



Universidad Científica del Perú - UCP
Registrado en el Asiento N° A00010 de la Partida N° 11000318, Personas Jurídicas de Iquitos,
Superintendencia de los Registros Públicos - SUNARP

FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA
PROGRAMA ACADÉMICO DE INGENIERÍA CIVIL

TESIS

**LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR EJECUCIÓN
DE VÍA PROLONGACIÓN NAVARRO CAUPER Y EL
JUSTIPRECIO EN SAN JUAN BAUTISTA MAYNAS 2022**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
INGENIERO CIVIL**

AUTOR (es):

**DEL ÁGUILA PÉREZ, JORGE JAVIER MARTIN
VARILLAS TORREJÓN, JAHIRO**


Erlin Guillermo Cabanillas Oliva
INGENIERO CIVIL - Reg. CIP 44807

ASESOR:

Ing. Erlin Guillermo Cabanillas Oliva, Dr.

San Juan Bautista – Maynas - Loreto – 2022

DEDICATORIA

A Dios por ser el que siempre me
guía y fortalece nuestra vida
personal y profesional.

Los autores

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a nuestros padres por ser quienes han hecho posible la ejecución de esta investigación, asimismo a la Universidad Científica del Perú por habernos permitido ampliar y profundizar nuestras convicciones profesionales.

Los autores

“Año de la Unidad, la paz y el desarrollo”

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El Vicerrector de Investigación e Innovación
de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

La Tesis titulada:

**“LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR EJECUCIÓN DE VÍA
PROLONGACIÓN NAVARRO CAUPER Y EL JUSTIPRECIO EN SAN
JUAN BAUTISTA MAYNAS 2022”**

De los alumnos: **JORGE JAVIER MARTIN DEL ÁGUILA PÉREZ Y JAHIRO
VARILLAS TORREJÓN**, de la Facultad de Ciencias e Ingeniería, pasó
satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un
porcentaje de **10% de similitud**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que
estime conveniente.

San Juan, 14 de Junio del 2023.













Dr. Álvaro Tresierra Ayala
VICERRECTOR DE INV. E INNOVACIÓN-UCP

Document Information

Analyzed document	UCP_IngenieriaCivil_2022_Tesis_JorgeDelÁguila_JahiroVarillas_VI.pdf (D170410055)
Submitted	2023-06-12 18:43:00
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	10%
Analysis address	revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com

Sources included in the report

SA	Tesis-AnaLeonOrtiz-01.docx Document Tesis-AnaLeonOrtiz-01.docx (D152564203)		2
SA	derecho notarial y registral.pptx Document derecho notarial y registral.pptx (D59948824)		1
SA	18263-Arata Mejia, Jussepi_.pdf Document 18263-Arata Mejia, Jussepi_.pdf (D111361364)		2
SA	1A - ALANIA BALDEON, ANGEL JOSEPH.docx Document 1A - ALANIA BALDEON, ANGEL JOSEPH.docx (D157601282)		1
W	URL: https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-nacional-de-tasaciones-resolu... Fetched: 2023-03-02 20:21:00		16
W	URL: https://www.slideshare.net/castilloaroni/reglamento-nacional-de-tasaciones-aprobado-por-rm-n-1... Fetched: 2021-11-26 03:36:06		8
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_CIENCIAS E INGENIERIA_2021_TSP_LEYDI MEGO_CHARLES DELGADO_V1.pdf Document UCP_CIENCIAS E INGENIERIA_2021_TSP_LEYDI MEGO_CHARLES DELGADO_V1.pdf (D109849964) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		4
SA	d51043317892779b1078ab6138e5783afa59af44.docx Document d51043317892779b1078ab6138e5783afa59af44.docx (D74427760)		2
SA	1A_Diaz_Escobedo_Pablo_Luis_Titulo_profesional_2022.docx Document 1A_Diaz_Escobedo_Pablo_Luis_Titulo_profesional_2022.docx (D153169250)		7
W	URL: https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-los-valores-unitarios-oficiales-de-edifi... Fetched: 2021-11-05 08:20:12		3

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

FACULTAD DE
CIENCIAS E
INGENIERÍA

FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA

Con Resolución Decanal N°170-2022-UCP-FCEI de fecha 03 de Febrero de 2022, La FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador de la sustentación de tesis a los señores:

- Ing. Carol Begoña García Langer, M. Sc.
- Ing. Juan Jesús Ocaña Aponte, M. Sc.
- Ing. Félix Wong Ramírez, M.Sc.

Presidente
Miembro
Miembro

Como Asesor: Ing. Erlin Guillermo Cabanillas Oliva, Dr.

En la ciudad de Iquitos, siendo las 20:00 horas del día Lunes 25 de Septiembre del 2023, de manera presencial supervisado por el secretario académico del programa académico de Ingeniería civil de la facultad de Ciencias e Ingeniería de la Universidad Científica del Perú, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa de la Tesis: "LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR EJECUCIÓN DE VÍA PROLONGACIÓN NAVARRO CAUPER Y EL JUSTIPRECIO EN SAN JUAN BAUTISTA MAYNAS 2022".

Presentado por los sustentantes:

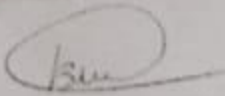
**JAHIRO VARILLAS TORREJON Y
JORGE JAVIER MARTIN DEL AGUILA PEREZ**

Como requisito para optar el título profesional de: **INGENIERO CIVIL**

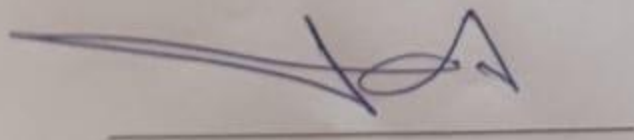
Luego de escuchar la sustentación y formuladas las preguntas las que fueron: **ABSUELTAS**
El Jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La sustentación es: **APROBADA POR UNANIMIDAD**

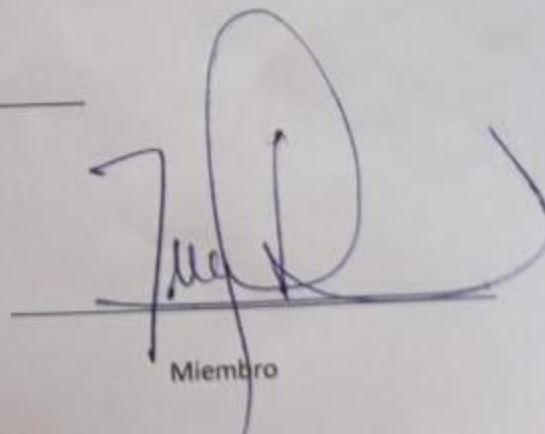
En fe de lo cual los miembros del Jurado firman el acta.



Presidente



Miembro



Miembro

Contáctanos:

Iquitos - Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto - Perú
42 - 58 5638 / 42 - 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compañon 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

HOJA DE APROBACIÓN

Tesis sustentada en acto publico el día Lunes 25 de Septiembre del 2023, a las 20:00 Horas, en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ.



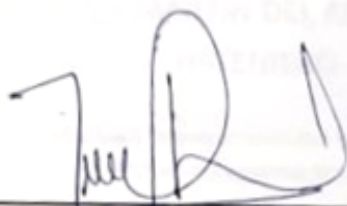
PRESIDENTE DEL JURADO

Ing. Carol Begoña García Langer, M. Sc.



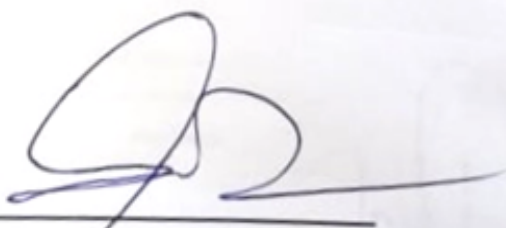
MIEMBRO DEL JURADO

Ing. Juan Jesús Ocaña Aponte, M. Sc.



MIEMBRO DEL JURADO

Ing. Félix Wong Ramirez, M.Sc.



ASESOR

Ing. Erlin Guillermo Cabanillas Oliva, Dr.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
APROBACIÓN.....	5
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	6
RESUMEN.....	9
ABSTRACT.....	10
1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	11
1.1.1. Problema general.....	14
1.1.2. Problemas específicos.....	14
1.2. Antecedentes del estudio.....	14
1.3. Bases teóricas.....	19
1.3.1 Inscripción de la habilitación urbana.....	19
1.3.2 Planes urbanos.....	20
1.3.3 Área Urbana:.....	22
1.3.4 Área de Expansión Urbana.....	23
1.3.5 La Habilitación urbana.....	24
1.3.6 Condiciones que deben reunir las habilitaciones.....	25
1.3.7 La expropiación de bienes inmuebles.....	32
1.3.8 Sujeto activo.....	32
1.3.9 Sujeto pasivo.....	33
1.3.10 Etapas de la expropiación.....	33
1.3.11 Valor de tasación.....	33
1.3.12 Tasación del predio urbano.....	35
1.3.13 Informe Técnico de Tasación.....	35
1.3.14 Tasación del terreno.....	41
1.3.15 Tasación de las edificaciones.....	44
1.3.16 Valor total del predio.....	48
1.3.17 Tasación de bienes inmuebles en los procesos de adquisición o expropiación.....	49
1.3.18 Tasación por homologación.....	50

1.3.19	Tasación por características del entorno	50
1.4.	Hipótesis	51
1.5.	VARIABLES	52
1.6.	Objetivo general	52
1.7.	Objetivos específicos	52
2.	CAPÍTULO II: MATERIALES Y MÉTODOS	52
2.1.	Tipo y Diseño de investigación	52
2.1.1.	Tipo de investigación	53
2.1.2.	Diseño de investigación	53
2.2.	Población y muestra	53
2.2.1.	Población	53
2.2.2.	Muestra	54
2.3.	Técnicas, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos	54
2.3.1.	Técnicas de Recolección de Datos	54
2.3.2.	Instrumentos de Recolección de Datos	54
2.3.3.	Procedimientos de Recolección de Datos	54
2.4.	Procesamiento de los Datos	55
3.	CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	56
3.1.	Datos generales del área de estudio	56
3.2.	Mapa de la zona	56
3.3.	Desarrollo de una tasación	57
3.4.	Resumen de tasaciones	82
3.5.	Discusión	84
4.	CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	85
4.1.	Conclusiones	85
4.2.	Recomendaciones	85
5.	CAPÍTULO V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	86
6.	CAPÍTULO VI: ANEXOS (Opcional)	87
6.1	Instrumento de recolección de datos	87
	Instrumento de recolección de datos	87
6.2	Matriz de consistencia	89
6.3	Tomas fotográficas	92

RESUMEN.

La presente tesis tiene como objetivo determinar si la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper tiene justiprecio, en San Juan Bautista Maynas 2022, siendo así que este proyecto de suma importancia para la población de Iquitos metropolitano en general, pero en el trazo se ha visto que la mencionada via pasa por viviendas, cuyos poseedores serán afectados.

El problema radica en que los poseedores de las viviendas están preocupados, por la expropiación y el justiprecio de sus viviendas, siendo así se hizo un recorrido por las viviendas y se hizo la tasación comercial de dichos inmuebles, considerando homologación de predios, el daño emergente y el lucro cesante, llegando a calcular el valor promedio del metro cuadrado equivalente a S/ 337.78

Se ha recomendado tener en cuenta este valor calculado y concientizar a la población en bien del proyecto en ejecución y así evitar problemas sociales

PALABRAS CLAVE:

Inmuebles, tasación, valuación, predios urbanos.

ABSTRACT

The objective of this thesis is to determine if the expropriation of land for the execution of the Navarro Cauper extension road has fair value, in San Juan Bautista Maynas 2022, being that this project is of great importance for the population of metropolitan Iquitos in general, but in the line It has been seen that the aforementioned road passes through houses, whose owners will be affected.

The problem is that the owners of the homes are concerned about the expropriation and fair value of their homes, thus a tour of the homes was made and the commercial appraisal of said properties was made, considering the approval of properties, the consequential damage and lost profits, calculating the average value of the square meter equivalent to S/ 337.78

It has been recommended to take this calculated value into account and raise awareness among the population for the good of the project in execution and thus avoid social problems.

KEYWORDS:

Real estate, appraisal, valuation, urban properties.

1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La propiedad es uno de esos derechos que pese a las naturales diferencias que presenta en cada ordenamiento y tiempo, siempre exhibe una característica común: es el máximo poder que se ejerce sobre un bien.

Desde la década de 1980 comenzó a hacerse evidente que ciertas expropiaciones estaban imponiendo altos costos sociales. El tema más recurrente era el del desalojo de poblaciones para la construcción de presas. La expropiación se asocia entonces con desarraigo, ruptura del tejido social, en suma, con la privación de los medios de subsistencia de un grupo humano.

El surgimiento de nuevas formas de protección de derechos individuales y colectivos ha reducido el uso arbitrario de la expropiación incluso en países desarrollados. Ahora bien, una de las consecuencias del acotamiento de la expropiación ha sido que la satisfacción de ciertas necesidades públicas se ha vuelto más difícil. En varios países han ocurrido situaciones similares a las que mencionamos en la introducción para el caso de México. Así por ejemplo, en São Paulo una serie de decisiones judiciales han impuesto a los gobiernos municipales indemnizaciones tan elevadas que los han colocado en una situación de crisis financiera (Maricato, 2000).

Es importante hacer notar que el debilitamiento de la expropiación se ha dado en diferentes frentes. Con frecuencia, la resistencia social está asociada con cambios culturales que no tienen que ver directamente con la protección del derecho de propiedad, sino con un malestar cada vez más generalizado sobre el modelo de desarrollo que está en juego. Las grandes obras de infraestructura

han perdido prestigio como símbolos de progreso. Además de los movimientos ambientalistas, diversos fenómenos culturales (o contraculturales, si se quiere) ganan terreno en la opinión. (Azuela, Herrera, & Saavedra-Herrera, 2009)

La fijación de la indemnización constituye, como es obvio, el problema capital de una Ley de expropiación. El criterio tradicional de someter las diferencias de apreciación pericialmente establecida a una decisión motivada y preparada por una tercera estimación pericial ha de reconocerse que no ha sido nunca propugnado como procedimiento ideal, sino más bien como un último recurso, al que empíricamente se acude en defecto de reglas tasadas que permitan una determinación automática del valor del objeto de la expropiación. Los criterios automáticos añaden a su intrínseca objetividad la ventaja de eliminar gran número de reclamaciones ya que sustraen la base sobre la cual cabe plantearlas, que no es otra que la pluralidad abierta indefinidamente de los medios de estimación.

