FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA

PROGRAMA ACADÉMICO DE INGENIERÍA CIVIL

TESIS

TASACIÓN COMERCIAL Y ANÁLISIS EVOLUTIVO DEL TERRENO RÚSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO 8.5 DE LA CARRETERA IQUITOS NAUTA, SAN JUAN BAUTISTA, MAYNAS – 2025

AUTORES:

Alvear López, Abel

ORCID: 0009-0009-7993-6090

Montenegro Chávez, Omar

ORCID: 0009-0007-2382-9910

PRESENTADO PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL

ASESOR:

Ing. Erlin Guillermo Cabanillas Oliva, Dr.

ORCID: 0000-0001-9815-6828

San Juan Bautista – Maynas – Loreto - 2025

FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ

ACTA DE SUSTENTACIÓN

Con Resolución Decanal **N° 607-2025-UCP-FCEI,** del 06 de junio del 2025, se designó jurado.
Con Resolución Decanal **N° 379-2026-UCP-FCEI,** del 05 de mayo del 2026, se autorizó la sustentación.

Siendo las 11:00 a.m. del día 15 de mayo del 2026, se constituyó de modo presencial el Jurado para escuchar la presentación y defensa de la Tesis: "**TASACIÓN COMERCIAL Y ANÁLISIS EVOLUTIVO DEL TERRENO RÚSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO 8.5 DE LA CARRETERA IQUITOS NAUTA, SAN JUAN BAUTISTA, MAYNAS – 2025**".

Presentado por:

ABEL ALVEAR LÓPEZ
Para optar el título profesional de Ingeniero Civil

OMAR MONTENEGRO CHÁVEZ
Para optar el título profesional de Ingeniero Civil

Asesor: Ing. ERLIN GUILLERMO CABANILLAS OLIVA, Dr.

Luego de escuchar la sustentación y defensa ante las preguntas, el Jurado pasó a la deliberación en forma reservada, llegando a la siguiente conclusión:

La sustentación es: APROBADA POR MAYORIA

A las 12:25 horas culminó el acto público.

En fe de los cual los miembros del jurado firman el Acta y comunican en acto público.

Ing. Ulises Octavio Irigoín Cabrera, M. Sc.
Presidente del Jurado

Ing. Félix Wong Ramírez, M. Sc.
Miembro del jurado

Ing. Edgar Jahel Saavedra Barrera, Mtro.
Miembro del jurado

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ – UCP

El presidente del Comité de Ética e Integridad Científica

Hace constar que:

La Tesis titulada:

"TASACIÓN COMERCIAL Y ANÁLISIS EVOLUTIVO DEL TERRENO RÚSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO 8.5 DE LA CARRETERA IQUITOS NAUTA, SAN JUAN BAUTISTA, MAYNAS – 2025"

De los alumnos: **ABEL ALVEAR LOPEZ Y OMAR MONTENEGRO CHAVEZ,** de la Facultad de Ciencias e Ingeniería, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **16% de similitud**. Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 21 de abril del



Presidente del Comité de Ética e Integridad Científica
Mgr. Arq. Jorge L. Tapullima Flores

Informe de análisis
Compilatio Magister+ | UCP-PE (Universidad Científica del Perú)

UCP_Ing_Civil_2026_Tesis_Abel_Alvear_Omar_Montenegro_V1_Resume

ID : d636428cc5257d765f4ef21cba9639c1ebc1b6e9

16%
Textos sospechosos

Nombre del fichero : UCP_Ing_Civil_2026_Tesis_Abel_Alvear_Omar_Montenegro_V1_Resume.pdf
Tamaño del archivo original : 5,56 MB
Número de palabras : 15.057
Número de caracteres : 101848

Depositante : Chris Angela Ramirez Flores
Fecha de depósito : 21 de abril de 2026
Tipo de carga : interface
fecha de fin de análisis : 21 de abril de 2026

Resumen (sección 1/3)

Localización de los textos sospechosos en el documento :



Incluido en el porcentaje de textos sospechosos :

Similitudes **8%**

Sintáctica 8% **Semántica** *No medido*

Pasajes con similitudes a fuentes encontradas en diferentes colecciones.



Detección de IA **8%**

Textos estilísticamente próximos a un texto generado por una IA.
Este índice es un indicador y no una prueba. Comprueba con el autor si domina los conocimientos mencionados en el documento.



Idiomas no reconocidos **0%**

Pasajes en los que parte del vocabulario utilizado no forma parte del diccionario de la lengua.
Puede tratarse de un intento del autor de modificar el texto para evitar ser detectado.

HOJA DE APROBACIÓN
PROGRAMA ACADÉMICO DE INGENIERIA CIVIL

BACHILLERES: ABEL ALVEAR LÓPEZ Y OMAR MONTENEGRO CHÁVEZ

La Tesis sustentada en acto público el día 15 de mayo del 2026, a las 11:00 am, en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ.

ING. ULISES OCTAVIO IRIGOIN CABRERA, M. SC.
PRESIDENTE DE JURADO

ING. FÉLIX WONG RAMÍREZ, M. SC.
MIEMBRO DE JURADO

ING. EDGAR JAHEL SAAVEDRA BARRERA, MTRO.
MIEMBRO DE JURADO

ING. ERLIN GUILLERMO CABANILLAS OLIVA, DR.
ASESOR

Dedicatoria

A nuestros queridos padres, por darnos valor y fuerza para seguir adelante en superación personal y cumplimiento de las metas trazadas.

Los autores

Agradecimiento

A todos los profesores que han estado presentes a lo largo de este pregrado por su empeño y profesionalismo. A nuestro asesor por los amplios conocimientos brindados y así poder culminar con la presente investigación en beneficio de la región.

Los autores

Índice de contenido

Dedicatoria ..... **ii**
Agradecimiento ..... **iii**
Hoja de aprobación ..... **iv**
Índice de contenido ..... **v**
Índice de cuadros o tablas ..... **viii**
Índice de gráficos o figuras ..... **ix**
Resumen **10**
Abstract **12**
Introducción **14**
Capítulo I. Marco teórico **16**
1.1. Antecedentes del estudio 16
1.2. Bases teóricas 21
1.2.1. Teoría de la Tasación Comercial Inmobiliaria 21
1.2.2. Factores Determinantes del Valor del Suelo 23
1.2.3. Análisis Evolutivo del Valor Comercial 25
1.2.4. Teoría de la Oferta y Demanda Inmobiliaria 27
1.2.5. Teoría del Desarrollo Urbano y Valorización Territorial 29
1.2.6. Emplazamiento geográfico del área de estudio 31
1.3. Definición de términos básicos 34
Capítulo II. Planteamiento del problema **36**
2.1. Descripción del problema 36
2.2. Formulación del problema 36
2.2.1. Problema general 36
2.2.2. Problemas específicos 36
2.3. Objetivos 37
2.3.1. Objetivo general 37
2.3.2. Objetivos específicos 37
2.4. Hipótesis 38
2.5. Variables 39
2.5.1. Identificación de las variables 39
2.5.2. Definición conceptual y operacional de las variables 39
2.5.3. Operacionalización de las variables 39
Capítulo III. Metodología **41**
3.1. Tipo y diseño de investigación 41
3.2. Población y muestra 41
3.3. Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos 42
3.4. Procesamiento y análisis de datos 43
Capítulo IV. Resultados **45**
4.1. Tasación año 2017 45

4.1.1. Memoria descriptiva 46
4.1.2. Tasación 49
4.1.3. Anexos. 55
4.2. Tasación año 2020 64
4.2.1. Memoria descriptiva 65
4.2.2. Tasación 69
4.2.3. Anexos 75
4.3. Tasación año 2025 87
4.3.1. Memoria descriptiva 88
4.3.2. Tasación 92
4.3.3. Anexos 97
4.4. Análisis comparativo de las tasaciones en el tiempo (2017–2025) 106
4.4.1. Síntesis comparativa de las tasaciones 106
4.4.2. Evolución del valor del terreno (VT) 106
4.4.3. Evolución del Valor de Las Edificaciones (VE) 107
4.4.4. Análisis Del Valor Total Del Predio (VTP) 107
4.4.5. Evaluación De Los Métodos De Valoración 108
4.4.6. Contribuciones de la Investigación 109
4.5. Estudio de mercado 109
4.5.1. Muestra N.º 1 109
4.5.2. Muestra N.º 2 109
4.5.3. Muestra N.º 3 110
4.5.4. Muestra N.º 4 110
4.5.5. Muestra N.º 5 111
4.5.6. Muestra N.º 6 111
4.5.7. Cuadro de muestras comparativas en soles: 111
4.5.8. Análisis del mercado 112
4.5.9. Cuadro de homologación porcentual 112
4.5.10. Publicación de valores de predios 113
4.6. Análisis de la coherencia general del valor final 116
4.6.1. Principal problema técnico: la muestra n.º 6 117
4.6.2. Efecto negativo en el promedio 118
4.6.3. Nuevo cálculo de la tasación año 2025 118
4.7. Prueba de la hipótesis 118
4.7.1. Contrastación de las hipótesis 119
4.7.2. Contrastación de la hipótesis general 120
4.7.3. Contrastación de la hipótesis específica 1 121
4.7.4. Contrastación de la hipótesis específica 2 122
4.7.5. Contrastación de la hipótesis específica 3 122
4.7.6. Contrastación de la hipótesis específica 4 122
4.7.7. Análisis estadístico y contrastación de la hipótesis 123
4.7.8. Base de datos del estudio de mercado 124

4.7.9. Estadística descriptiva y análisis de sensibilidad 125
4.7.10. Correlación de Spearman 126
4.7.11. Evolución del valor comercial 2017 - 2025 127
4.7.12. Gráficos del análisis estadístico 128
Capítulo V. Discusión, conclusiones y recomendaciones **130**
5.1. Discusión 130
5.2. Conclusiones 132
5.3. Recomendaciones 134
Referencias bibliográficas **135**
Anexos **137**
Anexo 1. Matriz de consistencia 137
Anexo 2. Instrumento de recolección de datos 141
Instrumento N° 01 – Ficha de Registro Catastral y de Campo **141**
Instrumento N° 02 – Encuesta a Actores del Mercado de Suelos **142**
Instrumento N° 03 – Guía de Entrevista a Especialistas y Autoridades **143**
Instrumento N° 04 – Planilla de Levantamiento de Valores Comparables **144**

Índice de cuadros o tablas

Tabla 1 Operacionalización de variables 40
Tabla 2.Comparación de valores comerciales del predio (2017–2025)..... 106
Tabla 3.Cuadro comparativo final de valores comerciales del predio (2017–2025) 118

Índice de gráficos o figuras

Figura 1 **Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta** 45

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo analizar la evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, durante el período 2017–2025, considerando su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación, uso actual del suelo y la aplicación del método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La investigación fue de tipo aplicada, con enfoque cuantitativo, nivel descriptivo-comparativo y diseño no experimental, longitudinal y de estudio de caso. La población estuvo constituida por terrenos rústicos ubicados en el corredor vial Iquitos–Nauta con características similares al predio objeto de estudio. La muestra estuvo conformada por seis predios comparables seleccionados mediante muestreo no probabilístico por criterio técnico. La información fue obtenida mediante revisión documental, inspección técnica y estudio de mercado, utilizando fichas de recopilación de datos, fichas de homologación y matrices de procesamiento elaboradas en Microsoft Excel.

El procesamiento de la información comprendió la aplicación del método comparativo de mercado, estadística descriptiva, análisis de sensibilidad, correlación de Spearman y análisis evolutivo del valor comercial del terreno. Los resultados evidenciaron que el valor total del predio aumentó de S/ 505 567,75 en el año 2017 a S/ 1 512 555,95 en el año 2025, representando un incremento acumulado del 199,18 % y una tasa media anual de crecimiento del 14,68 %. La correlación de Spearman aplicada a los factores de homologación no alcanzó significancia estadística debido al reducido tamaño de la muestra, por lo que sus resultados fueron interpretados como evidencia exploratoria. Asimismo, el análisis de sensibilidad demostró la influencia de un comparable con infraestructura recreativa sobre el valor unitario promedio homologado, justificando la necesidad de aplicar procedimientos técnicos de homologación.

Se concluyó que el terreno presentó una valorización sostenida durante el período analizado, asociada a la consolidación del corredor vial Iquitos–Nauta, al

crecimiento urbano y a la dinámica del mercado inmobiliario local. Asimismo, se determinó que el método comparativo de mercado constituye una herramienta técnicamente adecuada para estimar el valor comercial de terrenos rústicos, proporcionando información útil para procesos de valoración oficial, análisis de plusvalías, compensaciones por expropiación, regularización predial y planificación territorial.

Palabras clave: tasación comercial, terreno rústico, método comparativo de mercado, evolución del valor, homologación de comparables, valorización del suelo, carretera Iquitos–Nauta.

Abstract

The objective of this research was to analyze the evolution of the commercial value of a rural property located at kilometer 8.5 of the Iquitos–Nauta Highway, in the district of San Juan Bautista, Province of Maynas, during the 2017–2025 period, considering its geographical location, physiographic characteristics, land vocation, current land use, and the application of the market comparison approach established by the Peruvian National Appraisal Regulations.

The study was applied in nature, with a quantitative approach, descriptive-comparative level, and a non-experimental, longitudinal case study design. The population consisted of rural properties located along the Iquitos–Nauta road corridor with characteristics similar to the subject property. The sample comprised six comparable properties selected through non-probabilistic purposive sampling based on technical criteria. Data were collected through document review, field inspection, and market research using data collection forms, adjustment sheets, and Microsoft Excel processing matrices.

Data analysis included the application of the market comparison approach, descriptive statistics, sensitivity analysis, Spearman's rank correlation, and temporal analysis of the property's commercial value. The results showed that the total property value increased from PEN 505,567.75 in 2017 to PEN 1,512,555.95 in 2025, representing a cumulative increase of 199.18% and an average annual growth rate of 14.68%. Spearman's correlation coefficients for the adjustment factors were not statistically significant due to the limited sample size and were therefore interpreted as exploratory evidence. Additionally, the sensitivity analysis demonstrated the influence of one comparable property with recreational infrastructure on the average adjusted unit value, highlighting the importance of applying appropriate adjustment procedures.

It was concluded that the property experienced sustained appreciation during the study period, mainly associated with the consolidation of the Iquitos–Nauta road corridor, urban expansion, and local real estate market dynamics. Furthermore, the market comparison approach proved to be a technically appropriate method for

estimating the commercial value of rural land, providing useful information for official appraisal processes, land value capture analysis, expropriation compensation, land regularization, and territorial planning.

Keywords: commercial appraisal, rural land, market comparison approach, land value evolution, comparable adjustment, land valuation, Iquitos–Nauta Highway.

Introducción

El suelo constituye un recurso limitado y estratégico para el desarrollo territorial, cuyo valor económico está determinado por múltiples factores, entre ellos su ubicación, accesibilidad, uso actual, vocación, condiciones físicas y el contexto socioeconómico que lo rodea. En las ciudades amazónicas, como Iquitos, estos factores adquieren particular relevancia debido a la expansión urbana acelerada, la presión inmobiliaria sobre áreas periurbanas y la transformación progresiva de terrenos originalmente rústicos en espacios con potencial urbano.

En este sentido, la carretera Iquitos - Nauta se ha convertido en el principal centro de desarrollo urbano del distrito de San Juan Bautista. Genera movimientos masivos y cambios en el uso del suelo y tasas de tasación de la tierra adyacente a la misma. Los predios rústicos a lo largo de este corredor de carreteras, particularmente aquellos que están cerca de la ciudad, han mostrado valores de reventa que siguen aumentando. A pesar de seguir teniendo oficialmente una clasificación de rústico, estos hechos hacen necesaria la analítica sobre su comportamiento económico a lo largo del tiempo.

La tasación comercial de terrenos rurales, en este escenario, no habla solamente de precio de mercado y transacciones inmobiliarias, es también un instrumento básico para la planificación urbana, en la definición de plusvalías, los procesos de expropiación, el saneamiento de tierras e incluso para la toma de decisiones públicas y privadas. En muchas ocasiones, sin embargo, este tipo de valuación se realiza de forma aislada. No se observa su evolución histórica ni los factores territoriales que explican su valorización creciente. Es necesario neutralizar estas sindicaciones mediante la valoración objetiva.

Con vistas a paliar esta problemática, el presente trabajo bajo el título “Tasación de negocios y análisis de evolución sobre suelo rural en el km 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas – 2025” tiene por objetivo estudiar el valor comercial del suelo entre los años 2017 y 2025. Dentro de esta revisión habrá de tenerse en cuenta su georreferenciación, las características fisiográficas, su vocación, el uso que reciba y cómo encajen esos

elementos históricos dentro las reglas ordinarias sobre urbanismo así como la valoración que el Estado Nacional brinda.

El análisis de las tres tasaciones realizadas a distintos momentos del período de estudio realiza una comparación y aplicación de métodos reconocidos como el de mercado, el de costos y depreciación, por cuya vía se pueden ir identificando tendencias de valorización y determinando qué factores influyen de acá en adelante en incremento del valor del terreno. Además, la presente tesis incorpora un enfoque territorial que apunta a la incidencia de la expansión urbana como también del cambio de uso del suelo sobre la generación de plusvalías.

Capítulo I. Marco teórico

1.1. Antecedentes del estudio

Antecedentes Internacionales

UNAM (México) – "Modelos de valuación de predios rurales"

Referencia APA: Aznar Bellver, J., & Guijarro Martínez, F. (2008). *Modelos de valuación de predios rurales*. Tesis, Universidad Nacional Autónoma de México.

Resumen: Diversos métodos comparativos, econométricos y analíticos se han explorado para valoración del suelo rústico. Se hizo más avanzados por la econométricos estadísticos modernos anteriormente mencionados métodos pueden dar valores estimativos integral que los antiguos. Aunque requieren bases de datos sólidas.

Objetivos

Identificar los métodos más adecuados para la valoración de terrenos rurales.

Contrastar los métodos econométricos tradicionales con otras técnicas de valoración.

Conclusiones

Los métodos econométricos resultan ser los más precisos en la estimación del valor de los terrenos.

El método analítico, aunque útil, tiene problemas (el promedio sencillo no es justificable, y es necesario estimar los flujos de caja).

Recomendaciones:

Promover la recogida de datos transaccionales detallados..

Potenciar modelos econométricos como base de valorización futura (Aznar Bellver & Guijarro Martínez, 2008)

Argentina – "Políticas de suelo, valorización inmobiliaria diferencial y..."

Referencia APA: Pérez, V. I. (2025). *Políticas de suelo, valorización inmobiliaria diferencial y ...* Tesis, Universidad Nacional de La Plata.

Resumen: Cómo los productos (betún, chapas de cobre) son raíces y la valorización hacen posible que ciudad valore perpetuamente sus propiedades (residenciales, comerciales). Capitalizar la tierra es otro asunto importante.

Objetivos:

1- Observar si el valor del suelo afecta a políticas públicas o no.

2- Demostrar que el suelo es causa de un beneficio injusto.

Conclusiones:

La valorización, influenciada tanto por las políticas de desarrollo del suelo como por el capitalismo financiero.

Esto muy bien puede resultar en enormes desigualdades.

Recomendaciones:

Surgir dentro de las directrices de política en suelo para combatir esas desigualdades

Regular mecanismos financieros que impactan en la valorización inmobiliaria. (Pérez V. , 2025)

Antecedentes Nacionales (Perú)

ESAN – "Modelo de valorización de terrenos residenciales..."

Referencia APA: (2018). *Modelo de valorización de terrenos residenciales en ...* Tesis, ESAN.

Resumen: Aunque es diseñado para tierras residenciales, la rentabilidad del rural puede ser excelente si se pone en marcha un programa de desarrollo industrial con fuertes inversiones desde afuera. Para ser económico, utilizable llanura fértil ha de estar despejada y sin obstáculos naturales pesados que retrasen el drenaje, como por ejemplo encinares. Áreas que varían debido a su localización, infraestructuras (como plantas de energía) y la relación entre precio y superficie de suelo son destacadas aquí.

Objetivos:

Proponer un modelo de valorización centrado en terrenos (no en construcciones).

Evaluar las variables que inciden sobre el valor del suelo.

Conclusión:

Para que la valorización funcione correctamente es esencial la combinación de localización, acceso y demanda.

Recomendaciones:

Aplicar dichos modelos en contextos rurales con adaptaciones metodológicas. (Cabrera León, Lino Antúnez, Mautino Gonzales, & Vera Flores, 2018)

UTP – "Titulación de predio rústico en Perú comparado con España, México y Colombia"

Referencia APA: Barrantes Ynoñán, J. B. R., & Ballona, R. (2025). *Titulación de predio rústico del Perú comparado con el de España, México y Colombia*. Tesis, Universidad Tecnológica del Perú.

Resumen

Este es un trabajo sobre el proceso de titulación de predios rústicos en Perú. Asimismo, compara este proceso con los de otros países, por lo que analiza el valor que se agrega una propiedad como título de propiedad y la seguridad legal que trae consigo.

Objetivos

- Analizar y comparar los marcos normativos vinculados con la titulación de tierras en distintos países.
- Evaluar el impacto que dichos marcos ejercen sobre la generación de plusvalía en el suelo.

Conclusiones

- La seguridad jurídica, expresada a través de la titulación formal de la propiedad, constituye un factor determinante que incrementa significativamente el valor del suelo rústico.

Recomendaciones

Fortalecer y ampliar los sistemas de titulación de tierras, con el propósito de potenciar el valor comercial de los predios.

Integrar aspectos legales como variable clave en tasaciones. (Barrantes Ynoñán & Ballona, 2025)

Antecedentes Locales (Iquitos / Loreto)

Tello Nolorve, J. P. (2019). Modelo espacial de unidades de suelos del Iquitos–Nauta, Loreto (Perú) . Universidad Nacional de la Amazonía Peruana.

Resumen

Ingresa en fase II y proporciona un modelo espacial para la identificación y clasificación de unidades de suelo en el tramo carretero Iquitos–Nauta. El modelo analiza cómo la expansión de la ciudad y la presión sobre el campo transforman la orientación productiva de la tierra, afectando su valor y uso. El estudio está basado en cartografía, SIG.

Objetivo

- Diseñar un modelo orientado a reconocer las características geográficas y la fisiografía del suelo, vinculándolas con su potencial de uso y su valorización.

Método

- Aplicar un enfoque cuantitativo basado en la comparación de mapas temáticos y en la utilización de criterios técnicos para la clasificación de los suelos.

Conclusiones: La carretera ha generado un fuerte proceso de colonización territorial desde Iquitos a Nauta. A medida que se urbaniza nuevas zonas, la presión sobre la tierra cambia: de agrícola a otro tipo de utilización. Se concluye que la identificación de unidades de suelo es esencial para la planificación y valoración futura del mismo. (Tello Nolorve, 2019)

García Flores, J. P., & Santillán Ahuanari, J. C. (2021). Funcionalidad de la carretera Iquitos–Nauta y rediseño del trazo en tramo km 15+000 al km 16+000, Loreto . Universidad Científica del Perú.

Resumen

Se busca evaluar la funcionalidad de la carretera Iquitos–Nauta y proponer un rediseño geométrico en una sección crítica. Se integra el envío a través de confiabilidades con la valoración de los suelos adyacentes, ligando la conectividad y el terreno por medio de deficiencias viales infraestructurales a procesos urbanísticos y plusvalías.

Objetivo: Revisar el estado actual de la carretera y recomendar un rediseño que aumente tanto la seguridad vial como la fluidez del tráfico, facilitando la consecución de plusvalías por la edificación de los terrenos adyacentes.

Método. Realizar levantamiento topográfico, estudiar cómo se conduce el tráfico en ese lugar y modelar perfiles alternativos en el diseño geométrico.

Conclusiones: La carretera tiene defectos geométricos que perjudican la comunicación con su entorno y la valorización del suelo. El rediseño sugerido conducirá a una mejor accesibilidad y por tanto a mayores plusvalías para los terrenos colindantes**.** (García Flores & Santillán Ahuanari, 2021)

1.2. Bases teóricas

El desarrollo de nuestra investigación, se enfocó en la descripción completa de todos los aspectos referidos a una tasación y valor en el tiempo que es necesario utilizar para dicho inmueble rustico.

