercado	58
Tabla 13 Cuadro de Homologación de comparables	61
Tabla 14 Zonificaciones comunes	63
Tabla 15 Estudio de terrenos	64
Tabla 16 Valoración de terreno	65
Tabla 17 Valoración de terreno final	
Tabla 18 Valores Unitarios de edificación modelo	68
Tabla 19 Bondades de los comparables	71
Tabla 20 Cuadro de Homologación para estudio de mercado	

Tabla 21 Ejemplo de comparable de mercado	72
Tabla 22 Factores para áreas libres	75
Tabla 23 Valores de las casas habitación Pre Pandemia	76
Tabla 24 Valores de departamentos pre pandemia	77
Tabla 25 Valores de locales comerciales pre pandemia	78
Tabla 26 Valores promedios por tipo de inmueble	79
Tabla 27 Códigos de tasaciones realizadas	80
Tabla 28 Nuevos valores de departamentos	81
Tabla 29 Nuevos valores de casas habitación	82
Tabla 30 Nuevos valores de locales comerciales	83
Tabla 31 Valores comerciales de casas habitación antes y en pandemia	85
Tabla 32 Diferencias y porcentaje de variaciones en casas habitación	86
Tabla 33 Valores comerciales de departamentos antes y en pandemia.	87
Tabla 34 Diferencias y porcentajes de Variaciones en dptos.	88
Tabla 35 Calificación de locales comerciales	90
Tabla 36 Gráfico de comparación de locales comerciales	91
Tabla 37 Tabla de comparación de locales comerciales tipo oficinas	92
Tabla 38 Tabla de comparación de locales comerciales exclusivos	

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la situación problemática

A lo largo de la historia de la humanidad han ocurrido muchas catástrofes que, sin duda y basado en evidencias, han dejado un gran declive económico en las naciones. Este es el caso de la segunda gran guerra del mundo donde se tuvieron que crear instituciones con el fin de solventar la crisis mundial financiera como es el caso de la creación del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional. Otro efecto también fue la baja producción agrícola en Europa, el desempleo y miseria, entre otros.

Otra de las grandes catástrofes que sacudió a todo el mundo, en sentido económico, fue la aparición de la gripe española en el año 1918 donde se calcula que, aproximadamente, fallecieron alrededor de 100 millones de personas a causa de esta enfermedad. Las empresas quebraron ante la muerte en gran magnitud de jóvenes adultos. Muchos países tuvieron que agilizar créditos especiales para poder solventar los gastos derivados y no solo de los gastos médicos y sociales, sino de la implantación y cumplimiento de medidas de prevención.

Esta última definición supuso una gran cantidad de gastos, esencialmente por el establecimiento de cuarentenas, el cierre de lugares públicos, la compra y distribución de mascarillas, vacunas, etc. Es importante mencionar que no se tienen datos exactos por falta de información macroeconómica, sin embargo, las consecuencias económicas se vieron fuertemente en todos los continentes.

Actualmente hasta el cierre de la redacción de este capítulo del trabajo de investigación, la pandemia de la Covid-19 azota al mundo. Esta crisis sanitaria ha creado una situación de incertidumbre, especialmente en sectores tan distintos uno del otro como es el sector salud donde hasta el momento van muriendo alrededor de más de 2.13 millones de personas, falleciendo diariamente algo de 15,846 personas, y se han contagiado algo más de 99 millones de casos positivo en todo el mundo. Es importante resaltar que ya muchos países, como es el caso del Perú, se encuentran completamente copados en su capacidad hospitalaria para poder atender a las personas, también en ámbito social, educacional, pero la consecuencia fuertemente afectada es la económica donde muchos países han llegado a la peor crisis en su historia.

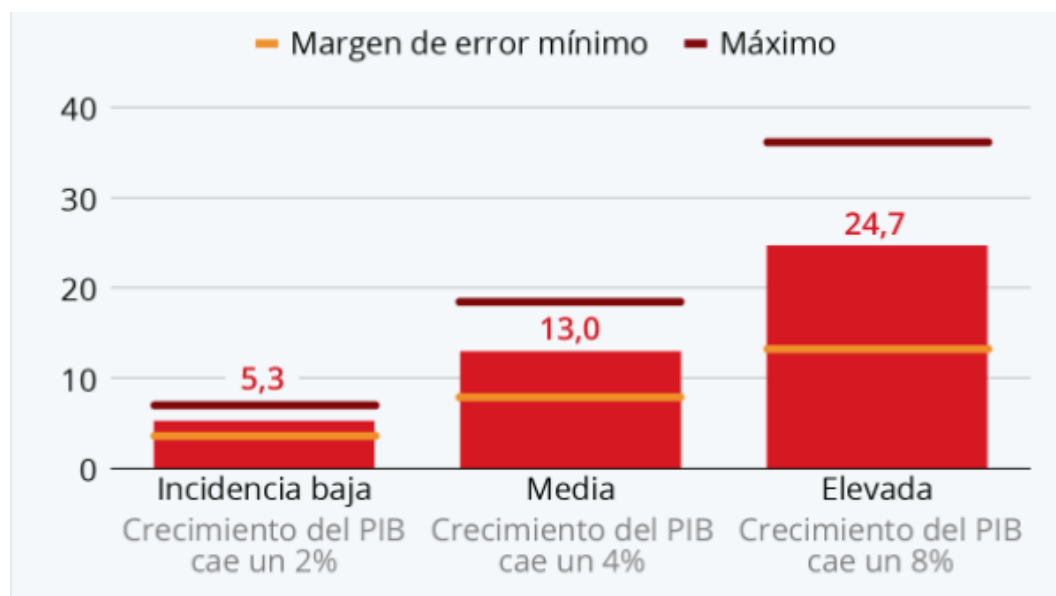
La situación económica mundial es bastante incierta, ya que un factor muy importante está jugando en contra; la globalización. Afecta adentro, afecta afuera y lo que afecta afuera afecta adentro, esto quiere decir que las consecuencias que se vivan en otros países también afectan en el que uno se encuentre, pues esto pasa con la COVID -19 pues la dificultad para frenar la expansión de este virus ha obligado a muchos gobiernos a cerrar edificios públicos, empresas y comercios, además de reducir el transporte, ya sea aéreo o terrestre.

Como consecuencia se ha reducido en gran porcentaje la producción, el consumo y el turismo en la mayoría de los países afectados. Las medidas que muchos gobiernos han tomado es inyectar grandes cantidades de dinero a través de préstamos para que su propio sistema financiero siga funcionando.

Ofreciendo así a las personas y familias que se han quedado sin trabajo temporalmente, o a las empresas que se ven en la obligación de pagar a sus mismos trabajadores.

Un informe de la OIT (Organización Internacional del Trabajo) reveló que aproximadamente se podría acabar con más de 25 millones de empleos en todo el mundo y una pérdida de -2% y -8% del PIB. Ver figura 1.

Figura 1 Pérdida de empleos a causa de la Covid-19

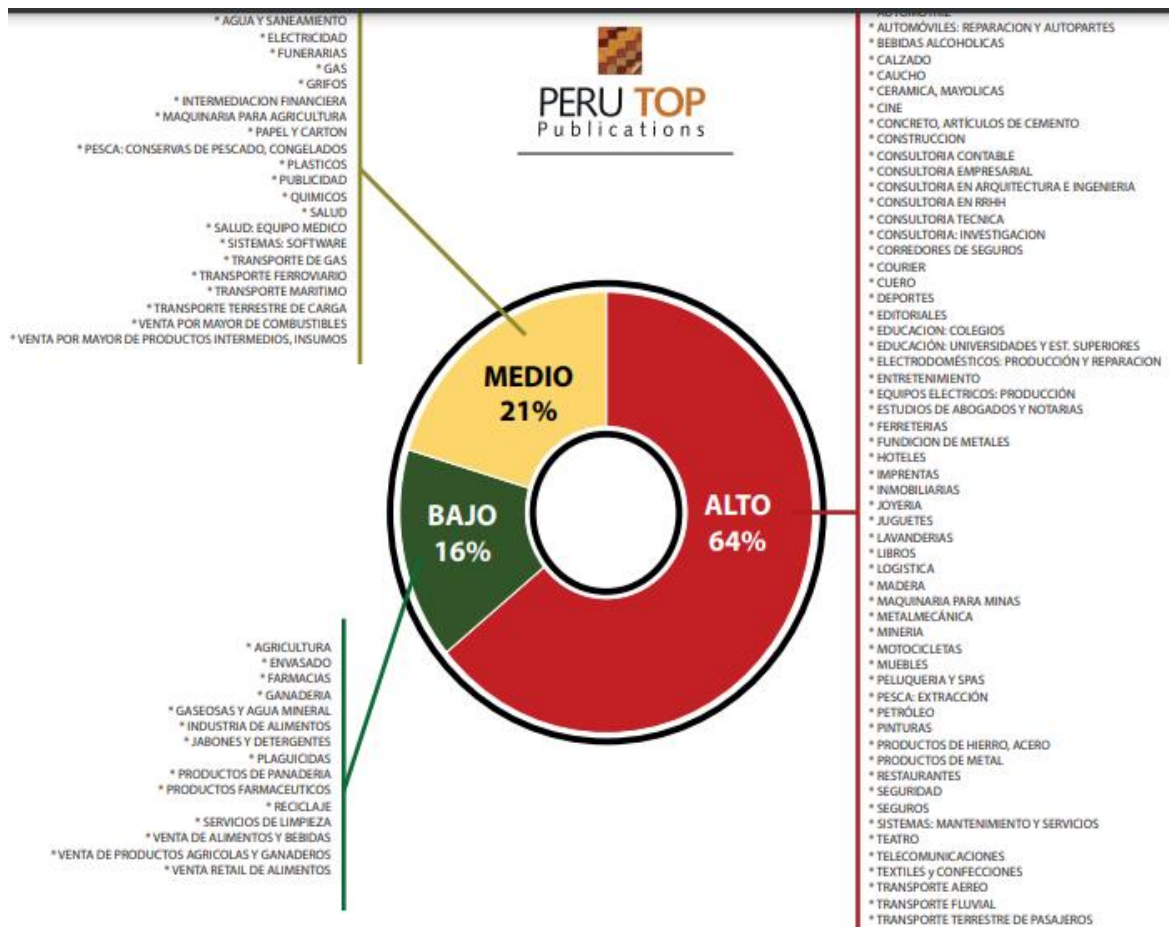


Fuente: Organización Internacional del Trabajo -OIT-, 2020

El Perú está siendo fuertemente afectado, los datos microeconómicos registran un aumento del desempleo en un 7% además, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) proyecta una caída del PBI de -12.5%, el aumento de la pobreza a un 27.5%, aumento de la deuda nacional a un 23.6% (Gestión,2020). Estos datos nos hacen ver la fuerte situación económica en la cual todos los peruanos se encuentran; el desempleo, la falta de oportunidades, etc.

Según un estudio de la agencia de investigaciones de PTP (2020) uno de los sectores más afectados en la economía peruana es la industria de la construcción, consultoría de arquitectura e ingeniería y el sector inmobiliario. Estos sectores tuvieron alto impacto, aproximadamente un 64%. Ver Figura 2.

Figura 2 Mapa de calor sector - impacto Covid-19



Fuente: PERU TOP,2020

Un sector ya mencionado que ha sido afectado es el del rubro inmobiliario. El portal Deloitte (2020), realizó un informe en el cual detalló disgregar muchos problemas y efectos como es el caso de los siguientes:

- Las inversiones se verán afectadas ya que los inversionistas también tendrán inconvenientes financieros, por causa de la reducción de ingresos por incumplimiento de pagos por los inquilinos.
- Los propietarios de inmuebles tendrán que realizar un descuento representativo en el valor de sus propiedades.
- Los inmuebles tendrán que ser comprados por debajo del precio ya que los inversionistas que compran no tendrán la confianza en que la propiedad y su proyecto tengan la recuperación en el plazo o tiempo determinado.

- El aumento del desempleo y la reducción de ganancias en distintos sectores generarán incumplimientos de pagos tanto en alquileres, como en hipotecas.
- Se sufrirán grandes cambios, ya que los consumidores preferirán residencias, departamentos o casas, en las cuales tengan lo más básico para trabajar y satisfacer sus necesidades, dejando de lado los grandes lujos ya que esto les sobrelleva un sobrecosto.
- Las oficinas de trabajo grandes se verán afectadas ya que el home office aumentará y las empresas buscarán oficinas con un metraje medianamente pequeñas ya que el personal estará desde sus hogares.
- El cese de distintos locales comerciales que no brinden elementos de primera o segunda necesidad. Se verán obligados a cerrar ya que las ventas se verán reducidas.
- Los minoristas solicitarán renegociaciones con los propietarios, el cual tendrá que ser aceptado por la inestabilidad del mercado.
- Los inmuebles que queden cerca a zonas bastante transitadas tenderán a reducir su valor de alquilar ya que los consumidores y usuarios evitarán las zonas de alta concentración de personas por el virus.

El efecto y lo profundo que logrará el COVID – 19 en el sector inmobiliario no es tan claro; sin embargo, se visualizan cambios en el comportamiento de los consumidores, que pueden volver obsoletos y tiendan a reducir los valores de muchos activos inmobiliarios que hoy están en el mercado.

Estos resultados analizaremos en el presente trabajo de investigación. Se busca hallar el impacto que ha ocasionado la COVID -19 pero viéndolo directamente desde el punto de vista de la ingeniería, donde, se realizará a través del uso del Reglamento Nacional de Tasaciones para conocer valores lo más exacto posible, basándose en todos sus artículos. Por eso se llevará a cabo esta investigación en uno de los distritos más importantes del Perú; el distrito Santiago de Surco, donde al ser uno de los distritos exclusivos del

Perú, tiene una gran extensión, además cuenta con una gran cantidad de inmuebles bastante importantes, como centros comerciales, departamentos, conjuntos residenciales, entre otros.

1.2 Definición del problema

Tal como se ha podido analizar en el capítulo anterior, la pandemia ha afectado seriamente a bastantes sectores, pero sobre todo nos queremos basar en el impacto que tuvo, tiene y tendrá la covid-19 en el sector inmobiliario en el distrito de Santiago de Surco, especialmente en la urbanización El Derby, donde existe una gran densidad de departamentos, de casas habitación y de locales comerciales, principalmente en avenidas como son las Av. El Derby, Av. Primavera, Av. El Polo, entre otros.

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Formulación del problema general

¿Cuál es el impacto de la Covid-19 en los valores comerciales de casas habitación, departamentos y locales comerciales mediante el uso del Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?

1.3.2 Formulación de problemas específicos

¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de casas habitaciones aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco?

¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de departamentos aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el distrito de Surco?

¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de locales comerciales aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?

1.4 Objetivo general y específicos

1.4.1 Objetivo general

Determinar el impacto del COVID - 19 en los valores comerciales de casas habitación, departamentos y locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.

1.4.2 Objetivo específicos

Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores comerciales de casas habitación a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.

Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores comerciales de departamentos a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.

Evaluar el impacto del COVID - 19 en los valores de locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.

1.5 Importancia de la investigación

Al ser la actividad inmobiliaria una de las actividades más afectadas por la aparición de La Covid-19 en el país, la importancia de esta investigación toma forma a partir de la definición que todos los ciudadanos del país necesitan de un bien inmueble para poder vivir y realizar sus actividades

diarias de forma normal. Algunos de ellos son propietarios, otros son inquilinos y algunos otros son herederos. Sea cual sea su situación el impacto de la covid-19 ha afectado a las 3 clases de ocupantes, es ahí donde se quiere buscar el impacto que ha existido directamente en las propiedades utilizando el Reglamento Nacional de Tasaciones.

1.6 Viabilidad

1.6.1 Viabilidad Técnica

Al ser una tesis en la cual no se realizará ensayos de laboratorio ni una constante exposición a otras personas o a lugares poco ventilados, lo que podría ser perjudicial para los autores en la actual coyuntura sanitaria, se ha comprobado que es completamente viable; además porque todas las herramientas como el Reglamento Nacional de Tasaciones, los sitios web para los estudios, las encuestas que se harán vía web, etc., están disponibles en su totalidad.

1.6.2 Viabilidad Social

Muchas personas ignoran lo que realmente ha causado esta pandemia a todos los sectores de la vida humana; es por ello por lo que es socialmente viable ya que lo que se busca es informar a la población de las consecuencias de este suceso histórico, sobre todo en el sector inmobiliario. Se podrá conocer la importancia de las tasaciones en cualquier etapa o época de la realidad nacional.

1.7 Limitaciones

- Por la pandemia no se logró ingresar a los inmuebles materia de tasación, ya que esto significa un riesgo tanto a los propietarios como a los tesistas. Motivo por el cual solo se realizaron

inspecciones por exteriores, basándose en la información de las tasaciones anteriores.

- No se logró obtener una cantidad total de tasaciones anteriores de tipo local comercial que se requerían para la muestra, por lo cual se tomarán locales comerciales elegidos de forma aleatoria dentro de la zona. Se hará la comparación con valores promedio de tasaciones anteriores.

1.8 Impacto

1.8.1 Teórico

Es preciso señalar que en el Artículo 3 Inciso 3.2 de la resolución SBS N° 11356-2008 indica que los valores de los bienes deben ser los vigentes del mercado. Se basa en la inestabilidad del mercado existente, entonces lo que se define a partir de este artículo, es que ante cualquier situación como la que se vive es preciso conocer estos valores, tanto en casa habitación, departamentos y terrenos, tal como se detalla en los objetivos.

1.8.2 Práctico

Se busca que otros profesionales repliquen esta forma de análisis del impacto, no solo del COVID, sino de las coyunturas distintas que pueden surgir en sus respectivas localidades para que, de esta forma, a través de un método científico, puedan demostrar los precios de los bienes inmuebles.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Antecedentes internacionales.

Obeid (2003) en su trabajo de investigación titulado Eficiencia en Tasaciones del Mercado Inmobiliario, donde analiza el proceso inmobiliario y sus agentes principales que intervienen en él. Por lo cual se desarrollan paso a paso los criterios y etapas de las tasaciones, con el fin de poder hallar las causas de depreciaciones y de formas de revertirlas. Las principales conclusiones de esta investigación fueron que gracias a las tasaciones se pueden conocer el mejor momento tanto para comprar como para vender, depende del punto donde el individuo se encuentre.

Flores (2016) en su tesis titulada “La Aplicación de métodos estadísticos en la valoración masiva de inmuebles” para obtener el grado de doctor en Arquitectura en España. La tesista busca aplicar las valoraciones automatizadas las cuales son un sistema de información previamente recogida la cual varía dependiendo de algunos factores descritos siendo su principal aporte el asentamiento de bases de una futura regulación en su país

en materia de valoraciones y tasaciones masivas adaptadas al marco de la realidad hipotecaria en un espacio tiempo.

Roig (2015) en su tesis titulada “Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual”, esta es una tesis de investigación donde se pretendió aplicar las teorías conductuales psicológicas para estudiar así la facultad de inversión de los inversores. Esta investigación nos hace ver que la decisión de compra, venta o inversiones en bienes inmuebles depende no solamente del mercado sino de la conducta social del comprador, la cual está determinada por distintos factores.

De La Cruz (2011) en su tesis que lleva como título: “La Valuación de terrenos rurales para su incorporación al desarrollo urbano”. En esta investigación principalmente buscaba identificar indicadores o criterios para la realización de acciones de evaluación, entre estos aplicar las bases teóricas, conceptuales, legales que rigen. Como resultados se hallaron la trascendencia y alcance que tiene la evaluación inmobiliaria e industrial aplicado al de la vida del terreno rural en desarrollo urbano, con todos los elementos que determinar planes, programaciones y actos de beneficio de distinta índole.

Cowley (2007) en su tesis titulada “Pronósticos del mercado inmobiliario y sus implicaciones de valoración: un estudio del mercado de oficinas del distrito de negocios central de Brisbane” desarrolló su tesis donde principalmente se tenía la premisa de que los pronósticos del mercado inmobiliario juegan un papel crucial en las metodologías modernas de valoración de bienes inmuebles, la tesis busca identificar las inconsistencias que se puedan hallar en los pronósticos del mercado en contraste con las tasaciones o valoraciones de predios. Uno de sus objetivos es conocer a los impulsores del mercado inmobiliario identificados hallando lo que aportan para los factores de compra y venta. Como resultado se obtuvo que los pronósticos de mercado mejoran la recopilación y consolidan los datos del mercado

inmobiliario y proporcionan mejoras en el seguimiento de mercado y las precisiones de previsiones.

2.1.2 Antecedentes nacionales.

Olaechea (2019) en su investigación titulada “Análisis Comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles” busca ejecutar una comparación de los distintos tipos de tasaciones que se realizan en el medio inmobiliario nacional. Esto con la importancia que representan las tasaciones utilizadas en el sector inmobiliario. Encarnan un punto de partida si se desea invertir, ya que brinda resultados basados en la economía del país. Una de las conclusiones principales de este trabajo de investigación es que las tasaciones tienen tres principales variables que influyen en estas, que son la macroeconomía, la localización y las características intrínsecas del inmueble. Una de las conclusiones principales también es que el contexto económico tiene un gran impacto en el precio de los inmuebles, tanto como tipo de cambio de soles a dólares.

Vera (2019) en su investigación titulada “Factor externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central, Estudio de casos: negocios aledaños en Miraflores, 2019” tuvo por objeto el análisis de los factores externos que se conjugan en la determinación del valor comercial de una propiedad, entre estos factores externos económicos, sociales y ambientales son lo que principalmente se adecuan a la realidad del mercado inmobiliario.

Torrejón y Santiesteban (2015) realizaron una investigación titulada “Propuesta de nueva metodología para calcular valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo”. Este trabajo de investigación tenía principalmente el objetivo del diseño de una nueva forma o método para hallar los valores comerciales de inmuebles en la provincia de Trujillo, aplicando estudios de mercado, análisis de datos y la aplicación del software Excel para dar como resultado el valor comercial final de cada bien evaluado. Dando

como resultado la gran importancia de las valuaciones a nivel nacional, por la poca consideración que se le tiene a esta; sin embargo, al pretender resaltar una nueva metodología esta aumentará aún más su valor de tal grado de llamarlo como una materia o ciencia más y no como una técnica.

Carrasco y Melvin (2017) en su tesis que lleva por nombre: “Propuesta de nuevos métodos para estimar el valor comercial de inmuebles ubicados en la zona de “Mesa redonda” (Cercado de Lima) como aporte al reglamento nacional de tasaciones – 2017”. Tiene como objetivo principal la determinación del aporte de los nuevos métodos de estimación del valor comercial de inmuebles en la zona de "Mesa redonda" en el Cercado de Lima, con la principal justificación de que cada vez más los estándares actuales exigen tener cada vez valores más sustentados y menor grado de subjetividad. Los nuevos métodos encontrados son viables, porque son más fáciles de insertar las características de los predios.

Deloitte (2020) presentó un informe titulado “Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario”, en el cual se halla un conjunto de distintos tipos de bienes en los que ha surgido un impacto, relativamente cada tipo de uso, donde sobre todo se tuvo como predicciones o resultados que existirán demasiados impactos. El trabajo remoto aumentará y las empresas dejarán de alquilar locales grandes. Pero el principal impacto es que se ve que en un corto plazo el comportamiento de los consumidores del sector inmobiliario cambiará. Se podrían volver obsoletos y reduciría el valor de muchos activos inmuebles que aún continúan en el mercado.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Tasaciones

2.2.1.1 Definición de tasaciones e informe

De acuerdo a la CAPECO (2016) una tasación es el proceso por el cual un profesional llamado perito valuador realizará una inspección ocular del bien mueble o inmueble. Se analiza, se estudia y determina cualidades y características en determinado tiempo con el fin de establecer una estimación del valor razonable y justo del bien, de acuerdo con las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Es preciso mencionar que las tasaciones buscan encontrar los valores de bienes muebles e inmuebles, para efecto y definición de estos se define lo dispuesto en los artículos 885 y 886 del Código Civil.

Según el Reglamento Nacional de tasaciones (2016) las tasaciones tienen 2 partes, las cuales son las siguientes: además en esta sección se tomará la tasación modelo, que se usará en la investigación para señalar las partes:

- **Memoria Descriptiva:** Es la sección de la tasación en la cual aparecen datos como: el objetivo de la tasación, la reglamentación utilizada, la información del predio o bien, el cliente, el propietario, el ocupante, la dirección, características del entorno, características de la edificación, tipo de acabados, una descripción y principalmente un cuadro de áreas; las partes de la memoria descriptiva descrita líneas arriba se observan en el siguiente formato realizado por los autores de la investigación:
- **Valuación:** Esta es la parte principal de la tasación donde se busca el valor del bien, donde se representa el valor del mercado, el valor por reposición, el valor de mercado o comparación, y finalmente se halla el valor del inmueble.

Otro parte de la tasación que no se considera como en sí una parte son los anexos es donde se coloca la información como fotos, muestras, planos, hojas de auto valúo, hojas del Predio Urbano, entre otros.

2.2.1.2 Tipos de tasaciones

Es preciso mencionar que dentro de las definiciones de tasaciones de inmuebles se debe tener en consideración el tipo, su fin u objetivo, ya que estas determinarán la forma de su valor y normativa de aplicación sobre estas. Se definen los distintos tipos:

a) Comerciales:

Su fin es netamente particular y se usa, por lo general, para reparticiones en empresas, disoluciones, herederos o transacciones comerciales como es la compra y venta de bienes inmuebles. Es este tipo de tasación a la cual se dará más énfasis para el desarrollo del trabajo de investigación. (Olaechea,2019)

b) Hipotecarios

Son las valoraciones que sirven para encontrar el valor de un inmueble y a partir de ella un ente financiero proporcione un préstamo, el inmueble queda como garantía hipotecaria de préstamo. (Alía Tasaciones, 2018)

c) Catastrales o Arancelarias

Estos se realizan con el fin de poder calcular el impuesto predial, la declaración de impuestos de transacciones patrimoniales para hallar el porcentaje de pago y en algunas ocasiones se usa con fines de expropiación. (Olaechea,2019)

d) Seguros

Son valoraciones netamente técnicas, donde solo se halla el valor de la construcción mas no el de mercado, en este tipo de tasaciones se contiene el valor mínimo a cubrir por las aseguradoras por causa de incendios o catástrofes que dañen las construcciones. (Tasiberica, 2015)

e) Otros

Son los cuales la administración de una entidad actúa bajo sus propios métodos y sobre valores asociados a ellos mismos.

2.2.2 Tipos de Valor

Los inmuebles cuentan con una gran importancia en la sociedad nacional ya que estos son un factor muy importante del patrimonio de las personas, además es uno de los ingresos más importantes para la recaudación tributaria. Por ello es preciso definir los tipos de valores que existen asociados a las tasaciones y valuaciones.

2.2.2.1 Valor de Mercado

Según la definición de Olaechea este es el precio con mayor probabilidad para un posible comprador potencial, también se define como lo que estaría dispuesto a entregar en favor de un inmueble en un tiempo determinado.

Este se puede hallar por 3 diferentes formas:

- **Comparación:** Es el valor comparado con otros inmuebles que se ofertan con características muy similares, sin embargo, estos valores deben ser homologados bajo algunos criterios.
- **Capitalización:** Es el valor obtenido a partir de una capitalización de las tasas de mercado del beneficio neto atribuible al inmueble.
- **Residuales:** Se halla el valor del mercado a partir del valor actual que se puede pagar por un inmueble, considerando que su inversión proporcionará una rentabilidad adecuada a su riesgo.

La empresa Tasadora Peruana Tinsa (2017) también lo define como “el valor en el cual se vendería el inmueble, mediante contrato privado entre vendedor voluntario y comprador independiente”.

2.2.2.2 Valor máximo Legal

“Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable” (Tinsa, 2017)

2.2.2.3 Valor administrativo

Es el que deriva de una disposición de administración públicas cualquiera sea el rango. (Olaechea,2019)

2.2.2.4 Valor Unitarios de Edificación:

Son los valores oficiales que han sido aprobados por una autoridad competente y que estén vigentes a la fecha de la valuación del inmueble a tasar. (CAPECO, 2016)

2.2.2.5 Valor Similar Nuevo

Es el valor que se obtiene mediante el producto del área techada y de los valores unitarios de edificación. (CAPECO,2016)

2.2.2.6 Valor de edificaciones

Es el valor total de las construcciones halladas en un inmueble, tanto de edificaciones principales como las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes, esta se obtiene mediante el producto del Valor Similar nuevo con su respectiva depreciación (CAPECO,2016)

2.2.2.7 Valor Catastral

Según Tinsa, 2020, el valor catastral es un valor objetivo, que aparece en el catastro, censo y padrón de sectores rurales y urbanos.

2.2.2.8 Valor hipotecario

Se le denomina así al valor de un inmueble hallado por una tasación teniendo como finalidad un valor que tenga la consigna de poder ser negociado con una entidad financiera para así obtener un préstamo hipotecario. (Olaechea,2019)

2.2.2.9 Valor de terreno

Dependiendo del caso estos tomarán un valor, en cuanto a las tasaciones comerciales, se tomará como base el valor unitario obtenido del estudio de mercado inmobiliario de la zona, es preciso señalar que estos valores tienen que ser homologados para así poder compararlos con el terreno del inmueble. (CAPECO,2016)

2.2.2.10 Valor Total del predio

Es la suma del valor de terreno, los valores de edificación, los valores de instalaciones fijas del predio y valor de las obras complementarias. (CAPECO,2016)

2.2.3 Normas y organismos intervinientes

2.2.3.1 Reglamento Nacional de Tasaciones

El reglamento Nacional de Tasaciones creado por el ministerio competente de Vivienda, Construcción y Saneamiento RM N° 172-2007-

Vivienda del 07/05/2007 y N° 266-2012 del 28/11/2012, modificadas con RM N° 424-2017- Vivienda del 03/11/2017.

La estructura del Reglamento Nacional de Tasaciones comprende X títulos y dos anexos, siendo los títulos que interesan los siguientes:

- Título II: Tasación de predios urbanos.
- Título III: Tasación de predios rústicos, predios eriazos y otros bienes agropecuarios.
- Título IV: Tasación de servidumbres y usufructos.
- Título VII: Tasación de bienes inmuebles en los procesos de adquisición o expropiación.

El reglamento Nacional de Tasaciones alcanza como fin el establecimiento de los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles.

Figura 3 Portada de Reglamento Nacional de Tasaciones



2.2.3.2 Catastro

Es el registro administrativo y dependiente del MVCS donde se describen los inmuebles tanto urbanos, eriazos y rústicos. Este órgano se encarga de recibir la información de los inmuebles, entre los cuales está: las características físicas y jurídicas.

Según TINSA (2017) es el censo estadístico de los bienes inmuebles de una determinada población que contiene la descripción física, jurídica y económica de las propiedades tanto urbanas como rústicas.

2.2.3.3 Superintendencia Nacional de Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos es un ente estatal que pertenece al Ministerio de Justicia. Esta entidad es la encargada que tiene el objetivo de inscribir todos los contratos y actos que se refieran al dominio y demás derechos sobre un bien inmueble. El registro tiene como fin inscribir y dar publicidad de todos los actos.

La principal herramienta que brinda la SUNARP para las tasaciones es la documentación registral. Esto es: la partida electrónica, la copia literal, ficha registral y CRI (Certificado Registral Inmobiliario).

Figura 4 Hoja 1 de partida electrónica emitida por SUNARP

Oficina: LIMA, Partida: 13000228, Pag. 1/6

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 13000228

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
SUB LOTE 15-A
CALLE JERÓNIMO DE ALIAGA NORTE N° 283- 279
URBANIZACIÓN VALLEHERMOSO DE MONTEERRICO ESTE
SANTIAGO DE SURCO

REGISTRO DE PREDIOS
PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN: POR SUBDIVISIÓN

A00001 - ANTECEDENTE DOMINIAL:
Independizado de la Partida Electrónica N°44545195. Lima, 25 de Marzo de 2013.

B00001 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN: SUB LOTE N° 15-A Calle Jerónimo de Aliaga Norte N° 283-279, Urbanización Valle Hermoso de Moterico Este, Distrito de Santiago de Surco
ÁREA: 266.57m2.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:
Por el Frente: Colinda con el Jr. Jerónimo de Aliaga con 10.00ml.
Por la Derecha Entrando: Colinda con propiedad de terceros (Lote 14), con 29.00m2.
Por la Izquierda Entrando: Colinda con propiedad de terceros (Lote 16 y Sub Lote 15-B), con dos líneas quebradas que miden 5.57ml, luego dobla ligeramente a la derecha hasta encontrar el lindero del fondo con 23.52ml.
Por el Fondo: Colinda con propiedad de terceros (Lote 29 y 30), con 8.00ml.
Lima, 25 de Marzo de 2013.

C00001- TÍTULOS DE DOMINIO: La Subdivisión se hace en virtud de pedido formulado por sus propietarios, conformados por **FEDERICO PEDRO SILES ARANA**, identificado con **D.N.I N° 0938058**, casado; **GUILLERMO RICARDO SILES ARANA**, identificado con **D.N.I N° 08771207**, casado; **JOHANNA BERTHA MARÍA SILES ARANA**, identificada con **D.N.I N° 09138364**, soltera; y **VÍCTOR ERNESTO SILES ARANA**, identificado con **D.N.I N° 08799691**, casado. Así consta del Formulario Registral N°1, en vía de regularización - Ley N°27157 y D.S. N°035-2008-Vivienda, Informes Técnicos de Verificación, Documento Privado de Subdivisión y Anexo N°4, con firmas certificadas el 10/11/2012 por el Notario de Lima Dr. Edward Clarke De La Puente por Licencia del Titular Dra. María Soledad Pérez Tello; y el 16/11/2012 y 22/02/2013 por el Notario de Lima Dr. Renzo Alberti Sierra. **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 20/12/2012 a las 03:42:03 PM horas, bajo el N° 2012-01150004 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/323.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00002307-60 00016408-52.- Lima, 25 de Marzo de 2013.

D00001 - GRAVÁMENES Y CARGAS:
Anteriores a la independización y con treinta años de antigüedad: NINGUNA.- Lima, 25 de Marzo de 2013.

Costo por Imagen: S/1,5
Cuartil: CIREGDT1003
Fecha Actual: 13/09/2018 17:22

No tiene validez para efectos de inscripción por Internet, Judicial y otros

Página Número 1
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Súper Intendencia Nacional de los Registro Públicos -SUNARP-, 2021

2.2.3.4 Superintendencia de Banca Seguros y AFP

La Superintendencia de Banca y Seguros es un organismo encargado de regular y supervisar el sistema financiero de seguros y privados

de pensiones en Perú. Sus funciones, objetivos y atribuciones están establecidos en la Ley general de Sistema Financiero, la Ley 26702. (Cambio Seguro, 2017)

Además, es la organización que aprueba y supervisa a los peritos valuadores inscritos. Estos peritos son los que tienen la capacidad de firmar y aprobar las tasaciones o valuaciones, con el fin de poder darle una validez ante el sistema financiero.

Figura 5 Logo de la SBS y AFP



Fuente: Cambio Seguro,2017.

2.2.3.5 Normativas adicionales respecto a las tasaciones.

- Código civil peruano, Decreto Legislativo N°295 y sus modificaciones.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda.
- Reglamento Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, el procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y sus modificaciones (Título I).

- Ley N°29090 y su reglamento de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- Ley de desarrollo y complementaria de la formación de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicio básico, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N°28687.

2.2.4 Inmuebles

2.2.4.1 Casas Habitaciones

Se define como los bienes inmuebles que están hechos para habitar. Se refiere a una edificación de 1 o más niveles que está destinada a la vivienda de una sola familia, en distinción a edificaciones de múltiples niveles que por lo general sirven como departamentos entre otros. (Arroyo, 2015).

2.2.4.2 Departamentos

Se refiere al bien inmueble donde existen varias unidades dentro de una misma vivienda o una sola edificación siendo el terreno una propiedad común. También se refiere a la característica fundamental de estar distribuido verticalmente en un conjunto arquitectónico comparativo, en el que se centralizan necesidades sociales y familiares. (Fiestas y Medina, 2015).

Es preciso señalar que estos tipos de bienes se encuentran en el régimen de propiedad exclusiva y común, es decir cuenta con un cierto porcentaje de participación del lote matriz, esto se puede dar en edificios, condominios, entre otros. Pueden ser flat, dúplex, tríplex, entre otros.

2.2.4.3 Terrenos

Según Tinsa (2017) un terreno es una parcela o pedazo de tierra valorada a su potencial aprovechamiento urbanísticos, se le considera como bien sin edificación alguna o eventualmente sin considerarlas en la valuación.

2.2.4.4 Estacionamientos

Un estacionamiento o un parking es un espacio especialmente creado para todos los usuarios de automóviles para que puedan estacionar sus vehículos de forma segura. (Onepark, 2014)

Estos bienes por lo general son adicionales a departamentos, estos bienes también tienen porcentaje de participación, sin embargo, de por sí solo no se tasan, por lo general se valúa como unidad secundaria de un departamento.

2.2.4.5 Locales comerciales

Los locales comerciales son bienes independientes de uso polivalentes, es decir que pueden tener distintas funciones, por lo general estos bienes están ubicados en plantas bajas de edificios o dentro de algún centro comercial o de galerías (Tinsa, 2017) Entre estos locales comerciales se encuentran los stands comerciales, las oficinas, los locales con vista a la calle, tiendas de venta al público y todas los inmuebles que tengan el fin de generar ingresos directamente al ocupante de la propiedad.

2.2.5 Mercado Inmobiliario.

Según el Portal Realia (2019) el **mercado inmobiliario** se refiere a la combinación de las acciones entre la oferta y la demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.

Todas las operaciones que se hagan a partir de la venta y compra de los inmuebles mencionados forman el sector inmobiliario, un sector bastante importante para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

Sin embargo, es preciso señalar que el mercado inmobiliario también comprende otros factores, como por ejemplo la promoción inmobiliaria, la inversión, que puede ser particular o estatal a través de un financiamiento. Otro punto importante que se debe señalar es que no es un mercado estático. Este está sujeto a posibles cambios y evoluciones, como es el caso de auges económicos o grandes caídas de mercado, lo que afecta directamente o positiva o negativamente. Como el ejemplo de la pandemia que llevó al país a una caída económica lo que afecta al mercado inmobiliario.

2.2.6 Zonificación

Según el IBR, 2021, la Zonificación es un instrumento técnico de gestión urbana que contiene un conjunto de normativas técnicas urbanas para regular la ocupación y uso del suelo, relacionado a los objetivos de desarrollo sostenible y la capacidad de soportar un suelo.