Excepcionalmente y sólo en razón de la envergadura de la obra de infraestructura de servicios públicos a la que esté destinado el bien a expropiar se podrá hacer uso del siguiente procedimiento:

a) La ley de expropiación emitida por el Congreso de la República autorizará al sujeto activo para que, mediante la dación de múltiples resoluciones, realice la ejecución de la expropiación del bien, de tal modo que en un plazo de 2 (dos) años, contados desde la promulgación de dicha ley, se hayan iniciado todos los procesos de expropiación necesarios.

b) A fin de determinar el bien materia de la expropiación, el sujeto activo emitirá, en el plazo de 30 (treinta) días contados desde la promulgación de la ley una resolución provisional señalando la

identificación precisa del bien a expropiar, de acuerdo a coordenadas UTM de validez universal.

c) En los casos a los que se refiere el presente artículo, el sujeto activo debe indemnizar al sujeto pasivo de la expropiación con un monto adicional al justiprecio, equivalente a los intereses correspondientes a los meses en que, dentro del plazo de 2 (dos) años a que se refiere el inciso a) precedente, se retrase la expedición de la resolución para la ejecución de la expropiación. La tasa de interés será la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAN).

d) Si en el plazo a que se refiere el inciso a) el sujeto activo no dicta las resoluciones correspondientes a alguno de los inmuebles comprendidos en el área señalada en la resolución provisional, su propietario puede exigir, adicionalmente a lo establecido en el inciso c), el pago de un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del valor comercial del inmueble.

De acuerdo a la Ley de Expropiaciones, el sujeto activo de la expropiación podrá oponerse o cuestionar el monto de la compensación dentro del proceso expropiatorio. El sujeto pasivo de la expropiación también podrá oponerse a la tasación comercial actualizada presentada por el sujeto activo dentro de dicho proceso.

Cabe acotar que, el valor del bien se determinará mediante tasación comercial actualizada que será realizada exclusivamente por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA. Sin embargo, en este punto es necesario hablar sobre la indemnización justipreciada. (Díaz Guevara, 2008)

Existe la preocupación por parte de los moradores por la indemnización que recibirán debido a la expropiación que será

realizada para la construcción de la vía prolongación Navarro Cauper, además desconocen si los van a reubicar o no, o si la expropiación es todo el terreno o parte y por último, cuánto es el valor de su terreno.

1.1.1. Problema general

¿Tiene justiprecio la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper en San Juan Bautista Maynas 2022?

1.1.2. Problemas específicos

- ¿Cuál es el método de tasación aplicable para la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, en San Juan Bautista Maynas 2022?

- ¿Cuál es el justiprecio en la tasación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, en San Juan Bautista Maynas 2022?

1.2. Antecedentes del estudio

En la tesis de Carrasco y Martel (2017), titulada “Propuesta de nuevo 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”, se afirma que el valor de los terrenos y predios urbanos en general se encuentran en alza desde hace algunos años atrás, ello por un proceso de renovación urbana, edificación masiva de viviendas, por inversiones y en algunos casos por especulación, para verificar una posterior alza y generar una ganancia de capital por ello.

En el año, 2003, hubo un primer encuentro en la Zona del Margen Izquierdo del Río Rímac, en el Distrito del Cercado de Lima; entre los

dirigentes de las Organizaciones de Base, Juntas Vecinales, representantes del Gobierno Local e Instituciones Públicas y Privadas para concertar en la formulación de un Plan Estratégico de Desarrollo al 2015, preocupados por la problemática existente y la búsqueda de caminos de solución, cuyo lema fue “Una ciudad saludable con oportunidad para todos”. Si bien fueron resolviendo los numerosos problemas como los vinculados con la vivienda y su propiedad, los servicios básicos, parte de la infraestructura Urbana como pistas y veredas, aún subsisten muchos problemas que se han añadido a otros, como el hacinamiento y la falta de empleo para los jóvenes que contribuyen a generar la delincuencia, el pandillaje y la drogadicción, entre otros problemas existentes.

En la actualidad, el Cercado de Lima, es uno de los distritos que presenta mayores dificultades para enfrentar los principales problemas sociales que padece, uno de ellos es la Inseguridad Ciudadana (delincuencia, pandillaje etc.) la Municipalidad Metropolitana de Lima, no cuenta con un Plan de Desarrollo Concertado Distrital, que pueda contrarrestar y resolver de manera conjunta entre los habitantes y sus Organizaciones, gobierno Municipal, e Instituciones Públicas y Privadas de manera concertada. Hay que añadir que actualmente, existen diversas experiencias que se vienen desarrollando en el país, para el impulso del desarrollo; instancia de concertación entre las Organizaciones de base, la Sociedad Civil, los Gobiernos Locales y el Estado. Todo esto enmarcado en una situación Nacional de recuperación de espacios democráticos, que fueron limitados.

En el Perú, el precio promedio de un departamento de 70 metros cuadrados se sitúa entre US\$70.000 y US\$80.000, según estima la consultora inmobiliaria Tinsa. Pero, ¿cómo saber si se está pagando el valor real del inmueble?

Muchas veces, los propietarios pueden adjudicar un precio inadecuado o excesivo a un inmueble, por eso se recomienda contratar los servicios de un profesional. En el mercado el precio promedio de una tasación es de US\$100.

A la hora de fijar el valor comercial de un inmueble, los especialistas realizan un análisis pormenorizado de varios elementos. Como la ubicación de la vivienda y su accesibilidad, es decir las vías de acceso de las que pueda disponer el inmueble.

Además, el estado de conservación del inmueble y del entorno ya que la vivienda se tasa en función del componente del terreno y la edificación, son valores que se consideran a la hora de calcular el valor de tasación. “Dentro del informe de tasación, principalmente, lo que se considera es el estudio de mercado”, Pero, ¿por qué se realiza este procedimiento’?

La metodología comparativa determina el resultado de la tasación de los activos inmobiliarios, los mismos que pueden ser aplicados con otro tipo de activos que surgen de una transacción mutua. Durante este proceso, se consideran los principales elementos que conforman los activos. Dentro de toda esta metodología encontramos a los métodos sintéticos, que contienen un origen, el lado de los extremos, las ratios y el baricentro; también encontramos al método Beta o método de las funciones de distribución, y al método estadístico denominado también econométrico. Dentro de los métodos sintéticos, los más utilizados son las Ratios y Baricéntrico, con el fin de obtener justamente una ratio para vincular el costo con las variables explicativas, lo cual equivale al costo en sí por cada una de estas variables. El resultado obtenido, nos permitirá obtener el costo del activo objetivo. Toda esta metodología al momento de ser aplicada, también tiene que afrontar diversas dificultades, sobre todo a la hora de obtener el costo de cada variable explicativa, el resultado es proporcional a cada variable; de todos modos debemos confiar en que las personas encargadas de este proceso, cuentan con suficiente información sobre la partida que contiene la partida de los activos a valorar, luego de haberse llevado a cabo el acuerdo y conocer su costo.

De otro lado, el método Beta, de Ballesteros, se inicia considerando que los costos y las variables explicativas, se dirigen hacia una función de distribución Beta, cuyas características están detalladas dentro de los elementos que forman parte del eje de coordenadas, a la vez que se detalla, en base al máximo y mínimo valor y a la moda. En un principio las

operaciones se realizaban a través de tablas, con el tiempo todo este sistema ha cambiado, ahora se utiliza en una hoja de cálculo del programa Excel y otro programa estadístico (Aznar et al, 2003). Por su parte, el método econométrico, es una metodología de comparación adecuada, que puede ser la solución para las dificultades que se presentan en los otros métodos ya mencionados. Particularmente en el método econométrico se realizan operaciones como la ecuación (lineal, cuadrática, logarítmica, etc.) que nos permite hallar el producto de los activos en torno a las variables explicativas significativas, en este caso podemos deducir que el producto requerido ya no tiene proporcionalidad con cada una de las variables, sino que está dado por todas las variables significativas, asimismo, en proporción al grado de importante que presentan sus coeficientes de las variables. De otro lado, el sistema de cálculo nos señala constantemente los beneficios que se logran con el ajuste y las variables que se deben considerar y/o en caso de no ser significativas, deben ser eliminadas. Resultando muy práctico realizar el cálculo, ya que se utilizan programas como el Eviews, Statgraphics o el SPSS o bien mediante la hoja de cálculo EXCEL. Ahora bien, su aplicación presenta ciertas dificultades que exigen la presencia de un buen número de testigos de quienes se debe conocer su valor y los resultados de la cuantificación de las variables explicativas a considerar. (Carrasco Gómez & Martel Montenegro, 2017)

En la Tesis de Jorge Antonio Condori Cahuate titulada “ANÁLISIS DE LA EXPROPIACIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL PERÚ”, presentada en la Universidad Autónoma San Francisco, precisa que el procedimiento de la expropiación o llamado también expropiación forzada, en el cual significa que el Estado inicia este procedimiento por una utilidad pública, que antes se había expuesto, pero aquí radica un justo precio. Pero, se ha percibido que la asignación de dicha cantidad muchas veces no compensa con el sacrificio del propietario, que a veces contra su voluntad,

entonces estaríamos refiriendo a una vulneración de su derecho de propiedad, en otro caso, por razones de fuerza mayor.

Los procesos de expropiación solo serán pacíficos y eficientes si se cumple en materia de reparación integral y real para las víctimas de la sustracción forzada (valor del bien más indemnización).

Los dueños deben quedar económicamente en la misma situación que antes de la expropiación. El valor de mercado es el que correspondería al inmueble en una transferencia voluntaria. Es el monto que cualquier otro particular pagaría libremente en la compra del predio. La indemnización comprende el daño inmediato, fuera del valor del bien, y el lucro cesante es la ganancia frustrada. Se concluye que las expropiaciones llevadas a cabo en los últimos tiempos, no se ajustaron a un buen ordenamiento jurídico. (Condori Cahuate, 2021)

En Iquitos se está planteando el proyecto de una vía que viene desde Punchana, por la Avenida Navarro Cauper, la cual se prolonga hasta la zona de San Juan y el Aeropuerto, haciendo una vía más rápida, pero el trazo, pasa por viviendas en los Asentamiento Humanos da por vivienda en Los Ceticos, Jorge Monasí y 25 de mayo, tal como se aprecia en el plano adjunto.



De allí parte la necesidad de conocer el valor aplicando los métodos planteados.

1.3. Bases teóricas

1.3.1 Inscripción de la habilitación urbana

Solo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/ o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana.

En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

El Estado debe de ordenar y planificar el uso del suelo por su escasez, en la medida en que la propiedad tiene una función social, le corresponde al Estado

buscar el equilibrio de los intereses de los particulares con los de la sociedad, por ello, el Estado realiza la ordenación territorial planificada, con ello busca el equipamiento necesario para el beneficio de la comunidad, así se satisfacen los servicios mínimos indispensables.

1.3.2 Planes urbanos

Los planes, que son aprobados por las municipalidades en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural, estos planes, según el artículo 3 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2011-VIVIENDA son lo siguiente:

Planes urbanos (PU) que comprenden:

- 1) Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT);
- 2) Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM);
- 3) Plan de Desarrollo Urbano (PDU);
- 4) Plan Urbano Distrital (PUD), y
- 5) Esquema de Ordenamiento Urbano (EU); Plan Específico (PE)

Planeamiento Integral (PI)

Esta labor de planificación de las municipalidades se encuentra amparada en el numeral 6 del artículo 195 de la Constitución que señala: «Las municipalidades tienen competencia estricta en materias de zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial».

Uno de los instrumentos importantes en materia de planificación territorial es el Plan de Desarrollo Urbano que, conforme al artículo 11

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano,

establece lo siguiente:

- 1) El modelo de desarrollo urbano del Ámbito de Intervención del plan que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de las municipalidades que la conforman.
- 2) Lineamientos de política y estrategias de desarrollo urbano.
- 3) La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.
- 4) La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa.
- 5) El plan vial y de transporte y su normativa respectiva.

La sectorización urbana y la determinación del nivel de servicio, la localización y dimensionamiento de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación, otros usos y otros servicios complementarios, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población.

La proyección de la demanda de nuevas unidades de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/ o programas de densificación, de acuerdo con las condiciones y características existentes.

La delimitación de áreas que requieran de planes específicos.

Los requerimientos actuales y futuros de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.

La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.

La identificación de áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente.

La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.

El Programa de Inversiones Urbanas y la identificación de las oportunidades de negocios, a fin de promover las inversiones y alcanzar el modelo de desarrollo urbano previsto en el plan.

Los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano.

Dentro del plan de desarrollo urbano se encuentra la clasificación

del suelo; en tal sentido, es importante distinguir el suelo rústico del terreno urbano.

Según el artículo 2 de la Ley 26505 suelo rústico es «todo predio susceptible de tener uso agrario, comprende a tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos»; es decir, no es apto para la vivienda, porque no tiene la característica de urbano.

Mientras que terreno urbano viene a ser conforme la Norma G.40 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo O 11-2006-VIVIENDA: «Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública, y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esa condición. Puede o no contar con pistas o veredas».

Resulta ilustrativa la clasificación general del suelo señalada por el artículo 26 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2011-VIVIENDA, que establece como clasificación general del suelo:

1.3.3 Área Urbana:

Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

El Área Urbana contempla la siguiente subclasificación como medidas de prevención y reducción de riesgos:

- 1) Área Urbana apta para su consolidación, la que se puede densificar.
- 2) Área Urbana con restricciones para su consolidación, la que presenta niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) deben ser sujetas a calificación como zonas de reglamentación especial.
- 3) Área Urbana en situación de alto riesgo no mitigable: sujeta a calificación como zona de reglamentación especial para fines de paulatina desocupación.

1.3.4 Área de Expansión Urbana

Está constituido por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Se subclasifica en:

- 1) Área de Expansión Urbana Inmediata: constituido por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo, y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación, y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del área urbana.
- 2) Área de Expansión Urbana de Reserva: constituido por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del área urbana. Estas áreas deberán contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte,

seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

Área rural: área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicada afuera del Área Urbana y de Expansión Urbana. No incluye terrenos eriazos. No es apta para el uso urbano por lo que no puede ser habilitada.

Área de protección: área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias siguientes:

- 1) Se encuentra ubicado en una zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
- 2) Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
- 3) Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- 4) Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- 5) Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/ o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- 6) Se encuentra considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/ o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Una vez visto el tema, de la planificación territorial y la clasificación general del suelo conviene precisar qué es la habilitación urbana.