1.2.1. Teoría de la Tasación Comercial Inmobiliaria

La tasación comercial inmobiliaria se define como un proceso técnico y analítico cuyo objetivo principal es determinar el valor justo o de mercado de una propiedad, considerando múltiples variables como ubicación, accesibilidad, características físicas y servicios existentes (Ramírez, 2020). Según García y Reyes (2021), la valoración de inmuebles rurales, específicamente terrenos rústicos, debe considerar factores diferenciadores respecto a inmuebles urbanos, tales como la vocación agrícola, potencial urbano futuro, y proximidad a centros urbanos. En este sentido, se utilizan métodos como el enfoque comparativo de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso (rentas), destacando la importancia del método comparativo en la valoración de terrenos rústicos, debido a su precisión y objetividad. (García, 2021)

La **Teoría de la Tasación Comercial Inmobiliaria** comprende el conjunto de principios, criterios y métodos utilizados para determinar de manera técnica y objetiva el valor justo o valor comercial de un bien inmueble en un momento determinado, basándose en factores internos y externos que inciden sobre el inmueble (Ramírez, 2020)

Esta teoría sostiene que el valor de un bien inmueble está influenciado por características tanto físicas como contextuales, entre las que destacan:

1.2.1.1. Características físicas del inmueble

Estas abarcan aspectos como:

Ubicación geográfica: Determinante fundamental, ya que inmuebles cercanos a centros urbanos o con accesibilidad privilegiada suelen presentar mayores valores comerciales

Área y dimensiones: El tamaño, la configuración y forma del terreno tienen impacto directo sobre la tasación (Ramírez, 2020)

Servicios básicos e infraestructura: Acceso a electricidad, agua potable, alcantarillado y vías de acceso adecuadas incrementan significativamente el valor comercial del inmueble (Sánchez, 2022)

1.2.1.2. Contexto económico y urbano

Esta dimensión considera:

Oferta y demanda inmobiliaria: La relación entre la cantidad de inmuebles disponibles y la demanda por los mismos afecta sustancialmente los precios. Mayor demanda combinada con menor oferta genera incrementos en el valor comercial (González, 2020)

Desarrollo urbano y expectativas futuras: La existencia de planes o proyectos urbanos cercanos incrementa el valor por expectativas de desarrollo futuro, especialmente en terrenos rústicos con potencial urbanizable (Zapata, 2021)

Marco regulatorio: La normativa local que regula el uso del suelo, permisos de construcción y zonificación afecta directamente el valor comercial al condicionar su uso potencial (Pérez R. , 2019)

1.2.1.3. Métodos fundamentales de tasación

La teoría establece tres métodos predominantes para determinar el valor de los inmuebles:

Método comparativo o de mercado:

Este método, preferido especialmente en terrenos rústicos, compara el inmueble con otros similares vendidos recientemente en el mercado local, realizando ajustes según diferencias específicas (área, ubicación, accesibilidad) para obtener un valor comercial objetivo (Ramírez, 2020)

Método del costo:

Se enfoca en estimar el costo actual de reproducción o reposición del inmueble, deduciendo depreciación física, funcional y económica acumulada

Método de capitalización de rentas (o ingresos):

Este método valora el inmueble considerando los ingresos que potencialmente podría generar en función de su uso actual o posible explotación económica futura.

1.2.1.4. Aplicabilidad en Terrenos Rústicos

En el caso específico de terrenos rústicos, como es el objeto de tu investigación, la teoría destaca la importancia del método comparativo y del análisis de potencialidades urbanísticas futuras. Un terreno rústico próximo a zonas en expansión urbana tendrá generalmente un valor más alto debido a expectativas de urbanización futura y mejoras de infraestructura vial (García, 2021)

1.2.2. Factores Determinantes del Valor del Suelo

La valorización del suelo, ya sea urbano, suburbano o rústico, no es un fenómeno aleatorio. Se sustenta en una serie de **factores físicos, económicos, normativos, sociales y ambientales**, que interactúan de forma dinámica en el contexto territorial y de mercado. Estos factores son estudiados desde múltiples disciplinas: economía urbana, geografía, planificación territorial e ingeniería catastral (Sánchez & Morales, 2022).

Según la teoría urbana y del mercado inmobiliario, **el valor de un terreno se forma y varía a partir del equilibrio entre oferta y demanda**, condicionado por múltiples variables tangibles e intangibles (González & Álvarez, 2020). A continuación, se detallan los principales factores determinantes:

1.2.2.1. Accesibilidad y conectividad vial

El nivel de acceso del terreno a vías principales, carreteras pavimentadas, transporte público y centros poblados constituye uno de los factores más decisivos para su valorización. Terrenos mejor conectados tienden a tener un mayor valor por su potencial de integración al entorno urbano y productivo (Zapata, 2021). El mejoramiento de una carretera o la construcción de un puente puede duplicar el valor comercial del suelo en corto tiempo, como lo evidencian diversos estudios en regiones rurales del Perú y México.

1.2.2.2. Infraestructura y servicios básicos

Los terrenos situados en lugares que no cuentan con servicios públicos de agua potable, electricidad, alcantarillado, pluvial, iluminación y recolección de basuras directamente influyen en su valor comercial. En efecto, para Ramírez (2020), el suelo con servicios energéticos se valora, todo lo contrario, hasta tres veces más que un suelo sin estos pese a estar emplazado en la misma zona.

1.2.2.3. Cercanía a centros urbanos y servicios sociales

La tierra junto a áreas con posicionamiento comercial importante, educación de calidad, salud y la administración, tiende a ser más cara. Esa cercanía posibilita a los habitantes acceder mejor bienes y servicios, les da una sensación de utilidad y encarece así el valor del terreno.

1.2.2.4. Condiciones físicas del terreno

Son la topografía, la pendiente y la calidad del suelo local, el drenaje natural o los riesgos de inundación, la presencia de cuerpos de agua, vegetación o actividades agrícolas. Un terreno plano, no inundable y con buen drenaje natural valdrá más que uno que tiene problemas si los dos están en este mismo sitio.

1.2.2.5. Normativa urbanística y régimen legal

El marco legal que regula el uso del suelo (residencial, agrícola, industrial, de expansión urbana, etc.) también condiciona su valorización. Por ejemplo, un terreno rústico que obtiene cambio de zonificación a uso urbano puede incrementar su valor significativamente. Además, la seguridad jurídica sobre la propiedad (título inscrito, sin cargas ni gravámenes) genera confianza en el mercado, lo que también influye en el valor (López, 2022)

1.2.2.6. Dinámica de mercado: oferta y demanda

El comportamiento de los agentes del mercado inmobiliario —inversionistas, propietarios, urbanizadores y compradores— también determina el valor. La escasez de terrenos en zonas con alta demanda eleva los precios, especialmente cuando hay presión urbana o turística (González, 2020)

1.2.2.7. Expectativas de desarrollo futuro

La expectativa de ejecución de obras públicas o inversiones privadas cercanas (aeropuertos, puentes, centros comerciales, parques industriales) también eleva el valor del suelo en forma especulativa, aún antes de que ocurran dichas intervenciones (Sánchez & Morales, 2022). Esta variable es especialmente relevante en zonas rurales próximas a procesos de expansión urbana.

1.2.3. Análisis Evolutivo del Valor Comercial

El análisis evolutivo del valor comercial implica estudiar cómo se comporta el precio de un terreno a lo largo del tiempo, considerando cambios históricos, económicos y regulatorios que afectan su valorización (Díaz, 2021). Este análisis es esencial para comprender tendencias, identificar patrones y realizar proyecciones futuras del valor comercial de terrenos (López, 2022)

La metodología para realizar este análisis evolutivo frecuentemente implica la recolección y estudio longitudinal de datos históricos de transacciones inmobiliarias, análisis estadísticos comparativos, así como la interpretación cualitativa de eventos relevantes, como proyectos de infraestructura o modificaciones regulatorias. (Hernández, 2020)

1.2.3.1. Fundamento conceptual

El análisis evolutivo se apoya en la premisa de que el valor comercial de un bien no es estático, sino dinámico, pues está condicionado por variables como el desarrollo urbano, las inversiones públicas y privadas, las expectativas del mercado y los cambios normativos. En ese sentido, permite entender si la valorización de un predio ha seguido una tendencia creciente, decreciente o fluctuante, y si dicha tendencia está alineada con transformaciones físicas, legales, económicas o sociales del entorno (Hernández, 2020)

1.2.3.2. Metodología para el análisis evolutivo

El análisis evolutivo del valor comercial suele basarse en:

- **Series temporales de precios históricos**: Recopilación de datos sobre el valor por metro cuadrado o tasación total del terreno en distintos años.

• **Comparadas:** que son homogéneas en la ubicación y características del suelo, aunque diferentes periodos de tiempo se utilizan para ver sus cambios distintivos como así también su ritmo.

Identificación de eventos clave: Relación entre los cambios de valor y hechos relevantes como construcción de vías, cambios de zonificación, proyectos urbanos, entre otros (López, 2022)

Según Ramírez (2020), esta metodología debe incluir fuentes como catastros, escrituras públicas, informes de tasación, mapas catastrales y entrevistas con expertos, a fin de asegurar rigurosidad técnica. (Ramírez, 2020)

1.2.3.3. Aplicación en terrenos rústicos

En terrenos rústicos, el análisis evolutivo cobra especial importancia porque su valor suele cambiar sustancialmente cuando:

- Se acercan a centros urbanos en expansión.
- Se desarrollan nuevas infraestructuras viales o se optimizan las ya existentes.
- Los terrenos acceden de manera progresiva a servicios básicos esenciales, tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.
- Son objeto de proyecciones de habilitación urbana o de procesos de cambio en la clasificación del uso del suelo.

Según Sánchez y Morales (2022), estos procesos, típicamente observables en zonas periurbanas y rurales en vías de urbanización, explican incrementos acelerados de valor en cortos periodos. (Sánchez, 2022)

1.2.3.4. Finalidad del análisis evolutivo

La finalidad es múltiple:

- Diagnóstico del comportamiento histórico del valor del terreno.
- Identificación de los factores estructurales que lo han condicionado.
- Proyección del comportamiento futuro: Se plantea una estimación fundamentada sobre las posibles tendencias y dinámicas que podrían manifestarse con el transcurso del tiempo.

- Apoyo a la toma de decisiones: Se orienta hacia procesos relacionados con la compra, venta, inversión, regularización y planificación urbana, aportando criterios técnicos que facilitan una gestión territorial más eficiente.

En contextos de conflictos de propiedad, indemnizaciones, reasentamientos o planificación territorial, este análisis permite fundamentar técnicamente las valorizaciones ante terceros o autoridades (Zapata, 2021)

1.2.4. Teoría de la Oferta y Demanda Inmobiliaria

La teoría de la oferta y demanda inmobiliaria es una aplicación del modelo clásico de mercado al sector de bienes raíces. Establece que el valor de un inmueble, incluido el suelo rústico, es el resultado del equilibrio entre la cantidad de inmuebles disponibles para su venta (oferta) y el interés de compradores dispuestos a adquirirlos (demanda) a un determinado precio (González, 2020).

Este enfoque es ampliamente utilizado en estudios de mercado inmobiliario para explicar la evolución de precios del suelo, las fluctuaciones en la valorización comercial y la configuración de burbujas o depresiones en sectores específicos (Pérez R. , 2019)

1.2.4.1. La oferta inmobiliaria

Se refiere a la disponibilidad de terrenos o inmuebles en un determinado mercado geográfico. En el caso de los terrenos rústicos, la oferta suele ser rígida a corto plazo, debido a:

- Limitaciones físicas (fronteras naturales, reservas ecológicas).
- Restricciones normativas: Son normas que incluyen la zonificación, el uso designado para actividades agrícolas y la prohibición de parcelar los terrenos.
- Complejidad de la normativa legal aplicable: Se refiere a los trámites que hay que pasar para obtener la habilitación urbanística y éstos suelen ser largos y estrictos.

Esto significa que la oferta no puede ajustarse fácilmente a la demanda creciente, lo cual genera presiones alcistas sobre los precios (López, 2022)

1.2.4.2. La demanda inmobiliaria

Es la cantidad de compradores potenciales interesados en adquirir terrenos, y está determinada por factores como:

- Crecimiento poblacional y urbano.
- Expectativas de valorización futura.
- Acceso al crédito o financiamiento.
- Necesidad de vivienda o inversión.

Cuando hay un aumento en la demanda por terrenos rurales con potencial urbanizable —como ocurre en zonas de expansión urbana—, se genera un incremento sostenido en los precios, aun si no se ha modificado la infraestructura existente

1.2.4.3. Equilibrio y variación del precio

El precio del terreno se establece en el punto donde la oferta y la demanda se equilibran. Si la demanda supera la oferta (caso típico en áreas con crecimiento urbano y poca disponibilidad de terrenos habilitados), el precio se incrementa. Por el contrario, si la oferta supera la demanda (por ejemplo, en zonas alejadas y sin servicios), el precio tiende a caer o mantenerse estable.

Este comportamiento puede representarse gráficamente con curvas de oferta (creciente) y demanda (decreciente), cuyo punto de intersección define el precio de mercado (González, 2020)

1.2.4.4. Aplicación a terrenos rústicos

En contextos rurales o periurbanos como el km 8.5 de la carretera Iquitos-Nauta, esta teoría explica por qué terrenos que anteriormente tenían escaso valor comercial comienzan a valorizarse rápidamente. Cuando:

- Se anuncia una obra pública (carretera, puente, colegio, hospital),
- Se expande el perímetro urbano,
- Se emite normativa favorable para habilitación,

La **expectativa de revalorización genera un aumento de la demanda**, aunque la oferta permanezca constante, generando un aumento de precio aún antes de que se realicen inversiones efectivas (Sánchez, 2022)

1.2.4.5. Relevancia para el análisis evolutivo

Aplicar la teoría de oferta y demanda permite:

- Explicar de forma lógica y económica las variaciones históricas del valor comercial del terreno.

  Interacción entre oferta y demanda: La demanda excedió la capacidad de oferta disponible, lo que provocó un aumento considerable en la valorización del suelo.
- Base de las proyecciones futuras: La estimación del valor del suelo se sustenta en la continuidad del crecimiento urbano y en la presión que el mercado inmobiliario ejerce sobre las zonas rurales y periurbanas.

1.2.5. Teoría del Desarrollo Urbano y Valorización Territorial

La Teoría del Desarrollo Urbano y la Valorización Territorial sostiene que la expansión física de las ciudades, la mejora en infraestructura y los cambios en el uso del suelo tienen efectos directos sobre el valor económico del territorio, en especial del suelo urbano y rústico (Zapata, 2021). Este enfoque se basa en el principio de que el espacio geográfico no es estático, sino que está en constante transformación debido a dinámicas sociales, económicas, políticas y tecnológicas que reconfiguran su valor en el mercado inmobiliario (González, 2020)

1.2.5.1. Fundamento conceptual del desarrollo urbano

El desarrollo urbano es el proceso mediante el cual un espacio rural o semirrural se convierte en parte del sistema urbano, incorporando infraestructura, servicios, vivienda y equipamiento. Este fenómeno se caracteriza por:

- **Crecimiento poblacional** que presiona la demanda de suelo.
- **Expansión horizontal de las ciudades hacia periferias y zonas rurales,** Crecimiento urbano extendido hacia áreas periféricas y territorios rurales.

- **Transformación de usos del suelo: de agrícola o forestal a residencial, comercial o mixto,** Cambio en la vocación del territorio, pasando de actividades agrícolas o forestales a fines habitacionales, comerciales o de uso combinado.
- **Aumento en la inversión pública y privada** en infraestructura, vivienda y servicios (Zapata, 2021)

Estas transformaciones implican cambios en el valor territorial, entendido como la capacidad económica del suelo para generar beneficios en función de su ubicación, accesibilidad y posibilidad de aprovechamiento (Sánchez, 2022)

1.2.5.2. Valorización territorial como efecto del desarrollo urbano

La valorización territorial es el aumento del valor económico de un terreno o sector como resultado de cambios inducidos por el desarrollo urbano. Este proceso se diferencia de la especulación porque se basa en mejoras reales o potenciales del entorno. Factores que generan valorización incluyen:

- Construcción de vías de acceso o pavimentación de carreteras.
- Infraestructura básica disponible: Se cuenta con la provisión de servicios esenciales, tales como sistemas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y redes de alcantarillado.
- Cercanía a instalaciones urbanas fundamentales, tales como centros de abasto, instituciones de salud y establecimientos educativos.
- Modificación de la clasificación territorial o procesos de habilitación para usos urbanos.

Por tanto, el valor de un terreno rústico puede multiplicarse cuando es incorporado al proceso urbano o se anticipa que lo será próximamente, como ocurre en el contexto del terreno ubicado en el km 8.5 de la carretera Iquitos-Nauta (López, 2022)

1.2.5.3. Instrumentos normativos y planificación urbana

La valorización territorial no es un proceso aleatorio, sino regulado por políticas públicas como:

- Planes de desarrollo urbano o metropolitano

- Ordenamiento territorial: Se define y clasifica el espacio conforme a los usos y funciones asignados dentro del ámbito urbano.
- Intervención estatal: Se desarrollan proyectos dirigidos a la ampliación de la infraestructura vial, la dotación de servicios de saneamiento y la instalación de equipamiento educativo.
- Regulación urbanística: Se establecen normas y procedimientos aplicables a los procesos de urbanización y subdivisión de terrenos con fines urbanos.

Estas regulaciones influyen directa o indirectamente en el valor del suelo, al determinar su potencial de uso y el tipo de inversión posible en cada predio (Pérez R. , 2019)

1.2.5.4. Aplicación al análisis de terrenos rústicos

En terrenos rústicos próximos a zonas urbanas, el enfoque del desarrollo urbano permite:

- Explicar el aumento progresivo del valor por expansión del tejido urbano.
- Estimación de modos incrementales para elevar sus expectativas monetarias o valores de terrenos: siguiendo directrices de planeamiento urbano (planes de inversión en terrenos estatales y otras), previsiones a largo plazo con relación al crecimiento

El terreno en estudio (km 8.5, Iquitos-Nauta) muestra todas las condiciones típicas de valorización territorial: ubicación estratégica, conectividad creciente y presión urbanística futura

1.2.5.5. Conexión con la justicia territorial

Finalmente, esta teoría incluye una perspectiva crítica: el desarrollo urbano puede generar valorización, pero también exclusión, si los procesos de aumento del valor del suelo no se acompañan de políticas de equidad y acceso al suelo urbano. Esto es relevante para contextos de compensación, reasentamiento o regularización territorial.

1.2.6. Emplazamiento geográfico del área de estudio

El predio materia de investigación se ubica en la región Loreto, provincia de Maynas, distrito de San Juan Bautista, en la zona rural de km 8.5 Iquitos – Nauta, accesible mediante vía carrozable desde la ciudad de Iquitos.

Las coordenadas UTM, son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE
P-1	684950.00	9575112.00
P-2	684890.00	9575056.00
P-3	684722.00	9575256.00
P-4	684759.00	9575275.00

Las medidas de los linderos son:

Frente 81.25 m

Fondo 38.86 m

Lado derecho 252.78 m

Lado izquierdo 261.93 m

Los colindantes se presentan a continuación:

Por el frente:	Carretera Iquitos-Nauta
Por el fondo:	Propiedad de terceros
Por el lado derecho	Propiedad de terceros
Por el lado izquierdo:	Propiedad de terceros

1.2.6.1. Fisiografía y características del suelo

El terreno se ubica en la planicie amazónica, con una altitud media de **105 m s. n. m.**, pendiente suave (<5%), drenaje natural estacional y acceso limitado durante épocas de crecida del río. La fisiografía corresponde a suelos aluviales de origen fluvial, característicos de la selva baja.

Clasificación visual del suelo: Predominan las texturas franco–arenosa y franco–arcillosa, las cuales condicionan sus características físicas y determinan su aptitud de uso.

- Capacidad de uso mayor: Se trata de suelos apropiados para actividades agropecuarias y forestales, aunque presentan restricciones moderadas asociadas a episodios de anegamiento temporal.

Recursos identificados:

- Agropecuarios: Producción de cultivos como mandioca, plátano, maíz y majo.
- Forestales: Existencia de especies maderables como capinurí, bolaina y capirona.
- Mineros: Presencia de bancos de arena y arcilla con potencial de aprovechamiento artesanal.
- Otros: Condiciones favorables para el establecimiento de asentamientos rurales dispersos.

1.2.6.2. Vocación predominante y ocupación actual de la tierra

La corriente principal de la vocación de la tierra aquí es la agricultura y la ganadería. Según la calificación Según la calidad de la tierra se denomina ahora "uso mayor" de la (Ministerio de Agricultura). La distribución actual de este espacio es [cultivo principal/pastizal/monte bajo o alto], con un pequeño porcentaje destinado a viviendas rurales y chacras familiares.

1.2.6.3. Línea base de tasación

Con la finalidad de evaluar la **evolución del valor del predio**, se ha establecido como **año base el 2017**, año en el que se registran valores de mercado promedio de **S/ 1.50 por m²** en terrenos rústicos de características semejantes en el distrito.

El análisis cubre el período 2020 – 2025, lo que nos permite observar la tendencia de valoración del suelo teniendo en cuenta:

- Ampliación urbana de Iquitos hacia el sur (San Juan Bautista).
- Mejora y accesibilidad del transporte.

• La dinámica de ocupación y titulación de las fincas.

1.2.6.4. Métodos de valoración

De acuerdo a los métodos reconocidos por el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (R.D. N° 126-2020-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU), esta investigación usa:

Método de comparación de mercado: usarse con terrenos cuyas características le sean semejantes, tomándose en consideración las ventas recientes que se han hecho en la zona.

Método de capitalización de rentas; es aplicable a terrenos con uso ganadero y agrícola evidente.

Método de coste de reposición:

Este método de valoración asume el de comparación de mercado como principal, utilizándose los demás en apoyo cuando se necesite.

1.3. Definición de términos básicos

1. Tasación Comercial

Es el procedimiento técnico mediante el cual se determina el valor de mercado de un bien inmueble en condiciones normales de oferta y demanda, considerando características físicas, ubicación, accesibilidad, uso del suelo y contexto socioeconómico. En terrenos rústicos, se aplica comúnmente el enfoque comparativo de mercado para estimar su valor (García, 2021)

2. Terreno Rústico

Es aquel predio ubicado fuera del área urbana, destinado principalmente a actividades agrícolas, forestales o de conservación. Se caracteriza por su falta de infraestructura urbana (vías asfaltadas, servicios públicos) y por estar sujeto a normativas distintas a las del suelo urbano (Pérez R. , 2019)

3. Valor del Suelo

Es la expresión monetaria del precio probable que puede alcanzar un terreno en el mercado, considerando su ubicación, características físicas, condiciones

legales, normativas urbanas y contexto económico. Su valor varía en función de la oferta, la demanda y las expectativas de desarrollo (González, 2020)

4. Análisis Evolutivo del Valor

Es una metodología que permite estudiar la variación histórica del valor de un bien inmueble, identificando tendencias, eventos y factores que explican su aumento, estabilidad o disminución en el tiempo. Es especialmente útil para terrenos sujetos a procesos de urbanización progresiva

5. Desarrollo Urbano

Es el proceso de transformación progresiva del territorio, mediante el cual áreas rurales o periurbanas incorporan infraestructura, servicios y funciones propias de la ciudad. Este proceso genera presión sobre el suelo, modifica su uso y eleva su valor comercial (Zapata, 2021)

6. Valorización Territorial

Es el incremento del valor económico del suelo como consecuencia de mejoras en infraestructura, cambios normativos, inversión pública o expansión urbana. Puede ser planificada (por el Estado) o inducida por el mercado inmobiliario (Sánchez, 2022)

Capítulo II. Planteamiento del problema

2.1. Descripción del problema

La valoración de terrenos rústicos en zonas de expansión urbana constituye un reto para la gestión pública y la planificación territorial sostenible. En el distrito de San Juan Bautista (provincia de Maynas, región Loreto), existen predios con vocación agropecuaria y forestal que, debido al crecimiento poblacional, la apertura de vías y la dotación progresiva de servicios básicos, vienen experimentando un incremento significativo en su valor comercial. Sin embargo, se observa que:

No existe información sistematizada sobre la evolución histórica del valor del suelo en el área de estudio.

La información catastral tiene lagunas muy graves que no se han subsanado, con lo cual se ven impedidos los procedimientos de formalización y gestión del desarrollo urbanístico un todo ordenado (o quienquiera que sea).

No se cuenta con un análisis que relacione la evolución de la vocación y uso actual del suelo con el comportamiento de los precios en el tiempo.

2.2. Formulación del problema

2.2.1. Problema general

¿Cómo ha evolucionado el valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, durante el período 2017–2025, considerando su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación, uso actual del suelo y la aplicación del método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones?

2.2.2. Problemas específicos

¿Cuáles son las características del emplazamiento geográfico, situación catastral, fisiografía, recursos, vocación y uso actual del terreno rústico objeto de estudio que intervienen en su valoración comercial?

¿Cómo ha evolucionado el valor comercial del terreno durante el período 2017–2025, de acuerdo con las tasaciones efectuadas y los indicadores de crecimiento obtenidos?

¿En qué medida la aplicación del método comparativo de mercado, mediante la homologación de predios comparables, permite estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio?

