

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL
CARRERA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL



UNIFICACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN EN EL
MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EMPLEADO EN LA
VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL DISTRITO DE
HUÁNUCO, PERÚ 2019

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE INGENIERO CIVIL

TESISTA

CYNTIA MARIANNE CABRERA DIONICIO

ASESOR

ING. JORGE MEYZAN BRICEÑO

HUÁNUCO-PERÚ

2021

DEDICATORIA

A mi asombrosa familia, por todo su apoyo y amor inigualable. A mis padres, Edith y Clodomiro, mis más grandes amores y los promotores de mis sueños cuya esencia está reflejada en la persona de bien en la que me he convertido y a quienes me debo; por su cariño, dedicación y comprensión a lo largo de toda mi vida, así como también al desarrollo de este trabajo. A mis hermanos, Idel y Chabely, quienes hacen de mi vida una mucho mejor.

AGRADECIMIENTO

A Dios quien es luz, fortaleza y guía en mi camino, a mi alma mater y docentes por la formación profesional que me brindaron y al ingeniero Jorge Meyzan Briceño por su apoyo incondicional en el desarrollo del presente trabajo.

RESUMEN

En la actualidad debido a la libertad que nos deja el reglamento para usar nuestro criterio al momento realizar una valuación de un bien inmueble se obtienen resultados bastante desiguales que muchas veces distan de la realidad.

Por lo tanto, en la presente investigación se plantea realizar la unificación de 5 factores de homologación empleándolos en el método de la oferta y la demanda o método del mercado para la valuación de la vivienda unifamiliar en la ciudad de Huánuco, lo cual nos permitirá conocer de forma rápida y menos subjetiva, el valor de la vivienda unifamiliar.

La metodología consiste en clasificar la vivienda según sus características en las cinco tablas de factores de homologación planteadas las cuales nos darán como resultado un factor integrador, dichas tablas toma en cuenta las características más significativas como el factor de ubicación, factor topográfico, factor de forma, factor de superficie y factor de negociación, que conjuntamente con los procedimientos considerados en el reglamento como la edad, superficie construida, estado de conservación y calidad de construcción entre otros, mediante un proceso matemático podamos llegar así a un valor de la vivienda, más estandarizado, justo y sustentado.

Palabras claves: Unificación, Factor de Homologación, Método de la Oferta y la Demanda y Valuación de Vivienda.

INDICE

RESUMEN	IV
INDICE.....	V
INDICE DE IMÁGENES	IX
INDICE DE FOTOGRAFÍAS.....	XII
INDICE DE GRÁFICOS.....	XIII
INDICE DE TABLAS	XIV
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO.....	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Fundamentación del problema.....	4
1.3. Formulación del problema.....	5
1.3.1. Formulación del problema general.....	5
1.3.2. Formulación de los problemas específicos.....	6
1.4. Objetivos Generales y Específicos.....	6
1.4.1. Objetivo general	6
1.4.2. Objetivos específicos.....	6
1.5. Justificación e Importancia	7
1.6. Delimitación del problema de investigación.....	9
1.6.1. Delimitación espacial	9
1.6.2. Delimitación temporal.....	9
1.6.3. Delimitación teórica	9
1.7. Hipótesis	9
1.7.1. Hipótesis general	9
1.7.2. Hipótesis específicas	9
1.8. Sistema de variables-dimensiones e indicadores	10

1.8.1.	Variable independiente.....	10
1.8.2.	Variable dependiente.....	10
1.9.	Universo/población y muestra	12
1.9.1.	Determinación del universo/población.....	12
1.9.2.	Selección de la muestra	12
1.10.	Bases Teóricas.....	13
1.10.1.	El mercado inmobiliario de la vivienda en el distrito de Huánuco, antecedentes y realidad.....	13
1.10.1.1.	Ubicación y antecedentes históricos del distrito de Huánuco.....	13
1.10.1.2.	Reseña Histórica	16
1.10.1.3.	Antecedentes del Valor Inmobiliario del distrito Huánuco	17
1.10.1.4.	Riesgos naturales que afectan el valor de la vivienda en el distrito de Huánuco. 18	
1.10.1.5.	Riesgos no naturales que afectan el valor de la vivienda en el distrito de Huánuco. 23	
1.10.1.6.	El mercado Inmobiliario de la Vivienda en el distrito de Huánuco.....	26
1.10.2.	Metodología según el reglamento nacional de tasaciones	33
1.10.3.	Método de la oferta y la demanda	44
1.10.4.	El sistema de homologación.....	45
1.11.	Definición de términos básicos	51
CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO.....		62
2.1.	Tipo y nivel de investigación.....	62
2.1.1.	Nivel de investigación.....	62
2.1.2.	Tipo de investigación	62
2.1.3.	Diseño de la investigación.....	62
2.1.4.	Técnicas, procedimientos e instrumentos.....	64
2.1.4.1.	Fuentes, técnicas e instrumentos de recolección de datos	64
2.1.4.2.	Análisis de información.....	64
2.1.4.3.	Método estadístico “T” de Student.....	64
	Prueba <i>t</i> para muestra única	65
CAPÍTULO III. DISCUSIÓN DE RESULTADOS		69
3.1.	Resultados	69
3.1.1.	Adaptación del sistema de homologación en el método de oferta y la demanda	69
	69	
3.1.1.1.	<i>Elementos físicos de forma</i>	69
3.1.1.1.1.	<i>Factor de Forma</i>	69

3.1.1.1.2. <i>Factor Topográfico</i>	71
3.1.1.1.3. <i>Factor de Superficie del Predio</i>	73
3.1.1.2. <i>Elementos de ubicación</i>	74
3.1.1.2.1. <i>Factor de Ubicación</i>	74
3.1.1.3. <i>Elementos de negociación</i>	77
3.1.1.3.1. <i>Factor de Negociación</i>	77
3.1.2. Aplicación de los factores de homologación al método de la oferta y la demanda	77
3.1.3. Valuación de viviendas unifamiliares aplicando los factores de homologación al método de la oferta y la demanda y el método común.....	91
3.1.3.1. <i>Viviendas unifamiliares de ubicación residencial de primera</i>	91
3.1.3.2. <i>Vivienda unifamiliar de ubicación residencial alta</i>	112
3.1.3.3. <i>Vivienda unifamiliar de ubicación residencial media</i>	132
3.1.3.4. <i>Vivienda unifamiliar de ubicación residencial regular</i>	152
3.1.3.5. <i>Vivienda unifamiliar de ubicación residencial baja</i>	172
3.1.3.6. <i>Vivienda unifamiliar de ubicación residencial muy baja</i>	192
3.1.4. Influencia de los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda	212
3.1.4.1. <i>Influencia del factor de ubicación</i>	212
3.1.4.2. <i>Influencia del factor de forma</i>	214
3.1.4.3. <i>Influencia del factor topográfico</i>	216
3.1.4.4. <i>Influencia del factor de superficie</i>	218
3.1.4.5. <i>Influencia del factor de negociación</i>	220
3.2. Análisis de resultados	222
3.3. Dialéctica de resultados	225
CONCLUSIONES	228
SUGERENCIAS	230
BIBLIOGRAFÍA	231
LINEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN	234
ANEXOS	235
ANEXO 1: Plan de tesis.	236

ANEXO 2: Aranceles de las principales calles del distrito de Huánuco del año 2010 al año 2019.....	237
ANEXO 3: Valuaciones usadas de referencia.....	238
ANEXO 4: Panel fotográfico.	239
ANEXO 5: Plano de arancelario del distrito de Huánuco.....	240

INDICE DE IMÁGENES

IMAGEN N° 1. DEMANDA INMOBILIARIA EN LATINOAMÉRICA.	8
IMAGEN N° 2. DÉFICIT DE VIVIENDAS SEGÚN MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.	8
IMAGEN N° 3. UBICACIÓN DEL DISTRITO DE HUÁNUCO.	15
IMAGEN N° 4. UBICACIÓN DEL DISTRITO DE HUÁNUCO.	20
IMAGEN N° 5. – FOTOGRAFÍA DE LA QUEBRADA DE MORAS.	21
IMAGEN N° 6. ASENTAMIENTOS HUMANOS QUE COLINDAN LA QUEBRADA DE LAS MORAS.	22
IMAGEN N° 7. QUEBRADAS ACTIVAS ALREDEDOR DE LA QUEBRADA DE LA MORAS.	22
IMAGEN N° 8. MAPA DE RIESGOS POR VIOLENCIA E INSEGURIDAD CIUDADANA.	23
IMAGEN N° 9. EMPRESAS INMOBILIARIAS HUANUQUEÑAS.	27
<i>IMAGEN N° 10. PÁGINAS NACIONALES DE VENTA DE INMUEBLES EN HUÁNUCO QUE USA EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.</i>	<i>27</i>
<i>IMAGEN N° 11. ENTIDADES BANCARIAS EN HUÁNUCO QUE USAN EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.</i>	<i>28</i>
IMAGEN N° 12. ESTRUCTURA APORTICADA.	30
IMAGEN N° 13. CIMENTACIÓN Y TIPO DE ZAPATAS.	31
IMAGEN N° 14. EDIFICACIÓN DE ALBAÑILERÍA CONFINADA.	32
IMAGEN N° 15. – EDIFICACIÓN DE MATERIAL RÚSTICO.	33
IMAGEN N° 16. – IMAGEN PARA EJEMPLIFICAR EL ARTICULO N° 19.	34
IMAGEN N° 17. - IMAGEN PARA EJEMPLIFICAR EL ARTÍCULO N° 20.	36
IMAGEN N° 18. - IMAGEN PARA EJEMPLIFICAR EL ARTÍCULO N° 21.	40
IMAGEN N° 19. - IMAGEN PARA EJEMPLIFICAR EL ARTÍCULO N° 22.	42
IMAGEN N° 20. SISTEMA DE HOMOLOGACIÓN, FUENTE AZNAR-BELLVER (2012).	46

IMAGEN N° 21. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL DE PRIMERA. N°1.....	98
IMAGEN N° 22. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA. N°1	100
IMAGEN N° 23. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL ALTA N°2.....	108
IMAGEN N° 24. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2.....	110
IMAGEN N° 23. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL ALTA N°1.....	118
IMAGEN N° 24. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1.....	120
IMAGEN N° 27. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL ALTA N°2.....	128
IMAGEN N° 24. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2.....	130
IMAGEN N° 29. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL MEDIA N°1	138
IMAGEN N° 30. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA MEDIA N°1.....	140
IMAGEN N° 31. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL MEDIA N°2	148
IMAGEN N° 26. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA MEDIA.....	150
IMAGEN N° 33. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL REGULAR.....	158
IMAGEN N° 28. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA REGULAR.....	160
IMAGEN N° 35. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL REGULAR N°2.....	168

IMAGEN N° 36. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA REGULAR N°2.	170
IMAGEN N° 37. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL BAJA	178
IMAGEN N° 38. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA BAJA.	180
IMAGEN N° 39. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL BAJA N°2	188
IMAGEN N° 40. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA BAJA N°2.....	190
IMAGEN N° 39. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1.....	198
IMAGEN N° 40. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA MUY BAJA N°1	200
IMAGEN N° 43. VIVIENDAS HOMOLOGADAS PARA LA VIVIENDA	
RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	208
IMAGEN N° 44. REFERENCIAS DE MERCADO DE PARA LA VIVIENDA	
UNIFAMILIAR DE UBICACIÓN RESIDENCIA MUY BAJA N°2.....	210

INDICE DE FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍA N° 1. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. HUÁNUCO N° 750, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	91
FOTOGRAFÍA N° 2. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. AYACUCHO N° 879, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2	102
FOTOGRAFÍA N° 3. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. LEONCIO PRADO N° 1084, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	112
FOTOGRAFÍA N° 4. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. LEONCIO PRADO N° 258-258A, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2.....	122
FOTOGRAFÍA N° 5. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. ABTAO N° 227, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1	132
FOTOGRAFÍA N° 6. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. PEDRO PUELLES N° 387, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2	142
FOTOGRAFÍA N° 7. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. BOLIVAR N° 475, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°1.	152
FOTOGRAFÍA N° 8. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. PROGRESO N° 100, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	162
FOTOGRAFÍA N° 9. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. ABTAO N° 16.12, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1	172
FOTOGRAFÍA N° 10. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. ICA N° 129, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2	182
FOTOGRAFÍA N° 11. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. RAMÓN CASTILLA N° 112, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1.	192
FOTOGRAFÍA N° 12. FACHADA DE PREDIO UBICADA EN JR. TÚPAC AMARU N° 112, VIVIENDA DE UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....	202

INDICE DE GRÁFICOS

<i>GRÁFICO N° 1. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE SUPERFICIE Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	67
<i>GRÁFICO N° 2. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE UBICACIÓN Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	213
<i>GRÁFICO N° 3. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE FORMA Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA. ...</i>	215
<i>GRÁFICO N° 4. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR TOPOGRÁFICO Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	217
<i>GRÁFICO N° 5. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE SUPERFICIE Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	219
<i>GRÁFICO N° 6. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE UBICACIÓN Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	221
<i>GRÁFICO N° 7. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE SUPERFICIE Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES, ELABORACIÓN PROPIA.</i>	224

INDICE DE TABLAS

TABLA N° 1. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	11
TABLA N° 2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL DISTRITO DE HUÁNUCO	14
TABLA N° 3. LÍMITES GEOGRÁFICOS DE HUÁNUCO	14
TABLA N° 4. PROMEDIO DE LOS ARANCELES DESDE AÑO 2010 HASTA EL AÑO 2019.....	18
TABLA N° 5. LISTA DE PUNTOS CRÍTICOS DE VIOLENCIA E INSEGURIDAD CIUDADANA DE LA PARTE CENTRO DEL DISTRITO DE HUÁNUCO – DE ACUERDO AL MAPA DEL DELITO	24
TABLA N° 6. LISTA DE PUNTOS CRÍTICOS DE VIOLENCIA E INSEGURIDAD CIUDADANA DE APARICIO POMARES– DE ACUERDO AL MAPA DEL DELITO	25
TABLA N° 7. LISTA DE PUNTOS CRÍTICOS DE VIOLENCIA E INSEGURIDAD CIUDADANA DEL AA. HH. LAS MORAS– DE ACUERDO AL MAPA DEL DELITO	25
TABLA N° 8. TIPO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL DISTRITO DE HUÁNUCO.....	29
TABLA N° 9. FUENTES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	64
TABLA N° 10. VALORES CRÍTICOS DE T POR NIVEL DE SIGNIFICANCIA Y GRADOS DE LIBERTAD.	66
TABLA N° 11. CLASIFICACIÓN PREVIA PARA DETERMINAR EL TIPO DE EDIFICACIÓN	70
TABLA N° 12. VALOR DE LA MEDIANA SEGÚN LA CLASIFICACIÓN PREVIA DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	70
TABLA N° 13. PORCENTAJE DE AJUSTE SEGÚN EL TIPO DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN	70
TABLA N° 14. MATRIZ DE VALORES DE FACTOR DE FORMA.....	70
TABLA N° 15. EJEMPLO DE FACTOR TOPOGRÁFICO.....	71
TABLA N° 16. CÁLCULO DE TANGENTES.....	72

TABLA N° 17. VALOR DE LA MEDIANA SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE LAS PENDIENTES.....	73
TABLA N° 18. PORCENTAJES DE AJUSTE SEGÚN EL VALOR DE LA PENDIENTE.	73
TABLA N° 19. <i>MATRIZ DE VALORES DE FACTORES TOPOGRÁFICOS</i>	73
TABLA N° 20. FACTOR DE SUPERFICIE.....	74
TABLA N° 21. CLASIFICACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN SU ARANCEL - DISTRITO DE HUÁNUCO DEL AÑO 2019	75
TABLA N° 22. VALOR DE LA MEDIANA SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE ARANCEL.....	76
TABLA N° 23. PORCENTAJES DE AJUSTE SEGÚN LA UBICACIÓN	76
TABLA N° 24. MATRIZ DE VALORES DEL FACTOR DE UBICACIÓN	76
TABLA N° 25. DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES, MUESTRAS DIRIGIDAS QUE SERÁN SOMETIDAS A VALUACIÓN	79
TABLA N° 26. DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES, MUESTRAS DIRIGIDAS QUE SERÁN SOMETIDAS A VALUACIÓN.	82
TABLA N° 27. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE HUÁNUCO	84
TABLA N° 28. <i>CÁLCULO DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DE LOS PREDIOS EN VENTA</i>	88
TABLA N° 29. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1.....	93
TABLA N° 30. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	94
TABLA N° 31. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	95
TABLA N° 32. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	95
TABLA N° 33. <i>DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	95

<i>TABLA N° 34. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	95
TABLA N° 35. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	96
TABLA N° 36. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	97
TABLA N° 37. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1	98
<i>TABLA N° 38. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	99
<i>TABLA N° 39. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	100
<i>TABLA N° 40. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	101
<i>TABLA N° 41. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2</i>	104
TABLA N° 42. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA. N°2	105
TABLA N° 43. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA. N°2	106
TABLA N° 44. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2	106
<i>TABLA N° 45. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2</i>	106
<i>TABLA N° 46. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2</i>	106
TABLA N° 47. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2	107

TABLA N° 48. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	107
TABLA N° 49. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	108
TABLA N° 50. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE ALTA N°2	109
TABLA N° 51. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	110
TABLA N° 52. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2	111
TABLA N° 53. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1...	114
TABLA N° 54. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	115
TABLA N° 55. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	116
TABLA N° 56. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	116
TABLA N° 57. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1.....	116
TABLA N° 58. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	116
TABLA N° 59. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	117
TABLA N° 60. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1	117
TABLA N° 61. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL ALTA N°1	118
TABLA N° 62. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE ALTA N°1	119