También sirve para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Otra función de la zonificación es la regulación del ejercicio de derecho de propiedad predial respecto al uso que se le dé a este.

El estudio final se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona; y el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consignarán las siguientes zonas de uso del suelo.

Figura 6 Clasificación del uso del suelo



Fuente: Centro Especializado en Bienes Raíces y Finanzas -IBR- 2021

2.2.7 Factores de Homologación

Los factores de homologación se refieren a los factores o fórmulas que se utilizan para el proceso con el cual se ponen cada uno de los comparables o muestra en igualdad de circunstancias al sujeto materia de tasación. (Fecoval, 2015). Entre estos se encuentran los siguientes:

- **Ubicación:** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.
- **Entorno:** Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito

vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

- Superficie: Este factor realiza una comparación mediante la siguiente fórmula entre el área construida o área del terreno del inmueble materia de tasación y el comparable.

$$\left(\frac{AC}{AI}\right)^{F.Expo^2}$$

AcC: Área construida o del terreno del comparable.

Ac: Área construida o de del comparable.

F. Expo: Factor de exponente $0.07 \leq \text{Factor} \leq 0.14$

- Servicios: Este factor se refiere a la cercanía que existe a servicios como centros de salud, tiendas, locales comerciales y farmacias o boticas.
- Zonificación: Está relacionado con el uso de suelo predominante en la zona donde se ubica el inmueble que se está valuando y los comparables a analizar, determinando las calificaciones siguientes:

Tabla 1 Zonificaciones comunes

		Residencial	Vivienda Taller	Industrial	Comercial
Mayor valor	↑	RDA	VT	I1	CE
		RDM		I2	CM
Menor valor		RDB		I3	CZ
				I4	CV

Fuente: Elaboración propia, 2021

Es preciso mencionar que las zonificaciones mientras mejores sean en comparación del comparable, este tendrá un factor mayor, y si mi comparable tiene una zonificación mejor que mi predio este factor será menor.

Ejemplo 1:

Inmueble con zonificación RDB y comparable con RDA, el factor de zonificación será menor a 1.00, como máximo hasta 0.80, dependiendo de la decisión del perito.

Ejemplo 2:

Inmueble con zonificación CM y comparable con CV, el factor de zonificación será mayor a 1.00, como máximo hasta 1.20, dependiendo de la decisión del perito.

- Factor de Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de esta, sobre la base únicamente de una negociación a precio de contado (en efectivo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.
- Edad: Este factor se define entre la comparación de la edificación del inmueble con la muestra o comparable. Esta se mide con la siguiente fórmula:

$$\left(\frac{EdM}{EdI}\right)^{Exp.Ed}$$

Donde:

EdM: Edad de la muestra

EdI: Edad del inmueble

Exp. Ed: Exponente de la edad, donde solo puede estar entre el rango de $0.02 \leq \text{Factor} \leq 0.10$

- Vista: Se refiere al comparable del nivel de ubicación de un edificio, siempre y cuando no existan ascensores.
- Nivel: Se refiere a la comparación entre el inmueble y el comparable, enfocando al nivel de ubicación de un edificio,

siempre y cuando no existan ascensores. Mientras más altura o nivel tenga el comparable o el predio a tasar estos serán castigados.

Ejemplo:

Inmueble en el quinto piso y comparable en el segundo piso de un edificio sin ascensor, entonces el inmueble materia de tasación será castigado con un factor menor a 1.00.

- Orientación: Este factor está de acuerdo con donde se halle el objeto de tasación, puede estar en una orientación sur o norte, puesto que influye en la luminosidad y/o climatización del predio.
- Conexión: Se refiere a la disposición de buenos accesos de comunicación, principalmente terrestre.
- Eficiencia energética: Este factor se refiere principalmente a la sostenibilidad energética, el uso de estos elementos puede ahorrar hasta un 30% del consumo, lo cual es más atractivo y tendría un mejor estado comparando a otros que no tengan en cuenta este factor.
- Ocupación o Uso: Este factor depende de si se trata de una vivienda en propiedad, para alquiler o venta.
- Equipamiento: Este factor se define por el equipamiento que tenga o deje de tener el inmueble materia de tasación, por ejemplo, si mi comparable tiene ascensor y el inmueble no lo tiene este se castiga.
- Situación jurídica /administrativa: Se refiere a la situación de titularidad del predio, un predio es más atractivo y menos

propenso a posibles castigos cuanto no se tengan cargas o gravámenes.

2.2.8 Tipo de Cambio

Según el BBVA Banco Continental el tipo de cambio nominal es el precio de una moneda extranjera en términos de una moneda nacional. Por ejemplo, cuando nos referimos al tipo de cambio sol-dólar, corresponde al número de soles que se requieren para comprar un dólar. En el caso del tipo de cambio sol-euro nos referimos al número de soles que se necesitan para comprar un euro.

Al igual que como cualquier otro bien, el número de monedas nacionales que se requieren para adquirir una moneda extranjera puede variar. Es decir, el precio de la moneda extranjera puede subir o bajar.

- **Apreciación de la moneda:** cuando la moneda extranjera se hace más barata; es decir, se requiere menos unidades de la moneda local, se dice que el tipo de cambio se ha apreciado o la moneda local se ha revalorizado. (BBVA,2018)
- **Depreciación de la moneda:** al revés, cuando la moneda extranjera se hace más cara; es decir, se requiere más unidades de la moneda local, se dice que el tipo de cambio se ha depreciado o la moneda local ha perdido su valor. (BBVA, 2018)

Así, cuando el tipo de cambio se aprecia, se dice que la moneda local se ha fortalecido y cuando el tipo de cambio se deprecia, la moneda local se ha debilitado.

2.2.9 Valuaciones por Reposición

Esta metodología es la que se obtiene por el método de costos directos, se suma el valor del terreno del inmueble y el valor de la construcción. Este valor es el producto de las áreas construidas multiplicado por los valores unitarios de edificación, los cuales son la suma de 7 partidas que se contemplan, las cuales son su tipo de muro y columnas, tipo de techos, tipo de pisos, tipo de puertas y ventanas, tipo revestimientos, tipo de baños y tipo de instalaciones eléctricas y sanitarias, que deben ser multiplicados por un factor de ajuste.

Estos valores son dados por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, el cual entra la vigencia cada año, el último que se tiene vigente es la Resolución Ministerial N° 270-2020, que, según el Artículo 1, este está vigente para todo el ejercicio Fiscal 2021. Esta R.M. da 4 cuadros distintos, por cada zona en la que se encuentre el inmueble.

En el Anexo I.1 se encuentran los valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y la provincia Constitucional del Callao. Ver tabla 2.

En el Anexo I.2 se encuentran los valores unitarios oficiales de edificación para la región Costa, sin contar Lima Metropolitana y el Callao. Ver Tabla 3.

En el Anexo I.3 se encuentran los valores unitarios oficiales de edificación para la región Sierra. Ver Tabla 4.

En el Anexo I.4 se encuentran los valores unitarios oficiales de edificación para la región Selva. Ver Tabla 5.

Para el ejercicio fiscal 2021 el factor de oficialización es de 0.68.

Tabla 2 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para Lima Metropolitana y Callao

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION							
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2021							
ANEXO I.1							
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION PARA LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2020							
VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)		
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERAN LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 900 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUGO IMPORTADO CON ENCHAFE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBO DE AGUA Y DESAGUE (5), TELÉFONO GAS NATURAL
	519.56	315.56	278.68	281.96	303.92	102.56	301.40
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAFES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA GAS NATURAL.
	334.98	205.88	167.03	148.62	230.26	77.98	220.07
C	PLACAS DE CONCRETO ENTRE 10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHUEMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAFE EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	230.58	170.09	109.94	96.06	170.82	54.09	138.83
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (3)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	PARQUET DE 1ra. LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENEZIANA 40x40, PISO LAMINADO	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAFE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL.
	222.99	107.96	96.98	84.14	131.06	28.86	87.70
E	ADORN. TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. LOSETA VENEZIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL.
	156.98	40.25	64.98	72.00	90.17	16.97	63.69
F	MADERA HISTORIQUEL, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALPOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS METALICAS MDP o HDE VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL.
	118.23	22.14	44.37	54.05	63.56	12.64	36.43
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORZA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA CEMENTO BRUÑADO COLOREADO TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 30L FIERRO FUNDIDO O GRANTITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	69.66	15.22	39.16	29.20	52.12	8.69	33.80
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE	MADERA RÚSTICA	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR	SIN APARATOS SANITARIOS	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR
	*****	0.00	24.50	14.60	20.85	0.00	18.26
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADORN O SIMILAR.		SIN INSTALACION ELÉCTRICAS NI SANITARIAS
	*****	*****	4.90	0.00	0.00	*****	0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL \$950

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2020.

Tabla 3 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Costa

ANEXO I.2
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO), AL 31 DE OCTUBRE DE 2020

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
ESTRUCTURAS	A C A B A D O S					INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSAS O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LISO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE (5) TELÉFONO
	514.36	312.41	275.89	279.14	300.88	101.53	292.99
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) (MAYÚLICA O DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÚLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (4), ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	331.63	203.82	165.36	147.14	227.96	77.20	212.47
C	PLACAS DE CONCRETO F-10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHUEBRADA TERRAZO	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÚLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLORES	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	228.28	168.39	108.84	95.10	169.11	53.55	132.22
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA METÁLICA	PARQUET DE 1era. CLASE, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENEZOLANA 40x40, PISO LAMINADO	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON BLANCOS CON MAYÚLICA BLANCA	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	220.76	106.88	96.01	83.30	129.75	28.57	83.69
E	ADOBES, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. CLASE, LOSETA VENEZOLANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYÚLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	155.41	39.85	64.33	71.28	89.27	16.80	60.83
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, IRUAYUBURO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, SAMBO FUERTE, BORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERIA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO PROFUNDADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÚLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	117.04	21.92	43.93	53.51	62.93	12.51	33.46
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUNADO COLOREADO, LAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	68.96	15.07	38.77	28.90	51.60	8.60	18.07
H		SIN TECHO.	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA
	.....	0.00	24.26	14.45	20.64	0.00	0.00
I			TERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		
	.....	.....	4.85	0.00	0.00	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2020.

Tabla 4 Tabla 4: Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Sierra.

ANEXO I.3
**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
 PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2020**

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 4 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORCADA, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA (ORNA-MENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECIJO O SIMILAR	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAFE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	ABRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5) TELÉFONO.
	572.98	297.93	211.40	226.14	285.37	101.21	360.65
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAFES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA
	340.88	204.83	176.27	200.12	227.92	72.30	212.12
C	PLACAS DE CONCRETO E-HU A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHIBEMBRADA TERRAZO	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO, (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL ENCHAFE EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR	IGUAL AL PLUNTO "B" SIN ASCENSOR
	247.32	143.33	114.07	146.01	188.63	47.20	157.84
D	LADRILLO SILLAR O SIMILAR, SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAFE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO
	228.44	97.03	93.53	85.64	144.29	28.88	89.44
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCIA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	179.34	44.55	77.35	65.42	120.04	14.16	49.77
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, JULAYURUO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TELA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	111.83	35.59	63.17	50.59	71.58	12.03	32.35
B ^o	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	SIN TECHO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUÁ	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR
	65.89	0.00	47.25	29.80	53.17	8.27	19.06
II			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE	MADERA RÚSTICA	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA
	****	****	25.53	14.90	21.27	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		
	****	****	5.62	0.00	0.00	****	****

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2020.

Tabla 5 Cuadro de Valores Unitarios de Edificación para la Selva

ANEXO I.4
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA SELVA AL 31 DE OCTUBRE DE 2020

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S			I N S T A L A C I O N E S E L E C T R I C A S Y S A N I T A R I A S (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI- MIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINA- RES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 4-M. CON SOBRE- CARGA MAYOR A 800 KG/M2	MARMO. IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNA- MENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO (1)	MARMO. IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACUSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LLUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	ABRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5) TELÉFONO
	600.17	307.37	374.66	254.25	301.47	110.00	371.83
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS.	MARMO. NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, FRONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRA- TADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMO. NACIONAL MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (9) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA
	409.49	217.12	179.56	201.67	207.79	78.17	222.75
C	PLACAS DE CONCRETO E- HÍ A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHIHEMBREADA, TERRAZO	ALUMINO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOPRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES CON MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	302.46	163.81	117.83	153.65	177.26	55.16	162.40
D	LADRILLO O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO, (7)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	PARQUET DE 1cm. . LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENEZIANA 40x40, PISO LAMINADO	VENTANAS DE ALUMINO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO
	233.86	142.82	99.89	102.99	128.09	37.40	90.31
E	MADERA SELECTA TRATA- DA (6) SOBRE PLOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLA- CADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENEZIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	185.69	103.98	80.60	66.87	97.12	18.56	61.06
F	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIERALES DE MADERA	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLA- CADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUER- TAS MATERIAL, MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRAN- SPARENTE (4)	TARRAJEO PROTACIADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	146.43	47.81	65.63	54.54	75.08	15.78	33.72
G	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CÓN- TRAPLACADA O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLDREADO TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	126.83	37.62	54.26	32.18	62.75	10.86	19.90
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ESTABILADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO, RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA
	63.42	0.00	20.88	16.09	25.10	0.00	0.00
I	MADERA RÚSTICA		TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	25.37	****	4.59	0.00	0.00	****	****
J	CAÑA GUAYAGÜEL PONA O PINTOC						
	10.15	****	****	****	****	****	****

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2020.

Ante estos valores se les debe multiplicar por un factor de ajuste resultante, este factor se obtiene de la siguiente forma:

Factor de Ajuste Resultante= $\text{IGV} \times \text{Factor de incremento por altura} / \text{Factor de Oficialización}$.

El valor del IGV es de 1.18

El Factor de incremento por altura se utiliza siempre y cuando la edificación se encuentre en un piso 5 o más, en caso no tenga tal altura solo se usa 1.00.

El factor de oficialización es dado en la Resolución Ministerial N° 270-2020 siendo este factor 0.68.

2.2.10 Valoración por Comparación

Este valor es únicamente hallado por la multiplicación directa de las áreas ocupadas y construidas con el valor comercial unitario homologado, este se halla mediante la comparación de inmuebles que tengan características similares y logrando homologar estos valores. Extensamente se logrará ver de qué manera se logra este valor en el capítulo IV de Resultados.

2.2.11 Factor de depreciación

Es el castigo o factor que se le asigna a los valores de construcción de un inmueble debido al factor tiempo ya que este sufre deterioros y pérdida de resistencias, estos factores o porcentajes son directamente dependientes por el factor antigüedad en años, el material predominante y el estado de conservación que el perito determinará su tipo de conservación.

Estos factores se obtienen en el RNT en las distintas tablas de acuerdo con el uso o tipo que esté destinada la edificación.

Tabla 6 Porcentaje de depreciaciones para casas

TABLA N° 1

PORCENTAJE PARA EL CALCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGÜN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA

CASAS HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA CASAS

ANTIGÜEDAD (EN AÑOS)	MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACION			
		MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HASTA 5 AÑOS	CONCRETO	0%	5%	10%	55%
	LADRILLO	0%	8%	20%	60%
	ADOBE	5%	15%	30%	65%
HASTA 10 AÑOS	CONCRETO	0%	5%	10%	55%
	LADRILLO	3%	11%	23%	63%
	ADOBE	10%	20%	35%	70%
HASTA 15 AÑOS	CONCRETO	3%	8%	13%	58%
	LADRILLO	6%	14%	26%	66%
	ADOBE	15%	25%	40%	75%
HASTA 20 AÑOS	CONCRETO	6%	11%	16%	61%
	LADRILLO	9%	17%	29%	69%
	ADOBE	20%	30%	45%	80%
HASTA 25 AÑOS	CONCRETO	9%	14%	19%	64%
	LADRILLO	12%	20%	32%	72%
	ADOBE	25%	35%	50%	85%
HASTA 30 AÑOS	CONCRETO	12%	17%	22%	67%
	LADRILLO	15%	23%	35%	75%
	ADOBE	30%	40%	55%	90%
HASTA 35 AÑOS	CONCRETO	15%	20%	25%	70%
	LADRILLO	18%	26%	38%	78%
	ADOBE	35%	45%	60%	.
HASTA 40 AÑOS	CONCRETO	18%	23%	28%	73%
	LADRILLO	21%	29%	41%	81%
	ADOBE	40%	50%	65%	.
HASTA 45 AÑOS	CONCRETO	21%	26%	31%	76%
	LADRILLO	24%	32%	44%	84%
	ADOBE	45%	55%	70%	.
HASTA 50 AÑOS	CONCRETO	24%	29%	34%	79%
	LADRILLO	27%	35%	47%	87%
	ADOBE	50%	60%	75%	.
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	27%	32%	37%	82%
	LADRILLO	30%	38%	50%	90%
	ADOBE	35%	65%	80%	.

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016

Tabla 7 Porcentaje de depreciaciones para comercios

TABLA N° 2

PORCENTAJE PARA EL CALCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGÜN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACION O ESPARCIMIENTO, CLUBS SOCIALES O INSTITUCIONES

ANTIGÜEDAD (EN AÑOS)	MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACION			
		MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HASTA 5 AÑOS	CONCRETO	0%	5%	10%	55%
	LADRILLO	0%	8%	20%	60%
	ADOBE	7%	17%	32%	67%
HASTA 10 AÑOS	CONCRETO	2%	7%	12%	57%
	LADRILLO	4%	12%	24%	64%
	ADOBE	12%	22%	37%	72%
HASTA 15 AÑOS	CONCRETO	5%	10%	15%	60%
	LADRILLO	8%	16%	28%	68%
	ADOBE	17%	27%	42%	77%
HASTA 20 AÑOS	CONCRETO	8%	13%	18%	63%
	LADRILLO	12%	20%	32%	72%
	ADOBE	22%	32%	47%	82%
HASTA 25 AÑOS	CONCRETO	11%	16%	21%	66%
	LADRILLO	16%	24%	36%	76%
	ADOBE	27%	37%	52%	87%
HASTA 30 AÑOS	CONCRETO	14%	19%	24%	69%
	LADRILLO	20%	28%	40%	80%
	ADOBE	32%	42%	57%	-
HASTA 35 AÑOS	CONCRETO	17%	22%	27%	72%
	LADRILLO	24%	32%	44%	84%
	ADOBE	37%	47%	62%	-
HASTA 40 AÑOS	CONCRETO	20%	25%	30%	75%
	LADRILLO	28%	36%	48%	88%
	ADOBE	42%	52%	67%	-
HASTA 45 AÑOS	CONCRETO	23%	28%	33%	78%
	LADRILLO	32%	40%	52%	-
	ADOBE	47%	57%	72%	-
HASTA 50 AÑOS	CONCRETO	26%	31%	36%	81%
	LADRILLO	36%	44%	56%	-
	ADOBE	52%	62%	77%	-
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	29%	34%	39%	84%
	LADRILLO	40%	48%	60%	-
	ADOBE	57%	67%	82%	-

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016

Tabla 8: Porcentajes de depreciación para oficinas

TABLA N° 3

PORCENTAJE PARA EL CALCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGÜN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA

EDIFICIOS - OFICINAS

ANTIGÜEDAD (EN AÑOS)	MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACION			
		MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HASTA 5 AÑOS	CONCRETO	0%	5%	10%	55%
	LADRILLO	0%	8%	20%	60%
	ADOBE	9%	19%	34%	69%
HASTA 10 AÑOS	CONCRETO	3%	8%	13%	58%
	LADRILLO	5%	13%	25%	65%
	ADOBE	14%	24%	39%	74%
HASTA 15 AÑOS	CONCRETO	6%	11%	16%	61%
	LADRILLO	9%	17%	29%	69%
	ADOBE	19%	29%	44%	79%
HASTA 20 AÑOS	CONCRETO	9%	14%	19%	64%
	LADRILLO	13%	21%	33%	73%
	ADOBE	24%	34%	49%	84%
HASTA 25 AÑOS	CONCRETO	12%	17%	22%	67%
	LADRILLO	17%	25%	37%	77%
	ADOBE	29%	39%	54%	89%
HASTA 30 AÑOS	CONCRETO	15%	20%	25%	70%
	LADRILLO	21%	29%	41%	81%
	ADOBE	34%	44%	59%	.
HASTA 35 AÑOS	CONCRETO	18%	23%	28%	73%
	LADRILLO	25%	33%	45%	85%
	ADOBE	39%	49%	64%	.
HASTA 40 AÑOS	CONCRETO	21%	26%	31%	76%
	LADRILLO	29%	37%	49%	89%
	ADOBE	44%	54%	69%	.
HASTA 45 AÑOS	CONCRETO	24%	29%	34%	79%
	LADRILLO	33%	41%	53%	.
	ADOBE	49%	59%	74%	.
HASTA 50 AÑOS	CONCRETO	27%	32%	37%	82%
	LADRILLO	37%	45%	57%	.
	ADOBE	54%	64%	79%	.
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	30%	35%	40%	85%
	LADRILLO	41%	49%	61%	.
	ADOBE	59%	69%	84%	.

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016

Tabla 9 Porcentajes de depreciación para edificios de servicios.

TABLA N° 4

PORCENTAJE PARA EL CALCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGÜN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA

CLINICAS, HOSPITALES, CINES, INDUSTRIAS, COLEGIOS, TALLERES.

ANTIGÜEDAD (EN AÑOS)	MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACION			
		MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HASTA 5 AÑOS	CONCRETO	0%	5%	20%	59%
	LADRILLO	0%	12%	24%	63%
	ADOBE	9%	21%	34%	69%
HASTA 10 AÑOS	CONCRETO	3%	10%	22%	61%
	LADRILLO	5%	16%	28%	68%
	ADOBE	14%	26%	39%	74%
HASTA 15 AÑOS	CONCRETO	6%	13%	25%	64%
	LADRILLO	9%	20%	32%	72%
	ADOBE	19%	30%	44%	79%
HASTA 20 AÑOS	CONCRETO	9%	16%	27%	67%
	LADRILLO	13%	24%	36%	77%
	ADOBE	24%	35%	49%	84%
HASTA 25 AÑOS	CONCRETO	12%	18%	30%	70%
	LADRILLO	17%	28%	40%	81%
	ADOBE	29%	40%	52%	89%
HASTA 30 AÑOS	CONCRETO	15%	20%	32%	72%
	LADRILLO	21%	32%	44%	83%
	ADOBE	34%	45%	59%	-
HASTA 35 AÑOS	CONCRETO	18%	23%	34%	75%
	LADRILLO	25%	36%	48%	-
	ADOBE	39%	50%	64%	-
HASTA 40 AÑOS	CONCRETO	21%	26%	37%	77%
	LADRILLO	29%	40%	52%	-
	ADOBE	44%	54%	69%	-
HASTA 45 AÑOS	CONCRETO	24%	29%	39%	80%
	LADRILLO	33%	44%	56%	-
	ADOBE	49%	59%	74%	-
HASTA 50 AÑOS	CONCRETO	27%	32%	42%	-
	LADRILLO	37%	48%	60%	-
	ADOBE	54%	64%	79%	-
MAS DE 50 AÑOS	CONCRETO	30%	35%	44%	-
	LADRILLO	41%	52%	64%	-
	ADOBE	60%	70%	84%	-

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016

2.3 Definición de términos básicos

Valor: Alcance e importancia asignada a un bien.

Depreciación: Disminución periódica del valor de un bien.

Hipoteca: Derecho que se obtiene de bienes inmuebles para garantizar el pago de una deuda.

Expropiación: Se refiere a la requisita de una propiedad por motivos de intereses públicos.

Suelo: Es la superficie sobre la que descansa un bien inmueble.

Inmueble: Bien que no puede ser trasladado de un lugar a otro.

Mueble: Bien que puede ser movido o trasladado.

Catastro: Censo de bienes inmuebles de una determinada localidad en la cual contiene información principal de los bienes muebles o inmuebles.

Área construida: Es el conjunto del metraje por nivel en el cual se ha sido edificado alguna edificación

Área Ocupada: Es el área, ya sea el nivel en el que se encuentre, por donde puede circular el usuario, ya sea techada o no.

Área libre: Es la sección de un bien en la cual no está techada.

Propietario: Persona natural o jurídica que es dueña o tiene la propiedad del inmueble a tasar.

Zonificación: Es la determinación del uso que se le da a una determinada zona dentro de un distrito, por lo general esta está dada por la municipalidad distrital donde se halla el predio.

Año de construcción: Se refiere al año en el que la edificación fue ejecutada en su totalidad o sus distintas ampliaciones.

Material de construcción: Material predominante con el que el inmueble se encuentra edificado, puede ser ladrillo, concreto, adobe y ligero o desmontable.

Cargas: Se refiere cuando sobre el inmueble se existen restricciones referidas a las situaciones de distintos hechos.

Gravamen: Sucede cuando en el inmueble pesan derechos reales de garantía o un goce de bien ajeno de un tercero.

Muestras de mercado: Se refiere al inmueble que cuenta con características similares para realizar el estudio de mercado ya sea de terreno o el estudio de mercado de comparación.

Homologar: Es la acción de equiparar o poner en relación de igualdad o semejanza dos cosas.

Sujeto: Predio del que se pretende obtener el Valor Comercial.

Comparable: Se aplica a los diversos predios, que se parecen o semejan al predio sujeto y, que pueden ser comparados con él.

Factor: Cantidad que se usa para premiar, establecer igualdad o castigar la comparación entre un predio sujeto y un predio comparable.

2.4 Hipótesis

2.4.1 Hipótesis General

La aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones permitió conocer el impacto negativo de la covid-19 en valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales sufrieron media

2.4.2 Hipótesis Específicas

Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de casas habitaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 2% comparado al valor pre pandemia.

Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de departamentos en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 5% comparado al valor pre pandemia.

Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de locales comerciales en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor entre 2 y 5% comparado al valor pre pandemia.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1 Diseño Metodológico

3.1.1 Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación es de tipo aplicada por que su fin es buscar el impacto que ha tenido la covid 19 en el sector inmobiliario a partir del uso del Reglamento Nacional de Tasaciones.

3.1.2 Nivel o alcance de la Investigación

El presente trabajo de investigación tiene un nivel Descriptivo ya que busca describir el impacto de una pandemia, como es el caso de la covid 19, en el sector inmobiliario a partir del uso del Reglamento Nacional de Tasaciones.

3.1.3 Diseño de Investigación

Será no experimental porque no se va a manipular deliberadamente las variables.

3.1.4 Enfoque de investigación

El enfoque de la investigación es mixto ya que se busca y utiliza procedimientos de los 2 tipos de enfoques, se usarán datos numéricos, pero también se usarán cualidades las que también a partir de estas se obtendrán datos.

3.2 Metodología para el trabajo de investigación

Se utilizarán encuestarán principalmente a profesionales de la materia, a arquitectos tasadores e ingenieros y también a agente inmobiliarios que conocen el sector inmobiliario del distrito en muestra, a partir de ahí se conocerá la situación real en la que se encuentra el mercado inmobiliario en el distrito, posteriormente se realizarán comparaciones de valores anteriores a la pandemia y valores post pandemia, luego de esa diferencia se procederá a obtener los resultados y realizar comparaciones.

3.3 Variables

En la presente investigación tendremos 2 variables principales, una dependiente y otra independiente.

Variable dependiente: Valores de casa habitación, departamento y locales comerciales; se utiliza esta variable dependiente ya que estos se ven afectado por causa de la aparición de la variable independiente.

Variable Independiente: COVID-19; se toma esta variable como independiente ya que sin la existencia de esta no habría la forma de investigar ni se vería afectada la variable dependiente para los fines de la investigación.

3.4 Operacionalización de Variables

Operacionalización de variable dependiente:

Tabla 10 Operacionalización de variable dependiente

Variables	Indicadores	Indices	Instrumentos
Valores de casa habitación, departamento y locales comerciales.	Valor de terreno	Área de terreno, ubicación, entorno, zonificación	Reglamento Nacional de Tasaciones
	Valor de reposición	Área techada, antigüedad, material predominante, tipo de acabados	Reglamento Nacional de Tasaciones
	Valor de mercado	Área techada, antigüedad, ubicación, entorno, nivel, vista	Reglamento Nacional de Tasaciones

Fuente: Elaboración propia, 2021

Operacionalización de variable independiente:

Tabla 11 Operacionalización de variable dependiente

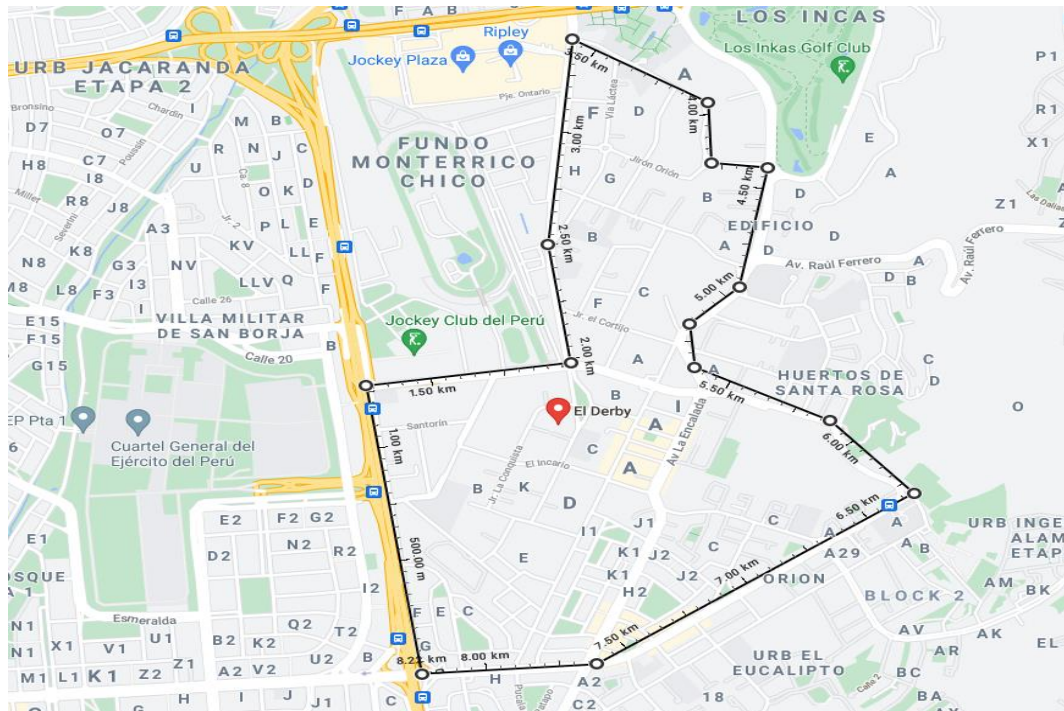
Variables	Indicadores	Indices	Instrumentos
COVID-19	Devaluación de propiedades	Estudios de mercado	Formato de tasación
	Incertidumbre económica	Tipo de cambio, macroeconomía,	Formato de tasación
	Mercado Inmobiliario	Oferta, demanda, valor comercial	Formato de tasación

Fuente: Elaboración propia, 2021

3.5 Población y Muestra

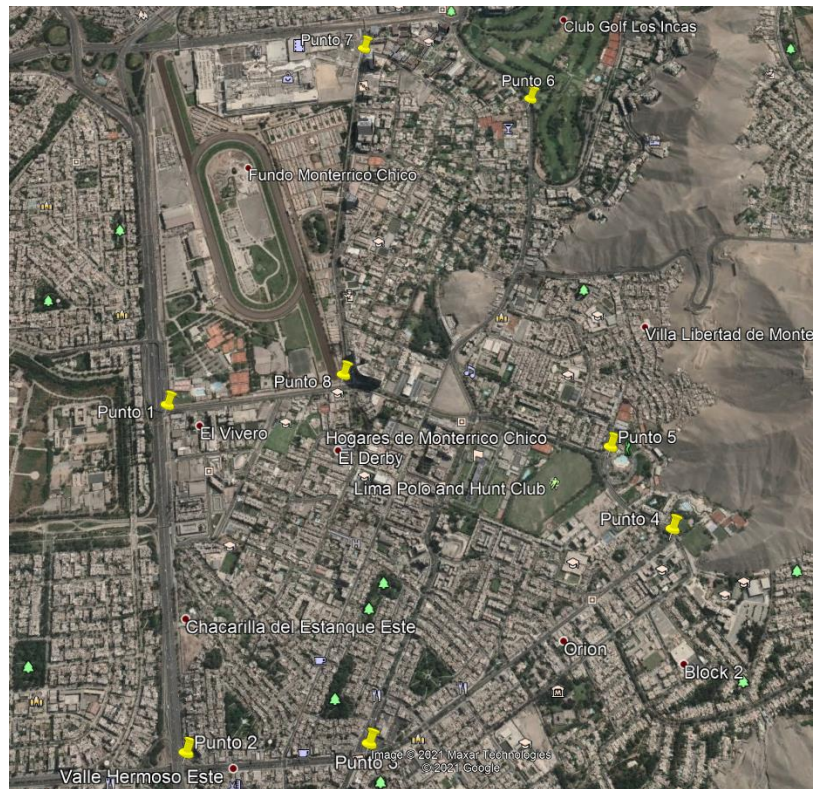
La Población que se tomará en el presente trabajo de investigación son las casas habitación, departamentos y locales comerciales en la urbanización “El Derby”, tal como se delimita en las siguientes imágenes con la ayuda de la herramienta Google Maps y Google Earth.

Figura 7 Delimitación de la población



Fuente: Google Maps, 2021

Figura 8 Delimitación de la población vista satelital



Fuente: Google Earth, 2021

Como paso siguiente se realizó el conteo de la cantidad total de manzanas de toda la zona, llegando a ser un total de 60 manzanas, las cuales desde este total se tomará una muestra de manzanas con la siguiente fórmula:

Figura 9 Fórmula para muestra

$$\frac{N * (\alpha_c * p)^2}{1 + (e^2 * (N - 1))} = \frac{60 * (1.64 * 0,4)^2}{1 + (0.1^2 * (60 - 1))} = 16.23$$

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Se obtuve un total de 16.23, sin embargo, se redondeó para arriba, llegando a obtener un total de 17 manzanas, a partir de estas 17 manzanas se tomará como muestra un local comercial, un departamento y una casa habitación, es decir se realizarán nuevas tasaciones de 17 departamentos, 17 casas habitación y 17 locales comerciales, sin embargo, en el transcurso de la investigación se hallará la limitación de los locales comerciales, ya que no se tiene tal cantidad de locales comerciales.

Es preciso mencionar que todos los departamentos, casas habitación tenían tasaciones anteriores por lo cual a partir de esos valores y los nuevos se logrará hacer la comparación.

3.6 Técnica de recolección de datos

Para recoger la información necesaria lo que se tuvo que realizar es hacer una búsqueda de tasaciones anteriores en la zona para así seleccionarla en los tipos de inmueble con el fin de volver a ser tasados.

3.7 Instrumentos de procesamiento de datos

Se emplearon principalmente 2 instrumentos: El formato de tasación en hojas de cálculo en el software Excel y el Reglamento Nacional de Tasaciones. A la vez que dentro del formato de tasación se utilizaron los siguientes instrumentos:

- Partida Electrónica.
- Autoevalúo.
- Tasación anterior.
- Páginas Web (Urbanía, Adonde vivir, La encontré, etc.)



3.8 Formato de Tasación

Se realizó un formato de tasación en el formato de Excel (VER ANEXO 1) donde esencialmente se disgrega en distintos tipos de hoja, la primera hoja es la hoja de resumen donde da la información general de la tasación, como los valores y las características sobresaliente del inmueble.

En las 2 siguientes hojas se tienen la información referente a la memoria descriptiva donde se hallan aspectos como ubicación, propietario, características urbanas, descripciones generales del predio y las áreas que se tienen en el inmueble materia de tasación, posteriormente se tiene las hojas de los estudios tanto de mercado como las hojas de reposición donde se hallarán los valores de las construcciones mediante el método de reposición o valores unitarios de edificación.

En los anexos se agregarán todo lo que es el panel fotográfico, información registral, municipal (si la hubiera) y zonificación

Figura 10 Primera Hoja de Tasación

HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN TASACIÓN COMERCIAL						
						
PLANO DE UBICACIÓN	FACHADA DEL INMUEBLE					
DATOS:						
CLIENTE	XXXXXXXXXXXXXXXXXX					
PROPIETARIO	XXXXXXXXXXXXXXXXXX					
				FECHA INSPECCIÓN	00-Ene-1900	
				FECHA EXPEDICIÓN	00-Ene-1900	
DATOS DEL INMUEBLE						
DIRECCIÓN RRPP	#¡VALOR!					
DISTRITO	#¡VALOR!	PROVINCIA	#¡VALOR!		DEPARTAMENTO	#¡VALOR!
GEOREFERENCIA	(-) Latitud -12.458796	(-) Longitud -77.154726	(*) Datos obtenidos de Google Maps			
OCUPANTE	Se desconoce	TIPO DE PREDIO	Urbana			
USO DEL INMUEBLE	Uso Vivienda	%	100.00			
ZONIFICACIÓN	0	DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy Bueno		DECLARATORIA DE FÁBRICA	
DISEÑADA PARA Nº DE PISOS	5	Nº DE SÓTANOS	3	Nº DE PISOS	5	
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	g	%	100			
CARGAS		GRAVÁMENES			NOTAS DE LA CARGA	La carga en mención SI/NO afecta el valor comercial del inmueble.
OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES	0					
RESULTADOS DE VALORIZACIÓN						
VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN		
VALOR COMERCIAL	US\$	104.88		104.88		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	395.97		395.97		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	78.66		78.66		
VALOR COMERCIAL	S/.	296.98		296.98		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$					
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.					
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP		
VALOR TOTAL COMERCIAL <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	104.88	104.88			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	395.97	395.97			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	78.66	78.66			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	296.98	296.98			
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	2,119.12		2,119.12		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	8,000.63		8,000.63		
NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.						
TIPO DE CAMBIO APLICADO	: 3.775 Soles / Dólar					
CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS						
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones	
ÁREA TERRENO	m2	0.00		0.00	NINGUNA	
ÁREA OCUPADA	m2	0.00		0.00		
ÁREA CONSTRUIDA	m2	0.00		0.00		
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda		
Informe realizado por : Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas						

Fuente: Elaboración propia, 2021

CAPITULO IV: DESARROLLO

4.1 Elaboración del formato de tasación

En esta sección se realizó un desgredado de todo el formato de tasación y su respectiva explicación de cada parte. Según el RNT señala que existen 2 partes de la tasación, la memoria descriptiva y la valuación en sí.