¿Qué utilidad tienen los resultados de la tasación comercial y del análisis evolutivo del valor del terreno para los procesos de valoración oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible?

2.3. Objetivos

2.3.1. Objetivo general

Analizar la evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta durante el período 2017–2025, considerando su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación, uso actual del suelo y la aplicación del método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

2.3.2. Objetivos específicos

Caracterizar el emplazamiento geográfico, la situación catastral, la fisiografía, los recursos, la vocación y el uso actual del terreno rústico objeto de estudio como elementos que intervienen en su valoración comercial.

Determinar la evolución del valor comercial del terreno durante el período 2017–2025 mediante el análisis comparativo de las tasaciones realizadas y el cálculo de indicadores de crecimiento.

Aplicar el método comparativo de mercado mediante la homologación de predios comparables para estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio.

Evaluar la utilidad técnica de la información obtenida para los procesos de valoración oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible.

2.4. Hipótesis

H_1 (Hipótesis general)

La evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta durante el período 2017–2025 se relaciona con las condiciones de su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación y uso actual del suelo, evidenciándose un incremento sostenido de su valor comercial conforme al método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

H_0 (Hipótesis nula)

La evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta durante el período 2017–2025 no presenta una relación con las condiciones de su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación y uso actual del suelo, ni evidencia un incremento sostenido de su valor comercial.

Hipótesis específicas

La caracterización del emplazamiento geográfico, la situación catastral, la fisiografía, la disponibilidad de recursos, la vocación y el uso actual del suelo permite identificar los principales factores que intervienen en la valoración comercial del terreno rústico.

El valor comercial del terreno presenta una tendencia creciente durante el período 2017–2025, evidenciada mediante el análisis comparativo de las tasaciones efectuadas y los indicadores de evolución del valor.

La aplicación del método comparativo de mercado, mediante la homologación de predios comparables, constituye un procedimiento técnicamente adecuado para estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio.

La información obtenida mediante la tasación comercial y el análisis evolutivo del valor del terreno constituye un soporte técnico útil para procesos de valoración

oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible.

2.5. Variables

2.5.1. Identificación de las variables

Variable Independiente (X): Factores territoriales y de uso del suelo.

Variable Dependiente (Y): Valor comercial de los terrenos rústicos (2017-2025).

2.5.2. Definición conceptual y operacional de las variables

Variable Independiente: Factores territoriales y de uso del suelo

- **Definición conceptual:** Conjunto de condiciones físicas, geográficas, fisiográficas y de uso actual del suelo que caracterizan a un predio rústico y que influyen en su valoración.

Definición operacional: Medición del valor comercial de la tierra rústica es necesario idealmente definir sus criterios de medición.

Variable Dependiente (Y): Valor Comercial de los Terrenos Rústicos (2017-2012).

• Definición conceptual: la magnitud económica expresada en soles por metro cuadrado (S/. m^2), establecida mediante valuación, también es el valor oficial y refleja tanto el precio de mercado de un predio rústico.

• Definición operacional: se averiguará sobre la base de la información sobre valores unitarios de terreno comparable a partir predominante en el período 2017-2025, calculándose el porcentaje de variación acumulada y anual.

2.5.3. Operacionalización de las variables

Tabla 1 Operacionalización de variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala / Unidad	Técnicas	Instrumentos
Factores territoriales y de uso del suelo (X)	- Emplazamiento geográfico - Características fisiográficas - Vocación del suelo - Uso actual	- Ubicación política y coordenadas - Accesibilidad vial y fluvial - Altitud, pendiente y drenaje - Tipología de suelos - Recursos agropecuarios y forestales - Vocación predominante - Uso actual (% área agrícola, forestal, ganadera, urbano)	Nominal y ordinal	Observación directa Revisión documental	Ficha de campo Check list de uso del suelo Planos catastrales
Valor comercial de los terrenos rústicos (Y)	- Línea base de valoración - Evolución del valor en el tiempo - Métodos de tasación	- Valor del terreno en 2017 (S/. m²) - Valor del terreno en 2025 (S/. m²) - % de variación anual - Método aplicado: comparativo de mercado, capitalización de rentas, costos de reposición	Escala de razón (S/. m², %)	Revisión documental Encuesta Entrevista Análisis comparativo	Planilla de valores comparables Encuesta a actores de mercado Guía de entrevista a especialistas

Capítulo III. Metodología

3.1. Tipo y diseño de investigación

La investigación **fue de tipo aplicada**, porque utilizó los principios y procedimientos establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones para determinar el valor comercial de un terreno rústico y analizar su evolución durante el período comprendido entre los años 2017 y 2025.

El enfoque de la investigación **fue cuantitativo**, debido a que empleó información numérica proveniente de tres tasaciones efectuadas al predio objeto de estudio y de seis predios comparables utilizados en el estudio de mercado. Los datos fueron organizados, procesados e interpretados mediante procedimientos estadísticos descriptivos y análisis de correlación.

El nivel de investigación **fue descriptivo–comparativo**, porque describió las características físicas, geográficas y catastrales del terreno, y posteriormente comparó la evolución de su valor comercial en tres momentos del tiempo (2017, 2020 y 2025).

El diseño metodológico **fue no experimental, longitudinal y de estudio de caso**, puesto que las variables no fueron manipuladas deliberadamente; únicamente se observaron, registraron y analizaron las variaciones del valor comercial del terreno a partir de información histórica y de mercado correspondiente al período de estudio.

3.2. Población y muestra

Población

La población estuvo constituida por los terrenos rústicos ubicados en el corredor vial de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, que presentaban características físicas, geográficas y de uso similares al predio objeto de estudio y que contaban con información pública de oferta inmobiliaria durante el período de ejecución de la investigación.

Muestra

La muestra estuvo conformada por **seis (06) predios comparables**, seleccionados mediante un **muestreo no probabilístico por criterio técnico o intencional**, considerando los siguientes criterios:

- ubicación dentro del corredor vial Iquitos–Nauta;
- disponibilidad de información comercial verificable;
- similitud en el uso del suelo;
- accesibilidad;
- superficie del terreno;
- condiciones físicas comparables.

Asimismo, la investigación utilizó como unidad principal de análisis el terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, cuyas tasaciones correspondientes a los años 2017, 2020 y 2025 constituyeron la base para el análisis evolutivo del valor comercial.

3.3. Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos

Técnicas de recolección de datos

Las técnicas empleadas fueron las siguientes:

- revisión documental de los informes técnicos de tasación correspondientes a los años 2017, 2020 y 2025;
- observación técnica del predio objeto de estudio;
- análisis comparativo del mercado inmobiliario mediante la recopilación de información de predios en oferta ubicados en el corredor vial Iquitos–Nauta;
- análisis documental de la normativa técnica contenida en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Instrumentos

Los instrumentos utilizados fueron:

- ficha de inspección técnica del terreno;
- ficha de recopilación de información de predios comparables;
- ficha de homologación de valores unitarios;
- matriz de procesamiento de datos en Microsoft Excel;
- registros fotográficos y cartográficos del predio.

Procedimiento de recolección de datos

La recolección de información se desarrolló en las siguientes etapas:

1. Se revisaron los informes técnicos de tasación correspondientes a los años 2017, 2020 y 2025.
2. Se efectuó la inspección técnica del terreno para verificar sus condiciones físicas, topográficas, ubicación, accesibilidad y uso actual.
3. Se recopiló información de seis predios comparables publicados en plataformas inmobiliarias y portales especializados, verificando que presentaran características semejantes al predio objeto de estudio.
4. Se determinaron los valores unitarios iniciales de cada comparable y posteriormente se aplicaron los factores de homologación establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones para obtener los valores unitarios homologados.
5. Finalmente, toda la información fue organizada en una base de datos elaborada en Microsoft Excel para su posterior procesamiento estadístico.

3.4. Procesamiento y análisis de datos

Los datos obtenidos fueron procesados utilizando Microsoft Excel.

Inicialmente se construyó una base de datos con la información correspondiente a los seis predios comparables y a las tres tasaciones efectuadas al terreno objeto de estudio.

Posteriormente se calcularon los valores unitarios iniciales, los factores de homologación y los valores unitarios homologados mediante fórmulas implementadas en hojas de cálculo.

Para el análisis estadístico se empleó **estadística descriptiva**, calculándose las siguientes medidas:

- número de observaciones;
- media aritmética;
- mediana;
- valor mínimo;
- valor máximo;
- rango;

- desviación estándar muestral;
- coeficiente de variación;
- cuartiles;
- rango intercuartílico.

Con la finalidad de evaluar la influencia de valores atípicos en la estimación del valor comercial del terreno, se realizó un **análisis de sensibilidad**, comparando los resultados obtenidos considerando las seis muestras y posteriormente excluyendo el predio comparable que presentaba infraestructura recreativa significativa.

Asimismo, se aplicó el **coeficiente de correlación de Spearman** para analizar, de manera exploratoria, la relación existente entre los factores de homologación (ubicación, área, servicios y características físicas) y el valor unitario homologado del terreno.

Posteriormente se efectuó el **análisis evolutivo del valor comercial**, calculándose:

- incremento absoluto;
- incremento porcentual acumulado;
- tasa media anual de crecimiento;
- índice base (2017 = 100).

Los resultados fueron representados mediante tablas y gráficos elaborados en Microsoft Excel, permitiendo interpretar el comportamiento del valor comercial del terreno durante el período 2017–2025.

Finalmente, la contrastación de las hipótesis se realizó mediante el análisis conjunto de los indicadores descriptivos, los resultados de la correlación de Spearman, el análisis de sensibilidad y la evolución temporal del valor comercial del terreno, verificando la coherencia entre los resultados obtenidos y los objetivos de la investigación.

Capítulo IV. Resultados

4.1. Tasación año 2017

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN DE INMUEBLE - AÑO 2017

Figura 1 **Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta**



PERITOS

Ing. Civil Victor Canani Larco

Arq. Julio Benavides Salomón

4.1.1. Memoria descriptiva.

4.1.1.1. Nombre del propietario o posesionario.

Christian Vladimir Atarama Del Águila

4.1.1.2. Situación registral del predio.

El predio se encuentra inscrito en la Partida N° 11003780 del Libro de Predios del Registro de Propiedad del Inmueble de Iquitos. Se aclara que sólo se está considerando el área para alquilar.

4.1.1.3. Objeto de la tasación.

Determinar el valor de inmueble

4.1.1.4. Método y reglamentación empleada.

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

4.1.1.5. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida tasación.

La fecha de inspección ocular para realizar la tasación es el 17/12/2020

4.1.1.6. Ubicación del predio.

El predio está ubicado en Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta

4.1.1.7. Zonificación y uso actual del predio.

ZR

4.1.1.8. Área de la edificación y área del terreno

Área 1er piso	151.20 m2
Área del terreno	12,764.59 m2

4.1.1.9. Linderos y perímetro.

Frente	81.25 m
Fondo	38.86 m
Lado derecho	252.78 m
Lado izquierdo	261.93 m

Colindancia del Frente Carretera Iquitos-Nauta

Colindancia del Fondo Propiedad de terceros

Colindancia del lado derecho Propiedad de terceros

Colindancia del lado izquierdo Propiedad de terceros

4.1.1.10. Descripción del predio:

Descripción general (terreno o inmueble).

El terreno tiene una forma trapezoidal y su superficie es ondulada, en el terreno en la parte delantera se ha construido una edificación de un piso destinada para vivienda.

Distribución de planta.

Se ingresa por al predio por la carretera Iquitos Nauta Km 8,5 por una puerta de fierro, a 10 metros de la puerta se encuentra una edificación que se utiliza como vivienda, cuenta con pisos de cerámica, baños, cielo raso de fibrocemento, cuenta con cobertura de calamina sobre tijerales de madera y su estructura es de material noble.

características constructivas de la edificación

Se definen por la presencia de muros y tabiques elaborados con ladrillo.

Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

Como obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se tiene:

Antigüedad, estado de conservación y depreciación.

De acuerdo con lo establecido en el RNT en su TITULO II.- TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS. – CAPITULO IV.- TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. - Articulo N° 30.- Depreciación de las edificaciones

La depreciación de las construcciones se determina considerando su antigüedad y el nivel de conservación, en función del material predominante utilizado en la edificación. Conforme al artículo N.º 13 del RNT, se establecen las siguientes categorías:

- Muy bueno: Edificaciones que reciben mantenimiento constante y no presentan signos de deterioro.

Bueno: El mantenimiento ordinario no es más que prever las grietas tempranas en los muros, y destrucción de acabados ligera por uso normal cada cierto tiempo.

Regular: Aunque las estructuras de estas casas pueden estar dañadas (o no), los deterioros no afectan toda su estabilidad y aún podrían corregirse. Claramente, los acabados y la parte interna (equipamiento sanitario, eléctrico etc...) son ya qué decir del desgaste natural que sufre.

Malo: Las estructuras de este tipo de edificios u otras similares no tiene ningún programa regular de mantenimiento toda vez que están mal construidas. sufren daño parcial en su estabilidad y no carecen de riesgo inmediato colapso.

Muy malo: Estas son edificaciones con una estructura ya muy dañada; en el deterioro producido mayormente por el uso diario estos aspectos técnicos están entrando en decadencia.

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

Características	**1er Piso**
Antigüedad de la edificación (años)	9
Estado de conservación	Bueno
Material predominante	Ladrillo
Depreciación (%)	17

4.1.1.11. Características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.

En el entorno inmediato del inmueble se cuenta con infraestructura de servicios básicos, específicamente sistemas de suministro de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial.

Existe redes de alumbrado público y con redes de telefonía y cobertura celular

La vía del frontis de la vivienda se encuentra pavimentada, así como las vías colindantes.

El predio está en una zona de tránsito medio

Se tiene áreas libres

En la zona del predio no se cuenta con instituciones educativas.

4.1.1.12. Servidumbres.

No cuenta con servidumbres.

4.1.1.13. Gravámenes y cargas.

El predio cuenta con gravámenes y cargas inscritos en Registros Públicos de Loreto

4.1.1.14. Fuente y procedencia de la información.

Fuente 01

Registro fotográfico

Fuente 02

Plano de localización del predio

Fuente 03

Ubicación, Distribución, zonificación VAU

Fuente 04

Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la Selva, Resolución 425-2020-VIVIENDA.

Ejercicio fiscal año 2023.

Fuente 05

Tabla de Depreciación por antigüedad del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) emitido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA

Fuente 06

Cuadro de Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.1.1.15. Observaciones.

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

El predio está actualmente habitado.

4.1.2. Tasación.

4.1.2.1. Valor del terreno.

La tasación reglamentaria de un lote urbano con un único frente hacia la vía pública se desarrolla en etapas específicas.

1. Se determina el valor correspondiente al triple del cuadrado de la longitud del frente del terreno, el cual se contrasta con el área total del lote.

2. Cuando el área del terreno resulta igual o menor a dicho valor, se multiplica directamente el área por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.

3. En caso de que el área del terreno supere el triple del cuadrado del frente, se procede a calcular el producto de este último valor por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, al cual se adiciona el resultado de multiplicar el excedente del área por el 50% del mismo valor arancelario.

Valor

Arancelario	26.96
área terreno	12,764.59
Cantidad de frentes a vía pública	1
Dimensiones	81.25

Valor Reglamentario del terreno344,133.35 soles

4.1.2.2. 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 está cercano al parque.	Frente a parque	A 100 m	A 200 m	A 300 m	A 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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 vía	A 100 m	A 200 m	A 300 m	A 400 m	El factor es 2 porque el predio está a 300 metros.	2.0
		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	1.0
		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 fácil acceso	Seguro y fácil Acceso	Seguro y regular acceso	Seguro en el día e Inseguro en la noche, fácil acceso	Inseguro Todo el día y difícil acceso	El factor es 1 porque el predio es inseguro todo El día y difícil Acceso	1.0
		5	4	3	2	1		
							Suma de los factores	6
							factor Promedio	1.20

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

26.96	X	1.2	=	32.35 soles / m2
		VUT (comercial) =		32.35 soles / m2

4.1.2.3. Cálculo del valor del terreno (VT) - por entorno.

De acuerdo al RNT, en su **capítulo III, Articulo 28, ítem 18.- Determinación del valor del terreno:** establece que, en la Tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del ÁREA DEL

TERRENO por el VALOR COMERCIAL obtenido del análisis inmobiliario de la zona.

Área del terreno 12,764.59 m2

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

Valor Terreno (VT) = 12,764.59 X 32.35 = 412,934.49 soles

Valor Comercial Terreno (VT) = 412,934.49

4.1.2.4. Valor de las edificaciones (VE)

Cálculo del valor similar nuevo

Valor de las áreas techadas

Partidas	**1er P.** Categ	1er piso Monto
1 muros y columnas	D	205.91
2 techos	D	125.75
3 pisos	D	87.95
4 puertas y Ventanas	D	48.02
5 revestimientos	D	66.11
6 baños	D	48.56
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	D	29.69

Valor por m2	611.99
Área	151.20
	92,532.89

VALOR SIMILAR NUEVO Edificación 92,532.89

4.1.2.5. Depreciación de la edificación

Partidas	**1er P.** Categ	1er piso Monto

1 muros y columnas	D	35.00
2 techos	D	21.38
3 pisos	D	14.95
4 puertas y Ventanas	F	8.16
5 revestimientos	F	11.24
6 baños	C	8.26
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	F	5.05

Valor por m2 104.04
Área : 151.20 m2

Valor de la depreciación 15,730.59

VALOR DE LA EDIFICACIÓN 76,802.30

Considerando el valor comercial de la edificación en función del entorno y otros factores

76,802.30 x 1.20 = **92,162.76**

4.1.2.6. Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

Se considera lo siguiente:

Código	Descr. Obra Complementaria	Descripción componente	Unidad/ Medida	V.U. 2017 S/.	Metrado	Depreciación (%)	Costo S/.
18	Tanques Elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3	M3	892.79	1	38	553.53
98	Cielorraso de triplay		M2	12.37	136	38	1,043.04

Para el cálculo final de obras complementarias se aplica el FACTOR DE OFICIALIZACIÓN

Factor de oficialización 0.68

VALOR TOTAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES S/. 1,357.08 soles

Valor de bienes intangibles

En esta propiedad no existen bienes intangibles.

VALOR BIENES INTANGIBLES (VBI) = 0.00 soles

4.1.2.7. Valor total del predio (VTP)

De acuerdo con el Reglamento Nacional de Tasaciones, se determina el valor total del predio **VTP = VT + VE + VOC + VBI**

Valor del Terreno (VT):	412,934.49 soles
Valor de Edificación (VE)	92,162.76 soles
Valor de obras complementarias (VOC)	470.50 soles
Valor de Bienes Intangibles (VBI):	0.00 soles
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VTP) =	505,567.75 soles

Son:

QUINIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE Y 75/100 SOLES

4.1.3. Anexos.

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

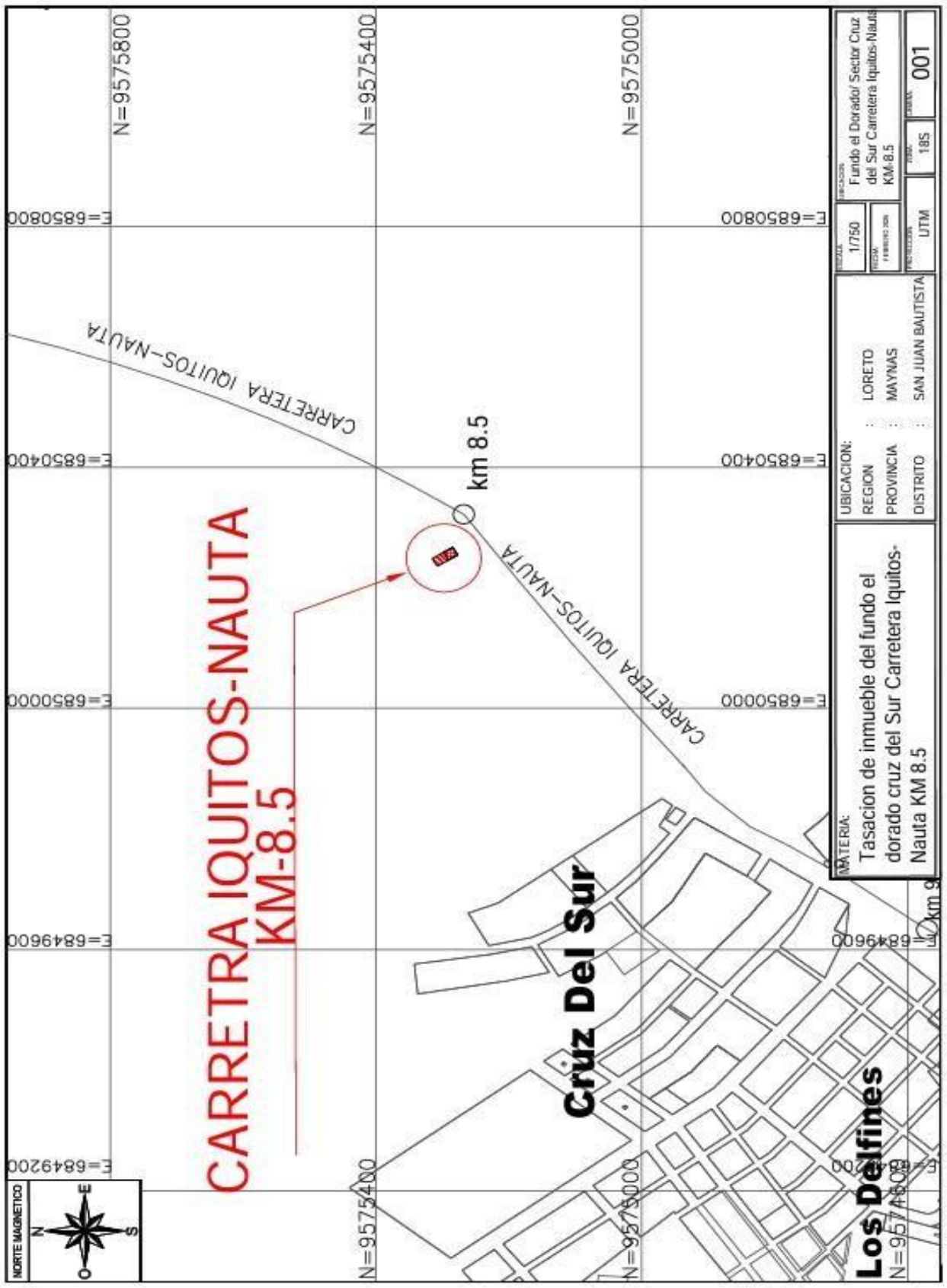


Fachada

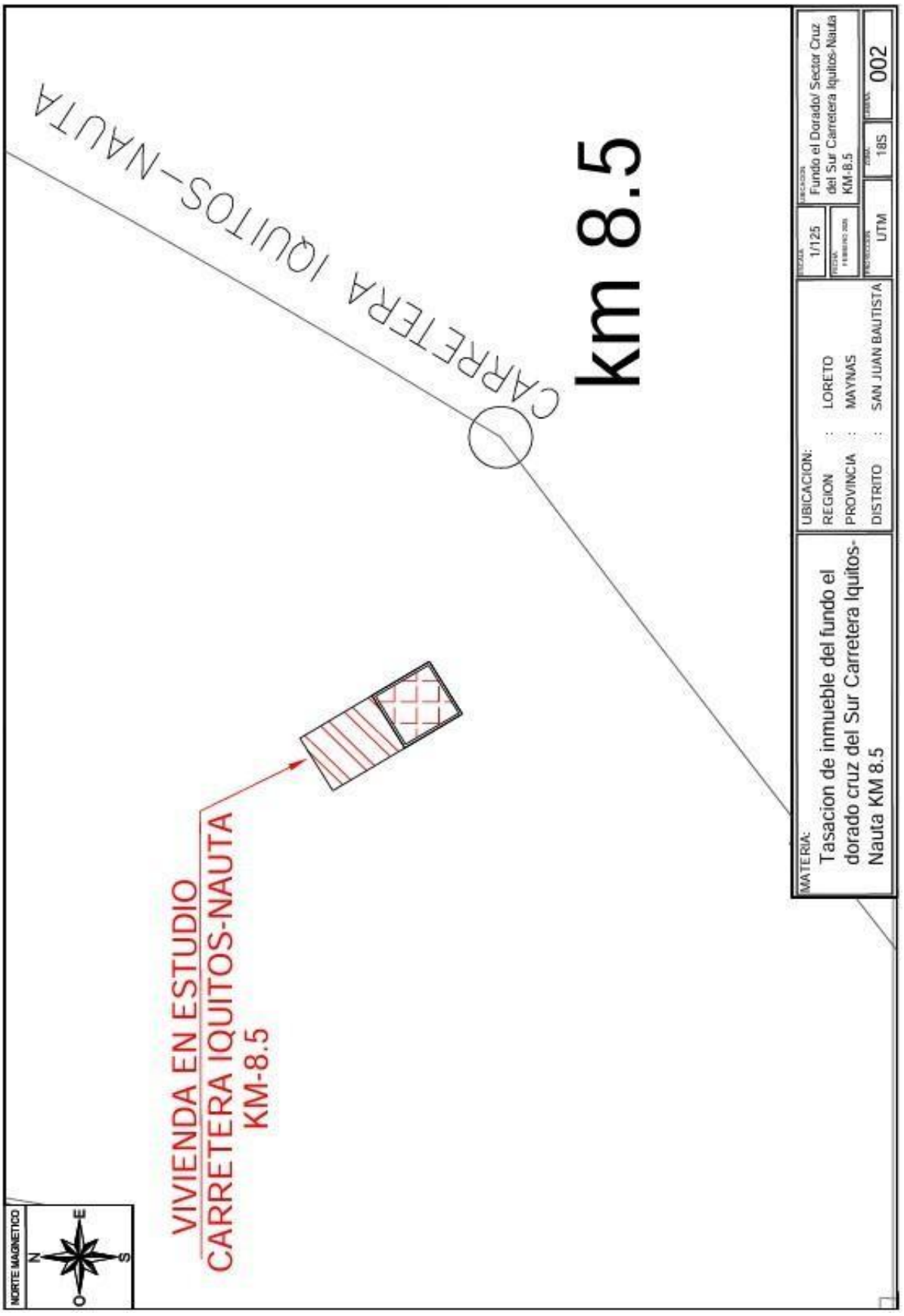


Entorno

FUENTE 01: PLANO DE LOCALIZACIÓN

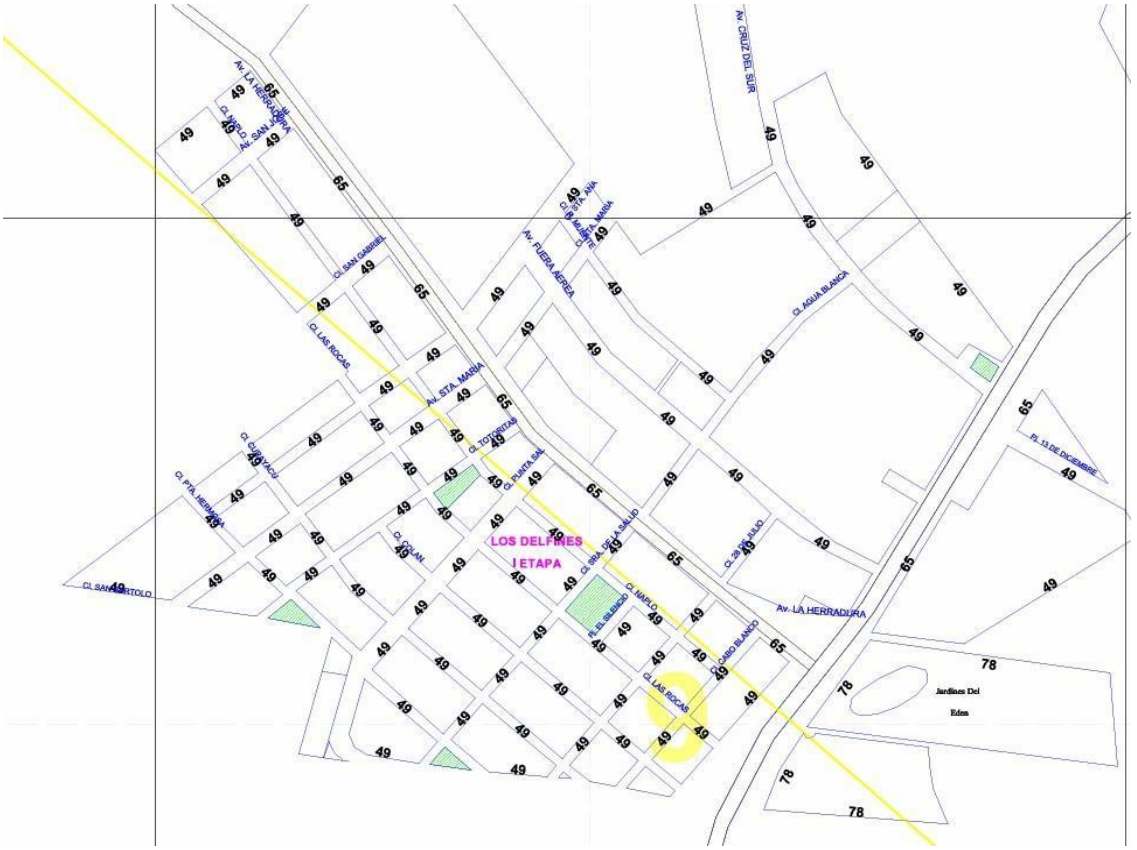


UBICACIÓN


CARRETERA IQUITOS-NAUTA
km 8.5
VIVIENDA EN ESTUDIO
CARRETERA IQUITOS-NAUTA
KM-8.5
NORTE MAGNETICO
N
E
S
O
MATERIA:
Tasacion de inmueble del fundo el dorado cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta KM 8.5
UBICACION:
REGION : LORETO
PROVINCIA : MAYNAS
DISTRITO : SAN JUAN BAUTISTA
ESCALA 1/125
FECHA FEBRERO 2021
UBICACION Fundo el Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta KM-8.5
DATUM UTM
ZONA 18S
LAMINA 002

FUENTE 02: ZONIFICACIÓN, VAU





FUENTE 03 : CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES PARA LA SELVA AL 31 DE OCTUBRE DE 2015

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA Nº2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELAMATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (3)	MARMOL 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.
	528.43	270.63	329.87	223.86	265.44	96.85	327.38
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMOL 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.
	360.54	191.17	158.10	177.56	182.96	68.83	196.12
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 CARA VISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES CON MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	266.31	144.23	103.74	135.28	156.07	48.56	142.99
D	LADRILLO O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO. (7)	CALAMINA METALICA 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 FRANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	205.91	125.75	87.95	90.68	112.78	32.93	79.52
E	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA 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 CARA VISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	163.50	91.55	70.96	58.88	85.51	16.34	53.76
F	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIJERALES DE MADERA	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	128.93	42.10	57.78	48.02	66.11	13.89	29.69
G	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CONTRAPLACADA 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 BASICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	111.67	33.12	47.77	28.34	55.25	9.56	17.52
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RUSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	55.84	0.00	18.38	14.17	22.10	0.00	0.00
I	MADERA RUSTICA		TIERRA COMPACTADA.	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	22.33	.....	4.04	0.00	0.00	.....	.....
J	CAÑA GUAYAQUIL PONA O PINTOC						
	8.93	.....	.....	.....	.....	.....	.....

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

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 APLICACIÓN 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 CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 CONTINÚA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL SAMABENI AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 POR LA QUE CONTINÚA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMETICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACUSTICO. (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%.

(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%. (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%. (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 EDIFICACIÓN.

(6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES.

(7) PARA ESTRUCTURAS NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2. (8) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

Pag. 4

FUENTE 04 : CUADRO DE VALORES 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 2015

Ítem	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2016 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	341.20
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	302.16
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	268.50
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	232.17
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en soga, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	191.90
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	135.83
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en soga que incluye cimentación.	m2	151.39
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajeado	m2	103.59
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	286.60
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	415.77
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	392.58
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	327.67
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	340.22
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	309.41
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	273.57
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	244.32
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	960.06
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3 .	m3	892.79
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	803.77
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	712.63
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3 .	m3	659.85
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	911.27
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,003.98
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	835.18
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	734.00
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajeado. hasta 5.00 m3	m3	708.05
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	604.51

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.

Pág. 1

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 2015

Ítem	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2016 S/.
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	563.35
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,018.43
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	845.06
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	812.93
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	609.57
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	117.09
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	81.54
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	94.23
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	71.13
37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,148.29
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	943.91
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	283.69
40	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	4,861.97
41	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,016.11
42	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,141.60
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	582.80
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/fierro que incluye un reflector	und	1,482.96
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,314.09
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	241.75
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	204.73
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	200.16
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	1,772.87
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajeado, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	150.77
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de soga, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	121.29
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	107.15
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de soga, acabado caravista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	66.96
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	4,434.09
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	3,587.00
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m3	1,449.80
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m3	1,160.42
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	1,077.07
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	961.74
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	939.69

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.

Pág. 2

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 2015

Item	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2016 S/.
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h =1.40 m., e = 15 cm.	m3	948.28
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	799.65
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	772.33
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	6,454.88
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,400.23
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	3,054.65
67	Pastoral	Pastorales h =2.20 m.	und	366.96
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	710.68
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	658.28
70	Tuberias de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	408.52
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	248.61
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	58.97
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	597.37
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 12.00 m.	pza	2,935.13
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 11,00 m.	pza	2,380.05
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 10,00 m.	pza	2,065.72
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 9.00 m.	pza	1,703.13
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 8.00 m.	pza	1,482.96
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 7.00 m.	pza	1,216.17
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 3.00 m.	pza	608.85
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	85.15
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	55.05
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	54.65
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	30.02
85	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	285.68
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	163.77
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	118.89
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	156.90
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	151.83
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam. , Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	136.37
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	pza	284.54
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	pza	173.05
93	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	84.63
94	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	97.94
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	147.19
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	945.91

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.

Pág. 3

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

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

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

4.2. Tasación año 2020

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN DE INMUEBLE

Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta



PERITOS

ING CIVIL HEINRICH HORACIO TELLO BARDALES

ING CIVIL RAÚL ALBERTO PALACIOS CRIOLLO

4.2.1. Memoria descriptiva.

4.2.1.1. Nombre del propietario o posesionario.

Christian Vladimir Atarama Del Águila

4.2.1.2. Situación registral del predio.

El predio se encuentra inscrito en la Partida N° 11003780 del Libro de Predios del Registro de Propiedad del Inmueble de Iquitos. Se aclara que sólo se está considerando el área para alquilar.

4.2.1.3. Objeto de la tasación.

Determinar el valor de inmueble

4.2.1.4. Método y reglamentación empleada.

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

4.2.1.5. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.

La fecha de inspección ocular para realizar la tasación es el 17/12/2020

4.2.1.6. Ubicación del predio.

El predio está ubicado en Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta

4.2.1.7. Zonificación y uso actual del predio.

4.2.1.8. Área de la edificación y área del terreno.

Área 1er piso	300.00 m2
Área del terreno	12,764.59 m2

4.2.1.9. Linderos y perímetro

Frente	81.25
Fondo	38.86
Lado derecho	252.78
Lado izquierdo	261.93
Colindancia del Frente	Carretera Iquitos-Nauta
Colindancia del Fondo	Propiedad de terceros
Colindancia del lado derecho	Propiedad de terceros
Colindancia del lado izquierdo	Propiedad de terceros

4.2.1.10. Descripción del predio:

Descripción general (terreno o inmueble).

El terreno tiene una forma trapezoidal y su superficie es ondulada, en el terreno en la parte delantera se ha construido una edificación de un piso destinada para vivienda y un área deportiva techada con estructura metálica.

Distribución de planta.

se ingresa por al predio por la carretera Iquitos Nauta Km 8,5 por una puerta de fierro, a 10 metros de la puerta se encuentra una edificación que se utiliza como vivienda, cuenta con pisos de cerámica, baños, cielo raso de fibrocemento, cuenta con cobertura de calamina sobre tijerales de madera y su estructura es de material noble.

Características técnicas de la edificación.

La edificación consta de muro y tabiques de ladrillos

Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

Como obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se tiene:

Antigüedad, estado de conservación y depreciación.

De acuerdo con lo establecido en el RNT en su TITULO II.- TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS. – CAPITULO IV.- TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. - Articulo N° 30.- Depreciación de las edificaciones

La depreciación de las construcciones se determina considerando su

antigüedad y el nivel de conservación, en función del material predominante utilizado en la edificación. Conforme al artículo N.º 13 del RNT, se establecen las siguientes categorías:

- Muy bueno: Edificaciones que reciben mantenimiento constante y no presentan signos de deterioro.

Bueno: El mantenimiento ordinario no es más que prever las grietas tempranas en los muros, y destrucción de acabados ligera por uso normal cada cierto tiempo.

Regular: Aunque las estructuras de estas casas pueden estar dañadas (o no), los deterioros no afectan toda su estabilidad y aún podrían corregirse. Claramente, los acabados y la parte interna (equipamiento sanitario, eléctrico etc...) son ya qué decir del desgaste natural que sufre.

Malo: Las estructuras de este tipo de edificios u otras similares no tiene ningún programa regular de mantenimiento toda vez que están mal construidas. sufren daño parcial en su estabilidad y no carecen de riesgo inmediato colapso.

Muy malo: Estas son edificaciones con una estructura ya muy dañada; en el deterioro producido mayormente por el uso diario estos aspectos técnicos están entrando en decadencia.

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

Características	1er Piso
Antigüedad de la edificación (años)	18
Estado de conservación	Regular
Material predominante	Ladrillo
Depreciación (%)	29

4.2.1.11. Características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.

Los servicios públicos disponibles en el entorno del inmueble están conformados por redes de abastecimiento de agua, sistemas de desagüe y drenaje pluvial.

Existe redes de alumbrado público y con redes de telefonía y cobertura celular

La vía del frontis de la vivienda se encuentra pavimentada, así como las vías colindantes.

El predio está en una zona de tránsito medio

Se tiene áreas libres

En la zona del predio no se cuenta con instituciones educativas.

4.2.1.12. Servidumbres.

No cuenta con servidumbres.

4.2.1.13. Gravámenes y cargas.

El predio cuenta con gravámenes y cargas inscritos en Registros Públicos de Loreto

4.2.1.14. Fuente y procedencia de la información.

Fuente 01

Registro fotográfico

Fuente 02

Plano de localización del predio

Fuente 03

Ubicación, Distribución, zonificación VAU

Fuente 04

Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la Selva, Resolución 425-2020-VIVIENDA. Ejercicio fiscal año 2023.

Fuente 05

Tabla de Depreciación por antigüedad del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) emitido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA

Fuente 06

Cuadro de Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.2.1.15. Observaciones

La visita de inspección se ha realizado, con la presencia del posesionario o su representante, el día indicado.
Se ha realizado la toma de medidas, cumpliendo los criterios topográficos.
El predio está actualmente habitado.

4.2.2. Tasación

4.2.2.1. Valor del terreno.

Determinar el valor de una sola fachada de edificio al frente de una vía pública. El procedimiento se realiza en las siguientes etapas:
1. Se calcula el valor correspondiente a triple del cuadrado de la longitud del frente del terreno, a diferencia invertible del campo total.
2. Cuando el área del terreno resulta igual o menor a dicho valor, se multiplica directamente el área por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
3. En caso de que el área del terreno supere el triple del cuadrado del frente, se procede a calcular el producto de este último valor por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, al cual se adiciona el resultado de multiplicar el excedente del área por el 50% del mismo valor arancelario.

Valor	55.50
área terreno	12,764.59
Cantidad de frentes a vía pública	1
Dimensiones	81.25

Valor Reglamentario del terreno 708,434.75 soles

4.2.2.2. 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 está cercano al parque.	Frente a parque	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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 vía	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 4 porque el predio está a 100 metros	4.0
		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	1.0
		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 fácil acceso	seguro y fácil acceso	seguro y regular acceso	seguro en el día e inseguro en la noche, fácil acceso	inseguro todo el día y difícil acceso	El factor es 1 porque el predio es inseguro todo el día y difícil acceso	1.0
		5	4	3	2	1		
							Suma de los factores	8
							factor Promedio	1.60

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

55.50 x 1.6 = 88.80 soles / m2

VUT (comercial) = 88.80 soles / m2

4.2.2.3. Cálculo del valor del terreno (VT) - por entorno.

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

Área del terreno 12,764.59 m2

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

Valor Terreno (VT) = 12,764.59 x 88.80 = 1,133,495.59soles

Valor Comercial Terreno (VT) = 1,133,495.59

4.2.2.4. Valor de las edificaciones (VE)

Cálculo del valor similar nuevo

Valor de las áreas techadas		
Partidas	1er P.	1er piso
	Categ	Monto
1 muros y columnas	D	33.86
2 techos	C	47.81
3 pisos	D	99.89
4 puertas y Ventanas	F	54.54
5 revestimientos	F	75.08
6 baños	C	55.16
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	F	33.72

Valor por m2 600.06

Área 300.00

VALOR SIMILAR NUEVO Edificación S/. 180,018.00

4.2.2.5. Depreciación de la edificación

Partidas	1er P.	1er piso
	Categ	Monto
1 muros y columnas	D	67.82
2 techos	C	13.86
3 pisos	D	28.97
4 puertas y Ventanas	F	15.82
5 revestimientos	F	21.77
6 baños	C	16.00
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	F	9.78

Valor por m2 174.02

Área: 300.00

Valor de la depreciació**n S/ 52,205.22**

VALOR DE LA EDIFICACIÓN 127,812.78

Considerando el valor comercial de la edificación en función del entorno y otros factores

127,812.78 x 1.60 = **204,500.45**

Costo directo 9,635.14

GG (15%) + Utilidad (10%) 2,408.79

4.2.2.6. Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes

	Descr. Obra Complementaria	Descripción componente	Unidad/ Medida	V.U. 2020 S/.	Metrado	Depreciación (%)	Costo S/.
18	Tanques Elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3	M3	1,094.69	1	38	678.71
10	Pontones y puertas	Puerta de fierro,	M2	520.50	2	38	645.42

		aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.					
95	Vereda perimétrica	losa de Mortero 4"	M2	128.54	68.06	0.05	8,311.01

Costo directo **9,635.14**

GG (15%) + Utilidad (10%) **2,408.79**

Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes S/. 12,043.93

Para el cálculo final de obras complementarias se aplica el FACTOR DE OFICIALIZACIÓN

Factor de oficialización 0.68

Valor total de las Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes S/. **8,189.87 soles**

Valor de bienes intangibles

En esta propiedad no existen bienes intangibles.

VALOR BIENES INTANGIBLES (VBI) = 0.00 soles

4.2.2.7. Valor total del predio (VTP)

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

VTP = VT + VE + VOC + VBI

Valor del Terreno (VT):	1,133,495.59	soles
Valor de Edificación (VE)	204,500.45	soles
Valor de obras complementarias (VOC)	1,125.52	soles
Valor de Bienes Intangibles (VBI):	0.00	soles

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VTP) = 1,339,121.56 soles

Son: **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTIÚN Y 56/100 SOLES**

4.2.3. Anexos

Registro fotográfico.





se muestra la edificación; nótese las ventanas de fierro, cobertura calamina, vereda perimetral.



se muestra el terreno ingresando al lado izquierdo



vista Fotográfica desde la poza hacia la vivienda



cielo raso de la 1° edificación, muros tarrajeados y pintados



piso de cerámica nacional, muros pintados

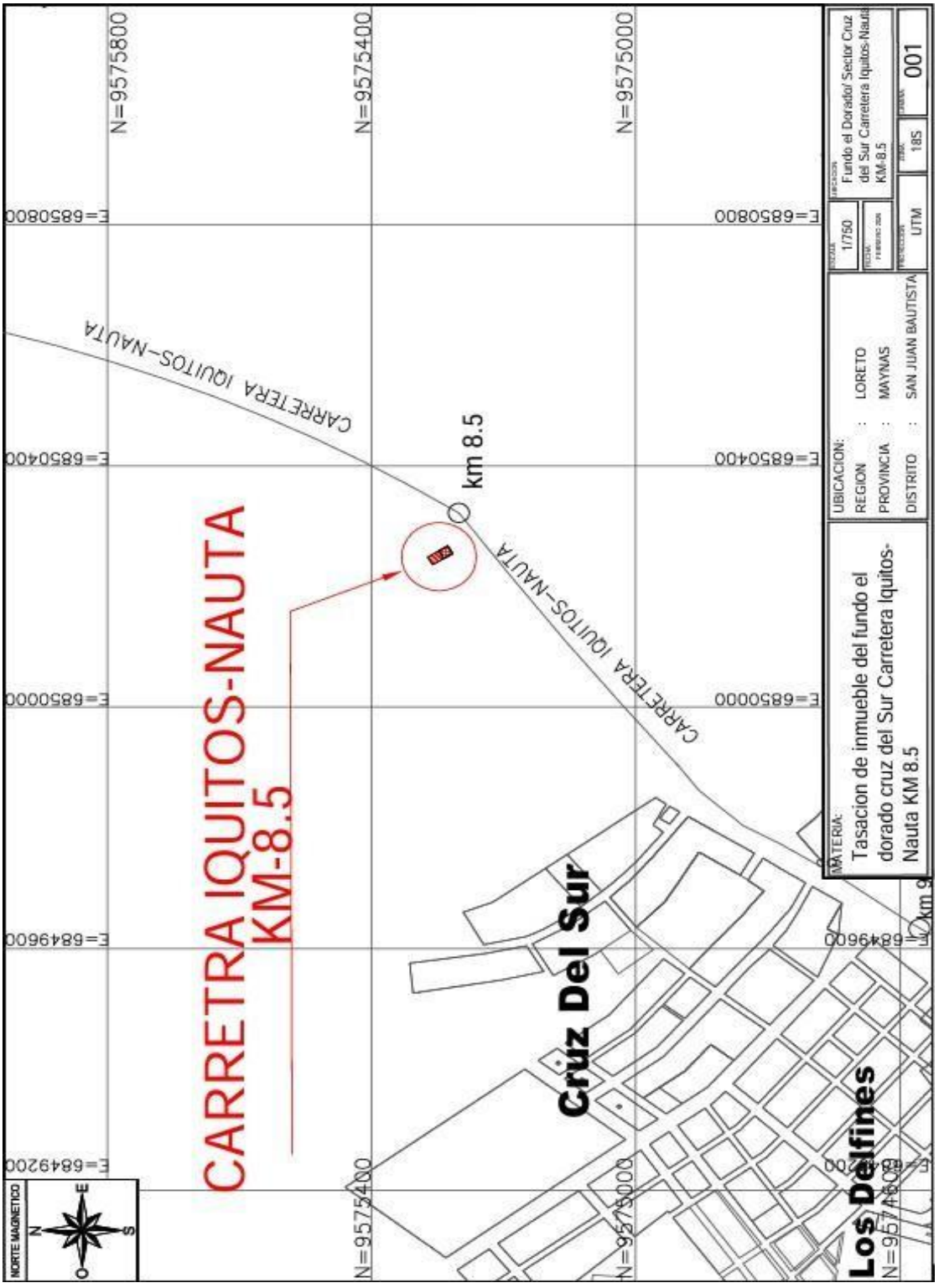


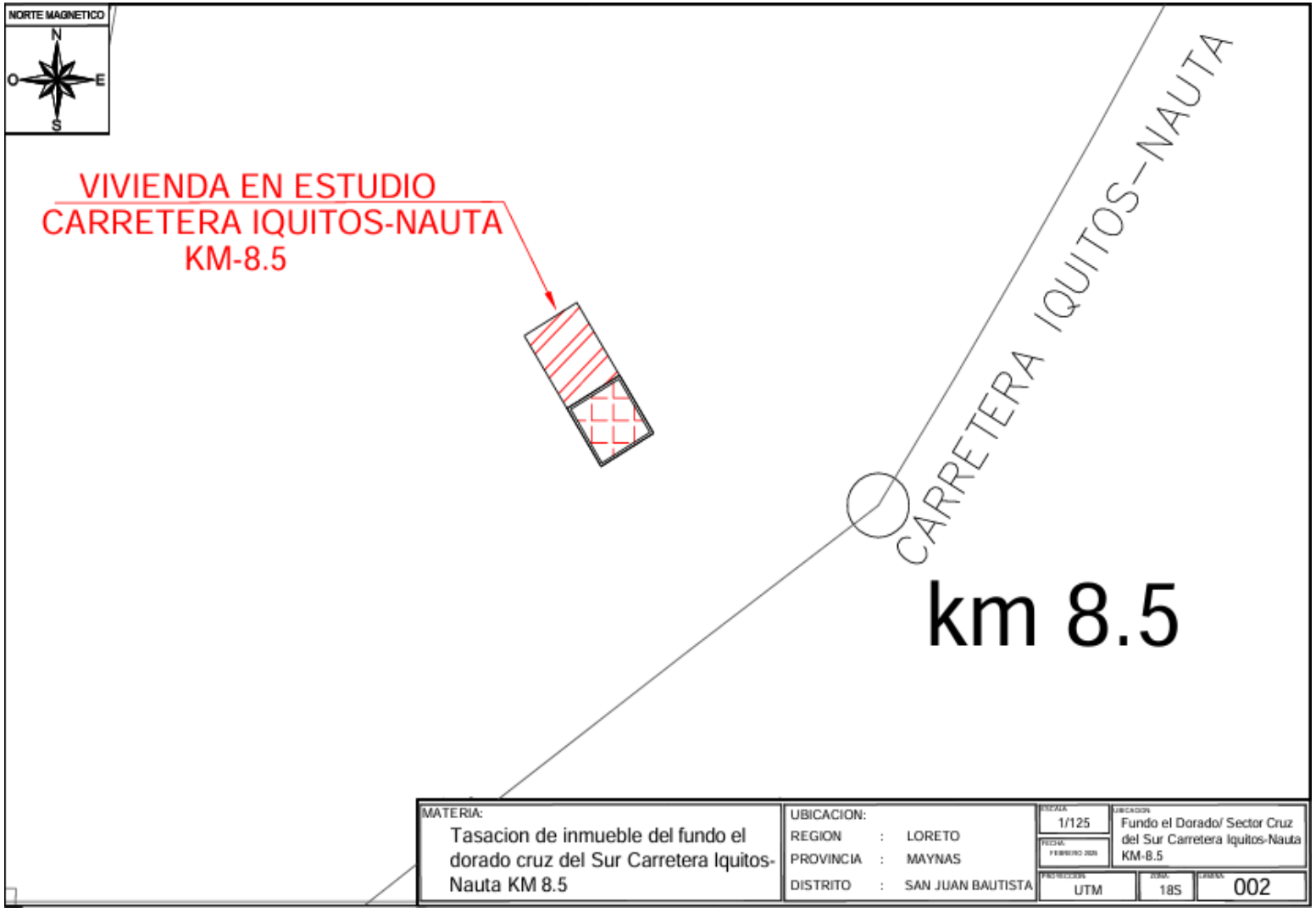
vereda de mortero de la edificación - perímetro



se muestra la edificación de vivienda, junto con la zona de edificación de recreación losa y techo de estructuras metálicas