<i>TABLA N° 63. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°1.....</i>	120
<i>TABLA N° 64. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1</i>	121
<i>TABLA N° 65. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2... </i>	124
<i>TABLA N° 66. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	125
<i>TABLA N° 67. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	126
<i>TABLA N° 68. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	126
<i>TABLA N° 69. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2.....</i>	126
<i>TABLA N° 70. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	126
<i>TABLA N° 71. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	127
<i>TABLA N° 72. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	127
<i>TABLA N° 73. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL ALTA N°2</i>	128
<i>TABLA N° 74. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE ALTA N°2</i>	129
<i>TABLA N° 75. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL ALTA N°2.....</i>	130
<i>TABLA N° 76. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2</i>	131
<i>TABLA N° 77. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	134
<i>TABLA N° 78. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	135

TABLA N° 79. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1	136
TABLA N° 80. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1	136
<i>TABLA N° 81. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	<i>136</i>
<i>TABLA N° 82. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	<i>136</i>
TABLA N° 83. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1	137
TABLA N° 84. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1	137
TABLA N° 85. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL MEDIA N°1	138
<i>TABLA N° 86. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	<i>139</i>
<i>TABLA N° 87. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	<i>140</i>
<i>TABLA N° 88. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°1</i>	<i>141</i>
<i>TABLA N° 89. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	<i>144</i>
TABLA N° 90. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2	145
TABLA N° 91. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2	146
TABLA N° 92. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2	146
<i>TABLA N° 93. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	<i>146</i>

<i>TABLA N° 94. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	146
TABLA N° 95. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2.....	147
TABLA N° 96. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2	147
TABLA N° 97. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL MEDIA N°2	148
<i>TABLA N° 98. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	149
<i>TABLA N° 99. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	150
<i>TABLA N° 100. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MEDIA N°2</i>	151
TABLA N° 101. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°1	154
TABLA N° 102. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°1	155
TABLA N° 103. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR	156
TABLA N° 104. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR	156
<i>TABLA N° 105. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR</i>	156
<i>TABLA N° 106. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR</i>	156
TABLA N° 107. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR.....	157

TABLA N° 108. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR	157
TABLA N° 109. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL REGULAR.....	158
TABLA N° 110. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR.....	159
TABLA N° 111. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR.....	160
TABLA N° 112. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR.....	161
TABLA N° 113. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	164
TABLA N° 114. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2.....	165
TABLA N° 115. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	166
TABLA N° 116. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	166
TABLA N° 117. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	166
TABLA N° 118. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2.....	166
TABLA N° 119. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	167
TABLA N° 120. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2	167
TABLA N° 121. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL REGULAR N°2	168

<i>TABLA N° 122. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2</i>	169
<i>TABLA N° 123. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2</i>	170
<i>TABLA N° 124. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL REGULAR N°2</i>	171
<i>TABLA N° 125. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	174
<i>TABLA N° 126. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	175
<i>TABLA N° 127. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	176
<i>TABLA N° 128. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	176
<i>TABLA N° 129. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	176
<i>TABLA N° 130. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	176
<i>TABLA N° 131. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	177
<i>TABLA N° 132. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	177
<i>TABLA N° 133. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	178
<i>TABLA N° 134. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	179
<i>TABLA N° 135. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	180
<i>TABLA N° 136. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	181

TABLA N° 137. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2	184
TABLA N° 138. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....	185
TABLA N° 139. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....	186
TABLA N° 140. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....	186
<i>TABLA N° 141. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2</i>	<i>186</i>
<i>TABLA N° 142. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2</i>	<i>186</i>
TABLA N° 143. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....	187
TABLA N° 144. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2	187
TABLA N° 145. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL BAJA N°2	188
<i>TABLA N° 146. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....</i>	<i>189</i>
<i>TABLA N° 147. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....</i>	<i>190</i>
<i>TABLA N° 148. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2</i>	<i>191</i>
TABLA N° 149. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1	194
TABLA N° 150. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1	195
TABLA N° 151. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1.....	196

TABLA N° 152. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1.....	196
<i>TABLA N° 153. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1.....</i>	<i>196</i>
<i>TABLA N° 154. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1</i>	<i>196</i>
TABLA N° 155. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1.....	197
<i>TABLA N° 156. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1</i>	<i>197</i>
TABLA N° 157. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL DE PRIMERA N°1.....	198
TABLA N° 158. <i>DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°1</i>	<i>199</i>
<i>TABLA N° 159. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1.....</i>	<i>200</i>
<i>TABLA N° 160. VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°1</i>	<i>201</i>
TABLA N° 161. VALOR UNITARIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2	204
TABLA N° 162. VALOR SIMILAR NUEVO Y VALOR FINAL DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2	205
TABLA N° 163. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	206
TABLA N° 164. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	206
<i>TABLA N° 165. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....</i>	<i>206</i>
<i>TABLA N° 166. CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....</i>	<i>206</i>

TABLA N° 167. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....	207
TABLA N° 168. <i>HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....</i>	207
TABLA N° 169. VALOR DEL TERRENO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL DE PRIMERA N°2.....	208
TABLA N° 170. <i>DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL BAJA N°2.....</i>	209
TABLA N° 171. <i>CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....</i>	210
TABLA N° 172. <i>VALOR DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA CON UBICACIÓN RESIDENCIAL MUY BAJA N°2.....</i>	211
TABLA N° 173. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL PRECIO FINAL CON LA DE UBICACIÓN Y CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES	212
TABLA N° 174. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE FORMA CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES	214
TABLA N° 175. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR TOPOGRÁFICO CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES	216
TABLA N° 176. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE SUPERFICIE CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES.....	218
TABLA N° 177. COMPARACIÓN DE PRECIOS FINALES CON EL FACTOR DE NEGOCIACIÓN CON LA UNIFICACIÓN DE FACTORES	220
TABLA N° 178. DIFERENCIA ENTRE LOS PRECIOS FINALES	222
TABLA N° 179. MEDIA MUESTRAL Y DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE RESULTADOS FINALES.	223

INTRODUCCIÓN

En la presente tesis se propone la unificación de cinco Factores de Homologación propios del distrito de Huánuco para la valuación de las Viviendas Unifamiliares que aplicado en el método de la Oferta y la Demanda con la guía del reglamento Nacional de Tasaciones se busca lograr con ello, cumplir las expectativas planteadas al inicio de la investigación que es incorporar a través de este método ciencia, menos diversidad de criterios y mediante un proceso matemático podamos llegar así a un valor de la vivienda más estandarizado y sustentado.

Esta investigación está referida a la valuación de viviendas unifamiliares porque si se pretende hacer un estudio para edificaciones en general; los criterios y procedimientos reglamentarios diversos generarían dispersión en la información, se limita geográficamente al casco urbano de la ciudad de Huánuco en el periodo del año 2019. Fue necesario contar con acceso total a la vivienda que fue sometida al proceso de valuación lo que limitó la elección de muestras y se tomó como referencia el caso de edificaciones con un solo frente a la vía pública y que tengan formas rectangulares.

En el primer capítulo se describe el marco teórico del trabajo de investigación, antecedentes, formulación del problema, objetivos generales y específicos, justificación e importancia, delimitación del problema de investigación, hipótesis, variables, población, muestra, bases teóricas y definición de términos básicos.

En el segundo capítulo describe la metodología de la investigación, el nivel, tipo y diseño de esta.

El tercer capítulo describe la discusión de resultados donde primero se presentan los resultados obtenidos de la adaptación del sistema de homologación en el método de la oferta y la demanda, la aplicación de los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda, la valuación de las viviendas unifamiliares aplicando los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda y la incidencia de dichos factores en el método de la oferta y la demanda.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes

A nivel internacional

Hermosillo (2001) en su investigación del estudio descriptivo de los métodos utilizados en la valuación inmobiliaria para la determinación de los factores de homologación en las investigaciones de mercado donde tuvo como objetivo realizar un estudio descriptivo sobre los procedimientos en el campo de la valuación para determinar los factores de homologación que se aplican a las investigaciones del mercado en la estimación del valor de un inmueble bajo el enfoque de mercado concluye lo siguiente:

- Las operaciones de análisis y homologación de las investigaciones de mercado que actualmente se plasman en los avalúos, no son más de lo que los valuadores siempre han hecho como parte de la rutina diaria: estimar el valor de un inmueble con base al conocimiento del mercado adquirido por la información de operaciones de compra – venta durante la realización de los avalúos.
- En resumen, los resultados arrojados por el método de Mercado pueden ser manipulados de igual manera que los producidos por los métodos físicos y de capitalización, ya que los factores de homologación son generados por el mismo valuador basándose en su capacidad y criterio. Por lo que esto indica que es de fundamental importancia contar con peritos valuadores con preparación académica, experiencia práctica, infraestructura instalada, y lo más importante, alto sentido de ética.

Roque (2008) en su investigación de la homologación en la valuación inmobiliaria, tuvo por objetivo obtener factores de homologación que permitan simular entre un inmueble sujeto a valuación y otros inmuebles comparables investigados en el mercado existente y llegar así a obtener un valor comercial que tienda a la precisión en una valuación, concluye que:

- Los factores de homologación que se obtengan permitirán equiparar a un inmueble sujeto a valuación con otros inmuebles que sean dignos de comparar con el mismo, con el fin de simular la igualdad (homologación) entre ellos, considera también que este modelo alternativo podría llegar a marcar las pautas para realizar todo tipo de homologaciones con mayor precisión y sencillez, sobre todo para los aspectos que aparentemente resulten muy subjetivos. Indicando que es cuestión de adaptar perfectamente los atributos de cada cual y así se obtendrán resultados satisfactorios
- Se logra conseguir un resultado más satisfactorio, siempre que los factores obtenidos mediante el modelo de la razón matemática, sean perfectamente involucrados con otros factores de homologación. Por otro lado, es importante saber que este método se puede adaptar y automatizar en el formato del avalúo para ahorrarse tiempo en el mismo, en trabajos posteriores.

Méndez (2010) en su tesis doctoral de la Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, tuvo por objetivo la búsqueda de un sistema de valuación, que permita ser utilizado de forma eficiente y de fácil manejo empleando el método comparativo o método de la oferta y la demanda; crear una tablas de cada una de las características seleccionadas y obtener así un factor de homologación final; realizar la zonificación de la ciudad en base a su valor

unitario de suelo por metro cuadrado y finalmente lograr así un sistema de valuación más versátil porque de ese modo se podrá trabajar con comparables de diferentes tipos y cualidades, concluye que:

- Al demostrar el funcionamiento del Sistema de Factores de Homologación como una herramienta más, para ser empleada en el Método Comparativo o de Mercado, de una forma versátil, de fácil aplicación por los valuadores profesionales. Se podrá contar con un Método de Valuación confiable, de fácil interpretación, ya que funciona por medio de tablas, que permiten conocer el valor inmobiliario de la vivienda unifamiliar.
- El proponer un método analítico confiable, que permita llegar al valor más justo de los inmuebles, se está contribuyendo a que desaparezca el escepticismo de algunos, y se reconsidere a la valuación como una profesión. Que es el camino que se debe seguir en el futuro, y al tratar de mejorar los métodos valuatorios existentes, se está contribuyendo a crear las condiciones para que los valuadores profesionales, hablen un mismo lenguaje, que les permita llegar a un valor común entre diferentes opiniones de valor, quizás sea demasiado pedir, ya que los paradigmas que representan los métodos existentes, y los criterios que siguen los propios valuadores, hacen que esto sea algo difícil de superar.

A nivel nacional

Cabrera (2018) en su investigación de modelo de valorización de terrenos residenciales en 11 distritos de Lima tiene como objetivo proponer un modelo de precios para terrenos de uso residencial en 11 distritos de Lima y determinar las características que más influyen en los precios de terreno para uso residencial mediante revisión literaria,

entrevistas y encuestas buscando establecer cuáles son las más relevantes concluyen lo siguiente:

- Las variables que más influyen en el precio/m² de los terrenos son: Factor fondo, esquina, altura, nivel socioeconómico, Miraflores, San Isidro, y Magdalena del Mar y cercanía a comercio, sin embargo, si realizasen modificaciones al modelo en base al planteamiento de ciertas variables pudieron ver qué tamaño, zona, cercanía a la centralidad y cercanía a áreas verdes influyen en el modelo.

A nivel Local

Para la ciudad de Huánuco, no existe un estudio específico similar al tema de la presente investigación, se cuenta con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (2016), pero no existe estudios a nivel local de factores de homologación en el método de oferta y demanda, solo se cuenta la última actualización del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y con entrevistas y sugerencias profesionales que trabajan en el rubro.

1.2. Fundamentación del problema

La valuación de un predio que de un valor que se acerque más a la realidad es el objetivo estratégico que toda institución o persona debe aspirar. Sin embargo en el distrito de Huánuco, así como en todo el Perú, nos regimos los lineamientos dictados por El Reglamento Nacional de Tasaciones (2016) aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016 de Vivienda que nos brinda conceptos y otorga pautas de cómo proceder en diversas circunstancias y casuísticas al momento de hacer la valoración de un bien inmueble que deja ciertas decisiones al valuador y le obliga a hacer uso de su criterio y experiencia, lo que ocasiona precios con un gran margen de diferencia, por

diversificación de criterio generando así suspicacia de los valores hallados. Méndez (2010) concluye que la unificación de los factores de homologación de las características más significativas del inmueble al momento de hacer la valoración permite llegar al valor más justo de los inmuebles, contribuyendo así a que desaparezca el escepticismo.

Por lo tanto, es necesario proponer una estrategia que permita obtener como resultado justiprecios técnicamente justificados que empleados en la valuación de las viviendas unifamiliares logren obtener el resultado deseado. La presente tesis se plantea el método de la oferta y la demanda donde se utilizarán factores de homologación en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco, para lo cual se creará 5 tablas de homologación de las características que se consideraron representativas dado que influyen en el justiprecio final del bien a valorar, dichas características afectaran al valor del terreno. Finalmente, la multiplicación de los factores de homologación dará como resultado un factor integrador con el que determinaremos el valor del terreno, que conjuntamente con los procedimientos considerados para la construcción en el reglamento, como la edad, superficie construida, estado de conservación y calidad de construcción y mediante un proceso matemático podamos llegar así a un valor de la vivienda, más estandarizado, justo y sustentado; sentando así una oportunidad para un método de valuación más cercano a la realidad.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Formulación del problema general

¿Cómo influye la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco?

1.3.2. Formulación de los problemas específicos

- ¿Será posible determinar cuáles son los factores de homologación que se emplearán en el método de la oferta y la demanda para la valuación de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco?
- ¿Cuál es el factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco?

1.4. Objetivos Generales y Específicos

1.4.1. Objetivo general

Determinar la influencia que tiene la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco

1.4.2. Objetivos específicos

- Determinar los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda que se empleará en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco.
- Determinar cuál es el factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda empleados en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.

1.5. Justificación e Importancia

Lo que se busca con esta investigación es realizar un análisis relativo a la valoración de viviendas unifamiliares en la ciudad de Huánuco y determinar las características más significativas de los diferentes factores de que inciden en el momento de determinar el valor y poder integrarlos matemáticamente, para así poder obtener justiprecios técnicamente justificados de las viviendas unifamiliares.

La importancia de realizar esta investigación consiste en brindar un sustento técnico metodológico, siendo beneficioso para los profesionales e instituciones dedicados a este rubro como empresas inmobiliarias, entidades financieras públicas y privadas, así como instituciones públicas que requieran de este trabajo como son la SUNAT, municipalidades, ministerio de vivienda, etc.

Beneficiando así a la administración pública, para la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto predial, expropiaciones; al sistema económico, para efectos de compra y venta; sistema financiero, para garantías en operaciones crediticias; sistema judicial, en los procesos judiciales y conciliatorios; sistema contable, revalorización de activos fijos.

Es importante también tener en cuenta que Perú es el tercer país de Latinoamérica con mayor déficit de viviendas, de acuerdo al Ministerio De Viviendas, Construcción y Saneamiento hay un déficit de 1800000 viviendas entre familias que no cuentan con una o viven en una vivienda precaria respecto del total de hogares en el 2012, por lo que la demanda inmobiliaria en el Perú es alta.



Imagen N° 1. Demanda inmobiliaria en Latinoamérica.



Imagen N° 2. Déficit de viviendas según ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.

1.6. Delimitación del problema de investigación

1.6.1. Delimitación espacial

Las viviendas unifamiliares que están dentro de nuestro análisis están dentro del distrito de Huánuco.

1.6.2. Delimitación temporal

El periodo de estudio es: Abril del año 2019 a Julio del mismo año.

1.6.3. Delimitación teórica

El dominio teórico o delimitación teórica donde se circunscribe el problema de investigación es realizar la unificación de los factores de homologación empleando el método de la oferta y la demanda, empleada en la valuación de la vivienda unifamiliar de Huánuco.

1.7. Hipótesis

1.7.1. Hipótesis general

- La unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.

1.7.2. Hipótesis específicas

- Es posible determinar los factores de homologación que se emplearán en el método de la oferta y la demanda en la valuación de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco.
- El factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco es el factor de ubicación.

1.8. Sistema de variables-dimensiones e indicadores

1.8.1. Variable independiente

- Unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda.

1.8.2. Variable dependiente

- Valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco.

Tabla N° 1

Operacionalización de variables

Tipo	Variable Descripción	Indicadores	Dimensión	Medición	Instrumentación
Independiente	Unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda.	Factores de homologación: <ul style="list-style-type: none"> • Ubicación. • Forma. • Topografía. • Superficie. • Factor de negociación. 	Numérica	unidad	Tabla
Dependiente	Valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco.	<ul style="list-style-type: none"> • Valores. 	Numérica	<ul style="list-style-type: none"> • Soles • Dólares 	Precios obtenidos luego de la valuación.

