# GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial
RECIBIDO
FECHA: 29 ENE 2020
N° REG.: HORA: 2:25
FIRMA:

| | |
|---|---|
| Reg. Doc. | 747428 |
| Reg. Exp. | 641273 |

**INFORME N° 002-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM.**

**Al:** **ABOG° VLADIMIR NAVARRO ARIZMENDIZ.**
**SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL**

**Asunto:** **CONFORMIDAD AL PROCEDIMIENTO Y ESTUDIO DE MERCADO, de la Tasación realizada al predio de 572.13 m2, localizado en el Sector 3, Punta Sal Grande, Distrito Canoas de Punta Sal, Prov. Contralmirante Villar, Departamento Tumbes, Y ESQUELA DE AVISO DE PUBLICACIÓN (Item 6.1.9 – De la notificación de la solicitud y precio de venta).**

**Referencia:** **INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11032569-ORT. DOC. N° 733358 - EXP. N° 629027.**

**Fecha:** **TUMBES, 22 ENERO 2020.**

Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez informarle sobre el Informe Técnico de Tasación Comercial del Predio inscrito en la P.E. N° 110312569-ORT, actualizado por el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo sobre el TERRENO de 572.13 m², en adelante "el predio", localizado en el Sector III – Punta Sal Grande, distrito Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar, departamento Tumbes, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

Al respecto se informa lo siguiente:

## I. ANTECEDENTES

1. Con Carta N° 292-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS de fecha de recepción 21.09.18, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, remitió al Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, el documento de la referencia para que alcance su propuesta económica de tasación comercial de "el predio" materia del presente estudio, en el marco del procedimiento de venta directa, seguido por el administrado Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero, dicha carta tiene Registro DOC. N° 406029 y Registro Expediente N° 346460.

2. Con Carta N° 180,915/LSB/2018 de fecha de recepción 27 de setiembre del 2018, "el ingeniero tasador" presenta su propuesta económica de Tasación del predio solicitado por el administrado.

3. Con Carta N° 00315-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS de fecha de recepción 09-10-2018, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial hace de conocimiento al administrado Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero la propuesta económica del perito tasador.

4. Con CARTA N° 180,915/LSB/2018 fecha 27 de setiembre 2018, el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo alcanza su propuesta económica por el servicio de tasacion.

5. Con CARTA N° 00315-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS de fecha de recepción 09 de octubre 2018, el Sub gerente hace de conocimiento el monto propuesto por el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo sobre el servicio de tasación comercial.

6. Mediante documento de fecha 17-10-2018, el administrado Guillermo Rodríguez Cañamero solicita reconsideración sobre la propuesta económica por el servicio de tasación (Doc. 428457 – Exp. 365950).

7. Mediante Carta N° 001-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM de fecha 20 de febrero 2019, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial solicita al perito tasador "reconsidere la propuesta económica sobre el servicio de tasación" solicitada por el administrado Manuel G. Rodríguez Cañamero.

8. Con Carta N° 190,208/LSB/2019 de fecha de recepción 25 febrero 2019 el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, alcanza su reconsideración sobre propuesta económica por servicio de tasación comercial.

9. Mediante Carta N° 031-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM de fecha de recepción 10/04/2019 se hace de conocimiento la reconsideración de propuesta económica al administrado Manuel G. Rodríguez Cañamero.

10. Con documento (Doc. 718591 – Exp. 616071) de fecha de recepción 16 de diciembre 2019, el administrado Manuel G. Rodríguez Cañamero hace de conocimiento la cancelación por servicio de tasación adjuntando el voucher de pago a nombre del Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo.

11. Mediante Carta N° 255-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM de fecha 23 de diciembre 2019, el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial hace de conocimiento al Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, que el administrado ha cancelado por el servicio de tasación comercial.

12. Con fecha 08 de enero 2020, el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, alcanza el Informe Técnico de Tasación Comercial correspondiente al predio de propiedad del Estado – Gore Tumbes.

## II. OBJETO DEL INFORME

Evaluar el.PROCEDIMIENTO Y ESTUDIO DE MERCADO, en el servicio de tasación realizado por el Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, sobre el TERRENO de 572.13 m2 en adelante denominado "el predio", localizado en el Sector III – Punta Sal Grande – Lote S/N°, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes.