4.1.1 Memoria Descriptiva

El objetivo de la tasación que se indica puede ser de distintos tipos, pueden ser comerciales, hipotecarias, judiciales, retasaciones u otros.

En el alcance o normativa se describe todas las reglamentaciones con la que se llevará a cabo la tasación, aquí se menciona principalmente al reglamento nacional de tasaciones y la resolución complementaria de la resolución de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP.

En la información registral del predio se coloca el número de partida electrónica o copia literal, dependiendo y la fecha de obtención de la documentación o la fecha de impresión.

Figura 11 Memoria descriptiva – Reglamentación

MEMORIA DESCRIPTIVA - HOJA 1	
REGLAMENTACIÓN	
OBJETIVO DE LA TASACIÓN	: Determinar el Valor Comercial del inmueble.
ALCANCE Y NORMATIVA	:
Durante la visita Sí se logró ingresar al predio materia de tasación, se logró realizar el registro fotográfico.	
Reglamento Nacional de Tasaciones según R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Modificatoria R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, Modificatoria R.M. N° 124-2020 - VIVIENDA y la Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realización en el mercado.	
Se utilizan los Métodos Directos (Comparación y/o Costos) así como los Indirectas cuando correspondan, establecidos en el Artículo 3, Inciso 3.1.5 del Título I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.	
INFO. REGISTRAL DEL PREDIO	Copia Literal <input type="text"/> N°: <input type="text"/> Fecha Documento: <input type="text"/>

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Luego viene la información de los nombres y ubicación del inmueble, donde principalmente se detalla el propietario que aparece en la información registral, cuya información no la expondremos por seguridad de este, el ocupante se refiere a la persona que ocupa y su relación con el propietario y las ubicaciones respectivas, según partida de la Sunarp, según el PU (autoevaluó) y según la información según visita.

Figura 12 Memoria descriptiva – Nombres y Ubicación

NOMBRES Y UBICACIÓN	
CLIENTE	: <input type="text" value="XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"/>
PROPIETARIO O PROPIETARIOS	: <input type="text" value="XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"/>
OCUPANTE	: <input type="text" value="Se desconoce"/>
UBICACIÓN SEGÚN SUNARP	: <input type="text" value="Av. A 1345, distrito de Rimac"/>
UBICACIÓN SEGÚN AUTOVALUO	: <input type="text" value="Información no proporcionada"/>
UBICACIÓN SEGÚN VISITA	: <input type="text" value="Av. A 1345, distrito de Rimac"/>

Fuente: Elaboración propia, 2021.

En las características del entorno se tiene que realizar un análisis de la zona en la que se encuentra el inmueble a tasar, en este caso en el tipo de zona determinar si es Urbana o Rural, el Uso Predominante se refiere a qué tipo de inmuebles se encuentran en su mayoría en el entorno del inmueble,

en zonificación se debe determinar en qué zonificación se encuentra este inmueble, en cuanto al nivel socioeconómico se refiere al nivel económico de los usuarios de los bienes del entorno, el estado de conservación se refiere al nivel de conservación en el que se encuentra el entorno, aquí entra la limpieza y el orden de la zona.

El equipamiento de la zona se refiere a la cantidad y distancias de cada servicio que pueda existir por la zona; comercio se refiere a las tiendas, supermercados y locales comerciales, educación se refiere a colegios, institutos o universidades que puedan existir en la zona, asistencia médica se refiere a los centros médicos de todo tamaño que se encuentren cerca, estacionamiento se refiere a los espacios que puedan existir en la zona para poder parques un vehículo sin la necesidad de adquirir un estacionamiento o ser propietario de este, áreas verdes se refieres a parques o complejos donde existan áreas verdes y las zonas recreacionales se refiere a parques con juegos, lozas deportivas para practicar algún deporte entre otro.

La infraestructura de servicio se refiere a la calidad y estado de conservación de cada tipo de servicios básicos, estos factores son muy importantes cuando se hacen comparaciones en sectores rurales.

Las vías principales de acceso se refieren a las avenidas, carreteras o vías de mayor importancia por las que se pueden llegar al inmueble. Y los comentarios se refiere a algún comentario que el perito desee añadir.

Figura 13 Memoria descriptiva – Características Urbanas

CARACTERÍSTICAS URBANAS			
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO			
Tipo de Zona :	Urbana		
Uso Predominante :	Vivienda		
Zonificación :	RDMB		
Nivel Socioeconómico :	Medio Alto		
Estado de Conservación :	Consolidado Homogeneo		
EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO			
Comercio :	Suficiente	Estacionamientos :	Suficiente
Educación :	Suficiente	Áreas Verdes :	Escaso
Asistencia médica y servicio :	Suficiente	Zonas Recreacionales :	Suficiente
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO			
	Tiene		Estado de Conservación
Vías pavimentadas :	Tiene		Bueno
Veredas :	Tiene		Bueno
Alcantarillado :	Tiene		Bueno
Agua Potable :	Tiene		Bueno
Alumbrado :	Tiene		Bueno
VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO :	Av. Alfonso Ugarte		
COMENTARIOS :			

Fuente: Elaboración propia, 2021.

En esta sección se refiere a las características del inmueble matriz en el que se encuentre el inmueble, el régimen se debe de seleccionar si es Exclusivo o común, el tipo de predio se debe seleccionar de acuerdo con lo que indica en la visita, el uso es a lo que se encuentra destinado el bien el momento de realizar la visita, luego viene la edificación y descripción general que son características halladas in situ.

Figura 14 Memoria descriptiva – Características del inmueble

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE				
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD :	Exclusivo y Propiedad común			
TIPO DE PREDIO :	Departamento Fiat			
USO DEL PREDIO :	Vivienda	% 100.00	Estacionamiento	% 100.00
DETALLE DEL TERRENO MATRIZ :	Forma: Regular	Topografía: Regular	Ubicación: Regular	
EDIFICACIÓN :	Material predominante Ladrillo	Años de construcción	Estado de Conservación Muy Bueno	
DESCRIPCIÓN GENERAL :	N° de Pisos 5	N° de Sótanos y/o Semisótanos 3	N° de Unidades del Conjunto	
	Piso(s) que ocupa el Inmueble	Ascensor	Áreas Comunes	
	Vista del Inmueble Al parque	Mantenimiento	Servicios	
INFORMACIÓN DEL INMUEBLE, DISTRIBUCIÓN Y COMENTARIOS ADICIONALES DEL INMUEBLE:				
Se desconoce a la actualidad.				

Fuente: Elaboración propia, 2021.

En esta sección se detallan principalmente las áreas obtenidas mediante la información registral, información del auto avalúo y de la inspección ocular, esta sección es la primordial para poder hallar la valoración, deben tener un sustento de cómo se han hallado y en el caso de que sea de forma aproximada se debe de dar un comentario.

Figura 15 Memoria descriptiva – Características del inmueble

LINDEROS DEL INMUEBLE						
Orientación	Descripción					Longitud (ml)
Frente	Ver Anexos					
Derecha	Ver Anexos					
Izquierda	Ver Anexos					
Fondo	Ver Anexos					
Perímetro total:						

TERRENO						
Unidad Inmobiliaria	Unidad de Medida	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	Porcentaje de Participación (%)	Área Privativa	Fuente	Nota
1						
2						
3						
4						
5						
6						
Total Área de Terreno						

EDIFICACIÓN					
Inmueble / Unidad Principal					
Descripción	Unidad de Medida	Área Techada	Área sin Techar	Fuente	Edificación Declarada
1					
2					
3					
4					
5					
6					
Total Áreas Construidas					

Fuente: Elaboración propia, 2021

En la siguiente sección se detallan las principales características de la edificación como el tipo de cimientos, el tipo de estructura, el tipo de muros, el tipo de techos, el tipo de cobertura, el tipo de instalaciones eléctricas, el tipo de instalaciones de gas y el tipo de instalaciones Sanitarias. También se detallan los acabados. La importancia de esta sección sirve para poder contrastarlas con el panel fotográfico, además de realizar respectivas comparaciones con otros predios, siempre y cuando estos lo necesiten o así requieran.

Figura 16 Memoria descriptiva – Características de la construcción y acabados.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN						
Tipo de construcción :	Definitiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Origen de la construcción* :			
(Marcar con (X) la opción que corresponda)	Provisional	<input type="checkbox"/>	Const. Profesional			
			Autoconstrucción			
			<input checked="" type="checkbox"/>			
* Opinión del Suscrito						
ESTRUCTURA GENERAL	Tipo de Cimientos	Plataea de Cimentación				
	Tipo de Estructura	De Estructura de Madera				
	Tipo de Muros	Albañilería (Ladrillo)				
	Tipo de Techos	Losas de C²A² inclinadas				
	Tipo de Cobertura	Ladrillo Pastelero hecho a mano				
	Tipo de II EE	Corriente Monofásica empotrada				
	Tipo de I. Gas	Agua Caliente				
	Tipo de II SS	Sist. de Bombeo de agua potable y desagüe				
ACABADOS						
Puertas	Tipo	Maciza				
	Material	Vidrio Laminado				
	Sistema	Levadiza				
Ventanas	Marco	Aluminio				
	Vidrio	Templado				
	Sistema	Batiente				
Mamparas	Marco	Madera				
	Vidrio	Templado				
	Sistema	Batiente				
Muebles de cocina	Tipo	Altos				
	Material	MDF				
	Tableros	Mármol				
	Lavaderos	Fierro Enlozado				
Baños	Tipo	Inodoros c/ fluxómetro				
	Color	Color				
	Grifería	Nacional				
Closets	Tipo	Con persianas o paneles				
Pisos		Ladrillo Pastelero				
Revestimientos		Mayólica				
Cerrajería		Tipo LGO dos golpes y				
Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>	Parrilla	<input type="checkbox"/>	Cerco	<input type="checkbox"/>
	Alarma	<input type="checkbox"/>	Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>
	Ascensor	<input type="checkbox"/>	Sistema Contra Incendio	<input type="checkbox"/>	Iluminación Especial	<input type="checkbox"/>
	Intercambiador	<input type="checkbox"/>	Tanque Elevado	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia, 2021

4.2 Valuación

Esta es la siguiente parte de la tasación, en esta sección se detallarán los aspectos que se tienen en cuenta para hallar los valores de la tasación, en esta sección se encuentra el estudio de mercado de terrenos, el valor de reposición y el estudio de mercado de terrenos.

4.2.1 Estudio de Mercado de Terreno

Como primer punto es hallar las muestras que se lograrán a utilizar, los cuales deben tener los siguientes datos como lo muestra en la siguiente figura.

Tabla 12 Tabla de muestras de estudio de mercado

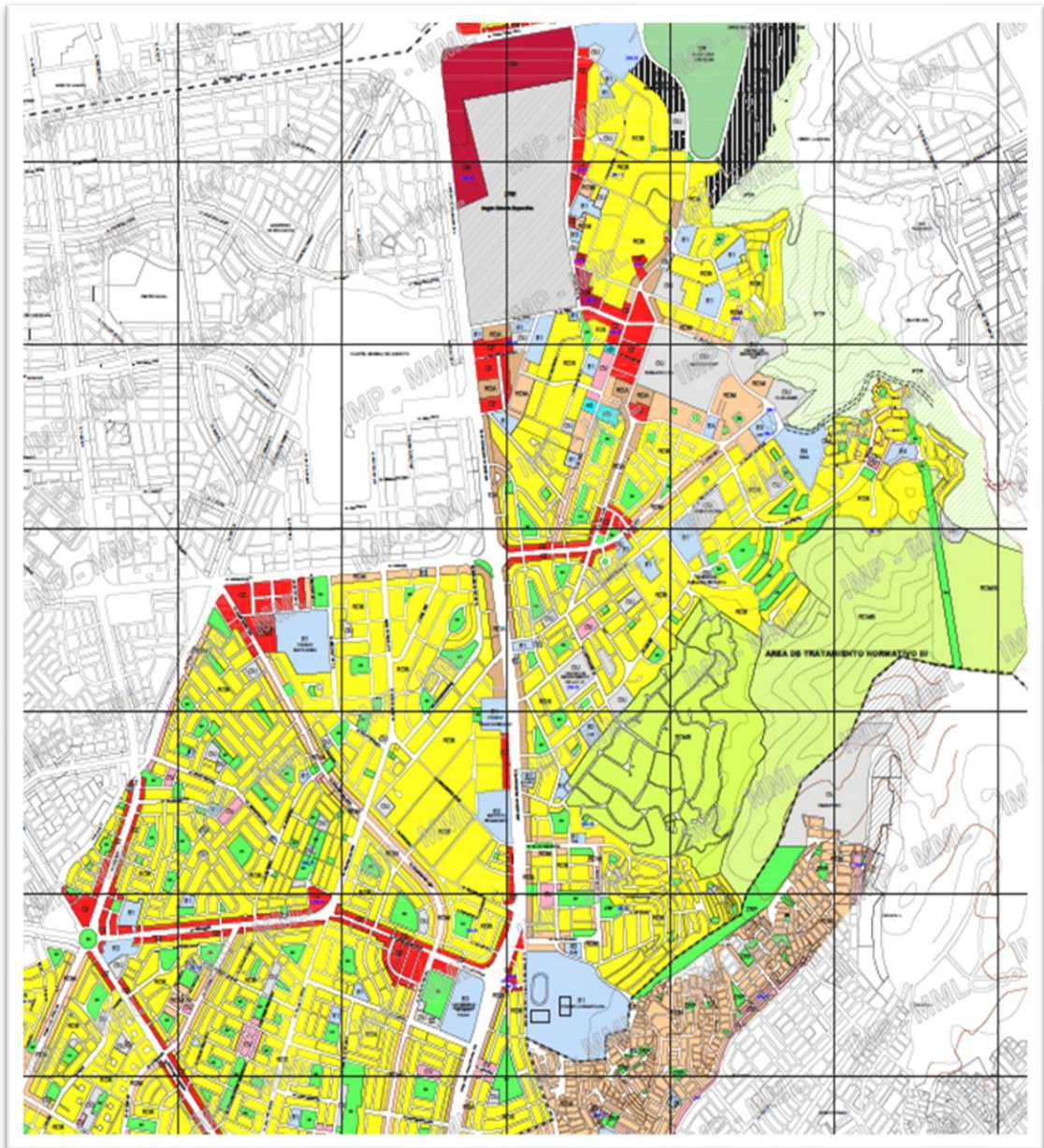
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES								
Descripción de la muestra	Ubi.	Fuente de inf. de muestra	Máx. pisos	Vendedor	Forma y Topografía	Tipo de Zonificación	Distancia al predio	Fecha de muestreo
1								
2								
3								

Fuente: Elaboración propia, 2021.

En el cuadro de descripción de muestra se tiene que colocar la dirección del predio, el área de terreno, el área construida, la cantidad de frentes, las dimensiones y principalmente el valor del inmueble.

En el cuadro de ubicación se debe determinar el tipo de ubicación, no se refiere a la dirección que está en el anterior cuadro, se refiere a si esta se encuentra en avenida, calle, jirón, frente a parque, esquina, estos factores son muy importantes para realizar la comparación con los factores de homologación, que se mencionarán en la siguiente zona, en el cuadro de fuente se refiere al link o lugar donde se halló esta muestra, puede ser cualquier opción ya sea un sitio web o un anuncio visto en las calles, el cuadro de máximo de pisos se refiere al parámetro urbanístico que da el anuncio, la forma se refiere a la forma poligonal del inmueble, la topografía se refiere si esta se encuentra en una zona plana o en pendiente, el tipo de zonificación se refiere a la zonificación en la que se encuentra el inmueble de muestra, esta puede ser de distintas, ver imagen.

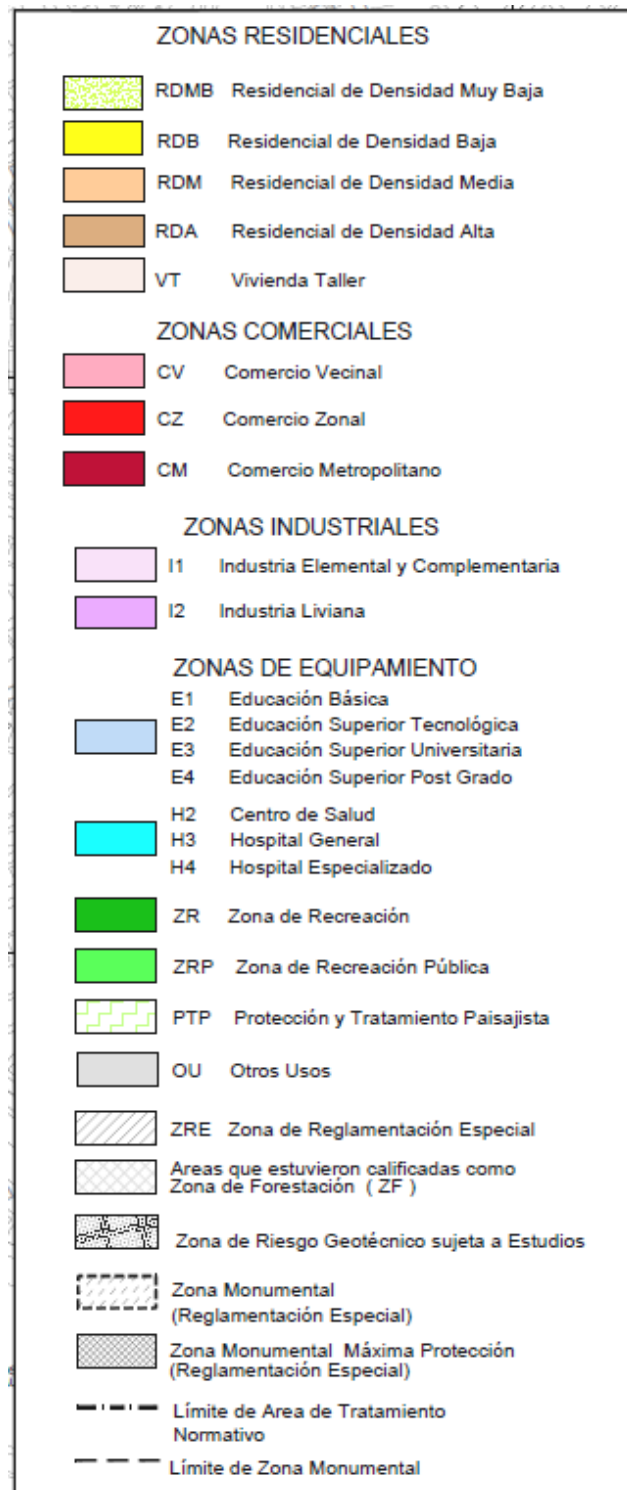
Figura 17 Plano de Zonificación de Surco



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021

Dentro del plano de zonificación existe la leyenda la cual se divide en zonas residenciales, Comerciales, Industriales y de equipamiento, ver imagen.

Figura 18 Leyenda de la zonificación



Fuente: Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021.

Y como último factor, el factor de negociación tal como se define en el subcapítulo 2.2.7 el factor de negociación se define como el descuento final

del valor ofertado por el vendedor, en este caso todas las muestras se someten a un castigo, es decir su factor será menor que 1.

Tabla 13 Cuadro de Homologación de comparables

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES										
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Ent	Sup	Ser.	Zon	F.N.		
1			1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	
2			1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	
3			1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m ²]:			VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m ²]:							

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Las homologaciones de cada valor se hallan de la siguiente manera:

- Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Figura 19 Cuadro de homologación por ubicación

	Esquina	Frente a parque	Calle	Exterior	Interior	
Mayor Factor por Ubicación	←—————→					Menor Factor por Ubicación


Fuente: Elaboración propia

Este factor tiene que estar entre los siguientes factores:

$$0.80 \leq \text{Factor de Homologación por ubicación} \leq 1.20$$

- Entorno: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Figura 20 Cuadro de homologación por entorno

	Avenida	Jirón	Calle	Pasaje	Quinta	
Mayor Factor por Entorno						Menor Factor por Entorno

Fuente: Elaboración propia

Este factor tiene que estar entre los siguientes factores:

$$0.80 \leq \text{Factor de Homologación por entorno} \leq 1.20$$

- Superficie: Este factor realiza una comparación mediante la siguiente fórmula entre el área construida o área del terreno del inmueble materia de tasación y el comparable.

$$\left(\frac{AC}{AI}\right)^{F.Expo^2}$$


AcC: Área construida o del terreno del comparable.

Ac: Área construida o de del comparable.

F. Expo: Factor de exponente $0.07 \leq \text{Factor} \leq 0.14$

- Servicios: Este factor se refiere a la cercanía que existe a servicios como centros de salud, tiendas, locales comerciales y farmacias o boticas.

Figura 21 Cuadro de homologación por Servicios

	Abundancia de servicios	Servicios suficientes	Lejanía a servicios	
Mayor Factor por Servicios				Menor Factor por Servicios


Fuente: Elaboración propia, 2021.

Este factor tiene que estar entre los siguientes factores:

$0.90 \leq \text{Factor de Homologación por servicios} \leq 1.10$

- Zonificación: Está relacionado con el uso de suelo predominante en la zona donde se ubica el inmueble que se está valuando y los comparables a analizar, determinando las calificaciones siguientes:

Tabla 14 Zonificaciones comunes

		Residencial	Vivienda Taller	Industrial	Comercial
Mayor valor		RDA	VT	I1	CE
		RDM		I2	CM
Menor valor		RDB		I3	CZ
				I4	CV

Fuente: Elaboración propia, 2021

Es preciso mencionar que las zonificaciones mientras mejores sean en comparación del comparable, este tendrá un factor mayor, y si mi comparable tiene una zonificación mejor que mi predio este factor será menor.

Ejemplo 1:

Inmueble con zonificación RDB y comparable con RDA, el factor de zonificación será menor a 1.00, como máximo hasta 0.80, dependiendo de la decisión del perito.

Ejemplo 2:

Inmueble con zonificación CM y comparable con CV, el factor de zonificación será mayor a 1.00, como máximo hasta 1.20, dependiendo de la decisión del perito.

Este factor tiene que estar entre los siguientes valores:

$0.90 \leq \text{Factor de Homologación por Zonificación} \leq 1.10$

- Factor de Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de esta, sobre la base únicamente de una negociación a precio de contado (en efectivo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Este factor tiene que estar entre los siguientes valores:

$$0.90 \leq \text{Factor de Homologación por Zonificación} \leq 1.10$$

Luego de analizar cada factor de homologación estos se deben de promediar a través de un promedio aritmético, obtenido un factor resultante final que se multiplica con el valor unitario del terreno de cada muestra, posteriormente se promedia el valor unitario de terreno homologado de cada comparable.

Tabla 15 Estudio de terrenos

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES											
	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
				Ub.	Ent	Sup	Ser.	Zon	F.N.		
1	1,507,500.00	726.00	2,076.45	1.00	1.00	0.96	0.98	1.02	0.95	0.91	1,889.57
2	1,800,000.00	997.00	1,805.42	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	0.97	1,751.25
3	1,702,600.00	726.80	2,342.60	1.00	1.02	0.96	1.00	1.00	0.95	0.93	2,178.62
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			1,939.81	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m²]:						1,940.00	

Fuente: Elaboración propia, 2021

4.2.2. Reposición

Tal como se define en las bases teóricas la metodología de reposición es la valuación directa, como primer cuadro que aparece en esta hoja de Excel es la barra de Valor de Terreno.

Figura 22 Valor de Terreno en Reposición

REPOSICIÓN					
VALOR DE TERRENO					
De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se tiene:					
Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	Porcentaje de Participación (%)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste*	Valor de Terreno (US\$)
1 Departamento N° 102	150.00	30.00%		1.00	
Subtotal Terreno (VT)	150.00				

Fuente: Elaboración propia, 2021.

En esta sección ya que es un formato en Excel, los valores los arrastra de la hoja de memoria descriptiva, además toma el valor del estudio del mercado terreno de la siguiente forma:

Tabla 16 Valoración de terreno

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se tiene:					
Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	Porcentaje de Participación (%)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste*	Valor de Terreno (US\$)
1 Departamento N° 102	150.00	30.00%		1.00	
Subtotal Terreno (VT)	150.00				

Fuente: Elaboración propia, 2021

Y finalmente para hallar el valor de terreno solo se multiplica el área de terreno con el valor unitario de terreno hallado en el estudio multiplicando un factor de ajuste que es dependiendo del caso, que en su mayoría es 1.

Tabla 17 Valoración de terreno final

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se tiene:					
Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	Porcentaje de Participación (%)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste*	Valor de Terreno (US\$)
1 Departamento N° 102	150.00	30.00%		1.00	=+H36*Q36*U36
Subtotal Terreno (VT)	150.00				

Fuente: Elaboración propia, 2021

Posteriormente a ello viene el valor de las edificaciones en el presente cuadro, tal como se señaló en el marco teórico estos valores son obtenidos del valor unitario de edificaciones presentados por el ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para el ejercicio fiscal 2021. Se hará un

ejemplo en el siguiente cuadro, se tienen las 7 partidas asignándoles sus distintas clasificaciones

Muros y columnas clasificación C, con valor de 230.58 soles.

Techos clasificación C, con valor de 170.09 soles.

Pisos clasificación D, con valor de 96.98 soles.

Puertas y ventanas clasificación D, con valor de 84.14 soles.

Revestimiento clasificación F, con valor de 63.56 soles.

Baños clasificación D, con valor de 28.86 soles.

Instalaciones eléctricas y sanitarias clasificación B, con valor de 220.07

Una vez tomados estos valores, se debe de multiplicar por el factor de aumento por altura, en este caso es el primer nivel por lo cual se tomará el valor 1.00, también se le debe de multiplicar por el IGV y dividir entre el factor de oficialización para así hallar el factor de ajuste resultante.

Factor de ajuste resultante = $1.00 \times 1.18 / 0.68$

Factor de ajuste resultante = 1.735294118

Muros y columnas clasificación C, con valor de 230.58 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 400.12 soles.

Techos clasificación C, con valor de 170.09 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor 295.16 soles.

Pisos clasificación D, con valor de 96.98 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 168.29 soles.

Puertas y ventanas clasificación D, con valor de 84.14 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 146.01 soles.

Revestimiento clasificación F, con valor de 63.56 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 110.30 soles.

Baños clasificación D, con valor de 28.86 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 50.08 soles.

Instalaciones eléctricas y sanitarias clasificación B, con valor de 220.07 soles multiplicado por el factor de ajuste resultante, da el valor de 381.89 soles.

Una vez hallados todos estos valores, estos se suman, hallándose así un costo unitario de edificación, al cual deben ser sumados sus gastos generales y utilidades, los gastos generales varían por la envergadura o cantidad de pisos de la edificación, para fines prácticos de la investigación se le asignarán un porcentaje de 14% a obras pequeñas, 7% para obras medianas y 4% para obras grandes.

En cuanto a la utilidad se asignará un total del 10% del costo unitario de edificación.

Para hallar el valor unitario de edificación final se suma la utilidad, los gastos generales y el costo unitario de edificación; en el caso del ejemplo el costo unitario de edificación fue de S/1551.85 soles, asignándole que la obra sea pequeña y tomando un porcentaje del 14% otorgará un total de 217.26 soles en gastos generales y en la utilidad al ser un 10% se le asignará 155.19 soles, sumando estos tres valores se halla un valor unitario de edificación de 1924.30 soles, este es el valor en soles, el cual debe ser convertido con el tipo de cambio vigente en la fecha, en este ejemplo se toma el tipo de cambio de 3.775, el cual se divide a 1924.30 con este tipo de cambio, finalizando así con un valor unitario de edificación redondeado en dólares en 510.00 dólares americanos. Ver tabla 13.

Tabla 18 Valores Unitarios de edificación modelo

Código	Partida	VUE1	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	400.12
2	Techos	C	295.16
3	Pisos	D	168.29
4	Puertas y Ventanas	D	146.01
5	Revestimientos	F	110.30
6	Baños	D	50.08
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	381.89
Costo Unitario de Edificación (S/.):			1,551.85
Gastos Generales:	14%	(Obra Pequeña)	217.26
Utilidad:	10%	Tipo de Cambio: 3.77	155.19
Valor Unitario de Edificación (S/.):			1,924.30
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			510.00

Fuente: Elaboración propia, 2021

En el caso de que existan diferentes tipos de acabados, se realizarán más cálculos para hallar los Valores Unitarios de edificación de acuerdo con sus tipos de acabados seleccionando con las letras que le pertenecen y la forma de cálculo anteriormente ya mencionada.

Una vez obtenidos todos los VUES de la edificación se colocan en el siguiente cuadro, jalando los Valores hallados en dólares obtenidos en el cuadro anterior, además de ello se debe de elegir el material predominante, la edad de la edificación y el estado de conservación con el fin de obtener el Factor de Depreciación, y así multiplicar el valor similar a nuevo y el factor de depreciación obteniendo así el valor unitario de edificación en soles.

Para este caso se le asigna un área de 250.00 m², un VUE de \$ 510.00, obteniendo un valor similar a nuevo de \$ 127,500.00, asignándoles un material predominante tipo Ladrillo con edad de 10 años y un estado de conservación bueno.

Según el cuadro de factores de depreciación le pertenece un factor de 89% por lo cual se tendría que multiplicar el valor similar a nuevo con el factor, para así hallar el valor de edificación final.

En este caso el valor de edificación sería de US\$ 113,475.00 dólares

Figura 23 Valor de edificación final

Código	Partida	VUE1								
		Clas.	Costo/m2							
1	Muros y Columnas	C	400.12							
2	Techos	C	295.16							
3	Pisos	D	168.29							
4	Puertas y Ventanas	D	146.01							
5	Revestimientos	F	110.30							
6	Baños	D	50.08							
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	381.89							
Costo Unitario de Edificación (S/.):		1,551.85								
Gastos Generales: 14% (Obra Pequeña)		217.26								
Utilidad: 10% Tipo de Cambio: 3.77		155.19								
Valor Unitario de Edificación (S/.):		1,924.30								
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		510.00								
Cálculo del Valor Similar a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Edificaciones (VSNE) y el Valor de las Edificaciones (VE)										
Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)		
1 Departamento N° 102	250.00	=+VUE_1	127,500.00	Ladrillo	10	Bueno	0.89	113,475.00		

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Y para finalizar el hallazgo del valor de la edificación mediante el método de costos directos o reposición solo se suman los valores siguientes:

VALOR TOTAL DEL PREDIO = VALOR DEL TERRENO + VALOR DE EDIFICACIONES TOTALES.

4.2.3 Valorización por Mercado

Esta forma de valorización es bastante sencilla ya que lo que se busca es como primer paso buscar inmuebles comparables con características similares a las nuestras, en cuanto a edad, similares áreas construidas, similares servicios.

El primer paso es realizar el siguiente cuadro donde se coloca la descripción como dirección del predio, metrajes y costos, también se debe

colocar la fuente de recopilación del comparable, el teléfono del vendedor, el contacto o nombre de la persona, en cuanto a la comparación se debe seleccionar la distancia en cuanto a calidad del inmueble es decir se tiene que seleccionar entre similar, peor, mejor o inferior relacionándolo con el predio matriz y en la fecha se debe colocar la fecha de la extracción de la muestra. Ver figura.

Figura 24 Tabla de comparables de mercado

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES <small>(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)</small>						
	Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Contacto	Comparación	Fecha
1						
2						
3						
4						
5						

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Posterior a este cuadro se debe de realizar un cuadro describiendo las bondades de los comparables, donde se debe delimitar las vistas, la ubicación, el tipo de inmueble, el nivel donde se halle para el caso de departamentos, la existencia de ascensor, la cantidad de dormitorios, la cantidad de baño, la cantidad de estacionamientos, la cantidad de depósitos, la edad de edificación y el estado de conservación, el valor de oferta y sus respectivos descuentos por estacionamientos, depósitos y áreas libres que tengan los comparables.

Tabla 19 Bondades de los comparables

Características			Planificación								Valor de la Oferta US\$	Descuentos (US\$)		
Vistas	Ubicación	Tipo	Nivel	Asc.	Dor.	Baño	Est.	Dep	Edad	Conser.		Estacion.	Depósito	Área Libre
										Bueno				
										Bueno				
										Bueno				

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Posteriormente a este cuadro se debe de realizar las homologaciones respectivas en el estudio de mercado. Estos están determinados por los siguientes factores:

Tabla 20 Cuadro de Homologación para estudio de mercado

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES

Valor Neto del Inmueble (US\$)	Área (m2)		VCU/AC (US\$/m2)	Factores de Homologación						Factor Resultante	VCU/AC Homolog. (US\$/m2)
	Terreno	Construida		Ub.	Ent.	Sup	Ed.	Eq	F.N.		
				1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	0.95	0.00	
				1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	0.95	0.00	
				1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	0.95	0.00	
				1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	0.95	0.00	
				1.00	1.00	0.00	0.00	1.00	0.95	0.00	

Valor Comercial Unitario Homologado Promedio [\$/m²]: XXXXXXXXXX VCU Homologado Promedio ajustado por redondeo [\$/m²]: XXXXXXXXXX

Fuente: Elaboración propia, 2021

En el área de terreno se coloca el área ocupada total del comparable, en el área construida se coloca el área construida o área techada que indica el comparable, por ejemplo, veamos el siguiente comparable que se usó en la investigación:

Figura 25 Comparable 1

Fuente: Urbania.pe, 2021

Luego de haber obtenido todos los datos del anuncio en el portal Urbania, se obtuvo la siguiente información que fue plasmada en el siguiente cuadro:

Tabla 21 Ejemplo de comparable de mercado

Características			Planificación								Valor de la Oferta		Descuentos (US\$)		
Vistas	Ubicación	Tipo	Nivel	Asc.	Dor.	Baño	Est.	Dep	Edad	Conser.	US\$		Estacion.	Depósito	Área Libre
Exterior	Jirón	Flat	-	No	3	3	1		14	Bueno	175,000.00		10,000.00		
HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES															
Valor Neto del Inmueble (US\$)		Área (m2)		VCU/AC (US\$/m2)		Factores de Homologación					Factor Resultante		VCU/AC Homolog. (US\$/m2)		
165,000.00		101.00		1,633.66		Ub.	Ent.	Sup	Ed.	Eq	F.N.	0.86		1,404.95	

Fuente: Elaboración propia, 2021

Una vez realizado el llenado de toda la información se procede a homologar los valores, tal como se puede visualizar en el anterior cuadro para esta forma de valorizar se hallan 6 factores de homologación los cuales son los siguientes:

- Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Figura 26 Cuadro de homologación por ubicación.

	Esquina	Frente a parque	Calle	Exterior	Interior	
Mayor Factor por Ubicación						Menor Factor por Ubicación

Fuente: Elaboración propia

Este factor tiene que estar entre los siguientes factores:

$$0.80 \leq \text{Factor de Homologación por ubicación} \leq 1.20$$

Cuando hablamos de ubicación en departamentos flat también tiene los factores de poder encontrarse en condominio o solo en un edificio, pero estos son para factores más extensos cuando no existan muchas muestras, sin embargo, este no es el nuestro.

- Entorno: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Figura 27 Cuadro de homologación por ubicación

	Avenida	Jirón	Calle	Pasaje	Quinta	
Mayor Factor por Entorno						Menor Factor por Entorno

Fuente: Elaboración propia

Este factor tiene que estar entre los siguientes factores:

$$0.80 \leq \text{Factor de Homologación por entorno} \leq 1.20$$

- Superficie: Este factor realiza una comparación mediante la siguiente fórmula entre el área construida o área del terreno del inmueble materia de tasación y el comparable.

$$\left(\frac{AC}{AI}\right)^{F.Expo^2}$$

AcC: Área techada del comparable.

Ac: Área techada del inmueble.

F. Expo: Factor de exponente $0.07 \leq \text{Factor} \leq 0.14$

- Edad: Este factor se define entre la comparación de la edificación del inmueble con la muestra o comparable. Esta se mide con la siguiente fórmula:

$$\left(\frac{EdM}{EdI}\right)^{Exp.Ed}$$

Donde:

EdM: Edad de la muestra

EdI: Edad del inmueble

Exp. Ed: Exponente de la edad, donde solo puede estar entre el rango de $0.02 \leq \text{Factor} \leq 0.10$

- Equipamiento: Este factor se define por el equipamiento que tenga o deje de tener el inmueble materia de tasación, por ejemplo, si mi comparable tiene ascensor y el inmueble no lo tiene este se castiga.
- Factor de Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de esta, sobre la base únicamente de una negociación a precio de contado (en efectivo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Este factor tiene que estar entre los siguientes valores:
 $0.90 \leq \text{Factor de Homologación por Zonificación} \leq 1.10$

Luego de homologar todos los valores se procede a realizar un promedio aritmético de todos los valores de costos unitarios homologados, para que finalmente solo se multiplique con el área techada, en el caso de que exista área libre, la forma de valorizar estas áreas se da de la siguiente manera:

Tabla 22 Factores para áreas libres

AL/AT*100	Factor
0-10%	1
10-30%	0.5
30-100%	0.25

Fuente: Elaboración propia, 2021

Cuando exista un área libre se multiplicará el área libre con el valor homologado por el factor hallado en la anterior tabla, para así hallar el valor final del inmueble.