Nota. - Elaboración propia.

1.9. Universo/población y muestra

1.9.1. Determinación del universo/población

- El universo sería las viviendas unifamiliares del departamento de Huánuco.
- La población son las 22993 viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco.

1.9.2. Selección de la muestra

La muestra será no probabilística, ya que las muestras no se obtendrán mediante un proceso estadístico sino por un proceso de selección orientado por las características de la investigación.

De acuerdo al plan director de Huánuco existen 20 tipos de zonas entre residenciales y comerciales, donde el número de viviendas unifamiliares independientes en el distrito de Huánuco son un total de 22993 según el último censo del 2017 por el INEI (INEI, 2017). En la presente investigación se clasificaron, previa consulta con el asesor, las viviendas ubicadas dentro del casco urbano del distrito de Huánuco en 6 sectores considerando el valor arancelario de las calles, donde para validar las hipótesis se tomará como muestra 12 viviendas del tipo unifamiliar, dos de cada una de ellas pertenecientes a un determinado sector. La cantidad de la muestra se considera suficiente debido a la disponibilidad de la obtención de fuentes de información en viviendas unifamiliares y por lo repetitivo del método, haciendo que las 12 viviendas sean útiles al momento de generalizar con cierto grado de confianza los resultados con el método planteado.

Las 12 viviendas de tipo unifamiliar que se clasificaron obedecen a un criterio que va relacionada a factores como Zonificación, cercanía a Equipamientos y otros elementos importantes para su aprovechamiento.

El distrito de Huánuco cuenta con aranceles de cada una de las calles, lo que nos facilitó la distribución y clasificación de las calles por el valor de los aranceles, dado que estos son pequeños en zonas menos deseadas y altos en zonas de mayor deseabilidad, esta clasificación se hizo después de una investigación de los precios de mercado de acuerdo a la ubicación (arancel) en la que se encuentran los inmuebles.

- Ubicación Residencial de Primera, con aranceles que fluctúan entre 250 y 415
- Ubicación Residencial Alta, con aranceles que fluctúan entre 213.
- Ubicación Residencial Media, con aranceles que fluctúan entre 142 y 167.
- Ubicación Residencial Regular, con aranceles que fluctúan entre 101 y 136.
- Ubicación Residencial Baja, con aranceles que fluctúan entre 78 y 95.
- Ubicación Residencial Muy Baja, con aranceles que fluctúan entre 30 y 54.

1.10. Bases Teóricas

1.10.1. El mercado inmobiliario de la vivienda en el distrito de Huánuco, antecedentes y realidad.

1.10.1.1. Ubicación y antecedentes históricos del distrito de Huánuco

Ubicación: El distrito de Huánuco es conocido por su agradable e incomparable clima, por ello se le reconoce como la “Ciudad del Mejor Clima del Mundo”, se ubica en la parte Central de la provincia y Sur Oeste de la región del mismo nombre.

El distrito de Huánuco se encuentra asentada en la cuenca superior del río Huallaga y en la parte central de la Región Huánuco, a su vez se ubica en la región central andina del país. El distrito de Huánuco se encuentra ubicada en la provincia Fisiográfica de Sierra (70%) concentrando el 90% de la población y la provincia fisiográfica Selva Alta la que concentra sólo el 10% de la población.

Limita por el norte: Con el distrito de Santa María del Valle, por el sur: Con los distritos de Pillco Marca y S. F. de Cayrán. Por el este: Con el distrito de Amarilis y Por el oeste: Con los distritos de Quischqui y Yarumayo. Tiene una superficie de 11258 Km², con una altitud entre los 1,890 y 3,450 m.s.n.m. Su clima es variado, predominando el templado - cálido, semi - tropical y templado. (Huánuco, 2015)

Tabla N° 2

Ubicación geográfica del distrito de Huánuco

Ubicación Geográfica	Ubicación Geográfica		
	Altitud (m.s.n.m.)	Latitud Sur	Longitud Oeste
Distrito de Huánuco	1,894	09°55'40"	76°14'00"

Nota.- Elaboración propia y fuente del Compendio Estadístico INEI.

Tabla N° 3. Límites geográficos de Huánuco

Norte	Distrito de Santa María del Valle
Sur	Distrito de Pillco Marca
Este	Distrito de Amarilis
Oeste	Distrito de Kichki

Nota.- Elaboración propia y como fuente la página de la Municipalidad de Huánuco.



Imagen N° 3. Ubicación del distrito de Huánuco.

1.10.1.2. Reseña Histórica

La historia de Huánuco, comienza con la llegada de los españoles, que la fundaron el 15 de agosto de 1539 con el nombre de Huánuco de los Caballeros. El 15 de diciembre de 1820, se produjo el primer juramento de independencia, luego de varios levantamientos en los poblados de Huallanca, Huamalies y Ambo; luego de la captura de Atahualpa el 16 de noviembre de 1532, Francisco Pizarro envía a sus emisarios a todo el imperio Inca a pedir oro y plata a cambio de su rescate. Hernando Pizarro, hermano de Francisco, con unos 25 hombres llegó a suelo huanuqueño en marzo de 1532.

La rebelión más importante contra los españoles en Huánuco, fue la encabezada por el guerrero inca Illa Túpac, capitán de Manco Inca. Pizarro entonces envió a Huánuco al conquistador Pedro Gómez de Alvarado y Contreras con la misión de dominar la resistencia inca y fundar una ciudad en esa región.

Tras varios enfrentamientos con los indígenas, la ciudad de Huánuco fue fundada por Gómez de Alvarado el 15 de agosto de 1539, en el territorio que ocupa actualmente la provincia de Dos de Mayo. Pero la ciudad fue mudada un año después al valle del río Huallaga, debido a los permanentes ataques de los incas.

Recibió el título de: “La Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Huánuco de los Caballeros”. De esta forma se le reconoció a la ciudad los servicios prestados al Reino Español por los hidalgos huanuqueños, que lucharon y vencieron al tirano Francisco Hernández Girón. La resistencia indígena continuó y aumentó durante la Colonia, debido al abuso y la explotación de los nativos huanuqueños por parte de los españoles, se produjeron varios levantamientos como el de los indios de Baños y Jesús de 1732, que se negaron a pagar los excesivos tributos que cobraban las autoridades españolas.

En 1777, ocurrió la sublevación en la ciudad de Espíritu Santo de Llata contra el Corregimiento de Huamalies, debido a la tiranía ejercida por los corregidores Francisco Salas y Villela e Ignacio de Santiago y Ulloa, los levantamientos continuaron hasta la llamada Revolución de Huánuco de 1812, en la que participaron indios y mestizos de Huamalies. Entre los precursores más destacados de la emancipación de Huánuco figuran: don Juan José Crespo y Castillo como jefe político – militar de la revolución, Manuel Beraún, Gregorio Espinoza, Antonio Flores, Fray Durán Martel, Juan José Crespo y Castillo, Norberto Haro y José Rodríguez.

El grado de importancia de este departamento no sólo está en su ubicación geográfica y pasados histórico, sino también en la riqueza de sus tierras, en donde la presencia del hombre se remonta a épocas muy tempranas (Unidad de Gestión Educativa, 2019).

1.10.1.3. Antecedentes del Valor Inmobiliario del distrito Huánuco

Para mostrar el incremento y la disminución del valor de los aranceles en el distrito de Huánuco hemos recopilado los datos desde el año 2010 hasta el año 2019, donde podemos hacer las siguientes observaciones:

- Los valores han aumentado cada año, excepto entre el año 2017 y 2018, donde el promedio de sus aranceles ha disminuido un promedio un promedio del 7% para luego en 2018 volver a aumentar. (Ver Tabla en Anexo 2).
- Si bien es cierto, cada año ha existido un aumento del valor promedio de los aranceles, este aumento no ha sido en todas las cuadras, existen cuadras donde los valores han disminuido de un año a otro. (Ver Tabla en Anexo 2).

Tabla N° 4

Promedio de los aranceles desde año 2010 hasta el año 2019

Tipo de Vía	Nombre de la Vía	N° Cuadra	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Datos Completos en el Anexo 2												
Promedio de Aranceles			48.15	51.46	53.73	68.24	68.10	71.48	107.37	115.30	107.26	128.82
Aumento en Porcentaje				7%	4%	27%	0%	5%	50%	7%	-7%	20%

Nota. - Datos recopilados y procesados de los aranceles desde año 2010 al año 2019, datos completos proporcionados por la municipalidad distrital de Huánuco (Ver Anexo 2).

1.10.1.4. Riesgos naturales que afectan el valor de la vivienda en el distrito de Huánuco.

- **Deslizamiento de Huayco**

Los desastres históricos que afectaron la ciudad de Huánuco han sido ocasionados principalmente por inundaciones y en segundo lugar por pequeños huaycos en la quebrada Llicua, sector de San Luis y en la quebrada de Tingoragra-La Florida. Sin embargo, según la geomorfología observada en las microcuencas Jactay, Tingoragra-Rondos, La Florida y Llicua, es posible deducir que los movimientos en masa o huaycos de gran magnitud, ocurrieron de una manera excepcional, no registrada en los últimos 500 años de ocupación histórica de la ciudad, y sólo se manifiestan periódicamente como deslizamientos, derrumbes y cárcavas que generan huaycos menores. Basados en los volúmenes de material disponible erosionable o fácilmente incorporable en la generación de flujos de detritos, se puede afirmar que las áreas más propensas están ubicadas en la cárcava derecha de la quebrada la Florida y cárcava izquierda de la quebrada Tingoragra-Rondos (Zavala, 2016).

Eventos históricos que afectaron la ciudad y alrededores (INDECI, 1996, 2000 y 2003 y PREDES, 1990), así como la Base de Datos de INGEMMET (1997), dan cuenta de:

- Inundaciones: años 1927, 1988 y 1994 por desborde del río Huallaga.
- Flujos de detritos (FD) pequeños en los sectores: San Luis (1995), La Esperanza (1999), Amarilis (2001), Colpa Baja (2002) y Santo Domingo de Nauyán (2002).

Fueron inventariadas 49 ocurrencias de procesos de movimiento de masas en las microcuencas Jactay, Tingoragra, la Florida y Llicua, así como áreas inundables.

Desde el año 1960 comenzó un proceso de mudanza a áreas periféricas de la ciudad incluyendo a áreas agrícolas y lugares de riesgo como laderas de vertientes inferiores, esto debido al crecimiento acelerado de la ciudad, dando origen a asentamientos humanos y urbanizaciones de barrio populares, las cuales se localizan en áreas vulnerables, sobre todo, aquellas ubicadas en los abanicos de antiguos depósitos de flujos de detritos o huaycos. Si bien es cierto, la ocurrencia de huaycos de gran magnitud sobre las áreas de expansión urbana mencionadas, no ha sido frecuente en el siglo pasado, la evolución de procesos morfo dinámicos en las cabeceras y partes medias de las quebradas estudiadas podrían generar, tras la ocurrencia de lluvias excepcionales, eventos de mayor magnitud, que comprometerían gran parte de la ciudad de Huánuco (Zavala, 2016).

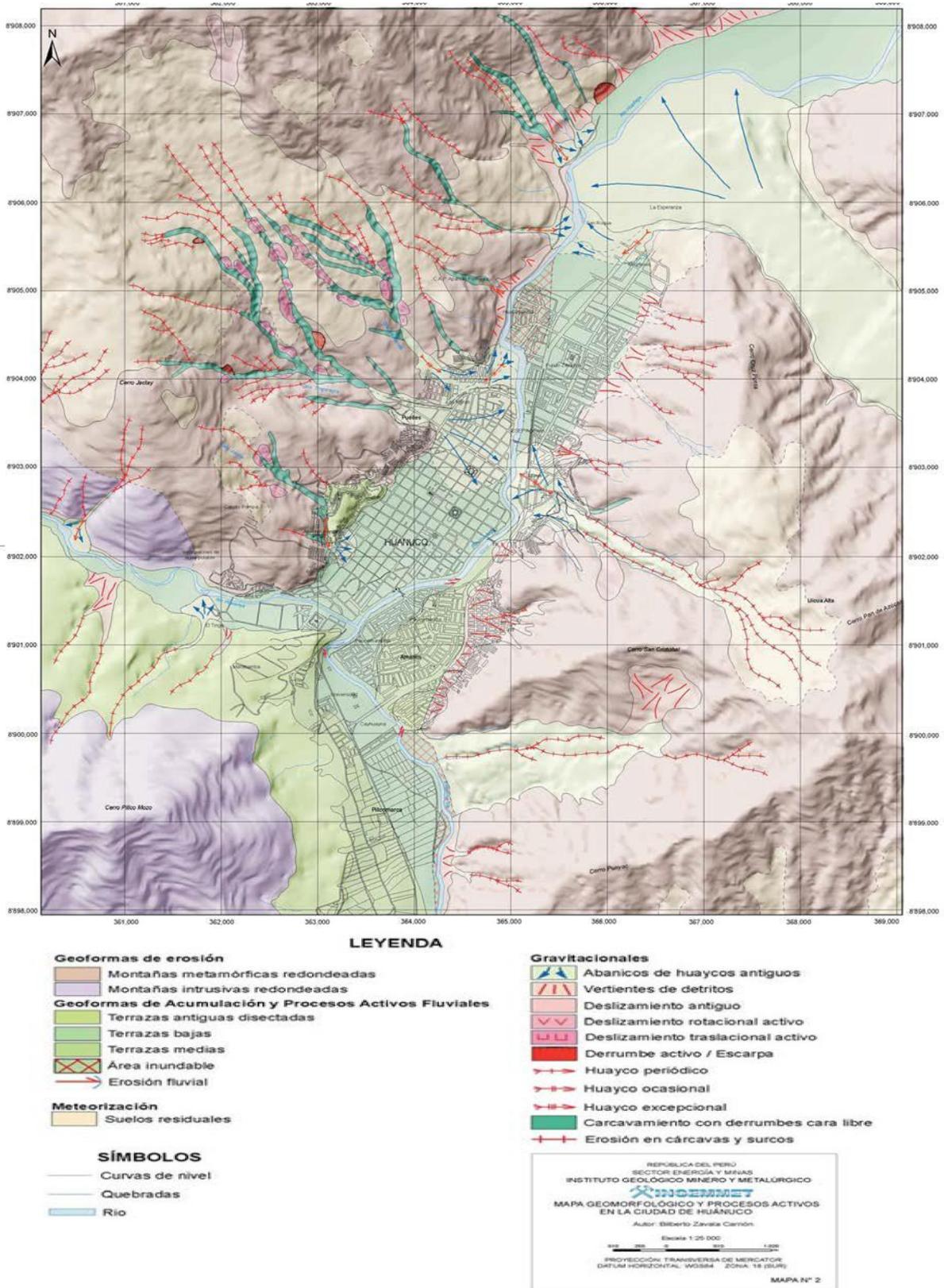


Imagen N° 4. Ubicación del Distrito de Huánuco.

- Nuevos AA.HH. ubicados en zonas vulnerables:

Quebradas activas Es así que el año 2008 junto con la construcción del sistema de drenaje de la ciudad de Huánuco se construyen distintos tipos de infraestructura tales como:

- ✓ En La Quebrada Jactay. -Construcción disipadores de energía y estructuras de retención de sólidos en la parte alta de la quebrada y un canal cubierto, a fin de interceptar las aguas de la zona sur de las laderas del cerro, evitando de esta manera su ingreso a la zona urbana de la ciudad.
- ✓ En La Quebrada Las Moras. - La Quebrada las Moras, ubicada en la parte norte de la ciudad, recepciona los caudales correspondientes a las quebradas 06, 07 y 08, que constituyen más del 40% del área de drenaje y caudal correspondiente a evacuar. Actualmente se encuentra revestida parcialmente, por lo cual se plantea, la construcción de disipadores de energía y muros de contención y encauzamiento.

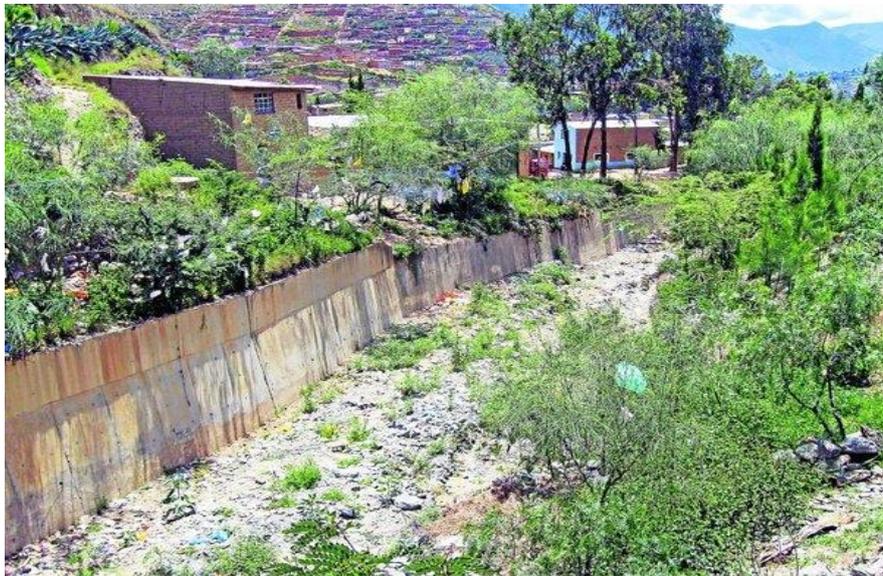


Imagen N° 5. – Fotografía de la quebrada de Moras.