## III. ANÁLISIS

1. El Gobierno Regional de Tumbes – GRT, en merito a la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 en la que comunican que mediante Acta de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, se transfirió al Gobierno Regional de Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, y tiene como finalidad buscar el mejor aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

   Asimismo, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por el Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, en donde se señalan diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en venta de los mismos, señalando en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

   En ese contexto, el numeral 6.8.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN, establece que el organismo especializado o perito, debe presentar a la entidad publica un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada; asimismo, señala que, la conformidad de la tasación debe ser firmada por el profesional (ingeniero o arquitecto) que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el jefe de la unidad orgánica, conforme a los formatos 2, 3 y 4 de la indicada Directiva.

2. En el marco expuesto, "el ingeniero tasador" presentó el INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN, respecto al cual, se debe indicar lo siguiente:

   i) **DEL PROCEDIMIENTO**: La pericia ha sido desarrollada sobre el TERRENO, considerando el área total de 572.13 m2 como "URBANA"; en tal sentido se ha seguido el procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, del 23 de julio del 2016 y su modificatoria mediante Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA de fecha 02 de noviembre del 2017 con sus tablas correspondientes.

El procedimiento se detalla en el FORMATO DE VALORIZACIÓN Nº 002-2020/GRT-GRPPAT-SGAT-PEGM, del cual se advierte que, una vez realizado el estudio de mercado, se propone un Valor Unitario de Terreno – VUT, es decir, un valor COMERCIAL por metro cuadrado, el cual, al ser multiplicado por el área de terreno:

- Área Urbana: **VT = AT x VP**, da como resultado el valor comercial final.

Se debe indicar que en el INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN, el perito ha desarrollado aplicando el método directo.

ii) **DEL ESTUDIO DE MERCADO**: El "ingeniero tasador" ha presentado 05 (cinco) muestras de oferta inmobiliaria producto del estudio de mercado realizado en el ámbito. Cabe señalar, que el perito ha considerado deducción adicional del 0.2% en el valor de "negociación" de las muestras de venta siendo que es por la oferta y demanda de predios inscritos en los Registro Públicos de Tumbes.

Como resultado, el perito ha propuesto el valor unitario de terreno – VUT DE $/ 252.00/m2.

Adicionalmente, se debe señalar que se ha realizado la evaluación de la oferta inmobiliaria en la zona, verificándose que los precios ofertados corresponden a inmuebles que se encuentran dentro de las características de un predio y dentro de los parámetros de valores utilizados en el estudio de mercado del Informe de Tasación. Así mismo se corroboro que las muestras presentadas cumplen con lo establecido en el item 4.3 del artículo 4° del RNT.

iii) **VALOR COMERCIAL DEL TERRENO URBANO**:

**Siendo el presente un terreno "urbano"** y a fin de obtener el Valor, el perito ha aplicado el método directo, obteniendo finalmente un "Valor Básico" de **$ 252.00/m2,** para un área de 572.13 m2, siendo el Valor Total de Predio URBANO de **$ 144,176.76** (Ciento cuarenta y cuatro mil ciento setenta y seis con 76/100 soles) según tipo de cambio S.B.S de fecha 30-12-19 (S/. 3.314 soles / dólar)

Entonces, el **Valor Total** de Predio calculado y ajustado asciende a **$ 144,176.76** (Ciento Cuarenta y Cuatro Mil ciento setenta y seis con 76/100 soles), según el tipo de cambio indicado de S/. 3.314 /dólar.

Se considera que el procedimiento de la valuación ha seguido lo establecido en el RNT vigente, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda aplicando la formula y los factores que corresponden al caso.

3. **Por lo expuesto en el presente informe, se estima que la pericia cumple con el procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú –RNTP, para la valuación comercial de predios "urbanos", así mismo estimamos razonable el criterio utilizado en el estudio de mercado inmobiliario, factores de ajuste y el cálculo del valor unitario de terreno – VUT.**

## IV. CONCLUSIONES

Con Carta N° 292-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS (21.09.18), el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, solicita al Ing° Luis Alberto Samaniego Burneo, su propuesta económica de tasación comercial de "el predio" materia del presente estudio.