4.3 Tasaciones anteriores

Tal como se detalla en el capítulo III de la metodología se tuvieron que analizar tasaciones anteriores, las cuales se encuentra en el Anexo N° 1, 2 y 3, señalándolas en las siguientes tablas:

Tabla 23 Valores de las casas habitación Pre Pandemia

Casa Habitación	Valores Pre Pandemia
C1	\$ 442,055.64
C2	\$ 1,002,864.89
C3	\$ 453,018.00
C4	\$ 609,266.40
C5	\$ 385,594.00
C6	\$ 805,963.47
C7	\$ 303,760.00
C8	\$ 594,059.56
C9	\$ 471,240.00
C10	\$ 629,718.28
C11	\$ 1,778,906.78
C12	\$ 233,078.80
C13	\$ 286,250.00
C14	\$ 525,628.60
C15	\$ 1,386,768.22
C16	\$ 1,663,131.80
C17	\$ 1,458,470.95

Fuente: Elaboración propia, 2021

Tabla 24 Valores de departamentos pre pandemia

Departamentos	Valores pre pandemia	
D 1	USD	186,309.60
D 2	USD	112,810.00
D 3	USD	117,104.00
D 4	USD	234,220.55
D 5	USD	192,810.00
D 6	USD	275,962.00
D 7	USD	149,568.00
D 8	USD	114,852.00
D 9	USD	541,066.70
D 10	USD	145,634.00
D 11	USD	123,600.00
D 12	USD	157,358.00
D 13	USD	123,114.00
D 14	USD	220,867.50
D 15	USD	119,919.00
D 16	USD	119,646.00
D 17	USD	321,284.00

Fuente: Elaboración propia, 2021

Tabla 25 Valores de locales comerciales pre pandemia

Local Comercial	Valores Pre Pandemia
L C 1	\$ 881,002.44
L C 2	\$ 149,121.40
L C 3	\$ 286,250.00
L C 4	\$ 2,554,020.16
L C 5	NO SE OBTUVO
L C 6	NO SE OBTUVO
L C 7	NO SE OBTUVO
L C 8	NO SE OBTUVO
L C 9	NO SE OBTUVO
L C 10	NO SE OBTUVO
L C 11	NO SE OBTUVO
L C 12	NO SE OBTUVO
L C 13	NO SE OBTUVO
L C 14	NO SE OBTUVO
L C 15	NO SE OBTUVO
L C 16	NO SE OBTUVO
L C 17	NO SE OBTUVO

Fuente: Elaboración propia, 2021

En el siguiente cuadro se demuestran los valores, de terreno y de mercado, promedios de cada tipo de inmueble. Ante estos valores obtenidos de las tasaciones anteriores, para los objetivos del presente trabajo de investigación es importante conocer los valores promedio por cada tipo de inmueble ya que estos nos ayudarán a realizar una cierta comparación de los valores promedios en tiempos de covid-19.

Tabla 26 Valores promedios por tipo de inmueble

VALORES PROMEDIOS (en \$/m2)		
Tipo de Inmueble	Valor de Terreno	Valor de Mercado
Departamentos	2505.93	1792.96
Casa Habitación	1642.86	No se considerará por que se harán directos con la metodología de reposición
Local Comercial	2737.50	2737.50

Fuente: Elaboración propia, 2021.

4.4 Valoraciones en tiempos de COVID 19

De todas las tasaciones anteriores que se obtuvieron se extrajeron una cantidad total de 38 inmuebles, teniendo 17 departamentos, 17 casas habitaciones y 4 locales comerciales, para completar la cantidad de las muestras que se determinaron en el capítulo de la metodología. Se realizó nuevas inspecciones a nuevos inmuebles para así realizar tasaciones netamente nuevas, las cuales se compararán con los valores promedios hallados según su tipo. Se logró codificar todas las tasaciones en la presenta investigación las cuales son las siguientes:

Tabla 27 Códigos de tasaciones realizadas

Departamentos	Casa Habitación	Local Comercial
D 1	CH 1	LC 1
D 2	CH 2	LC 2
D 3	CH 3	LC 3
D 4	CH 4	LC 4
D 5	CH 5	LC 5
D 6	CH 6	LC 6
D 7	CH 7	LC 7
D 8	CH 8	LC 8
D 9	CH 9	LC 9
D 10	CH 10	LC 10
D 11	CH 11	LC 11
D 12	CH 12	LC 12
D 13	CH 13	LC 13
D 14	CH 14	LC 14
D 15	CH 15	LC 15
D 16	CH 16	LC 16
D 17	CH 17	LC 17

Fuente: Elaboración propia, 2021.

4.5 Tasaciones nuevas con valores de mercado en tiempo de covid - 19.

Se realizaron las nuevas tasaciones de acuerdo con los valores de mercados actuales, de acuerdo con el tipo de metodología hallando principalmente nuevos valores comerciales.

4.5.1 Tasaciones nuevas de departamentos en tiempos de covid-19

Se realizaron tasaciones nuevas de departamentos, donde se obtuvieron los siguientes valores:

Tabla 28 Nuevos valores de departamentos

Departamentos	Valores en tiempos de Pandemia	
D 1	USD	175,798.00
D 2	USD	107,340.00
D 3	USD	104,155.00
D 4	USD	224,788.85
D 5	USD	190,350.00
D 6	USD	263,465.00
D 7	USD	146,452.00
D 8	USD	109,222.00
D 9	USD	528,461.84
D 10	USD	139,308.00
D 11	USD	121,746.00
D 12	USD	150,347.00
D 13	USD	116,178.00
D 14	USD	210,770.70
D 15	USD	114,289.00
D 16	USD	117,912.00
D 17	USD	312,476.00

Fuente: Elaboración propia, 2021

4.5.2 Tasaciones nuevas de casas habitación en tiempos de covid-19

Tabla 29 Nuevos valores de casas habitación

Casa Habitación	Valores en tiempos de Pandemia
C1	\$ 431,245.96
C2	\$ 978,529.44
C3	\$ 429,694.36
C4	\$ 585,373.60
C5	\$ 373,947.20
C6	\$ 775,985.55
C7	\$ 293,925.00
C8	\$ 576,844.74
C9	\$ 468,720.00
C10	\$ 612,825.43
C11	\$ 1,727,475.63
C12	\$ 225,278.66
C13	\$ 273,949.94
C14	\$ 526,078.08
C15	\$ 1,345,480.06
C16	\$ 1,636,896.45
C17	\$ 1,442,166.45

Fuente: Elaboración propia, 2021

4.5.3 Tasaciones nuevas de locales comerciales en tiempos de covid-19

Tabla 30 Nuevos valores de locales comerciales

Local Comercial	Valores en tiempos de Pandemia
LC 1	\$ 854,908.20
LC 2	\$ 131,049.40
LC 3	\$ 273,949.94
LC 4	\$ 2,525,913.27
LC 5	\$ 93,000.00
LC 6	\$ 1,497,630.58
LC 7	\$ 130,400.00
LC 8	\$ 140,400.00
LC 9	\$ 1,364,070.58
LC 10	\$ 2,645,678.58
LC 11	\$ 2,214,442.58
LC 12	\$ 2,121,590.58
LC 13	\$ 470,598.58
LC 14	\$ 1,277,299.38
LC 15	\$ 2,798,704.75
LC 16	\$ 531,050.00
LC 17	\$ 2,011,382.58

Fuente: Elaboración propia, 2021

Todas las tasaciones se encuentran en los anexos ya mencionados, en el siguiente capítulo se hará el desarrollo y las respectivas comparaciones para así lograr los objetivos determinados.

CAPÍTULO V: RESULTADOS

5.1 Valores de las tasaciones nuevas

Se realizaron las tasaciones nuevas a partir de las descripciones, áreas de terreno, áreas construidas y áreas ocupadas de las tasaciones anteriores, ya que no se logró ingresar a los inmuebles, sin embargo, donde hubo variaciones fueron en los estudios de mercado, estudios de terreno y el tipo de cambio, este factor fue predominante para los nuevos valores ya que al tener un mayor tipo de cambio el valor de las construcciones tiende a depreciarse.

En el presente capítulo se darán a conocer el impacto de la covid-19 directamente comparando los valores comerciales de tasaciones anteriores ante las circunstancias actuales por causa de la pandemia de la covid-19.

5.2 Comparación de valores de casas habitación

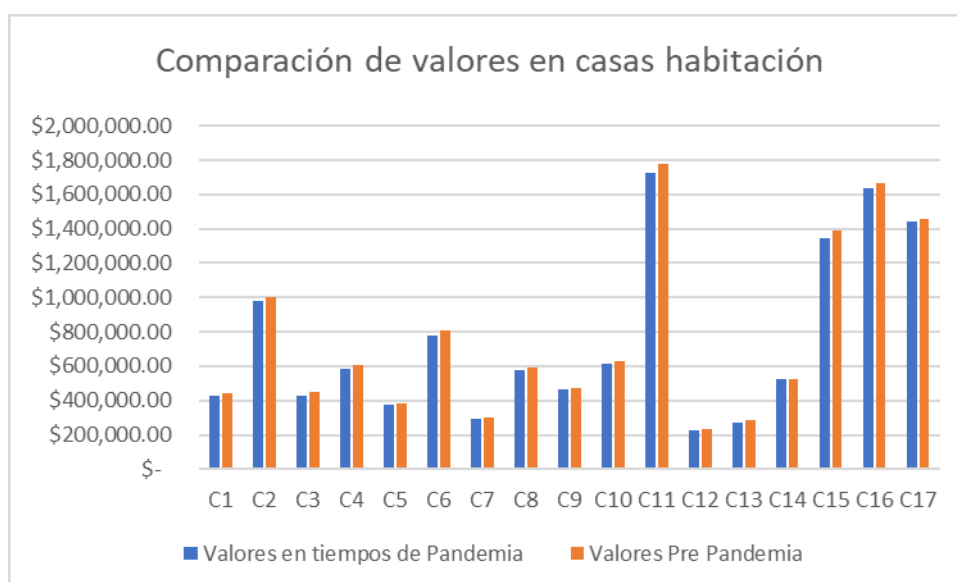
Según los cuadros obtenidos en el capítulo de Resultados se tuvieron estos valores pre pandemia y en tiempos de pandemia.

Tabla 31 Valores comerciales de casas habitación antes y en pandemia

Casa Habitación	Valores en tiempos de Pandemia	Valores Pre Pandemia
C1	\$ 431,245.96	\$ 442,055.64
C2	\$ 978,529.44	\$ 1,002,864.89
C3	\$ 429,694.36	\$ 453,018.00
C4	\$ 585,373.60	\$ 609,266.40
C5	\$ 373,947.20	\$ 385,594.00
C6	\$ 775,985.55	\$ 805,963.47
C7	\$ 293,925.00	\$ 303,760.00
C8	\$ 576,844.74	\$ 594,059.56
C9	\$ 468,720.00	\$ 471,240.00
C10	\$ 612,825.43	\$ 629,718.28
C11	\$ 1,727,475.63	\$ 1,778,906.78
C12	\$ 225,278.66	\$ 233,078.80
C13	\$ 273,949.94	\$ 286,250.00
C14	\$ 526,078.08	\$ 525,628.60
C15	\$ 1,345,480.06	\$ 1,386,768.22
C16	\$ 1,636,896.45	\$ 1,663,131.80
C17	\$ 1,442,166.45	\$ 1,458,470.95

Fuente: Elaboración propia, 2021

Figura 28 Gráfico de comparación de casas habitación



Fuente: Elaboración propia, 2021

A continuación, se presentan las variaciones de los valores en montos en dólares y su respectivo porcentaje de variación.

Tabla 32 Diferencias y porcentaje de variaciones en casas habitación

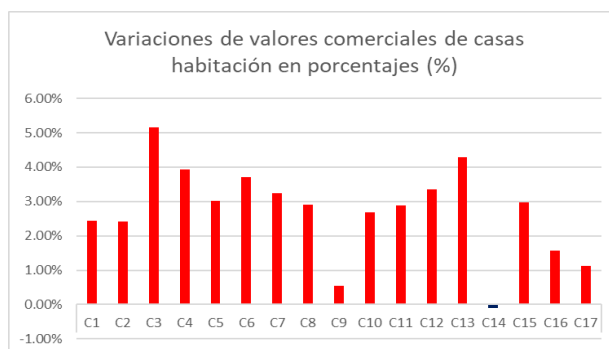
Casa Habitación	Diferencia	Razón	Porcentaje (%)
C1	\$ 10,809.68	Disminuyó	2.45%
C2	\$ 24,335.45	Disminuyó	2.43%
C3	\$ 23,323.64	Disminuyó	5.15%
C4	\$ 23,892.80	Disminuyó	3.92%
C5	\$ 11,646.80	Disminuyó	3.02%
C6	\$ 29,977.92	Disminuyó	3.72%
C7	\$ 9,835.00	Disminuyó	3.24%
C8	\$ 17,214.82	Disminuyó	2.90%
C9	\$ 2,520.00	Disminuyó	0.53%
C10	\$ 16,892.85	Disminuyó	2.68%
C11	\$ 51,431.15	Disminuyó	2.89%
C12	\$ 7,800.14	Disminuyó	3.35%
C13	\$ 12,300.06	Disminuyó	4.30%
C14	\$ 449.48	Aumentó	0.09%
C15	\$ 41,288.16	Disminuyó	2.98%
C16	\$ 26,235.35	Disminuyó	1.58%
C17	\$ 16,304.50	Disminuyó	1.12%

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Tal como se puede observar en las variaciones en la mayoría de casas habitación hubo una ligera diferencia menor al 5% del valor comercial inicial, de 17 inmuebles, solamente en uno aumentó el valor comercial.

Tal como se puede ver en la siguiente figura, el valor comercial de las casas habitación sufrieron disminuciones en el valor, en un porcentaje promedio del 2.71%.

Figura 29 Variaciones de porcentajes en valores de casas habitación



Fuente: Elaboración propia, 2021.

5.3 Comparación de valores de departamentos

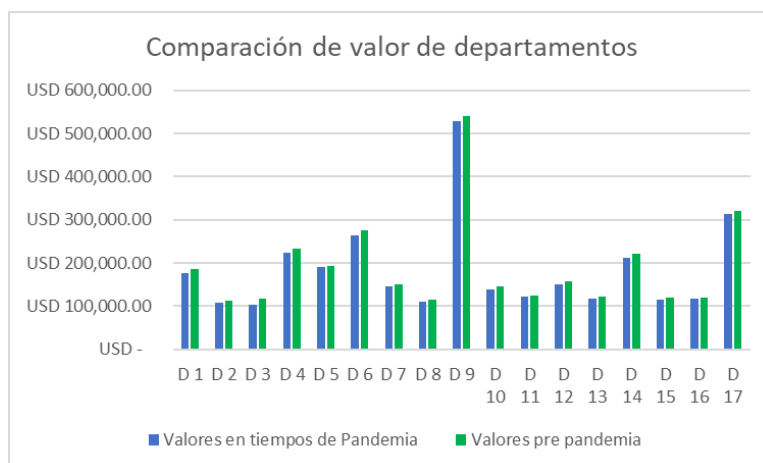
Según los cuadros obtenidos en el capítulo de Resultados se tuvieron estos valores pre pandemia y en tiempos de pandemia.

Tabla 33 Valores comerciales de departamentos antes y en pandemia.

Departamentos	Valores en tiempos de Pandemia		Valores pre pandemia	
D 1	USD	175,798.00	USD	186,309.60
D 2	USD	107,340.00	USD	112,810.00
D 3	USD	104,155.00	USD	117,104.00
D 4	USD	224,788.85	USD	234,220.55
D 5	USD	190,350.00	USD	192,810.00
D 6	USD	263,465.00	USD	275,962.00
D 7	USD	146,452.00	USD	149,568.00
D 8	USD	109,222.00	USD	114,852.00
D 9	USD	528,461.84	USD	541,066.70
D 10	USD	139,308.00	USD	145,634.00
D 11	USD	121,746.00	USD	123,600.00
D 12	USD	150,347.00	USD	157,358.00
D 13	USD	116,178.00	USD	123,114.00
D 14	USD	210,770.70	USD	220,867.50
D 15	USD	114,289.00	USD	119,919.00
D 16	USD	117,912.00	USD	119,646.00
D 17	USD	312,476.00	USD	321,284.00

Fuente: Elaboración propia, 2021

Figura 30 Gráfico de comparación de departamentos



Fuente: Elaboración propia, 2021

A continuación, se presentan las variaciones de los valores en montos en dólares y su respectivo porcentaje de variación.

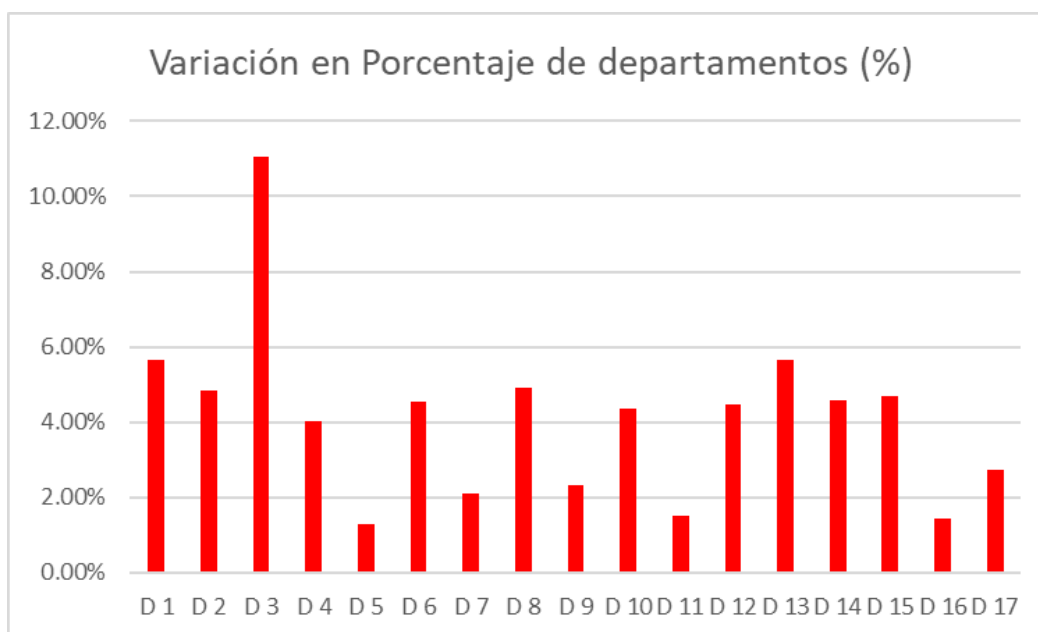
Tabla 34 Diferencias y porcentajes de Variaciones en dptos.

Departamentos	Diferencia	Razón	Porcentaje (%)
D 1	USD 10,511.60	Disminuyó	5.64%
D 2	USD 5,470.00	Disminuyó	4.85%
D 3	USD 12,949.00	Disminuyó	11.06%
D 4	USD 9,431.70	Disminuyó	4.03%
D 5	USD 2,460.00	Disminuyó	1.28%
D 6	USD 12,497.00	Disminuyó	4.53%
D 7	USD 3,116.00	Disminuyó	2.08%
D 8	USD 5,630.00	Disminuyó	4.90%
D 9	USD 12,604.86	Disminuyó	2.33%
D 10	USD 6,326.00	Disminuyó	4.34%
D 11	USD 1,854.00	Disminuyó	1.50%
D 12	USD 7,011.00	Disminuyó	4.46%
D 13	USD 6,936.00	Disminuyó	5.63%
D 14	USD 10,096.80	Disminuyó	4.57%
D 15	USD 5,630.00	Disminuyó	4.69%
D 16	USD 1,734.00	Disminuyó	1.45%
D 17	USD 8,808.00	Disminuyó	2.74%

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Tal como se puede observar en las variaciones en la mayoría de los departamentos hubo una mayor diferencia a comparación de los valores de casas habitación. Tal como se puede ver en la siguiente figura, el valor comercial de los departamentos sufrió disminuciones en el valor, en un porcentaje promedio del 4.12%.

Figura 31 Variación de porcentajes en departamentos.



Fuente: Elaboración propia, 2021

5.4 Comparación de valores de locales comerciales

Tal como se describe en la metodología y resultados, no se lograron obtener el total de tasaciones anteriores de locales comerciales. Pero serán comparados con la media del tipo de local comercial correspondiente, para así lograr realizar la comparación respectiva.

En esta sección como primer paso vamos a detallar el tipo de local comercial el cual es ya que según ubicación y uso estos pueden variar.

Tabla 35 Calificación de locales comerciales

Tipo	Local Comercial
Oficina	L C 1
Oficina	L C 2
Oficina	L C 3
Local exclusivo	L C 4
Local en propiedad común	L C 5
Local exclusivo	L C 6
Local en propiedad común	L C 7
Local en propiedad común	L C 8
Local exclusivo	L C 9
Local exclusivo	L C 10
Local exclusivo	L C 11
Local exclusivo	L C 12
Local exclusivo	L C 13
Local exclusivo	L C 14
Local exclusivo	L C 15
Local en propiedad común	L C 16
Local exclusivo	L C 17

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Tal como se puede observar se tienen 3 oficinas, 4 locales comerciales en propiedad común y 10 locales comerciales directamente hacia la calle:

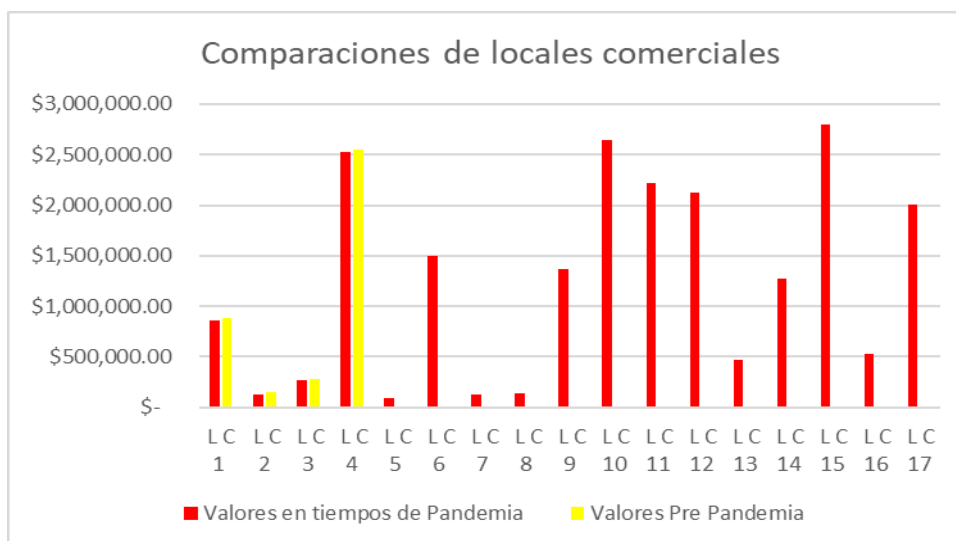
Los valores obtenidos de las tasaciones nuevas realizadas y las anteriores fueron los siguientes:

Tabla 36 Gráfico de comparación de locales comerciales

Local Comercial	Valores en tiempos de Pandemia	Valores Pre Pandemia
LC 1	\$ 854,908.20	\$ 881,002.44
LC 2	\$ 131,049.40	\$ 149,121.40
LC 3	\$ 273,949.94	\$ 286,250.00
LC 4	\$ 2,525,913.27	\$ 2,554,020.16
LC 5	\$ 93,000.00	NO SE OBTUVO
LC 6	\$ 1,497,630.58	NO SE OBTUVO
LC 7	\$ 130,400.00	NO SE OBTUVO
LC 8	\$ 140,400.00	NO SE OBTUVO
LC 9	\$ 1,364,070.58	NO SE OBTUVO
LC 10	\$ 2,645,678.58	NO SE OBTUVO
LC 11	\$ 2,214,442.58	NO SE OBTUVO
LC 12	\$ 2,121,590.58	NO SE OBTUVO
LC 13	\$ 470,598.58	NO SE OBTUVO
LC 14	\$ 1,277,299.38	NO SE OBTUVO
LC 15	\$ 2,798,704.75	NO SE OBTUVO
LC 16	\$ 531,050.00	NO SE OBTUVO
LC 17	\$ 2,011,382.58	NO SE OBTUVO

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Figura 32 Comparación de locales comerciales



Fuente: Elaboración propia, 2021

Para conocer las variaciones que existieron en los diferentes tipos de locales comerciales se tendrá que subdividir por su tipo.

Los tres primeros locales comerciales son de tipo oficina, por lo cual analizaremos primero este tipo.

Tabla 37 Tabla de comparación de locales comerciales tipo oficinas

Local Comercial	Diferencia	Razón	Porcentaje (%)
L C 1	\$ 26,094.24	Disminuyó	3.05%
L C 2	\$ 18,072.00	Disminuyó	13.79%
L C 3	\$ 12,300.06	Disminuyó	4.49%

Fuente: Elaboración propia, 2021

Tal como se puede ver en las tres oficinas existió una disminución porcentual de **7.11%**, aquí se puede lograr observar que existió una gran disminución debido al aumento del home office, muchas empresas optaron por vender sus oficinas para comprar otras más pequeñas, incluso por debajo del costo real.

En cuanto al local comercial exclusivo se halló una disminución del **1.11%**, hasta cierto punto se puede tomar con normalidad ya que el tiempo hace que se deprecie un porcentaje mínimo, sumándole al alza del dólar haciendo que el valor del inmueble se deprecie.

Tabla 38 Tabla de comparación de locales comerciales exclusivos

Local Comercial	Diferencia	Razón	Porcentaje (%)
L C 4	\$ 28,106.89	Disminuyó	1.11%

Fuente:

Elaboración propia, 2021

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1 Discusión de Hipótesis

- HE 1: Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de casas habitaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 2% comparado al valor pre pandemia.
 - De acuerdo a esta hipótesis se logró hallar el impacto de la covid-19 en las casas habitaciones mediante la metodología propuesta, se halló que hubo una variación del 2.71% como promedio, reduciéndose. Haciendo esta hipótesis completamente **válida**.

- HE 2: Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de departamentos en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 5% comparado al valor pre pandemia.

- De acuerdo a esta hipótesis se logró hallar el impacto de la covid-19 en los departamentos mediante la metodología propuesta, se halló que hubo una variación del 4.12 % como promedio, reduciéndose por la causa principal de que la demanda inmobiliaria se inclina más a inmuebles de situación exclusiva mas no exclusiva y común donde existen una gran aglomeración de personas. Haciendo esta hipótesis completamente **válida**.
- HE 3: Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de locales comerciales en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor entre 2 y 5% comparado al valor pre pandemia.
 - Esta hipótesis resulta ser mediamente **válida** ya que si bien es cierto realizamos un promedio de las variaciones que se obtuvieron obtendríamos un promedio de 4.11%, no es del todo cierto ya que las variaciones difieren por cada tipo de inmueble.

6.2 Discusión de Antecedentes

En la tesis de Obeid este desarrolla los criterios para un correcto desarrollo de tasaciones donde busca determinar las razones por las que los bienes inmuebles se deprecian y qué formas existen de revertir. Como principal conclusión este logró definir que gracias a las tasaciones no solamente se pueden conocer el valor de las propiedades, sino que también se puede conocer el mejor momento para poder comprar como vender una propiedad.

Comparando a nuestra investigación podemos determinar que esta investigación es bastante importante para los objetivos de la nuestra, ya que se realza el valor de las tasaciones y su importancia cuando existen distintos factores que intervienen en estos.

En la investigación de Olaechea este busca desarrollar las diferencias que existen entre los distintos tipos de tasaciones, logrando tener como principal conclusión que las tasaciones dependen principalmente de 3 factores, la macroeconomía en el país, la localización del inmueble y en cuanto al propio inmueble, son características propias, esto nos hace ver que existen por lo menos 3 factores que determinan los valores de tasaciones.

Esta investigación nos hace ver cómo es que las tasaciones dependen no solo de las características que puedan tener y de la reglamentación que se rigen sino también de los factores externos económicos, lo mismo pasó en esta investigación donde se halló que la pandemia afectó negativamente a los valores de los diferentes tipos de inmuebles estudiados.

Deloitte realizó un informe detallando el impacto de la covid-19 en el mercado inmobiliario, en ese informe se detallaron de qué manera o forma cuantitativa se iba a reflejar el impacto de la COVID 19 según su uso y tipo de inmueble. Principalmente se detalló que al aumentar el trabajo remoto, se disminuirá bastante el valor de las oficinas, en cuanto a los locales comerciales, algunos de estos sufrirían disminución siempre y cuando estos se encuentren en lugares de difícil acceso y gran cantidad de personas, sin embargo los locales comerciales donde solo tienen un solo frente no sufrirían un cambio tan grande, sino una pequeña disminución, principalmente lo que detalló este informe fue que en algunos inmuebles sufrirían cambios, en algunos casos se estima que si no mejorase la situación algunos inmuebles el valor se hará obsoleto.

Esta investigación es bastante importante para fines de la actual investigación ya que representa en gran parte el impacto que tuvo la pandemia de la covid-19 en general, lo mismo que se busca hallar en esta investigación.

CONCLUSIONES

1. De acuerdo a los resultados obtenidos se logra determinar que la COVID-19 impactó negativamente en los valores comerciales de casas habitación, departamentos y locales comerciales.
2. De acuerdo a los resultados de la investigación se puede afirmar que hubo una disminución de valores comerciales en un 2.71% en las casas habitación.
3. De acuerdo a los resultados de la investigación se puede afirmar que hubo una disminución de valores comerciales en un 4.12% en los departamentos.
4. De acuerdo a los resultados de la investigación se puede afirmar que valores comerciales dependiendo de su tipo, en cuanto a las oficinas hubo una disminución del 7.11% de su valor y en cuanto a local comercial exclusivo se halló una disminución del 1.11%
5. También se ha podido verificar que el factor principal de las variaciones fue el tipo de cambio, ya que al ser este mayor, el valor de las edificaciones disminuye de forma considerable.

6. Sobre la base de los resultados se logra verificar que la disminución en casas habitaciones es menor que a la de departamentos. Esta diferencia se debe a que la demanda inmobiliaria se inclina más a inmuebles de situación exclusiva mas no exclusiva y común donde existen una gran aglomeración de personas en un solo edificio, lo que genera un riesgo por causa de la pandemia.
7. Respecto a los resultados de los locales comerciales se observa que existe una mayor disminución de valores comerciales en oficinas por causa de que la demanda inmobiliaria en este tipo de inmueble se ha reducido bastante, ya que el *home office* ha aumentado y muchas empresas han optado por vender sus oficinas a un menor valor, incluso que el comercial actual.
8. Relacionado a los resultados de los locales comerciales se observa que las variaciones son distintas por cada tipo de local comercial.

RECOMENDACIONES

1. Realizar inspección ocular en todas las tasaciones, ya sean nuevas o actualizaciones, con el fin de contrarrestar los errores posibles ya que pueden haber existido algunas variaciones en áreas, tanto construidas como ocupadas, de acuerdo al caso. Pero, por la coyuntura nacional esto se sigue tornando dificultoso.
2. Replicar la misma metodología en otras zonas de la ciudad o dentro del mismo distrito con el fin de conocer el impacto de la pandemia en sus zonas para así aportar al mercado inmobiliario, tanto a los agentes vendedores como compradores e inversionistas.
3. Analizar otros tipos de inmuebles ya sean locales industriales, talleres, etc.; ya que lo que se pronostica es que exista una devaluación aún mayor. Por lo que estos tipos de inmuebles están asociados a las inversiones que se logren dar en un determinado tiempo o etapa.
4. Amplificar la cantidad de inmuebles estudiados para así poder lograr mejores resultados.

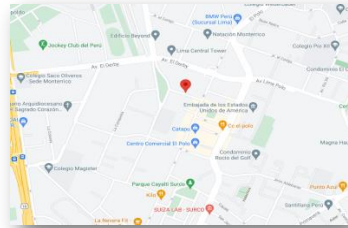
5. Sectorizar los inmuebles por sub tipos, como los departamentos de tipo flat, dúplex, tríplex, loft; en el caso de las casas habitación, exclusivo y dentro de condominios, para así hallar el impacto más exacto por cada tipo de inmueble.
6. Realizar el mismo procedimiento de comparaciones entre fecha y fecha teniendo en cuenta la volatilidad del tipo de cambio de acuerdo a lo que dicten las autoridades encargadas de fijar este factor.
7. Elaborar estudios similares amplificando la cantidad de muestra, centrándose en un solo tipo de inmueble para conocer el impacto en aquel tipo.
8. Se tiene que indicar en todos los informes de tasación que el valor comercial debe de basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de una información confiable. En ningún caso el valor comercial debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramiento en precios en el mercado o supuestos de carácter financiero relacionado con potenciales clientes; sino que se seguirá en criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado.

ÍNDICE DE ANEXOS

	Página
ANEXO N° 1 FORMATO DE TASACIÓN	101
ANEXO N° 2 TASACIONES ANTERIORES DE CASAS HABITACIÓN	110
ANEXO N° 3 TASACIONES ANTERIORES DE DEPARTAMENTOS	126
ANEXO N° 4 TASACIONES ANTERIORES DE LOCALES COMERCIALES	143
ANEXO N° 5 TASACIONES NUEVAS DE CASAS HABITACIÓN	147
ANEXO N° 6 TASACIONES NUEVAS DE DEPARTAMENTOS	164
ANEXO N° 7 TASACIONES NUEVAS DE LOCALES COMERCIALES	181
ANEXO N° 8 MATRIZ DE CONSISTENCIA	205
ANEXO N° 9 ZONIFICACIÓN DE SANTIAGO DE SURCO	206

ANEXO N° 1 FORMATO DE TASACIÓN

HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN TASACIÓN COMERCIAL



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	165,791.13		165,791.13
	S/.	625,936.12		625,936.12
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	124,343.35		124,343.35
	S/.	469,452.09		469,452.09
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACIÓN	
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	165,791.13	165,791.13	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	625,936.12	625,936.12	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	124,343.35	124,343.35	
	S/.	469,452.09	469,452.09	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	236,719.12	234,600.00	2,119.12
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	893,721.20	885,720.57	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	150.00		150.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	415.00		415.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	400.00		400.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA Ejm: G193 00110958
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (09 Dígitos)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE	Uso	%	INMUEBLE CERCADO	DECLARATORIA DE FÁBRICA
	Vivienda	100.00	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
	Estacionamiento	100.00		

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Según OPINIÓN del suscrito

BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	165,791.13	165,791.13		
S/.	625,936.12	625,936.12		
US\$	124,343.35	124,343.35		
S/.	469,452.09	469,452.09		
MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$				
S/.				
US\$				
S/.				
MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
US\$	165,791.13	165,791.13		
S/.	625,936.12	625,936.12		
US\$	124,343.35	124,343.35		
S/.	469,452.09	469,452.09		
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
US\$	236,719.12	204,000.00	30,600.00	2,119.12
S/.	893,721.20	770,191.80	115,528.77	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	150.00		-	150.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	415.00		-	415.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	400.00		-	400.00	
USO		Vivienda/Departamento		-	Vivienda/Departamento	

Informe validado por :

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

MEMORIA DESCRIPTIVA - HOJA 1

REGLAMENTACIÓN

OBJETIVO DE LA TASACIÓN : Determinar el Valor Comercial del inmueble.

ALCANCE Y NORMATIVA :

Durante la visita Sí se logró ingresar al predio materia de tasación, se logró realizar el registro fotográfico.

Reglamento Nacional de Tasaciones según R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Modificatoria R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, Modificatoria R.M. N° 124-2020 - VIVIENDA y la Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realización en el mercado.

Se utilizan los Métodos Directos (Comparación y/o Costos) así como los Indirectas cuando correspondan, establecidos en el Artículo 3, Inciso 3.1.5 del Título I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

INFO. REGISTRAL DEL PREDIO Copia Literal N°: 12345678 Fecha Documento:

NOMBRES Y UBICACIÓN

CLIENTE : xxxxxxxxxxxxxxxx

PROPIETARIO O PROPIETARIOS : xxxxxxxxxxxxxxxx

OCUPANTE : Se desconoce

UBICACIÓN SEGÚN SUNARP : Av. A 1345, distrito de Los olivos

UBICACIÓN SEGÚN AUTOVALUO : Información no proporcionada

UBICACIÓN SEGÚN VISITA : Av. A 1345, distrito de Los olivos

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Tipo de Zona	Urbana
Uso Predominante	Vivienda
Zonificación	RDMB
Nivel Socioeconómico	Medio Alto
Estado de Conservación	Consolidado Homogeneo

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Comercio	Suficiente	Estacionamientos	Suficiente
Educación	Suficiente	Áreas Verdes	Escaso
Asistencia médica y servicio	Suficiente	Zonas Recreacionales	Suficiente

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

	Tiene	Estado de Conservación
Vías pavimentadas	Tiene	Bueno
Veredas	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Agua Potable	Tiene	Bueno
Alumbrado	Tiene	Bueno

VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO : ghdfghdfgvsdfgsdf

COMENTARIOS :

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD : Exclusivo y Propiedad común

TIPO DE PREDIO : Departamento Flat

USO DEL PREDIO : Vivienda % 100.00 Estacionamiento % 100.00

DETALLE DEL TERRENO MATRIZ : Forma: Regular Topografía: Regular Ubicación: Regular

EDIFICACIÓN : Material predominante: Ladrillo Años de construcción: Estado de Conservación: Muy Bueno

DESCRIPCIÓN GENERAL : N° de Pisos: 5 N° de Sótanos y/o Semisótanos: 3 N° de Unidades del Conjunto:
 Piso(s) que ocupa el Inmueble: Ascensor: Áreas Comunes:
 Vista del Inmueble: Al parque Mantenimiento: Servicios:

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE, DISTRIBUCIÓN Y COMENTARIOS ADICIONALES DEL INMUEBLE:

Se desconoce a la actualidad.

MEMORIA DESCRIPTIVA - HOJA 2

LINDEROS DEL INMUEBLE

Orientación	Descripción	Longitud (ml)
Fronte	Ver Anexos	
Derecha	Ver Anexos	
Izquierda	Ver Anexos	
Fondo	Ver Anexos	
Perímetro total:		

TERRENO

Unidad Inmobiliaria	Unidad de Medida	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	Porcentaje de Participación (%)	Área Privativa	Fuente	Nota
1 Departamento N° 102	m2		30.00%	150.00	Predio Urbano	Ninguna
2 Estacionamiento N° 11	m2		0.25%		Cálculo de Alicuota	(15 / 8 * 1.15)
3 Depósito N° 11	m2		0.01%		Cálculo de Alicuota	(6 / 8 * 1.15)
4					Cálculo de Alicuota	
5					Cálculo de Alicuota	
6					Cálculo de Alicuota	
Total Área de Terreno				150.00		

Comentario

En la Ficha Registral / Partida Electrónica del inmueble solo se especifican el Área Ocupada, Área Techada y el Porcentaje en las Zonas Comunes, más no el Área de Terreno; además el Área de Terreno consignada en la Declaración Jurada de Atribución es inconsistente con lo inspeccionado, por tal motivo se ha estimado la alícuota de terreno que le corresponde al predio, por encontrarse el mismo en Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, mediante la fórmula:
Alicuota de Terreno = (Área Ocupada / N° de Pisos) x 1.15 de Zonas Comunes.

EDIFICACIÓN

Inmueble / Unidad Principal	Descripción	Unidad de Medida	Área Techada	Área sin Techar	Fuente	Edificación Declarada
1	Departamento N° 102	m2	250.00	15.00	F. Reg/Part. Elect	Si
2	Departamento N° 102 - 2do Nivel	m2	150.00		Copia Literal	Si
3						
4						
5						
6						
Total Áreas Construidas			400.00	15.00		

Inmueble / Unidad Secundaria	Descripción	Unidad de Medida	Área Techada	Área sin Techar	Fuente	Edificación Declarada
1						
Total Áreas Construidas						

Comentario

Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral y Declaración Jurada de Atribución, adjunta en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.
 Las áreas construidas fueron obtenidas de forma aproximada con la Herramienta de Google Earth, además de la inspección ocular, por lo que puede haber errores de cálculo, se recomienda para certificar las áreas construidas proporcionar documentación fehaciente para contabilizarlo.

INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Obra	Unidad de Medida	Cantidad	Material Sobresaliente	Edad	Fuente	Edificación Declarada
1						

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de construcción : (Marcar con (X) la opción que corresponda)	Definitiva <input checked="" type="checkbox"/> Provisional <input type="checkbox"/>	Origen de la construcción* : (Marcar con (X) la opción que corresponda) * Opinión del Suscrito	Const. Profesional <input type="checkbox"/> Autoconstrucción <input checked="" type="checkbox"/>
ESTRUCTURA GENERAL :	Tipo de Cimientos Tipo de Estructura Tipo de Muros Tipo de Techos Tipo de Cobertura Tipo de II EE Tipo de I. Gas Tipo de II SS	Plantea de Cimentación De Estructura de Madera Albañilería (Ladrillo) Losas de C"A" inclinadas Ladrillo Pastelero hecho a mano Corriente Monofásica empotrada Agua Caliente Sist. de Bombeo de agua potable y desague	

ACABADOS

Puertas	Tipo	Maciza		
	Material	Vidrio Laminado		
	Sistema	Levadiza		
Ventanas	Marco	Aluminio		
	Vidrio	Templado		
	Sistema	Batiente		
Mamparas	Marco	Madera		
	Vidrio	Templado		
	Sistema	Batiente		
Muebles de cocina	Tipo	Altos		
	Material	MDF		
	Tableros	Mármol		
	Lavaderos	Fierro Enlozado		
Baños	Tipo	Inodoros c / flujo metro		
	Color	Color		
	Grifería	Nacional		
Closets	Tipo	Con persianas o paneles		
Pisos		Ladrillo Pastelero		
Revestimientos		Mayólica		
Cerrajería		Tipo LGO dos golpes y		

Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	Aire Acondicionado <input type="checkbox"/> Alarma <input type="checkbox"/> Ascensor <input type="checkbox"/> Intercomunicador <input type="checkbox"/>	Parrilla <input type="checkbox"/> Sistema Hidroneumático <input type="checkbox"/> Sistema Contra Incendio <input type="checkbox"/> Tanque Elevado <input type="checkbox"/>	Cerco <input type="checkbox"/> Cisterna <input type="checkbox"/> Iluminación Especial <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/>
--	--	---	--

Otros y Comentarios

ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENOS

ANÁLISIS METODOLÓGICO

MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES

	Descripción de la muestra	Ubi.	Fuente de inf. de muestra	Máx. pisos	Vendedor	Forma y Topografía	Tipo de Zonificación	Distancia al predio	Fecha de muestreo
1									
2									
3									

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
				Ub.	Ent	Sup	Ser.	Zon.	F.N.		
1				1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	
2				1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	
3				1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.95	0.00	

Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:

VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m²]:

Comentarios	1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación
-------------	--

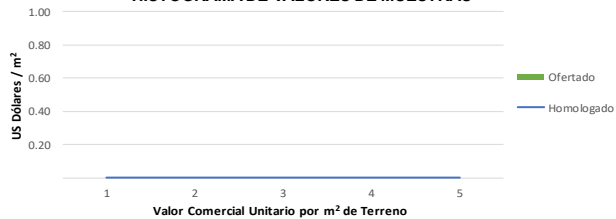
UBICACIÓN DE MUESTRAS



RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	Promedio:		
	Máximo		
	Mínimo		
Difer. Max Min			

HISTOGRAMA DE VALORES DE MUESTRAS



REPOSICIÓN

VALOR DE TERRENO

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se tiene:

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	Porcentaje de Participación (%)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste*	Valor de Terreno (US\$)
1 Departamento N° 102	150.00	30.00%		1.00	
2 Estacionamiento N° 11		0.25%		1.00	
3 Depósito N° 11		0.01%		1.00	
4		0.00%		1.00	
5		0.00%		1.00	
6		0.00%		1.00	
Subtotal Terreno (VT)	150.00				

VALOR DE LAS EDIFICACIONES [VALOR SIMILAR A NUEVO (VSNE) Y VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)]

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble observados en la inspección realizada se estima el costo de construcción para:

Región de la Edificación:

Lima Metropolitana y Callao

Código	Partida	VUE1		VUE2		VUE3		VUE4		VUE5		VUE6	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	400.12										
2	Techos	C	295.16										
3	Pisos	D	168.29										
4	Puertas y Ventanas	D	146.01										
5	Revestimientos	F	110.30										
6	Baños	D	50.08										
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	381.89										
Costo Unitario de Edificación (S/.):		1,551.85											
Gastos Generales: 14% (Obra Pequeña)		217.26											
Utilidad: 10% Tipo de Cambio: 3.775		155.19											
Valor Unitario de Edificación (S/.):		1,924.30											
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		510.00											

Cálculo del Valor Similar a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Edificaciones (VSNE) y el Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)
1 Departamento N° 102	250.00	510.00	127,500.00	Liviano/Adobe	23	Bueno	0.65	82,875.00
2 Departamento N° 102 - 2do Nivel	150.00	510.00	76,500.00	Ladrillo	23	Bueno	0.80	61,200.00
3		510.00						
4		510.00						
5		510.00						
6		510.00						
7								
8								
9								
10								
11								
12								
Subtotal Edificaciones (VSNE)	400.00	US\$ 510.00	204,000.00	Subtotal Edificaciones (VE)			US\$ 0.65	144,075.00

VALOR DE EDIFICACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

Según el Reglamento General de Tasaciones del Perú, para el valor de las Áreas Comunes en los regímenes que corresponda, se asigna un % del valor de la edificación:

Descripción	Porcentaje de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	Factor de Depreciación	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Áreas Comunes	15.00%	76.50	11,475.00	0.80	9,180.00
Subtotal Áreas Comunes (VAC)			US\$ 30,600.00	US\$ 0.80	21,611.25

VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (VI + VOC)

Descripción	Cantidad	Unidad (Und.)	Valor Unitario (US\$/Und.)	Valor de Reconstrucción (US\$)	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
1								
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$				US\$	

(*) Factor de Depreciación

RESUMEN

VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (VTE1)	[Mediante el Método de Costos Directos = VE + VAC + VI + VOC]	US\$	165,791.13
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1)	[Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC]	US\$	165,791.13
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN)	[VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC]	US\$	236,719.12

MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN (OFERTA DE INMUEBLES SIMILARES EN EL MERCADO)

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)

	Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Contacto	Comparación	Fecha
1						
2						
3						

Características de los Comparables

Vistas	Características		Planificación							Valor de la Oferta		Descuentos (US\$)		
	Ubicación	Tipo	Nivel	Asc.	Dor.	Baño	Est.	Dep	Edad	Conser.	US\$	Estacion.	Depósito	Área Libre
1										Bueno				
2										Bueno				
3										Bueno				

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES

Valor Neto del Inmueble (US\$)	Área (m2)		VCU/AC (US\$/m2)	Factores de Homologación					Factor Resultante	VCU/AC Homolog. (US\$/m2)	
	Terreno	Construida		Ub.	Ent.	Sup	Ed.	Eq			F.N.
1				1.00	1.00	0.00	###	1.00	0.95	#DIV/0!	
2				1.00	1.00	0.00	###	1.00	0.95	#DIV/0!	
3				1.00	1.00	0.00	###	1.00	0.95	#DIV/0!	

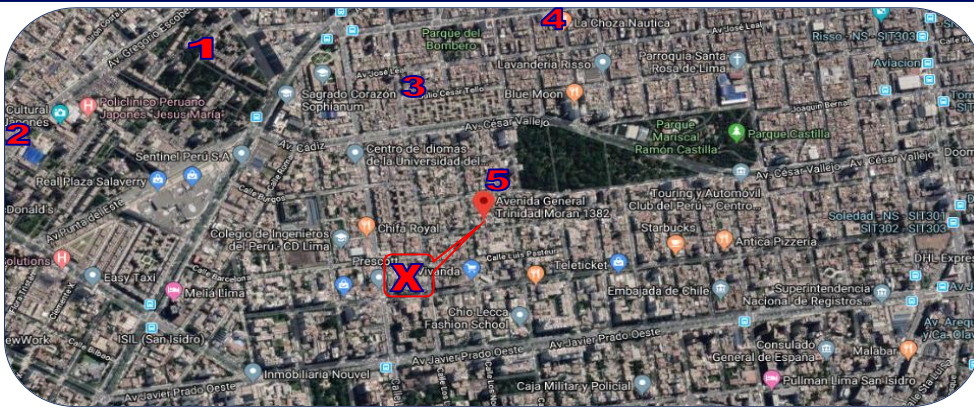
Valor Comercial Unitario Homologado Promedio [\$/m²]:

VCU Homologado Promedio ajustado por redondeo [\$/m²]:

***Notas:**

- Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.
- Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Entorno, Superficie y Edad.

PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE INMUEBLES SIMILARES



RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	Promedio:		
Máximo			
Mínimo			
Difer. Max Min			

COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS



VALOR TOTAL DEL PREDIO MEDIANTE EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Inmuebles con características similares al inmueble tasado se tiene:

	Descripción	Área (m2)	V. C. Unit. Mercado (US\$/m2)	Factor de Ajuste 1	Factor de Ajuste 2	Valor de Mercado (US\$)
1	Departamento N° 102	250.00		1.00	1.00	
2	Departamento N° 102 - 2do Nivel	150.00		1.00	1.00	
3				1.00	1.00	
4				1.00	1.00	
5				1.00	1.00	
6				1.00	1.00	
7				1.00	1.00	
8				1.00	1.00	
9				1.00	1.00	
10				1.00	1.00	
11				1.00	1.00	
12				1.00	1.00	
13				1.00	1.00	
14				1.00	1.00	
Total del Valor de Mercado					US\$	
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP2) [Mediante el Método de Mercado]					US\$	

RESULTADOS

RESUMEN GENERAL DE TASACIÓN

Mediante los métodos aplicados se han obtenido los siguientes resultados:

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS:

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/.)
Método de Costos o Reposición	165.791.13	414.48	625.936.12
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS INDIRECTOS:

Método de la Renta o Capitalización	No considerado		
-------------------------------------	----------------	--	--

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- La zona está consolidada y es de carácter residencial/comercial.
- Se hizo un estudio de mercado de inmuebles en oferta con similares características de construcción, así como de terrenos. Luego con la ayuda de nuestra base de datos, Internet y experiencia del Perito se realizó la valorización del inmueble.
- Consideramos que aplicar el método de comparación no es compatible de acuerdo a las características técnicas, áreas de terreno, construida y uso del inmueble materia de tasación por no encontrar inmuebles similares con estas características y cualidades.
- El método que mejor refleja el Valor Comercial es el: Método Directo de Costos (O de Reposición)

Valor Comercial en Dólares Norteamericanos

SON:	CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN CON 13/100 DÓLARES AMERICANOS	Valor Comercial
		165791.13

Valor Comercial en Soles Peruanos

SON:	SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS CON 12/100 SOLES	Valor Comercial
		625936.12

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

El Valor de Realización Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. Se obtiene descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

	Razón de la Deducción	Porcentaje de la Deducción	Monto (US\$)
a.	Gastos de Publicidad.	2.00%	3,315.82
b.	Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	331.58
c.	Comisiones de Ventas.	5.00%	8,289.56
d.	Mantenimiento.	2.00%	3,315.82
e.	Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	17,905.44
f.	Otras Deducciones (Sólo casos especiales).	5.00%	8,289.56
	Total Deducciones	25.00%	41,447.78

Valor de Realización En Dólares (Moneda Extranjera)

SON:	CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES CON 35/100 DÓLARES AMERICANOS	Valor Realización Inmediata
		124343.35

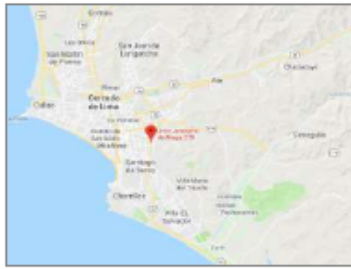
Valor de Realización en Soles (Moneda Local)

SON:	CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 10/100 SOLES	Valor Realización Inmediata
		469452.1

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante OF. FUNC.

Cliente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Se desconoce	100%		

Zonificación Material de construcción

Año de construcción Estado de conservación del bien

Área de terreno m² Área construida m²

Declaratoria de fábrica NO Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas NO Gravámenes NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
US\$	442,055.64	407,852.10	34,203.54
S/	1,498,568.62	1,382,618.62	115,950.00
US\$	331,541.73	305,889.08	25,652.66
S/	1,123,926.46	1,036,963.96	86,962.50

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN (*)
US\$		
S/		
US\$		
S/		

VALOR TOTAL DEL PREDIO
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	442,055.64	442,055.64	
S/	1,498,568.62	1,498,568.62	
US\$	331,541.73	331,541.73	
S/	1,123,926.46	1,123,926.46	

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL
CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
US\$	48,174.00	48,174.00	
S/	163,309.86	163,309.86	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

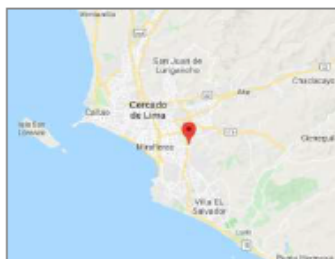
Advertencias

Inmueble en zona de riesgo NO

Valor comercial Tasación Anterior

US\$	<input type="text" value="463,959.40"/>	S/	<input type="text" value="1,517,147.24"/>
FECHA	<input type="text" value="24/08/2018"/>	PERITO	<input type="text" value="NISAB S.A.C."/>

ANEXO N° 2 TASACIONES ANTERIORES DE CASAS HABITACIÓN



Tipo de Tasación N° de Garantía
 Solicitante 50.00 OF. FUNC.

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección 3/11/2019

Dirección Registral Inmueble de Dos Pisos y Azotea, Fte. Avenida Del Polo Número 116-126, Urbanización Centro Comercial de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección Municipal Información no proporcionada.

Dirección según inspección ocular Inmueble de Dos Pisos y Azotea, Fte. Avenida Del Polo Número 116-126, Urbanización Centro Comercial de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Tipo de inmueble Casa Habitación Ocupante Desocupado

Descripción TIPO DE USO (*) % TIPO DE USO (*) %

Zonificación RDM Material de construcción Ladrillo

Año de construcción 1990 Estado de conservación del bien Regular

Área de terreno 404.70 m² Área construida 440.81 m²

Dedicatoria de fábrica sí NO Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas sí NO Gravámenes sí NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	<input type="text"/>
VALOR DE REALIZACIÓN	<input type="text"/>

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
US\$	1,002,864.89	896,434.00	104,430.89
S/	3,399,711.98	3,045,691.26	354,020.72
US\$	802,291.91	718,747.20	83,544.71
S/	2,719,769.58	2,436,553.01	283,216.57

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	<input type="text"/>
VALOR DE REALIZACIÓN	<input type="text"/>

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN (*)
US\$	<input type="text"/>	<input type="text"/>
S/	<input type="text"/>	<input type="text"/>
US\$	<input type="text"/>	<input type="text"/>
S/	<input type="text"/>	<input type="text"/>

VALOR TOTAL DEL PREDIO			
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)	<input type="text"/>	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO)	<input type="text"/>	1,002,864.89	<input type="text"/>
VALOR DE REALIZACIÓN	<input type="text"/>	3,399,711.98	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	802,291.91	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	2,719,769.58	<input type="text"/>

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	1,002,864.89	1,002,864.89	<input type="text"/>
S/	3,399,711.98	3,399,711.98	<input type="text"/>
US\$	802,291.91	802,291.91	<input type="text"/>
S/	2,719,769.58	2,719,769.58	<input type="text"/>

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN			
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	<input type="text"/>	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
	<input type="text"/>	160,662.90	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	544,647.23	<input type="text"/>

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
US\$	160,662.90	160,662.90	<input type="text"/>
S/	544,647.23	544,647.23	<input type="text"/>

Tipo de cambio aplicado 3.39 Soles / Dólar

Observaciones Hipoteca: Inscrita en el asiento D00008 de la P. E. N° 44568268, a favor del BBVA BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 500,000.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública del 27 d Noviembre de 2017.

Advertencias Las áreas construidas fueron obtenidas de la documentación registral, adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.
 A solicitud del Banco y Cibergestión el presente informe no se realiza con la Declaración Jurada de Autovalúo.

Inmueble en zona de riesgo sí NO Ninguna

Valor comercial Tasación Anterior US\$ S/
 FECHA PERITO



DATOS DEL CLIENTE

NOMBRE DEL CLIENTE/ RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO

FECHA DE INSPECCIÓN N° GARANTÍA (Ej: 0150-0010000)

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN REGISTRAL

DIRECCIÓN MUNICIPAL

DIRECCIÓN SEGÚN INSPECCIÓN OCULAR

INMUEBLE OCUPADO POR ¿INMUEBLE CERCADO?

USO DEL LOCAL ¿DECLARATORIA DE FÁBRICA?

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASA SON:

TIPO	PORCENTAJE
ALMACÉN	
COMERCIAL	
INDUSTRIAL	
OFICINA	
VIVIENDA	300%
TERRENO AGRÍCOLA	
OTRO:	

PARÁMETRO DE ZONIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIEN

FACTOR DE DEPRECIACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN CARGAS GRAVAMENES

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN ESPECIFICAR OTROS

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

TERRENO Y EDIFICACIONES

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR REALIZACIÓN	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR REALIZACIÓN	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	
VALOR REALIZACIÓN	
VALORES PARA ASEGURADORA	
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN
US\$	433,018.00	334,960.00	98,058.00
S/	1,390,093.18	1,245,909.60	344,183.38
US\$	362,414.40	283,968.00	78,446.40
S/	1,272,074.34	996,727.68	275,346.66
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	
US\$	0.00	0.00	0.00
S/	0.00	0.00	0.00
US\$	0.00	0.00	0.00
S/	0.00	0.00	0.00
MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	433,018.00	433,018.00	0.00
S/	1,390,093.18	1,390,093.18	0.00
US\$	362,414.40	362,414.40	0.00
S/	1,272,074.34	1,272,074.34	0.00
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
US\$	124,838.00	124,838.00	0.00
S/	438,181.38	438,181.38	0.00

Tipo de Cambio: US\$ 1.00 = s/.

OBSERVACIONES

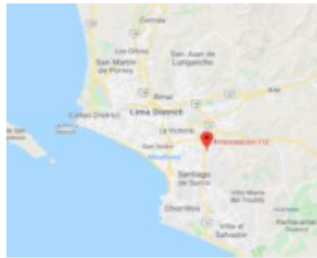
ADVERTENCIAS

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

	Unidad M2/HA	FICHA RRPP	AUTOVALUO	DIFERENCIA	INSPECCION OCULAR DEL TASADOR	OBSERVACIONES DEL TASADOR
ÁREA TERRENO	M2	208.80	208.80	0.00	208.80	P.E. y P.U.
ÁREA OCUPADA	M2	No indica	No indica	-	-	No Aplica
ÁREA CONSTRUIDA	M2	309.08	323.00	13.92	309.08	Se considera AT de PE
USO		Vivienda	Casa Hdb.		Vivienda	Ninguna

Perito:
 Profesión:
 Repev:

Informe validado por :



Tipo de Tasación

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%		

Zonificación Material de construcción

Año de construcción Estado de conservación del bien

Área de terreno m2 Área construida m2

Declaratoria de fábrica Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas Gravámenes

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA N° 6	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	609,266.40	609,266.40		
	S/	2,065,413.10	2,065,413.10		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	487,413.12	487,413.12		
	S/	1,652,330.48	1,652,330.48		

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA N° 6	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA N° 6	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	609,266.40	609,266.40		
	S/	2,065,413.10	2,065,413.10		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	487,413.12	487,413.12		
	S/	1,652,330.48	1,652,330.48		

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA. / O. COMPLEM.
	US\$	168,294.91	146,343.40	21,951.51	
	S/	570,519.75	496,104.13	74,415.62	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

Advertencias

Inmueble en zona de riesgo

Valor comercial Tasación Anterior



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÒD CLIENTE
 N° GARANTÍA (Ej: 0100 00110998) (B Digits)
 PROPIETARIO CÒD SOLICITUD 1283049
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP Casa N° 3, Calle La Conquista Numero 377
 DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima
 GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.103307 (-) Longitud -76.975246 (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE Propietario TIPO DE PREDIO Urbana
 USO DEL INMUEBLE Casa Habitación 100.00 % INMUEBLE CERCADO Sí DECLARATORIA DE FÁBRICA Tiene
 ZONIFICACIÓN RDB DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN Residencial de Densidad Baja
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA No
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL No BIEN CULTURAL No
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1,995 ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS 3 N° DE SÓTANOS 0 N° DE PISOS 3
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Ladrillo % 100 ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS No GRAVÁMENES No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA
 OBSERVACIONES GENERALES Se trata de una tasación Hipotecaria nueva.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA 3	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	385,594.00	385,594.00		
	S/.	1,380,426.52	1,380,426.52		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	308,475.20	308,475.20		
	S/.	1,104,341.22	1,104,341.22		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA 3	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	385,594.00	385,594.00		
	S/.	1,380,426.52	1,380,426.52		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	308,475.20	308,475.20		
	S/.	1,104,341.22	1,104,341.22		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	118,130.30	102,722.00	15,408.30	
	S/.	422,906.47	367,744.76	55,161.71	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.58 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autoavalió	Diferencia	Segun Inspeccion Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	7.70%	185.91	-	185.91	% participación
ÁREA OCUPADA	m2	153.73	No indica	-	-	No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	226.82	226.82	0.00	226.82	Coincide
USO		Casa	Casa Habitación	-	Casa	Ninguna

Indicados en el plano...



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante OF. FUNC.

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección 28/08/2019

Dirección Registral Chalet N°1 Avenida Club Golf Los Inca Club Golf Los Inca Número 434, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección Municipal Información no proporcionada.

Dirección según inspección ocular Av. Club Golf Los Inca N°434, Chalet N°1, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Tipo de inmueble

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%		

Zonificación Material de construcción

Año de construcción Estado de conservación del bien

Área de terreno m2 Área construida m2

Declaratoria de fábrica SÍ NO Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas SÍ NO Gravámenes SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRFP	MONEDA	VALOR TOTAL	CHALET 1	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	805,963.47	805,963.47		
	S/	2,667,739.09	2,667,739.09		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	644,770.78	644,770.78		
	S/	2,134,191.27	2,134,191.27		

VALORES NO INSCRITOS EN RRFP	MONEDA	VALOR TOTAL	CHALET 1	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	CHALET 1	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	805,963.47	805,963.47		
	S/	2,667,739.09	2,667,739.09		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	644,770.78	644,770.78		
	S/	2,134,191.27	2,134,191.27		

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
	US\$	138,191.39	129,357.90	19,433.69	9,200.00
	S/	523,614.16	428,836.65	64,325.31	30,452.00

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones Hipoteca: inscrita en los asientos D00004 de la P. E. N° 49005640, a favor del CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE HUANCAYO, hasta por la suma de S/. 2'629,740.60 Soles. Así consta en la Escritura Pública del 08/06/2018. Si se declarase el área construida no declarada ante los Registros Públicos, el valor comercial del inmueble ascendería a aproximadamente US\$ 805,963,47 Dólares Americanos.

Advertencias Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, planos adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

Inmueble en zona de riesgo SÍ NO Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior US\$ S/



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Solicitud

Dirección Matriz según M. Descriptiva

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%	Estacionamiento	100%
Depósito	100%		

Año de construcción Estado de conservación del bien

Zonificación Material de construcción

Area de terreno m² Area construida m²

Declaratoria de fábrica Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas Gravámenes

VALORES INMUEBLE A FUTURO (NO INSCRITOS EN RRFP)	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	303,760.00	269,760.00	30,000.00	4,000.00
	S/	1,029,746.40	914,486.40	101,700.00	13,560.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	243,008.00	215,808.00	24,000.00	3,200.00
	S/	823,797.12	731,589.12	81,360.00	10,848.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INST. / OBRAS COMPLEM.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	103,007.80	89,572.00	13,435.80	
	S/	349,196.44	303,649.08	45,547.36	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

Advertencias

Inmueble en zona de riesgo Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE

N° GARANTÍA N° GARANTÍA

PROPIETARIO CÓD SOLICITUD

FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVAMENES COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	589,015.56	546,816.00	42,199.56
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	2,002,652.90	1,859,174.40	143,478.50
		US\$	471,212.45	437,452.80	33,759.65
		SI.	1,602,122.32	1,487,339.52	114,782.80
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	5,044.00		5,044.00
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	17,149.60		17,149.60
		US\$	4,035.20		4,035.20
		SI.	13,719.68		13,719.68
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	594,059.56	589,015.56	5,044.00
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	2,019,802.50	2,002,652.90	17,149.60
		US\$	475,247.65	471,212.45	4,035.20
		SI.	1,615,842.00	1,602,122.32	13,719.68
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	67,196.00	67,196.00	
		SI.	228,466.40	228,466.40	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TABACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

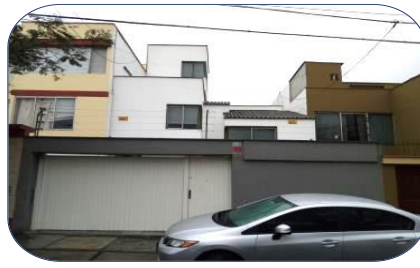
CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoaválúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	307.20	307.20	0.00	307.20	Si coincide
ÁREA OCUPADA	m2	No índice	No índice	-	-	No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	No índice	170.88	-	170.88	No aplica / PE no índice
USO		Casa	Casa Habitación	-	Casa Habitación	

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA Ejm: G193 00110958
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (09 Dígitos)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES
 Hipoteca: Inscrita en el asiento D00004 de la P. E. N° 44490781, a favor del BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, hasta por la suma de US\$ 485,007.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública del 10 de Abril de 2015.
 Si se declare el área construida no declarada ante los Registros Públicos, el valor comercial del inmueble ascendería a aproximadamente US\$ 463,680.00 Dólares Americanos.
 Se indica que la edificación no cumple con los parámetros urbanísticos de Frente y lote mínimo, requeridos por la ordenanza de zonificación residencial del Distrito de Santiago de Surco, se sustenta en el (ANEXO 1). Se considera que lo suscrito no afecta el Valor Comercial del inmueble.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	463,456.89	348,656.00	114,800.89
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	1,659,175.66	1,248,188.48	410,987.18
	US\$	370,765.51	278,924.80	91,840.71
	S/.	1,327,340.53	998,550.78	328,789.75
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	7,783.11		7,783.11
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	27,863.54		27,863.54
	US\$	6,226.49		6,226.49
	S/.	22,290.83		22,290.83
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	471,240.00	463,456.89	7,783.11
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	1,687,039.20	1,659,175.66	27,863.54
	US\$	376,992.00	370,765.51	6,226.49
	S/.	1,349,631.36	1,327,340.53	22,290.83
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	107,920.00	107,920.00	
	S/.	386,353.60	386,353.60	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	198.10	198.10	0.00	198.10	Si coincide
ÁREA OCUPADA	m2	No indica	No indica	-	252.00	PU no aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	No indica	236.00	-	252.00	No coincide.
USO		Vivienda	Casa Habitación	-	Vivienda	Ninguna

Informe validado por :

PERITO:
 REPEV:

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una tasación hipotecaria nueva.
 Si se declarase el área construida no declarada ante los Registros Públicos, el valor comercial del inmueble ascendería a aproximadamente US\$ 629,718.28 Dólares Americanos.
 Según Parametros Urbanísticos (De la Ordenanza N° 599 MSS: Reglamento de Parametros Urbanísticos y Edificatorios), la edificación del inmueble, cumple con:
 -Área de lote mínimo: 160 m2 - Si cumple
 -Frente mínimo: 7.5 ml - Si cumple
 -Altura de Edificación: 4 Pisos - Si Cumple
 -Área Libre: 35% Si cumple
 -Retiro: 3.00 ml - Si cumple
 Lo antes mencionado no afecta el valor comercial del inmueble.
 Se corrobora la ubicación del inmueble mediante, numeración de inmueble y nombre de calle encontrada durante la inspección in situ que corresponde con lo descrito en la partida registral del inmueble y verificación de inmueble(s) colindantes. Ver anexos.
 El presente informe se emite con algunas consideraciones especiales, de acuerdo a la inestabilidad del mercado inmobiliario actual se considera adecuado hacer uso del Artículo 3 Inciso 3.2 de la resolución SBS N° 11356-2008
 "Se indica que el valor comercial debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de una información confiable. En ningún caso el valor comercial debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramiento en precios en el mercado o supuestos de carácter financiero relacionado con potenciales clientes; sino que se seguirá en criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado."
 Se considera un valor de realización un 25% debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario debido a la situación nacional que se encuentra por el COVID-19.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	605,718.28	560,880.00	44,838.28
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	2,174,528.63	2,013,559.20	160,969.43
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	454,288.71	420,660.00	33,628.71
VALOR COMERCIAL	S/.	1,630,896.47	1,510,169.40	120,727.07
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	629,718.28	605,718.28	24,000.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	2,260,888.63	2,174,528.63	86,160.00
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	472,288.71	454,288.71	18,000.00
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	1,695,516.47	1,630,896.47	64,620.00
	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
	US\$	93,152.50	90,952.50	2,200.00
	S/.	334,417.48	326,519.48	7,898.00

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	342.00	342.00	0.00	342.00	Si coincide
ÁREA OCUPADA	m2		216.75	-		No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	No indica	216.75	-	216.75	Sin Fábrica
USO		Chalet	Casa Habitación	-	Vivienda	Ninguna.

Informe validado por :

PERITO:
REPEV:

PARTICULAR



Ciente

Propietario (s)

Fideicomiso

Fecha de inspección 17/01/2020

Dirección Registral Acumulación de los Lotes 17 y 18, y Sublote 17-C Calle 1 N° 144-136, Urbanización Santa Carmela de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección Municipal Urb. Santa Carmela de Monterrico, Ca. Santa Carmela Nro. 144 Mz. O Lt. 17-18, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular Calle Santa Carmela Nro. 144, Urb. Santa Carmela de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Tipo de inmueble	Casa Habitación	Ocupante	Propietario	
Descripción	TIPO DE USO (*) Vivienda	% 100%	TIPO DE USO (*) %	
Zonificación	RDB	Material de construcción	Ladrillo	
Año de construcción	1982 Y 1999	Estado de conservación del bien	Bueno	
Área de terreno	1,167.48 m ²	Área construida	614.10 m ²	
Declaratoria de fábrica	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Tipo de declaratoria	TOTAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input checked="" type="checkbox"/>	
Cargas	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Gravámenes	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	
VALORES TOTALES	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	1,778,906.78	1,517,724.00	261,182.78
	S/	5,913,086.14	5,044,914.58	868,171.56

Tipo de cambio aplicado 3.324 Soles / Dólar

Observaciones El inmueble materia de tasación cuenta con varias acumulaciones de lote, por lo que su terreno es mayor al promedio del entorno.
 La dirección de la propiedad es calle Santa Patricia N° 144 (la cual coincide con el PU), según la partida registral la dirección es Calle 1 N° 144, la cual se corrobora siendo la única calle en esa urbanización.
 Se recomienda rectificar los linderos de la partida registral, se repite las medidas de los tramos en del lindero del fondo y el lindero de la derecha.
 El inmueble materia de tasación es de acuerdo al inmueble mostrado por el cliente y que según los documentos presentados indica que es el mismo.

Advertencias Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral y Declaración Jurada de Autoavalúo, proporcionada por el cliente, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

Inmueble en zona de riesgo SÍ NO

Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior US\$ FECHA S/ PERITO

PERITO		PERITO	
REPEV		REPEV	

PARTICULAR



Tipo de Tasación N° de Garantía

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección 23/09/2019

Dirección Registral Frente a la Calle 23 N° 170, Manzana Ñ-5 Lote 10, Unidad de Vivienda D - Planta 1º Piso - 2do. Piso - Azotea, Estacionamiento 03 - Primer Piso, Urbanización Mariscal Castilla, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección Municipal Conj. Urbano Mariscal Castilla, Calle 23 M. Castilla, Número 170-Cdr. 1, Viv.D-Es03, Mz. Ñ-V Lt. 10, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular Calle 23 N° 170, Viv. D, Es 03, Conjunto Urbano Mariscal Castilla, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima.

Tipo de inmueble	<input type="text" value="Casa Habitación"/>	Ocupante	<input type="text" value="Propietario"/>
Descripción	TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)
	Vivienda	100%	Estacionamiento
Zonificación	<input type="text" value="RDB"/>	Material de construcción	<input type="text" value="Ladrillo"/>
Año de construcción	<input type="text" value="2004"/>	Estado de conservación del bien	<input type="text" value="Bueno"/>
Área de terreno	<input type="text" value="119.88"/> m2	Área construida	<input type="text" value="136.05"/> m2
Declaratoria de fábrica	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Tipo de declaratoria	TOTAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input checked="" type="checkbox"/>
Cargas	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Gravámenes	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

VALORES	MONEDA	VALOR TOTAL	INMUEBLE	ESTACIONAMIENTO
VALOR COMERCIAL	US\$	233,078.30	233,078.30	
	S/	784,075.40	784,075.40	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	186,462.64	186,462.64	
	S/	627,260.32	627,260.32	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones Ninguna.

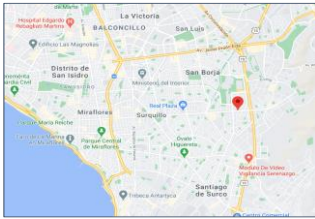
Advertencias Las áreas construidas y áreas libres fueron obtenidas de la Documentación Registral y Declaración Jurada de Autoavalúo, adjuntada en el aplicativo y de forma aproximadas con la herramienta de Google Earth además en la inspección ocular, por lo cual puede existir errores de cálculo, se recomienda para certificar las áreas construidas

Inmueble en zona de riesgo
 Sí NO

Valor comercial Tasación Anterior US\$ S/
 FECHA PERITO

PERITO
 REPEV

PERITO
 REPEV



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante

Cliente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

Descripción	TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
	Oficina	100%	Estacionamiento	100%
	Depósito	100%		

Zonificación Material de construcción

Año de construcción Estado de conservación del bien

Área de terreno m2 Área construida m2

Declaratoria de fábrica

Cargas

VALORES INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
US\$	286,250.00	236,250.00	30,000.00	20,000.00
S/	1,013,325.00	836,325.00	106,200.00	70,800.00
US\$	214,687.50	177,187.50	22,500.00	15,000.00
S/	759,993.75	627,243.75	79,650.00	53,100.00

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
US\$				
S/				
US\$				
S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
US\$	286,250.00	236,250.00	30,000.00	20,000.00
S/	1,013,325.00	836,325.00	106,200.00	70,800.00
US\$	214,687.50	177,187.50	22,500.00	15,000.00
S/	759,993.75	627,243.75	79,650.00	53,100.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
US\$	95,225.87	82,805.10	12,420.77	
S/	337,099.58	293,130.05	43,969.53	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

Se trata de una tasación Comercial nueva.
Se corrobora la ubicación del inmueble mediante verificación de placa de la propiedad y verificación de colindantes in situ en contraste con lo indicado en la documentación registral. Ver anexos.
El presente informe se emite con algunas consideraciones especiales, de acuerdo a la inestabilidad del mercado inmobiliario actual se considera adecuado hacer uso del Artículo 3 Inciso 3.2 de la resolución SBS N° 11356-2008 "Se indica que el valor comercial debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de una información confiable. En ningún caso el valor comercial debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramiento en precios en el mercado o supuestos de carácter financiero relacionado con potenciales clientes; sino que se seguirá en criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado."
Se considera un valor de realización un 25% debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario debido a la situación nacional que se encuentra por el COVID-19.

Advertencias

El presente informe está basado en todas las normas dadas por la SBS y el Reglamento de tasaciones, así como de un Estudio de Mercado de inmuebles en venta semejantes al inmueble materia de tasación, estudio que corresponde a la fecha del informe y que después de aplicar los factores de homologación se obtiene el Valor Comercial del Inmueble Actual.
Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, adjunta en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.
Según instrucciones del Banco, se realizó el presente informe sin la documentación Municipal del PU de Autoavaliúo.

Inmueble en zona de riesgo Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior

PERITO



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (09 Dígitos)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS/ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	535,628.60	463,695.00	71,933.60
VALOR DE REALIZACIÓN		S/.	1,821,137.24	1,576,563.00	244,574.24
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		US\$	428,502.88	370,956.00	57,546.88
VALOR COMERCIAL		S/.	1,456,909.79	1,261,250.40	195,659.39
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$			
		S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	535,628.60	535,628.60	
VALOR DE REALIZACIÓN		S/.	1,821,137.24	1,821,137.24	
		US\$	428,502.88	428,502.88	
		S/.	1,456,909.79	1,456,909.79	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	103,795.00	103,795.00	
		S/.	352,903.00	352,903.00	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

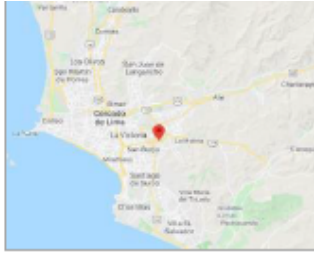
TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	309.13	309.13	0.00	309.13	Si coincide.
ÁREA OCUPADA	m2	No indica	No indica	-	246.50	No aplica.
ÁREA CONSTRUIDA	m2	No indica.	246.00	-	246.50	Fábrica sin medidas.
USO		Casa	Casa	-	Casa	Ninguna.

Informe validado por :

PERITO:
 REPEV:



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante FUNC.