Imagen N° 6. Asentamientos humanos que colindan la quebrada de las Moras.



Imagen N° 7. Quebradas activas alrededor de la quebrada de la Moras.

- **Nuevas Zonas Inundables y Zonas de Huaycos 2019**

En el presente año, en el mes de enero se registraron intensas lluvias en diferentes partes del departamento de Huánuco, el distrito de Huánuco no estuvo exenta a dicho fenómeno, lo que ocasionó la inundación de las alcantarillas haciendo que el agua se desborde en las siguientes cuadras:

- ✓ General Prado: Desde la cuadra 1 hasta la cuadra 4.
- ✓ Dámaso Beraún: Desde la cuadra 1 hasta la cuadra 4.

1.10.1.5. Riesgos no naturales que afectan el valor de la vivienda en el distrito de Huánuco.

- Zonas de Riesgos Por Violencia e Inseguridad Ciudadana

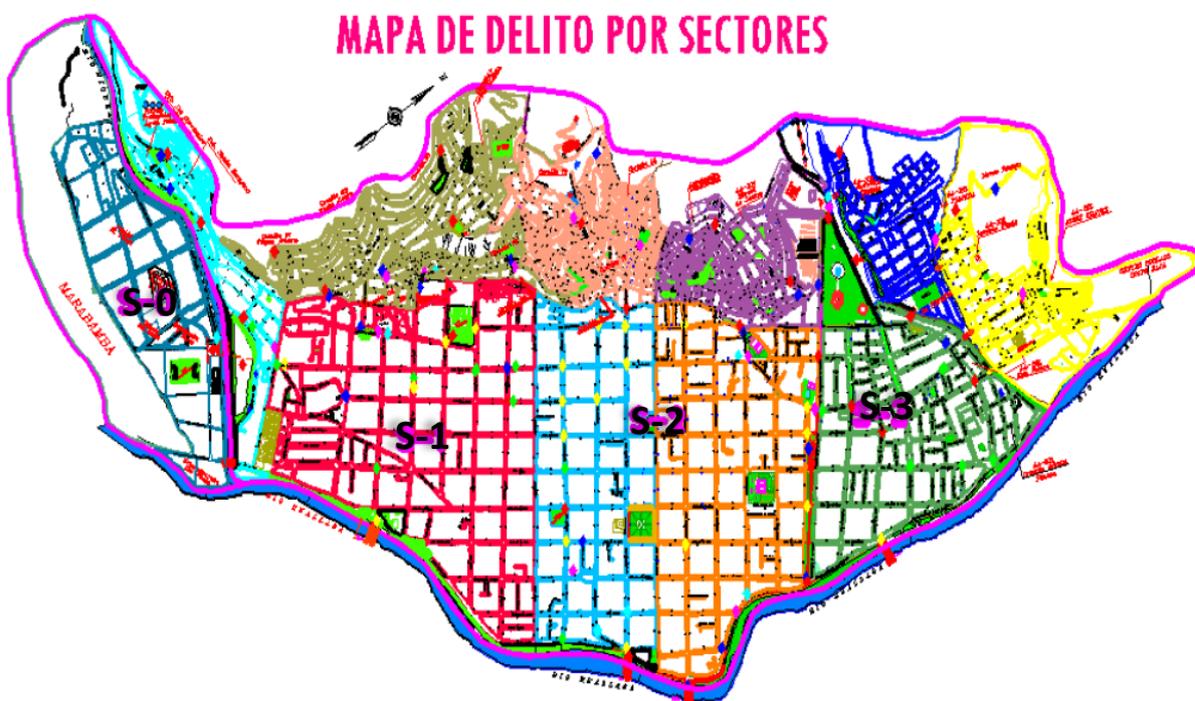


Imagen N° 8. Mapa de riesgos por violencia e inseguridad ciudadana.

Tabla N° 5

Lista de puntos críticos de violencia e inseguridad ciudadana de la parte centro del distrito de Huánuco – de acuerdo al mapa del delito

LUGARES	SECTOR	ROBOS	ASALTOS	EXTORSION	VENTA DE DROGAS	TENENCIA ILEGAL DE ARMAS	PROSTITUCIÓN CLANDESTINA	PANDILLAJE PERNICIOSO	ACCIDENTES DE TRANSITO	HOMICIDIO
Jr. Huallayco Cdra. 17,18 y 19	3	X	X							
Jr. San Martin Cdra. 16,17 y 18.	3	X	X							
Jr. Ayacucho Cdra. 5,6 y 7	2	X	X		X	X				
Parque San Pedro	1	X	X							
Cruz Verde	1	X	X		X	X				
Laguna Viña del Rio	1	X	X		X	X				
Los Carrizales	1	X								
Jr. Alameda de la Republica entre Jr. Leoncio prado	2	X	X							
Jr. General Prado Cdra. 01.	1	X	X					X		
Malecón Centenario	2	X	X		X	X				
Circunvalación	3				X	X				
Esq. Abtao Cdra. 16 y 17.	3						X			
Esq. Jr. Abtao y Jr. Libertad	1						X			
Esq. Jr. Dos de Mayo y Malecón Centenario	3						X			
Jr. Mayro Cdra. 03.	1						X			
Jr. Tarapacá Cdra. 08.	1						X			
Jr. Junín Cdra. 03.	1						X			
Av. Alameda de la Republica Cdra. 01.	2						X			
Esq. Jr. Leoncio Prado entre Jr. Tarma	1						X			
Puente San Sebastián	1								X	
Puente Esteban Pavletich	3								X	
Esq. Jr. Independencia entre Jr. Mayro	1								X	
Esq. Jr. General Prado y Jr. Independencia	2								X	
Esq. Jr. General Prado y Puente Calicanto	2								X	
Esq. Jr. Crespo Castillo y Jr. Independencia	2								X	
Esq. Jr. Ayancocha y Jr. Independencia	1								X	
Jr. Leoncio Prado Cdra. 01.	1								X	
Jr. Huánuco Cdra. 1 y 3.	2								X	
Jr. Ayacucho Cdra. 2, 3 y 4.	2								X	
Jr. San Martin Cdra. 6, 7 y 8.	2								X	
Jr. General Prado Cdra. 1 y 2.	2								X	
Jr. 28 de Julio Cdra. 6, 8 y 10.	2								X	
Jr. Huánuco y Jr. San Cristóbal	2									X

Nota. - Tabla elaborada por el Gobierno Regional de Huánuco para el Plan Regional de Seguridad Ciudadana del 2019 (Gobierno regional de Huánuco, 2019).

Tabla N° 6

Lista de puntos críticos de violencia e inseguridad ciudadana de Aparicio Pomares– de acuerdo al mapa del delito

LUGARES	SECTOR	ROBOS	ASALTOS	EXTORSION	VENTA DE DROGAS	TENENCIA ILEGAL DE ARMAS	PROSTITUCIÓN CLANDESTINA	PANDILLAJE PERNICIOSO	ACCIDENTES DE TRANSITO	HOMICIDIO
Comités 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 y 13	1	X	X		X	X		X		
Comités 10, 11, 14, 15 y 16	2	X	X		X	X		X		

Nota. - Tabla elaborada por el Gobierno Regional de Huánuco para el Plan Regional de Seguridad Ciudadana del 2019 (Gobierno regional de Huánuco, 2019).

Tabla N° 7

Lista de puntos críticos de violencia e inseguridad ciudadana del AA. HH. las moras– de acuerdo al mapa del delito

LUGARES	SECTOR	ROBOS	ASALTOS	EXTORSION	VENTA DE DROGAS	TENENCIA ILEGAL DE ARMAS	PROSTITUCIÓN CLANDESTINA	PANDILLAJE PERNICIOSO	ACCIDENTES DE TRANSITO	HOMICIDIO
La Florida	3	X	X	X	X	X				
Arbulú Pineda	3				X	X				
Alfonso Ugarte	3	X	X		X	X				
Luzmila Templo	3	X	X							
Capilla Señor de Puelles	3	X	X							
Señor de Puelles	3	X	X							
Moras Pampa	3				X					
Baden Las Moras	3						X			
Esq. San Martín y Circunvalación	3						X			
Pachacutec	3								X	
Jorge Chávez	3								X	

Nota. - Tabla elaborada por el Gobierno Regional de Huánuco para el Plan Regional de Seguridad Ciudadana del 2019 (Gobierno regional de Huánuco, 2019).

Como se observa en las tablas elaboradas por el Gobierno regional de Huánuco para el Plan Regional de Seguridad Ciudadana en el 2019, no podemos perder de vista que existen diferentes tipos de riesgos de Violencia e Inseguridad Ciudadana en las diferentes zonas de Huánuco que pueden afectar el valor de una vivienda.

1.10.1.6. El mercado Inmobiliario de la Vivienda en el distrito de Huánuco

Los principios de la valuación fueron basados en las normas catastrales y en el reglamento nacional de tasaciones, tras años la norma fue cambiando y dando más libertad al perito tasador al momento de hacer la tasación, lo que origino que las empresas extranjeras y peruanas se expandieran más en el país con la nueva metodología que ya venían desarrollando alrededor del mundo, el método de la oferta y la demanda.

El método de la oferta y la demanda tiene un criterio más comercial en razón al mercado inmobiliario, diversas entidades bancarias y empresas inmobiliarias fueron adoptando dicha metodología y contratando a estas empresas para realizar su tasación. A continuación, se hará mención de las Fuentes de las muestras de Mercado:

- Empresas Inmobiliarias y páginas Huanuqueñas:
 - ✓ Inmobiliaria Huánuco.
 - ✓ Primavera servicio inmobiliario.
 - ✓ Agencia Inmobiliaria Huánuco.
 - ✓ Inmobiliaria Tucasaki.
 - ✓ Urbania.

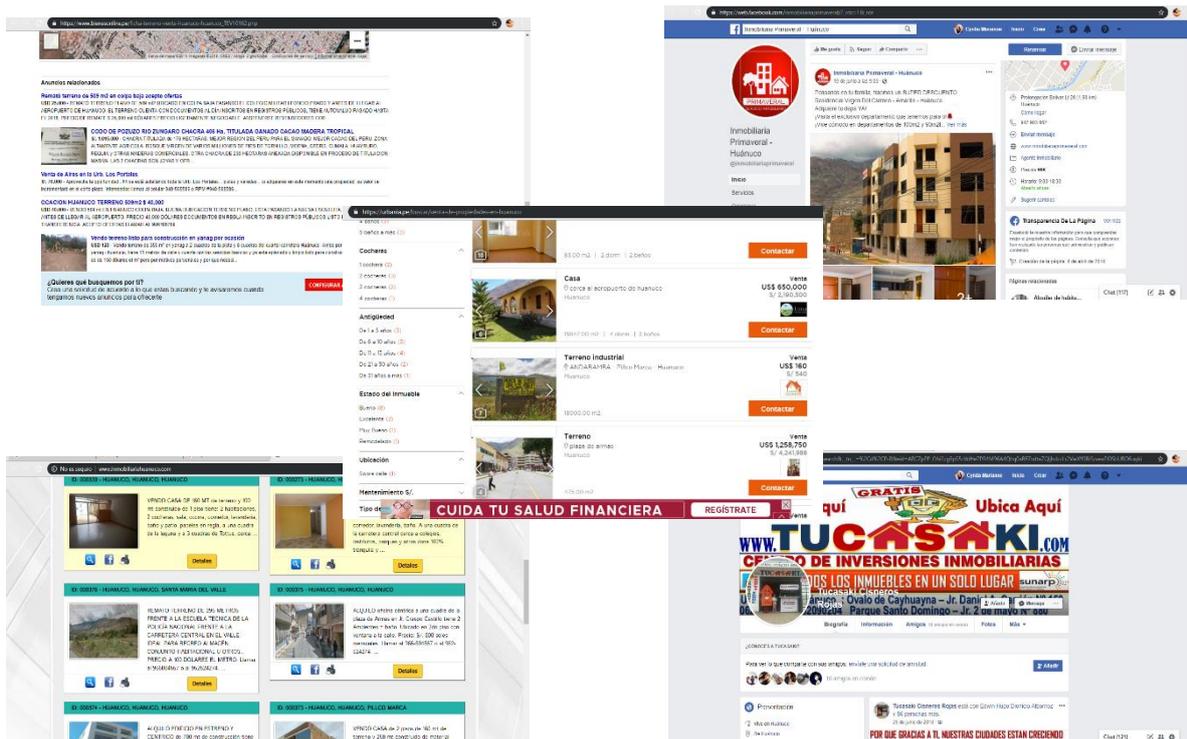


Imagen N° 9. Empresas inmobiliarias Huanuqueñas.

- Páginas Nacionales de venta de inmuebles en Huánuco.
- ✓ OLX: Propiedades, inmuebles – Huánuco
- ✓ Inmobiliaria.com

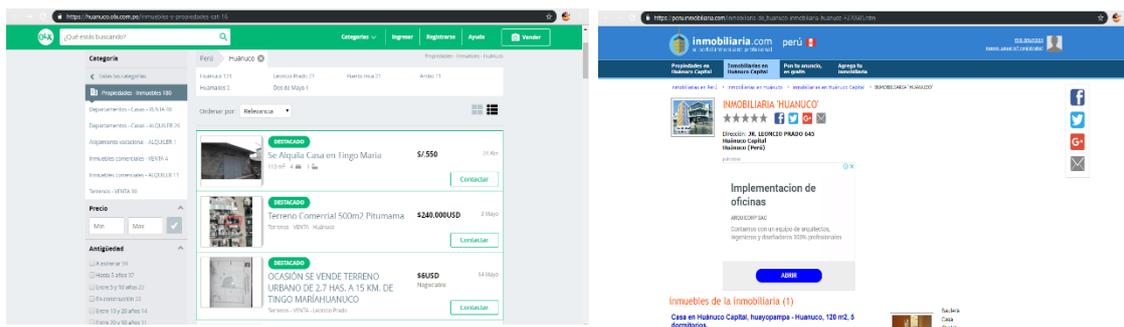


Imagen N° 10. Páginas Nacionales de venta de inmuebles en Huánuco que usa el método de la oferta y la demanda.

- Entidades Bancarias en Huánuco que contratan empresas que usan el método de la oferta y la demanda para obtener el valor de un predio.
- ✓ BBVA Continental
- ✓ BCP – Huánuco

- ✓ Interbank
- ✓ Scotiabank



Imagen N° 11. Entidades bancarias en Huánuco que usan el método de la oferta y la demanda.

1.10.1.6.1 Tipos de Viviendas Unifamiliares del distrito de Huánuco

No existe una calificación definida del tipo de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco, por lo que para hacer una clasificación nos guiamos de la tabla de valores unitarios oficiales de edificación y valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes para Lima Metropolitana y la provincia constitucional del Callao, la costa, la sierra y la selva, para el ejercicio fiscal del 2016 de la resolución ministerial N° 286-2015-Vivienda de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Vivienda, 2015), que toma como referencia el tipo de material predominante en las construcciones. Por su lado el INEI elaboró una tabla del tipo de viviendas unifamiliares teniendo en consideración el material predominante en la ciudad de Huánuco. (INEI, 2017)

Tabla N° 8
 Tipo de viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco

Tipo de material predominante en las paredes exteriores	Tipo de material predominante en los techos	Tipo de material predominante en los pisos			
		Cemento	Tierra	Parquet, losetas o similares	Total
Material noble					
	Material noble	5 123	215	4 548	9 886
	Calamina o tejas	848	168	192	1 208
	Material precario	95	6	22	123
	Total	6 066	389	4 762	11 217
Material de adobe o tapia					
	Material noble	171	64	-	235
	Calamina o tejas	3 821	3 688	-	7 509
	Material precario	66	41	-	107
	Total	4 058	3 793	-	7 851
Material precario					
	Calamina o tejas	60	67	-	127
	Material precario	14	10	-	24
	Total	74	77	-	151
Total					
	Material noble	5 294	279	4 548	10 121
	Calamina o tejas	4 729	3 923	192	8 844
	Material precario	175	57	22	254
	Total	10 198	4 259	4 762	19 219

Nota.- Fuente del INEI.

1.10.1.6.2 Descripción de los diferentes Tipos de Construcción según el material predominante.

Tipo 1: Concreto

- Estructuras aporricadas. - Son estructuras de concreto armado con la misma dosificación columna-viga peraltada, o chatas unidas en zonas de confinamiento

donde forman Angulo de 90° en el fondo, parte superior y lados laterales, es el sistema de los edificios porticados.

El sistema aporticado tradicional consiste en el uso de columnas, losas y muros divisorios de ladrillos (Rodriguez, 2014).



Imagen N° 12. Estructura aporticada.

- ✓ Zapatas.- Una zapata es un tipo de cimentación superficial (normalmente aislada), que puede ser empleada en terrenos razonablemente homogéneos y de resistencias a compresión medias o altas. Esta constituida por un ancho prisma de hormigón (concreto) situado bajo los pilares de la estructura. Su función es transmitir al terreno las tensiones a que está sometida el resto de la estructura y anclarla. (Yepes, 2016)
- ✓ Vigas de cimentación. – Una viga de cimentación es entendida como aquella sobre la que apoyan tres o más pilares. La sección transversal puede ser rectangular o bien adoptar la forma de T invertida construida de hormigón y acero, pero con un mayor coste de encofrados y mano de obra (Bayne, 2017).
- ✓ Losas de cimentación.- Una losa de cimentación es una placa de hormigón apoyada sobre el terreno la cual reparte el peso y las cargas

del edificio sobre toda la superficie de apoyo. Por lo tanto, se emplean en terrenos de capacidad portante baja. Cuando el terreno admite tanto losas como zapatas, este sistema puede resultar económicamente más ventajoso cuando la superficie de las zapatas ocupa más del 50% de la planta de la estructura entonces es más viable el empleo de las losas de cimentación (Yepes, 2016).