1. El servicio fue atendido por el Ing° Tasador con INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN, de fecha de valuación 31 de diciembre 2019.

2. Evaluado el informe de tasación, se estima que la pericia cumple con el procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú – RNTP, para la valuación comercial de predios "urbanos"; asimismo, estimamos razonable el criterio utilizado en el estudio de mercado inmobiliario y el cálculo del valor unitario de terreno – VUL, resultando para el predio en estudio (TERRENO), cuyo VALOR COMERCIAL ascendente a **US $ 144,176.76 (Ciento Cuarenta y Cuatro Mil ciento setenta y seis con**

**76/100 Dólares Americanos)**, correspondiendo un valor de S/. 477,801.78 (Cuatrocientos Setenta y Siete Mil ochocientos uno con 78/100 soles) según el tipo de cambio a la fecha de valuación.

3. De acuerdo al ítem **6.9.1 De la notificación de la solicitud y precio de venta**, se deberá notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquela del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad.

   El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud del administrado y siempre que existan razones justificadas.

   El aviso contiene el área, ubicación del predio, partida registral, valor de tasación, nombre del administrado, y de ser el caso, la zonificación, cargas y gravámenes. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el administrado. El administrado debe presentar ante la entidad responsable del procedimiento de venta, el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios.

## V. RECOMENDACIONES

- Por medio del presente se da conformidad al PROCEDIMIENTO Y ESTUDIO DE MERCADO, en el servicio de tasación realizado por el Ing° Luis A. Samaniego Burneo del predio de 572.13 m2, localizado en el Sector III, Punta Sal Grande, Lote S/N°, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento Tumbes, con la finalidad que se continúe con el trámite de venta directa excepcional, sustentada en la causal "C" del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151.
- Notificar el valor del predio al administrado, también se deberá remitir la esquela del aviso del procedimiento de venta directa adjunto, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región Tumbes.
- Solicitar a la S.B.N. la publicación del aviso de venta del predio en su portal institucional.
- Solicitar a la Oficina de Tecnología de la Información – OTI la publicación del aviso de venta del predio materia del presente informe.
- Anexar el presente informe al Expediente Matriz N° 2930-2015 seguido por el administrado Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero, que obra en esta Sub Gerencia.

Atentamente;

Arq. Paul E. Gonzales Mendoza
CAP [illegible]
GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Cc. Archivo.
SGAT.
ARQ° PEGM.

Adj. FORMATO DE VALORIZACIÓN Nº 001-2020/GRT-GRPPAT-SGAT-PEGM.
Esquela del Aviso del procedimiento de venta directa, para Publicación.
CD, conteniendo la esquela de Aviso para publicación.
INFORME TÉCNICO DE VALORIZACIÓN DEL ING° LUIS A. SAMANIEGO BURNEO.

## FORMATO DE VALORIZACION Nº 001-2020/GRT-GRPPT-SGAT-PEGM

**Terreno ubicado en el Sector III - Punta Sal Grande, Distrito Canoas de Punta Sal, Provincia Contralmirante Villar, Departamento Tumbes**

| | | | |
|---|---|---|---|
| EMPRESA VALUADORA | | NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE | ING. LUIS ALBERTO SAMANIEGO BURNEO |
| DATOS GENERALES | | REGLAMENTO DE TASACIONES | |
| FECHA DE PERICIA | 31/12/2019 | TÍTULO | II |
| TIPO DE CAMBIO | 3.314 | CAPÍTULO | I |
| TIPO DE TERRENO | URBANO | ARTÍCULO ESPECÍFICO | 4.3 |
| FRENTES | 1 | LONG. DEL FRENTE | 6.15 |
| ÁREA (m².) | 572.13 | ZONIFICACIÓN | VIVIENDA VACACIONAL - COMERCIO |
| REFERENCIA IMPORTANTE | | | |