1.3.5 La Habilitación urbana

Es «el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de

desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El reglamento establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo. Están exonerados de realizar aportes reglamentarios los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública».

En tal sentido, la habilitación urbana, como proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, puede tener etapas dependiendo del tipo de habilitación urbana que nos encontremos. Así, podemos distinguir que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios hace referencia principalmente a tres tipos de habilitaciones:

- a) Habilitación urbana nueva
- b) Regularización de habilitación urbana ejecutada
- c) Habilitación urbana de oficio

1.3.6 Condiciones que deben reunir las habilitaciones

a) Seguridad

Seguridad estructural, de manera que se garantice la permanencia y la estabilidad de sus estructuras.

Seguridad en caso de siniestros, de manera que las personas puedan evacuar las edificaciones en condiciones seguras; en casos de emergencia cuenten con sistemas contra incendio y permitan la actuación de los equipos de rescate.

Seguridad de uso, de manera que en su uso cotidiano en condiciones normales no exista riesgo de accidentes para las personas.

b) Funcionalidad

Uso, de modo que las dimensiones y disposición de los espacios, así como la dotación de las instalaciones y equipamiento, posibiliten la adecuada realización de las funciones para las que está proyectada la edificación.

Accesibilidad, de manera que permitan el acceso y circulación a las personas con discapacidad

c) Habitabilidad

Salubridad e higiene, de manera que aseguren la salud, integridad y confort de las personas.

Protección térmica y sonora, de manera que la temperatura interior y el ruido que se perciba en ellas, no atente contra el confort y la salud de las personas permitiéndoles realizar satisfactoriamente sus actividades.

d) Adecuación al entorno y protección del medio ambiente

Adecuación al entorno, de manera que se integre a las características de la zona de manera armónica.

Protección del medio ambiente, de manera que la localización y el funcionamiento de las edificaciones no degraden el medio ambiente.

Pero, además, se debe tener en cuenta que existen diferentes tipos de habilitaciones dependiendo del uso del predio, así conforme la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones tenemos:

- a) Habilitaciones residenciales;
- b) Habilitaciones de uso comercial;
- c) Habilitaciones de uso industrial;
- d) Habilitaciones de usos especiales.

- a) Habilitaciones residenciales. Aquellas destinadas para la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados en una zonificación idónea, pueden realizarse en zonas de:

Expansión urbana Proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado.

Isla rústica. Terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana.

Áreas campestres Para habilitaciones conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común.

Áreas de playa «Las playas del litoral de la República son bienes de usos públicos, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea» (art. 1 de la Ley 26856).

Las habilitaciones residenciales deben cumplir con realizar aportes superficies del terreno habilitado, o efectuar su redención en dinero cuando no se alcance la extensión mínima para los fines de recreación pública (parques y jardines), Ministerio de Educación, parques zonales y otros. Estos aportes constituyen un porcentaje del área o cabida bruta, descontando las superficies para vías expresas, arteriales y áreas de reserva para proyectos de carácter provincial o regional.

Las habilitaciones Residenciales pueden ser:

Habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones;

Habilitaciones para vivienda taller; Habilitaciones para uso vivienda tipo club; Habilitación y construcción urbana especial.

- b) Habilitaciones para uso comercial. Destinadas a la construcción de locales donde se comercializan bienes o servicios, pueden ser para uso comercial exclusivo (solo para comercio) y comercial, y para otro uso (mixto), vivienda, vivienda-taller o industria.
- c) Habilitaciones para uso industrial Aquellas destinadas de manera fundamental a la edificación de locales industriales.
- d) Habilitaciones para usos especiales. Para centros educativos, religiosos, salud, institucionales, recreacionales y campos feriales. No están obligados a realizar aportes, porque esta habilitación por sí misma forma parte del equipamiento de la ciudad.

En tal sentido, se advierte que la actual redacción del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es mucho más completa en la medida que ha recogido las pre independizaciones precisando en qué casos procede, pero, además, señala que se trata de una habilitación urbana nueva; es decir, aquella iniciada bajo la vigencia de la Ley N° 29090.

En este tipo de habilitación se advierten dos etapas:

- a) Aprobación de Proyectos
- b) Recepción de Obras

Para la primera etapa será necesario contar con la licencia de la habilitación urbana que según el artículo 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2013-VIVIENDA «es un acto administrativo emitido por las municipalidades mediante la cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley N.º 29090».

Se otorga por un plazo determinado, de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas aprobadas. Se encuentra afecta al pago de una tasa por concepto de Licencia que comprende la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica.

La Licencia por sí misma no autoriza a la ejecución de obras, excepto las obras preliminares.

El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a

- a) La comunicación de la fecha de inicio de obra;
- b) La suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;
- c) La entrega de la póliza en los casos que corresponda;
- d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40 % de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo con el artículo 1° de la Ley.

Para los casos de edificación, deberá acreditarse que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la conformidad de obra de edificación.

La licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por doce (12) meses por única vez. La prórroga debe solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario anterior a su vencimiento acreditando el número de licencia y/ o del expediente, y será otorgada dentro de los tres (3) días hábiles de presentada».

Pero ello no significa que directamente no pueda ingresar al Registro de Predios la recepción de obras, toda vez que la anotación del proyecto de habilitación urbana como lo señala el artículo 37 del Reglamento del Registro de Predios o inscripción de la licencia de la habilitación urbana como señala el artículo 3.4 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación no es un acto previo para la inscripción de la recepción de obras; en otras palabras,

se puede inscribir directamente la recepción de obras; sin necesidad que se inscriba antes la anotación del proyecto de habilitación urbana.

La ventaja de inscribir directamente la recepción de obras se advierte en que nos encontraremos ante una habilitación urbana definitiva y las partidas de cada lote independizado serán definitivas; es decir, no estaremos ante partidas pre independizadas que son temporales y se mantienen vigentes mientras dure la vigencia de la licencia de habilitación urbana, salvo que se inscriba la prórroga mientras que se encuentre vigente la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana.

Así, mientras que en una habilitación urbana nueva existen dos etapas, se cuenta con licencia de habilitación, debe presentarse el Fuhu, la resolución municipal dependiendo de cada etapa y existe, además, la posibilidad de efectuar preindependizaciones de los futuros lotes en la etapa de proyecto; en cambio, en una regularización de habilitación urbana ejecutada conforme el artículo 47 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios puede efectuarse la anotación del proyecto o la inscripción de la recepción no es un requisito que deba presentarse la licencia de la habilitación ni el Fuhu, siendo suficiente la resolución municipal y otros documentos respectivos; pero, además, tiene otra diferencia sustancial: en la etapa de proyectos no se admite preindependizaciones y, finalmente, en el caso de la habilitación urbana de oficio no existe etapa de proyecto, por lo que no hay preindependizaciones, sino que equivale

a una recepción de obras, ello significa que las Independizaciones que se realicen serán definitivas.

Desde luego que existen ventajas económicas cuando se anota el proyecto de una habilitación urbana nueva, toda vez que se puede financiar la ejecución de las obras con la transferencia de lotes pre independizados, pero también es cierto que no todas las personas distinguen entre una partida pre independizada (que tiene una vigencia temporal hasta que caduque la licencia o se convierta en

definitiva por la inscripción de las recepción de obras en la partida matriz) con una partida definitiva y ello les puede causar perjuicios económicos; por ello, es de suma importancia la publicidad registra! que se brinde al respecto, debiendo constar de forma expresa en los asientos la calidad de partida pre independizada.

Es por ello que el artículo 10 de la Ley 29090 señala expresamente:

« [...] La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la pre declaratoria y la pre independización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor[...]».

Es decir, la citada norma busca que ingresen al Registro de Predios las habilitaciones urbanas en su etapa de recepción de obras; sin embargo, puede anotarse el proyecto de habilitación urbana siempre y cuando se cuente con autorizaciones de construcción simultánea y/ o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, supuesto en los cuales se puede efectuar la pre independización de los lotes solo cuando se trate de habilitaciones urbanas nuevas.

Pero si es que nos encontramos ante habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones citadas, se permite la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, pero, en dicho supuesto, en ningún caso se pre independizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

La razón por la que no se permite la pre independización de los lotes que no cuenten con las autorizaciones de compraventa garantizada o construcción

simultánea es que no tendría utilidad práctica aperturar una partida de forma temporal (pre independizada) en la que no se pueda inscribir una transferencia y/ o alguna construcción simultánea.

Finalmente, se debe tener en cuenta que solo en la habilitación urbana nueva en la etapa de proyecto es que se permite las pre independizaciones (siempre en cuando se cuente con las respectivas autorizaciones), no siendo posible en la etapa de proyecto de una regularización de habilitación urbana ejecutada, en la medida que no se tendría el plazo de vigencia de las partidas pre independizadas al carecer de la licencia.

1.3.7 La expropiación de bienes inmuebles

La expropiación de los bienes inmuebles que se requieren para la ejecución de obras de infraestructura señaladas en el párrafo precedente, por causas de seguridad nacional o necesidad pública, es autorizada por ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú y en la Ley 27117, Ley General de Expropiaciones.

Cuando en la presente Ley se haga referencia a obras de infraestructura se entiende que comprenden proyectos de inversión, contratos de concesión o cualquier otra modalidad de asociación público-privada, conforme a lo indicado en el párrafo 1.1 del presente artículo.

1.3.8 Sujeto activo

El sujeto activo de la expropiación es el ministerio competente del sector, el gobierno regional o el gobierno local al cual pertenece la obra de infraestructura, según corresponda.

Cuando se justifique en razones de mayor eficiencia, el trato directo y la expropiación de los bienes necesarios para la ejecución de obras de

infraestructura bajo competencia de un determinado nivel de gobierno, puede ser realizado por otro nivel de gobierno, constituyéndose aquel en beneficiario y este en sujeto activo de la expropiación.

1.3.9 Sujeto pasivo

El sujeto pasivo de la expropiación es el señalado en el artículo 11 de la Ley 27117, Ley General de Expropiaciones.

1.3.10 Etapas de la expropiación

La expropiación de bienes inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura, se realiza en dos etapas:

- a) Trato directo.
- b) Proceso de expropiación por vía arbitral o judicial, según corresponda, exclusivamente sobre las pretensiones o materias expresamente señaladas en el artículo 25 de la Ley 27117, Ley General de Expropiaciones.

1.3.11 Valor de tasación

El valor de la tasación para adquirir inmuebles afectados para la ejecución de obras de infraestructura es fijado por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, considerando lo siguiente:

- a) El valor comercial del predio y de las mejoras o cultivos permanentes existentes, de corresponder. En el caso de los cultivos no permanentes sembrados antes del inicio del proceso de expropiación, el sujeto activo puede acordar un plazo para la entrega del bien en el que se considere la cosecha de los mismos; de lo contrario, la valorización debe considerar el valor de los cultivos no permanentes. En ningún caso la

indemnización justipreciada puede comprender el valor de las mejoras realizadas en el bien a expropiar por el sujeto pasivo con posterioridad a la fecha de publicación de la resolución ministerial.

- b) Una indemnización por el perjuicio causado que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante. El monto de la indemnización debe considerar, entre otros, el resarcimiento de los gastos tributarios, incluyendo el Impuesto a la Renta, notariales y registrales en que deberá incurrir el sujeto pasivo como consecuencia de la expropiación.

El valor total de la tasación es aprobado mediante resolución ministerial del sector correspondiente; acuerdo regional en el caso de los gobiernos regionales; o, mediante acuerdo de concejo en el caso de los gobiernos locales.

Dicha aprobación se hace considerando el monto fijado por la Dirección Nacional de Construcción y agregando un porcentaje adicional del 10% del valor a que se refiere el literal a) del numeral 5.1 del presente artículo. El valor de la tasación debe tener una antigüedad no mayor a dos años al momento de su aprobación y constituye el precio a pagarse por todo concepto a los afectados por obras de infraestructura.

La norma que apruebe el valor total de la tasación debe contener además, como mínimo, lo siguiente:

- a) Identificación del sujeto activo y del sujeto pasivo de la expropiación. De ser el caso, se debe identificar a la entidad pública beneficiaria de la expropiación.
- b) Identificación precisa del bien, estableciendo los linderos, medidas perimétricas y el área total, de acuerdo a las coordenadas UTM de validez universal; así como la referencia al informe expedido por la Oficina de Catastro del Registro respectivo, y/o el Certificado de Búsqueda Catastral, según corresponda.

- c) La orden de notificación al sujeto pasivo del bien a expropiarse.
- d) La orden de anotación preventiva ante la correspondiente oficina registral del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), la misma que tendrá una vigencia máxima de cinco años o hasta que el sujeto activo informe que ha culminado el proceso de expropiación, lo que ocurra primero.

La norma que apruebe el valor total de la tasación es publicada en el diario oficial El Peruano y notificada notarialmente o a través del juez de paz, conforme a la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz, al sujeto pasivo conjuntamente con la oferta de adquisición del bien inmueble, a fin de dar inicio a la etapa de trato directo. Asimismo, dicha norma es notificada a la correspondiente oficina registral del Registro de Predios de la Sunarp para efectos de la anotación preventiva a que se refiere el literal d) del párrafo precedente.

1.3.12 Tasación del predio urbano

Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

En la tasación reglamentaria se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por los dispositivos legales pertinentes.

En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

1.3.13 Informe Técnico de Tasación

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.

- a. Valor del terreno.
 - b. Valor de las edificaciones.
 - c. Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
 - d. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
 - e. Valor total del predio.
3. Anexos.
- a. Cuadro resumen general de las tasaciones.
 - b. Registro fotográfico.
 - c. Otros.

1.3.13.1 Memoria Descriptiva

La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

- 1. Nombre de la persona natural o jurídica que solicita la tasación.
- 2. Nombre del propietario o posesionario.
- 3. Situación registral del predio.
- 4. Objeto de la tasación.
- 5. Método y Reglamentación empleada.
- 6. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.
- 7. Ubicación del predio.
- 8. Zonificación y uso actual del predio.
- 9. Área de la edificación y área del terreno.
- 10. Linderos y perímetro.
- 11. Descripción del predio:
 - a. Descripción general (terreno o inmueble).
 - b. Distribución de planta.

- c. Características técnicas de la edificación.
 - d. Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
 - e. Antigüedad, estado de conservación y depreciación.
- 12. Características e Infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.
 - 13. Servidumbres.
 - 14. Gravámenes y cargas.
 - 15. Fuente y procedencia de la información.
 - 16. Observaciones.