- Columnas. - Elemento arquitectónico de soporte, rígido, más alto que ancho y normalmente de sección cilíndrica o poligonal, que sirve para soportar la estructura horizontal de un edificio, un arco u otra construcción.
- Vigas. - Las vigas son elementos estructurales que pueden ser de concreto armado, diseñado para sostener cargas lineales, concentradas o uniformes, en una sola dirección. La viga soporta cargas de compresión, que son absorbidas por el concreto, y las fuerzas de flexión son contrarrestadas por las varillas de acero corrugado, las vigas también soportan esfuerzos cortantes hacia los extremos (Arquitectura, 2014).
- Escaleras de concreto armado. - La escalera de concreto es una losa dentada e inclinada, que nos permite subir o bajar de un nivel a otro. Una escalera está conformada por tramos, descansos y barandas. Los tramos están formados por escalones; y los escalones, por pasos y contrapasos (Antonio Blanco, 2015).

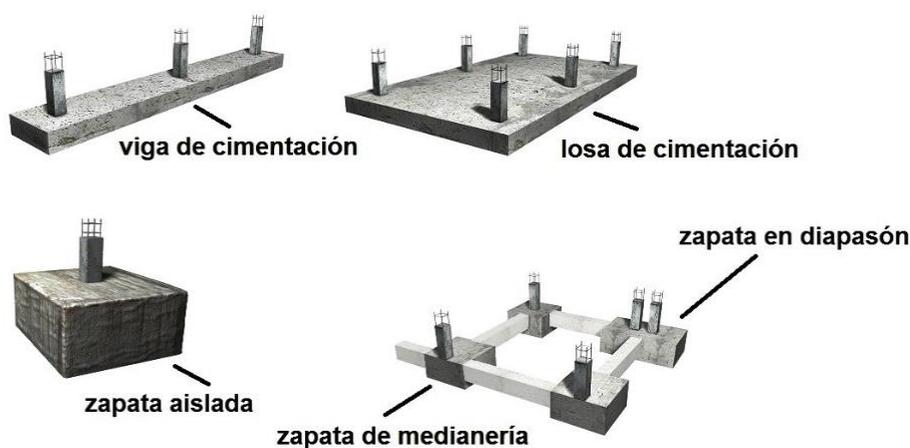


Imagen N° 13. Cimentación y tipo de zapatas.

Tipo 2: Ladrillo

- **Albañilería Confinada.** - La albañilería confinada es la técnica de construcción que se emplea normalmente para la edificación de una vivienda. En este tipo de construcción se utilizan ladrillos de arcilla cocida (con ladrillos de 18 hueco mecanizados), columnas de amarre, vigas soleras, etc.

En este tipo de viviendas primero se construye el muro de ladrillo, luego se procede a vaciar el concreto de las columnas de amarre y, finalmente, se construye el techo en conjunto con las vigas. (Antonio Blanco, 2015)

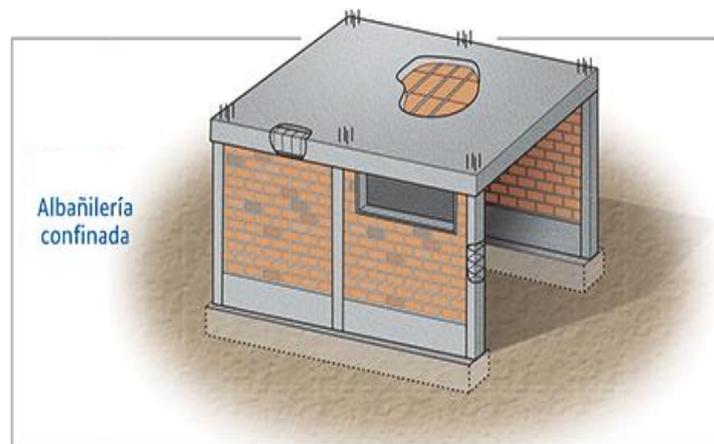


Imagen N° 14. Edificación de Albañilería Confinada.

- **Muros Portantes.**- Es denominado muro de carga o muro portante a las paredes de una edificación que poseen función estructural; es decir, aquellas que soportan otros elementos estructurales del edificio, como arcos, bóvedas, vigas o viguetas de forjados o de la cubierta, en Huánuco los ladrillos más utilizados para dicho tipo de estructura son los ladrillos corrientes artesanales (Antonio Blanco, 2015) .
- ✓ **Cimientos corridos.** -Por la presencia de muros portantes, el tipo de cimentación que se usa habitualmente es el denominado “cimiento corrido” y es construido con:

Concreto ciclopeo = Cemento + Hormigón + Agua + Piedra Zanja

Tipo 3: Rústica

- Adobe. – El adobe es una pieza para construcción fabricada de una masa de barro (arcilla y arena), mezclado a veces con paja, moldeada en forma de ladrillo y secada al sol; con ellos se construyen diversos tipos de elementos constructivos, como paredes, muros y arcos. La técnica de elaborarlos y su uso están extendidos por todo el mundo, encontrándose en muchas culturas que nunca tuvieron relación entre sí (Estructuras, 2018).
- Tapial. - El tapial es un material que para ser elaborado se necesita un encofrado donde tierra seleccionada es fuertemente apisonada por un pisón (Estructuras, 2018).
- Madera.- La madera es un material de construcción de origen natural más antiguo empleado por el hombre, las más empleada son las de pino, abeto, poplar, cedro, ciprés y tejo, entre otras (Lecner, 202).



Imagen N° 15. – Edificación de material rústico.

1.10.2. Metodología según el reglamento nacional de tasaciones

I. Tasación reglamentaria para un solo lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública

La tasación reglamentaria para un solo lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al siguiente procedimiento según el Artículo 19 del Reglamento Nacionales de Tasaciones.

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

Ejemplo. – Hallar el valor de los terrenos A, B y C:

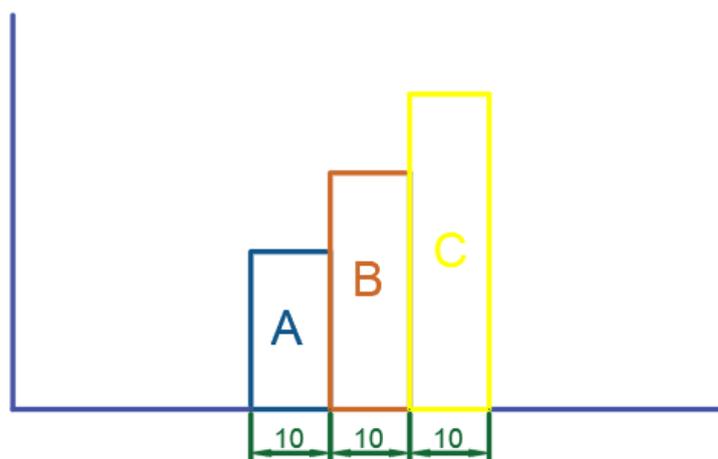


Imagen N° 16. – Imagen para ejemplificar el artículo N° 19.

Solución. -

A) Área y triple cuadrado del frente del terreno "A":

$$A = 200 \text{ m}^2$$

$$3f^2 = 300 \text{ m}^2$$

Comparamos: $3f^2 > A$

$$VT = 200 \times 100$$

$$VT = 20000$$

B) Área y triple cuadrado del frente del terreno "B":

$$A = 300 \text{ m}^2$$

$$3f^2 = 300 \text{ m}^2$$

Comparamos: $3f^2 \geq A$

$$VT = 300 \times 100$$

$$VT = 30000$$

C) Área y triple cuadrado del frente del terreno "C":

$$A = 400 \text{ m}^2$$

$$3f^2 = 300 \text{ m}^2$$

Comparamos: $3f^2 < A$

$$VT = (300 \times 100) + (100 \times 50)$$

$$VT = 35000$$

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

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a la vía pública se somete al procedimiento siguiente según el Artículo 20 del Reglamento Nacionales de Tasaciones.

1. El área total del terreno se divide en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procede con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo 19, sumándose luego los resultados parciales.
2. Se considera como frente único separadamente a cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplica el procedimiento señalado en el artículo 19.
3. El valor del lote del terreno es el que resulte mayor de la comparación de los casos antes descritos. Si tenemos un lote con cuatro frentes a vía pública vamos a obtener 5 resultados al momento de comparar.

Ejemplo. –Hallar el valor del terreno “T”:

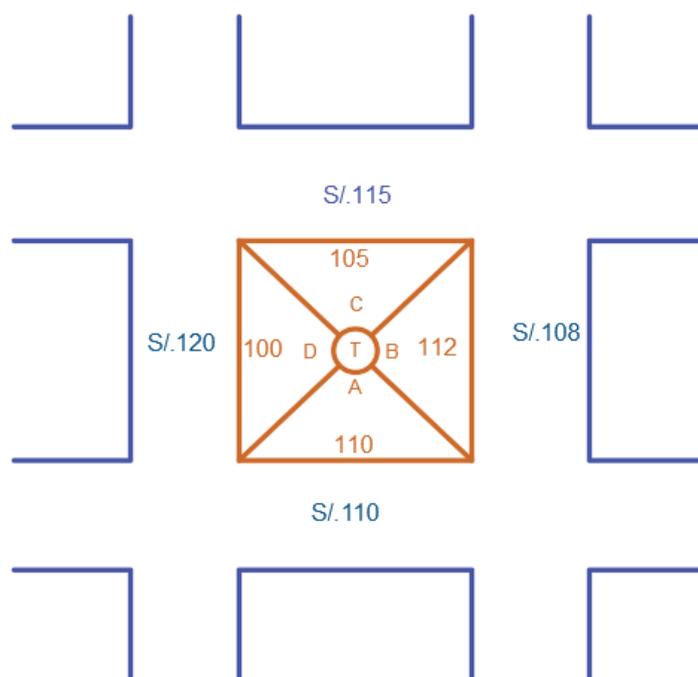


Imagen N° 17. - Imagen para ejemplificar el artículo N° 20.

$$S = 10750.00 \text{ m}^2$$

Solución. -

i. Determinado por varios frentes:

1. Determinamos la proporcionalidad para cada lado:

$$\text{a) } \frac{110}{110+112+105+100} = 0.26$$

$$\text{b) } \frac{112}{110+112+105+100} = 0.26$$

$$\text{c) } \frac{105}{110+112+105+100} = 0.25$$

$$\text{d) } \frac{100}{110+112+105+100} = 0.23$$

$$a + b + c + d = 1$$

2. Determinamos superficies parciales:

$$\text{a) } S_a = 10750 \times 0.26 = 2795.0$$

$$\text{b) } S_b = 10750 \times 0.26 = 2795.0$$

$$\text{c) } S_c = 10750 \times 0.25 = 2787.50$$

$$\text{d) } S_b = 10750 \times 0.23 = 2472.50$$

$$S_T = 10750.00 \text{ m}^2$$

3. Valuaciones Parciales:

$$\text{a) } 3f^2 = 36300.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 2795.00$$

$$\therefore V_T = 2795 \times 110 = 307450.00$$

$$\text{b) } 3f^2 = 36300.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 2795.00$$

$$\therefore V_T = 2795 \times 108 = 301860.00$$

$$\text{c) } 3f^2 = 33075.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 2687.50$$

$$\therefore V_T = 2687 \times 115 = 309062.50$$

$$d) 3f^2 = 30000.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 2472.50$$

$$\therefore V_T = 2472.50 \times 120 = 296700.00$$

$$\sum S_{T1} = 1215072.50 \text{ m}^2$$

ii. Determinado por frente único separadamente:

$$a) 3f^2 = 36300.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 10750.00$$

$$\therefore V_T = 10750.00 \times 110 = 1182500.00$$

$$b) 3f^2 = 37632.00 \text{ m}^2$$

$$A_a = 10750.00$$

$$\therefore V_T = 10750.00 \times 108 = 1161000.00$$

$$c) 3f^2 = 33075 \text{ m}^2$$

$$A_a = 10750.00$$

$$\therefore V_T = 10750 \times 115 = 1236250.00$$

$$d) 3f^2 = 33075 \text{ m}^2$$

$$A_a = 10750.00$$

$$\therefore V_T = 10750 \times 120 = 1290000.00$$

Respuesta: S/. 1290000.00

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

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a Un Pasadizo Común o Vía De Dominio Privado En Condominio, se obtiene sumando el valor del área del dominio exclusivo y el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme el siguiente procedimiento según el Artículo 21 del Reglamento Nacionales de Tasaciones.

1. El valor del área de dominio exclusivo se obtiene aplicando el procedimiento del artículo 19, pero con un supuesto valor arancelario urbano, el que se determina de la siguiente manera:

$$SVAU = VATUx \frac{a}{3,00} (1,00 - 0,01d)$$

Donde:

- SVAU = Supuesto valor arancelario de la vía de dominio privado. Si el SVAU resulta menor de 0,5 VATU se descarta, considerándose como mínimo 0,5 VATU.
 - VATU = Valor arancelario del Terreno Urbano de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.
 - a = Ancho de la vía de dominio privado expresada en metro con aproximación al centésimo, medida en el lindero de esta con la vía pública. Si la relación a /3 resulta mayor de 1,0 se asume una unidad (1,0) como valor de la misma.
 - d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación, expresada en metros con aproximación al centésimo medidas obre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.
2. La vía de dominio privado o pasadizo común se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto, al frente del lote materia de valuación.

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

Ejemplo. – Hallar el valor del terreno “T”:

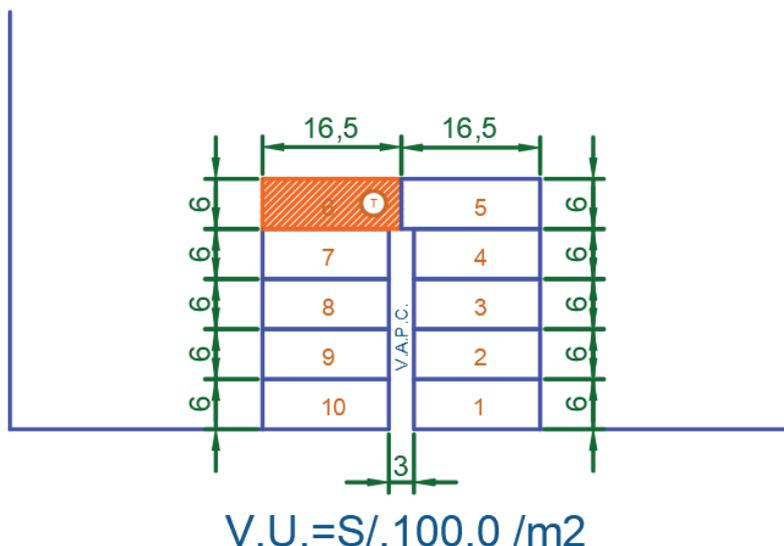


Imagen N° 18. - Imagen para ejemplificar el artículo N° 21.

Solución. -

$$V_T = VADE + VAPC$$

$$SVAU = VATU \times \frac{a}{3} (1 - 0.01d)$$

i. Para lote T:

$$SVAU = 100 \times \frac{3}{3} (1 - 0.01 \times 24)$$

$$SVAU = S / .76.00 / m^2$$

$$\therefore SVAU > 0.5 VATU \dots\dots\dots (ok)$$

VADE: Para la edificación, VATU=SVAU

$$3f^2 = 3(16.5)^2 = 816.75 \text{ m}^2$$

$$A = 16.5 \times 6 = 99.00 \text{ m}^2$$

$$AxSVAU = 99 \times 76$$

$$= S/.7524.00 \dots \dots \dots (ok)$$

VAPC: Para el pasaje, VATU=VATU calle

$$3f^2 = 27$$

$$A = 72 \text{ m}^2 \dots \dots \dots A > 3f^2$$

$$VAPC = (27 \times 100) + (45 \times 50)$$

$$VAPC = S/.4950.00$$

Proporcionalidad

$$\frac{99}{(2 \times 99) + (8 \times 90)} = 0.11$$

VAPC

$$VAPC = 4950 \times 0.11$$

$$VAPC = 544.50$$

$$\therefore V.T. = S/.8068.50$$

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

Según el Artículo 22, la tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso a vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso, se efectúa de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del reglamento Nacional de Tasaciones, Multiplicándose el Supuesto Valor Arancelario Urbano por el coeficiente 0,8.

El resultado final no puede ser menor que 0,4VATU.

Ejemplo (Meyzan J. , 2016):

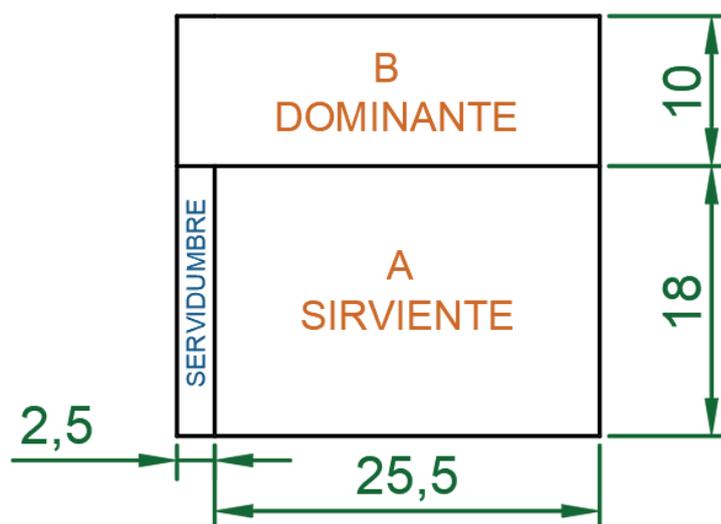


Imagen N° 19. - Imagen para ejemplificar el artículo N° 22.