Cliente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

Descripción

Zonificación

Año de construcción

Área de terreno m² m²

Declaratoria de fábrica

Cargas

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
US\$	1,318,842.00	1,230,000.00	88,842.00
S/	4,655,512.26	4,341,900.00	313,612.26
US\$	989,131.50	922,500.00	66,631.50
S/	3,491,634.20	3,256,425.00	235,209.20

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
US\$	67,926.22		67,926.22
S/	239,779.56		239,779.56
US\$	50,944.67		50,944.67
S/	179,834.67		179,834.67

VALOR TOTAL DEL PREDIO			
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)			
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO)			
VALOR DE REALIZACIÓN			

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	1,386,768.22	1,318,842.00	67,926.22
S/	4,895,291.82	4,655,512.26	239,779.56
US\$	1,040,076.17	989,131.50	50,944.67
S/	3,671,468.87	3,491,634.20	179,834.67

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN			
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)			

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
US\$	227,061.42	187,884.00	39,177.42
S/	801,526.81	663,230.52	138,296.29

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones **Hipoteca:** Inscrita en el asiento D00002 de la P. E. N° 07071481, a favor del BBVA BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 250,000.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública del 04 de Agosto de 2008.

Si se declarase el área construida no declarada ante los Registros Públicos, el valor comercial del inmueble ascendería a aproximadamente US\$ 1'386,768.22 Dólares Americanos.

En el asiento 6 de las fojas 497 y 498 del tomo 1678 consignan una declaratoria de fábrica de una casa de un piso pero donde no especifican áreas construidas, por tal motivo se tomó las áreas construidas consignadas en el PU de Autoavaloú.

Se corrobora la ubicación del inmueble mediante placa de numeración y verificación de colindantes in situ, en contraste con la información contenida en la partida electrónica. Ver anexos.

El presente informe se emite con algunas consideraciones especiales, de acuerdo a la inestabilidad del mercado inmobiliario actual se considera correcto hacer uso del Artículo 3 Inciso 3.2 de la resolución SBS N° 11356-2008 "Se indica que el valor comercial debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de una información confiable. En ningún caso el valor comercial debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramiento en precios en el mercado o supuestos de carácter financiero relacionado con potenciales clientes; sino que se seguirá en criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado."

Advertencias **Las áreas construidas fueron obtenidas de la Declaración Jurada de Autoavaloú, adjunta en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.**



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante OF. FUNC.

Cliente

Propietario (s)

Fecha de inspección 15/11/2019

Dirección Registral Vivienda Unifamiliar sobre Lote N°6 de la Mz, N-2, Urb. Parcelación Semi-rustica Camacho, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal Calle Los Cafetos N° 00145, Mz N2 Lote 06, Urb. Camacho, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular Calle Los Cafetos N°145, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%		

Zonificación

Año de construcción

Material de construcción

Estado de conservación del bien

Área de terreno m²

Área construida m²

Declaratoria de fábrica sí NO

Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Gravámenes sí NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	1,597,063.51	1,449,451.00	147,612.51
	S/	5,509,869.10	5,000,605.95	509,263.15
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,277,650.81	1,159,560.80	118,090.01
	S/	4,407,895.28	4,000,484.76	407,410.52

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	66,068.29	66,068.29
	S/	227,935.61	227,935.61
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	52,854.63	52,854.63
	S/	182,348.49	182,348.49

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)	US\$	1,663,131.80	1,597,063.51	66,068.29
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO)	S/	5,737,804.71	5,509,869.10	227,935.61
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,330,505.44	1,277,650.81	52,854.63
	S/	4,590,243.77	4,407,895.28	182,348.49

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	266,380.00	249,280.00	17,100.00
	S/	919,011.00	860,016.00	58,995.00

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones Si se declare el área construida no declarada ante los Registros Públicos, el valor comercial del inmueble ascendería a aproximadamente US\$ 1'801,712.00 Dólares Americanos.

Advertencias Las áreas de terreno, áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, Declaración Jurada de Autoavalúo he inspeccion ocular.

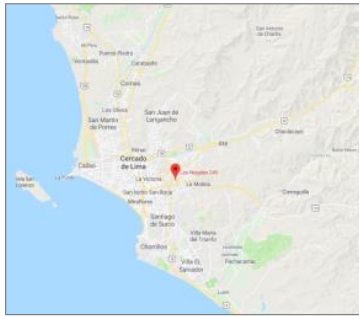
Inmueble en zona de riesgo sí NO

Ninguna

Valor comercial Tasación Anterior US\$ S/

FECHA PERITO

PERITO	<input type="text"/>	PERITO	<input type="text"/>
REPEV	<input type="text"/>	REPEV	<input type="text"/>



Tipo de Tasación

Nueva

N° de Garantía

Cliente

Propietario (s)

Secretario de Estado de Asuntos Exteriores y de la Mancomunidad del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda del Norte.

Fecha de inspección

25/09/2019

Dirección Registral

Calle H Manzana O 2 Lote 16, Etapa 1, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal

Ca. Los Nogales Número 245, Manzana O2 Lote 16, Urbanización Camacho, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular

Calle Los Nodales N° 245, Manzana O 2 Lote 16, Urbanización Camacho, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble

Casa Habitación

Ocupante

Desocupado

Descripción

TIPO DE USO (*)
Vivienda

%
100%

TIPO DE USO (*)

%

Zonificación

RDB

Material de construcción

Ladrillo

Año de construcción

1976

Estado de conservación del bien

Bueno

Área de terreno

1,029.00 m²

Área construida

440.04 m²

Declaratoria de fábrica

SÍ NO

Tipo de declaratoria

TOTAL PARCIAL

Cargas

SÍ NO

Gravámenes

SÍ NO

VALORES
VALOR COMERCIAL

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
US\$	1,458,470.95	1,286,250.00	172,220.95
S/	4,888,794.62	4,311,510.00	577,284.62

Tipo de cambio aplicado

3.352 Soles / Dólar

Observaciones

Se trata de una tasación particular.

Advertencias

Las áreas de terreno y áreas construidas fueron obtenidas de la documentación registral y Declaración Jurada de Autoavalúo, adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

Inmueble en zona de riesgo

SÍ NO

Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior

US\$
FECHA

S/
PERITO

PERITO	<input type="text"/>
REPEV	<input type="text"/>

PERITO	<input type="text"/>
REPEV	<input type="text"/>

ANEXO N° 3 TASACIONES ANTERIORES DE DEPARTAMENTOS

Fecha de Caducidad



Tipo de Tasación

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%	Estacionamiento	100%
Depósito	100%		

Zonificación

Año de construcción

Área de terreno m2 m2

Declaratoria de fábrica

Cargas

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	186,309.60	171,309.60	12,500.00	2,500.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	629,726.45	579,026.45	42,250.00	8,450.00
	US\$	149,047.68	137,047.68	10,000.00	2,000.00
	S/	303,781.16	463,221.16	33,800.00	6,760.00

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN	S/				
	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	186,309.60	171,309.60	12,500.00	2,500.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	629,726.45	579,026.45	42,250.00	8,450.00
	US\$	149,047.68	137,047.68	10,000.00	2,000.00
	S/	303,781.16	463,221.16	33,800.00	6,760.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
	US\$	82,293.31	71,559.40	10,733.91	
	S/	278,151.39	241,870.77	36,280.62	

Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

Advertencias

Inmueble en zona de riesgo

Valor comercial Tasación Anterior



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE
 N° GARANTÍA 4/00-9148 0011958 (Bº Digits)
 PROPIETARIO CÓD SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN 25-Oct-2019 TIPO DE TASACIÓN Hipotecaria FECHA EXPEDICIÓN 28-Oct-2019

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP Departamento 401, Edificio Block B, Estacionamiento 101, Calle Cannabi Numero 120
 DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima
 GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.103419 (-) Longitud -76.986492 Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE Inquilino TIPO DE PREDIO Urbana
 USO DEL INMUEBLE
 Uso %
 Departamento Fiat 100.00 INMUEBLE CERCADO Si DECLARATORIA DE FÁBRICA Tiene
 Estacionamiento 100.00
 ZONIFICACIÓN RDM DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN Residencial de Densidad Media
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA No
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL No BIEN CULTURAL No
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1,995 ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS 4 N° DE SÓTANOS 0 N° DE PISOS 4
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Ladrillo % 100 ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS No GRAVÁMENES Si COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA -

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una tasación Hipotecaria nueva.
 Hipoteca: Inscrita en el asiento D00005 de las P. E. N° 44479885 y 44485192, a favor del BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, hasta por la suma de S/ 395,082.50 soles, en conjunto. Así consta en la Escritura Pública del 04/04/2018.
 Se corroboró la ubicación del condominio y del Block B (Anexo de fotos) ya que la misma tiene acceso por el Jirón Aldebaran y la Calle Cannabi y por el Nombre del Condominio "El Rocio del Golf", no se corroboró que indique exactamente numeración 120/block B.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	
VALOR COMERCIAL	US\$	112,810.00	102,810.00	10,000.00	
	S/.	403,859.80	368,059.80	35,800.00	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	90,248.00	82,248.00	8,000.00	
	S/.	323,087.84	294,447.84	28,640.00	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	112,810.00	112,810.00		
	S/.	403,859.80	403,859.80		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	90,248.00	90,248.00		
	S/.	323,087.84	323,087.84		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	31,699.75	27,565.00	4,134.75	
	S/.	113,485.11	98,682.70	14,802.41	

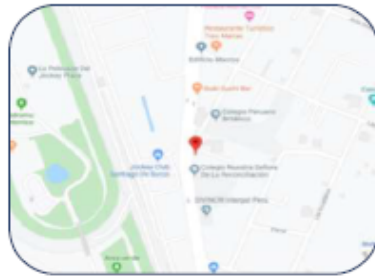
NOTA: LOS VALORES COMBINADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.68 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	0.3887%	53.81	-	24.58	% participación
AREA OCUPADA	m2	85.50	No Indica	-	85.50	PU no Indica
AREA CONSTRUIDA	m2	74.50	74.50	0.00	74.50	Coinciden
USO		Departamento / Estacionamiento	Casa Habitación / Estacionamiento	-	Departamento / Estacionamiento	Ninguna

Informe validado por :



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE

N° GARANTÍA

PROPIETARIO CÓD SOLICITUD

FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO 1902	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	117,104.00	117,104.00		
	S/.	419,232.32	419,232.32		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	93,683.20	93,683.20		
	S/.	335,385.86	335,385.86		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	36,257.20	31,528.00	4,729.20	
	S/.	129,800.78	112,870.24	16,930.54	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2			-	2.16	Alicuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	56.30	Minuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	56.30	Minuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por :

PERITO:

REPEV:



Tipo de Tasación

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección 22/01/2020

Dirección Registral Sección N° 1 - Primer Piso, Jr. Cartavio Numero 175, Urbanización Centro Comercial de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal Información no proporcionada

Dirección según inspección ocular Jr. Cartavio 175, Dpto. Piso 1, Urb. Centro Comercial de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble Departamento Fiat Ocupante Propietario

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%		

Zonificación RDB Material de construcción Ladrillo

Año de construcción 2005 Estado de conservación del bien Bueno

Área de terreno 67.60 m2 Área construida 138.04 m2

Declaratoria de fábrica Sí X NO Tipo de declaratoria TOTAL X PARCIAL

Cargas Sí X NO Gravámenes Sí X NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	SECCIÓN	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	234,220.55	234,220.55		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	775,270.02	775,270.02		
	US\$	187,376.44	187,376.44		
	S/	620,216.02	620,216.02		

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	SECCIÓN	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN	S/				
	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	SECCIÓN	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	234,220.55	234,220.55		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	775,270.02	775,270.02		
	US\$	187,376.44	187,376.44		
	S/	620,216.02	620,216.02		

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	80,713.83	69,020.00	10,353.00	1,340.83
	S/	267,162.84	228,456.20	34,268.43	4,438.21

Tipo de cambio aplicado 3.31 Soles / Dólar

Observaciones Hipoteca: Inscrita en el asiento D00006 de la P. E. N° 11758881, a favor del BBVA BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 220,000.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública de fecha 10 de Agosto de 2013.

Advertencias Las áreas de terreno, áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas. Según instrucciones del Banco y de Cibergestión, se realizó el presente informe sin la documentación Municipal del PU de Autoavaloúo.
CARGA: Inscrita en el asiento D1 de la P. E. N° 11758881, respecto a la Constatación de Fabrica inscrita en el asiento B 00004 de la Partida Electrónica N° 46265033.
Según parámetro área libre 40% y según Proyecto área libre 25.49%
Según Parámetro estacionamiento 1.5 x Viv. de 1.20 (120) m2, si es mayor 1 estacionamiento adicional.
Según Proyecto 2 estacionamientos, como cada departamento es mayor de 120 m2, el total de estacionamiento es de 5 estacionamientos (3 estacionamientos que faltan), 1.5 x 2 = 3 + 2 = 5 estacionamiento. el título fue presentado el 14 de Febrero de 2005.
La carga registral antes mencionada NO afecta el valor comercial del inmueble.



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA - Dpto: 0100 0010000
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (8 Dígito)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 Estacionamiento %
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	192,810.00	180,810.00	12,000.00	
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.	659,410.20	618,370.20	41,040.00	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	154,248.00	144,648.00	9,600.00	
VALOR COMERCIAL	SI.	527,528.16	494,696.16	32,832.00	
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	192,810.00	192,810.00		
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI.	659,410.20	659,410.20		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	154,248.00	154,248.00		
	SI.	527,528.16	527,528.16		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	67,778.73	58,938.03	8,840.70	
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI.	201,568.06	201,568.06	30,235.19	

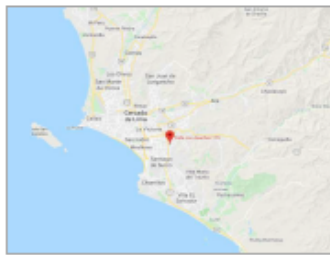
NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalió	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	No indica	73.91	-	73.91	No coincide
ÁREA OCUPADA	m2	135.37	No indica	-	135.37	Si coincide
ÁREA CONSTRUIDA	m2	135.37	135.37	0.00	135.37	No coincide
USO		Departamento/Estacionamiento	Casa Hab./Estacionamiento	-	Departamento/Estacionamiento	Ninguna

Informe validado por :



Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección

29/01/2020

Dirección Registral

Torre F, Departamento 401 - Cuarto Piso, Estacionamiento 143, Estacionamiento 146 y Depósito 123 - Planta Sótano 2, Calle Los Apaches Numero 170-168, Urbanización Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal

Urb. Fundo Monterrico Chico, Ca. Los Apaches Nro. 170-, Tor.F, Dpto.401, Est.143, Est.146, Dpst.123, Mz. B Lt. 13-14, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular

Torre F, Departamento 401 - Cuarto Piso, Estacionamiento 143, Estacionamiento 146 y Depósito 123 - Planta Sótano 2, Calle Los Apaches Numero 170, Urbanización Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble

Departamento Fiat

Ocupante

Desocupado

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%	Depósito	100%
Estacionamiento	100%		

Zonificación

RDB

Material de construcción

Concreto

Año de construcción

2010 y 2011

Estado de conservación del bien

Bueno

Área de terreno

32.56 m2

Área construida

136.09 m2

Declaratoria de fábrica

Sí NO

Tipo de declaratoria

TOTAL PARCIAL

Cargas

Sí NO

Gravámenes

Sí NO

VALORES
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	275,962.00	244,962.00	25,000.00	6,000.00
S/	927,232.32	823,072.32	84,000.00	20,160.00
US\$	220,769.60	195,969.60	20,000.00	4,800.00
S/	741,785.86	638,457.86	67,200.00	16,128.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
US\$	109,355.80	93,092.00	14,263.80	
S/	367,435.49	319,309.12	47,926.37	

Tipo de cambio aplicado

3.360 Soles / Dólar

Observaciones

Se trata de una tasación Particular nueva.
Embargo en forma de inscripción: Inscrito en el asiento D00008 de las P. E. N° 13134299 y P. E. N° 13134300, de los inmuebles del deudor tributario SHAMROCK DEL PERU S.A.C., en el procedimiento de cobranza coactiva seguido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. El título fue presentado el 27 de Mayo de 2014.
No se contó con documentación completa y actualizada del inmueble, lo que podría afectar a algunos de los datos consignados en el presente informe.

Advertencias

Las áreas construidas y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, proporcionada por el cliente, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

Inmueble en zona de riesgo

Sí NO

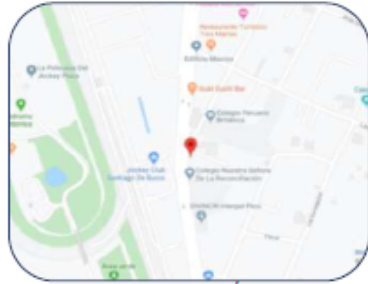
Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior

US\$ FECHA S/ PERITO

PERITO
REPEV

PERITO
REPEV



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE Cód CLIENTE
 Nº GARANTÍA
 PROPIETARIO Cód SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE Uso % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA
 OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RPPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	149,568.00	149,568.00		
	S/.	535,453.44	535,453.44		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	119,654.40	119,654.40		
	S/.	428,362.75	428,362.75		

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	50,167.60	43,624.00	6,543.60	
	S/.	179,600.01	156,173.92	23,426.09	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoaválo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	2.99	Alicuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2			-	77.90	Mínuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	77.90	Mínuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por :

PERITO:
 REPEV:

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE	<input type="text"/>	CÓD CLIENTE	<input type="text"/>
Nº GARANTÍA	<input type="text"/>		
PROPIETARIO	<input type="text"/>	CÓD SOLICITUD	1235239
FECHA INSPECCIÓN	24-Oct-2019	TIPO DE TASACIÓN	Hipotecaria
		FECHA EXPEDICIÓN	24-Oct-2019

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	114,852.00	114,852.00		
	S/.	411,170.16	411,170.16		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	91,881.60	91,881.60		
	S/.	328,936.13	328,936.13		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	36,257.20	31,528.00	4,729.20	
	S/.	129,800.78	112,870.24	16,930.54	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUIAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoaváluo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2			-	2.16	Alicuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	56.30	Mnuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	56.30	Mnuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por:

PERITO:	<input type="text"/>
REPEV:	<input type="text"/>



Tipo de Tasación N° de Garantía

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de Inspección

Dirección Registral

Dirección Municipal

Dirección según inspección ocular

Tipo de inmueble

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Vivienda	100%	Estacionamiento	100%
Estacionamiento	100%	Depósito	100%

Zonificación Material de construcción

Año de construcción Estado de conservación del bien

Área de terreno m² Área construida m²

Declaratoria de fábrica Tipo de declaratoria

Cargas Gravámenes

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTOS	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	541,066.70	498,566.70	37,500.00	5,000.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	1,834,216.11	1,690,141.11	127,125.00	16,950.00
	US\$	432,853.36	398,853.36	30,000.00	4,000.00
	S/	1,467,372.89	1,352,112.89	101,700.00	13,560.00

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTOS	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN	S/				
	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTOS	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	541,066.70	498,566.70	37,500.00	5,000.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	1,834,216.11	1,690,141.11	127,125.00	16,950.00
	US\$	432,853.36	398,853.36	30,000.00	4,000.00
	S/	1,467,372.89	1,352,112.89	101,700.00	13,560.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	192,080.59	167,026.60	25,053.99	
	S/	651,153.20	566,220.17	84,933.03	

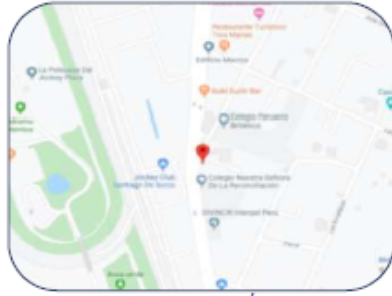
Tipo de cambio aplicado Soles / Dólar

Observaciones

Advertencias

Inmueble en zona de riesgo

Valor comercial Tasación Anterior PERITO



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE **CÓD CLIENTE**
N° GARANTÍA
PROPIETARIO **CÓD SOLICITUD**
FECHA INSPECCIÓN **TIPO DE TASACIÓN** **FECHA EXPEDICIÓN**

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA
DISTRITO **PROVINCIA** **DEPARTAMENTO**
GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
OCUPANTE **TIPO DE PREDIO**
USO DEL INMUEBLE % **INMUEBLE CERCADO** **DECLARATORIA DE FÁBRICA**
ZONIFICACIÓN **DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN**
ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL **BIEN CULTURAL**
 Según OPINIÓN del suscrito
AÑO DE CONSTRUCCIÓN **ESTADO DE CONSERVACIÓN**
DISEÑADA PARA N° DE PISOS **N° DE SÓTANOS** **N° DE PISOS**
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % **ESPECIFICAR OTRO** %
CARGAS **GRAVÁMENES** **COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA**

OBSERVACIONES GENERALES Se trata de una tasación nueva de un Bien a Futuro. El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica P.E. N° 11585308 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima. Se desconocen la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO N°705	ESTACIONAMIENTO N°82	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	145,634.00	131,634.00	14,000.00	
	S/.	495,155.60	447,555.60	47,600.00	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	116,507.20	105,307.20	11,200.00	
	S/.	396,124.48	358,044.48	38,080.00	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	50,962.02	44,314.80	6,647.22	
	S/.	173,270.87	150,670.32	22,600.55	

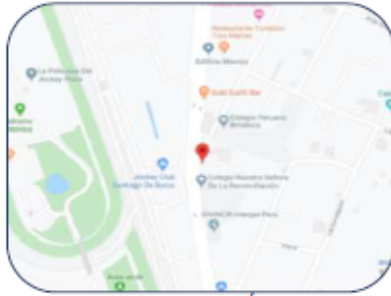
NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliú	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	3.00	Alícuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2			-	78.16	Minuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	78.16	Minuta
USO				-		Dpto/Estac	Dpto/Estac

Informe validado por :



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: EDGAR VICENTE MUERAS RAMIREZ
 N° GARANTÍA:
 PROPIETARIO: DESARROLLO OLGUIN S.A.C.
 FECHA INSPECCIÓN: 24-Oct-2019 TIPO DE TASACIÓN: Hipotecaria
 CÓD CLIENTE:
 CÓD SOLICITUD: 1233813
 FECHA EXPEDICIÓN: 14-Nov-2019

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA: Av. Manuel Olguin cruce con Santa Isabeita, Mz. Única, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flat N° 1505, Urbanización Residencial Isabeita

DISTRITO: Santiago de Surco PROVINCIA: Lima DEPARTAMENTO: Lima
 GEOREFERENCIA: (-) Latitud: -12.093361 (-) Longitud: -76.973735
 OCUPANTE: Desocupado TIPO DE PREDIO: Urbana

USO DEL INMUEBLE: Inmueble a Futuro 100.00% INMUEBLE CERCADO: Sí DECLARATORIA DE FÁBRICA: No Tiene
 ZONIFICACIÓN: CZ DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: COMERCIO ZONAL
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: No
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: No BIEN CULTURAL: No
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2019 ESTADO DE CONSERVACIÓN: En Proyecto
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS: 23 N° DE SÓTANOS: 7 N° DE PISOS: 23
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: Concreto 100.00% ESPECIFICAR OTRO:
 CARGAS: GRAVÁMENES: COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: Se desconoce la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.

OBSERVACIONES GENERALES: Se trata de una tasación nueva de un Bien a Futuro. El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica P.E. N° 11585308 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima. Se desconocen la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	123,600.00	123,600.00		
	S/.	420,240.00	420,240.00		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	98,880.00	98,880.00		
	S/.	336,192.00	336,192.00		

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	41,931.30	36,462.00	5,469.30	
	S/.	142,566.42	123,970.80	18,595.62	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TABLA, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

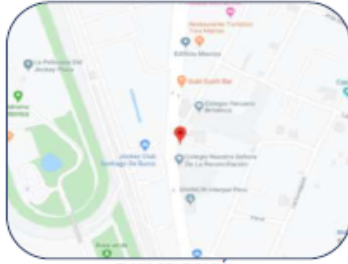
TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.4 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoaválo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2			-	2.37	Alicuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	61.80	Mnuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	61.80	Mnuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por :

PERITO:	
REPEV:	



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE
 N° GARANTÍA
 PROPIETARIO CÓD SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	157,358.00	157,358.00		
	S/.	535,017.20	535,017.20		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	125,886.40	125,886.40		
	S/.	428,013.76	428,013.76		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	52,855.15	45,961.00	6,894.15	
	S/.	179,707.51	156,267.40	23,440.11	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

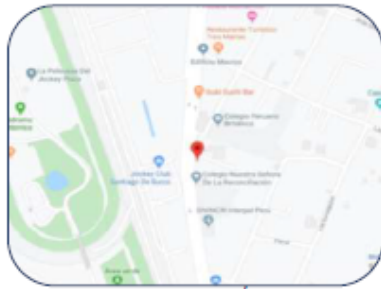
TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliú	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	2.99	Alcota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2			-	77.90	Mnuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	77.90	Mnuta
USO				-		Dpto.	Dpto.

Informe validado por :

PERITO:
 REPEV:



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE Bruno Rosas Iparraguirre y Daniela Elena Salazar Otiniano **CÓD CLIENTE**
N° GARANTÍA
PROPIETARIO DESARROLLO OLGUIN S.A.C. **CÓD SOLICITUD** 586721
FECHA INSPECCIÓN 24-Oct-2019 **TIPO DE TASACIÓN** Hipotecaria **FECHA EXPEDICIÓN** 07-Nov-2019

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA Av. Manuel Olguin cruce con Santa Isabeita, Mz. Única, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flat N° 1304, Urbanización Residencial Isabeita
DISTRITO Santiago de Surco **PROVINCIA** Lima **DEPARTAMENTO** Lima
GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.093361 (-) Longitud -76.973735 (7) Datos obtenidos de Google Maps
OCUPANTE Desocupado **TIPO DE PREDIO** Urbana
USO DEL INMUEBLE Inmueble a Futuro 100.00% **INMUEBLE CERCADO** Sí **DECLARATORIA DE FÁBRICA** No Tiene
ZONIFICACIÓN CZ **DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN** COMERCIO ZONAL
ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA No
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL No **BIEN CULTURAL** No
AÑO DE CONSTRUCCIÓN 2019 **ESTADO DE CONSERVACIÓN** Muy Bueno
DISEÑADA PARA N° DE PISOS 23 **N° DE SÓTANOS** 7 **N° DE PISOS** 23
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Concreto 100.00% **ESPECIFICAR OTRO** %
CARGAS **GRAVÁMENES** **COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA** Se desconoce la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.
OBSERVACIONES GENERALES Se trata de una tasación nueva de un Bien a Futuro.
 El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica P.E. N° 11585308 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
 Se desconocen la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	123,114.00	123,114.00		
	S/.	418,587.60	418,587.60		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	98,491.20	98,491.20		
	S/.	334,870.08	334,870.08		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	39,217.30	34,102.00	5,115.30	
	S/.	133,338.82	115,946.80	17,392.02	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.4 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliú	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2			-	2.22	Alcuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	57.80	Mínuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	57.80	Mínuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por :

PERITO:
REPEV:



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÔD CLIENTE

N° GARANTÍA

PROPIETARIO CÔD SOLICITUD

FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	220,867.50	220,867.50		
	S/.	790,705.65	790,705.65		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	176,894.00	176,894.00		
	S/.	632,564.52	632,564.52		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	220,867.50	220,867.50		
	S/.	790,705.65	790,705.65		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	176,894.00	176,894.00		
	S/.	632,564.52	632,564.52		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	79,827.83	69,415.50	10,412.33	
	S/.	285,783.63	248,507.49	37,276.14	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	3.48%	24.43	-	14.51	Alicuota Estimada/ % participación
ÁREA OCUPADA	m2	126.21	No índice	-	126.21	No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	126.21	126.21	0.00	126.21	Si coinciden
USO		Departamento	Casa Habitación	-	Departamento	Ninguna

Informe validado por :



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE
 N° GARANTÍA
 PROPIETARIO CÓD SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (Datos obtenidos de Google Maps)
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA
 OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	119,919.00	119,919.00		
S/.	407,724.60	407,724.60		
US\$	95,935.20	95,935.20		
S/.	326,179.68	326,179.68		

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
US\$	38,199.55	33,217.00	4,982.55	
S/.	129,878.47	112,937.80	16,940.67	

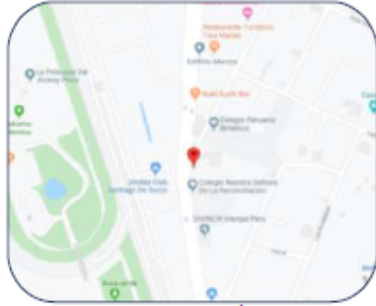
NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	2.16	Alicuota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2			-	56.30	Minuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	56.30	Minuta
USO				-	Dpto.	Dpto.

Informe validado por:



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE
 N° GARANTÍA PROPIETARIO CÓD SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN MINUTA
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO
 USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES DE INMUEBLES A FUTURO EN PROYECTO NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	119,645.00	119,645.00		
	S/.	406,796.40	406,796.40		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	95,716.80	95,716.80		
	S/.	325,437.12	325,437.12		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	39,217.30	34,102.00	5,115.30	
	S/.	133,338.82	115,946.80	17,392.02	

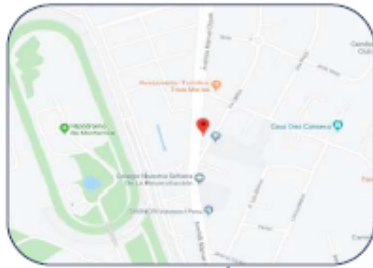
NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalió	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2			-	2.22	Alcota Estimada
ÁREA OCUPADA	m2	No posee por ser un Bien a Futuro	No posee por ser un Bien a Futuro	-	57.80	Minuta
ÁREA CONSTRUIDA	m2			-	57.80	Minuta
USO				-	Dpto	Dpto

Informe validado por :



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE Cód CLIENTE
 Nº GARANTÍA Dpto: 0193 00110988 (88 Dpto)
 PROPIETARIO Cód SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Departamento Flat	100.00
Estacionamiento	100.00
Depósito	100.00

INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS GRAVAMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES
 Hipoteca: Inscrita en el asiento D00008 de la P. E. Nº 12827854, a favor del BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS, hasta por la suma de US\$256,869.00 Dólares Americanos. Así consta en la Escritura Pública de fecha 16 de Febrero de 2018.
 Hipoteca: Inscrita en el asiento D00004 de la P. E. Nº 12827801, a favor del BSAV BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$181,700.00 Dólares Americanos, en conjunto con otros inmuebles. Así consta en la Escritura Pública de fecha 18 de Febrero de 2010.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTOS	DEPÓSITOS
VALOR COMERCIAL	US\$	321,284.00	239,284.00	45,000.00	37,000.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	1,150,196.72	856,636.72	161,100.00	132,460.00
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	257,027.20	191,427.20	36,000.00	29,600.00
VALOR COMERCIAL	S/.	920,157.38	685,309.38	128,880.00	105,968.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
S/.					
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	321,284.00	321,284.00		
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	1,150,196.72	1,150,196.72		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	257,027.20	257,027.20		
	S/.	920,157.38	920,157.38		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	130,635.52	113,596.10	17,039.42	
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	467,675.16	406,674.04	61,001.12	

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

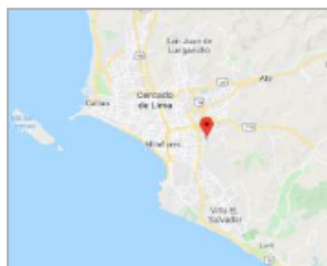
CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autoavaliuo	Diferencia	Segun Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	2.58%	0.00	-	16.49	% participación/Alicuota estimada
ÁREA OCUPADA	m2	229.51	No indica	-	229.51	No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	229.51	220.28	9.23	229.51	No coincide
USO		Departamento/Estacionamiento/Depósito	Casa Habitación/Estacionamiento/Depósito Accesorio	-	Departamento/Estacionamiento/Depósito	No aplica

Informe validado por:

ANEXO N° 4 TASACIONES ANTERIORES DE LOCALES COMERCIALES

BBVA CONTINENTAL
SUBROGADA



Tipo de Tasación

Solicitante

Ciente

Propietario (s)

Fecha de inspección 17/01/2020

Dirección Registral Avenida Primavera N° 1945, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal Información no proporcionada.

Dirección según inspección ocular Av. Primavera N° 1945, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble Local Comercial Ocupante Propietario

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Comercio	80%		
Vivienda	20%		

Zonificación RDM Material de construcción Ladrillo

Año de construcción 1996 y 2003 Estado de conservación del bien Bueno

Área de terreno 390.00 m² Área construida 454.61 m²

Declaratoria de fábrica sí NO Tipo de declaratoria TOTAL PARCIAL

Cargas sí NO Gravámenes sí NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN (*)
VALOR COMERCIAL		US\$	881,002.44	709,800.00	171,202.44
VALOR DE REALIZACIÓN		S/	2,916,118.08	2,349,438.00	566,680.08
		US\$	704,801.95	567,840.00	136,961.95
		S/	2,332,894.46	1,879,550.40	453,344.06

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN (*)
VALOR COMERCIAL		US\$		
VALOR DE REALIZACIÓN		S/		
		US\$		
		S/		

VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)		US\$	881,002.44	881,002.44	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO)		S/	2,916,118.08	2,916,118.08	
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	704,801.95	704,801.95	
		S/	2,332,894.46	2,332,894.46	

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	217,125.00	217,125.00	
		S/	718,683.75	718,683.75	

Tipo de cambio aplicado 3.31 Soles / Dólar

Observaciones Bloqueo: Inscrito en el asiento D00003 de la P. E. N° 44496437, bloqueada la presente partida hasta que se inscriba la hipoteca otorgada a favor de YAPA PRÉSTAMOS S.A.C., hasta por la suma de S/. 3'246,519.34 Soles. Así consta en la Solicitud de Bloqueo registral en línea efectuada por el Notario de Lima, Aldo Eduardo Ramón Espinoza Oré del 19 de Setiembre de 2019.

Advertencias Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, adjunta en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas. Según instrucciones del Banco y de Cibergestión, se realizó el presente informe sin la documentación Municipal del PU de Autoavaliúo.

Inmueble en zona de riesgo sí NO Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior US\$ S/
FECHA PERITO



Tipo de Tasación Comercial Nueva N° de Garantía

Solicitante 50.00 OF. C. C. Montemico FUNC. Rosly Yusiet Medina Rios

Ciente SPRINTER ASESORES LOGISTICOS S.A.C.

Propietario (s) INMOBILIARIA AMPATO S.A.

Fecha de inspección 17/12/2019

Dirección Minuta Jr. Cruz del Sur N° 140 y N° 154, Oficina N° 1404 y Estacionamiento N° 264 - Sótano 5, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Dirección Registral Matriz Jiron Cruz del Sur numero 140-154, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Dirección según inspección ocular Jr. Cruz del Sur N° 140 y N° 154, Oficina N° 1404 y Estacionamiento N° 264 - Sótano 5, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Tipo de inmueble Oficina Ocupante Desocupado

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Oficina	100%	Estacionamiento	100%

Año de construcción 2019 **Estado de conservación del bien** Muy Bueno

Zonificación CZ **Material de construcción** Concreto

Area de terreno 2.43 m² **Area construida** 52.86 m²

Declaratoria de fábrica SÍ NO **Tipo de declaratoria** TOTAL PARCIAL

Cargas SÍ NO **Grávámenes** SÍ NO

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	149,121.40	131,621.40	17,500.00	
S/	505,521.55	446,196.55	59,325.00	
US\$	119,297.12	105,297.12	14,000.00	
S/	404,417.24	356,957.24	47,460.00	

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INST. / OBRAS COMPLEM.
US\$	41,061.21	35,705.40	5,355.81	
S/	139,197.51	121,041.31	18,156.20	

VALORES INMUEBLE A FUTURO (NO INSCRITOS EN RRPP)

VALOR COMERCIAL

VALOR DE REALIZACIÓN

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN

V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

Tipo de cambio aplicado 3.39 Soles / Dólar

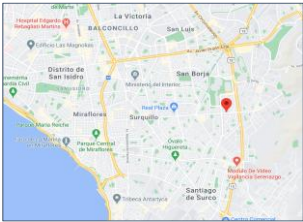


Observaciones Se trata de una tasación Hipotecaria Contingencia.
El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica P.E. N° 13337331 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
Se desconocen la presencia de cargas y/o gravámenes por tratarse de un Bien a Futuro.

Advertencias A solicitud de la entidad financiera se procede a evaluar el inmueble como Bien a Futuro, indicando el valor comercial en su totalidad como Bien a Futuro.

Inmueble en zona de riesgo SÍ NO Ninguna.

Valor comercial Tasación Anterior US\$ FECHA S/ PERITO

COMERCIAL

Tipo de Tasación **N° de Garantía**

Solicitante OF. FUNC.

Cliente

Propietario (s)

Fecha de inspección 11/09/2020

Dirección Registral Oficina Num 203 - Segundo Piso, Estacionamiento Doble Num 18 - Estacionamiento con Deposito Num 11, - Sótano 2, Ubicado en la Avenida Primavera Num 939 - 941, Urbanización Chacarilla Del Estanque, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

Dirección Municipal Información no proporcionada.

Dirección según inspección ocular Avenida Primavera Num 939, Oficina Num 203 - Segundo Piso, Estacionamiento Doble Num 18 - Estacionamiento con Deposito Num 11, - Sótano 2, Urbanización Chacarilla Del Estanque, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

Tipo de inmueble Oficina **Ocupante** Propietario

Descripción

TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)	%
Oficina	100%	Estacionamiento	100%
Depósito	100%		

Zonificación RDM **Material de construcción** Concreto

Año de construcción 2014 **Estado de conservación del bien** Bueno

Área de terreno 10.78 m² **Área construida** 112.50 m²

Declaratoria de fábrica SÍ NO **Tipo de declaratoria** TOTAL PARCIAL

Cargas SÍ NO **Gravámenes** SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
VALOR COMERCIAL	US\$	286,250.00	236,250.00	30,000.00	20,000.00
	S/	1,013,325.00	836,325.00	106,200.00	70,800.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	214,687.50	177,187.50	22,500.00	15,000.00
	S/	759,993.75	627,243.75	79,650.00	53,100.00

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/				

VALORES TOTAL DEL PREDIO (INSCRITOS Y NO INSCRITOS)	MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA 203	EST. 18	EST. / DPST. 11
VALOR COMERCIAL	US\$	286,250.00	236,250.00	30,000.00	20,000.00
	S/	1,013,325.00	836,325.00	106,200.00	70,800.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	214,687.50	177,187.50	22,500.00	15,000.00
	S/	759,993.75	627,243.75	79,650.00	53,100.00

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTA / O. COMPLEM.
	US\$	95,225.87	82,805.10	12,420.77	
	S/	337,099.58	293,130.05	43,969.53	

Tipo de cambio aplicado 3.54 Soles / Dólar

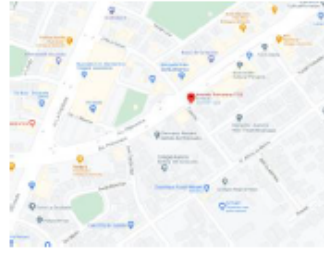
Observaciones
 Se trata de una tasación Comercial nueva.
 Se corrobora la ubicación del inmueble mediante verificación de placa de la propiedad y verificación de colindantes in situ en contraste con lo indicado en la documentación registral. Ver anexos.
 El presente informe se emite con algunas consideraciones especiales, de acuerdo a la inestabilidad del mercado inmobiliario actual se considera adecuado hacer uso del Artículo 3 Inciso 3.2 de la resolución SBS N° 11356-2008 "Se indica que el valor comercial debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de una información confiable. En ningún caso el valor comercial debe estimarse a partir de meras expectativas de mejoramiento en precios en el mercado o supuestos de carácter financiero relacionado con potenciales clientes; sino que se seguirá en criterio estrictamente conservador, fundado en las condiciones vigentes del mercado."
 Se considera un valor de realización un 25% debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario debido a la situación nacional que se encuentra por el COVID-19.

