

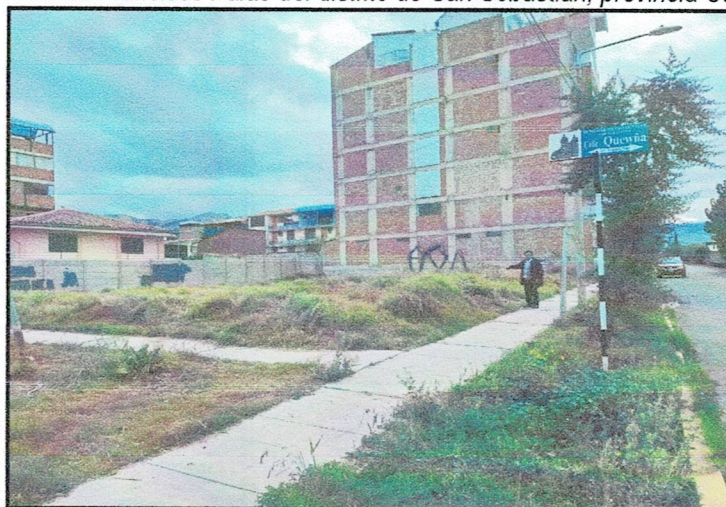
**HOJA RESUMEN
VALUACION DE INMUEBLE N° 062 - 2024**

REFERENCIA : Tasación Comercial de: Inmueble: Urbano

PROPIETARIO: CLORINDA NUÑEZ DEL PRADO TAMAYO

SOLICITANTE: CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS CUSCO

UBICACIÓN .- Fraccion B del lote acumulado 15, 16, 17 y 18 de la manzana "A" de la Asociacion Pro-Vivienda Francisco Palao del distrito de San Sebastian, provincia Cusco del departamento del



VALORES

	SOLES	DOLARES
1.- VALOR DEL TERRENO (VT) :	S/. 1,104,755.00	\$ 290,725.00
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VCI) :	S/. 1,104,755.00	\$ 290,725.00

SON: UN MILLON CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 00/100 NUEVOS SOLES

AL CAMBIO DE S/. 3.80 / DÓLAR SE TIENE:

SON: DOSCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO CON 00/100 DOLARES AMERICANOS

VALOR NETO DE REALIZACION CONSTITUYE GARANTIA HIPOTECARIA
80% DEL VC.

S/. 883,804.00 \$ 232,580.00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO CON 00/100 NUEVOS SOLES

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS

TIPO DE GARANTIA: PREFERIDA

PERITO RESPONSABLE: Ing. Civil ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
CIP.27487 - REPEV 783-2006-HABILITACION VIGENTE

OBSERVACIONES: NINGUNA

FECHA: Cusco, 21 de Junio de 2024

ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
INGENIERO CIVIL
Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

INFORME DE VALUACION
Inmueble Urbano No.- 064-2024

A) DATOS GENERALES

1.00 INSTRUCCIONES RECIBIDAS

OBJETO DE LA VALUACION: *Determinar el valor comercial y el de realización del inmueble Urbano de acuerdo a la Rs. SBS Nro. 11356-2010*

PROPIETARIA: CLORINDA NUÑEZ DEL PRADO TAMAYO

SOLICITANTE: CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS CUSCO

2.00 UBICACIÓN .- *Fraccion B del lote acumulado 15, 16, 17 y 18 de la manzana "A" de la Asociacion Pro-Vivienda Francisco Palao del distrito de San Sebastian, provincia Cusco del departamento del Cusco*

3.00 DESCRIPCION DETALLADA

3.01 ZONIFICACION: URBANA **USO:** VIVIENDA

3.02 LINDEROS:

Por el Frente :	Con la calle Chachacomayoc, en linea recta en una longitud de:	9.06	ml
Por el Lado Derecho entrando:	Con la fraccion A, en linea recta en una longitud de	24.91	ml
Por el Lado Izquierdo entrando:	Con la fraccion C, en linea recta en una longitud de	24.92	ml
Por el Fondo:	Con la fraccion D, en linea recta en una longitud de	9.62	ml
	Perimetro	68.51	ml

3.03 AREA DEL TERRENO.-

El área del terreno es de : 232.58 m²

3.04 DESCRIPCION DEL INMUEBLE .-


Consiste en un terreno de forma irregular de topografía plana, destinado para vivienda; ubicado en Fraccion B del lote acumulado 15, 16, 17 y 18 de la manzana "A" de la Asociacion Pro-Vivienda Francisco Palao del distrito de San Sebastian, provincia Cusco del departamento del Cusco, tiene servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica, cuenta con vías pavimentadas, su estructuración es urbana, se encuentra con calle Chachacomayoc colindante con el Aeropuerto Velasco Astete.

3.05 SERVIDUMBRE:

No presenta servidumbre.