Solución. -

$$VT = VADE + VAPS$$

$$SVU_o = VU \times \frac{a}{3} (1 - 0.01d)$$

$$SVU_o = 100 \times \frac{2.5}{3} (1 - 0.01 \times 18)$$

$$SVU_o = 68.33$$

Como: $SVU=68.33>0.5VU$

$$\therefore SVU = SVU_0 \times 0.8 = S/.54.67$$

$$\text{Como } SVU = S/.54.67 > 0.4VU$$

VADE

$$3f^2 = 2352.00$$

$$A = 280 \text{ m}^2 \dots\dots\dots A < 3f^2$$

$$A = 280 \times 54.67 = S/.1530.60 \text{ m}^2$$

VAPS

$$3f^2 = 18.75$$

$$A = 45 \text{ m}^2 \dots\dots\dots A > 3f^2$$

$$VAPS = (18.75 \times 100) + (26.25 \times 50)$$

$$VAPS = S/.3187.50$$

Proporcionalidad

$$\frac{280}{504 + 280} = 0.357142$$

$$VAPS = 3187.5 \times 0.3571$$

$$VAPS = S/.1138.26$$

Finalmente:

$$VT = 15307.6 + 1138.26$$

$$VT = S/.16445.86$$

Para el que sirve:

Sirviente:

$$3f^2 = 2352$$

$$A = 504$$

$$VT = 504 \times 100 \times 0.9$$

$$VT = S/.45360.00$$

V. Tasación Comercial De Terreno Urbano

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

1.10.3. Método de la oferta y la demanda

Hoy en día uno de los métodos más utilizados en el Perú, como en múltiples países, para conocer el valor de un inmueble, es el Método de la Oferta y la Demanda o Método del Mercado, cuyo objetivo es deducir el precio más probable que podría alcanzar el bien en análisis, este método consiste en someter a un inmueble a un estudio de valor, tomando en consideración inmuebles disponibles o ventas realizadas en el mercado inmobiliario, de preferencia con fechas recientes. El procedimiento de dicho método es estimar la deseabilidad del bien en función de los sustitutos encontrados, con el objeto de deducir el precio más probable que podría alcanzar el bien en análisis, basándose en el principio de sustitución, que asume “que un comprador bien informado no pagará por la propiedad en

estudio, más del precio de compra de otra propiedad sustitutiva igualmente deseable y exactamente igual a la analizada (Mendez, 2010).

En resumen, el método de la Oferta y la Demanda es de los métodos de la Tasación más exactos que existe, puesto que su objetivo es insertar directamente al inmueble que se está tasando, dentro del contexto de mercado que existe en ese momento. De esta manera analiza su nivel de competitividad, para ser “absorbido” por el mercado y para obtener el valor comercial que le corresponde en comparación con otros inmuebles de características similares y su finalidad es calificar de manera cuantitativa las cualidades de los bienes que compiten en ese momento económico específico con el inmueble que el Tasador está analizando. Para lo cual, es imperativo la utilización de la técnica de homologación, como una herramienta fundamental para llegar a definir el Valor Justo de Mercado (TINSA, 2018).

1.10.4. El sistema de homologación

El sistema de homologación emplea coeficientes, conocidos también como factores de homologación, correctivos de ajuste, y trata de analizar los valores encontrados que vendrían a ser de los inmuebles comparables con nuestro sujeto, homologándolos con respecto al inmueble en estudio, nuestro sujeto, incrementándose o disminuyéndolos en función de sus características (Aznar-Bellver, 2012).

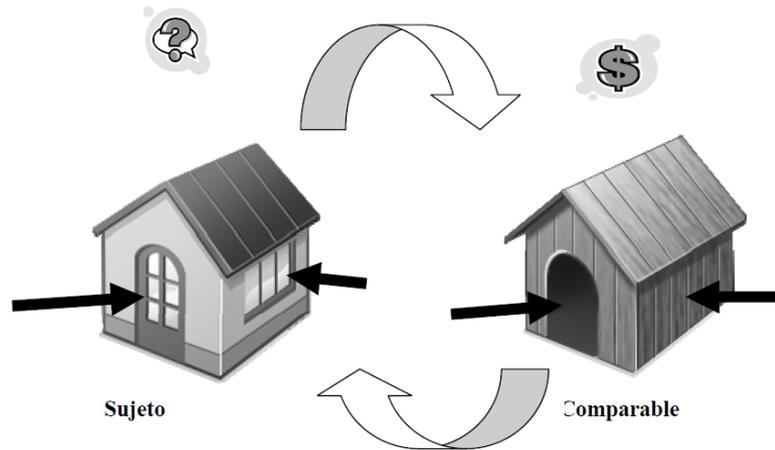


Imagen N° 20. Sistema de Homologación, Fuente Aznar-Bellver (2012).

Para hacer uso de este sistema tenemos que tomar como base a nuestro sujeto, de modo que proporcionaremos un coeficiente de 1.00 a nuestro sujeto, y daremos el valor de 1.00 o menor a 1.00 siempre en cuando se considere de mayor o menor calidad al comparable de una característica específica de nuestra muestra recabada respectivamente.

El primer paso que debemos seguir en nuestro estudio, es identificar los elementos de comparación o factores que intervienen en la determinación del valor de un bien inmueble de la zona, para en seguida analizar los valores de los coeficientes de ajuste, los que permitirán la homologación de los inmuebles comparables con el sujeto, y establecer, al final, un sistema práctico de fácil aplicación y entendimiento, que nos permita utilizar en nuestro enfoque comparativo de mercado, mediante el cual se pueda llegar a valores comerciales confiables (Mendez, 2010).

Para hacer uso adecuado de este sistema es necesario contar con un acertado y exhaustivo Muestreo De Mercado, donde se tenga clasificados los inmuebles en función de sus características principales. Este estudio o muestreo de mercado, deberá abarcar el conjunto de los diferentes tipos de inmuebles que se quieren comparar, que pese a ser una

información representativa, deberá contemplarse toda la posible totalidad de inmobiliarios vigentes (Mendez, 2010).

Es muy necesario verificar la información conseguida, cuando ésta se a obtenida a través de fuentes no directas, en este caso, se debe de visitar el inmueble y tomar toda la información referente, a su ubicación, su entorno, estado de conservación de cada uno de sus elementos y edad del inmueble, para verificar si es o no comparable con el objeto de estudio. Es importante anotar la fecha de visita o venta según sea el caso, para poder ir contando con una base de datos (Mendez, 2010).

La investigación de la oferta y la demanda, hace necesario también realizar una estratificación de las muestras de campo eliminadas en función de los criterios de homogeneidad en los tipos de inmuebles, en función del tipo de construcción y la zona donde se encuentren localizados. Lo recomendable es proporcionar esta información de campo (muestras conseguidas) a las Instituciones solicitantes del estudio de valuación, y así además tener la posibilidad de que algunas muestras se puedan emplear para más de un avalúo, con ese fin se deberá de contar con una base de datos, de tal forma, se podrá transportar con una relativa facilidad a través de comandos de búsqueda y referencias, hacia una hoja (Mendez, 2010).

La sociedad Inmobiliaria de Bienes y Raíces del Perú menciona en su manual de Metodología de la Oferta o la demanda o Método del Mercado, 17 factores de Homologación, que les ayudan a calificar aspectos puntuales sobre los que existen diferencias cuantificables entre el inmueble objeto de valuación y el conjunto de inmuebles comparables, que pueden agruparse en dos clases (Iturrizaga, 2018):

- a) Los que son atribuibles al predio del inmueble
- b) Los que corresponden al terreno y edificaciones en conjunto.

Los 17 factores de homologación considerados son los siguientes:

1. Edad: Califica la Antigüedad de la construcción de las muestras de mercado. Para poder calificarlo, el Perito Tasador debe corroborar la antigüedad vía telefónica con el contacto y/o realizar un breve diagnóstico que le permita ubicar la temporalidad de la construcción elegida como muestra, comparando las características de su estilo arquitectónico; entre otras.
2. Conservación: Califica el nivel de deterioro que posea la muestra de mercado en comparación con el inmueble tasado. Para ello se debe contrastar la edad señalada por el contacto o fijada bajo un diagnóstico con el nivel de deterioro que logre evidenciarse en las fotografías de la muestra
3. Forma. Aplica especialmente para Mercado de Terreno y califica la forma del terreno tasado en comparación con la muestra de mercado encontrada. Esta información puede validarse con el contacto, mediante la obtención y cálculo de las áreas del mismo y/o en su caso, contrastándolo con el croquis de localización de la muestra, si es que se tiene su localización exacta y visibilidad, para verificar sus longitudes.
4. Superficie. Aplica para terrenos y área techada de construcción y califica el área total del inmueble tasado en comparación con la de las muestras. Esta información puede validarse con el contacto, mediante la obtención y cálculo de las áreas del mismo y/o en su caso, contrastándolo con el croquis de localización de la muestra, si es que se tiene su localización exacta y visibilidad. Acabados.
5. Acabados: Califica el tipo y la calidad de los acabados que componen la edificación del inmueble tasado. Se compara a través de la revisión de la muestra fotográfica obtenida mediante la inspección in situ del inmueble y la revisión de las fotografías que puedan contener las muestras de mercado seleccionadas. Busca un tipo y calidad similar.

6. **Tipología:** Aplica a la función de la edificación tasada. Se refiere a las particularidades en el uso de la construcción, que en esencia está destinada para uso habitacional, pero que, por su zonificación, contexto y/o número de niveles, también tiene una función comercial en planta baja. Se verifica con el contacto y también puede ser contrastado mediante la muestra fotográfica exhibida por las fuentes.
7. **Áreas Comunes:** Aplica a bienes de uso exclusivo y común, y se usa especialmente para resaltar el valor que pueden significarle al bien tasado en comparación con las muestras de mercado, la presencia de áreas comunes que representan además una amenidad para el usuario, por ejemplo: un elevador, piscina o gimnasio, cuya existencia generalmente tiene un aspecto positivo para el bien tasado.
8. **Estacionamiento.** Aplica especialmente cuando el bien tasado es una edificación que incluye estacionamiento y que a criterio del Perito Tasador vale la pena ser resaltado de acuerdo a las condiciones de uso y de contexto del bien tasado, por ejemplo, en el caso de oficinas; locales comerciales; vivienda, etc.
9. **Entorno.** Aplica en cualquier tipo de bien. Nos permite calificar las condiciones de desarrollo del entorno urbano dentro del que se encuentra el inmueble y así permitirnos diferencias si es un inmueble en una zona completamente habilitada; en vías de desarrollo o con un desarrollo urbano bastante limitado y de ahí poder proyectar su potencial o atractivo dentro del mercado inmobiliario.
10. **Equipamiento.** Aplica a todo tipo de bien y se liga al Factor de Entorno. Se centra en la cantidad de equipamientos cercanos al inmueble que por su clase como satisfactor de bienestar público, suele generar valor sobre el bien tasado en contraste con las muestras de mercado.
11. **Zonificación.** Aplica especialmente a terrenos. Se refiere como su nombre lo dice, a la zonificación de uso de suelo que le ha sido asignado al terreno de acuerdo a lo

establecido en los Programas de Desarrollo Urbano (PDU). Lo que se califica en esencia es el potencial de aprovechamiento del suelo conforme a los PDU

12. Ubicación. Aplica sobre todo tipo de bienes y va ligada a otros factores, como Zonificación, cercanía a Equipamientos y otros elementos importantes para su aprovechamiento.
13. . Vista. Aplica especialmente sobre bienes de uso exclusivo y común, y se refiere al elemento paisajístico del que gozan algunos departamentos (por ejemplo) con relación a su ubicación y algunas veces al nivel en el que se ubican. Puede utilizarse este factor de homologación, para resaltar el valor del bien con relación a los elementos paisajísticos.
14. Nivel. Aplica especialmente sobre bienes de uso exclusivo y común horizontales y califica las ventajas que obtiene el bien de acuerdo al nivel en el que se ubican. Sí el departamento es muy alto y el edificio dónde se encuentra no contara con elevador, por ejemplo, es muy probable que el valor del inmueble sea más bajo.
15. Accesibilidad. Aplica a todo tipo de bienes. Básicamente califica la accesibilidad que existe al bien tasado de acuerdo a su ubicación (cercanía a transporte público, vías primarias, etc.).
16. Frente. Aplica a terrenos y edificaciones y se refiere a la cantidad de frentes que tiene el inmueble y a su ancho (recuerda la aplicación del artículo 21). Califica el cumplimiento al frente mínimo y que el frente sea suficiente para su uso.
17. Topografía. Aplica especialmente a terrenos que tienen una pendiente de inclinación respecto a la calle expresada por su topografía, pendiente ascendiente o descendente. Califica el corte o relleno que se tendrá que hacer a dicho terreno, lo que generará gastos al comprador, por lo que el valor bajara a mayor ángulo de inclinación.

La sociedad Peruana de Bienes Raíces también nos menciona que, en la práctica, el Perito Tasador puede fijar otros Factores de Homologación que de acuerdo a su experiencia técnica le permitan calificar de la manera más parcial posible, las cualidades de los bienes tasados para determinar el valor justo según su criterio. Siempre y cuando ello sea razonablemente y bien fundamentado (TINSA, 2018). Por lo tanto, tomando como referencia tasaciones hechas en la ciudad de Huánuco por la empresa NISAB, que se presentan en el Anexo N°4 y previa consulta con mi asesor conocedor del tema, los factores que se considerarán para valorar un predio en el distrito de Huánuco con el método planteado serán los factores de ubicación, forma, topografía, superficie y negociación.

1.11. Definición de términos básicos

En este punto se describirán brevemente los términos utilizados a lo largo de la investigación que puedan llegar a confundir a los lectores, dichos conceptos fueron extraídos del Reglamento Nacional De Tasaciones, Resolución Ministerial N°172-2016-Vivienda (Ministerio de Vivienda, 2016).

- **Distrito de Huánuco**

El distrito de Huánuco es uno de los once distritos de la Provincia de Huánuco, ubicado en el Departamento de Huánuco, en el centro del Perú. El número de habitantes aproximado del distrito es de 89 502 según los datos del Censo peruano de 2017 (Wikipedia, 2018).

- **Informe técnico de tasación**

Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha

situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

- **Perito tasador**

Es el profesional colegiado que, en razón de sus estudios y experiencia, se encuentra capacitado para efectuar la tasación de un bien; esta condición no es exigible en los campos de actividad profesional que no son materia de colegiación. En ambos casos, el perito tasador debe acreditar experiencia en el rubro de tasaciones.

- **Tasación**

Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

- **Tasación reglamentaria**

Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de Terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

- **Tasación comercial**

Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

- **Altura Comercial (Hc)**

En las plantaciones forestales es la distancia vertical entre el nivel del tocón y la posición terminal de la última porción comercialmente utilizable del árbol.

- **Área Libre**

Superficie de terreno en la que no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

- **Área ocupada**

Es la suma de las áreas techadas y sin techar de uso propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro o hasta el eje del parámetro divisorio en caso de colindancia con otro predio. No incluye los ductos verticales.

- **Área techada**

Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos en los que no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores o terrazas. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

- **Bienes inmuebles**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 885 del Código Civil, son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.

3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
5. Los diques y muelles.
7. Las concesiones para explotar servicios públicos.
8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

- **Bienes intangibles**

Son bienes que no tienen existencia física, tales como patentes, marcas, franquicias, acciones, contratos, derechos a servicios y otros.

- **Bienes muebles:**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 886 del Código Civil, son bienes muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier índole.
2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
3. Las construcciones en terreno ajeno hechas para un fin temporal.
4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos en los que conste la adquisición de créditos o derechos personales.
6. Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.
7. Las rentas o pensiones de cualquier clase.

8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.

9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.

10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885 del Código Civil.

- **Centro poblado**

Lugar del territorio nacional rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categorías como caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli.

- **Centro Poblado Rural**

Lugar que tiene menos de cien (100) viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de cien viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos.

- **Centro Poblado Urbano**

Lugar que tiene como mínimo cien (100) viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, está conformado por uno o más núcleos urbanos. Cuando tienen más de cinco mil (5000) habitantes se les denomina ciudad, cumple una función urbana en la organización del territorio y goza de un equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayores, intermedias y menores.

- **Expropiación**

Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa, a iniciativa de los tres niveles de gobierno y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya

compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Para el presente Reglamento el justiprecio es el análisis del justo valor del bien.

- **Instalaciones fijas y permanentes**

Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio.

- **Isla rústica**

Es el terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico.

- **Servidumbre:**

Es un derecho real que limita el dominio del predio denominado predio sirviente y que está constituido en favor de las necesidades de otro predio denominado predio dominante. La servidumbre puede ser a nivel del suelo, subsuelo o sobresuelo.

- **Terrenos eriazos**

Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua, los improductivos o aquellos que puedan ser destinados a otros usos; que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
- b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
- c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.

- d. Las tierras de protección.
- e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
- f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente.
- g. Las tierras ribereñas al mar.
- h. Los cauces, las riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales y vasos de almacenamiento.
- i. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal.

- **Terreno rústico**

Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola.

- **Terreno rústico en zona de expansión urbana**

Aquel que manteniendo su condición legal de rústico está comprendido dentro del área destinada para el crecimiento de la ciudad.

- **Terreno urbano**

Es la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes.

- **Usufructo:**

Es un derecho real establecido por mandato de ley, contrato o testamento, que confiere la facultad de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno sin disponer de la propiedad.