1.3.13.2 Situación registral del predio

Tratándose de predios urbanos inscritos, se indica el número de la Partida Registral del Registro de Predios, precisando los datos de identidad del titular del derecho de propiedad o de posesión inscrita en el marco del Decreto Legislativo N° 667 que aprueba la Ley del Registro de Predios Rurales, cuando corresponda.

En el caso de predios no inscritos, se deja constancia de los documentos que acreditan la posesión, precisando la fecha, el tipo de documento público o privado, el funcionario que lo emite y las demás características que el perito considere pertinentes.

1.3.13.3 Ubicación del predio

Se consigna el departamento, provincia y distrito en el que se ubica el predio, de acuerdo con los datos que figuran en el documento que acredita la titularidad. De la misma manera, el perito consigna la denominación de la urbanización, asociación, cooperativa, asentamiento humano, vías públicas a las cuales da frente y la numeración municipal, precisando la manzana y lote correspondiente.

De no existir certeza sobre la identificación del predio, conforme a lo señalado en el numeral anterior, el perito indica la distancia entre la esquina y el extremo más próximo del predio, siguiendo la línea de fachada, con indicación de las vías públicas de referencia; de lo contrario, indica cualquier otro dato que permita dejar constancia de la existencia y ubicación del predio.

1.3.13.4 Zonificación y uso actual del predio

Se indica la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al plano de zonificación vigente y la normativa aprobada por la autoridad competente.

En los casos que no exista plan de desarrollo urbano, el perito tasador indica la falta de zonificación y asume el uso predominante, de acuerdo al entorno urbano de la zona.

1.3.13.5 Área de la edificación y área del terreno

Se indica el área ocupada por cada planta y el área total del terreno, describiendo el mismo en un cuadro de áreas.

El área del terreno existente dentro de los linderos descritos y las áreas de edificación se expresa en metros cuadrados y con dos (2) decimales.

1.3.13.6 Linderos y perímetro

En la descripción de los linderos se señalan las medidas perimétricas, colindancias y cambios de dirección de éstos, a partir de su frente principal, continuando por los costados derecho e izquierdo (entrando) y finalizando por el fondo.

1.3.13.7 Descripción del predio

En la descripción del predio se describe la forma y topografía del terreno, el uso al cual es destinado, el número de plantas construidas y la distribución de las mismas.

En la descripción de las áreas edificadas, se indica, según corresponda, los sistemas y materiales empleados en las partidas principales, en el orden siguiente:

- a. Muros y columnas.
- b. Techos.
- c. Pisos.
- d. Puertas y ventanas.
- e. Revestimientos.
- f. Baños.
- g. Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras.

En la descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se detallan las principales características técnicas de las mismas.

1.3.13.8 Antigüedad, estado de conservación y depreciación

Se asume como antigüedad de la edificación, el tiempo que tiene construida la totalidad de la misma o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:

- a. Declaratoria de fábrica o de edificación.
- b. Certificado de conformidad de obra.
- c. Licencia de construcción o de edificación, más el plazo de ejecución.
- d. Declaración jurada de autoavalúo.

A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador fija la antigüedad sobre la base de factores concurrentes a la edificación referidos a la época, el sistema constructivo y los materiales utilizados en la edificación, los mismos que son señalados en el informe técnico de tasación.

El estado de conservación de la edificación es calificado considerando el estado en el que se encuentra. Los criterios de calificación son:

- a. Muy bueno: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.
- b. Bueno: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- c. Regular: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal.
- d. Malo: Aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen aunque sin peligro de

colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos.

e. Muy malo: Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

La depreciación es la disminución del valor del bien en función de su uso, antigüedad y estado de conservación. En el caso de la tasación reglamentaria, la depreciación es asignada, de acuerdo a las Tablas N°s. 01, 02, 03, 04 consignadas en el Anexo I del presente Reglamento. En el caso de la tasación comercial, adicionalmente, se considera el criterio del perito tasador debidamente sustentado.

Las reglas expresadas en los numerales precedentes, no son aplicables para la tasación de bienes inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y sus modificatorias, así como su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

1.3.13.9 Servidumbres

Se consignan las servidumbres que están reconocidas en el título de propiedad o en la Partida del Registro de Predios, así como cualquier otra restricción o derechos de terceros que afectan a los predios involucrados.

1.3.13.10 Gravámenes y Cargas

Se consignan las cargas o gravámenes, vigentes a la fecha de la tasación, que afectan al inmueble, de acuerdo con la información inscrita en la Partida del Registro de Predios.

1.3.13.11 Fuente y procedencia de la información

Se consigna la documentación pública y privada empleada para efectuar la tasación, precisando el nombre de la entidad, funcionario o persona que la suscribe.

1.3.13.12 Observaciones

En este rubro se consignan las circunstancias u ocurrencias presentadas en el desarrollo de la pericia, que sean relevantes en la determinación de la tasación, así como las discrepancias existentes entre la documentación técnico - legal y lo verificado en la inspección ocular.

1.3.14 Tasación del terreno

1.3.14.1 Determinación del Valor de Terreno

En la tasación reglamentaria, se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento, según correspondan.

En el caso de terrenos que no cuentan con el Valor Arancelario de Terreno Urbano, el perito adopta los valores que, en comparación con otros terrenos urbanos, tengan la misma zonificación y uso, similares obras de infraestructura urbana, nivel socioeconómico y se encuentran ubicados en lugares próximos al terreno materia de tasación.

En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.

18.4 En el caso de la tasación comercial de terrenos propiedad del Estado destinados a proyectos inmobiliarios con fines de vivienda social se debe considerar, además de las limitaciones establecidas en los parámetros urbanísticos y/o zonificación, las limitaciones en el uso del terreno consideradas en el proyecto de vivienda social, debidamente sustentado por el perito.

1.3.14.2 Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
2. Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
3. Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el triple del cuadrado del frente del terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, y se suma el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.

1.3.14.3 Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a la vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. El área total del terreno se divide en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procede con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo precedente, sumándose luego los resultados parciales.
2. Se considera como frente único separadamente a cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplica el procedimiento señalado en el artículo precedente.
3. El valor del lote del terreno es el que resulte mayor de la comparación de los casos antes descritos.

1.3.14.4 Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando el valor del área del dominio exclusivo y el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme al siguiente procedimiento:

1. El valor del área del dominio exclusivo se obtiene aplicando el procedimiento del artículo 19, pero con un Supuesto Valor Arancelario Urbano, el que se determina de la manera siguiente:

$$\text{SVAU} = \text{VATU} \times a/3 \text{ (1,00 – 0,01 d)}$$

3,00

Donde:

SVAU = Supuesto Valor Arancelario Urbano de la vía de dominio privado. Si el SVAU resulta menor de 0,5 VATU se descarta, considerándose como mínimo 0,5 VATU.

VATU = Valor Arancelario de Terreno Urbano de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.

a = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros con aproximación al centésimo, medida en el lindero de ésta con la vía pública.

Si la relación $a/3,00$ resulta mayor de 1,0 se asume una unidad (1,0) como valor de la misma.

d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación, expresado en metros con aproximación al centésimo, medida sobre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.

2. La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto, al frente del lote materia de tasación.

3. En el caso que el acceso a la vía de dominio privado o pasadizo común sea desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se sigue el procedimiento señalado en el numeral precedente, seleccionando el valor que resulte mayor.

1.3.14.5 Tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio

La tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso, se efectúa de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del presente Reglamento, multiplicándose el Supuesto Valor Arancelario Urbano por el coeficiente 0,8. El resultado final no puede ser menor de 0,4 VATU.

1.3.14.6 Tasación comercial de terreno urbano

Para la tasación comercial de terreno urbano el perito aplica los procedimientos establecidos en los artículos 18 al 21 del presente Reglamento, según corresponda, u otro procedimiento debidamente sustentado en las normas internacionales de valuación. Para el cálculo de la tasación se emplean los valores comerciales de mercado.

1.3.14.7 Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos tres muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

1.3.14.8 Restricción de uso por servidumbre

En la tasación comercial, la restricción de uso que afecta a un predio, derivado de la existencia de una servidumbre de paso a favor de terceros u otra carga, castiga el valor del terreno del predio sirviente con un coeficiente determinado a criterio del perito y debidamente sustentado, de acuerdo con las condiciones de la servidumbre.

1.3.14.9 Tasación de terrenos urbanos situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río

Para la tasación de terrenos urbanos situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río, se valoriza únicamente la parte no inundable del área total, identificándose como límite entre ésta y la línea marítima, lacustre o fluvial, el nivel de la más alta marea o creciente ordinaria.

1.3.14.10 Discrepancias entre las medidas perimétricas y áreas de un terreno urbano

En los casos que exista discrepancias entre las medidas perimétricas y el área de un terreno urbano consignadas en la documentación presentada para efectuar la tasación, con la realidad física del terreno u otros documentos técnicos, el perito ejecuta la tasación considerando la información que figura inscrita en la Partida del Registro de Predios u otros documentos de carácter público, dejando constancia de las discrepancias encontradas.

2.1.15 Tasación de las edificaciones

1.3.15.1 Valor de la Edificación

El valor de la edificación es la sumatoria del valor de las áreas techadas, de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, las mismas que se tasan de acuerdo a las características predominantes de cada una.

1.3.15.2 Cálculo del Valor Similar Nuevo

El Valor Similar Nuevo es la sumatoria de los productos comprendidos por el área techada, el metrado de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, por sus respectivos valores unitarios.

$$\text{VSN} = \sum (\text{At} \times \text{VUAt}) + \sum (\text{metr.oc} \times \text{VUOC}) + \sum (\text{metr.if} \times \text{VUIF})$$

Donde:

VSN = Valor similar nuevo.

At = Área techada.

VUAt = Valor unitario del área techada.

metr.oc = Metrado de las obras complementarias.

VUOC = Valor unitario de las obras complementarias.

metr.if = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes

VUIF = Valor unitario de las instalaciones fijas y permanentes.

Artículo 30.- Depreciación de la edificación

La depreciación de la edificación se determina por la antigüedad y el estado de conservación, según el material constructivo predominante, empleando la expresión siguiente:

$$\text{D} = (\text{P} / 100) \times \text{VSN}$$

Donde:

D = Depreciación de la edificación.

P = Porcentaje de depreciación establecido en las Tablas N°s. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento.

VSN = Valor Similar Nuevo.

En caso que los materiales de la edificación no se encuentren incluidos en las Tablas señaladas en el numeral precedente, el perito fija y justifica los porcentajes de depreciación empleados para la tasación de la edificación.

30.3 La calificación del estado de conservación de la edificación, se realiza de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3 del artículo 13 del presente Reglamento. En caso que el estado de conservación de la edificación sea calificado como Muy Malo, el perito tasador establece a su criterio el porcentaje de depreciación aplicable, debiendo sustentar el criterio respectivo.

Para el caso de tasaciones comerciales, se utilizan los porcentajes de depreciación señalados en las Tablas N^{os}. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento, sin embargo el perito puede ajustar los porcentajes en los casos que amerite, debidamente sustentado.

1.3.15.3 Tasación reglamentaria de los componentes de la edificación

Para calcular el valor del área techada se utilizan los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento vigentes a la fecha de la tasación, debiendo aplicarse, según el caso, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente Reglamento.

Para calcular el valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes ubicadas en una edificación techada, se evalúa si están incluidas en los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, y se valoriza la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas obras o instalaciones.

Si las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes no están incluidas en los cuadros mencionados o son exteriores a la edificación techada, se tienen en cuenta los elementos que las conforman y los materiales empleados y se efectúan los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con costos a la fecha de publicación del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, a costo directo; y a este resultado, se le aplica el factor de oficialización aprobado por el dispositivo legal correspondiente, así como los factores de depreciación, en caso correspondan.

1.3.15.4 Tasación comercial de los componentes de la edificación

Para calcular el valor del área techada se aplican los valores unitarios de edificación comerciales que obtenga el perito como resultado de su análisis y estudio del mercado inmobiliario de la zona, así como los factores de depreciación, en caso correspondan.

Las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes se tasan de acuerdo a los elementos que las conforman y los materiales empleados, mediante el análisis de costos unitarios para obtener el costo directo, incluyendo los gastos generales, utilidades e impuestos; aplicando los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, para cada componente de la edificación, a criterio del perito tasador.

1.3.15.5 Determinación del Valor de la Edificación

El Valor de la Edificación, se obtiene deduciendo la depreciación del Valor Similar Nuevo, aplicando la siguiente expresión:

$$\mathbf{VE = VSN - D}$$

Donde:

VE = Valor de la Edificación.

VSN = Valor Similar Nuevo.

D = Depreciación.

Se determina el Valor de la Edificación a través de la sumatoria de los productos comprendidos por el área techada, el metrado de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, por sus respectivos valores unitarios y los factores de depreciación, según la siguiente expresión:

$$\mathbf{VE = \sum (At \times VUAt \times fd) + \sum (metr.oc \times VUOC \times fd) + \sum (metr.if \times VUIF \times fd)}$$

Donde:

VE = Valor de la Edificación.

At = Área techada.

metr.oc = Metrado de las obras complementarias.

metr.if = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes.

VUAt = Valor Unitario del área techada.

VUOC = Valor Unitario de las Obras Complementarias.

VUIF = Valor Unitario de las Instalaciones fijas y permanentes.

fd = Factor de depreciación es igual a: $[1 - (P/100)]$.

1.3.15.6 Tasación de edificaciones con características o usos especiales

Las edificaciones con características, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales se tasan teniendo en cuenta los elementos que las componen y los materiales empleados, aplicando los porcentajes de depreciación, señalados en las Tablas N°s. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento, sin embargo el perito puede ajustar los porcentajes en los casos que amerite, debidamente sustentado.

En el caso de edificaciones en proceso de construcción o inconclusas, el perito tasa las partes construidas de la edificación con los valores por partidas o, cuando el avance de la obra es uniforme, aplica un precio unitario por el área total.

Para la tasación de edificaciones cuyo estado de conservación sea calificado como Muy Malo, se considera el valor de los materiales recuperables, en los casos que corresponda.

1.3.15.7 Edificaciones en desuso u obsoletas

Se consideran como edificaciones en desuso u obsoletas, aquellas que son destinadas a fines distintos para los cuales fueron diseñadas.

En el caso de estas edificaciones, la tasación se realiza en función de su aprovechamiento o utilización para otros fines, o bien declarándola sin valor cuando no pueda ser aprovechada de alguna manera.

1.3.16 Valor total del predio

1.3.16.1 Determinación del Valor Total del Predio

El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$\text{VTP} = \text{VT} + \text{VE}$$

Donde:

VTP = Valor total del predio.