4.00 ALCANCES Y LIMITACIONES DEL TRABAJO EFECTUADO.

La valuación es para determinar el valor comercial del predio


ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
INGENIERO CIVIL
Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

5.00 FECHA DE ASIGNACION DEL VALOR.

Cusco, 21 de Junio de 2024

B).- VERIFICACIONES EFECTUADAS.-

6.00 PÓLIZA DE SEGUROS

Se desconoce

7.00 INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN

La inspeccion fue Realizada con fecha de: 21 de Junio de 2024

8.00 GRAVÁMENES.-

No cuenta con gravámenes

9.00 DATOS LEGALES.-

La inscripcion en la SUNARP-sede Cusco, se encuentra en la P.E. N° 11127100

C).- METODOLOGIA APLICADA

10.00 CÓDIGO DE SUMINISTROS.-

Energía eléctrica s/i agua s/i.

11.00 BASES PARA SU DESARROLLO


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

12.00 METODOLOGÍA UTILIZADA.-

El trabajo se realiza en concordancia con lo establecido por las normas vigentes de la SBS y el Reglamento General de Tasaciones del Perú

13.00 INVESTIGACIONES DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA.

Se considero una investigación en el entorno del inmueble durante la inspección, revisión de avisos económicos y la base de datos del perito.


ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
INGENIERO CIVIL
Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

13.01 CALCULO DE VALORES DE TERRENO x m²

Investigaciones comerciales de Referencia							
Ubicacion/Descripcion	Contacto/Tif.	Distancia	Zonif.	A. Terreno	A. Const.	Precio (US\$)	US\$/m ²
1. Urb. Las Joyas - San Sebastian	CORI-TREC	500.00 m.	RDM	428.00	0.00 m ²	470,800.00	\$1,100.00
2. Urb. Los Rosales, calle Las Palmeras, frente al conj. Habitaciones! Hilario Mendivil	CORI-TREC TEL. 5198469	150	RDM	250.00	0.00 m ²	428,000.00	\$1,713.60
3. UVIMA 3 Via de Evitamiento-San Sebastian.	CORI-TREC	600	RDM	126.00	0.00 m ²	119,700.00	\$950.00
4. A.P.V. Francisco Palao - distrito de San Sebastian	988191993	0	RDM	232.58	0.00 m ²	290,725.00	\$1,250.00

Homologacion de referencia								
Prec. Unit. (Us\$/m ²)	FACTORES DE HOMOLOGACION						FACTOR RESULTANTE	HOMOLOGADO (US\$/m ²)
	UBICACION	ENTORNO	SUPERFICIE	SERVICIOS	HABILITACION	F.N.		
1100.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.02	1.01	1.05	1155.00
1713.60	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	1542.24
950.00	1.02	1.03	1.02	1.02	1.02	1.02	1.14	1083.00
1250.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1250.00
Valor Unitario promedio (US\$/m²):								1257.56
Valor Unitario promedio con Redondeo (US\$/m²):								1250.00

Valor comercial de terreno investigado (Estimado): US \$ 1,250.00 /m²

14.00 ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS INTENSIVO USO POSIBLE DEL BIEN

Dada su ubicación, dimensiones y características constructivas el inmueble se puede utilizar como Vivienda


15.00 FACTIBILIDAD DE REALIZACION Y CLASE DE GARANTIA

La factibilidad de realización se realiza según la siguiente ponderación:

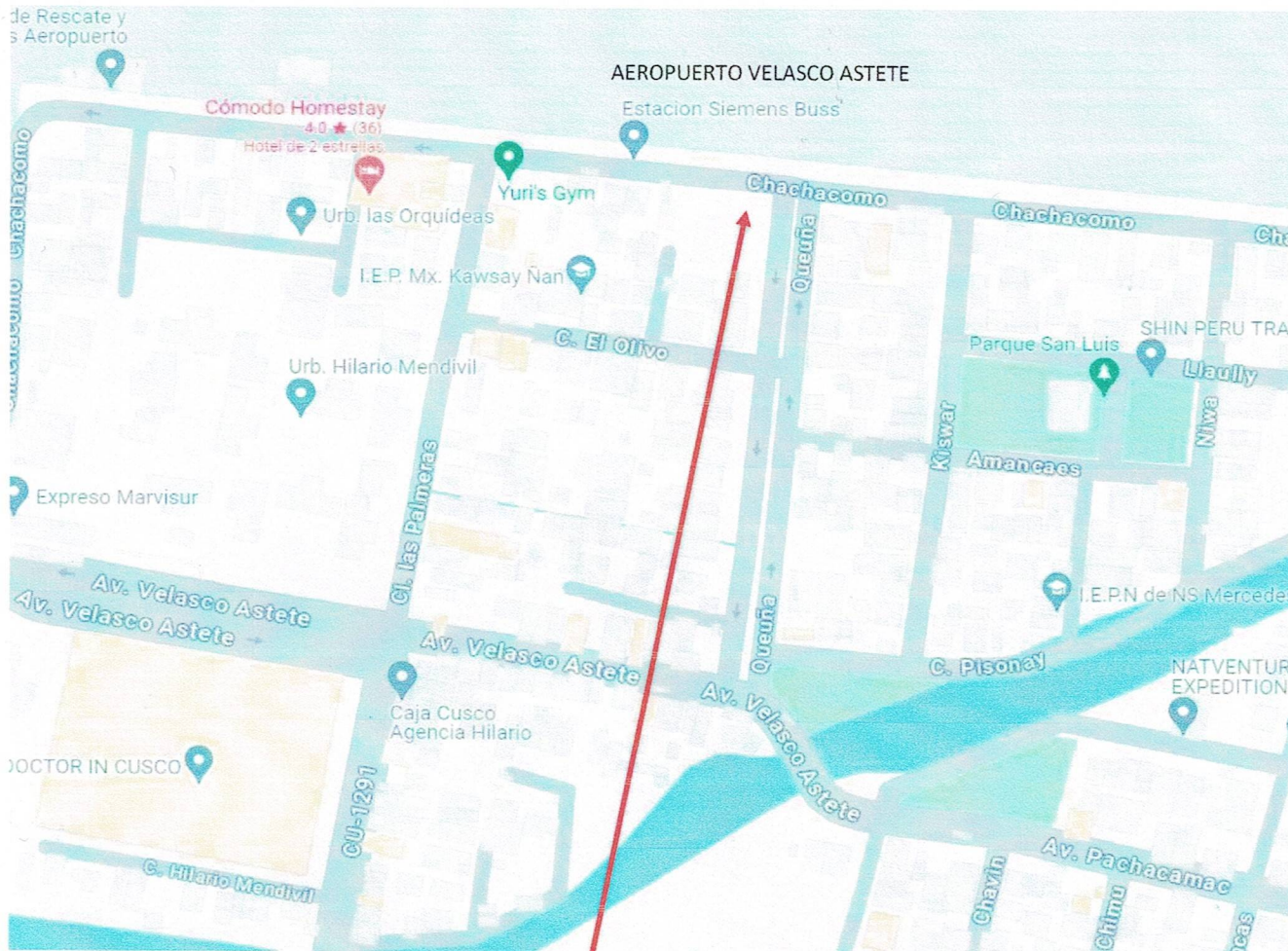
Criterio	Ponderación
1.- Características del predio	4
2.- Áreas del terreno	4
3.- Ubicación del predio	4
4.- Servicios del predio	4
Total puntaje	16
Porcentaje (%)	80

16.00 SUSTENTACIÓN:

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


ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
 INGENIERO CIVIL
 Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

17.00 CROQUIS DE UBICACIÓN



Fraccion B del lote acumulado 15, 16, 17 y 18 de la manzana "A" de la Asociacion Pro-Vivienda Francisco Palao del distrito de San Sebastian, provincia Cusco del departamento del Cusco.

D).- CALCULOS EFECTUADOS .-

18.00 VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VC).-

El valor comercial se obtiene multiplicando el valor comercial investigado que resulta de la oferta demanda de los valores actuales de mercado con criterio prudente y conservador Rs. SBS Nro. 11356-2010

1.- VALOR DEL TERRENO (VT)	S/. 1,104,755.00
Valor comercial del predio (en nuevos soles)	S/. 1,104,755.00

SON: UN MILLON CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 00/100 NUEVOS SOLES

Expresando estos valores en dólares americanos a valor de 3.80 por 1 US \$

1.- VALOR DEL TERRENO (VT)	US \$ 290,725.00
Valor comercial del predio	US \$ 290,725.00

SON: DOSCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO CON 00/100 DOLARES AMERICANOS

ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
INGENIERO CIVIL
Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

18.01 VALOR NETO DE REALIZACIÓN:

VALOR NETO DE REALIZACION (VNR) EL VALOR NETO DE REALIZACION SE ESTIMA A LA FECHA EN 80 % DEL	\$ 232,580.00
--	---------------

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS

E).- OPINION INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR.-

19.00 DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA DE CRITERIO.-

La presente valuación se ha efectuado con total independencia, aplicando un criterio prudente y conservador en la determinación del valor.

20.00 RECONOCIMIENTO DE NORMAS APLICABLES.-

En la determinación del valor se aplicaron las normas vigentes reconocidas por la SBS y el Reglamento General de Valuaciones del Perú.

21.00 VIGENCIA DE LA VALUACIÓN.-

Si no varían las condiciones de mercado, así como de no surgir imponderables la valuación tiene una vigencia de : 90 días

22.00 RECOMENDACIONES.-

Es conveniente mantener estado de conservación en que se encuentre el inmueble.


23.00 DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN LA VALUACIÓN.-

Con la siguiente documentación proporcionada por el cliente y Registros Públicos, el perito que suscribe elaboro el presente informe.

- 1.- CRI, plano
- 2.- OTROS

24.00 DEL PERITO VALUADOR.-

Ingeniero Civil
Nombre: ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
Registro de Colegio de Ingenieros No.- 27487
Registro de la SBS No.- 783-2006 Habilitación vigente


ANGEL ROBERTO ALMANZA CASTAÑEDA
INGENIERO CIVIL
Reg. Colegio Ingenieros del Perú 27487

ALBUM FOTOGRAFICO