- **Valor comercial**

Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

- **Valor de realización:**

Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

- **Valor de reposición**

Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.

- **Valor residual**

Es el valor del bien al final de su período de vida útil.

- **Valor Similar Nuevo**

Es el valor de reposición del bien sin depreciar.

- **Vía habilitada**

Es el camino, arteria o calle que resulta del proceso de habilitación urbana.

- **Vida útil:**

Periodo en que los bienes permanecen en actividad útil.

- **Zona de expansión urbana:**

Para efectos del presente Reglamento, la zona de expansión urbana es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urbana.

- **Zona rural**

Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.

- **Zona urbana**

Constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

- **Zonificación:**

Regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, establecida por la entidad competente en los

Planos de Zonificación Urbana, clasificados en:

- ✓ Residencial.
- ✓ Industrial.
- ✓ Comercial.
- ✓ Usos Especiales.
- ✓ Otros.

- **Depreciación:**

Disminución del valor del bien en función de su uso, estado de conservación y antigüedad.

- **Edificación:**

Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

- **Lote**

Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.

- **Obras complementarias**

Construcciones de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que complementan el funcionamiento de la edificación.

- **Predio dominante**

Predio en beneficio del cual se ha establecido una servidumbre.

- **Predio sirviente**

Predio que soporta la carga de una servidumbre.

- **Predio urbano:**

Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

CAPÍTULO II

MARCO METODOLÓGICO

CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Tipo y nivel de investigación

2.1.1. Nivel de investigación

- Descriptiva - Explicativa; descriptiva porque se recolecto datos de forma conjunta de los factores de homologación, donde su finalidad desde un punto cognoscitivo es describir y desde el punto de vista estadístico su propósito es estimar, y explicativo porque trataremos de explicar la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda, y cómo influye al emplearlo en la valuación de la vivienda unifamiliar (Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar, 2014).

2.1.2. Tipo de investigación

- Cuantitativa; ya que es secuencial y probatoria. De las preguntas estableceremos hipótesis y se determinarán las variables; trazaremos un plan para probarlas (diseño); finalmente analizaremos las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos, y se extraeremos una serie de conclusiones. (Hernandez Sampieri, R., Fernández Collado, C. & Baptista-Lucio, Pilar, 2014)

2.1.3. Diseño de la investigación

Dado nuestros objetivos, la mejor manera de analizar la certeza de nuestras hipótesis será dándole un enfoque cuantitativo. El diseño será de tipo experimental de la clase cuasi experimental, donde nuestros sujetos no se asignarán al azar a los grupos ni se emparejarán, porque dichos grupos ya están conformados antes del experimento, grupo de viviendas familiares dentro del distrito de Huánuco (Hernandez Sampieri, R., Fernández Collado, C. & Baptista-Lucio, Pilar, 2014).

En un diseño de un solo grupo al que se le aplica una observación previa al estímulo de la variable independiente y después se le hace una observación posterior (Hernandez Sampieri, R., Fernández Collado, C. & Baptista-Lucio, Pilar, 2014).

$$G_E \quad O_1 \quad X \quad O_2$$

G_E : Grupo experimental de sujetos de estudio.

O_1 : Medición previa de la variable dependiente

O_2 : Medición posterior de la variable independiente.

X : Variable independiente

2.1.4. Técnicas, procedimientos e instrumentos

2.1.4.1. Fuentes, técnicas e instrumentos de recolección de datos

Tabla N° 9

Fuentes, técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnica	Instrumento
Técnicas bibliográficas	a) Ficha de localización Ficha bibliográfica, Ficha Hemerográficas, Internet b) Ficha de investigación Ficha textual Ficha de resumen, Ficha de transcripción Ficha de paráfrasis Fichas de comentario
Observación	Guía de observación Diagramas, croquis, bocetos, ficha técnica de visita domiciliaria.

Nota.- Fuente Sampieri (2014).

2.1.4.2. Análisis de información

La información se procesó estadística y no estadísticamente para su análisis e interpretación respectiva. Se ha tenido en cuenta el resultado de los datos y su clasificación.

2.1.4.3. Método estadístico “T” de Student

La prueba “T” de Student es un tipo de estadística deductiva. Se utiliza para determinar si hay una diferencia significativa entre las medias de dos grupos, usado en su mayoría cuando se desea comparar dos medias. Se aplica cuando la población estudiada sigue una distribución normal pero el tamaño muestral es demasiado pequeño (muestra menor de 30) como para que

el estadístico en el que está basada la inferencia esté normalmente distribuido, utilizándose una estimación de la desviación típica en lugar del valor real (Aleksander Dietrichson, 2019).

Especificamos el nivel de probabilidad que está dispuesta a aceptar la presente investigación.

Empleo de la prueba t de student para muestras apareadas

Las pruebas t de muestras dependientes o apareadas, consisten típicamente en una muestra de pares de valores con similares unidades estadísticas, o un grupo de unidades que han sido evaluadas en dos ocasiones diferentes (una prueba t de mediciones repetitivas). Un ejemplo típico de prueba t para mediciones repetitivas sería por ejemplo que los sujetos sean evaluados antes y después de un tratamiento, como sería el caso de la presente investigación (Aleksander Dietrichson, 2019).

Prueba t para muestra única

En esta prueba se evalúa la hipótesis nula de que la media de la población estudiada es igual a un valor especificado μ_0 , se hace uso del estadístico:

$$t = \frac{\bar{x}_D}{\frac{s}{\sqrt{n}}}$$

Donde \bar{x}_D es la media de la diferencia muestral, s es la desviación estándar muestral y n es el tamaño de la muestra. Los grados de libertad utilizados en esta prueba se corresponden al valor de n-1.

Si aplicamos la fórmula, nos sale un valor que podemos comparar con los valores críticos de la tabla N°10 para determinar si rechazamos la hipótesis o no.

Tabla N° 10

Valores críticos de *t* por nivel de significancia y grados de libertad.

Grados	p < 0,20	p < 0,10	p < 0,05	p < 0,02	p < 0,01
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750

Nota.- Tabla que sigue despliega los valores críticos de la distribución *t* para diferentes niveles de significancia y grados de libertad (Aleksander Dietrichson, 2019).

Para determinar si el nivel de significancia es de $p \leq 0.05$, que es lo mismo que decir que hay una diferencia entre las muestras tenemos un 95% de probabilidad de tener razón. Al contar con una población de 12, el grado de libertad es 11, por lo tanto, nuestra hipótesis nula y alternativa se analizará de la siguiente forma:

Hipótesis General: La unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.

- $H_0: \mu_A = \mu_B$ --- *No influye*
- $H_1: \mu_A \neq \mu_B$ --- *Influye*

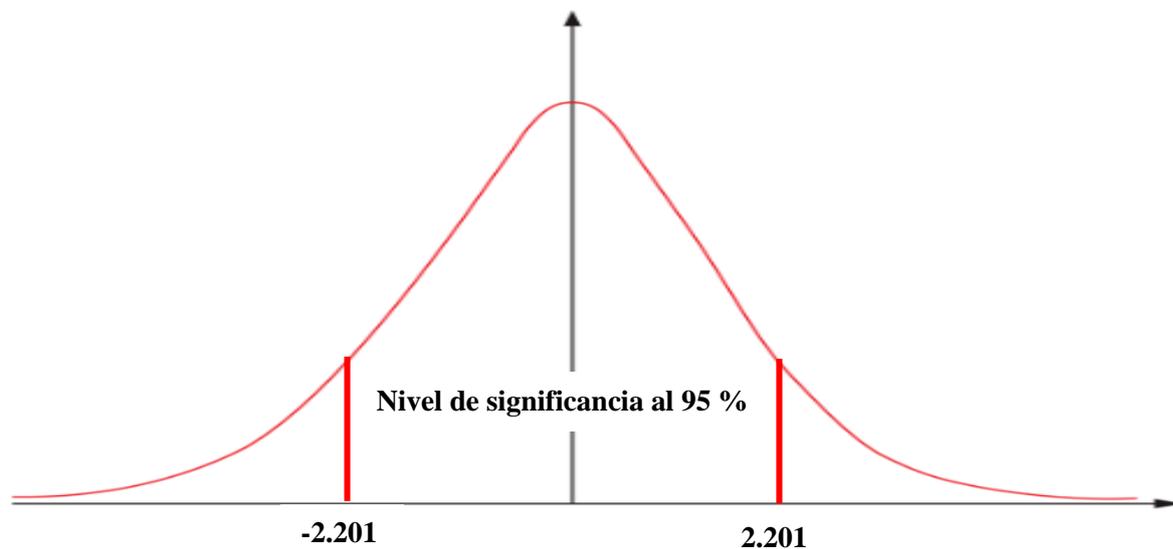


Gráfico N° 1. Comparación de precios finales con el factor de superficie y con la unificación de factores, elaboración propia.

De modo que si nuestro valor de “t” esta fuera del intervalo de -2.201 y 2.201, se rechaza la hipótesis nula lo que significaría que, la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco este modo de probará la hipótesis general.

CAPÍTULO III

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

CAPÍTULO III. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

3.1. Resultados

3.1.1. Adaptación del sistema de homologación en el método de oferta y la demanda

En base al marco teórico desarrollado, vamos a proceder a la elaboración de las tablas de valores para cada uno de los siguientes factores de homologación que fueron elegidos siguiendo un criterio propio y guiándonos de los factores que consideran las empresas inmobiliarias en el país para predios en Huánuco.

ELEMENTOS FÍSICOS DE FORMA (para el terreno)

- 1) Factor de Forma
- 2) Factor Topográfico.
- 3) Factor Superficie.

ELEMENTOS DE UBICACIÓN

- 1) Factor de Zonificación

ELEMENTOS DE NEGOCIACIÓN

- 1) Factor de Negociación

En base a los elementos seleccionados, a continuación, se procederá a la elaboración de las tablas de valores para cada uno de los siguientes factores de homologación.

3.1.1.1. *Elementos físicos de forma*

3.1.1.1.1. *Factor de Forma*

Aplica especialmente para el Mercado de Terreno y califica la forma del terreno tasado en comparación con la muestra de mercado encontrada. Esta información puede validarse con el contacto, mediante la obtención y cálculo de medidas y las áreas del terreno y/o en su caso, contrastándolo con el croquis de localización de la muestra, con la localización exacta y visibilidad, para verificar sus longitudes.

Para la creación de esta tabla vamos considerar a terrenos rectangulares, primera consideración será si su área es menor su triple cuadrado de frente, segundo cuando el área es mayor que su triple cuadrado del frente pero menor al 150% de su triple cuadrado de frente y por ultimo cuando su área sea mayor al 150% del triple cuadrado del frente.

Tabla N° 11

Clasificación previa para determinar el tipo según la forma de la edificación

Calificación	Tipo	Condiciones
1	Ideal cuando:	$TCF > \text{ÁREA DEL TERRENO}$
2	Esbelta cuando:	$TCF < \text{ÁREA DEL TERRENO} \leq 150\% \times TCF$
3	Estrecha cuando:	$150\% TCF < \text{ÁREA DEL TERRENO}$

Nota. - Elaboración propia, fuente de información el artículo de Fundamentos de la Tasación de TINSA. (2018)

Tabla N° 12

Valor de la mediana según la clasificación previa de la forma de la edificación.

Rango	Tipo	Valor Mínimo	Valor Máximo	Valor de la Mediana
1	Ideal	1	1	1
2	Esbelta	0.95	0.95	0.95
3	Estrecha	0.9	0.9	0.9

Nota. - Elaboración propia, con tabulación de valores mínimos y máximos asignados a los tipos de vivienda clasificados por su forma, para hallar el valor de la mediana.

Tabla N° 13

Porcentaje de ajuste según el tipo de forma de la edificación

Tipo	Calificación	Ajuste
Ideal	1	1
Esbelta	2	0.95
Estrecha	3	0.9

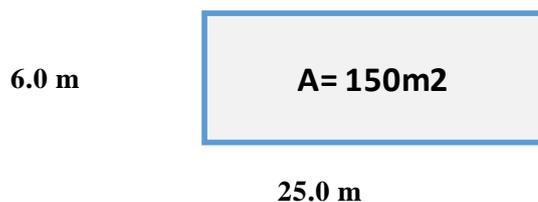
Nota.- Elaboración propia

Tabla N° 14

Matriz de valores de factor de forma

Tipo De Zona	Calificación	1	2	3
Ideal	1	1	1.05	1.12
Esbelta	2	0.95	1	1.06
Estrecha	3	0.9	0.95	1

Nota.- Elaboración propia.

EJEMPLO:

Frente=	6	(AREA/TCF)%=	139%
Fondo=	25	150% TCF =	162
AREA=	150		
TCF =	108		

Por lo tanto, como el área es mayor al TCF, pero menor al 150% TCF, entonces pertenece al tipo “Esbelta” clasificación N°2.

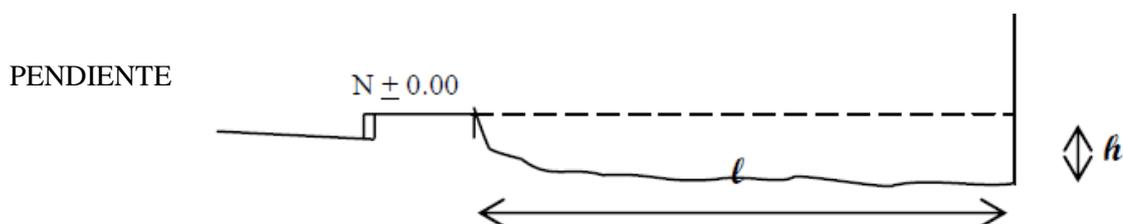
3.1.1.1.2. Factor Topográfico

Aplica especialmente a terrenos que tienen una pendiente de inclinación respecto a la calle expresada por su topografía, pendiente ascendiente o descendente. Califica el corte o relleno que se tendrá que hacer a dicho terreno, lo que generará gastos al comprador, por lo que el valor bajara a mayor ángulo de inclinación.

Tabla N° 15

Ejemplo de factor topográfico

Topografía	Ejemplo
------------	---------



Nota. - Elaboración propia y la imagen pertenece a internet.

Para obtener la tabla de factores de homologación se tuvo que hacer el siguiente análisis:

PARA UN TERRENO:

Área= 200 m

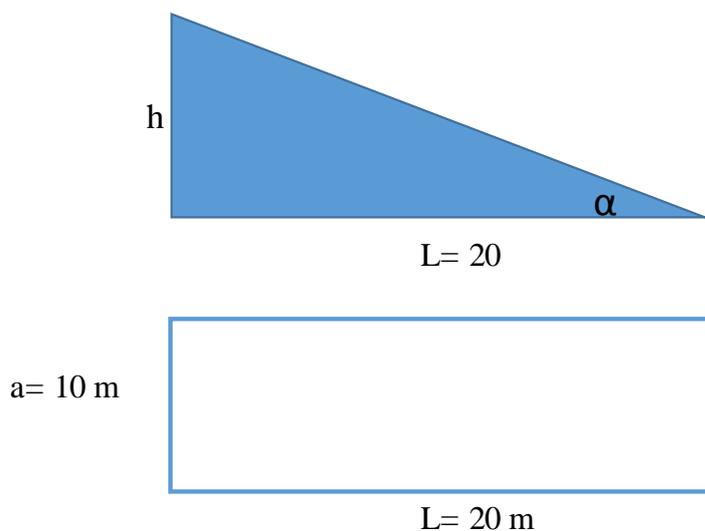


Tabla N° 16
Cálculo de tangentes

	Ángulo	Pend	"h"	Área	Volumen
$\alpha=$	0	0	0	200	0
$\alpha=$	1	0.017	0.35	200	34.92
$\alpha=$	2	0.035	0.70	200	69.84
$\alpha=$	3	0.052	1.05	200	104.82
$\alpha=$	4	0.070	1.40	200	139.86
$\alpha=$	5	0.087	1.75	200	174.98
$\alpha=$	6	0.105	2.10	200	210.2
$\alpha=$	9	0.141	2.81	201	282.4854
$\alpha=$	10	0.176	3.53	200	352.66
$\alpha=$	12	0.213	4.25	200	425.12
$\alpha=$	15	0.268	5.36	200	535.9

Nota.- Elaboración propia

El criterio con el cual se hizo la clasificación fue el tamaño de volumen que se tendrá que excavar según la pendiente del terreno.

Tabla N° 17

Valor de la mediana según la clasificación de las pendientes

Rango	Pendiente	Valor Mínimo	Valor Máximo	Valor de la Mediana
1	Pendiente 0% a 2%	0	34.92	17.46
2	Pendiente 3% a 4%	35	139.86	87.43
3	Pendiente 5% a 9%	140	282.5	211.24
4	Pendiente 10% a 15%	283	535.9	409.45

Nota. - Elaboración propia, con tabulación de valores mínimos y máximos asignados a los tipos de vivienda clasificados por su forma, para hallar el valor de la mediana.

Tabla N° 18

Porcentajes de ajuste según el valor de la pendiente.

Pendiente	Calificación	Ajuste
Pendiente 0% a 2%	1	1
Pendiente 3% a 4%	2	5
Pendiente 5% a 9%	3	12.09
Pendiente 10% a 15%	4	23.45

Nota.- Elaboración propia

Tabla N° 19

Matriz de valores de factores topográficos.

MATRIZ DE VALORES DE FACTORES TOPOGRAFICOS					
TIPO DE ZONA	CALIFICACIÓN	1	2	3	4
Pendiente 0% a 2%	1	1.00	1.12	1.19	1.25
Pendiente 3% a 4%	2	0.89	1.00	1.06	1.11
Pendiente 5% a 9%	3	0.84	0.94	1.00	1.05
Pendiente 10% a 15%	4	0.81	0.90	1.05	1.00

Nota.- Elaboración propia.