VAT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

36.2 En el caso de tasaciones comerciales, el perito puede considerar en el valor total del predio un factor de incremento o pérdida del valor por las características especiales que éste pudiera tener. En este caso, el perito justifica las razones del incremento o pérdida del valor.

1.3.16.2 Anexos al Informe de Tasación

El Informe de Tasación se acompaña de anexos tales como planos, fotografías y demás documentos empleados por el perito para efectuar la tasación.

1.3.17 Tasación de bienes inmuebles en los procesos de adquisición o expropiación

Para fijar la tasación en los casos de adquisición o expropiación de bienes inmuebles se debe tener el marco del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

Además, según sea el caso, se debe considerar lo siguiente:

1.3.17.1 Daño Emergente

Se considera como daño emergente a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación, el cual comprende el costo de la reparación del daño ocasionado y los gastos en los que se incurra como consecuencia del evento.

para el cálculo del daño emergente comprende desde la fecha de notificación de la identificación del inmueble objeto de adquisición o expropiación al sujeto pasivo y ocupantes hasta la recuperación de la condición inicial.

1.3.17.2 Lucro Cesante

Se considera lucro cesante a las ganancias dejadas de percibir por el sujeto pasivo, como consecuencia de la afectación de la actividad económica desarrollada en el bien inmueble objeto de adquisición o expropiación, el cual es materia de indemnización por el sujeto activo, siempre que esta actividad económica esté acreditada de forma fehaciente.

La estimación del lucro cesante está en función a la renta bruta dejada de percibir, considerando un período de tiempo en el cual el afectado recupera la misma situación si no se hubiese producido la afectación.

1.3.18 Tasación por homologación

Este método utiliza las siguientes condiciones: (Humarán, 2008)

- Características del Inmueble
- Estudio de Mercado
- Verificación de la Información
- Estratificación de las muestras
- Comparaciones del inmueble
- Reconciliación de valores

1.3.19 Tasación por características del entorno

Este método condiciona el valor del inmueble a las características del entorno, tal como sigue:

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

N°	VARIABLES	FACTORES				
1	El terreno se encuentra en un parque o esta cercano al parque.	Frente a parque	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m
		5	4	3	2	1
2	En el entorno del predio se encuentra colegios, universidades, institutos.	Frente a colegio	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m
		5	4	3	2	1
3	En el frontis, se consigue movilidad para ir a cualquier sitio de la ciudad o se tiene que caminar.	Frente a via	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m
		5	4	3	2	1
4	El terreno se encuentra en una zona comercial o está distante de la zona comercial.	Frente a zona comercial	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m
		5	4	3	2	1
5	Es una zona que es solicitada por personas para vivienda, es de fácil venta. La zona es segura.	Muy seguro y muy facil acceso	seguro y facil acceso	seguro y regular acceso	seguro dia y en la noche inseguro facil acceso	inseguro todo el dia y dificil acceso
		5	4	3	2	1

1.4. Hipótesis

H_i La expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, sí tiene justiprecio en San Juan Bautista Maynas 2022.

H_0 La expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper no tiene justiprecio en San Juan Bautista Maynas 2022

1.5. Variables

Variable independiente

X: Tasación de terrenos

Método de entorno

Variable dependiente

Y: El justiprecio.

1.6. Objetivo general

Determinar si la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper tiene justiprecio, en San Juan Bautista Maynas 2022.

1.7. Objetivos específicos

Determinar el método de tasación aplicable para la expropiación de terrenos en vía prolongación Navarro Cauper, San Juan Bautista Maynas 2022.

Determinar el justiprecio por la expropiación de terrenos en vía prolongación Navarro Cauper, San Juan Bautista Maynas 2022.

2. CAPÍTULO II: MATERIALES Y MÉTODOS

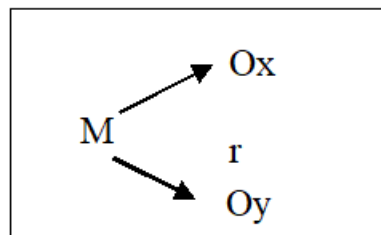
2.1. Tipo y Diseño de investigación

2.1.1. Tipo de investigación

La investigación pertenece a un diseño relacional porque se está buscando hallar la relación entre variables. (5)

2.1.2. Diseño de investigación

El diagrama del diseño es el siguiente:



Donde:

M = Muestra en estudio

Ox, Oy.....= Observación cada variable

r.....= Relación entre las variables observadas (Diaz Cerron & Huayhua Achircana, 2014)

2.2. Población y muestra

2.2.1. Población.

Según Hernández, se denomina población, a la totalidad de individuos a quienes se generalizarán los resultados del estudio, que se encuentran delimitados por características comunes y que son precisados en el espacio y tiempo. Para lograr dicho propósito, se puede acudir a fórmulas estadísticas siempre que sea de tipo Probabilístico; pero si los grupos ya están definidos es de tipo No probabilístico. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010)

Se tiene por población a todos los inmuebles a tasar en Iquitos.

2.2.2. Muestra

La muestra está dada por todos los inmuebles tasados en el presente estudio.

2.3. Técnicas, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos

2.3.1. Técnicas de Recolección de Datos

La técnica que se empleó en la recolección de datos es la observación.

2.3.2. Instrumentos de Recolección de Datos

Los instrumentos que se emplearán en la recolección es: la observación. La observación se define como la percepción intencionada e ilustrada de un hecho o un conjunto de hechos o fenómenos. Es directa ya no se observan sentimientos sino conductas. (BORJA, 2014)

2.3.3. Procedimientos de Recolección de Datos

Para proceder a recolectar datos se debe realizar 200 observaciones de las “irregularidades que presenta el pavimento” (desviaciones relativas a la cuerda promedio), cada una de las cuáles son detectadas por el patín móvil del MERLIN, y que a su vez son indicadas por la posición que adopta el puntero sobre la escala graduada del tablero, generándose de esa manera las lecturas. Las observaciones deben realizarse estacionando el equipo a intervalos regulares, generalmente cada 2m de distancia; en la práctica esto se resuelve tomando como referencia la circunferencia de la rueda del MERLIN, que es aproximadamente

esa dimensión, es decir, cada ensayo se realiza al cabo de una vuelta de la rueda. (Del Águila Rodríguez, 1999)

2.4. Procesamiento de los Datos

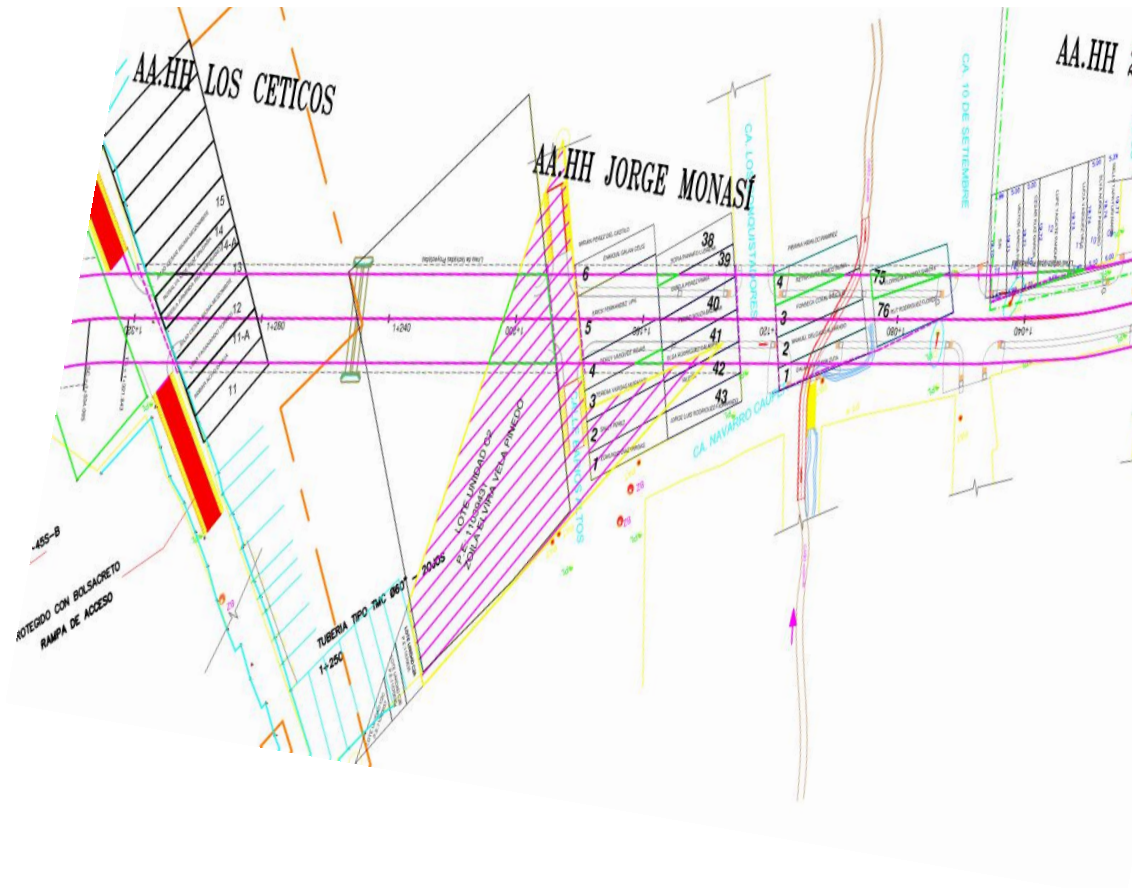
La información será procesada en forma computarizada utilizando el paquete estadístico computacional SPSS versión 24, sobre la base de datos. El procesamiento de la información permitirá elaborar la matriz de datos con la que se diseñará las tablas y gráficos

3. CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Datos generales del área de estudio

Vía	Prolongación Navarro Cauper
Asentamientos Humanos:	AAHH Los Ceticos AAHH Jorge Monasí AAHH 25 de mayo
Distrito	San Juan Bautista
Provincia	Maynas
Departamento	Loreto

3.2. Mapa de la zona



3.3. Desarrollo de una tasación

TASACIÓN DE PREDIO URBANO

I MEMORIA DESCRIPTIVA

1 PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE SOLICITA LA TASACIÓN

Moradores afectados con la construcción de la vía Navarro Cauper

2 NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO. PEDRO SOUZA BAZALAR POSESIONARIO

3 SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO.

El predio no cuenta con Título de Propiedad. No cuenta con partida registrada en Registros Públicos.

4 OBJETO DE LA TASACIÓN.

El objeto de la presente tasación es determinar el Valor Comercial Actual del Predio mediante las normas establecidas en:

El REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES emitido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA publicada en el diario Oficial El Peruano el 23 de Julio del 2016.

La Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA publicada en el diario Oficial El Peruano el 03 de noviembre del 2017.

La Resolución Ministerial N° 124-2020-VIVIENDA publicada en el diario Oficial El Peruano el 26 de junio del 2020.

a) El valor comercial actualizado del predio que se debe calcular y considerar como justiprecio, es el valor de la tasación comercial actualizada considerando el cálculo del VALOR SIMILAR NUEVO de la edificación sin considerar DEPRECIACIÓN, ya que este valor similar nuevo es el costo real actual que le costará al sujeto pasivo (al que se le expropia) construir una edificación idéntica (en materiales y distribución actual) a la existente pero en otro lugar y de esta manera no se le perjudicará su actual condición de vida.

b) Para el caso se presentará, también, el valor comercial actualizado que se obtendrá de calcular el valor de la edificación como VALOR SIMILAR NUEVO, pero se le aplicará la DEPRECIACION.

c) Se dejará a consideración del área legal de la Entidad, en considerar cual es el valor que determinarán como justiprecio.

5 MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA.

En la presente tasación, el valor de todos los componentes del predio, incluye el valor del terreno, de las edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, (Art. 4° del R.N.T:) considerando lo siguiente:

5,1 TASACIÓN REGLAMENTARIA

En la cual, se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por los dispositivos legales pertinentes.

Para los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, se tiene la RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL N° 271-2020-GRL-GR, en la que apruebn los valores arancelarios de terrenos urbanos legales vigentes (VAU) publicados por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento / Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo /Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, del 15/10/2020, vigente para el año fiscal 2021.

Para los Valores Unitarios de Edificación, se tiene la RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 270-2020-VIVIENDA, en la que se Aprueban los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021.

5,2 TASACIÓN COMERCIAL

Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados (Art. 3.1.5° del R.N.T)

EL MÉTODO DIRECTO o llamado también ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO Y COSTOS (Art. 80.2° del R.N.T.)

EL MÉTODO INDIRECTO, es el que está en función a la productividad o capitalización de la renta y otros (Art. 80.2° del R.N.T.)

6 FECHA DE INSPECCIÓN PERICIAL Y/O FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

La verificación in situ, fue el 11 de noviembre de 20222.

7 UBICACIÓN Y ACCESO DEL PREDIO. UBICACIÓN DEL PREDIO

UBICACIÓN DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en el Asentamiento Poblacional JORGE MONASÍ, que se llega ingresando desde la avenida Quiñones por el costado del local de la Univesidad Científica del Perú, luego se cruza el AA. HH. Bello Horizonte.

ACCESO DEL PREDIO PRIMERA VIA DE ACCESO

Para llegar a la zona desde el centro de Iquitos, se coge la Avenida Grau, luego la Avenida Quiñones, hasta la entrada a la Urb. Juan Pablo II, doblando a la derecha, luego a la izquierda, al incio de la calle Bello Horizonte, se gira a la izquierda, cuatro cuadras por la calle 10 de setiembre y estamos en la Prolongación Navarro Cauper.

SEGUNDA VIA DE ACCESO

Para llegar a la zona desde el centro de Iquitos, se coge la Avenida Grau, luego la Avenida Quiñones, pasando la entrada a Juan Pablo II, doblando a la derecha, se ingresa por la calle los Paujiles, luego a la izquierda, en la intersección de la calle Bello Horizonte, se gira a la izquierda, cuatro cuadras por la calle 10 de setiembre o calle Palisangre y se encuentra estamos en la Prolongación Navarro Cauper.

8 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Esta dentro de la zonificación ZR-DB-E (Zona Residencial de Densidad Baja Especial), todas las viviendas del entorno tienen similares características.

El medio social económico del entorno del predio es de nivel popular y de nivel económico bajo.