## 1. VALOR DEL TERRENO

### 1.1 ESTUDIO DE MERCADO

| | Nº | ÁREA m². | VALOR US/m². | DIST. AL PREDIO DEL ESTADO (m.) | ZONIF. | OBSERVACION |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MUESTREO EFECTUADO | 1 | 480.00 | 298.66 | 1,222.00 | PREDIO URBANO INSCRITO EN LOS RRPP | DATO CONFIRMADO IN SITU - TERERNO FRENTE A LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO. |
| | 2 | 500.00 | 358.40 | 1,191.00 | PREDIO URBANO INSCRITO EN LOS RRPP | DATO CONFIRMADO IN SITU - TERERNO FRENTE A LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO. |
| | 3 | 338.00 | 181.78 | 900.00 | PREDIO URBANO INSCRITO EN LOS RRPP | DATO CONFIRMADO IN SITU - TERERNO FRENTE A LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO. |
| | 4 | 560.00 | 228.57 | 1,088.00 | PREDIO URBANO INSCRITO EN LOS RRPP | DATO CONFIRMADO IN SITU - TERERNO FRENTE A LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO. |
| | 5 | 1,110.00 | 191.71 | 3,120.00 | PREDIO URBANO INSCRITO EN LOS RRPP | DATO CONFIRMADO IN SITU - TERERNO FRENTE A LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO. |
| VMP | | US$/m². | 251.82 | REDONDEADO: 252.00 | | |

### 1.1 PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR EL VALOR DEL PREDIO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VT = VUT x ÁREA | | VT : VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | |
| VMP = | 252.00 | VMP = Valor de Mercado Propuesto | | | |
| | | ÁREA= | 572.13 | m². | |
| VT = | VUT | x | ÁREA | | |
| VT = | 252.00 | x | 572.13 | = | 144,176.76 |
| | | VALOR DEFINITIVO US$ | | | 144,176.76 |
| | | VALOR DEL TERRENO (VT) | = | US$ | 144,176.76 |

## 2.00 VALOR DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VE= RECIACIÓN) X VALOR UNITARIO DE EDIFICACION

| DESCRIPCION | UNID | METRADO | VSN | DEPRECIACION | VUOC | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EDIFICACION | | | | | | |
| 1.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | |
| PORTON METALICO | UNID | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| CERCO DE LADRILLO | ML | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| VOC | | | | | 0.00 | |

## 3.00 VALOR TOTAL DEL PREDIO

| | | |
|---|---|---|
| VT | = | 144,176.76 |
| VT | = | 144,176.76 |
| VT (US$) | = | 144,176.76 |
| VT (S/.) | = | 477,801.78 |

## 4.00 PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | FECHA | 28/01/2020 |
| | | EXP | 2930-2015/G.R.T.-GRPPAT-SGAT |
| DESAPROBADO | APROBADO | | |
| | X | CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ. ASIMISMO MANIFESTAMOS NUESTRA CONFORMIDAD CON EL CRITERIO UTILIZADO POR EL PERITO EN EL ESTUDIO DE MERCADO PRESENTADO, EL CUAL MANEJA VALORES ACEPTABLES Y RAZONABLES | |
| V.B. SGAT | FIRMA: | | |

Arq. Paul L. Gonzales Mendoza
CAP 8093
GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
ARQ. PAUL E. GONZALES MENDOZA

6

# GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

## GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO, PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
## SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

### PROCEDIMIENTO DE COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIO DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL DE LIBRE DISPONIBILIDAD, PROPIEDAD DEL ESTADO - REPRESENTANDO POR EL GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 29151, su Reglamento aprobado por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el D.S. Nº 013-2012-VIVIENDA, y la Directiva Nº 006-2014/SBN, aprobada por Resolución Nº 064-2014/SBN, se hace de conocimiento público el procedimiento de compraventa directa por causal del siguiente predio de propiedad del Estado, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio, formule su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la publicación del presente aviso:

| EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO | ADMINISTRADO | PARTIDA REGISTRAL | UBICACIÓN | DPTO. | ÁREA ($m^2$) | PRECIO (US$) | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2930-2015 | MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ CAÑAMERO | 11032569-ORT | Sector III, Punta Sal Grande, distrito Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar. | TUMBES | 572.13 $m^2$ | US$ 144,176.76 (Dólares Americanos) | 1.- CAUSAL DE POSESION CONSOLIDADA, REGULADO EN EL LITERAL C) DEL ART. 77 DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 29151, APROBADO POR EL D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL D.S. N° 013-2012-VIVIENDA.<br><br>2.- PREDIO CERCADO TOTALMENTE, CON EDIFICACIÓN EXISTENTE DE MATERIAL LADRILLO CON COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO. |