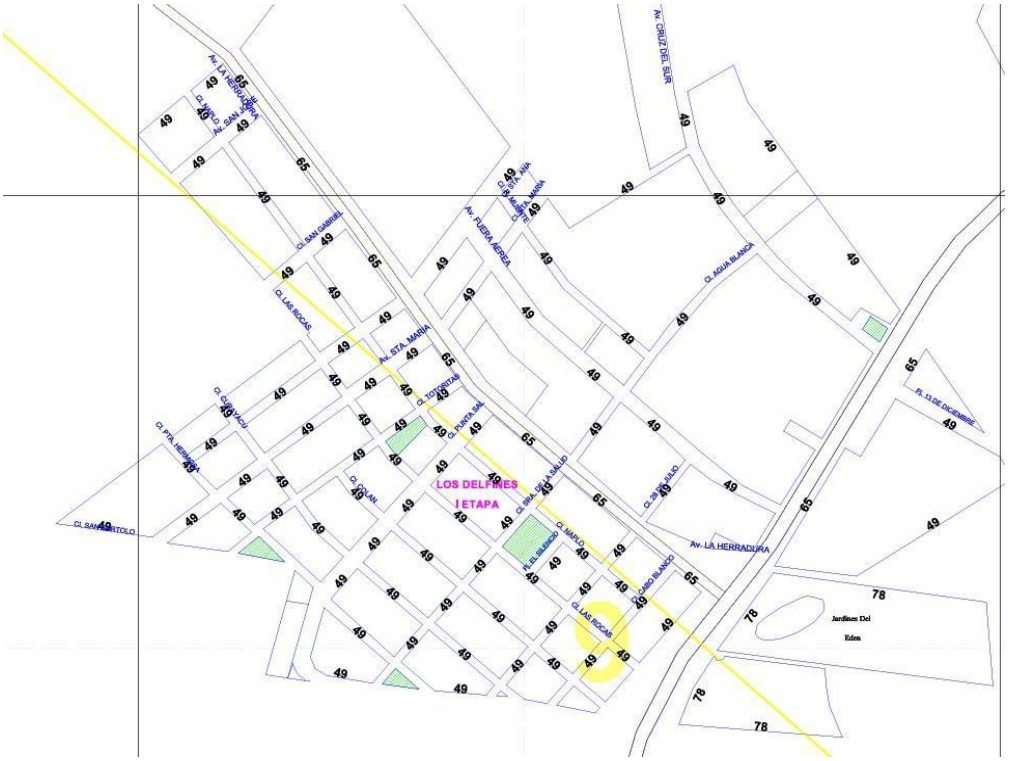
FUENTE 01: PLANO DE LOCALIZACIÓN , UBICACIÓN




NORTE MAGNETICO
N
O
E
S
VIVIENDA EN ESTUDIO
CARRETERA IQUITOS-NAUTA
KM-8.5
CARRETERA IQUITOS–NAUTA
km 8.5
MATERIA:
Tasacion de inmueble del fundo el dorado cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta KM 8.5
UBICACION:
REGION : LORETO
PROVINCIA : MAYNAS
DISTRITO : SAN JUAN BAUTISTA
ESCALA
1/125
FECHA:
FEBRERO 2026
UBICACION
Fundo el Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta KM-8.5
PROYECCION
UTM
ZONA
18S
PLANO
002

FUENTE 02: ZONIFICACIÓN, VAU





FUENTE 03 : CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES

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

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	(7)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 500 KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO), VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (6) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMATICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5) TELEFONO
	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 METALICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS	BAÑOS COMPLETOS (6) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELEFONO, 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, ALBAÑILERIA 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 (6) NACIONALES CON MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	302.46	163.81	117.83	153.65	177.26	55.16	162.40
D	LADRILLO O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO. (7)	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA 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 (6) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, 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 MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA 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 FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	185.69	103.98	80.60	66.87	97.12	18.56	61.06
F	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIJERALES DE MADERA	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, 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 CONTRAPLACADA O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	LOSETA VINILICA, 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 FRÍA, 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 RUSTICA	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACIÓN ELECTRICA NI SANITARIA
	63.42	0.00	20.88	16.09	25.10	0.00	0.00
I	MADERA RUSTICA		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

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 CARACTERISTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACION TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPRENDIDO ENTRE LOS LIMITES 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 RIO NOYA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 3000 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

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMETICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO. (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 11% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECANICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACUSTICO Y TERMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 74% Y 92%. (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISION DE LA VISIBILIDAD ENTRE 79% Y 92%. (5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRANEAS (CISTERNAS, TANQUES SEPTICOS) Y AEREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

FUENTE 04 : CUADRO DE VALORES 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 cimentacion, 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 metalico que incluye cimentacion. h: 2.40 m.	m2	339,32
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en soga, con columnas de concreto armado y/o metalicas que incluye cimentacion, h: mayor a 2.40 m.	m2	304,66
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de soga, con columnas de concreto armado y/o metalicas que incluye cimentacion. h. hasta 2.40 m.	m2	263,62
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en soga, 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 soga que incluye cimentacion.	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 metalica 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 metalica 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 metalica con una h. hasta 3.00 m.	m2	329,22
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metalica 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 plastico/fibra de vidrio/polietileno 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/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3 .	m3	838,08
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno 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

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.

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/
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plastico, fibra de vidrio, polietileno 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 mayolica, 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 maquinas	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
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajeado, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	176,60
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de soga, acabado tarrajeado, 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 soga, 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

NOTA: LOS PRECIOS UNITARIOS CONSIGNADOS SON A COSTO DIRECTO; PARA EFECTOS DEL USO DE ESTOS VALORES, SE

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/
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 metalica 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	Tuberia de concreto armado D=1.20 m.	ml	474,26
71	Tuberías de concreto	Tuberia de concreto D=18" (45 cm)	ml	305,85
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejilas	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	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	191,26
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	180,35
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; 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	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	102,18
94	Sardinel	Sardinel 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.

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

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

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

4.3. Tasación año 2025

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN DE INMUEBLE

Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta Km 8.5



AUTORES

Omar Montenegro Chávez

Abel Alvear López

4.3.1. Memoria descriptiva.

4.3.1.1. Nombre del propietario o posesionario.

Christian Vladimir Atarama Del Águila

4.3.1.2. Situación registral del predio.

El predio se encuentra inscrito en la Partida N° 11003780 del Libro de Predios del Registro de Propiedad del Inmueble de Iquitos. Se aclara que sólo se está considerando el área para alquilar.

4.3.1.3. Objeto de la tasación.

Determinar el valor de inmueble

4.3.1.4. Método y reglamentación empleada.

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

4.3.1.5. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.

La fecha de inspección ocular para realizar la tasación es el 08/02/2025

4.3.1.6. Ubicación del predio.

El predio está ubicado en Fundo El Dorado/ Sector Cruz del Sur Carretera Iquitos-Nauta Km 8.5

4.3.1.7. Zonificación y uso actual del predio.

ZRDM - Zona Residencial Densidad Media

4.3.1.8. Área de la edificación y área del terreno.

Área 1er piso	300.00m2	
Área del terreno	12,764.59	m2

4.3.1.9. Linderos y perímetro.

Frente	81.25	m
Fondo	38.86	m
Lado derecho	252.78	m
Lado izquierdo	261.93	m
Colindancia del Frente	Carretera Iquitos-Nauta	
Colindancia del Fondo	Propiedad de terceros	
Colindancia del lado derecho	Propiedad de terceros	
Colindancia del lado izquierdo	Propiedad de terceros	

4.3.1.10. Descripción del predio:

Descripción general (terreno o inmueble).

El terreno tiene una forma trapezoidal y su superficie es ondulada, en el terreno en la parte delantera se ha construido una edificación de un piso destinada para vivienda y un área deportiva techada con estructura metálica, fuera de la construcción existen dos pozas grandes utilizadas como piscigranjas, una en la zona media del terreno y la otra en la parte del fondo, el terreno en su parte frontal tiene un cerco de calamina de segunda.

Distribución de planta.

El inmueble es de un piso que cuenta con sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios y un baño común

Características técnicas de la edificación.

La edificación consta de muro y tabiques de ladrillo

Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.

Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3 .

Antigüedad, estado de conservación y depreciación.

De acuerdo con lo establecido en el RNT en su TITULO II.- TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS. – CAPITULO IV.- TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. - Articulo N° 30.- Depreciación de las edificaciones

La depreciación de las construcciones se determina considerando su antigüedad y el nivel de conservación, en función del material predominante utilizado en la edificación. Conforme al artículo N.º 13 del RNT, se establecen las siguientes categorías:

- Muy bueno: Edificaciones que reciben mantenimiento constante y no presentan signos de deterioro.

Bueno: El mantenimiento ordinario no es más que prever las grietas tempranas en los muros, y destrucción de acabados ligera por uso normal cada cierto tiempo.

Regular: Aunque las estructuras de estas casas pueden estar dañadas (o no), los deterioros no afectan toda su estabilidad y aún podrían corregirse. Claramente, los acabados y la parte interna (equipamiento sanitario, eléctrico etc...) son ya qué decir del desgaste natural que sufre.

Malo: Las estructuras de este tipo de edificios u otras similares no tiene ningún programa regular de mantenimiento toda vez que están mal construidas. sufren daño parcial en su estabilidad y no carecen de riesgo inmediato colapso.

Muy malo: Estas son edificaciones con una estructura ya muy dañada; en el deterioro producido mayormente por el uso diario estos aspectos técnicos están entrando en decadencia.

Características	1er Piso
Antigüedad de la edificación (años)	18
Estado de conservación	Regular
Material predominante	Ladrillo
Depreciación (%)	29

4.3.1.11. Características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.

En el entorno inmediato del inmueble se dispone de redes de servicios públicos, específicamente de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial.
Existe redes de alumbrado público y con redes de telefonía y cobertura celular
La vía del frontis de la vivienda se encuentra pavimentada, así como las vías colindantes.
El predio está en una zona de tránsito medio
Se tiene áreas libres
En la zona del predio no se cuenta con instituciones educativas.

4.3.1.12. Servidumbres.

No cuenta con servidumbres.

4.3.1.13. Gravámenes y cargas.

El predio no cuenta con gravámenes ni cargas inscritos en Registros Públicos de Loreto

4.3.1.14. Fuente y procedencia de la información.

Fuente 01

Registro fotográfico

Fuente 02

Plano de localización del predio

Fuente 03

Ubicación, Distribución, zonificación VAU

Fuente 04

Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la Selva 2025

Fuente 05

Tabla de Depreciación por antigüedad del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) emitido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA

Fuente 06

Cuadro de Valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.3.1.15. Observaciones.

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

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

El predio está actualmente habitado.

4.3.2. Tasación.

4.3.2.1. Valor del terreno.

Determinar el valor de una sola fachada de edificio al frente de una vía pública

El procedimiento se realiza en las siguientes etapas:

1. Se calcula el valor correspondiente a triple del cuadrado de la longitud del frente del terreno, a diferencia invertible del campo total.
2. Cuando el área del terreno resulta igual o menor a dicho valor, se multiplica directamente el área por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
3. En caso de que el área del terreno supere el triple del cuadrado del frente, se procede a calcular el producto de este último valor por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, al cual se adiciona el resultado de multiplicar el excedente del área por el 50% del mismo valor arancelario.

Valor Arancelario	55.50
área terreno	12,764.59
Cantidad de frentes a vía pública	1
Dimensiones	81.25

Valor Reglamentario del terreno **S/ 707,435.75** **soles**

4.3.2.2. 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 está cercano al parque.	Frente a parque	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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	El factor es 1 porque el predio está a 400 metros	1.0
		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 vía	a 100 m	a 200 m	a 300 m	a 400 m	El factor es 4 porque el predio está a 100 metros	4.0
		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	1.0
		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 fácil acceso	seguro y fácil acceso	seguro y regular acceso	seguro en el día e inseguro en la noche, fácil acceso	inseguro todo el día y difícil acceso	El factor es 2 porque el predio es seguro en el día e inseguro en la noche, fácil acceso	2.0
		5	4	3	2	1		
							Suma de los factores	9
							factor Promedio	1.80

Por lo que, estas consideraciones del entorno permiten tomar la decisión de

cuantificar el valor comercial del terreno en:

55.50 x 1.8 = 99.90 soles / m2

VUT (comercial) = 99.90 soles / m2

4.3.2.3. Cálculo del valor del terreno (va) - por entorno.

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

Área del terreno 12,746.59 m2

4.3.2.4. Valor de las edificaciones (VE)

Cálculo del valor similar nuevo

Valor de las áreas techadas

Partidas	**1er P.**	1er piso
	Categ	Monto
1 muros y columnas	B	511.04
2 techos	C	204.44
3 pisos	D	124.66
4 puertas y Ventanas	F	68.07
5 revestimientos	F	93.70
6 baños	C	68.84
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	F	42.08

Valor por m2 1,112.83

Área 300.00

VALOR SIMILAR NUEVO Edificación 333,849.00

4.3.2.5. Depreciación de la edificación

Partidas	**1er P.**	1er piso

	Categ	Monto
1 muros y columnas	B	148.20
2 techos	C	59.29
3 pisos	D	36.15
4 puertas y Ventanas	F	19.74
5 revestimientos	F	27.17
6 baños	C	19.96
7 instalaciones eléctricas y sanitarias	F	12.20

Valor por m2 : 322.72

Área: 300.00

Total: S/ 96,816.21

Valor de la depreciación 96,816.21

VALOR DE LA EDIFICACIÓN 237,032.79

Considerando el valor comercial de la edificación en función del entorno y otros factores

237,032.79 x 1.80 = **426,659.02**

4.3.2.6. Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

Código	Descr. Obra Complementaria	Descripción componente	Unidad/ Medida	V.U. 2025 S/.	Metrado	Depreciación (%)	Costo S/.
18	Tanques Elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3	M3	1,452.77	1	38	900.72
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	M2	607.86	2	38	753.75

Costo directo 1,654.47

GG (15%) + Utilidad (10%) 413.62

OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES S/. 2,068.09

Para el cálculo final de obras complementarias se aplica el FACTOR DE OFICIALIZACIÓN

Factor de oficialización 0.68

VALOR TOTAL DE LAS OBRAS
COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES S/ 1,406.30 soles

Valor de bienes intangibles
En esta propiedad no existen bienes intangibles.
VALOR BIENES INTANGIBLES (VBI) =

4.3.2.7. Valor total del predio (VTP)

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

VTP = VT + VE + VOC + VBI

Valor del Terreno (VT):	1,131,897.19	soles
Valor de Edificación (VE)	379,252.46	soles
Valor de obras complementarias (VOC)	1,406.30	soles
Valor de Bienes Intangibles (VBI):	0.00	soles

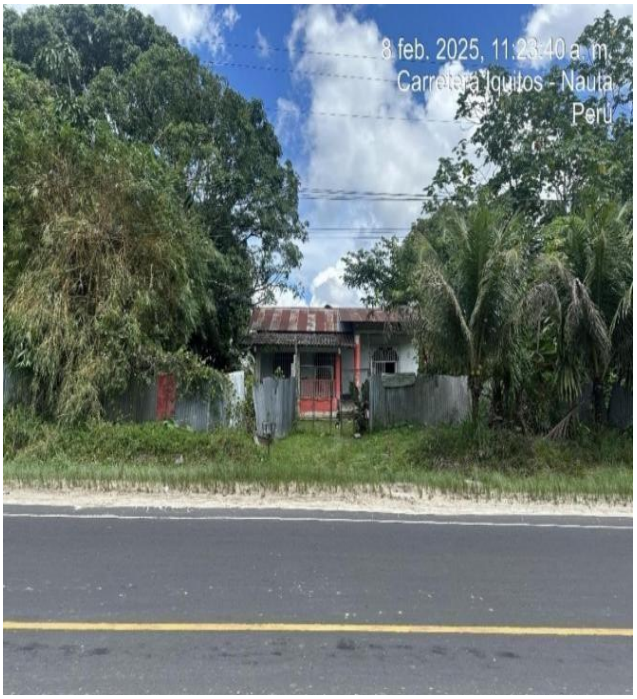
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VTP) = 1,512,555.95 soles

Son: **UN MILLÓN QUINIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO Y 95/100 SOLES**

4.3.3. Anexos

3.2. Registro fotográfico.



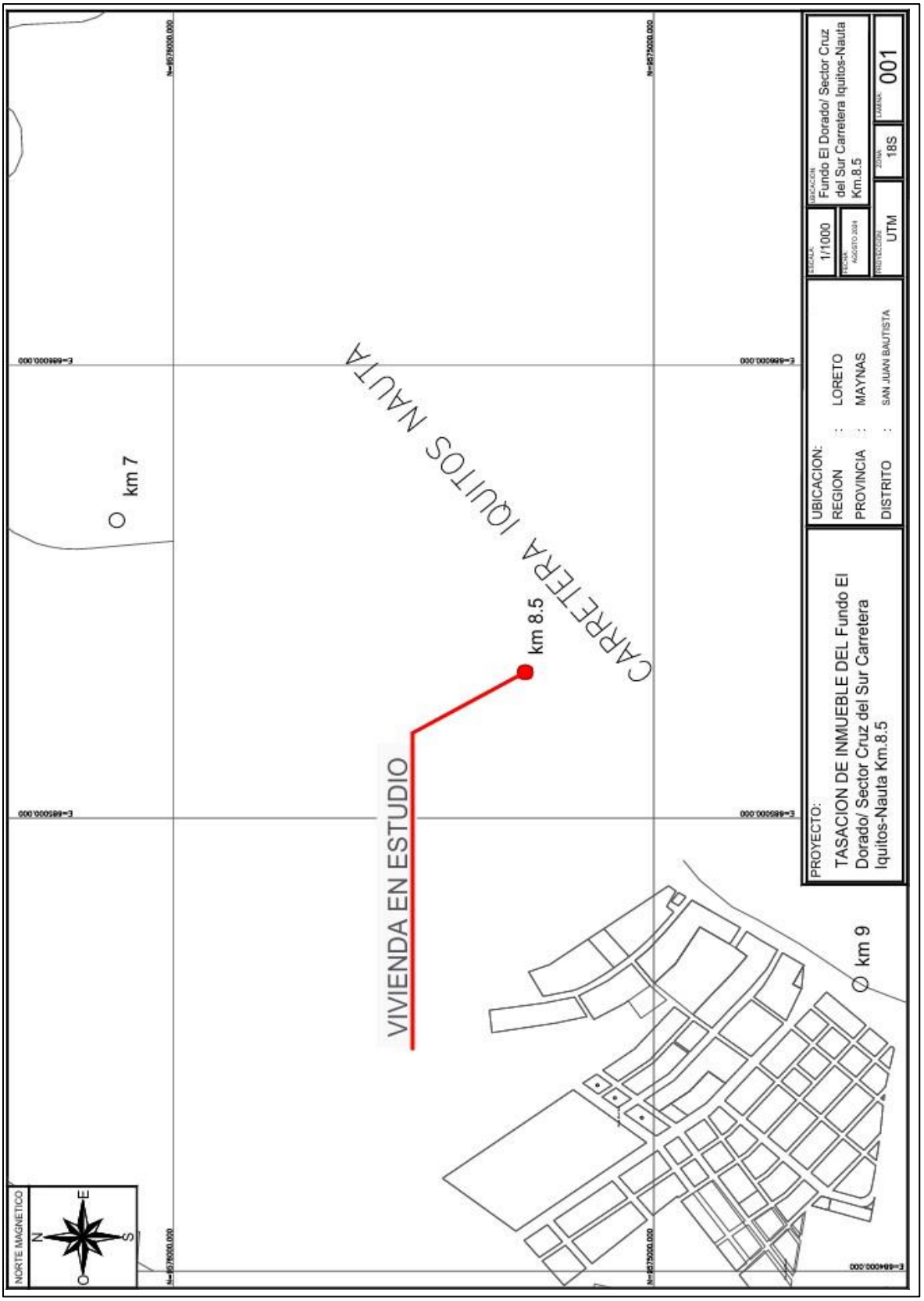



8 feb. 2025, 11:25:03 a. m.
Carretera Iquitos - Nauta
Perú

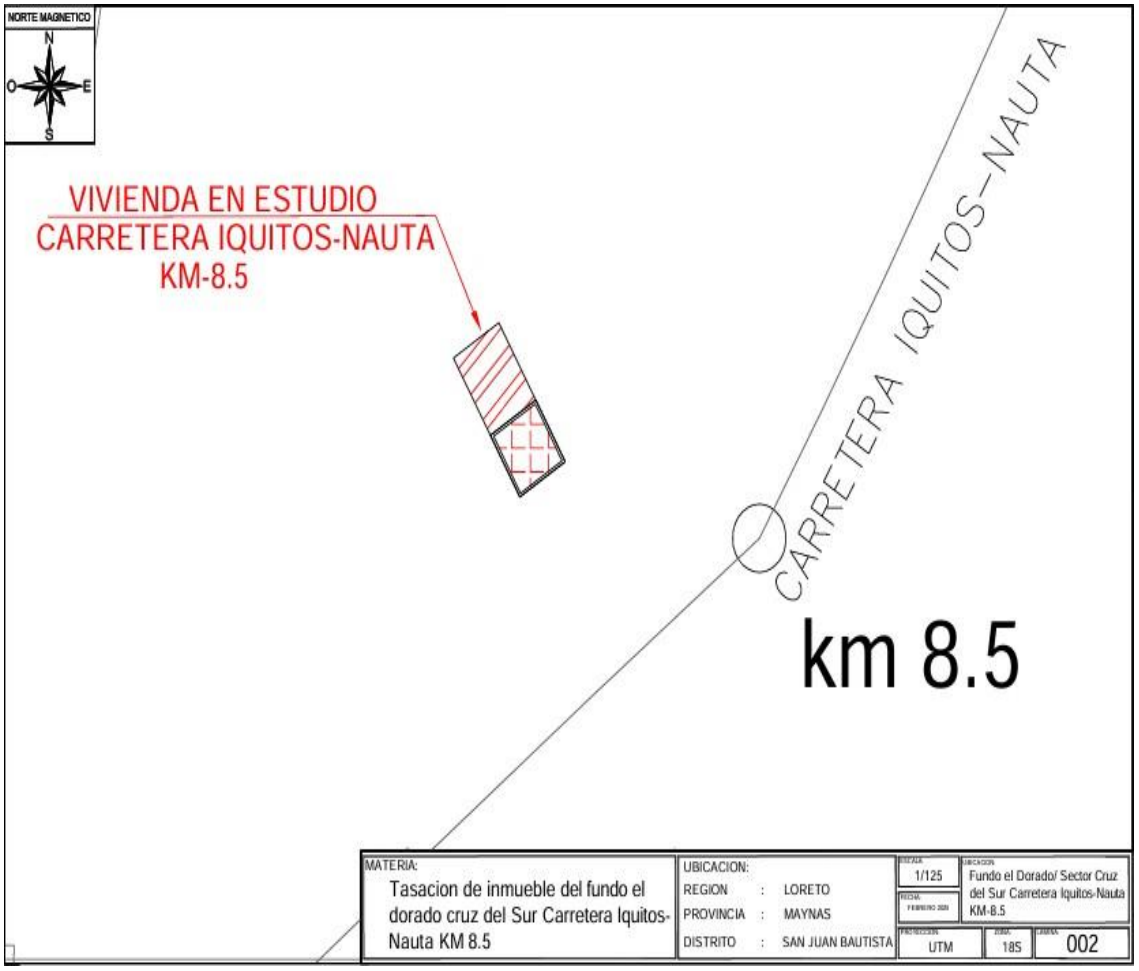

8 feb. 2025, 11:23:15 a. m.
Carretera Iquitos - Nauta
Perú

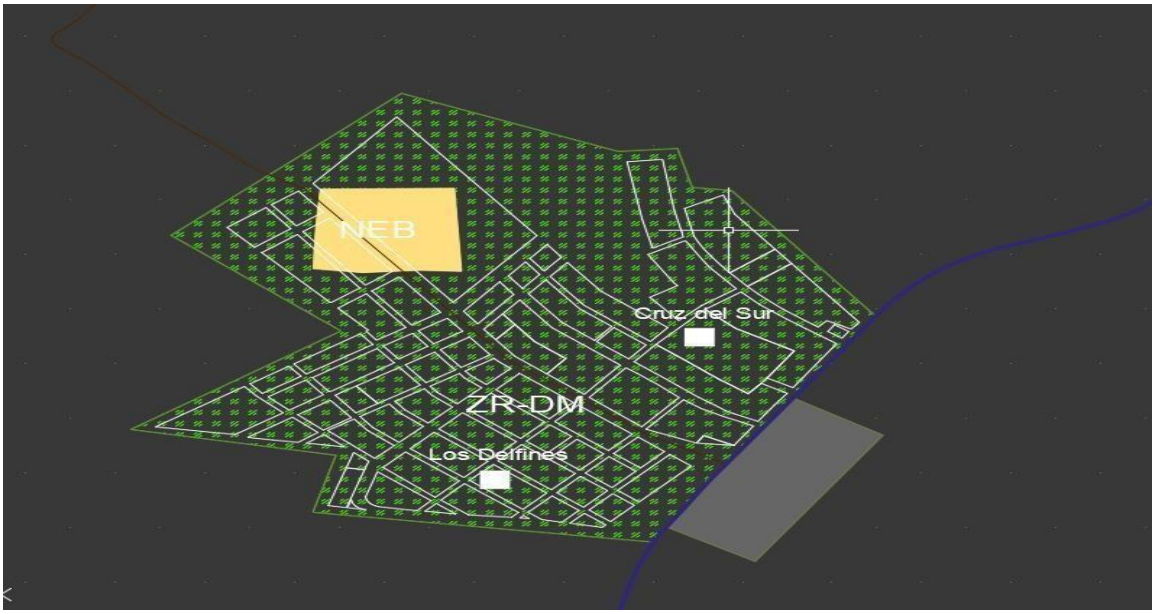
3.3. Otros.