Advertencias
 El presente informe está basado en todas las normas dadas por la SBS y el Reglamento de tasaciones, así como de un Estudio de Mercado de inmuebles en venta semejantes al inmueble materia de tasación, estudio que corresponde a la fecha del informe y que después de aplicar los factores de homologación se obtiene el Valor Comercial del Inmueble Actual.
 Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, adjunta en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.
 Según instrucciones del Banco, se realizó el presente informe sin la documentación Municipal del PU de Autoavalúo.

Inmueble en zona de riesgo SÍ NO

Valor comercial Tasación Anterior US\$ FECHA S/ PERITO

PERITO REPEV



Tipo de Tasación	Comercial	Nueva	N° de Garantía	-
Solicitante	FID PERÚ	OF.	FUNC.	-
Ciente	FID PERU S.A.			
Propietario (s)	LA POSITIVA SEGUROS Y REASEGUROS S.A.			
Fecha de inspección	8/12/2020			
Dirección Registral	No se contó con documentación registral			
Dirección Municipal	No se contó con documentación municipal			
Dirección según inspección ocular	Local comercial ubicado en la esquina formada por la avenida Primavera N° 1702 – 1708 y la calle Talambo, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.			
Tipo de inmueble	Local Comercial	Ocupante	Propietario	
Descripción	TIPO DE USO (*) Se Desconoce	% 100%	TIPO DE USO (*) -	% -
Zonificación	CZ	Material de construcción	Concreto-Ladrillo	
Año de construcción	1999	Estado de conservación del bien	Regular	
Área de terreno	576.00 m²	Área construida	807.68 m²	
Declaratoria de fábrica	Sí <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Tipo de declaratoria	TOTAL <input type="checkbox"/>	PARCIAL <input type="checkbox"/>
Cargas	Sí <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Gravámenes	Sí <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	2,453,001.75	2,246,400.00	206,601.75
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	8,838,165.31	8,093,779.20	744,386.11
	US\$	1,839,751.31	1,684,800.00	154,951.31
	S/	6,628,623.98	6,070,334.40	558,289.58
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	111,018.41		111,018.41
VALOR REALIZACIÓN	S/	399,999.33		399,999.33
	US\$	83,263.81		83,263.81
	S/	299,999.50		299,999.50
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR COMERCIAL TOTAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	2,564,020.16	2,453,001.75	111,018.41
VALOR DE REALIZACIÓN TOTAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	9,238,164.64	8,838,165.31	399,999.33
	US\$	1,923,015.12	1,839,751.31	83,263.81
	S/	6,928,623.48	6,628,623.98	299,999.50
VALORES DE RECONSTRUCCION	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	444,224.00	444,224.00	
	S/	1,600,539.07	1,600,539.07	
Tipo de cambio aplicado	3.603	Soles / Dólar		
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"> Se desconoce si el bien cuenta con cargas y gravámenes a la fecha por no contar con partida registral. Se elabora el presente informe con tasación anterior 			
Advertencias	<ul style="list-style-type: none"> Se sustenta dirección con linderos de partida e información de tasación anterior. 			
Inmueble en zona de riesgo	Sí <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Comentarios	

ANEXO N° 5 TASACIONES NUEVAS DE CASAS HABITACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO

PROVINCIA

DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA

(-) Latitud

(-) Longitud

 (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante

TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Vivienda	100.00

ZONIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN

DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS

N° DE SÓTANOS

N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

%

CARGAS

GRAVÁMENES

NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	431,245.96	397,189.30	34,056.66
	SI.	1,619,112.96	1,491,247.23	127,865.73
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	301,872.17	278,032.51	23,839.66
	SI.	1,133,379.07	1,043,873.06	89,506.01
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$			
	SI.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	SI.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	431,245.96	431,245.96	
	SI.	1,619,112.96	1,619,112.96	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	301,872.17	301,872.17	
	SI.	1,133,379.07	1,133,379.07	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	44,569.97	42,439.00	2,130.97
	SI.	167,337.96	159,337.23	8,000.73

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO

: Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	266.57		266.57	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	-		114.70	
AREA CONSTRUIDA	m2	114.70		114.70	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		vivienda	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACION COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVAMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	978,529.44	866,058.00	112,471.44
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	3,694,388.98	3,269,758.68	424,630.30
	US\$	733,897.08	649,543.50	84,353.58
	S/.	2,770,791.73	2,452,319.01	318,472.72
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.			
	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	978,529.44	978,529.44	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	3,694,388.97	3,694,388.97	
	US\$	733,897.08	733,897.08	
	S/.	2,770,791.73	2,770,791.73	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	153,965.82	151,846.70	2,119.12
	S/.	581,290.25	573,289.62	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	404.70		404.70	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	440.81		440.81	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	440.81		440.81	
USO DEL INMUEBLE					

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN 00-Ene-1900

FECHA EXPEDICIÓN 00-Ene-1900

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP Viviende de dos pisos y Azotea, Calle Cuatro Manzana I-Os Lote 9, Urbanización Centro Comercial de Monterrico

DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima

GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.458796 (-) Longitud -77.154726 (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE Se desconoce TIPO DE PREDIO Urbana

USO DEL INMUEBLE Uso %
Vivienda 100.00

ZONIFICACIÓN RDB DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN Residencial Bajo

AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1965 y 1980 ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno - Regular DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS 3 Nº DE SÓTANOS 0 Nº DE PISOS 3

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Ladrillo % 100

CARGAS No GRAVÁMENES No NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

0

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	429,694.36	352,872.00	76,822.36
VALOR DE REALIZACIÓN	SI	1,622,289.57	1,332,250.59	290,038.98
	US\$	300,786.05	247,010.40	53,775.65
	SI	1,135,602.70	932,675.41	202,927.29
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	SI			
	US\$			
	SI			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	429,694.36	429,694.36	
	SI	1,622,289.57	1,622,289.57	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	300,786.05	300,786.05	
	SI	1,135,602.70	1,135,602.70	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	123,866.32	121,747.20	2,119.12
	SI	467,651.10	459,650.47	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.775 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalió	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	208.80		208.80	NO INDICIA
ÁREA OCUPADA	m2	309.08		309.08	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	309.08		309.08	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gorzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [15-May-2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: [Jirón Erenocipeón Numero 210-212 Casa 6, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima.]

GEOREFERENCIA: [(-) Latitud: -12.458796] [(-) Longitud: -77.154726 (*) Datos obtenidos de Google Maps]

OCUPANTE: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbana]

USO DEL INMUEBLE: [Uso: Vivienda 100.00%] [INMUEBLE CERCADO: Si] [DECLARATORIA DE FÁBRICA: Tiene]
 [Estacionamiento 100.00%]

ZONIFICACIÓN: [RDB] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Residencial de Densidad Baja]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [2018] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno]

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS: [3] Nº DE SÓTANOS: [0] Nº DE PISOS: [3]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Ladrillo] % [100] ESPECIFICAR OTRO: [] % []

CARGAS: [No] GRAVAMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: [0]

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA HABITACION	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	585,373.60	585,373.60		
VALOR DE REALIZACIÓN	SI	2,210,048.76	2,210,048.76		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	409,761.52	409,761.52		
VALOR COMERCIAL	SI	1,547,034.13	1,547,034.13		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	585,373.60	585,373.60		
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	2,210,048.76	2,210,048.76		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	409,761.52	409,761.52		
	SI	1,547,034.13	1,547,034.13		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	160,110.26	137,383.60	20,607.54	2,119.12
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	604,486.28	518,684.91	77,802.74	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : [3.77545] Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovaloración	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	298.66		-	298.66	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	298.66		-	298.66	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	298.66		-	298.66	
USO		Vivienda		-	Vivienda	

Informe realizado por: [Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas]



PLANO DE UBICACIÓN

FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE

N° GARANTÍA Ejec: 0180 6919086

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE

(84 Digits)

CÓD SOLICITUD

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (Datos obtenidos de Google Maps)

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	

MONEDA	VALOR TOTAL	CASA	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
US\$	373,947.20	373,947.20		
S/.	1,411,818.96	1,411,818.96		
US\$	261,763.04	261,763.04		
S/.	988,273.27	988,273.27		
MONEDA	VALOR TOTAL	CASA	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
US\$				
S/.				
US\$				
S/.				
MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
US\$	373,947.20	373,947.20		
S/.	1,411,818.96	1,411,818.96		
US\$	261,763.04	261,763.04		
S/.	988,273.27	988,273.27		
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
US\$	125,466.28	107,258.40	16,088.76	2,119.12
S/.	473,691.67	404,948.73	60,742.31	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	185.91		-	185.91	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	226.82		-	226.82	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	226.82		-	226.82	
USO		Vivienda		-	Vivienda	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	775,985.55	668,498.40	107,487.15
	S/.	2,929,694.64	2,523,882.26	405,812.36
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	543,189.89	467,948.88	75,241.01
	S/.	2,050,786.25	1,766,717.60	284,068.65
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACIÓN	
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	775,985.55	775,985.55	
	S/.	2,929,694.64	2,929,694.64	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	543,189.89	543,189.89	
	S/.	2,050,786.25	2,050,786.25	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	129,781.53	127,778.94	2,002.59
	S/.	489,983.68	482,423.00	7,560.68

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloú	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	618.98		618.98	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	281.95		281.95	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	341.95		341.95	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN

FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (8 Digits)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Vivienda	100.00
Estacionamiento	100.00
Depósito	100.00

 INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PIÑOS N° DE SÓTANOS N° DE PIÑOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	293,925.00	259,925.00	30,000.00	4,000.00
SL	1,109,699.14	981,333.84	113,263.50	15,101.80
US\$	220,443.75	104,943.75	22,500.00	3,000.00
SL	832,274.36	736,000.36	84,947.63	11,326.35

MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$				
SL				
US\$				
SL				

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	293,925.00	293,925.00	
SL	1,109,699.14	1,109,699.14	
US\$	220,443.75	220,443.75	
SL	832,274.36	832,274.36	

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
US\$	103,223.07	87,917.00	13,187.55	2,119.12
SL	389,715.81	331,926.24	49,788.94	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

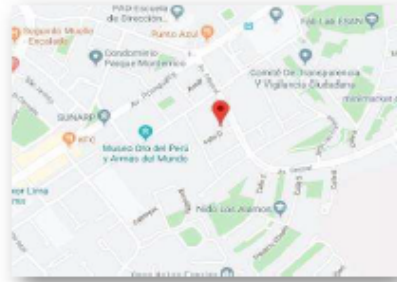
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalorio	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	32.20		-	32.20	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	168.32		-	168.32	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	168.32		-	168.32	
USO	Dpt			-	Dpt	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACION COMERCIAL**



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCION

FECHA EXPEDICION

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCION RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Vivienda	100.00

 ZONIFICACION DESCRIPCION ZONIFICACION

AÑO DE CONSTRUCCION ESTADO DE CONSERVACION DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCION %

CARGAS GRAVAMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	576,844.74	531,456.00	45,388.74
	S/.	2,177,848.48	2,006,485.56	171,362.92
VALOR DE REALIZACION	US\$	403,791.32	372,019.20	31,772.12
	S/.	1,524,493.93	1,404,539.89	119,954.04
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACION	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	576,844.74	576,844.74	
(INCL. CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	2,177,848.47	2,177,848.47	
VALOR DE REALIZACION	US\$	403,791.32	403,791.32	
	S/.	1,524,493.93	1,524,493.93	
VALOR DE RECONSTRUCCION	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACION	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCION	US\$	64,964.72	62,845.60	2,119.12
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	245,271.05	237,270.42	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	307.20		307.20	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	170.88		170.88	
AREA CONSTRUIDA	m2	170.88		170.88	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION

TASACION COMERCIAL



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

XXXXXXXXXXXX

PROPIETARIO

XXXXXXXXXXXX

FECHA INSPECCION 20-May-2021

FECHA EXPECION 05-May-2021

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCION RRPP Calle Chevin Numero 131 - 133, Uberizacion Centro Comercial De Montemio

DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima

GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.111400 (-) Longitud -76.972925 (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante Se desconoce TIPO DE PREDIO Urbana

USO DEL INMUEBLE Uso Vivienda % 100.00

ZONIFICACION RDB DESCRIPCION ZONIFICACION Densidad Baja

AÑO DE CONSTRUCCION 1978 2014 ESTADO DE CONSERVACION Bueno - Regular DECLARATORIA DE FABRICA Parcial

DISENADA PARA Nº DE PISOS 4 Nº DE SÓTANOS 0 Nº DE PISOS 4

MATERIAL DE CONSTRUCCION Ladrillo % 100

CARGAS No GRAVAMENES Si NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	438,960.00	336,770.00	102,190.00
VALOR DE REALIZACION	SI	1,694,385.60	1,299,932.20	394,453.40
	US\$	329,220.00	252,577.50	76,642.50
	SI	1,270,789.20	974,949.15	295,840.05
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACION	
VALOR COMERCIAL	US\$	29,760.00	29,760.00	
VALOR DE REALIZACION	SI	114,873.60	114,873.60	
	US\$	22,320.00	22,320.00	
	SI	86,155.20	86,155.20	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	468,720.00	438,960.00	29,760.00
	SI	1,809,259.20	1,694,385.60	114,873.60
VALOR DE REALIZACION	US\$	351,540.00	329,220.00	22,320.00
	SI	1,356,944.40	1,270,789.20	86,155.20
VALOR DE RECONSTRUCCION	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACION	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCION (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	106,112.73	104,040.00	2,072.73
	SI	409,595.14	401,594.40	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.860 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalió	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	198.10		198.10	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	252.00		252.00	
AREA CONSTRUIDA	m2	252.00		252.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FABRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	590,025.43	547,200.00	42,825.43
		S/.	2,277,498.16	2,112,192.00	165,306.16
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	442,519.07	410,400.00	32,119.07
		S/.	1,708,123.62	1,584,144.00	123,979.62
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	22,800.00		22,800.00
		S/.	88,008.00		88,008.00
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	17,100.00		17,100.00
		S/.	66,006.00		66,006.00
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DOLAR. Y NO DOLAR.)		US\$	612,825.43	590,025.43	22,800.00
		S/.	2,365,506.16	2,277,498.16	88,008.00
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	459,619.07	442,519.07	17,100.00
		S/.	1,774,129.62	1,708,123.62	66,006.00
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIÓN DOLAR. Y NO DOLAR.)		US\$	86,817.50	86,817.50	2,200.00
		S/.	342,835.55	334,343.55	8,492.00

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	342.00		342.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	216.75		216.75	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	216.75		216.75	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACION COMERCIAL**



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCION

FECHA EXPEDICION

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCION RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %
 ZONIFICACION DESCRIPCION ZONIFICACION

AÑO DE CONSTRUCCION ESTADO DE CONSERVACION DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCION %

CARGAS GRAVAMENOS NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	1,627,889.63	1,482,899.60	145,190.03
	S/.	6,146,015.90	5,597,868.20	548,157.70
VALOR DE REALIZACION	US\$	1,220,917.22	1,112,024.70	108,892.52
	S/.	4,609,511.92	4,198,393.65	411,118.27
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACION	
VALOR COMERCIAL	US\$	99,586.00	99,586.00	
	S/.	375,361.96	375,361.96	
VALOR DE REALIZACION	US\$	74,689.50	74,689.50	
	S/.	281,986.47	281,986.47	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	1,727,475.63	1,627,889.63	99,586.00
<small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	S/.	6,521,997.86	6,146,015.90	375,981.96
VALOR DE REALIZACION	US\$	1,295,606.72	1,220,917.22	74,689.50
	S/.	4,891,498.40	4,609,511.93	281,986.47
VALOR DE RECONSTRUCCION	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACION	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCION	US\$	328,446.00	282,486.00	45,960.00
<small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	S/.	1,240,031.45	1,066,511.77	173,519.68

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	1,167.48		1,167.48	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	614.10		614.10	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	614.10		614.10	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE		DATOS DEL INMUEBLE	
CLIENTE	<input type="text"/>	DIRECCIÓN RRPP	Fronte a la Calle 23 N° 170, Manzana N-5 Lote 10, Unidad de Vivienda D - Planta 1° Piso - 2do. Piso - Azotea, Estacionamiento 03 - Primer Piso, Urbanización Ma
N° GARANTÍA	<input type="text"/> (999 9999 881888)	GEOREFERENCIA	(-) Latitud <input type="text"/> -12.092458 (-) Longitud <input type="text"/> -76.984790 (7) Datos obtenidos de Google Maps
PROPIETARIO	<input type="text"/>	OCUPANTE	Se desconoce TIPO DE PREDIO <input type="text"/> Urbana
FECHA INSPECCIÓN	23-May-2021 TIPO DE TASACIÓN <input type="text"/> Comercial	USO DEL INMUEBLE	Uso <input type="text"/> Vivienda % <input type="text"/> 100.00 INMUEBLE CERCADO <input type="text"/> Si DECLARATORIA DE FÁBRICA <input type="text"/> Tiene
		ZONIFICACIÓN	RDS DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN <input type="text"/> Densidad Baja
		ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA	<input type="text"/> No
		ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL	<input type="text"/> No BIEN CULTURAL <input type="text"/> No
		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2004 ESTADO DE CONSERVACIÓN <input type="text"/> Bueno - Regular
		DISEÑADA PARA N° DE PISOS	3 N° DE SÓTANOS <input type="text"/> 0 N° DE PISOS <input type="text"/> 3
		MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	Ladrillo % <input type="text"/> 100 ESPECIFICAR OTRO <input type="text"/> % <input type="text"/>
		CARGAS	<input type="text"/> No GRAVÁMENES <input type="text"/> No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA <input type="text"/>
OBSERVACIONES GENERALES			

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA HABITACIÓN		
VALOR COMERCIAL	US\$	225,278.66	225,278.66		
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.	869,575.63	869,575.63		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	168,959.00	168,959.00		
VALOR COMERCIAL	SI.	652,181.72	652,181.72		
VALOR DE REALIZACIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	CASA HABITACIÓN		
	US\$				
	SI.				
	US\$				
	SI.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	225,278.66	225,278.66		
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI.	869,575.63	869,575.63		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	168,959.00	168,959.00		
	SI.	652,181.72	652,181.72		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	63,091.16	53,059.50	7,658.93	2,072.73
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI.	243,531.88	204,809.67	30,721.47	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.86 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	119.67		-	119.67	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	150.22		-	150.22	
AREA CONSTRUIDA	m2	136.05		-	136.05	
USO		Vivienda		-	Vivienda	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA Q= 0183 801988
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (99 Digits)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (1) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Oficinas Administrativas	100.00
Estacionamiento	100.00

 INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVAMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL		US\$	273,949.94	226,125.00	28,845.92	19,119.02
VALOR DE REALIZACIÓN		S/.	1,057,446.77	872,842.50	110,573.25	74,031.02
		US\$	205,482.46	189,983.75	21,484.44	14,384.27
		S/.	793,085.08	654,631.88	82,929.94	55,523.26

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL		US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN		S/.				
		US\$				
		S/.				

VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	273,949.94	273,949.94	
VALOR DE REALIZACIÓN		S/.	1,057,446.77	1,057,446.77	
		US\$	205,482.46	205,482.46	
		S/.	793,085.08	793,085.08	

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	99,710.61	84,812.40	12,721.86	2,176.35
		S/.	384,882.95	327,375.86	49,106.38	8,400.71

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

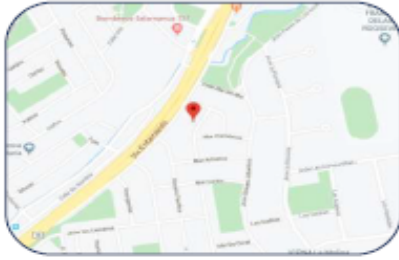
CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	15.05		-	15.05	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	157.06		-	157.06	
AREA CONSTRUIDA	m2	157.06		-	157.06	
USO		Oficina		-	Oficina	

Informe validado por :

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES,
ADVERTENCIAS Y
CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	526,078.08	460,603.70	65,474.38
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	2,030,661.39	1,777,930.28	252,731.11
	US\$	394,568.56	345,492.78	49,075.79
	S/.	1,522,996.04	1,333,447.71	189,548.33
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.			
	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	526,078.08	526,078.08	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	2,030,661.39	2,030,661.39	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	394,568.56	394,568.56	
	S/.	1,522,996.04	1,522,996.04	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	98,207.73	96,135.00	2,072.73
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	379,061.84	371,081.10	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	309.13		309.13	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	246.50		246.50	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	246.50		246.50	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES,
ADVERTENCIAS Y
CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,311,976.58	1,230,000.00	81,976.58
	SI.	5,064,229.80	4,747,800.00	316,429.80
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	983,982.44	922,500.00	61,482.44
	SI.	3,796,172.20	3,560,850.00	235,322.20
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	33,503.48		33,503.48
	SI.	129,323.43		129,323.43
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	25,127.61		25,127.61
	SI.	96,992.57		96,992.57
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,345,480.06	1,311,976.58	33,503.48
	SI.	5,193,553.03	5,064,229.80	129,323.43
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,009,110.05	983,982.44	25,127.61
	SI.	3,895,164.77	3,796,172.20	96,992.57
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	175,220.73	173,148.00	2,072.73
	SI.	676,352.02	666,351.28	8,000.74

NOTA: LOS VALORES DESIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliú	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	1,000.00		1,000.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	368.40		368.40	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	368.40		368.40	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVAMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,576,347.45	1,438,038.00	138,309.45
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	6,084,701.16	5,550,826.68	533,874.48
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	60,549.00		60,549.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	233,719.14		233,719.14
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,536,896.45	1,576,347.45	60,549.00
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	6,318,420.30	6,084,701.16	233,719.14
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,227,672.34	1,182,260.59	45,411.75
	S/.	4,738,815.23	4,563,525.87	175,289.36
	US\$	287,723.75	238,665.00	19,058.75
	S/.	994,813.68	921,246.90	73,566.78

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliú	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	1,141.30		1,141.30	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	540.00		540.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	540.00		540.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,419,475.19	1,286,250.00	133,225.19
	SI.	5,479,174.23	4,964,925.00	514,249.23
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,064,606.39	964,687.50	99,918.89
	SI.	4,109,380.68	3,723,693.75	385,686.93
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	22,691.26		22,691.26
	SI.	87,588.26		87,588.26
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	17,018.45		17,018.45
	SI.	65,691.20		65,691.20
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,442,166.45	1,419,475.19	22,691.26
	SI.	5,566,762.49	5,479,174.23	87,588.26
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,081,624.84	1,064,606.39	17,018.45
	SI.	4,175,071.88	4,109,380.68	65,691.20
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	229,288.90	195,919.40	33,369.50
	SI.	885,055.15	756,248.88	128,806.27

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TABACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	1,029.00		1,029.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	440.04		440.04	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	440.04		440.04	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

ANEXO N° 6 TASACIONES NUEVAS DE DEPARTAMENTOS

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN **FACHADA DEL INMUEBLE**

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
 N° GARANTÍA: [] [] (Ej: 0100 000000)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
 FECHA INSPECCIÓN: 20-May-2021 TIPO DE TABACIÓN: Comercial Cód CLIENTE: []
 Cód SOLICITUD: 0 FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Edificio F, Jivon Santa Elena Norte Numero 155 - 165, Departamento N° 502 - Quinto Piso, Estacionamiento N° - Tercer Sótano, Depósito N° 28 - Primer Sótano
 GEOREFERENCIA: (-) Latitud: -12.458796 (-) Longitud: -77.154726 (r) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE: Se desconoce TIPO DE PREDIO: Urbana
 USO DEL INMUEBLE:

Uso	%
Vivienda	100.00
Estacionamiento	100.00
Depósito	100.00

 INMUEBLE CERCADO: Si DECLARATORIA DE FÁBRICA: Tiene
 ZONIFICACIÓN: RDB DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: DENSIDAD BAJA
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: No
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: No BIEN CULTURAL: No
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2006 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno - Regular
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS: 7 N° DE BÓTANOS: 3 N° DE PISOS: 7
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: Concreto - Ladrillo % 100 ESPECIFICAR OTRO: [] % []
 CARGAS: No GRAVAMENES: No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []
 OBSERVACIONES GENERALES: []

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	175,798.00	161,298.00	12,000.00	2,500.00
	SL	667,095.51	612,045.08	45,534.00	9,486.25
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	131,848.50	121,073.50	1,000.00	1,875.00
	SL	500,299.14	459,033.95	34,150.50	7,114.69
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SL				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SL				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	175,798.00	175,798.00		
	SL	667,095.51	667,095.51		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	131,848.50	131,848.50		
	SL	500,299.13	500,299.13		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	84,238.19	71,323.70	10,698.58	2,213.93
	SL	319,634.23	270,637.78	40,595.69	8,400.76

NOTA: LOS VALORES OBTENIDOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL DUEÑO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.7945 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autovalúo	Diferencia	Segun Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	38.74		-	38.74	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	128.67		-	128.67	
AREA CONSTRUIDA	m2	128.67		-	128.67	
USO		VIVIENDA		-	DEPARTAMENTO	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzalez Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CUENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] (999) 000 000000 Código (99 Dígito)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] Cód SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [23-May-2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Departamento 401, Edificio Block B, Estacionamiento 101, Calle Cannoben Numero 120, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: [-12.103419] (-) Longitud: [-76.968492] Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbano]

USO DEL INMUEBLE:

Uso	%
Vivienda	100.00
Estacionamiento	100.00

 INMUEBLE CERCADO: [Si] DECLARATORIA DE FÁBRICA: [Tiene]

ZONIFICACIÓN: [RDM] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Densidad Meda]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [1995] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: [4] N° DE SÓTANOS: [0] N° DE PISOS: [4]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Ladrillo] %: [100] ESPECIFICAR OTRO: [] %: []

CARGAS: [No] ORAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: []

RESULTADOS DE VALORACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	107,340.00	98,340.00	9,000.00	
	S/.	405,256.80	371,277.75	33,979.05	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	80,505.00	73,755.00	6,750.00	
	S/.	303,942.60	278,458.31	25,484.29	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	107,340.00	107,340.00		
(INCL. CONSTRUCCIÓN EN CLAV. Y NO EN CLAV.)	S/.	405,256.80	405,256.80		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	80,505.00	80,505.00		
	S/.	303,942.60	303,942.60		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	36,389.12	29,800.00	4,470.00	2,119.12
(INCL. CONSTRUCCIÓN EN CLAV. Y NO EN CLAV.)	S/.	137,385.30	112,508.41	16,876.26	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CORRESPONDEN A LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.77646 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

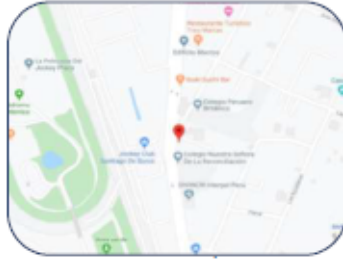
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	84.58		-	84.58	
ÁREA OCUPADA	m2	85.50		-	85.50	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	74.50		-	74.50	
USO		Dpto		-	Dpto	NINGUNA

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [Redacted] Cód CLIENTE: [Redacted]
 Nº GARANTÍA: [Redacted] (Nº Digital)
 PROPIETARIO: [Redacted] Cód SOLICITUD: [Redacted] 0
 FECHA INSPECCIÓN: 22-May-2021 TIPO DE TASACIÓN: Comercial FECHA EXPEDICIÓN: [Redacted]

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Av. Manuel Olgüín once con Santa Isabella, Mz. Única, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flat N° 1902, Urbanización Residencial Isabella, Distrito de Santiago d

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: -12.093361 (-) Longitud: -76.973735 (r) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: Se desconoce TIPO DE PREDIO: Urbane

USO DEL INMUEBLE: Uso: Vivienda %: 100.00 INMUEBLE CERCADO: No DECLARATORIA DE FÁBRICA: No Tiene

ZONIFICACIÓN: CZ DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: COMERCIO ZONAL

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: No

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: No BIEN CULTURAL: No

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2019 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Muy Bueno

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS: 23 Nº DE SÓTANOS: 7 Nº DE PISOS: 23

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: Concreto - Ladrillo %: 100 ESPECIFICAR OTRO: [Redacted] %: [Redacted]

CARGAS: No GRAVAMENES: No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: [Redacted]

OBSERVACIONES GENERALES: [Redacted]

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SI				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI				
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	104,155.00	104,155.00		
	SI	393,226.79	393,226.79		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	78,116.25	78,116.25		
	SI	294,920.09	294,920.09		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	104,155.00		104,155.00	
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	393,226.79		393,226.79	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	78,116.25		78,116.25	
	SI	294,920.09		294,920.09	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	41,072.13	33,780.00	5,067.00	2,225.13
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	155,063.72	127,533.01	19,129.95	8,400.76

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIGNAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.7754 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

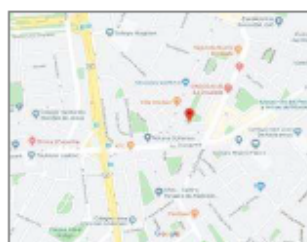
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	2.16		-	2.16	Si coincide / % participación
AREA OCUPADA	m2	56.30		-	56.30	Si coincide / No aplica
AREA CONSTRUIDA	m2	56.30		-	56.30	Si coincide / Sin Fábrica
USO		Vivienda/Departamento/E		-	Vivienda/Departamento/E	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] (99 Dígito) PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXX] Cód SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [23-May-2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: [Sección N° 1 - Primer Piso, Jirón Cervino Numero 175, Urbanización Centro Comercial de Montevideo, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Montevideo]
 GEOREFERENCIA: [(-) Latitud: -12.458796] [(-) Longitud: -77.154726] (1) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbana]
 USO DEL INMUEBLE: [Vivienda] % [100.00] INMUEBLE CERCADO: [Si] DECLARATORIA DE FÁBRICA: [Tiene]
 ZONIFICACIÓN: [rdb] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Densidad Baja]
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [16] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS: [3] N° DE SÓTANOS: [0] N° DE PISOS: [3]
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Ladrillo] % [100] ESPECIFICAR OTRO: [] % []
 CARGAS: [No] GRAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []
 OBSERVACIONES GENERALES: []

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	224,788.85	224,788.85		
VALOR DE REALIZACIÓN	SI	848,679.06	848,679.06		
	US\$	168,591.64	168,591.64		
	SI	636,509.30	636,509.30		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN	SI				
	US\$				
	SI				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	224,788.85	224,788.85		
VALOR DE REALIZACIÓN	SI	848,679.06	848,679.06		
	US\$	168,591.64	168,591.64		
	SI	636,509.30	636,509.30		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	73,554.82	62,118.00	9,317.70	2,119.12
	SI	277,702.54	234,623.40	35,178.51	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : [3.77545] Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoevaluación	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	67.60		-	67.60	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	176.35		-	176.35	
AREA CONSTRUIDA	m2	138.04		-	138.04	
USO		dpto		-	dpto	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

[Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas]

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] (de: 0100 a 9999) (99 Dígitos)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [20-May-2021] TIPO DE TABACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: [Departamento 301 (Tercer Piso), Estacionamiento 45(Sotano), Ingreso por Jiron Huancas Numero 225 - 217, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departam...]

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: [-12.105039] (-) Longitud: [-76.975279] (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbana]

USO DEL INMUEBLE:

Uso	%
Vivienda	100.00
Estacionamiento	100.00

 INMUEBLE CERCADO: [Si] DECLARATORIA DE FABRICA: [Tiene]

ZONIFICACIÓN: [RDS] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Densidad baja]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: []
 Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [] BIEN CULTURAL: []
 Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [1995] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: [5] N° DE BÓTANOS: [1] N° DE PISOS: [5]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Ladrillo] %: [100] ESPECIFICAR OTRO: [] %: []

CARGAS: [No] GRAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: [0]

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	190,350.00	178,350.00	12,000.00	
	SI.	718,658.91	873,351.51	45,305.40	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	142,782.50	133,782.50	9,000.00	
	SI.	538,992.68	505,013.63	33,979.05	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SI.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (ENCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	190,350.00	190,350.00		
	SI.	718,658.91	718,658.91		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	142,782.50	142,782.50		
	SI.	538,992.68	538,992.68		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (ENCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	65,948.08	55,501.70	8,325.28	2,119.12
	SI.	248,078.12	209,543.89	31,431.80	8,000.63

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : [3.77645] Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovaloración	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m ²	73.91		-	73.91	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m ²	150.37		-	150.37	
ÁREA CONSTRUIDA	m ²	135.37		-	135.37	
USO	Dpt			-	Dpt	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXX] Cód CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] [] (p: 010 801998) (p: Digital)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXX] Cód SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [23/05/2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: [Av. Manuel Oguin once con Santa Isabella, Mz. Única, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flet N° 1203, Urbanización Residencial Isabella, Distrito de Santiago de]

GEOREFERENCIA: [(-) Latitud: -12.093361 (-) Longitud: -76.973735 (*) Datos obtenidos de Google Maps]

Ocupante: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbena]

USO DEL INMUEBLE: [Vivienda] % [100.00] INMUEBLE CERCADO: [Si] DECLARATORIA DE FÁBRICA: [Tiene]

ZONIFICACIÓN: [CZ] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Comercio zonal]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [2019] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS: [23] Nº DE SÓTANOS: [7] Nº DE PISOS: [23]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Concreto] % [100] ESPECIFICAR OTRO: [] % []

CARGAS: [No] GRAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: [0]

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SI				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI				
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	146.452.00	146.452.00		
	SI	552.922.20	552.922.20		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	109.839.00	109.839.00		
	SI	414.691.66	414.691.66		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	146.452.00		146.452.00	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	552.922.20		552.922.20	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	109.839.00		109.839.00	
	SI	414.691.66		414.691.66	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	56.976.10	46.740.00	7.011.00	2.225.10
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	SI	211.334.96	176.464.53	26.469.66	8.400.75

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.77545 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

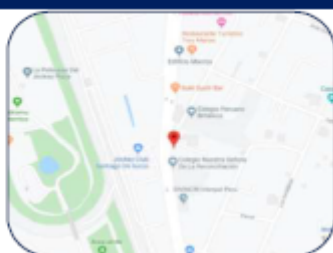
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	2199		-	2199	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	77.90		-	77.90	
AREA CONSTRUIDA	m2	77.90		-	77.90	
USO		Dplo		-	Dplo	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACION

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzalez Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] (Cv. 018 801808) (B Digital)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] CÓD SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [23-May-2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Av. Manuel Ojguin cruz con Santa Isabella, Mz. Unica, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flat N° 2002, Urbanización Residencial Isabella, Distrito de Santiago de

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: [-12.093351] (-) Longitud: [-76.973735] (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbane]

USO DEL INMUEBLE: [Uso] [Vivienda] [100.00] INMUEBLE CERCADO: [No] DECLARATORIA DE FÁBRICA: [No Tiene]

ZONIFICACIÓN: [CZ] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Comercio Zonal]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [2019] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: [23] N° DE BÓTANOS: [7] N° DE PISOS: [23]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Concreto] % [100] ESPECIFICAR OTRO: [] % []

CARGAS: [No] GRAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: [0]

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	100,222.00	100,222.00		
VALOR DE REALIZACIÓN	8L	412,362.20	412,362.20		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	81,916.50	81,916.50		
VALOR COMERCIAL	8L	309,271.65	309,271.65		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	8L				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	100,222.00	100,222.00		
VALOR DE REALIZACIÓN	8L	412,362.20	412,362.20		
	US\$	81,916.50	81,916.50		
	8L	309,271.65	309,271.65		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	37,187.40	30,402.00	4,500.30	2,225.10
	8L	140,390.18	114,781.23	17,217.18	8,400.75

NOTA: LOS VALORES COMBINADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : [8.77546] Bolos / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	2.15		-	2.18	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	58.30		-	58.30	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	58.30		-	58.30	
USO		Dpto		-	Dpto	

Informe validado por :

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

[Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas]

**HOJA RESUMEN - TASACIONES
HIPOTECA (INMUEBLE)**



PLANO DE UBICACIÓN

FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE:

PROPIETARIO:

FECHA INSPECCIÓN: TIPO DE TASACIÓN:

CÓD CLIENTE:

CÓD SOLICITUD:

FECHA EXPEDICIÓN:

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP:

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: (+) Longitud: Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: TIPO DE PREDIO:

USO DEL INMUEBLE:

Uso	%
Viviendo	100.00
Estacionamiento	100.00
Deposito	100.00

INMUEBLE CERCADO: DECLARATORIA DE FÁBRICA:

ZONIFICACIÓN: DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN:

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA:

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: BIEN CULTURAL:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ESTADO DE CONSERVACIÓN:

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: N° DE SÓTANOS: N° DE PISOS:

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: %: ESPECIFICAR OTRO:

CARGAS: GRAVAMENES: COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA:

OBSERVACIONES GENERALES: Hipoteca: Inscrita en el asiento D00002 de las P. E. N° 12645553, N° 12645140, N° 12645289 y N° 12645395, a favor del BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 365,970.00 dólares americanos. Así consta en la Escritura Pública del 21 de Octubre de 2010. Las áreas de terreno, áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el pleno levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	528,461.84	487,487.44	35,974.40	5,000.00
	SI.	1,979,300.98	1,825,835.46	134,738.62	18,727.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	369,923.29	341,241.21	25,182.08	3,500.00
	SI.	1,385,510.68	1,278,084.82	94,316.96	13,108.90
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SI.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	528,461.84	528,461.84		
	SI.	1,979,300.98	1,979,300.98		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	369,923.29	369,923.29		
	SI.	1,385,510.68	1,385,510.68		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	#_NOMBRE?	160,433.00	#_NOMBRE?	2,136.14
	SI.	#_NOMBRE?	600,886.76	#_NOMBRE?	8,000.70