La oposición debidamente sustentada, deberá ser presentada en horario de oficina, en la sede de Mesa de Partes del Gobierno Regional de Tumbes, sito en Av. La Marina N° 200, distrito, provincia y departamento de Tumbes.

Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial

GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

Abog. Vladimir Navarro Arismendiz
SUB GERENTE DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

# INFORME TECNICO DE TASACIÓN

## VALUACIÓN COMERCIAL DE TERRENO

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
ADMINISTRACION DOCUMENTARIA
RECEPCIONADO
Nº DOC. 733358
Nº EXP. 629027
FECHA: 09 ENE 2020
HORA: 02:55
FIRMA: 097

**PROPIETARIO** : **ESTADO REPRESENTADO POR EL GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES.**

**SOLICITANTE** : **SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL. GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES**

**LOCALIZACION** : PREDIO DE 572.13 m² EN AREA URBANA, SECTOR 3, PUNTA SAL GRANDE, DISTRITO CANOAS DE PUNTA SAL, PROVINCIA CONTRALMIRANTE VILLAR, DEPARTAMENTO TUMBES.

**VIGENCIA DE LA VALUACIÓN:** 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

**VALOR COMERCIAL :**

**VT = $ 144,176.76**
**Son: Ciento Cuarenta y Cuatro Mil Ciento Setenta y Seis con 76/100 dólares americanos.**

Tipo de cambio = S/. 3.314 Soles/dólar (SBS: 30-12-19).

**VC = S/. 477,801.78**
Son: **Cuatrocientos Setenta y Siete Mil Ochocientos Uno con 78/100 soles.**

**PERITO** : ING° LUIS ALBERTO SAMANIEGO BURNEO

Luis Alberto Samaniego Burneo
ING. CIVIL
REGISTRO COLEGIO INGENIEROS DEL PERÚ Nº 1557

Tumbes, 31 de diciembre del 2019

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial
RECIBIDO
FECHA: 09 ENE 2020
Nº REG.: HORA: 8:14
FIRMA:

# VALUACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

**1.01 PROPIETARIO:** ESTADO, REPRESENTADO POR EL GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

**1.02 SOLICITANTE:** SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL – G.R.T.

**1.03 OBJETO DE LA VALUACIÓN :**

Determinar el valor comercial de un terreno urbano con zonificación de vivienda – comercio, ubicado en área urbana del Balneario de Punta Sal Grande.

**1.04 METODOLOGÍA Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA:**

La presente valuación se efectúa en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016- Vivienda del 23 de Julio del 2016, aplicando el inciso 18.3 del Articulo 18, procediendo a determinar muestras de valores comerciales de terrenos de similares características en la zona de estudio debidamente sustentados, los cuales han sido homologados para obtener los valores comerciales/m2 obteniendo los mismos previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas.

**1.05 FECHA DE VALUACIÓN:**

La valuación se realiza el 20 de diciembre del 2019.

**1.06 LOCALIZACIÓN:**

El área de terreno a valuar, se encuentra ubicado en el Sector 3, Lote S/N (lado cerro), Balneario de Punta Sal Grande, distrito Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes.

**1.07 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO**

**Zonificación** : Dicha área se encuentra en un área urbana y por su potencial tiene una zonificación de vivienda - comercio.

**Uso actual** : El terreno se encuentra con uso de Casa-Hotel.

**1.08 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:**

El predio colinda con viviendas.

**1.09 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS.**

Calzada : La Av. Villa Punta Sal, cuenta con una sección de 7.00 ml.