FUENTE 02: PLANO DE LOCALIZACIÓN



FUENTE 03: UBICACIÓN, ZONIFICACIÓN





FUENTE 04 : CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION

PARA LA SELVA

Vigente desde el 01 al 30 Noviembre del 2025

Resolución Directoral N° 00011 -2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU publicada el 20 de diciembre de 2024

Resolución Jefatural N° 223-2025-INEI (01 noviembre 2025) IPC mes de octubre 2025: 1.08%

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA

CATEGORÍA	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DELA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFEES ESPECIALES, MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICA EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO. ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5), TELÉFONO.
	749.01	**383.60**	**467.58**	**317.30**	**376.24**	**137.28**	**464.04**
B	COLUMNAS. VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO. CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA, MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA
	511.04	**270.97**	**224.08**	**251.68**	**259.33**	**97.56**	**277.99**
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 SIMEAR), 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
	377.47	**204.44**	**147.05**	**191.76**	**221.21**	**68.84**	**202.68**
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 FRÍA. AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO
	291.86	**178.23**	**124.66**	**128.53**	**159.86**	**46.68**	**112.70**
E	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE BAMBÚ	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 CARA VISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA. AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	231.75	**129.77**	**100.58**	**83.46**	**121.21**	**23.17**	**76.20**
F	ADOBE O SIMILAR BAMBÚ ESTRUCTURAL	CALAMINA METALICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIJERALES DE MADERA POLICARBONATO	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO. PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	182.75	**59.67**	**81.91**	**68.07**	**93.70**	**19.69**	**42.08**
G	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CON TRAPLACADA 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 AL AGUA	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR
	158.29	**46.94**	**67.71**	**40.17**	**78.32**	**13.55**	**24.84**
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
	79.15	**0.00**	**26.06**	**20.08**	**31.32**	**0.00**	**0.00**
I	MADERA RUSTICA		TERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO. ADOBE O SIMILAR		
	31.66	**---**	**5.73**	**0.00**	**0.00**	**---**	**---**
J	CAÑA GUAYAQUIL, PONA O PINTOC						
	12.67	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**

En Edificios aumentar el valor por m2 en 5% a partir del 5to Piso.

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

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

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

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 2025

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2025 S/
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	912.88
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,497.38
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	1,248.35
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	1,194.07
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	1,028.90
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	172.11
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	143.18
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	137.40
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	108.32
37	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,611.74
38	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,359.50
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	405.93
40	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	7,148.29
41	Torres de vigilancia 1/	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	4,248.09
42	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,543.94
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	877.84
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/fierro que incluye un reflector	und	2,607.76
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,825.88
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	345.86
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	335.80
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	286.97
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	2,541.80
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajeado, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	245.71
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de soga, acabado tarrajeado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	198.92
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	170.68
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de soga, acabado caravista, h = 0.80 m.- 1.00 m.	m2	112.17
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/acabados	m3	6,191.71
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m3	5,000.95
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m3	2,146.11
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m3	1,752.05
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	1,530.34
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	1,358.23
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	1,329.92

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.

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 2025

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 2025

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2025 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	457.72
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslúcido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	421.66
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	387.38
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	339.24
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en soga, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	283.66
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	208.24
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en soga que incluye cimentación.	m2	237.52
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajeado	m2	152.18
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	412.41
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	623.83
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	595.97
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	468.54
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	483.88
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	435.47
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	394.83
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	351.30
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,328.49
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3 .	m3	1,452.77
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	1,113.43
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	986.37
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3 .	m3	1,093.91
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	1,497.39
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,502.91
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	1,253.07
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	1,102.90
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajeado. hasta 5.00 m3	m3	1,188.00
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	910.42

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.

FIRMA DIGITAL VIVIENDA
Firmado digitalmente por SANCHEZ CAJAS Walter Antonio FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.10.2025 18:42:18 -05:00

MVCS
Por: SEGURA DE LA PEÑA Ruben Edgar FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2025/10/29 13:51:57-0500

FIRMA DIGITAL VIVIENDA
Firmado digitalmente por VILLON ROMAN Hady Manly FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.10.2025 19:18:38 -05:00

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2025 S/
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h =1.40 m., e = 15 cm.	m3	1,325.88
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	1,136.59
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	1,101.58
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	9,126.61
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	4,794.66
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	4,331.95
67	Pastoral	Pastorales h =2.20 m.	und	524.37
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	1,064.32
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	990.04
70	Tuberías de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	588.78
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	372.98
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	83.75
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	935.45
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 12.00 m.	pza.	5,166.01
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 11,00 m.	pza.	4,238.82
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 10,00 m.	pza.	3,663.26
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 9.00 m.	pza.	3,029.44
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 8.00 m.	pza.	2,607.76
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 7.00 m.	pza.	2,130.10
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 3.00 m.	pza.	973.55
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	144.61
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	77.81
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	74.53
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	42.42
85	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	416.22
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	227.74
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	172.64
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	244.43
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	226.56
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam. , Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	203.34
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	pza.	540.66
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	pza.	316.23
93	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	129.71
94	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	142.50
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	199.78
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	1,369.17

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.

FIRMA DIGITAL VIVIENDA
Firmado digitalmente por SANCHEZ CAJAS Walter Antonio FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.10.2025 18:42:18 -05:00

MVCS
Por: SEGURA DE LA PEÑA Ruben Edgar FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2025/10/29 13:47:17-0500

FIRMA DIGITAL VIVIENDA
Firmado digitalmente por VILLON ROMAN Hedy Monty FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.10.2025 19:18:38 -05:00

4.4. Análisis comparativo de las tasaciones en el tiempo (2017–2025)

4.4.1. Síntesis comparativa de las tasaciones

Con la finalidad de analizar la evolución del valor del terreno rústico ubicado en el km 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, se compararon tres informes técnicos de tasación realizados en los años **2017, 2020 y 2025**, todos elaborados conforme al **Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT)** y empleando el **método directo (estudio de mercado inmobiliario y costos)**.

Tabla 2. Comparación de valores comerciales del predio (2017–2025)

Año	Valor del Terreno (VT) S/	Valor Edificación (VE) S/	Valor Obras Complementarias (VOC) S/	Valor Total del Predio (VTP) S/
2017	412,934.49	92,162.76	470.5	**505,567.75**
2020	1,133,495.59	204,500.45	1,125.52	**1,339,121.56**
2025	1,131,897.19	379,252.46	1,406.30	**1,512,555.95**

4.4.2. Evolución del valor del terreno (VT)

El valor del terreno muestra un **incremento significativo y sostenido** en el período analizado:

- **2017–2020**: incremento de **174.6 %**, explicado principalmente por:
  - Mejora de la accesibilidad vial (carretera Iquitos–Nauta pavimentada).
  - Mayor factor de entorno (de 1.20 a 1.60).
  - Incremento del valor arancelario unitario del suelo.

• **2020-2025**: Estabilización del precio de la tierra, con ligera variación, causada por:

o Consolidación del entorno urbano.

o Incremento de la presión inmobiliaria.

o Reconocimiento de la zonificación ZRDM – Zona Residencial de Densidad Media.

Esa situación pone de manifiesto que la ubicación geográfica junto con la accesibilidad son factores cruciales en la valoración del suelo, lo que sustenta la hipótesis específica número 2.

4.4.3. Evolución del Valor de Las Edificaciones (VE)

A diferencia del terreno, cuyo valor generalmente tiende a incrementarse debido a factores externos como la expansión urbana, la accesibilidad y la dinámica del mercado inmobiliario, las edificaciones experimentan un proceso natural de depreciación física y funcional como consecuencia del paso del tiempo, el desgaste de los materiales y la obsolescencia de sus componentes constructivos.

En la presente investigación, el valor de las edificaciones fue determinado aplicando los criterios establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando el costo de reposición nuevo y la depreciación correspondiente según la antigüedad, el estado de conservación y la vida útil remanente de las construcciones existentes en cada período de tasación.

Los resultados obtenidos muestran que el valor de las edificaciones pasó de S/ 92 162,76 en el año 2017 a S/ 204 500,45 en el año 2020 y alcanzó S/ 379 252,46 en el año 2025. Este comportamiento no significa que las edificaciones existentes hayan incrementado su valor por efecto de la depreciación; por el contrario, el incremento observado responde principalmente a la incorporación de nuevas mejoras, ampliaciones y actualizaciones constructivas registradas durante las sucesivas tasaciones, así como a la actualización de los costos de reposición establecidos por la normativa vigente.

En consecuencia, la evolución del valor de las edificaciones refleja la interacción entre la depreciación física de las construcciones existentes y las inversiones efectuadas en el predio, lo que explica el incremento del valor de las edificaciones registrado durante el período de estudio.

4.4.4. Análisis Del Valor Total Del Predio (VTP)

El análisis comparativo de las tres tasaciones realizadas evidenció una tendencia creciente del valor total del predio durante el período 2017–2025.

Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

2017–2020: el valor total del predio se incrementó en S/ 833 553,81, equivalente a un crecimiento aproximado del 164,87 % respecto del valor registrado en 2017.

2020–2025: el valor total aumentó en S/ 173 434,39, lo que representa un crecimiento adicional del 12,95 % respecto de la tasación efectuada en 2020.

2017–2025: el incremento acumulado fue de S/ 1 006 988,20, equivalente a un crecimiento del 199,18 %, con una tasa media anual de crecimiento de aproximadamente 14,68 %.

Estos resultados demuestran que el valor comercial del predio presentó una evolución positiva y sostenida durante el período analizado. El incremento observado se explica principalmente por la valorización progresiva del terreno, favorecida por la consolidación del corredor vial Iquitos–Nauta, la expansión urbana del distrito de San Juan Bautista, la mejora de la accesibilidad y la creciente demanda de terrenos con potencial de desarrollo.

En concordancia con los objetivos de la investigación, esta evidencia permitió aceptar la hipótesis general al evidenciar que la evolución del valor comercial del predio se relacionó con las condiciones de su emplazamiento geográfico, sus características físicas, su vocación de uso y la dinámica del mercado inmobiliario, reflejándose en un incremento sostenido de su valor comercial durante el período 2017–2025."

4.4.5. Evaluación De Los Métodos De Valoración

El método comparativo de mercado completado con el coste y la depreciación se utilizó en los tres periodos sucesivos, Para:

Reflejar apropiadamente las condiciones reales del mercado inmobiliario.

Ajustar el valor del suelo considerando los factores de entorno más favorables.

Que el método comparativo de mercado es el más representativo para la valoración actual Del Predio esta confirmación valida la hipótesis específica 3.

4.4.6. Contribuciones de la Investigación

Los resultados obtenidos delinear un aporte técnico relevante para:

• Procesos de valoración oficial.

• Liquidación de los ganancias de la tierra.

• Planificación urbana sostenible, especialmente en corredores estratégicos como la carretera Iquitos–Nauta

Así se valida plenamente la Hipótesis específica 4 y concluye con éxito el objetivo general de la investigación.

4.5. Estudio de mercado

4.5.1. Muestra N.º 1

Ubicación: Caserío Quistococha, km 3.75 carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista, Maynas, Loreto

Área: **17,066 m²**

Precio: **S/ 800,000**

Uso potencial:

- Habilitación comercial e industrial
- Desarrollo urbano
- Viviendas familiares de hasta 3 pisos
- Casa hacienda o recreo campestre

Cálculo del valor unitario:

800,000÷17,066 **=46.88 S/m2**

Valor unitario = S/ 46.88/m²

4.5.2. Muestra N.º 2

Ubicación: Varillal km 16 carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista, Maynas, Loreto

Área del terreno: **8,975 m²**

Precio: **S/ 412,500**

Tipo: Terreno

Cálculo del valor unitario:

412,500÷8,975 = **45.96 S/m2**

4.5.3. Muestra N.º 3

Ubicación: Comunidad del Varillal, km 14 carretera Iquitos–Nauta, Maynas, Loreto

Área: **1.4 ha = 14,000 m²**

Precio unitario indicado: **S/ 40.00/m²**

Obras/mejoras:

- Nivelación de terreno
- Dos pozos de agua (artesanal y tubular)

4.5.4. Muestra N.º 4

Ubicación: Carretera Iquitos–Nauta km 13.5, San Juan Bautista, Maynas, Loreto

Tipo: Terreno

Área: **28,000 m² (2.8 ha)**

Precio: **S/ 1,680,000**

Mejoras:

- Pórtico de ingreso
- Caseta de vigilancia
- Mini departamento de 50 m²
- Agua de pozo tubular

Servicios: agua

Precio publicado por m²: **S/ 60/m²**

4.5.5. Muestra N.º 5

Ubicación: A.H. Pueblo de Israel, km 9 carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista, Maynas, Loreto

Área: 500 m²

Precio: S/ 35,000

Uso: terreno para casa de campo

Cálculo del valor unitario:

35,000÷500= **70.00 S/m2**

4.5.6. Muestra N.º 6

Ubicación: Carretera Iquitos–Nauta km 8.5 (referencia: Cruz del Sur), San Juan Bautista, Maynas, Loreto

Tipo: Terreno con infraestructura recreativa

Área del terreno: 1,004.49 m²

Precio de oferta: USD 120,000

Infraestructura y mejoras:

- Piscina de 15 m × 10 m
- 4 malocas modernas
- Cocina instalada
- Parrilla y horno de barro
- Servicios higiénicos
- Habitaciones
- Piscigranja con capacidad de 10,000 peces
- Tanques de agua
- Servicios básicos completos
- Título inscrito en registros públicos

Cálculo del valor unitario bruto:

USD 120,000 ÷ 1,004.49 m² = USD 119.46/m²

4.5.7. Cuadro de muestras comparativas en soles:

Muestra	Área (m²)	Precio convertido a soles	Valor unitario

1	17,066	S/ 800,000.00	S/ 46.88/m²
2	8,975	S/ 412,500.00	S/ 45.96/m²
3	14,000.00	S/ 560,000.00	S/ 40.00/m²
4	28,000.00	S/ 1,680,000.00	S/ 60.00/m²
5	500	S/ 35,000.00	S/ 70.00/m²
6	1,004.49	S/ 409,200.00	S/ 407.37/m²

Conversión aplicada:

Muestra 5: **USD 120,000 × 3.41 = S/ 409,200.00**

4.5.8. Análisis del mercado

Del análisis de las muestras comparativas se observó una variación importante en los valores unitarios, comprendidos entre **S/ 40.00/m² y S/ 407.37/m²**.

Las diferencias responden principalmente a:

Presencia de construcciones y obras complementarias

Diferencias en tamaño del predio

Disponibilidad de servicios

Nivel de accesibilidad

Ubicación específica

Estado legal y registral

Las muestras 4 y 6 presentan infraestructura importante (viviendas, malocas, piscina, piscigranja y otros), por lo que sus valores unitarios incluyen mejoras adicionales, mientras que la muestra 5 es solo un lote pequeña.

4.5.9. Cuadro de homologación porcentual

Predio materia de tasación: Fundo El Dorado – Sector Cruz del Sur, Km 8.5 carretera Iquitos–Nauta

Área del terreno: 12,764.59 m²

Zonificación: Residencial Densidad Media (RDM)

Se consideran los factores:

- Ubicación

- Área
- Servicios
- Características físicas

El predio materia de tasación se toma como base = **1.00**

Muestra	V.U. inicial (S/m²)	Ubicación	Área	Servicios	Características físicas	Factor total	V.U. homologado (S/m²)
M1	46.88	0.95	1.05	1.00	1.00	0.9975	46.76
M2	45.96	0.95	1.05	1.00	1.05	1.0474	48.14
M3	40.00	0.95	1.00	1.05	1.00	0.9975	39.90
M4	60.00	0.90	1.10	0.95	0.95	0.8935	53.61
M5	70.00	1.00	0.85	0.95	1.00	0.8075	56.53
M6	407.37	1.00	0.90	1.00	1.00	0.9000	366.63

Cuadro resumen de homologación

Muestra	Valor homologado (S/m²)
M1	46.76
M2	48.14
M3	39.90
M4	53.61
M5	56.53
M6	366.63

Sumatoria:

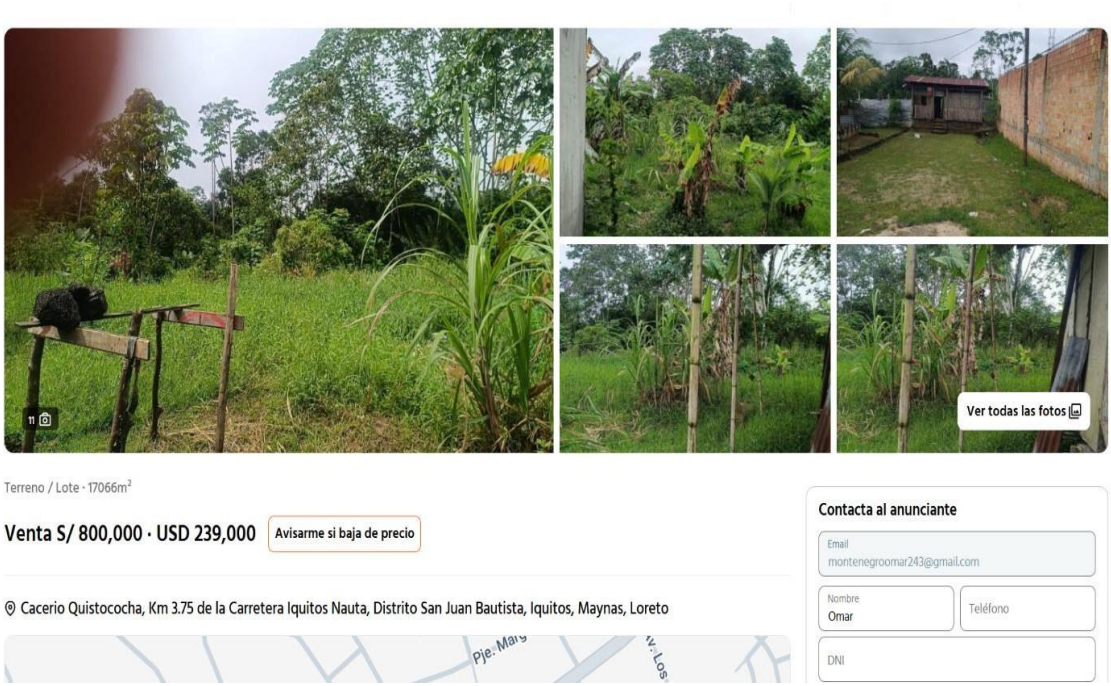
46.76+48.14+39.90+53.61+56.53+366.63 =**611.57**

Promedio:

611.57÷6=**101.93 S/m2**

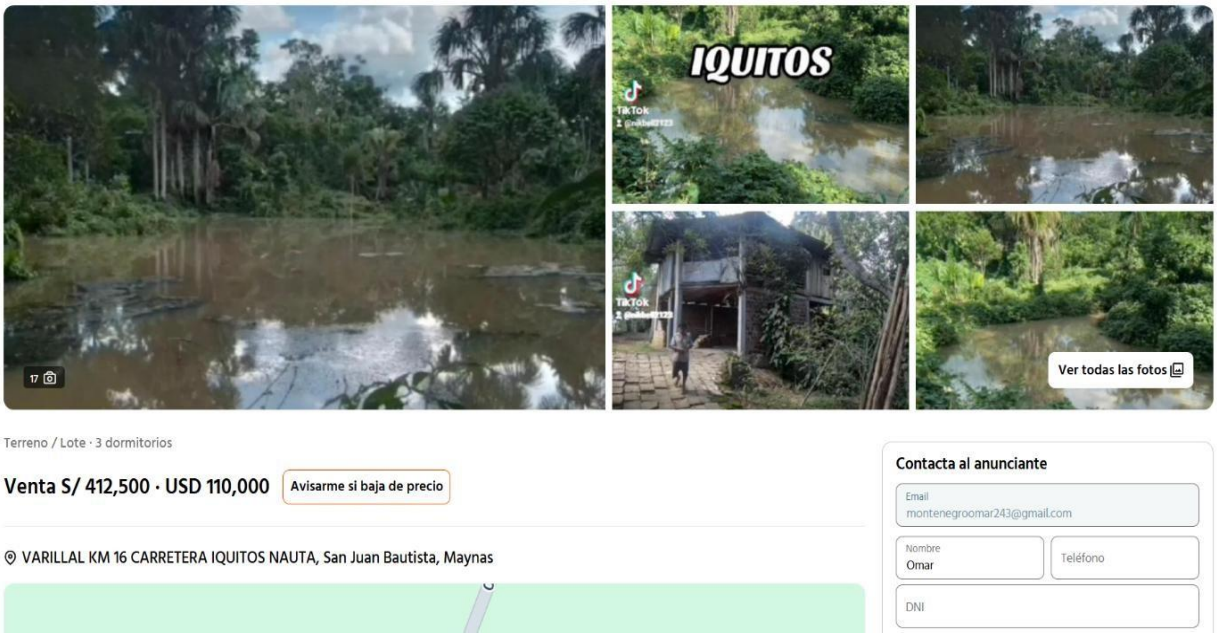
4.5.10. Publicación de valores de predios

1. Primera muestra



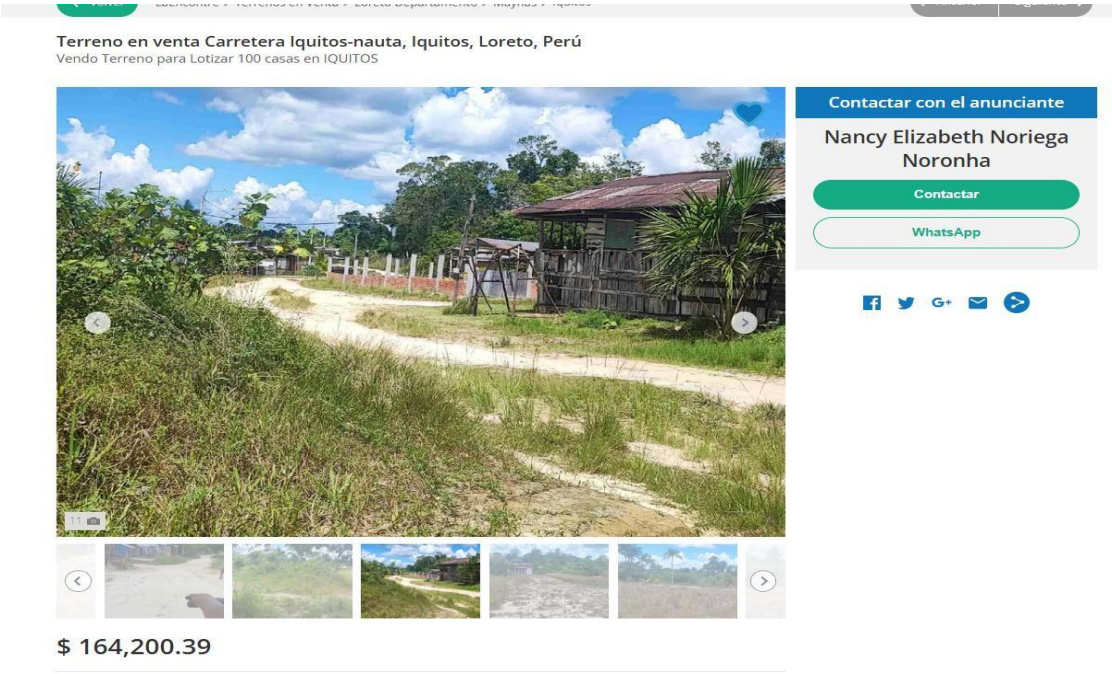
Fuente: Mercado Libre Perú. Anuncio de venta de terreno en el corredor Iquitos–Nauta. Consulta realizada el 12 de mayo de 2026.