El predio está ubicado en AA. HH. Jorge Monasí Lote 40 - San Juan Bautista

9 ÁREA DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREA DEL TERRENO

9,1 ÁREA DEL TERRENO

Área del Terreno Principal: 134,39 m²

Área afectada 134,39 m²

9,2 ÁREA DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA

Área techada primer piso 78,31 m²

Área Libre 56,08 m²

Área techada segundo piso 78,31 m²

Total, Área techada 156,62 m²

10 LINDEROS Y PERÍMETRO DEL TERRENO

Por el frente 6,13 m

Por el lado derecho 23,19 m

Por el lado izquierdo 23,19 m

Por el fondo 5,75 m

11 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

11,1 DESCRIPCIÓN GENERAL (TERRENO O INMUEBLE)

Inmueble de material noble de 2 pisos, cuenta con todos los servicios básicos y con techo de zinc corrugado sobre correajes de madera aserrada, puerta de madera, ventana de madera protegido con ventana de fierro, puerta de garaje de fierro, ventanas de vidrio tratado polarizado y acabado con pintura látex sobre muros.

El terreno está ubicado en una zona no inundable. El inmueble está ocupado por sus poseedores

11,2 DISTRIBUCIÓN EN PLANTA -1er piso

PRIMER PISO

Ingresando por la puerta principal del forntis, se tiene un ambiente de sala - comedor, que también sirve como estar TV.

Las habitaciones siguientes, son dormitorios, con camas de madera.
Luego se tiene la cocina y los servicios higiénicos
Finalmente se tiene la huerta o área libre.

SEGUNDO PISO

En la segunda planta se encuentra los dormitorios de la familia poseionaria.

11,3 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las características técnicas de la edificación, están referidas a los rótulos, códigos, nombres e identificación de letras que establece la RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 270-2020-VIVIENDA, que aprueba los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, tal como sigue:

ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	

los cuales están categorizados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.

	Primer Piso		Área techada	:	78,31	m2
a.	Muros y columnas.	Categoría D			233,86	soles/m2
	Ladrillo o similar drywall o similar incluye techo. (7)					
b.	Techos.	Categoría F			47,81	soles/m2
	Calamina metálica fibrocemento o tejas sobre tijerales de madera					
c.	Pisos.	Categoría H			20,88	soles/m2
	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.					
d.	Puertas y ventanas.	Categoría G			32,18	soles/m2
	Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente					
e.	Revestimientos.	Categoría F			75,08	soles/m2
	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable o barnizado sobre madera					
f.	Baños.	Categoría F			15,78	soles/m2
	Baños blancos sin mayólica.					
g.	Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras.	Categoría F			33,72	soles/m2
	Agua fría, corriente monofásica. Teléfono					

	Segundo Piso	Área techada	:	78,31	m2
a.	Muros y columnas. Ladrillo o similar drywall o similar incluye techo. (7)	Categoría D		233,86	soles/m 2
b.	Techos. Calamina metálica fibrocemento sobre viguería metálica.	Categoría D		142,82	soles/m 2
c.	Pisos. Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Categoría H		20,88	soles/m 2
d.	Puertas y ventanas. Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente	Categoría G		32,18	soles/m 2
e.	Revestimientos. Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable o barnizado sobre madera	Categoría F		75,08	soles/m 2
f.	Baños. Baños blancos sin mayólica.	Categoría F		15,78	soles/m 2
g.	Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras. Agua fría, corriente monofásica. Teléfono	Categoría F		33,72	soles/m 2

11,4 OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Obras complementarias

Son las construcciones de carácter PERMANENTE edificadas fuera de los límites del AREA TECHADA, que COMPLEMENTAN el FUNCIONAMIENTO de la edificación.

De considerar alguna obra complementaria, se anota el metrado correspondiente.

Instalaciones fijas y permanentes

Son las construcciones e instalaciones que FORMAN PARTE DEL PREDIO, que no pueden ser separadas del predio sin alterar, deteriorar o destruir el predio
No existen instalaciones fijas ni permanentes en el predio en estudio.

11,5 ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DEPRECIACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el RNT en su TITULO II.- TASACION DE PREDIOS URBANOS. – CAPITULO IV.- TASACION DE LAS EDIFICACIONES. - Artículo N° 30.- Depreciación de las edificaciones. - Establece que la depreciación de las edificaciones se determina por la antigüedad y el estado de conservación, según el material constructivo predominante.

Está establecido en el artículo N° 13 del RNT las siguientes definiciones:

- a) MUY BUENO: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que presentan deterioro alguno.
- b) BUENO: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- c) REGULAR: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado, o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presenten deterioros visibles debido al uso normal.
- d) MALO: Aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen, aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presenten visibles desperfectos
- e) MUY MALO: Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

A continuación, se precisa el valor de cada uno, tanto para el predio como para las obras complementarias.

Antigüedad de predio	15	años
años		
Estado de conservación del predio	Regular	
Material predominante	Ladrillo	
Depreciación del predio	26	%
Antigüedad de obras complementarias	15	años
Estado de conservación de obras complementarias	Regular	
Material predominante	Ladrillo	
Depreciación de obra complementaria	26	%

12 CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO DEL PREDIO.

Las vías del entorno del inmueble no se encuentran con redes de alcantarillado ni cuenta con redes de agua.

Se cuenta con redes de alumbrado público y con redes de Telefonía y cobertura celular

La vía del frontis de la vivienda no está pavimentada

Las vías colindantes no se encuentran pavimentadas.

El predio está en una zona de muy bajo tránsito

No existen áreas libres o parques cercanas a la zona del predio en un radio de 300 m.

En la zona del predio existen un centro educativo primaria y también un centro educativo inicial.

13 SERVIDUMBRES.

No cuenta con servidumbres.

14 GRAVÁMENES Y CARGAS.

El predio no cuenta con cargas ni gravámenes conocidos por no estar inscrito en Registros Públicos de Loreto

15 FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Fuente 01	Plano de localización del predio
Fuente 02	Ubicación del predio en la zona
Fuente 03	Cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones (VUE) para la selva para el año fiscal 2021 aprobados por Resolución Ministerial N° 270-2020-VIVIENDA para la selva al 30 de octubre del 2021
Fuente 04	Tabla de Depreciación por antigüedad del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) emitido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA
Fuente 05	Cuadro de Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

16 OBSERVACIONES

La visita de inspección se ha realizado, con la anuencia del poseionario o su representante, el día indicado.

Se ha realizado la toma de medidas, cumpliendo los criterios topográficos.

El predio está actualmente habitado por los poseionarios.

Que, acorde con el Reglamento Nacional de Tasaciones, TÍTULO VII TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN, es necesario incluir los conceptos de DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

DAÑO EMERGENTE

Se considera como daño emergente a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación, el cual comprende el costo de la reparación del daño ocasionado y los gastos en los que se incurra como consecuencia del evento.

El período para el cálculo del daño emergente comprende desde la fecha de notificación de la identificación del inmueble objeto de adquisición o expropiación al sujeto pasivo y ocupantes hasta la recuperación de la condición inicial.

LUCRO CESANTE

Se considera lucro cesante a las ganancias dejadas de percibir por el sujeto pasivo, como consecuencia de la afectación de la actividad económica desarrollada en el bien inmueble objeto de adquisición o expropiación, el cual es materia de indemnización por el sujeto activo, siempre que esta actividad económica esté acreditada de forma fehaciente.

La estimación del lucro cesante está en función a la renta bruta dejada de percibir, considerando un período de tiempo en el cual el afectado recupera la misma situación si no se hubiese producido la afectación.

II TASACIÓN

1 VALOR DEL TERRENO

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones publicada mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y el TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. - Artículo N° 3°. - Definiciones. – Ítem 3.1.- Definiciones Generales. - se tiene:

Ítem N° 05.- Tasación COMERCIAL. - Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado, APLICANDO METODOS Directos e Indirectos u otros debidamente sustentados.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones publicada mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA se tiene que: De acuerdo al TITULO II.- TASACION DE PREDIOS URBANOS. - CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo N° 4.- Tasación del predio urbano.

4.1.- Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.2.- En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis del mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

1,1 VALOR ARANCELARIO DEL TERRENO (VAU)

El valor arancelario urbano que corresponde a este terreno ha sido publicado por el Ministerio Vivienda, Construcción y Saneamiento / Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo /Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo aprobado mediante RER N° 271-2020-GRL-GR del 15/10/2020 vigente para el año fiscal 2021.

Los valores arancelarios urbanos de las calles de una localidad son calculados de acuerdo a la NORMA PARA DETERMINAR LOS VALORES UNITARIOS OFICIALES DE TERRENOS URBANOS publicados en bajo la Resolución Directoral-del Ministerio de Vivienda y dichos cálculos son realizados por profesionales de la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, estos valores arancelarios urbanos son promulgados en forma anual.

Este valor arancelario urbano (VAU) es el valor por metro cuadrado, que corresponde a una habilitación urbana, considerando la existencia de la CALZADA, de ACERAS O VEREDAS DE CONCRETO y de REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA para consumo humano, RED DE AGUAS RESIDUALES, RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO, con sus respectivas conexiones domiciliarias.

Es decir que el Valor Arancelario Urbano (VAU) NO CONTEMPLA las bondades del entorno existentes en cada calle, es decir este valor arancelario URBANO NO CONTEMPLA, LA EXISTENCIA DE SERVICIOS alrededor del predio, es decir no considera si el predio está cerca por ejemplo a Cines, Servicentros, tránsito de vehículos públicos en forma continua, cercanía a una plaza de Armas o parques, cercanía a boticas o farmacias, cercanía a colegios, etc. ; características que serán determinadas por el perito para determinar el Valor comercial del terreno.

1,2 TASACIÓN REGLAMENTARIA DEL TERRENO

Artículo 19.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.

2. Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.

3. Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el triple del cuadrado del frente del terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, y se suma el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.

Valor arancelario del Terreno Urbano		60,00	soles
Cantidad de frentes a la vía pública	1		
Se utiliza el área total			
Area del Terreno		134,39	m2
frente		6,13	m
Triple cuadrado del frente		112,73	m2
Valor Reglamentario del terreno		7413,62	soles

1,3 VALOR DEL TERRENO CONSIDERANDO EL ENTORNO

Se ha analizado y estudiado las características del entorno del terreno llegando a la existencia de los siguientes parámetros que influyen y aumentan el valor arancelario para llegar a estimar un costo comercial del terreno:

N°	VARIABLES	FACTORES					CONSIDERACIÓN DE ENTORNO	FACTOR ESCOGIDO
1	El terreno se encuentra en un parque o esta cercano al parque.	Frente a	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1,00
		5	4	3	2	1		
2	En el entorno del predio se encuentra colegios, universidades, institutos.	Frente a	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 2 porque el predio está a 300 metros.	2,00
		5	4	3	2	1		

3	En el frontis, se consigue movilidad para ir a cualquier sitio de la ciudad o se tiene que caminar.	Frente a via	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1,00
		5	4	3	2	1		
4	El terreno se encuentra en una zona comercial o está distante de la zona comercial.	Frente a zona comercial	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1,00
		5	4	3	2	1		
5	Es una zona que es solicitada por personas para vivienda, es de fácil venta. La zona es segura.	Muy seguro y muy facil acceso	seguro y facil acceso	seguro y regular acceso	seguro dia y en la noche inseguro facil acceso	inseguro todo el dia y dificil acceso	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1,00
		5	4	3	2	1		
							Suma de los factores	6
							factor Promedio	1,2

Por lo que, estas consideraciones del entorno permiten tomar la decisión de cuantificar el valor comercial del terreno en:

$$60,00 \times 1,2 = 72,00 \text{ soles / m}^2$$

$$\text{VUT (comercial)} = 72,00 \text{ soles / m}^2$$

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO (VT) - POR ENTORNO.

De acuerdo al RNT, en su **Capítulo III, Artículo 28, ítem 18.- Determinación del valor del terreno:** establece que, en la Tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del AREA DEL TERRENO por el VALOR COMERCIAL obtenido del análisis inmobiliario de la zona.

Área del terreno				134,39	m2
Valor Terreno (VT) = A x VUT (comercial)					
Valor Terreno (VT) =	134,39	x	72,00	=	9 676,08 soles
Valor Comercial Terreno (VT) por entorno =				9 676,08	soles

1,4 VALOR DEL TERRENO CONSIDERANDO EL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO POR EL METODO DE HOMOLOGACION- 05 MUESTRAS

De acuerdo con el RNT, en su **Capítulo III, Artículo 24**, se establece la forma de establecer el valor comercial del terreno urbano, por Homologación, que consiste en determinar 03 muestras o terrenos de características similares en la zona cercana al predio para tomar un valor promedio obteniendo el Valor Comercial del terreno similar al terreno en estudio, el se detalla a continuación:

Se ha visitado la cercanía de la zona en estudio obteniendo las siguientes muestras:

Muestra 01

Dimensiones del terreno:	5,00	x	20,00	m
Descripción breve:	Casa de material noble			
Ubicación:	Urbanización Juan Pablo II			
Condición:	En venta			
Monto solicitado:	S/125 000,00			
Calidad de construcción:	Seminuevo			
Valor del terreno:	S/11 000,00			
Distancia al predio en estudio:	250	m		



Muestra 02

Dimensiones del terreno:	5,00	x	16,00	m
Descripción breve:	Casa de ladrillo con techo de calamina			
Ubicación:	A espaldas de la Urb. Juan Pablo II			
Condición:	En venta			
Monto solicitado:	S/125 000,00			
Calidad de construcción:	Seminuevo			
Valor del terreno:	S/4 800,00			
Distancia al predio en estudio:	280	m		



Muestra 03

Dimensiones del terreno:	5,50	x	25,00	m
Descripción breve:	Casa con muros de ladrillo y techo calamina			

Ubicación: San Juan Bautista
 Condición: En venta
 Monto solicitado: S/125 000,00
 Calidad de construcción: Seminuevo
 Valor del terreno: S/11 000,00
 Distancia al predio en estudio: 150 m



Muestra 04

Dimensiones del terreno: 5,00 x 25,00 m
 Descripción breve: Casa con portón de hierro
 Ubicación: San Juan Bautista
 Condición: En venta
 Monto solicitado: S/125 000,00
 Calidad de construcción: Seminuevo
 Valor del terreno: S/7 500,00
 Distancia al predio en estudio: 200 m



Muestra 05

Dimensiones del terreno: 5,00 x 25,00 m
 Descripción breve: Casa de material noble 2 plantas
 Ubicación: San Juan Bautista
 Condición: En venta
 Monto solicitado: S/125 000,00
 Calidad de construcción: Seminuevo
 Valor del terreno: S/12 500,00
 Distancia al predio en estudio: 250 m