Servicios : El predio se ubica en segunda fila (lado cerro) y se accede por la Av. Villa Punta Sal. El entorno existen viviendas, también cuenta con la conexión del alumbrado público y suministro de agua, no cuenta con sistema de alcantarillado.

Luis Alberto Samaniego Burneo
ING. CIVIL
REGISTRO COLEGIO INGENIEROS DEL PERÚ N° 1557

## 1.10 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

A continuación se describe el predio materia de la presente Tasación, el cual cuenta con 572.13 $m^2$ y un perímetro de 113.76 ml, según documentación alcanzada por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes.

Linderos:

| | |
|---|---|
| Por el Frente: | Tramo A-B, colinda con la Av. Villa Punta Sal y mide 6.15 ml. |
| Por la Der° entrando: | Tramo B-C, colinda con posesión de terceros y mide 40.75 ml. |
| Por la Izq° entrando: | Tramo A-E, colinda con posesión de terceros y mide 30.57 ml. |
| | Tramo E-D, colinda con posesión de terceros y mide 17.59 ml. |
| Por el Fondo: | Tramo C-D, colinda con terreno eriazo y mide 18.70 ml. |

**COORDENADAS:**

| VERTICE | TRAMO | DISTANCIA (ml) | ESTE | NORTE |
|---|---|---|---|---|
| A | A-B | 6.15 | 501934.8467 | 9560056.6064 |
| B | B-C | 40.75 | 501931.1393 | 9560051.6994 |
| C | C-D | 18.70 | 501953.8141 | 9560017.8401 |
| D | D-E | 17.59 | 501971.0339 | 9560025.1319 |
| E | E-A | 30.57 | 501959.2476 | 9560038.1912 |

## 1.11 TITULACIÓN E INSCRIPCIÓN:

Según la P.E. MATRIZ N° 04003815 de los Registros Públicos de Tumbes, el propietario del predio materia de valuación es el Estado Representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

**1.15 GRAVÁMENES Y CARGAS.** Se desconoce.

**1.16 SERVIDUMBRES.** Se desconoce

## 1.17 OBSERVACIONES:

Se deja constancia que para el desarrollo del presente trabajo, se ha tenido en cuenta los siguientes documentos:

- Partida Electrónica del Predio Matriz N° 04003815 del registro de propiedad inmueble de Tumbes.
- Plano de Ubicación-Localización y Plano Perimétrico del predio.
- Muestras de terrenos de visitas realizadas a los terrenos en venta en la localidad de Punta Sal Grande.

Luis Alberto Samaniego Burneo
ING. CIVIL
REGISTRO COLEGIO INGENIEROS DEL PERÚ N° 1557

## II. VALORIZACION

### 2.01 VALOR DEL TERRENO: VT

De acuerdo al estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio, a la fecha en que está referida la valuación, teniendo en consideración sus características, extensión, zonificación, uso, infraestructura, etc.; se considera el valor comercial unitario del terreno en:

VT = AT x VB

Dónde:
VT = Valor total del terreno.
AT = Área del terreno.
VB = Valor básico

VT = AT x VB
VT = 572.13 $m^2$ x $ 252.00
**VT = $ 144,176.76**
**Son: Ciento Cuarenta y Cuatro Mil Ciento Setenta y Seis con 76/100 dólares americanos.**

Tipo de cambio = S/. 3.314 Soles/dólar (SBS: 30-12-19).

**VC = S/. 477,801.78**
Son: **Cuatrocientos Setenta y Siete Mil Ochocientos Uno con 78/100 soles.**

**Consideraciones para la Tasación:**

1.- **Anexo 01:** Panel Fotográfico.

2.- **Anexo 02:** **"Estudio de Mercado Inmobiliario"** de las cinco (5) muestras de terrenos con los valores comerciales y la respectiva homologación.

3.- **Anexo 03:** Formato de estudio de mercado.

4.- **Anexo 04:** Fotos Google Earth.

5.- **Anexo 07:** Tipo de Cambio – S.B.S de fecha 30 de diciembre del 2019.

Luis Alberto Samaniego Burneo
ING. CIVIL
REGISTRO COLEGIO INGENIEROS DEL PERÚ N° 1557