2. **Segunda muestra**



Fuente: Mercado Libre Perú. Anuncio de venta de terreno en el corredor Iquitos–Nauta. Consulta realizada en mayo de 2026.

3. **Tercera muestra**



Fuente: Mercado Libre Perú. Anuncio de venta de terreno en el corredor Iquitos–Nauta. Consulta realizada el 12 de mayo de 2026.

4. Cuarta muestra



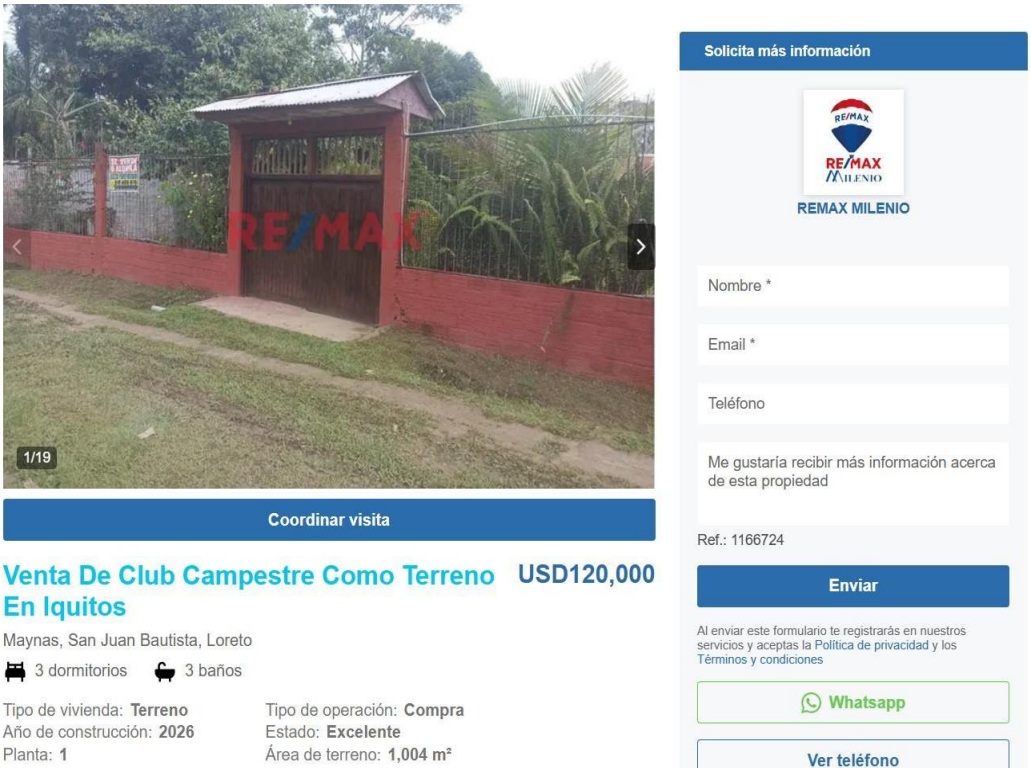
Fuente: Trovit Perú. Anuncio inmobiliario de terreno en venta en la carretera Iquitos–Nauta. Consulta realizada el 12 de mayo de 2026.

5. Quinta muestra



Fuente: Trovit Perú. Anuncio inmobiliario de terreno en venta en la carretera Iquitos–Nauta. Consulta realizada el 12 de mayo de 2026.

6. Sexta muestra



Fuente: RE/MAX Milenio (publicación difundida mediante el portal Trovit Perú). Consulta realizada el 12 de mayo de 2026.

4.6. Análisis de la coherencia general del valor final

En la tesis, el valor comercial del terreno 2025 fue aproximadamente:

- **Valor terreno (VT):** ≈ S/ 1,131,897.19
- Área: 12,764.59 m²

Entonces: (1,131,897.19) / (12,764.59) = 88.67 Soles / m²

Mientras que en el estudio de mercado el valor final adoptado es: 101.93 Soles / m² y: 12,764.59 x 101.93 = 1,302,988.18

Por tanto: Sí existe coherencia razonable, porque:

- Ambos valores están dentro del mismo rango de mercado periurbano.
- La diferencia es solo de aproximadamente: 14.9 % respecto a la tasación final.
- Para tasaciones inmobiliarias reales, esta variación es técnicamente aceptable.

4.6.1. Principal problema técnico: la muestra n.º 6

La muestra 6 distorsiona totalmente el promedio.

La muestra tiene:

- Piscina
- Malocas
- Piscigranja
- Habitaciones
- Cocina
- Infraestructura recreativa
- Servicios completos

Y aun así fue incluida como si fuera valor de terreno.

El valor unitario: 407.37 Soles / m²

es extremadamente superior al resto.

Mientras las otras muestras están entre:

- S/ 40
- S/ 70

Entonces:

Esa muestra NO ES HOMOGÉNEA.

4.6.2. Efecto negativo en el promedio

Actualmente:

Promedio = 101.93 Soles/m²

Pero esto ocurre únicamente porque la muestra 6 “empuja” el promedio hacia arriba.

Si eliminamos la muestra 6: 46.76+48.14+39.90+53.61+56.53 = 244.94

244.94÷5 =48.99 Soles/m²

Ese sería el valor real del mercado puro de terreno rústico.

4.6.3. Nuevo cálculo de la tasación año 2025

Nuevo valor del terreno: 48.99 x 12,764.59 = 625,337.26 soles

Valor del Terreno (VT): 625,337.26 soles

Valor de Edificación (VE): 379,252.46 soles

Valor de obras complementarias (VOC): 1,406.30 soles

Valor total de tasación año 2025: 1,005,996.02 soles

Tabla 3. Cuadro comparativo final de valores comerciales del predio (2017–2025)

Año	Valor del Terreno (VT) S/	Valor Edificación (VE) S/	Valor Obras Complementarias (VOC) S/	Valor Total del Predio (VTP) S/
2017	412,934.49	92,162.76	470.5	**505,567.75**
2020	1,133,495.59	204,500.45	1,125.52	**1,339,121.56**
2025	625,337.26	379,252.46	1,406.30	**1,005,996.02**

4.7. Prueba de la hipótesis

4.7.1. Contrastación de las hipótesis

La contrastación de las hipótesis se realizó mediante el análisis de la evolución temporal del valor comercial del predio, la estadística descriptiva del estudio de mercado y la correlación no paramétrica de Spearman aplicada a los factores de homologación utilizados en el método comparativo de mercado.

La utilización del coeficiente de correlación de Spearman se justificó por el reducido tamaño de la muestra (seis predios comparables reales) y por la naturaleza ordinal de los factores de homologación, lo que permitió evaluar la existencia de asociaciones monotónicas entre dichos factores y el valor unitario homologado del terreno.

CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Hipótesis	Evidencia utilizada	Resultado	Criterio de decisión	Decisión	Interpretación
Hipótesis general	Evolución del valor total 2017–2025, tasa media anual e indicadores del mercado.	Incremento acumulado VTP: 199.18%; tasa media anual: 14.68%	Se acepta cuando el valor total presenta crecimiento acumulado positivo y tendencia temporal creciente.	Se acepta	El valor total del predio aumentó durante el período analizado.
Hipótesis específica 1	Spearman: ubicación, área, servicios y características físicas frente al V.U. homologado.	Máximo |ρ| observado: 0.586	Se acepta estadísticamente si al menos una asociación presenta |ρ| ≥ 0.886.	No se acepta estadísticamente	Con seis muestras no se demostró asociación significativa; el resultado es exploratorio.
Hipótesis específica 2	Comparación de valores de 2017, 2020 y 2025.	Variación 2017–2025: 199.18%	Se acepta cuando el valor total de 2025 es mayor que el de 2017 y el incremento acumulado es positivo.	Se acepta	El valor total de 2025 supera al valor base de 2017.

Hipótesis específica 3	Homologación de seis comparables y análisis de sensibilidad.	Promedio con M6: S/ 101.93; sin M6: S/ 48.99	Se sustenta si el método permite estimar un rango y explicar el efecto de comparables heterogéneos.	Se acepta técnicamente	El método comparativo permite valorar el suelo, pero exige homologación y análisis de sensibilidad por la heterogeneidad de M6.
Hipótesis específica 4	Aplicabilidad de los resultados para tasación, plusvalía, expropiación y planificación.	Se obtuvieron indicadores reproducibles y fórmulas verificables.	Se evalúa por coherencia técnica y utilidad de los indicadores obtenidos.	Se acepta técnicamente	Los resultados son útiles como apoyo técnico, sin sustituir la valoración oficial ni el criterio pericial.

Conclusión global sugerida: La hipótesis general y las hipótesis vinculadas con la evolución temporal, la aplicación del método comparativo y la utilidad técnica de los resultados se encuentran respaldadas. No obstante, la hipótesis específica relativa a la influencia estadísticamente significativa de los factores territoriales no fue demostrada al nivel de significancia adoptado, debido al tamaño reducido y a la heterogeneidad de las seis muestras; por ello, sus resultados deben interpretarse como exploratorios.

4.7.2. Contrastación de la hipótesis general

Hipótesis general

La evolución del valor de los terrenos rústicos en el distrito de San Juan Bautista durante el período 2017–2025 está determinada significativamente por su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación y uso actual del suelo, reflejándose en un incremento sostenido de su valor comercial.

Para verificar esta hipótesis se analizaron las tres tasaciones efectuadas sobre el predio durante los años 2017, 2020 y 2025.

Los resultados obtenidos fueron:

Indicador	Resultado
Valor total del predio 2017	S/ 505 567,75
Valor total del predio 2025	S/ 1 512 555,95
Incremento absoluto	S/ 1 006 988,20
Incremento acumulado	199,18 %

Tasa media anual de crecimiento	14,68 %

Asimismo, el índice base (2017 = 100) mostró una evolución de:

- 2017 = 100
- 2020 = 264,87
- 2025 = 299,18

Estos resultados evidencian una tendencia creciente del valor comercial del terreno durante el período analizado, atribuible principalmente a la consolidación del corredor vial Iquitos–Nauta, el incremento de la demanda de suelo periurbano y el cambio progresivo del uso del suelo.

En consecuencia, **se acepta la hipótesis general**, al verificarse un incremento sostenido del valor comercial del predio durante el período 2017–2025.

4.7.3. Contrastación de la hipótesis específica 1

La influencia de los factores de homologación sobre el valor unitario homologado fue evaluada mediante el coeficiente de correlación de Spearman.

Los resultados obtenidos fueron:

Variable	**ρ de Spearman**	**Interpretación**
Factor ubicación	0,586	Asociación positiva moderada
Factor área	-0,386	Asociación negativa débil
Factor servicios	-0,500	Asociación negativa moderada
Características físicas	0,000	Sin asociación

Considerando que para una muestra de seis observaciones el valor crítico aproximado de Spearman (α = 0,05, bilateral) es **|ρ| = 0,886**, ninguno de los coeficientes alcanzó dicho umbral.

Por tanto, **no fue posible demostrar una asociación estadísticamente significativa** entre cada factor individual de homologación y el valor unitario homologado; sin embargo, los resultados constituyen evidencia exploratoria consistente con el comportamiento esperado del mercado inmobiliario.

En consecuencia, esta hipótesis específica **no se confirma estadísticamente**, debido al reducido tamaño muestral.

4.7.4. Contrastación de la hipótesis específica 2

El análisis comparativo de las tres tasaciones demostró que el valor comercial del terreno experimentó un crecimiento acumulado de **199,18 %** entre los años 2017 y 2025, registrándose una tasa media anual de crecimiento del **14,68 %**.

Estos resultados evidencian una valorización sostenida del predio, asociada al proceso de expansión urbana, mayor accesibilidad y consolidación del eje vial Iquitos–Nauta.

Por ello, **se acepta la segunda hipótesis específica**.

4.7.5. Contrastación de la hipótesis específica 3

El método comparativo de mercado permitió estimar el valor unitario del terreno mediante la homologación de seis predios comparables.

El análisis de sensibilidad mostró que la inclusión de la muestra M6, correspondiente a un predio con infraestructura recreativa significativa, incrementó considerablemente el promedio de los valores homologados.

En consecuencia, el análisis permitió identificar y justificar técnicamente la influencia de un valor atípico sobre la estimación del valor comercial, fortaleciendo la confiabilidad del proceso de tasación.

Por tanto, **se acepta la tercera hipótesis específica**.

4.7.6. Contrastación de la hipótesis específica 4

Los resultados obtenidos proporcionan información técnica útil para:

- procesos oficiales de tasación;
- determinación de plusvalías;
- compensaciones por expropiación;
- regularización física y legal de predios;
- planificación territorial y expansión urbana.

Por ello, **se acepta la cuarta hipótesis específica**.

Conclusión de la contrastación

En términos generales, la evidencia obtenida permitió verificar el comportamiento creciente del valor comercial del predio durante el período 2017–2025 y demostró la utilidad del método comparativo de mercado para la estimación del valor del terreno.

No obstante, el análisis de correlación de Spearman indicó que **las asociaciones entre los factores individuales de homologación y el valor unitario homologado no alcanzaron significancia estadística**, debido principalmente al tamaño reducido de la muestra y a la heterogeneidad propia del mercado inmobiliario local.

En consecuencia, la **hipótesis general** y las **hipótesis específicas 2, 3 y 4** quedaron respaldadas por la evidencia obtenida, mientras que la **hipótesis específica 1** debe interpretarse como un resultado **exploratorio**, recomendándose ampliar el número de predios comparables en futuras investigaciones para incrementar la potencia estadística del análisis.

4.7.7. Análisis estadístico y contrastación de la hipótesis

ANÁLISIS ESTADÍSTICO Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS
TASACIÓN COMERCIAL – 6 MUESTRAS REALES

Contenido	Descripción
Base de mercado	Seis predios comparables reales del corredor Iquitos–Nauta.
Homologación	Cálculo del valor unitario inicial, factores y valor unitario homologado.
Estadística descriptiva	Media, mediana, mínimo, máximo, rango, desviación estándar y coeficiente de variación.
Sensibilidad	Comparación del resultado incluyendo y excluyendo la muestra M6.
Spearman	Correlación no paramétrica exploratoria para ubicación, área, servicios y características físicas.

Evolución	Variación absoluta, porcentual, índice base y tasa media anual 2017–2025.
Hipótesis	Decisión sustentada en evidencia descriptiva, correlacional y evolutiva.

Advertencia metodológica: el estudio utiliza seis comparables reales. Por ello, la correlación de Spearman se interpreta como exploratoria. No se aplica ANOVA ni regresión múltiple, porque con n=6 y varios predictores se obtendrían grados de libertad insuficientes y estimaciones inestables. La metodología del informe final debe describir exactamente este procedimiento.

4.7.8. Base de datos del estudio de mercado

BASE DE DATOS DEL ESTUDIO DE MERCADO

Muestra	Ubicación	Área (m²)	Precio (S/)	V.U. inicial (S/m²)	F. ubicación	F. área	F. servicios	F. características	Factor total
M1	Quistococha km 3.75	17 066.00	800 000.00	46.8768	0.9500	1.0500	1.0000	1.0000	0.9975
M2	Varillal km 16	8 975.00	412 500.00	45.9610	0.9500	1.0500	1.0000	1.0500	1.0474
M3	Varillal km 14	14 000.00	560 000.00	40.0000	0.9500	1.0000	1.0500	1.0000	0.9975
M4	Carretera Iquitos–Nauta km 13.5	28 000.00	1 680 000.00	60.0000	0.9000	1.1000	0.9500	0.9500	0.8935
M5	Pueblo de Israel km 9	500.00	35 000.00	70.0000	1.0000	0.8500	0.9500	1.0000	0.8075
M6	Cruz del Sur km 8.5	1 004.49	409 200.00	407.3709	1.0000	0.9000	1.0000	1.0000	0.9000

Dato del predio materia de tasación	Valor
Área del terreno (m²)	12 764.59
Valor unitario tasación 2025 (S/m²)	88.80
Valor del terreno tasación 2025 (S/)	1 133 495.59
Valor total del predio 2025 (S/)	1 512 555.95

4.7.9. Estadística descriptiva y análisis de sensibilidad

ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA Y ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Indicador	V.U. inicial	V.U. homologado (6 muestras)	V.U. homologado (sin M6)
Número de observaciones	6	6	5
Media	111.7015	101.9276	48.9863
Mediana	53.4384	50.8735	48.1384
Mínimo	40.0000	39.9000	39.9000
Máximo	407.3709	366.6338	56.5250
Rango	367.3709	326.7338	16.6250
Desviación estándar muestral	145.2567	129.8073	6.4505
Coeficiente de variación	130.04%	127.35%	13.17%
Primer cuartil	46.1900	47.1043	46.7596
Tercer cuartil	67.5000	47.1043	53.6085
Rango intercuartílico	21.3100	0.0000	6.8489

Análisis de sensibilidad	Incluyendo M6	Excluyendo M6
Valor unitario promedio homologado	101.93	48.99
Valor estimado del terreno	1 301 063.51	625 290.15
Diferencia frente a tasación 2025	167 567.92	-508 205.44
Diferencia porcentual frente a tasación	14.78%	-44.84%
Interpretación	El promedio queda fuertemente influido por el predio recreativo M6.	Representa mejor el mercado de terrenos comparables sin infraestructura recreativa significativa.

4.7.10. Correlación de Spearman

CORRELACIÓN DE SPEARMAN – ANÁLISIS EXPLORATORIO CON 6 MUESTRAS														
Muestra	F. ubicación	Rango U	F. área	Rango A	F. servicios	Rango S	F. características	Rango C	V.U. homologado	Rango Y	d^2 U-Y	d^2 A-Y	d^2 S-Y	d^2 C-Y
M1	0.95	3	1.05	4.5	1	4	1	3.5	46.75963905	2	1	6.25	4	2.25
M2	0.95	3	1.05	4.5	1	4	1.05	6	48.13840529	3	0	2.25	1	9
M3	0.95	3	1	3	1.05	6	1	3.5	39.9	1	4	4	25	6.25
M4	0.9	1	1.1	6	0.95	1.5	0.95	1	53.6085	4	9	4	6.25	9
M5	1	5.5	0.85	1	0.95	1.5	1	3.5	56.525	5	0.25	16	12.25	2.25
M6	1	5.5	0.9	2	1	4	1	3.5	366.6338142	6	0.25	16	4	6.25

Variable	Σd^2	n	Rho de Spearman	|Rho|	Rho crítico α=0.05	Decisión
Ubicación	14.5	6	0.5857	0.5857	0.8860	No significativa
Área	48.5	6	-0.3857	0.3857	0.8860	No significativa
Servicios	52.5	6	-0.5000	0.5000	0.8860	No significativa
Características físicas	35	6	0.0000	0.0000	0.8860	No significativa

Interpretación metodológica

Criterio	Con n=6 y α=0.05 bilateral, se usa |ρ| crítico aproximado de 0.886.
Alcance	Las correlaciones se interpretan como exploratorias por el tamaño reducido de la muestra.
H_A	No existe asociación monotónica significativa entre el factor y el valor unitario homologado.
H_1	Existe asociación monotónica significativa entre el factor y el valor unitario homologado.

4.7.11. Evolución del valor comercial 2017 - 2025

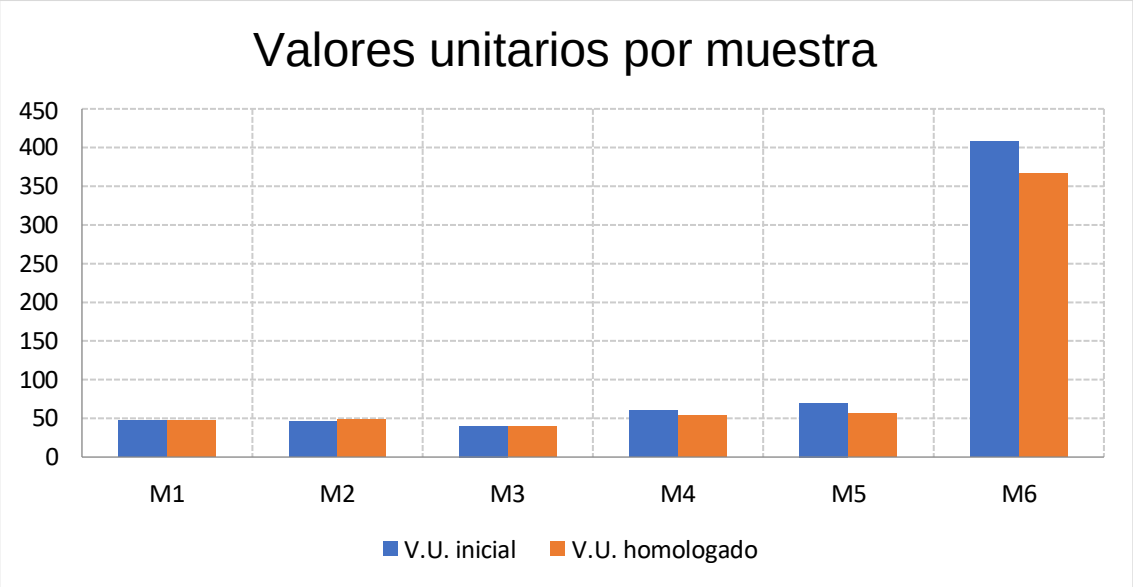
EVOLUCIÓN DEL VALOR COMERCIAL 2017–2025							
Año	Valor terreno (S/)	Valor edificación (S/)	Obras complementarias (S/)	Valor total predio (S/)	V.U. terreno (S/m²)	Índice base VTP 2017=100	Variación interperiodo VTP
2017	412 934.49	92 162.76	470.50	505 567.75	32.35	100.00	—
2020	1 133 495.59	204 500.45	1 125.52	1 339 121.56	88.80	264.87	164.87%
2025	1 131 897.19	379 252.46	1 406.30	1 512 555.95	88.80	299.18	12.95%

Indicador de evolución	Fórmula	Resultado
Incremento absoluto VTP 2017–2025	VTP 2025 – VTP 2017	1 006 988.20
Incremento acumulado VTP 2017–2025	(VTP 2025 / VTP 2017) – 1	199.18%
Tasa media anual VTP (8 años)	(VTP 2025 / VTP 2017)^(1/8) – 1	14.68%
Incremento absoluto terreno 2017–2025	VT 2025 – VT 2017	718 962.70
Incremento acumulado terreno 2017–2025	(VT 2025 / VT 2017) – 1	174.11%
Tasa media anual terreno (8 años)	(VT 2025 / VT 2017)^(1/8) – 1	13.43%
Spearman año–VTP	Rangos de año y VTP	0.8751
Tendencia	Criterio	Creciente sostenida