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO: Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	81.15		-	81.15	Si coincide
ÁREA OCUPADA	m2	423.43		-	423.43	Si coincide
ÁREA CONSTRUIDA	m2	308.40		-	308.40	Si coincide
USO		Dpto		-	Dpto	-

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

PERITO:

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: CÓD CLIENTE:
 PROPIETARIO: CÓD SOLICITUD:
 FECHA INSPECCIÓN: TIPO DE TABACIÓN: FECHA EXPEDICIÓN:

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP:

DISTRITO: PROVINCIA: DEPARTAMENTO:

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: (-) Longitud: (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE: TIPO DE PREDIO:

USO DEL INMUEBLE: % INMUEBLE CERCADO: DECLARATORIA DE FÁBRICA:

ZONIFICACIÓN: DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN:

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA:

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: BIEN CULTURAL:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ESTADO DE CONSERVACIÓN:

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: N° DE SÓTANOS: N° DE PISOS:

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: % ESPECIFICAR OTRO: %

CARGAS: GRAVÁMENES: COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA:

OBSERVACIONES GENERALES:

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	139,308.00	139,308.00		
	S/.	521,784.18	521,784.18		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	97,515.80	97,515.80		
	S/.	365,234.93	365,234.93		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	139,308.00	139,308.00		
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	521,784.18	521,784.18		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	97,515.80	97,515.80		
	S/.	365,234.93	365,234.93		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	44,212.95	41,970.00		2,242.95
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	165,595.18	157,194.44		8,400.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

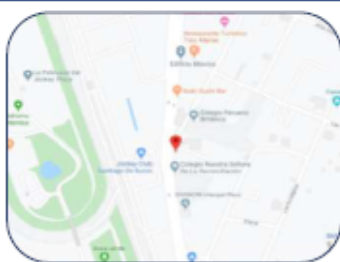
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalorio	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	3.00		-	3.00	Si coincide / % participación
ÁREA OCUPADA	m2	78.16		-	78.16	Si coincide / No aplica
ÁREA CONSTRUIDA	m2	78.16		-	78.16	Si coincide / Sin Fábrica
USO		Vivienda/Departamento/E		-	Vivienda/Departamento/E	

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

PERITO: Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA Qr: 010 861888
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (8 Digits)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP
 DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO
 GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA
 ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN
 ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
 Según OPINIÓN del suscrito
 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
 Según OPINIÓN del suscrito
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN
 DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	121,746.00	121,746.00		
	S/.	459,676.37	459,676.37		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	85,222.20	85,222.20		
	S/.	321,773.46	321,773.46		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	121,746.00	121,746.00		
	S/.	459,676.37	459,676.37		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	85,222.20	85,222.20		
	S/.	321,773.46	321,773.46		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	35,596.95	33,372.00	-	2,224.95
	S/.	#(VALOR):	126,002.66	#(VALOR):	8,400.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	2.37	-	-	2.37	Si coincide / % participación
AREA OCUPADA	m2	206.00	-	-	206.00	Si coincide / No aplica
AREA CONSTRUIDA	m2	61.80	-	-	61.80	Si coincide / Sin Fábrica
USO		Vivienda/Departamental			Vivienda/Departamental	

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

PERITO: Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE CÓD CLIENTE
 PROPIETARIO CÓD SOLICITUD
 FECHA INSPECCIÓN 15-May-2021 TIPO DE TASACIÓN Comercial FECHA EXPEDICIÓN 00-Ene-1900

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP Av. Manuel Olgún cruce con Santa Isabela, Mz. Única, Lote 16, 17 y 18, Departamento Flat N° 1703, Urbanización Residencial Isabela
 DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima
 GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.458796 (+) Longitud -77.154726 (1) Datos obtenidos de Google Maps
 OCUPANTE Desocupado TIPO DE PREDIO Urbana
 USO DEL INMUEBLE

Uso	%	INMUEBLE CERCADO	Si	DECLARATORIA DE FÁBRICA	No Tiene
Inmueble a Futuro	100.00				
Estacionamiento	100.00				

 ZONIFICACIÓN CZ DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN COMERCIO ZONAL
 AÑO DE CONSTRUCCIÓN 2019 ESTADO DE CONSERVACIÓN Muy Bueno
 DISEÑADA PARA Nº DE PISOS 23 Nº DE SÓTANOS 7 Nº DE PISOS 23
 MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Concreto % 100 ESPECIFICAR OTRO %
 CARGAS No GRAVÁMENES No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES Las áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la Minuta de compraventa, adjuntada en el aplicativo, no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	150,347.00	150,347.00		
	SI	563,109.65	563,109.65		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	105,242.90	105,242.90		
	SI	394,176.76	394,176.76		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	SI				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	SI				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	150,347.00	150,347.00		
	SI	563,109.65	563,109.65		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	105,242.90	105,242.90		
	SI	394,176.76	394,176.76		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	44,308.95	42,066.00	-	2,242.95
	SI	#/VALOR!	157,554.00	#/VALOR!	8,400.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.7454 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁRFAS

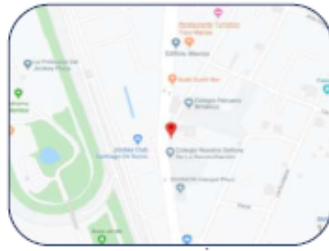
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	299		-	299	Si coincide / % participación
AREA OCUPADA	m2	206.00		-	206.00	Si coincide / No aplica
AREA CONSTRUIDA	m2	77.90		-	77.90	Si coincide / Sin Fabrica
USO		Departamento		-	Vivienda/Departamento/E	

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

PERITO: Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE
 N° GARANTÍA (p: 018) (01988)
 PROPIETARIO
 FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TASACIÓN

CÓD CLIENTE
 (89 Digits)
 CÓD SOLICITUD
 FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (7) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL

Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO %

CARGAS GRAVAMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN	S/				
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	114,289.00	114,289.00		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	431,492.41	431,492.41		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	US\$	85,716.75	85,716.75		
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	323,619.30	323,619.30		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	114,289.00		114,289.00	
(INCL. CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	431,492.41		431,492.41	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	85,716.75		85,716.75	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	323,619.30		323,619.30	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCION	US\$	38,482.30	31,528.00	4,729.20	2,225.10
(INCL. CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	145,288.00	119,032.39	17,854.86	8,400.75

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA MERCADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovaloración	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m ²	2.16		-	2.16	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m ²	56.30		-	56.30	
ÁREA CONSTRUIDA	m ²	56.30		-	56.30	
USO		Dpto		-	Dpto	

Informe validado por :

ENCARGADO DE LA VALUACION

ANEXO N° 7 TASACIONES NUEVAS DE LOCALES COMERCIALES

HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN TASACIÓN COMERCIAL



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEORREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE BÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	854,908.20	698,100.00	156,808.20
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.	3,227,663.16	2,835,841.85	392,021.52
	US\$	841,181.15	823,275.00	117,806.15
	SI.	2,420,747.37	1,976,731.23	444,016.14
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.			
	US\$			
	SI.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	854,908.20	854,908.20	
VALOR DE REALIZACIÓN	SI.	3,227,663.16	3,227,663.16	
	US\$	841,181.15	841,181.15	
	SI.	2,420,747.37	2,420,747.37	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	194,513.62	194,394.50	2,119.12
	SI.	741,927.35	733,928.72	8,000.63

NOTA: LOS VALORES OBTENIDOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalorio	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m ²	390.00		390.00	
ÁREA OCUPADA	m ²	454.81		454.81	
ÁREA CONSTRUIDA	m ²	454.81		454.81	NINGUNA
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN

FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE		DATOS DEL INMUEBLE							
CLIENTE	<input type="text"/>	CÓD CLIENTE	<input type="text"/>						
N° GARANTÍA	<input type="text"/> Dig: 010 861960	09 Dígito	<input type="text"/>						
PROPIETARIO	<input type="text"/>	CÓD SOLICITUD	<input type="text"/> 0						
FECHA INSPECCIÓN	<input type="text"/> 20-Mar-2021	TIPO DE TASACIÓN	<input type="text"/> Comercial						
		FECHA EXPEDICIÓN	<input type="text"/>						
DATOS DEL INMUEBLE									
DIRECCIÓN RRPP	<input type="text"/> Jr. Cruz del Sur N° 140 y N° 154, Oficina N° 1404 y Estacionamiento N° 264 - Sotano 5, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.								
GEOREFERENCIA	<input type="text"/> (-) Latitud -12.458796	<input type="text"/> (-) Longitud -77.154726	<input type="text"/> Datos obtenidos de Google Maps						
Ocupante	<input type="text"/> Se desconoce	TIPO DE PREDIO	<input type="text"/> Urbana						
USO DEL INMUEBLE	<table border="1"> <tr><td>Uso</td><td>%</td></tr> <tr><td>Oficina</td><td>100.00</td></tr> <tr><td>Estacionamiento</td><td>100.00</td></tr> </table>	Uso	%	Oficina	100.00	Estacionamiento	100.00	INMUEBLE CERCADO	<input type="text"/> Si
Uso	%								
Oficina	100.00								
Estacionamiento	100.00								
		DECLARATORIA DE FÁBRICA	<input type="text"/> No Tiene						
ZONIFICACIÓN	<input type="text"/> CZ	DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN	<input type="text"/> Comercio Zonal						
ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA	<input type="text"/> No								
Según OPINIÓN del suscrito									
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL	<input type="text"/> No								
Según OPINIÓN del suscrito									
BIEN CULTURAL	<input type="text"/> No								
Según OPINIÓN del suscrito									
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	<input type="text"/> 2019	ESTADO DE CONSERVACIÓN	<input type="text"/> Bueno - Regular						
DISEÑADA PARA N° DE PISOS	<input type="text"/> 18	N° DE SÓTANOS	<input type="text"/> 7						
		N° DE PISOS	<input type="text"/> 18						
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	<input type="text"/> Concreto	%	<input type="text"/> 100						
ESPECIFICAR OTRO	<input type="text"/>								
CARGAS	<input type="text"/> No	GRAVÁMENES	<input type="text"/> No						
COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA	<input type="text"/>								
OBSERVACIONES GENERALES	<input type="text"/>								

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$	131,049.40	121,049.40	10,000.00	
	S/.	494,770.46	457,015.96	37,754.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	98,287.05	90,787.05	7,500.00	
	S/.	371,077.84	342,761.97	28,315.88	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL	US\$				
	S/.				
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$				
	S/.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCION DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	131,049.40	131,049.40		
	S/.	494,770.46	494,770.46		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	98,287.05	98,287.05		
	S/.	371,077.84	371,077.84		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	43,066.90	35,532.00	5,329.80	2,225.10
	S/.	162,672.43	134,149.29	20,122.39	8,400.75

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.77545 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliuo	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	3.03		-	3.03	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	65.80		-	65.80	
AREA CONSTRUIDA	m2	65.80		-	65.80	
USO		Oficina		-	Oficina	

Informe validado por :

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE

N° GARANTÍA @ec: 0190 001998

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN TIPO DE TABACIÓN

CÓD CLIENTE

(9 Digits)

CÓD SOLICITUD

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE
 Uso %
 % INMUEBLE CERCADO DECLARATORIA DE FÁBRICA

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
Según OPINIÓN del suscrito

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL BIEN CULTURAL
Según OPINIÓN del suscrito

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN

DISEÑADA PARA N° DE PISOS N° DE SÓTANOS N° DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN % ESPECIFICAR OTRO

CARGAS GRAVÁMENES COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA

OBSERVACIONES GENERALES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	
VALOR COMERCIAL	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR TOTAL DEL PREDIO	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	
VALOR DE REALIZACIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	

MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$	273,949.94	228,125.00	28,845.92	19,179.02
Si.	1,057,448.77	872,842.50	110,573.25	74,031.02
US\$	205,482.46	169,593.75	21,484.44	14,384.27
Si.	793,085.08	654,831.88	82,929.94	55,523.26
MONEDA	VALOR TOTAL	OFICINA	ESTACIONAMIENTO	DEPÓSITO
US\$				
Si.				
US\$				
Si.				
MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
US\$	273,949.94	273,949.94		
Si.	1,057,448.77	1,057,448.77		
US\$	205,482.46	205,482.46		
Si.	793,085.08	793,085.08		
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
US\$	99,710.61	84,812.40	12,721.86	2,176.35
Si.	384,882.95	327,375.88	49,106.38	8,400.71

NOTA: LOS VALORES COMERCIALIZADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autovalor	Diferencia	Según Inspección Visual	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	157.06		-	157.06	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	157.06		-	157.06	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	157.06		-	157.06	
USO		Oficina		-	Oficina	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Vivienda	100.00

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVAMENOS NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	2,525,913.27	2,217,600.00	308,313.27
	S/.	9,750,025.22	8,559,936.00	1,190,089.22
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,894,434.95	1,663,200.00	231,234.95
	S/.	7,312,518.92	6,419,952.00	892,566.92
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACIÓN	
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	2,525,913.27	2,525,913.27	
	S/.	9,750,025.22	9,750,025.22	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,894,434.95	1,894,434.95	
	S/.	7,312,518.92	7,312,518.92	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	430,143.13	428,070.40	2,072.73
	S/.	1,660,352.48	1,652,351.74	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	576.00		576.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	807.68		807.68	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	807.68		807.68	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACIADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE:

PROPIETARIO:

FECHA INSPECCIÓN:

FECHA EXPEDICIÓN:

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP:

DISTRITO: PROVINCIA: DEPARTAMENTO:

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: (-) Longitud: Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: TIPO DE PREDIO:

USO DEL INMUEBLE: %

ZONIFICACIÓN: DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ESTADO DE CONSERVACIÓN: DECLARATORIA DE FÁBRICA:

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS: Nº DE SÓTANOS: Nº DE PISOS:

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: %

CARGAS: GRAVAMENES: NOTAS DE LA CARGA:

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,497,630.58	1,364,400.00	133,230.58
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	5,780,854.04	5,266,564.00	514,270.04
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,497,630.58	1,497,630.58	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	5,780,854.04	5,780,854.04	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	156,872.73	154,800.00	2,072.73
	S/	605,528.74	597,528.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoevaluó	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	360.00		360.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	360.00		360.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	360.00		360.00	
USO DEL INMUEBLE		Local Comercial		Local Comercial	

Informe realizado por :

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
 N° GARANTÍA: [] Q: 018 801980
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
 FECHA INSPECCIÓN: 01-Jun-2021 TIPO DE TASACIÓN: Comercial
 CÓD CLIENTE: []
 (8 Digits)
 CÓD SOLICITUD: 0
 FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Local en Av. Primavera N° 1598, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: -12.109636 (-) Longitud: -76.971522 (r) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE: Se desconoce TIPO DE PREDIO: Urbana

USO DEL INMUEBLE: Uso: Local Comercial %: 100.00 INMUEBLE CERCADO: Si DECLARATORIA DE FÁBRICA: Tiene

ZONIFICACIÓN: CZ DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: Comercio Zonal

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: No

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: No BIEN CULTURAL: No

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1996 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno - Regular

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS: 2 Nº DE SÓTANOS: 0 Nº DE PISOS: 2

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: Ladrillo %: 100 ESPECIFICAR OTRO: []

CARGAS: No GRAVÁMENES: No COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: []

RESULTADOS DE VALORIZACION

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	LOCAL	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL		US\$	130,400.00	130,400.00		
VALOR DE REALIZACIÓN		SI	503,344.00	503,344.00		
		US\$	97,800.00	97,800.00		
		SI	377,508.00	377,508.00		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	LOCAL	ESTACIONAMIENTO	DEPOSITO
VALOR COMERCIAL		US\$				
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$				
		SI				
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONTRIBUCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	130,400.00	130,400.00		
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	503,344.00	503,344.00		
		US\$	97,800.00	97,800.00		
		SI	377,508.00	377,508.00		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCION (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	20,932.73	16,400.00	2,460.00	2,072.73
		SI	80,800.34	63,304.00	9,495.60	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACION, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.86 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

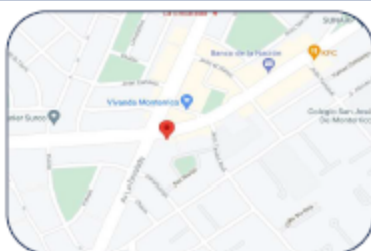
	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaliu	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
AREA TERRENO	m2	18.00		-	18.00	NINGUNA
AREA OCUPADA	m2	40.00		-	40.00	
AREA CONSTRUIDA	m2	40.00		-	40.00	
USO		Local		-	Local	

Informe validado por:

ENCARGADO DE LA VALUACION

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gorzales Rojas

HOJA RESUMEN - TASACIONES



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL CLIENTE

CLIENTE: [XXXXXXXXXXXX] CÓD CLIENTE: []
 N° GARANTÍA: [] EJE: 0100 00110000 (9 dígitos)
 PROPIETARIO: [XXXXXXXXXXXX] CÓD SOLICITUD: [0]
 FECHA INSPECCIÓN: [01-Jun-2021] TIPO DE TASACIÓN: [Comercial] FECHA EXPEDICIÓN: []

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP: Local en Av. Primavera N° 1520, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima

GEOREFERENCIA: (-) Latitud: [-12.102064] (-) Longitud: [-76.972399] (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante: [Se desconoce] TIPO DE PREDIO: [Urbana]

USO DEL INMUEBLE: [Comercio] % [100.00] INMUEBLE CERCADO: [Si] DECLARATORIA DE FÁBRICA: [No Tiene]

ZONIFICACIÓN: [CZ] DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN: [Comercio Zonal]

ÁREA DE TRATAMIENTO CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA: [No]

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: [No] BIEN CULTURAL: [No]

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: [2006] ESTADO DE CONSERVACIÓN: [Bueno - Regular]

DISEÑADA PARA N° DE PISOS: [1] N° DE SÓTANOS: [0] N° DE PISOS: [1]

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: [Ladrillo] % [100] ESPECIFICAR OTRO: [] % []

CARGAS: [No] GRAVÁMENES: [No] COMENTARIOS / ADVERTENCIAS SOBRE LA CARGA: []

OBSERVACIONES GENERALES: []

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	LOCAL		
VALOR COMERCIAL		US\$	140,400.00	140,400.00		
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	541,944.00	541,944.00		
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		US\$	105,300.00	105,300.00		
VALOR COMERCIAL		SI.	406,458.00	406,458.00		
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$				
		SI.				
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	140,400.00	140,400.00		
VALOR DE REALIZACIÓN		SI.	541,944.00	541,944.00		
		US\$	105,300.00	105,300.00		
		SI.	406,458.00	406,458.00		
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		US\$	23,290.23	18,450.00	2,767.50	2,072.73
		SI.	89,900.29	71,217.00	10,682.55	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : [3.86] Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoevaluación	Diferencia	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	45.00		-	45.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	45.00		-	45.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	45.00		-	45.00	
USO		LOCAL		-	LOCAL	

Informe validado por :

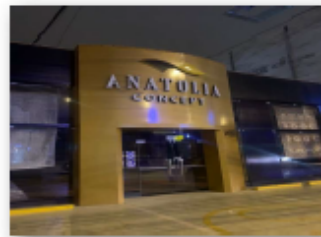
ENCARGADO DE LA VALUACIÓN

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (r) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,364,070.58	1,176,000.00	188,070.58
	S/.	5,265,312.44	4,539,360.00	725,952.44
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,023,052.94	882,000.00	141,052.94
	S/.	3,948,964.33	3,404,520.00	544,444.33
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACIÓN	
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	1,364,070.58	1,364,070.58	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	5,265,312.44	5,265,312.44	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,023,052.94	1,023,052.94	
	S/.	3,948,964.33	3,948,964.33	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	213,272.73	211,200.00	2,072.73
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	823,232.74	815,232.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloú	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	300.00		300.00	
ÁREA OCUPADA	m2	440.00		440.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	440.00		440.00	NINGUNA
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES,
ADVERTENCIAS Y
CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$	2,645,678.58	2,025,000.00	620,678.58
		S/	10,212,319.32	7,816,500.00	2,395,819.32
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	1,984,258.94	1,518,750.00	465,508.94
		S/	7,659,239.49	5,862,375.00	1,796,864.49
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL		US\$			
		S/			
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$			
		S/			
VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL		US\$	2,645,678.58	2,645,678.58	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)		S/	10,212,319.32	10,212,319.32	
VALOR DE REALIZACIÓN		US\$	1,984,258.94	1,984,258.94	
		S/	7,659,239.49	7,659,239.49	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		US\$	723,672.73	721,600.00	2,072.73
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)		S/	2,793,376.74	2,785,376.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autoavaloú	Segun Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	540.00		540.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	1,760.00		1,760.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	1,760.00		1,760.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN

TAFI/USA OCL/INMU/CLC

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE Uso %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	2,214,442.58	2,089,540.00	124,902.58
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	8,547,748.36	8,065,624.40	482,123.96
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	1,660,831.94	1,567,155.00	93,676.94
VALOR COMERCIAL	S/	6,410,811.27	6,049,218.30	361,592.97
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	2,214,442.58	2,214,442.58	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	8,547,748.36	8,547,748.36	
	US\$	1,660,831.94	1,660,831.94	
	S/	6,410,811.27	6,410,811.27	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	158,072.73	156,000.00	2,072.73
	S/	610,160.74	602,160.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autoavaliú	Segun Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	547.00		547.00	
ÁREA OCUPADA	m2	325.00		325.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	325.00		325.00	NINGUNA
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACION COMERCIAL**



PLANO DE UBICACION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

OCUPANTE TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

Uso	%
Comercio	100.00

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	2,121,590.58	1,870,160.00	251,430.58
	S/.	8,189,339.64	7,218,817.60	970,522.04
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,591,192.94	1,402,820.00	188,372.94
	S/.	6,142,004.73	5,414,113.20	727,891.53
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE EDIFICACIÓN	
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL	US\$	2,121,590.58	2,121,590.58	
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	8,189,339.64	8,189,339.64	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	1,591,192.94	1,591,192.94	
	S/.	6,142,004.73	6,142,004.73	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	287,672.73	285,600.00	2,072.73
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	1,110,416.74	1,102,416.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalió	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	482.00		482.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	680.00		680.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	680.00		680.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACION

FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	470,598.58	334,950.00	135,648.58
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	1,816,510.52	1,292,907.00	523,603.52
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	470,598.58	470,598.58	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	1,816,510.52	1,816,510.52	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	352,948.94	352,948.94	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/.	1,362,382.89	1,362,382.89	
	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
	US\$	180,422.73	178,350.00	2,072.73
	S/.	696,431.74	688,431.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	165.00		165.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	435.00		435.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	435.00		435.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO ULTIMA VISION



FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROPIETARIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FECHA INSPECCIÓN 00-Ene-1900

FECHA EXPEDICIÓN 00-Ene-1900

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP Calle Santa Elena del Norte N° 1899

DISTRITO Santiago de Surco PROVINCIA Lima DEPARTAMENTO Lima

GEOREFERENCIA (-) Latitud -12.106975 (-) Longitud -76.968772 (r) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante Se desconoce TIPO DE PREDIO Urbana

USO DEL INMUEBLE
 Uso Comercio % 100.00
 ZONIFICACIÓN RDM DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN Residencial de Densidad Media

AÑO DE CONSTRUCCIÓN 2011 ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno - Regular DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS 2 Nº DE SÓTANOS 0 Nº DE PISOS 2

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Ladrillo % 100

CARGAS No GRAVÁMENES No NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	1,277,299.38	1,125,400.00	150,899.38
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	4,930,375.61	4,347,904.00	582,471.61
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	967,974.54	844,800.00	113,174.54
VALOR COMERCIAL	S/	3,697,781.71	3,260,928.00	436,853.71
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	1,277,299.38	1,277,299.38	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	4,930,375.61	4,930,375.61	
	US\$	967,974.54	967,974.54	
	S/	3,697,781.71	3,697,781.71	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	173,432.73	171,360.00	2,072.73
	S/	669,450.34	661,449.60	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.86 Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavaloúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	320.00		320.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	408.00		408.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	408.00		408.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por :

Esteban Mendoza Padilla / Gustavo Gonzales Rojas

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACIÓN
TASACIÓN COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACIADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CLIENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (+) Longitud (*) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVÁMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	2,798,704.75	2,763,800.00	35,104.75
	S/.	10,803,000.34	10,667,496.00	135,504.34
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	2,099,028.56	2,072,700.00	26,328.56
	S/.	8,102,250.25	8,000,622.00	101,628.25
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL		VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$			
	S/.			
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$			
	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	2,798,704.75	2,798,704.75	
	S/.	10,803,000.34	10,803,000.34	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	2,099,028.56	2,099,028.56	
	S/.	8,102,250.25	8,102,250.25	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	41,850.51		41,850.51
	S/.	161,542.97		161,542.97

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALUAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Según Registros Públicos	Según Autoavalúo	Según Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	840.00		840.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	0.00		0.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	0.00		0.00	
USO DEL INMUEBLE		Cochera		Cochera	

Informe realizado por:

**HOJA DE RESUMEN DE LA TASACION
TASACION COMERCIAL**



PLANO DE UBICACIÓN



FACIADA DEL INMUEBLE

DATOS:

CUENTE

PROPIETARIO

FECHA INSPECCIÓN

FECHA EXPEDICIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN RRPP

DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

GEOREFERENCIA (-) Latitud (-) Longitud (7) Datos obtenidos de Google Maps

Ocupante TIPO DE PREDIO

USO DEL INMUEBLE %

ZONIFICACIÓN DESCRIPCIÓN ZONIFICACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN DECLARATORIA DE FÁBRICA

DISEÑADA PARA Nº DE PISOS Nº DE SÓTANOS Nº DE PISOS

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN %

CARGAS GRAVAMENES NOTAS DE LA CARGA

OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONES

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	VALOR DE TERRENO	VALOR DE EDIFICACIÓN
VALOR COMERCIAL	US\$	2,011,382.58	1,870,160.00	141,222.58
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	7,763,936.76	7,218,817.60	545,119.16
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	1,508,536.94	1,402,820.00	105,716.94
VALOR COMERCIAL	S/.	5,822,952.57	5,414,113.20	408,839.37
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.			
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	2,011,382.58	2,011,382.58	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/.	7,763,936.76	7,763,936.76	
	US\$	1,508,536.94	1,508,536.94	
	S/.	5,822,952.57	5,822,952.57	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	VSN EDIFICACIÓN	VSN OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	170,072.73	168,000.00	2,072.73
	S/.	656,480.74	648,480.00	8,000.74

NOTA: LOS VALORES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE TASACIÓN, CONSIDERAN LOS VALORES DE MERCADO Y CORRESPONDEN A TODOS LOS BIENES QUE EL BANCO HA INDICADO VALIAR.

TIPO DE CAMBIO APLICADO : Soles / Dólar

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

	Unidad de Medida	Segun Registros Públicos	Segun Autoavaliu	Segun Inspección Ocular	Observaciones
ÁREA TERRENO	m2	482.00		482.00	NINGUNA
ÁREA OCUPADA	m2	400.00		400.00	
ÁREA CONSTRUIDA	m2	400.00		400.00	
USO DEL INMUEBLE		Vivienda		Vivienda	

Informe realizado por:

ANEXO N° 8 MATRIZ DE CONSISTENCIA



ELABORADO POR :

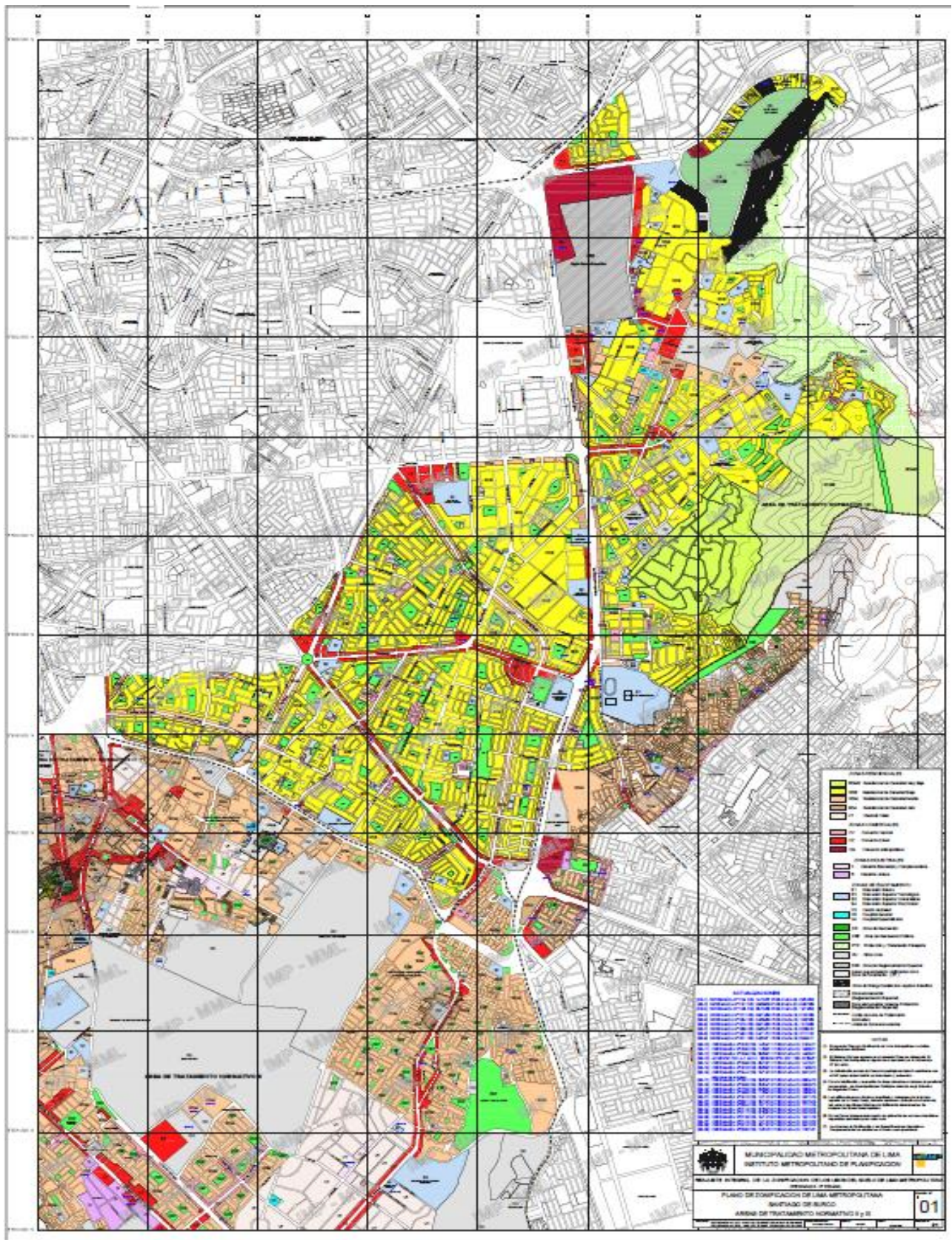
Mendoza Padilla Esteban
Gonzales Rojas Gustavo

MATRIZ DE CONSISTENCIA

EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA COVID 19 EN VALORES DE CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES , MEDIANTE EL USO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES 2017, EN LA URBANIZACIÓN EL DERBY EN EL DISTRITO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGIA	
Problema general:	Objetivo General:	Hipótesis General	Variable Independiente		DISEÑO	
¿Cuál es el impacto de la Covid-19 en los valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales mediante el uso del Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?	Determinar el impacto del Covid - 19 en los valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.	La aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones posibilitó conocer el impacto negativo de la covid-19 en valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales sufrieron media	COVID-19	Valor de terreno	Tipo aplicada: El fin es hallar el impacto que tuvo la covid -19 en el sector inmobiliario dirigido a 3 tipos de inmuebles. Nivel Descriptivo: Busca describir el impacto de una pandemia en los valores comerciales de 3 tipos de inmuebles. Diseño no experimental: No existe manipulación de variables deliberadamente. Enfoque mixto: Por la razón de que se usaron métodos tanto numéricos como cualitativo.	
Problemas Específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos		Variable dependiente		MUESTRA Y POBLACIÓN
¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de casas habitación aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?	Evaluar el impacto del Covid - 19 en los valores comerciales de casas habitación a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.	Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de casas habitación en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 2% comparado al valor pre pandemia.		Valor de reposición	Valor de mercado	Se realizó el conteo de manzanas, haciendo un total de 60 manzanas en toda esta zona, debido a la gran extensión de manzanas la cual dentro de estas existe gran cantidad de inmuebles se realizó un muestreo estadístico donde se arrojó un valor de 17 manzanas, las cuales por cada manzana se tomará un tipo de bien, casa habitación, departamentos y local comercial. Siendo así un total de 51 tasaciones las que se deben de realizar.
¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de departamentos aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?	Evaluar el impacto del Covid - 19 en los valores comerciales de departamentos a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.	Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de departamentos en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor en un 5% comparado al valor pre pandemia.		Valores de casa habitación, departamento y locales comerciales.	Castigos a los valores de inmuebles (homologación de inmuebles)	INSTRUMENTOS
¿Cuál es el impacto del Covid-19 en los valores comerciales de locales comerciales aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco?	Evaluar el impacto del Covid - 19 en los valores de locales comerciales a través de la aplicación del reglamento Nacional de Tasaciones en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco.	Mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones los valores comerciales de locales comerciales en la urbanización El Derby en el Distrito de Surco redujeron su valor entre 2 y 5% comparado al valor pre pandemia.		Depreciación de inmuebles	PROCEDIMIENTO	
					Como primer paso se harán encuestas a expertos en la materia, a arquitectos e ingenieros tasadores, conociendo así la situación problemática que atraviesa el mercado inmobiliario. Posteriormente a ello se realizará una búsqueda de tasaciones anteriores por cada tipo de inmueble en la urbanización materia de estudio, una vez estudiadas todas las tasaciones anteriores, estas serán nuevamente tasadas, a valores del mercado actual. Una vez realizadas estas tasaciones se realizarán sus comparaciones respectivas a valores anteriores, hallando así el impacto por cada inmueble. Como último paso se realizará un promedio de las variaciones para así lograr hallar el porcentaje de variación de los valores.	

ANEXO N° 9 ZONIFICACIÓN DE SANTIAGO DE SURCO



FUENTES DE INFORMACIÓN

Alia Tasaciones (2017) Tasación hipotecaria. Recuperado de <https://www.aliatasaciones.com/blog/7-claves-para-entender-que-es-una-tasacion-hipotecaria/>

Arroyo (2018) Casa Habitación. Recuperado de <https://es.scribd.com/presentation/375565661/Casa-Habitacion>

Cambio Seguro (2015) Definición de la Superintendencia de Banca y Seguros. Recuperado de <https://cambioseguro.com/articulos/que-es-la-sbs-y-por-que-es-tan-importante>

Capeco (2016) Reglamento Nacional de Tasaciones. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-nacional-de-tasaciones-resolucion-ministerial-no-172-2016-vivienda-1407416-1/>

Deloitte (2020) Impacto de la Covid 19 en el mercado inmobiliario. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/consumer-business/articles/impacto-covid19-en-el-mercado-inmobiliario.html>

Fecoval (2015) Rangos, fórmulas y factores de ajuste al momento de ejecutar homologación. Recuperado de <https://fecoval.org/wp-content/uploads/2016/09/ocho-morelos.pdf>

Fiestas, R & Medina, M & Nuñez J & Rodríguez J & Sánchez, D. (2015) Viviendas verticales. Recuperado de <https://es.slideshare.net/868715045/vivienda-vertical>

Flores, A (2016) La Aplicación de método estadísticos en la valoración masiva de inmuebles: Una propuesta de regulación en el marco normativo del

banco de España. Recuperado de http://oa.upm.es/39929/1/ANA_ISABEL_FLORES_GUILLEN.pdf

Gestión (Julio, 2 de 2020) Crisis Económica en el Perú. Recuperado de <https://gestion.pe/blog/bullabear-by-ruartes-reports/2020/07/crisis-en-la-economia-peruana-impactara-negativamente-en-la-bvl-y-tipo-de-cambio.html/>

History Chanel (2020): Grandes Pandemias De La Historia. Recuperado de https://historia.nationalgeographic.com.es/a/grandes-pandemias-historia_15178/4

IBR (2021) La zonificación y clasificación del suelo. Recuperado de <https://bienesraicess.com/blogs/la-zonificacion-y-clasificacion-de-uso-del-suelo-2/>

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2020) Resolución Ministerial N° 270-2020 Vivienda. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/1305505-270-2020-vivienda>

Olaechea, L (2019) Análisis comparativo de Los Aspectos Influyentes en la tasación de inmuebles. (Trabajo de suficiencia profesional, Universidad de Piura). Repositorio de la Universidad de Piura https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4086/TSP_ICI_014.pdf?sequence=1&isAllowed=y

One park (2021) Estacionamientos. Recuperado de <https://www.onepark.co/es/wiki/120-todo-sobre-parkings/121-definicion-de-un-estacionamiento>

- Portal ABC (2020) Las catastróficas consecuencias económicas que dejó la Gripe española de 1918. Recuperado de https://www.abc.es/historia/abci-catastroficas-consecuencias-economicas-dejo-gripe-espanola-1918-202003120151_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F
- Realia (2019) ¿Qué es el mercado inmobiliario? Recuperado de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>
- Statista (2020) ¿Cuántos empleos se perderán por COVID -19?-Recuperado de <https://es.statista.com/grafico/21245/desempleados-por-la-crisis-del-covid-19/>
- Tasiberica (2015) Tasación de seguros. Recuperado de <https://tasiberica.com/tasaciones-cobertura-de-seguros/>
- Tinsa (2017) Definición de terreno. Recuperado de <https://www.tinsa.es/glosario-inmobiliario/terreno/>
- Tinsa (2017) Definición de valor Catastral. Recuperado de <https://www.tinsa.es/glosario-inmobiliario/valor-catastral/>
- Tinsa (2017) Definición de valor de mercado. Recuperado de <https://www.tinsa.es/glosario-inmobiliario/valor-de-mercado/>
- Tinsa (2017) Definición de valor máximo legal. Recuperado de <https://www.tinsa.es/glosario-inmobiliario/valor-maximo-legal/#:~:text=El%20valor%20m%C3%A1ximo%20legal%20es,espec%C3%ADfica%20que%20le%20sea%20aplicable.>