Característica	Muestra 01	muestra 02	muestra 03	muestra 04	muestra 05
Frente (m)	5,00	5,00	5,50	5,00	5,00
Fondo (m)	20,00	16,00	25,00	25,00	25,00
Área (m2)	100,00	80,00	137,50	125,00	125,00
Valor de venta total solicitado (S/)	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00
Descripción breve	Casa de material noble	Seminuevo	Casa con muros de ladrillo y techo calamina	Casa con portón de hierro	Casa de material noble 2 plantas
Valor del terreno	11 000,00	4 800,00	11 000,00	7 500,00	12 500,00
Costo por m2	110,00	60,00	80,00	60,00	100,00
Mayor costo por m2	110,00	valor comercial del terreno por homologación			

CALCULO VALOR COMERCIAL TERRENO POR ESTUDIO DE MERCADO - HOMOLOGACIÓN

Valor Terreno (VT) = A x VUT (comercial)

Valor Terreno (VT) = 134,39 x 110,00 = 14 782,90 soles

Valor Comercial Terreno (VT) por Est. Mercado = 14 782,90 soles

1,5 DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO (VT)

Para la determinación del valor del terreno se ha tomado el criterio del máximo valor, escogiendo el valor siguiente:

Valor Comercial Terreno (VT) = 14 782,90 soles

2 VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)

2,1 CÁLCULO DEL VALOR SIMILAR NUEVO

VALOR DE LAS ÁREAS TECHADAS

Primer piso	De la tabla	Incidencia	Área (m2)	VUE	Costo parcial
Muros y Columnas	D	1,00	78,31	233,86	18 313,58
Techos	F	1,00	78,31	47,81	3 744,00
Pisos	H	1,00	78,31	20,88	1 635,11
Puertas y ventanas	G	1,00	78,31	32,18	2 520,02
Revestimientos	F	1,00	78,31	75,08	5 879,51
Baños	F	1,00	78,31	15,78	1 235,73
Instalaciones eléctricas y sanitarias	F	1,00	78,31	33,72	2 640,61
COSTO DIRECTO					35 968,57
GG(15%) + UTIL (10%)					8 992,14
TOTAL					44 960,71

Segundo piso	De la tabla	Incidencia	Área (m2)	VUE	Costo parcial
Muros y Columnas	D	1,00	78,31	233,86	18 313,58
Techos	D	1,00	78,31	142,82	11 184,23
Pisos	H	1,00	78,31	20,88	1 635,11
Puertas y ventanas	G	1,00	78,31	32,18	2 520,02
Revestimientos	F	1,00	78,31	75,08	5 879,51
Baños	F	1,00	78,31	15,78	1 235,73
Instalaciones eléctricas y sanitarias	F	1,00	78,31	33,72	2 640,61
COSTO DIRECTO					43 408,80
GG(15%) + UTIL (10%)					10 852,20

TOTAL	54 261,00
-------	-----------

TOTAL VALOR SIMILAR NUEVO (VSN) 99 221,71 soles

2,2 VALOR DE DEPRECIACIÓN

Primer piso	De la tabla	Costo parcial	Estado	Antigüedad (años)	Factor de la tabla	Depreciación
Muros y Columnas	D	18 313,58	Regular	15	0,26	4 761,53
Techos	F	3 744,00	Regular	15	0,26	973,44
Pisos	H	1 635,11	Regular	15	0,26	425,13
Puertas y ventanas	G	2 520,02	Regular	15	0,26	655,20
Revestimientos	F	5 879,51	Regular	15	0,26	1 528,67
Baños	F	1 235,73	Regular	15	0,26	321,29
Instalaciones eléctricas y sanitarias	F	2 640,61	Regular	15	0,26	686,56
COSTO DIRECTO						9 351,82
GG(15%) + UTIL (10%)						2 337,96
DEPRECIACION						11 689,78

Segundo piso	De la tabla	Costo parcial	Estado	Antigüedad (años)	Factor de la tabla	Depreciación
Muros y Columnas	D	18 313,58	Regular	15	0,26	4 761,53
Techos	D	11 184,23	Regular	15	0,26	2 907,90
Pisos	H	1 635,11	Regular	15	0,26	425,13
Puertas y ventanas	G	2 520,02	Regular	15	0,26	655,20
Revestimientos	F	5 879,51	Regular	15	0,26	1 528,67
Baños	F	1 235,73	Regular	15	0,26	321,29
Instalaciones eléctricas y sanitarias	F	2 640,61	Regular	15	0,26	686,56
COSTO DIRECTO						11 286,28
GG (15%) + UTILIDAD (10%)						2 821,57
DEPRECIACION						14 107,85

DEPRECIACIÓN (D) = 25 797,63 soles

3 VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Se considera lo siguiente:

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. 2021 S/	U	Metrado	Depreciación (%)	Costo S/
1	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto	s/encofrado	m3	1 309,26	2,40	13	2 733,73

2	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	503,26	4,40	10,00	1 992,91
3				0,00	0,00		0,00
COSTO DIRECTO							4 726,64
GG (15%) + UTILIDAD (10%)							1 181,66
TOTAL							5 908,30

OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES **5 908,30** **soles**

Factor de oficialización 0,68

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES **4 017,64**

4 VALOR DE BIENES INTANGIBLE (VBI)

En esta propiedad no existen bienes intangibles.

VALOR BIENES INTANGIBLES (VBI) = **0,00** **soles**

5 DAÑO EMERGENTE (DE)

Transporte de muebles y accesorios hacia un predio alquilado **1 000,00** **soles**

Cantidad de viajes en camión 2
Costo de cada viaje 500,00

Alquiler de predio de por 2 meses **2 400,00** **soles**

Meses de alquiler vivienda 2
Renta mensual de alquiler 1 200,00
2

Transporte de muebles y accesorios hacia el predio nuevo **1 000,00** **soles**

Cantidad de viajes en camión 2
Costo de cada viaje 500,00

TOTAL DAÑO EMERGENTE S/ **4 400,00** **soles**

6 LUCRO CESANTE (LC)

Actividad económica Venta de comida casera
Ganancia líquida mensual 900,00
Meses perjudicados 2

TOTAL LUCRO CESANTE S/ **1 800,00** **soles**

7 VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

De acuerdo con el Reglamento Nacional de Tasaciones, se determina el valor total del predio

VTP = VT + VE +VBI

Para el valor total comercial del predio, se incluye el daño emergente y lucro cesante, según corresponda

Se presenta dos valores finales para que la entidad, adopte legalmente. (1) El valor comercial del predio sin depreciación y (2) El valor comercial del predio con depreciación.

7,1 VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN DEPRECIACIÓN

CON VALOR SIMILAR NUEVO EDIFICACION SIN DEPRECIAR

Valor del Terreno (VT):	14 782,90	soles
Valor de Edificación (VE) sin depreciación	99 221,71	soles
Valor de depreciación	0,00	soles
Valor de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	4 017,64	soles
Valor de Bienes Intangibles (VBI):	0,00	soles
Valor de daño emergente	4 400,00	soles
Valor de lucro cesante	1 800,00	soles
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VTP) SIN DEPRECIACIÓN =		
	124 222,25	soles

7,2 VALOR COMERCIAL DEL PREDIO CON DEPRECIACIÓN

CON VALOR SIMILAR NUEVO EDIFICACION DEPRECIADO

Valor del Terreno (VT):	14 782,90	soles
Valor de Edificación (VE)	99 221,71	soles
Valor de depreciación	-25 797,27	soles
Valor de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	4 017,64	soles
Valor de Bienes Intangibles (VBI):	0,00	soles
Valor de daño emergente	4 400,00	soles
Valor de lucro cesante	1 800,00	soles
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VTP) CON DEPRECIACIÓN =		
	98 424,98	soles

III ANEXOS

3,1 CUADRO RESUMEN GENERAL DE LAS TASACIONES

PROPIETARIO: ADITA OLOTEGUI VASQUEZ con DNI N° 05268389
PEDRO SOUZA
BAZALAR

DIRECCION DEL PREDIO:

AA. HH. Jorge Monasí Lote 40

San Juan Bautista

FECHA DE INSPECCION DE CAMPO:

viernes, 11 de Noviembre de 2022

TASACIÓN COMERCIAL DEL PREDIO SIN DEPRECIACIÓN

Tasación del Terreno		
(VT):	14 782,90	soles
Tasación de Edificación (VE) sin depreciación	99 221,71	soles
Depreciación		
n	0,00	soles
Tasación de componentes de la edificación	4 017,64	soles
Tasación de bienes intangibles	0,00	soles
Daño emergente	4 400,00	soles
Lucro cesante	1 800,00	soles
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN DEPRECIACIÓN	124 222,25	soles

Son

:

CIENTO VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS Y 25/100 SOLES

TASACIÓN COMERCIAL DEL PREDIO CON DEPRECIACIÓN

Tasación del Terreno		
(VT):	14 782,90	soles
Tasación de Edificación (VE) sin depreciación	99 221,71	soles
Depreciación		
n	-25 797,27	soles
Tasación de componentes de la edificación	4 017,64	soles
Tasación de bienes intangibles	0,00	soles
Daño emergente	4 400,00	soles
Lucro cesante	1 800,00	soles
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO CON DEPRECIACIÓN	98 424,98	soles

Son

:

NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO Y 98/100 SOLES

3,2 FUENTES DE LA INFORMACIÓN

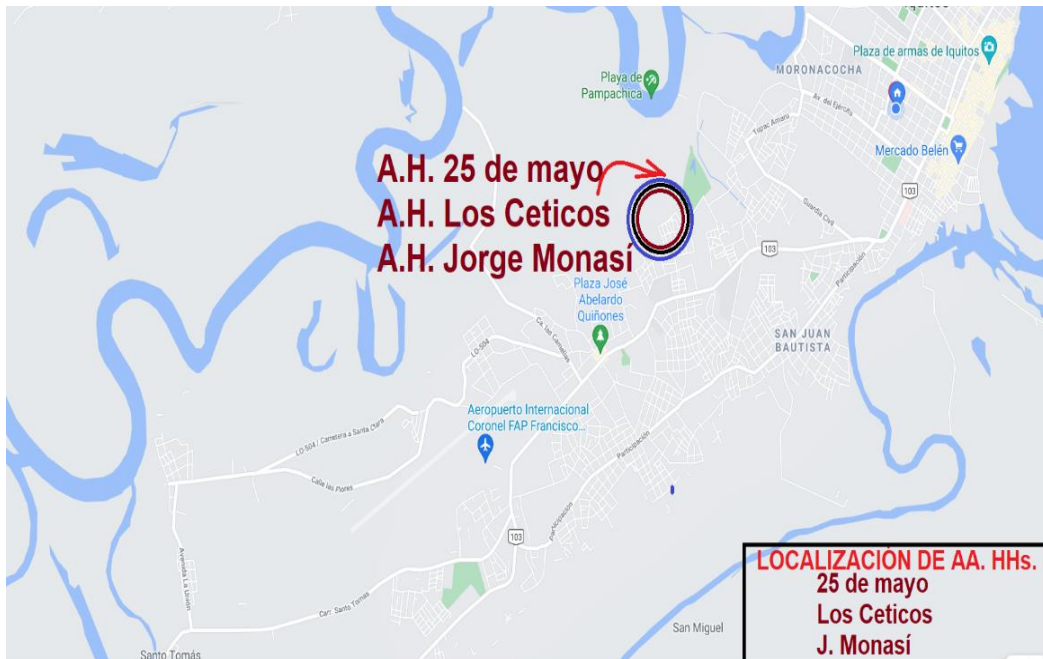
Fuente 01.- Plano de localización del predio

Fuente 02.- Ubicación del predio en la zona

Fuente 03.- Plano de Valores Arancelarios de terrenos urbanos

- Fuente 04.- Cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones (**VUE**) para la selva para el año fiscal 2022
- Fuente 05.- Tabla de Depreciación por antigüedad del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT)
- Fuente 06.- Cuadro de Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

FUENTE 01 : PLANO DE LOCALIZACIÓN DE AA. HH. DEL PREDIO



FUENTE 04 : CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES

42

NORMAS LEGALES

Viernes 30 de octubre de 2020 /  **El Peruano**

**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			INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (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 6 M. CON SOBRE- CARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, 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 TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE 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	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISE- ÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATA- DO POLARIZADO (2) Y CUR- VADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) IMPORTADOS CON MAYÓLICA 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= 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 MACHIHEMBRADA 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 (8) NACIONALES CON MAYÓLICA 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 1era. , LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 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 (8) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA 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 TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADE- RA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CON- TRAPLACADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) 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.
	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 ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLA- CADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATE- RIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	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 CONTRA- PLACADA O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	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 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, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN 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 GUAYAQUIL PONA O PINTOC						
	10.15
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO							
<p>EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCAción TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACION DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPRENDIDO ENTRE LOS LÍMITES CON EL ECUADOR, COLOMBIA, BRASIL, BOLIVIA Y LA CURVA DE NIVEL DE 1500 m.s.n.m. DE LA VERTIENTE ORIENTAL DE LOS ANDES QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR CONTINUA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 CONTINUA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL SANABENI AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 POR LA QUE CONTINUA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.</p> <p>(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.</p> <p>(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.</p> <p>(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.</p> <p>(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISION DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.</p> <p>(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACION.</p> <p>(6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORAJE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES.</p> <p>(7) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2. (8) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.</p>							

FUENTE 05 : CUADRO PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD

PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 4 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano/Adobe	5	15	30	65
Hasta 9 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Liviano/Adobe	10	20	35	70
Hasta 14 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Liviano/Adobe	15	25	40	75
Hasta 19 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Liviano/Adobe	20	30	45	80
Hasta 24 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano/Adobe	25	35	50	85
Hasta 29 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Liviano/Adobe	30	40	55	90
Hasta 34 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Liviano/Adobe	35	45	60	*
Hasta 39 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano/Adobe	40	50	65	*
Hasta 44 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Liviano/Adobe	45	55	70	*
Hasta 49 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Liviano/Adobe	50	60	75	*
Más de 49 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Liviano/Adobe	55	65	80	*

FUENTE 06 : VALORES UNITARIOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

ANEXO III.4 VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES PARA LA SELVA AL 31 DE OCTUBRE DE 2020

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2021 S/
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	379.63
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	339.32