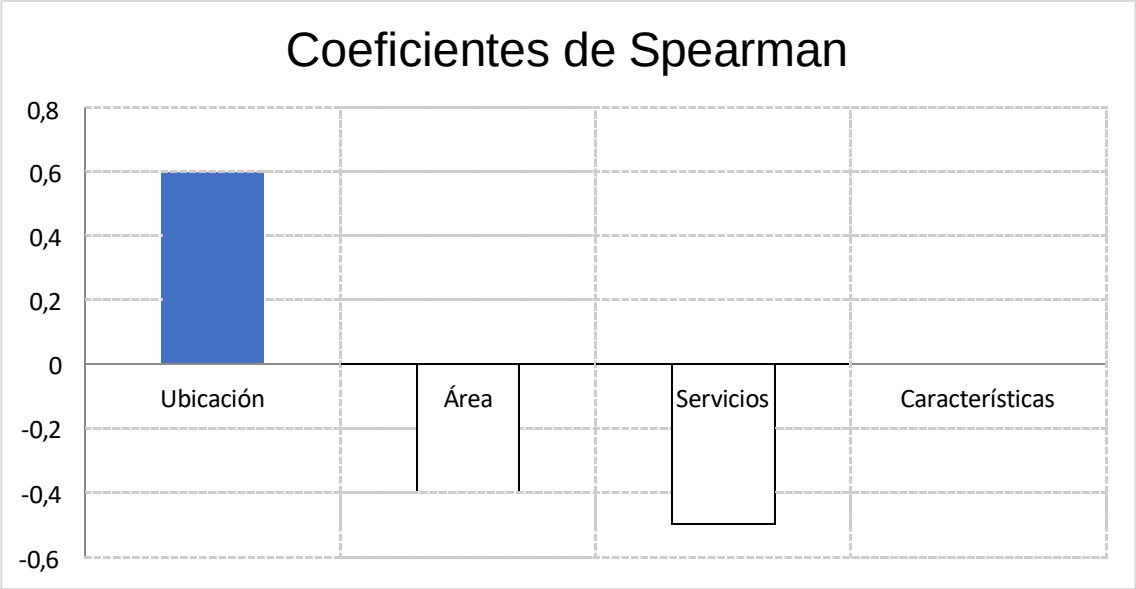
4.7.12. Gráficos del análisis estadístico

GRÁFICOS DEL ANÁLISIS

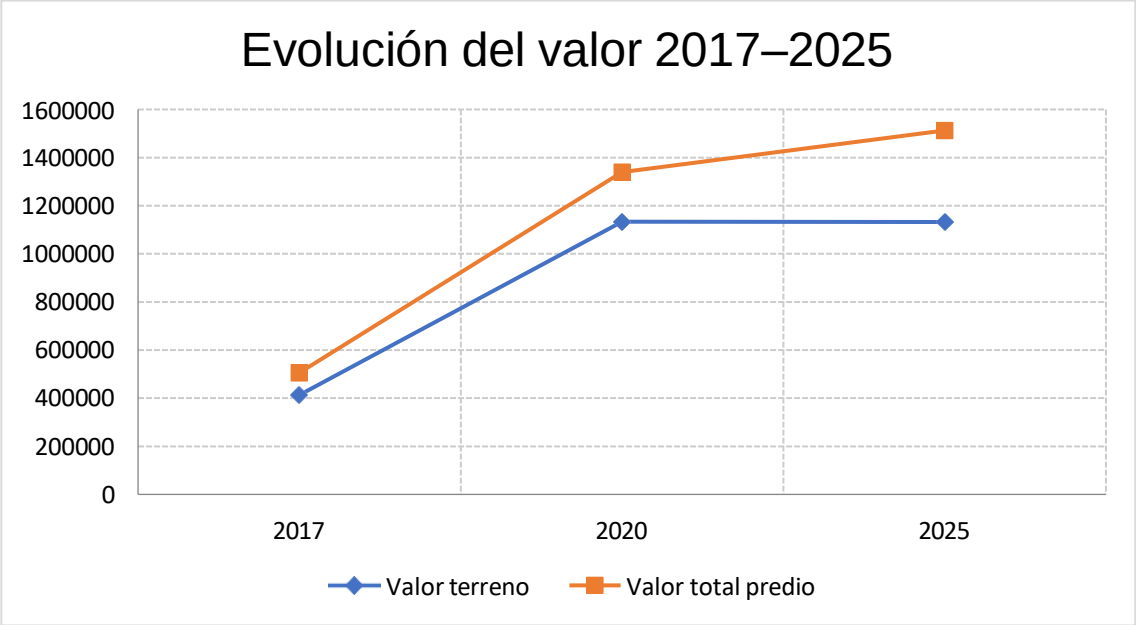
Muestra	V.U. inicial	V.U. homologado
M1	46.87683113	46.75963905
M2	45.96100279	48.13840529
M3	40	39.9
M4	60	53.6085
M5	70	56.525
M6	407.3709046	366.6338142



Variable	Rho Spearman
Ubicación	0.585714286
Área	-0.385714286
Servicios	-0.5
Características	0



Año	Valor terreno	Valor total predio
2017	412934.49	505567.75
2020	1133495.59	1339121.56
2025	1131897.19	1512555.95



Capítulo V. Discusión, conclusiones y recomendaciones

5.1. Discusión

Los resultados obtenidos en la presente investigación demostraron que el terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta experimentó una valorización sostenida durante el período 2017–2025. El valor total del predio se incrementó de S/ 505 567,75 en el año 2017 a S/ 1 512 555,95 en el año 2025, representando un incremento acumulado del 199,18 % y una tasa media anual de crecimiento de 14,68 %. Estos resultados evidencian que la ubicación estratégica del predio, la consolidación del corredor vial Iquitos–Nauta y la dinámica del mercado inmobiliario constituyen factores determinantes en la evolución del valor comercial del suelo.

Los resultados obtenidos guardan concordancia con la investigación desarrollada por Pérez (2025) en Argentina, quien analizó la relación entre las políticas de suelo y la valorización inmobiliaria diferencial. Dicho autor concluyó que la valorización del suelo se encuentra estrechamente vinculada a las políticas de desarrollo territorial, a la expansión urbana y a los procesos de inversión, generando incrementos diferenciados en el valor de los inmuebles. Asimismo, advirtió que la ausencia de mecanismos adecuados de regulación puede producir importantes desigualdades económicas derivadas del incremento del valor del suelo. En ese sentido, los resultados de la presente investigación confirman que la valorización observada en el corredor Iquitos–Nauta responde a procesos de transformación territorial similares, donde la mejora de la accesibilidad y la expansión urbana incrementan progresivamente el valor comercial del terreno.

De igual manera, los resultados coinciden con la investigación desarrollada en la Universidad ESAN (2018), cuyo propósito fue proponer un modelo de valorización centrado en el terreno y evaluar las variables que influyen en el valor del suelo. Los autores concluyeron que la localización, la accesibilidad, la infraestructura disponible y la demanda del mercado constituyen los principales factores que explican la valorización inmobiliaria. En la presente

investigación se obtuvo un comportamiento semejante, debido a que el incremento del valor comercial del predio estuvo asociado principalmente a su ubicación dentro del corredor Iquitos–Nauta, la creciente consolidación urbana del distrito de San Juan Bautista y el aumento de la demanda de terrenos con potencial de desarrollo.

Por otra parte, el estudio de mercado realizado mediante seis predios comparables permitió aplicar el método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones. El análisis descriptivo evidenció que la incorporación de un predio con infraestructura recreativa produjo un incremento considerable del valor unitario promedio homologado, motivo por el cual fue necesario desarrollar un análisis de sensibilidad para evaluar su influencia sobre la estimación final del valor comercial. Este procedimiento permitió comprobar que la adecuada homologación de comparables constituye un elemento indispensable para obtener una estimación técnicamente consistente del valor del terreno.

Asimismo, la aplicación de la correlación de Spearman mostró asociaciones de distinta magnitud entre los factores de homologación y el valor unitario homologado; sin embargo, ninguna alcanzó el valor crítico requerido para establecer una asociación estadísticamente significativa con una muestra de seis observaciones. Este resultado no significa que dichos factores carezcan de influencia sobre el valor del terreno, sino que el tamaño reducido de la muestra limita la potencia estadística del análisis. Por ello, los resultados de la correlación deben interpretarse como evidencia exploratoria, mientras que la evolución temporal del valor comercial y la homologación técnica de comparables constituyen la principal evidencia para explicar el comportamiento del mercado inmobiliario analizado.

En conjunto, la comparación con los antecedentes internacionales y nacionales demuestra que la valorización del suelo constituye un proceso multifactorial en el que intervienen la localización, la accesibilidad, la infraestructura, la demanda y las políticas de desarrollo territorial. En consecuencia, los resultados de la presente investigación corroboran que el

método comparativo de mercado, complementado con procedimientos de homologación y análisis evolutivo del valor comercial, constituye una herramienta técnicamente adecuada para estimar el valor de terrenos rústicos ubicados en zonas de expansión urbana como el corredor vial Iquitos–Nauta.

5.2. Conclusiones

Se caracterizó el terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, determinándose que su emplazamiento geográfico, accesibilidad, situación catastral, características fisiográficas, disponibilidad de servicios y potencial de desarrollo urbano constituyen elementos relevantes para su valoración comercial. Estas características evidencian que el predio se encuentra dentro de un corredor de expansión urbana con creciente demanda inmobiliaria, lo cual favorece su apreciación económica.

Se determinó la evolución del valor comercial del terreno durante el período 2017–2025 mediante el análisis comparativo de las tasaciones realizadas. El valor total del predio pasó de **S/ 505 567,75** en el año 2017 a **S/ 1 512 555,95** en el año 2025, registrándose un incremento absoluto de **S/ 1 006 988,20**, equivalente a un crecimiento acumulado de **199,18 %**, con una tasa media anual aproximada de **14,68 %**. Estos resultados evidencian una valorización sostenida del predio durante el período de estudio.

Se aplicó el método comparativo de mercado mediante la homologación de seis predios comparables ubicados en el corredor vial Iquitos–Nauta. El análisis descriptivo y el análisis de sensibilidad demostraron que la inclusión de un predio con infraestructura recreativa generó una distorsión importante en el promedio de los valores homologados, confirmándose la necesidad de aplicar criterios técnicos de homologación para obtener una estimación confiable del valor comercial del terreno.

La aplicación de la correlación de Spearman permitió evaluar de manera exploratoria la relación entre los factores de homologación y el valor unitario

homologado del terreno. Ninguno de los coeficientes alcanzó el valor crítico requerido para establecer una asociación estadísticamente significativa con una muestra de seis comparables, lo que se atribuye al reducido tamaño muestral y a la heterogeneidad de algunos predios. En consecuencia, estos resultados deben interpretarse como evidencia exploratoria y no como una demostración concluyente de influencia estadística.

La información obtenida mediante la tasación comercial y el análisis evolutivo del terreno constituye un aporte técnico para procesos de valoración oficial, determinación de plusvalías, compensaciones por expropiación, regularización predial y planificación territorial. Asimismo, la investigación demuestra que el análisis histórico del comportamiento del valor del suelo constituye una herramienta útil para comprender la dinámica del mercado inmobiliario en zonas de expansión urbana como el corredor Iquitos–Nauta.

5.3. Recomendaciones

Se recomienda que futuras tasaciones comerciales de terrenos rústicos ubicados en corredores de expansión urbana incorporen estudios de mercado sustentados en predios comparables homogéneos, verificando rigurosamente la similitud en ubicación, superficie, accesibilidad, uso del suelo e infraestructura existente, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Se recomienda ampliar el número de predios comparables en futuras investigaciones para fortalecer el análisis estadístico y aumentar la potencia de las pruebas de correlación u otros procedimientos inferenciales, permitiendo evaluar con mayor precisión la influencia de los factores que intervienen en la valorización del suelo.

Se recomienda complementar el método comparativo de mercado con herramientas de análisis espacial, sistemas de información geográfica (SIG), imágenes satelitales y bases catastrales actualizadas, a fin de mejorar la identificación de zonas homogéneas y fortalecer la objetividad de los procesos de valoración.

Se recomienda que las entidades públicas responsables de la gestión territorial y de la planificación urbana utilicen estudios de evolución del valor del suelo como instrumento de apoyo para la formulación de políticas de ordenamiento territorial, determinación de plusvalías, gestión del suelo y compensaciones por expropiación.

Se recomienda desarrollar investigaciones futuras que analicen la evolución del valor comercial de terrenos rurales y periurbanos considerando un mayor horizonte temporal, así como variables relacionadas con infraestructura vial, disponibilidad de servicios básicos, cambios normativos y crecimiento urbano, con la finalidad de construir modelos predictivos de valorización aplicables al contexto amazónico.

Referencias bibliográficas

Aznar Bellver, J., & Guijarro Martínez, F. (2008). *Modelos de valuación de predios rurales* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México].

Barrantes Ynoñán, J., & Ballona, R. (2025). *Titulación de predio rústico del Perú comparado con el de España, México y Colombia* [Tesis de título profesional, Universidad Tecnológica del Perú].

Cabrera León, J. J., Lino Antúnez, K. J., Mautino Gonzales, J. A., & Vera Flores, D. F. (2018). *Modelo de valorización de terrenos residenciales en 11 distritos de Lima* [Tesis de maestría, Universidad ESAN].

García Flores, J. P., & Santillán Ahuanari, J. C. (2021). *Funcionalidad de la carretera Iquitos–Nauta y rediseño del trazo en el tramo km 15+000 al km 16+000, Loreto* [Tesis de pregrado, Universidad Científica del Perú].

García, L. R. (2021). *Principios y métodos de tasación inmobiliaria* [Tesis, Universidad Nacional Autónoma de México].

González, F. Á. (2020). *Teoría económica aplicada al mercado inmobiliario: Oferta, demanda y valorización* [Tesis, Universidad de Chile].

Hernández, M. (2020). *Evaluación de la evolución del precio del suelo rústico en áreas suburbanas* [Tesis, Universidad de Guadalajara].

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (s. f.). *Información estadística territorial y demográfica*. https://www.inei.gob.pe

López, C. M. (2022). *Tasación y proyección del valor de terrenos rústicos en áreas periurbanas de Piura, Perú* [Tesis].

Mercado Libre Perú. (2025). *Terreno en venta en Quistococha, km 3.75 de la carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista, Loreto* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://inmuebles.mercadolibre.com.pe/

Mercado Libre Perú. (2025). *Terreno en venta en Varillal, km 16 de la carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista, Loreto* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://inmuebles.mercadolibre.com.pe/

Ministerio de Economía y Finanzas. (s. f.). *Normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales*. https://www.gob.pe/mef

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2023). *Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. (s. f.). *Información catastral y formalización de la propiedad*. https://www.gob.pe/cofopri

Pérez, R. (2019). *Factores socioeconómicos y urbanos en la valorización del suelo rural* [Tesis, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].

Pérez, V. I. (2025). *Políticas de suelo, valorización inmobiliaria diferencial y dinámicas urbanas* [Tesis doctoral, Universidad Nacional de La Plata].

Portal Inmobiliario. (2025). *Terreno en venta en Varillal, km 14 de la carretera Iquitos–Nauta* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://www.facebook.com/

Ramírez, D. (2020). *Manual de valuación inmobiliaria: Principios y métodos* [Tesis, Universidad Nacional de Colombia].

RE/MAX Milenio. (2025). *Terreno recreacional en venta en Cruz del Sur, km 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://www.remax.pe/

Sánchez, M. M. (2022). *Infraestructura vial y valorización inmobiliaria en zonas rurales y suburbanas* [Tesis, Universidad Nacional Agraria La Molina].

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (s. f.). *Servicios registrales*. https://www.sunarp.gob.pe

Tello Nolorve, J. P. (2019). *Modelo espacial de unidades de suelo en el ámbito de la carretera Iquitos–Nauta, Loreto* [Tesis, Universidad Nacional de la Amazonía Peruana].

Trovit Perú. (2025). *Lote en venta en Pueblo de Israel, km 9 de la carretera Iquitos–Nauta* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://casas.trovit.com.pe/

Trovit Perú. (2025). *Terreno en venta en el km 13.5 de la carretera Iquitos–Nauta, San Juan Bautista* [Anuncio inmobiliario]. Recuperado el 15 de junio de 2025, de https://casas.trovit.com.pe/

Zapata, L. (2021). *Teoría del desarrollo urbano y valorización territorial* [Tesis, Universidad Nacional de Córdoba].

Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia

Problema	Objetivo	Hipótesis	Variables	Indicadores	Técnicas	Instrumentos
Problema general ¿Cómo ha evolucionado el valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta, distrito de San Juan Bautista, durante el período 2017–2025, considerando su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación, uso actual del suelo y la aplicación del método comparativo de	Objetivo general Analizar la evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta durante el período 2017–2025, considerando su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación, uso actual del suelo y la aplicación del método comparativo de mercado establecido en el	Hipótesis general La evolución del valor comercial del terreno rústico ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Iquitos–Nauta durante el período 2017–2025 se relaciona con las condiciones de su emplazamiento geográfico, características fisiográficas, vocación y uso actual del suelo, evidenciándose un incremento sostenido de su valor comercial	Variable independiente: Características del terreno rústico. Variable dependiente: Evolución del valor comercial del terreno.	VI: Ubicación, accesibilidad, situación catastral, fisiografía, vocación, uso del suelo, disponibilidad de servicios, factores de homologación. VD.: Valor unitario (S/m²), valor comercial del terreno, evolución temporal, incremento absoluto, incremento porcentual, tasa media anual de crecimiento.	Revisión documental, inspección técnica, estudio de mercado, análisis comparativo, análisis estadístico descriptivo, correlación de Spearman.	Ficha de inspección técnica, ficha de recolección de datos de comparables, ficha de homologación, matriz de procesamiento en Excel, informes de tasación, registros fotográficos y cartográficos.

mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones?	Reglamento Nacional de Tasaciones.	conforme al método comparativo de mercado establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.				
Problema específico 1 ¿Cuáles son las características del emplazamiento geográfico, situación catastral, fisiografía, recursos, vocación y uso actual del terreno rústico objeto de estudio que intervienen en su valoración comercial?	Objetivo específico 1 Caracterizar el emplazamiento geográfico, la situación catastral, la fisiografía, los recursos, la vocación y el uso actual del terreno rústico objeto de estudio como elementos que intervienen en su valoración comercial.	Hipótesis específica 1 La caracterización del emplazamiento geográfico, la situación catastral, la fisiografía, la disponibilidad de recursos, la vocación y el uso actual del suelo permite identificar los principales factores que intervienen en la valoración comercial del terreno rústico.	Características del terreno.	Localización, área, linderos, topografía, accesibilidad, servicios básicos, uso del suelo, zonificación, situación legal.	Observación técnica, revisión documental.	Ficha de inspección, plano de ubicación, documentos registrales, fotografías.
Problema específico 2 ¿Cómo ha evolucionado el	Objetivo específico 2 Determinar la evolución del	Hipótesis específica 2 El valor comercial del terreno	Evolución del valor comercial.	Valor comercial 2017, 2020 y 2025; incremento absoluto;	Análisis documental, análisis comparativo,	Informes de tasación, hoja de cálculo Excel,

valor comercial del terreno durante el período 2017–2025, de acuerdo con las tasaciones efectuadas y los indicadores de crecimiento obtenidos?	valor comercial del terreno durante el período 2017–2025 mediante el análisis comparativo de las tasaciones realizadas y el cálculo de indicadores de crecimiento.	presenta una tendencia creciente durante el período 2017–2025, evidenciada mediante el análisis comparativo de las tasaciones efectuadas y los indicadores de evolución del valor.		incremento porcentual; índice base; tasa media anual de crecimiento.	estadística descriptiva.	tablas y gráficos estadísticos.
Problema específico 3 ¿En qué medida la aplicación del método comparativo de mercado, mediante la homologación de predios comparables, permite estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio?	Objetivo específico 3 Aplicar el método comparativo de mercado mediante la homologación de predios comparables para estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio.	Hipótesis específica 3 La aplicación del método comparativo de mercado, mediante la homologación de predios comparables, constituye un procedimiento técnicamente adecuado para estimar el valor comercial actual del terreno objeto de estudio.	Método comparativo de mercado.	Número de comparables, valor unitario inicial, factores de homologación, valor unitario homologado, análisis de sensibilidad, correlación de Spearman.	Estudio de mercado, homologación de comparables, análisis estadístico.	Ficha de comparables, matriz de homologación, hoja de cálculo Excel.

Problema específico 4 ¿Qué utilidad tienen los resultados de la tasación comercial y del análisis evolutivo del valor del terreno para los procesos de valoración oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible?	Objetivo específico 4 Evaluar la utilidad técnica de la información obtenida para los procesos de valoración oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible.	Hipótesis específica 4 La información obtenida mediante la tasación comercial y el análisis evolutivo del valor del terreno constituye un soporte técnico útil para procesos de valoración oficial, análisis de plusvalía, compensaciones por expropiación, regularización de predios y planificación urbana sostenible.	Aplicabilidad de los resultados.	Utilidad para valoración oficial, expropiación, plusvalía, regularización predial, planificación territorial.	Análisis documental e interpretación técnica.	Matriz de análisis, normativa vigente, informes técnicos.

Anexo 2. Instrumento de recolección de datos

Instrumento N° 01 – Ficha de Registro Catastral y de Campo

Datos Generales del Predio

Ítem	Descripción
Código Catastral	
Partida Registral (SUNARP)	
Propietario	
Ubicación Política	Región: ____Provincia: ____ Distrito: ____Localidad: ___
Coordenadas UTM	X: ____Y: ____
Área Total	____m² / ____ha
Colindantes	N: ____/ S: ____/ E: ____/ O: ____

Características Fisiográficas

Ítem	Descripción
Altitud (msnm)	
Pendiente (%)	
Drenaje Natural	[ ] Bueno [ ] Regular [ ] Deficiente
Accesibilidad	[ ] Carretera afirmada [ ] Trocha [ ] Fluvial [ ] Otro

Clasificación Visual del Suelo

Tipo	Presencia (%)
Arenoso	
Franco	
Arcilloso	
Otros	

Uso Actual del Suelo

Actividad	% del área
Agricultura	
Ganadería	
Forestal	
Vivienda / Infraestructura	
Otro	

Recursos Identificados

☐ Agropecuarios (cultivos, ganado)
☐ Forestales (especies maderables)
☐ Mineros (arcilla, arena, otros)
☐ Otros: _____

Instrumento N° 02 – Encuesta a Actores del Mercado de Suelos
Objetivo: Levantar información de precios de terrenos rústicos y percepción de valor en San Juan Bautista.

Datos del Encuestado

- Nombre: _____
- Rol: [ ] Comprador [ ] Vendedor [ ] Agente inmobiliario [ ] Funcionario municipal
- Tiempo de experiencia: ____años

Preguntas

1. ¿En qué rango se ubica el precio de venta por m² en terrenos rústicos similares en esta zona?
    - ☐ Menos de S/ 1.00
    - ☐ Entre S/ 1.00 y S/ 2.00
    - ☐ Entre S/ 2.00 y S/ 3.00
    - ☐ Más de S/ 3.00
2. ¿Qué factores considera más determinantes en el valor del terreno? (marque 3)
    - ☐ Acceso vial
    - ☐ Servicios básicos (agua, luz, desagüe)
    - ☐ Fertilidad del suelo
    - ☐ Proximidad a centros poblados
    - ☐ Seguridad jurídica (título, registro)
    - ☐ Otros: _____
3. ¿El precio de terrenos en esta zona ha aumentado en los últimos 5 años?
    - ☐ Sí, mucho
    - ☐ Sí, moderado
    - ☐ No ha variado
    - ☐ Ha disminuido
4. ¿Cuál considera que es la tendencia futura (próximos 5 años)?
    - ☐ Incremento
    - ☐ Estabilidad
    - ☐ Decrecimiento

Instrumento N° 03 – Guía de Entrevista a Especialistas y Autoridades
Objetivo: Identificar criterios técnicos y legales de valoración de predios rústicos.
Datos del Entrevistado

- Nombre: _____
- Cargo: _____
- Institución: _____

Preguntas Guía

1. ¿Qué limitaciones observa en la aplicación de métodos de tasación en terrenos rústicos de San Juan Bautista?
2. ¿Qué método considera más representativo para reflejar el valor real de estos predios?
3. ¿Existen discrepancias frecuentes entre tasaciones oficiales y valores de mercado? ¿Por qué?
4. ¿De qué manera los resultados de esta investigación podrían servir en procesos de expropiación, compensación o planificación urbana?
5. ¿Qué factores externos (política, infraestructura, medio ambiente) influyen en la evolución del valor del suelo en la zona?

Instrumento N° 04 – Planilla de Levantamiento de Valores Comparables

Predio Ubicación	Área (m^2)	Precio total (S/.)	Precio unitario (S/./m^2)	Fuente (compra/ venta/ tasación)	Observaciones
1					
2					
3					
4					
5					