50

NORMAS LEGALES

Viernes 30 de octubre de 2020 /  **El Peruano**

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2021 S/
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	304.66
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	263.62
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en sogá, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	218.80
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	164.06
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	176.41
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajeado	m2	118.01
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajeado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	314.14
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	520.50
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	497.01
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	393.16
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	384.36
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	348.01
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	329.22
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	293.09
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,057.60
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar, mayor de 1.00 m3.	m3	1,094.69
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	888.08
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	787.00
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m3	838.08
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, poliétileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	1,096.13
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,133.33
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	942.14
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	826.92
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajeado, hasta 5.00 m3	m3	830.22
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	679.06
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, poliétileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	715.43
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,142.54
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	949.34
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	899.29
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	718.68
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	132.01
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	102.58
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	102.91
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	80.47
37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,285.93
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,082.86
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	321.95
40	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	5,448.81
41	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,288.02
42	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,223.30
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	660.34
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/fierro que incluye un reflector	und	1,788.76
45	Bases de soporte de máquinas	Dados de concreto armado	m3	1,434.74
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	284.37
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	240.15
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	234.59
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	2,024.89

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2021 S/
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajado, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	176.60
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	160.74
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	115.63
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado caravista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	92.72
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	4,961.95
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	3,963.13
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m3	1,658.13
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m3	1,344.61
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	1,210.11
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	1,101.18
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	1,076.30
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 15 cm.	m3	1,072.19
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	911.30
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	881.64
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	7,340.00
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,856.65
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	3,483.35
67	Pastoral	Pastorales h = 2.20 m.	und	418.90
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	866.64
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	806.90
70	Tuberías de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	474.26
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	305.85
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	67.23
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	689.65
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 12.00 m.	pza	3,546.03
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 11,00 m.	pza	2,884.50
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 10,00 m.	pza	2,499.68
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 9,00 m.	pza	2,061.94
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 8,00 m.	pza	1,788.76
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 7,00 m.	pza	1,464.51
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 3,00 m.	pza	713.35
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	120.59
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	64.31
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	60.09
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	35.06
85	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	344.05
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	188.26
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	142.71
88	Cercos metálicos	Cercos metálicos; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	191.26
89	Cercos metálicos	Cercos metálicos; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	180.35
90	Cercos metálicos	Cercos metálicos; tubo circular 2" diam. , Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	161.74
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	pza	353.71
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	pza	212.30
93	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	102.18
94	Sardinell	Sardinell de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	116.25
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	160.15
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	1,054.93

NOTA: LOS PRECIOS UNITARIOS CONSIGNADOS SON A COSTO DIRECTO; PARA EFECTOS DEL USO DE ESTOS VALORES, SE DEBERÁ CONSIDERAR EN EL CÁLCULO EL FACTOR DE OFICIALIZACIÓN = 0,68 Y LA DEPRECIACIÓN RESPECTIVA.

1898559-1

3, 3 TOMAS FOTOGRÁFICAS



3.4. Resumen de tasaciones

RESUMEN DE TASACIÓN DE PREDIOS

N° Orden	Dirección	POSESIONARIO AFECTADO	AREA TOTAL AFECTADA	Valor del Terreno (VT):	Valor de Edificación (VE) sin depreciación	Valor de depreciación	Valor de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Valor de Bienes Intangibles (VBI):	Valor de daño emergente	Valor de lucro cesante	VALOR SIMILAR NUEVO	VALOR TOTAL DEL PREDIO CON DEPRECIACIÓN
											0,00	0,00
1	AA. HH. Jorge Monasí Lote 41	ELSA RODRIGUEZ CALAMPA	136,88	15 056,80	31 640,93	-7 278,64	420,67	0,00	4 400,00	1 800,00	53 318,40	46 039,76
2	AA. HH. Jorge Monasí Lote 40	PEDRO SOUZA BAZALAR	134,39	14 782,90	99 221,71	-25 797,27	4 017,64	0,00	4 400,00	1 800,00	124 222,25	98 424,98
3	AA. HH. Jorge Monasí Lote 39	GISELA PEREZ PAIMA	148,2	16 302,00	42 318,14	-9 733,95	3 037,27	0,00	5 400,00	3 600,00	70 657,41	60 923,46
4	AA. HH. Jorge Monasí Lote 38	SOFIA PANAIFO LLERENA	6,95	764,50	1 857,30	-650,00	1 221,93	0,00	0,00	0,00	3 843,73	3 193,73
5	AA. HH. Jorge Monasí Lote 1	DALILA SANGAMA ZUTA	125,555	13 811,05	10 983,46	-3 843,88	751,20	0,00	4 400,00	3 600,00	33 545,71	29 701,83
6	AA. HH. Jorge Monasí Lote 2	MANUEL DELGADO ALVARADO	143,21	15 753,10	13 640,90	-4 773,90	0,00	0,00	4 400,00	0,00	33 794,00	29 020,10

7	AA. HH. Jorge Monasí Lote 3	FONSECA CORAL OTACILIO	141,03	15 513,30	28 380,63	-9 932,35	0,00	0,00	4 400,00	0,00	48 293,93	38 361,58
8	AA. HH. Jorge Monasí Lote 4	REYNA ELITA RAMOS INUMA	61	6 710,00	16 301,49	-5 705,03	0,00	0,00	0,00	0,00	23 011,49	17 306,46
9	AA. HH. Jorge Monasí Lote 76	RUT RODRIGUEZ FLORES	196,407	21 604,77	35 537,24	-12 436,95	0,00	0,00	4 400,00	0,00	61 542,01	49 105,06
10	AA. HH. Jorge Monasí Lote 75	FLORINDA MACEDO SABOYA	49,45	5 439,50	13 214,90	-4 624,81	0,00	0,00	0,00	0,00	18 654,40	14 029,59

1143,072

386106,55

costo del justiprecio por m2 S/

337,78

3.5. Discusión

En la tesis de Carrasco y Martel (2017), titulada “Propuesta de nuevo 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”, se afirma que, el precio promedio de un departamento de 70 metros cuadrados se sitúa entre US\$70.000 y US\$80.000, según estima la consultora inmobiliaria Tinsa.

Muchas veces, los propietarios pueden adjudicar un precio inadecuado o excesivo a un inmueble, por eso se recomienda contratar los servicios de un profesional. En el mercado el precio promedio de una tasación es de US\$100.

En la presente investigación, se tiene que el valor de la tasación de los inmuebles con fines de expropiación, está en el orden de 337.78 soles por metro cuadrado de terreno construido. Esto representa el justiprecio según lo normado y la homologación de precios.

4. CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

De lo anterior se puede colegir, que la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper tiene justiprecio, en San Juan Bautista Maynas 2022, dado que se ha considerado la norma de tasaciones y expropiaciones.

El método de tasación aplicable para la expropiación de terrenos en vía prolongación Navarro Cauper, San Juan Bautista Maynas 2022, ha sido el de la homologación de predios, con el entorno.

El justiprecio de los terrenos a expropiar por construcción de la avenida Prolongación Navarro Cauper, considerando valor de terreno, edificación, daño emergente y lucro cesante, es de 337.78 Soles por metro cuadrado.

4.2. Recomendaciones

Es necesario, dar charlas de concientización a los moradores que van a ser afectados por la construcción de la vía, para evitar problemas sociales, entre la entidad constructora y la población usuaria.

Se ha visto que la construcción de la prolongación Navarro Cauper, es de vital importancia para Iquitos en general, por lo que se debe hacer el pago del justiprecio a los moradores.

En estos casos se debe contar con la participación de un perito tasador reconocido y que tenga conocimiento de la zona a tasar.

5. CAPÍTULO V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCANTARA VASCONCELLOS, E. (2010). *ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD URBANA. ESPACIO, MEDIO AMBIENTE Y EQUIDAD*. BOGOTÁ, COLOMBIA: CAF.

Azuela, A., Herrera, C., & Saavedra-Herrera, C. (2009). La expropiación y las transformaciones del estado. *Revista Mexicana de Sociología*, 525-555.

BORJA, S. M. (9 de MAYO de 2014). *METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN PARA INGENIERÍA CIVIL*. Obtenido de GOOGLE: <https://es.slideshare.net/manborja/metodologia-de-investigacion-para-ing-civil>

Carrasco Gómez, L. A., & Martel Montenegro, A. M. (2017). *Propuesta de nuevo método 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*. Lima, Perú: Tesis en la Universidad San Martín de Porres.

Condori Cahuate, J. A. (2021). *Análisis de la expropiación de propiedad privada en el Perú*. Arequipa. Perú: Tesis Universidad Autónoma San Francisco.

Díaz Guevara, J. J. (2008). La expropiación y la gestión de carreteras en el Perú. *Revista internauta de práctica jurídica*, 67-82.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5ª ed. México: Mc.Graw Hill.

Humarán, I. (2008). *Valoraciones inmobiliarias MÉTODO DE HOMOLOGACIÓN*. Lima, Perú: UPC.

6. CAPÍTULO VI: ANEXOS (Opcional)

6.1 Instrumento de recolección de datos

Instrumento de recolección de datos

ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

AREA DEL TERRENO

Área del Terreno Principal:
Área afectada

ÁREA DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA

Área techada primer piso
Área Libre
Área techada segundo piso
Total, Área techada

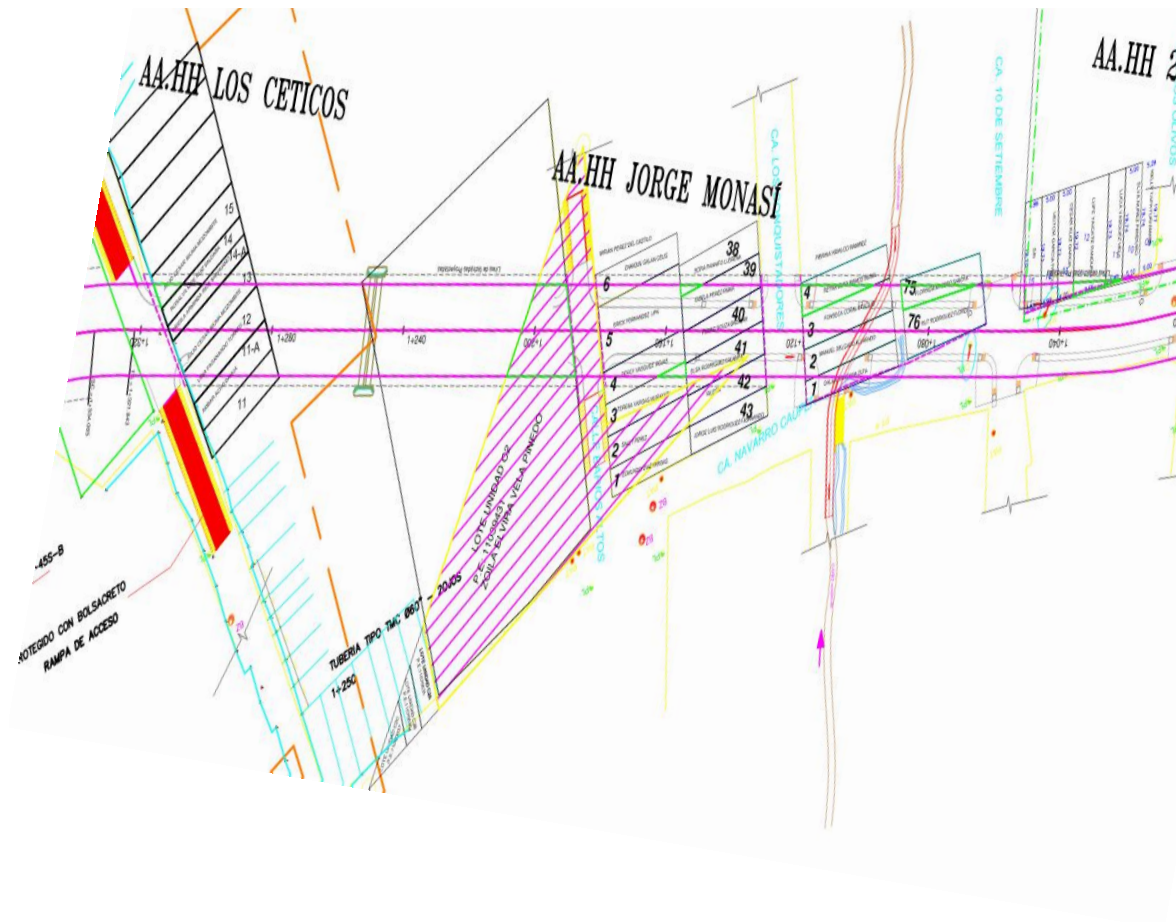
LINDEROS Y PERÍMETRO DEL TERRENO

Por el frente
Por el lado derecho
Por el lado izquierdo
Por el fondo

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

DESCRIPCIÓN GENERAL (TERRENO O INMUEBLE)

Zona de estudio



6.2 Matriz de consistencia

TÍTULO: LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR EJECUCIÓN DE VÍA PROLONGACIÓN NAVARRO CAUPER Y EL JUSTIPRECIO EN SAN JUAN BAUTISTA MAYNAS 2022

Problema General	Objetivo General	Hipótesis	Variables	Indicadores (x,y)	Metodología
¿Tiene justiprecio la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper en San Juan Bautista Maynas 2022?	Determinar si la expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper tiene justiprecio, en San Juan Bautista Maynas 2022.	<p><u>Hipótesis General</u></p> <p>H_i La expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, sí tiene justiprecio en San Juan Bautista Maynas 2022.</p> <p>H₀ La expropiación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper no tiene justiprecio en San Juan Bautista Maynas 2022.</p>	<p><u>Variable</u></p> <p><u>Independiente:</u></p> <p>X: Tasación de terrenos</p> <p>Método de entorno</p>	<p>1. Valor del arancel</p> <p>2. Medidas del terreno</p> <p>3. Tipo de predio</p> <p>4. Zonificación</p>	<p><u>TIPO DE INVESTIGACION</u></p> <p><u>ION</u></p> <p>La investigación pertenece a un diseño descriptivo</p>

Variable
Dependiente

Y: El justiprecio.

Problemas

Específicos

- ¿Cuál es el método de tasación aplicable para la expropiación de terrenos en vía terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, en San Juan Bautista Maynas 2022?

- ¿Cuál es el justiprecio en la tasación de terrenos por ejecución de vía prolongación Navarro Cauper, en

Objetivos Específicos

- Determinar el método de tasación aplicable para la expropiación de terrenos en vía prolongación Navarro Cauper, San Juan Bautista Maynas 2022.

- Determinar el justiprecio por la expropiación de terrenos en vía prolongación Navarro

San Juan Bautista Cauper, San Juan
Maynas 2022? Bautista Maynas 2022.

6.3 Tomas fotográficas