3.1.1.1.3. Factor de Superficie del Predio

Aplica para terrenos y área techada de construcción y califica el área total del inmueble tasado en comparación con la de las muestras. Esta información puede validarse con el contacto, mediante la obtención y cálculo de las áreas del mismo y/o en su caso, contrastándolo con el croquis de localización de la muestra, si es que se tiene su localización exacta y visibilidad (Iturrizaga, 2018).

Después de los experimentos realizados, se determinó el factor de superficie mediante tanteos, este factor permite estandarizar el factor de homologación para obtener un factor razonable de depreciación de demanda local.

Tabla N° 20
Factor de superficie

Factor De Superficie	
Área del Terreno que Analizamos	ATA
Área del Terreno Muestra	ATM
Factor de Superficie	$(ATM/ATA)^{0.07}$

Nota. - Elaboración propia, fuente de información el artículo de Fundamentos de la Tasación de TINSA. (2018)

Ejemplo:

Área del Terreno que Analizamos	306.6
Área del Terreno Muestra	127
Factor de Superficie	0.95
Área del Terreno que Analizamos	306.6
Área del Terreno Muestra	200
Factor de Superficie	0.98

3.1.1.2. Elementos de ubicación

3.1.1.2.1. Factor de Ubicación

Aplica en cualquier tipo de bien y va ligada a otros factores, como Zonificación, cercanía a Equipamientos y otros elementos importantes para su aprovechamiento. Nos permite calificar las condiciones de desarrollo del entorno urbano dentro del que se encuentra el inmueble y así permitirnos diferencias si es un inmueble en una zona completamente habilitada; en vías de desarrollo o con un desarrollo urbano bastante limitado y de ahí poder proyectar su potencial o atractivo dentro del mercado inmobiliario.

El distrito de Huánuco cuenta con aranceles de cada una de las calles, lo que nos facilitó la distribución y clasificación de las calles por el valor de los aranceles, dado que estos son pequeños en zonas menos deseadas y altos en zonas codiciadas.

Tabla N° 21

Clasificación de viviendas según su arancel - distrito de Huánuco del año 2019

Tipo de Ubicación	Rango de Aranceles	Distrito de Huánuco Aranceles-2019
		415
Ubicación Residencial de Primera	Arancel de Primera	395
		308
		250
		213
Ubicación Residencial Alta	Arancel Alto	167
Ubicación Residencial Media	Arancel Medio	154
		149
		142
Ubicación Residencial Regular	Arancel Regular	136
		119
		101
Ubicación Residencial Baja	Arancel Bajo	95
		83
		78
Ubicación Residencial Muy Baja	Arancel Muy Bajo	54
		48
		30

Nota. - Elaboración propia, esta clasificación se hizo después de una investigación de los precios de mercado de acuerdo a la ubicación (arancel) en la que se encuentran los inmuebles.

El criterio con el cual se hizo la clasificación fue la evaluación cuidadosa del valor de los terrenos respecto a su arancel.

Tabla N° 22

Valor de la mediana según la clasificación del tipo de arancel

Rango	Ubicación	Valor Mínimo	Vamos Máximo	Valor de la Mediana
1	Ubicación Residencial de Primera	250	415	332.5
2	Ubicación Residencial Alta	200	249	224.5
3	Ubicación Residencial Media	137	200	168.5
4	Ubicación Residencial Regular	96	136	116
5	Ubicación Residencial Bajo	55	95	75
6	Ubicación Residencial Muy Bajo	30	54	42

Nota. - Elaboración Propia, con tabulación de valores mínimos y máximos obtenidos de la clasificación de aranceles de la Municipalidad de Huánuco.

Con los valores de la mediana indicados en la tabla anterior, se procedió al cálculo de los coeficientes de ajuste para cada tipo de zona en las que está dividida el distrito de Huánuco.

Tabla N° 23

Porcentajes de ajuste según la ubicación

Ubicación	Calificación	Ajuste
Ubicación Residencial de Primera	1	1
Ubicación Residencial Alta	2	0.67
Ubicación Residencial Media	3	0.5
Ubicación Residencial Regular	4	0.34
Ubicación Residencial Baja	5	0.22
Ubicación Residencial Muy baja	6	0.12

Nota. - Elaboración Propia.

Por último, se halla la matriz de Valores del Factor de Ubicación.

Tabla N° 24

Matriz de valores del factor de ubicación

Tipo de ubicación	Calificación	1	2	3	4	5	6
Ubicación Residencial de Primera	1	1	1.45	1.93	2.95	4.55	8.34
Ubicación Residencial Alta	2	0.69	1	1.33	2.03	3.14	5.75
Ubicación Residencial Media	3	0.52	0.75	1	1.53	2.37	4.34
Ubicación Residencial Regular	4	0.34	0.49	0.66	1	1.55	2.84
Ubicación Residencial Baja	5	0.22	0.32	0.43	0.65	1	1.84
Ubicación Residencial Muy Baja	6	0.12	0.17	0.24	0.36	0.55	1

Nota. - Elaboración Propia.

3.1.1.3. Elementos de negociación

3.1.1.3.1. Factor de Negociación

Aplica a todo tipo de bien o terreno y está ligado al valor final de la venta de un terreno de los sujetos que tomamos como muestra para valuar nuestro predio. Los valores que este puede tomar son manipulables de acuerdo a la necesidad del vendedor o al precio final de venta. Debido al desconocimiento del valor que tomará este factor que depende básicamente de los vendedores, previa consulta con mi asesor conocedor del tema y tomando como referencia tasaciones hechas en la ciudad de Huánuco por la empresa NISAB (ver anexo n°4), se considerará 0.95 el factor de negociación en todos los casos, suponiendo que el inmueble será vendido con una rebaja prudente del 5% con fines prácticos, suponiendo que su precio no fue inflado al momento de hacer la oferta, por lo que su precio final no dista mucho de la oferta.

Se debe tener en consideración que en caso de haber vendido una propiedad por un precio muy por debajo de su valor, se genera un caso susceptible según el código procesal civil a daños económicos por lesión. Por lo tanto, aquellos predios que son ofertados muy por encima de su valor o muy por debajo, no son buenas referencias al momento de recolectar las muestras.

3.1.2. Aplicación de los factores de homologación al método de la oferta y la demanda

La manera con la cual se pretende llegar a mejorar el método de comparación de oferta y demanda, es incorporando la metodología propuesta y lograr con ello, cumplir las expectativas planteadas al inicio de la investigación que es incorporar a través de este método, ciencia y menos diversidad de criterios, y finalmente cumplir con los resultados esperados, logrando con ello poder ofrecer más seguridad y aceptación en los trabajos de valuación.

Para la aplicación de los factores de homologación al método de la oferta y la demanda es necesario contar con acceso total de la vivienda que va a ser sometida al proceso de

valuación, para esto hemos tomado de manera aleatoria un total de 12 viviendas que según la clasificación elaborada se encuentran categorizadas desde Viviendas “Ubicación Residencial Muy Bajo” hasta viviendas de “Ubicación Residencial de Primera”.

Según se muestra en la Tabla N°20, se clasificó según una investigación de los precios de mercado de acuerdo a la ubicación (arancel) en la que se encuentran los inmuebles.

Teniendo en cuenta la disponibilidad de la obtención de fuentes de información de viviendas unifamiliares y tratando de abarcar una muestra de cada ubicación clasificada se tomó como muestra un total de 12 viviendas unifamiliares, por ser un proceso repetitivo.

Tabla N° 25

Datos generales de las viviendas unifamiliares, muestras dirigidas que serán sometidas a valuación

DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES, MUESTRAS QUE SERÁN SOMETIDAS A VALUACIÓN							
Número	Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Teléfono de Propietario	Nombre del Propietario y/o Contacto	Fecha	Arancel	Clasificación
1	<u>Terreno ubicado en:</u> JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354		994 583 443	Renzo Malpartida Garcia	15/07/2019	250.00	Zona Residencial de Primera
	Número de Frentes: 1						
2	<u>Terreno ubicado en:</u> JIRÓN AYACUCHO N°879		No dio razón.	No dio razón.	15/07/2019	250.00	Zona Residencial de Primera
	Número de Frentes: 1						
3	<u>Terreno ubicado en:</u> JR. LEONCIO PRADO NRO. 1084, DISTRITO DE HUÁNUCO.		No dio razón.	Carolina Marcela Cavalié Pedraza	15/07/2019	213.00	Zona Residencial Alta
	Número de Frentes: 1						
4	<u>Terreno ubicado en:</u> JIRÓN GENERAL PRADO N°258 -258A		No dio razón.	No dio razón.	15/07/2019	213.00	Zona Residencial Alta
	Número de Frentes: 1						

Datos generales de las viviendas unifamiliares, muestras que serán sometidas a valuación

Número	Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Teléfono de Propietario	Nombre del Propietario y/o Contacto	Fecha	Arancel	Clasificación
5	<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>JR. ABTAO N°227</p> <p>Número de Frentes: 1</p>		No dio razón.	Carrasco Argandoña Jannyna Karlita	15/07/2019	142.00	Zona Residencial de Media
6	<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>Jr. PEDRO PUELLES N° 387</p> <p>Número de Frentes: 1</p>		No dio razón.	No dio razón.	15/07/2019	154.00	Zona Residencial de Media
7	<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>JR. BOLIVAR N°475</p> <p>Número de Frentes: 1</p>		933554658	Jim Devis Nerio Solano	15/07/2019	136.00	Zona Residencial Regular
8	<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>JR. PROGRESO N°100</p> <p>Número de Frentes: 1</p>		No dio razón.	No dio razón.	15/07/2019	101.00	Zona Residencial Regular

Número	Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Teléfono de Propietario	Nombre del Propietario y/o Contacto	Fecha	Arancel	Clasificación
	Terreno ubicado en:						
9	JR. ABTAO N°1612		962611384	Rocio Eriko Siu Tamashiro	16/07/2019	95.00	Zona Residencial Baja
	Número de Frontes: 2						
	Terreno ubicado en:						
10	JR. ICA N°129, N°131		No dio razón.	No dio razón.	16/07/2019	78.00	Zona Residencial Baja
	Número de Frontes: 2						
	Terreno ubicado en:						
11	JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA FLORIDA.		992 682 422	Melva Alvornoz Espinoza	15/07/2019	48.00	Zona Residencial Muy Baja
	Número de Frontes: 1						
	Terreno ubicado en:						
12	Jr. TUPAC AMARU N°274		No dio razón.	No dio razón.	15/07/2019	48.00	Zona Residencial Muy Baja
	Número de Frontes: 1						

Nota.- Elaboración Propia

Tabla N° 26

Datos generales de las viviendas unifamiliares, muestras dirigidas que serán sometidas a valuación.

Número	Ubicación / Descripción	Arancel	Clasificación
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
1	JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354 Número de Frentes: 1	250.00	Zona Residencial de Primera
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
2	JR. AYACUCHO N°879 Número de Frentes: 1	250.00	Zona Residencial de Primera
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
3	JR. LEONCIO PRADO NRO. 1084, BARRIO JUNTA VECINAL BEATERIO, DISTRITO DE HUÁNUCO. Número de Frentes: 1	213.00	Zona Residencial Alta
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
4	JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A Número de Frentes: 1	213.00	Zona Residencial Alta
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
5	JR. ABTAO N°227 Número de Frentes: 1	142.00	Zona Residencial Medio
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
6	JR. PEDRO PUELLES N°387 Número de Frentes: 1	154.00	Zona Residencial Medio

Número	Ubicación / Descripción	Arancel	Clasificación
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
7	JR. BOLIVAR N°475	136.00	Zona Residencial Regular
	Número de Frentes: 1		
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
8	JR. PROGRESO N°100	101.00	Zona Residencial Regular
	Número de Frentes: 1		
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
9	JR. ABTAO N°1612	95.00	Zona Residencial Baja
	Número de Frentes: 2		
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
10	JR. ICA N°129	78.00	Zona Residencial Baja
	Número de Frentes: 2		
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
11	JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA FLORIDA.	48.00	Zona Residencial Muy Baja
	Número de Frentes: 1		
	<u>Terreno ubicado en:</u>		
12	JR. TUPAC AMARU N°274	48.00	Zona Residencial Muy Baja
	Número de Frentes: 1		

Nota. Elaboración propia.

Para realizar la valuación de los inmuebles, se requirió un trabajo de recopilación de información donde se recolecto como base de datos un total de nueve predios en venta, todos estos ubicados en el casco urbano del distrito de Huánuco. Se realizó la clasificación de cada uno de ellos de acuerdo a al criterio planteado en una tabla realizada para poder ser comparados rápidamente con nuestros sujetos de muestra. A continuación, se presenta dicha tabla:

Tabla N° 27

Datos generales de referencias del mercado inmobiliario de Huánuco

Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Fuente Página Web	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Sup	F.N.	Comparación General	Fecha
<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>Jr. 2 De Mayo N° 277</p> <p>Dimensiones del terreno: 825.00 M2</p> <p>Número de Frentes: 1</p> <p>Valor del Inmueble Referencial: 1064250</p>		<p>http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0</p>	<p>966804567 962524274.</p>	<p>Agencia Inmobiliaria Huánuco</p>	5	1	1	Calcular	0.95	Similar	15/09/2019
<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>Jr. Constitución N°255</p> <p>Dimensiones del terreno: 356.00 M2</p> <p>Número de Frentes: 1</p> <p>Valor del Inmueble Referencial: 300000</p>		<p>http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000286#ad-image-0</p>	<p>966804567 962524274.</p>	<p>Agencia Inmobiliaria Huánuco</p>	3	2	1	Calcular	0.95	Similar	15/09/2019

Datos generales de referencias del mercado inmobiliario de Huánuco

Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Fuente Página Web	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Sup	F.N.	Comparación General	Fecha
<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>Jr. Ayacucho N°528</p> <p>Dimensiones del terreno: 343 M2</p> <p>Número de Frentes: 1</p> <p>Valor del Inmueble Referencial 960,400.00</p>		https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1407506582725902&set=a.268339816642590&type=3&theater	949081291	L Mike J. Gallardo	1	3	1	Calcular	0.95	Similar	15/09/2019
<p><u>Terreno ubicado en:</u></p> <p>Jr. Junín N°231</p> <p>Dimensiones del terreno: 397 M2</p> <p>Número de Frentes: 1</p> <p>Valor del Inmueble Referencial 223,020.00</p>		https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1372193056257255&set=a.268339816642590&type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Calcular	0.95	Similar	15/09/2019

Datos generales de referencias del mercado inmobiliario de Huánuco

Ubicación / Descripción	Fachada de Inmuebles	Fuente Página Web	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Sup	F.N.	Comparación General	Fecha
<p>Terreno ubicado en:</p> <p>Jr. Abtao N°933</p> <p>Dimensiones del terreno: 525 M2</p> <p>Número de Frentes: 1</p> <p>Valor del Inmueble Referencial 787,500.00</p>		<p>https://www.facebook.com/Sergio.R.184</p>	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Calcular	0.95	Similar	15/09/2019
<p>Terreno ubicado en:</p> <p>Jr. Manuel Pardo Aliaga N°109 - AA.HH. La Florida</p> <p>Dimensiones del terreno: 270.75 M2</p> <p>Número de Frentes: 2</p> <p>Valor del Inmueble Referencial 787,500.00</p>		<p>https://www.facebook.com/Sergio.R.184</p>	949081291 - 975232347	Caferma Vende	3	2	1	Calcular	0.95	Similar	16/09/2019

Nota. - Elaboración propia.

Tabla N° 28

Cálculo de los factores de homologación de los predios en venta.

Ubicación / Descripción		Zonificación		Factor de Forma			Topografía	
		Arancel	Clasif.					
<u>Terreno ubicado en:</u>		95	5	Frente=	18.26	(AREA/TCF)%=	82%	Topografía Plana 1
JR. 2 De Mayo N° 277				Fondo=	45.18	150% TCF =	1500.42	
Dimensiones del terreno:	825.00 M2			AREA=	825			
Número de Frentes:	1			TCF =	1000.283			
Valor del Inmueble Referencial	1064250			Forma Ideal		1		
<u>Terreno ubicado en:</u>		154	3	Frente=	6.13	(AREA/TCF)%=	316%	Topografía Plana 1
Jiron Constitución N°255				Fondo=	58.08	150% TCF =	169.09605	
Dimensiones del terreno:	356.00 M2			AREA=	356			
Número de Frentes:	1			TCF =	112.7307			
Valor del Inmueble Referencial	300000			Forma Esbelta		2		
<u>Terreno ubicado en:</u>		142	3	Frente=	13.23	(AREA/TCF)%=	124%	Topografía Plana 1
JR. Hermilio Valdizán N°370				Fondo=	49.13	150% TCF =	787.64805	
Dimensiones del terreno:	650.00 M2			AREA=	650			
Número de Frentes:	1			TCF =	525.0987			
Valor del Inmueble Referencial	650,000.00			Forma Esbelta		2		

Cálculo de los factores de homologación de los predios en venta

UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN	ZONIFICACIÓN		FACTOR DE FORMA			TOPOGRAFÍA	
	ARANCEL	CLASIF.					
<u>Terreno ubicado en:</u> Malecón Alomía Robles N°373	95	5	Frente=	21.7	(AREA/TCF)%=	29%	Topografía Plana
Dimensiones del terreno: 406.79 M2			Fondo=	18.75	150% TCF =	2119.005	
Número de Frentes: 1	Zona Residencial Bajo		AREA=	406.79	Forma Ideal	1	1
Valor del Inmueble Referencial 800,000.00			TCF =	1412.67			
<u>Terreno ubicado en:</u> JR. Progreso N° 177	154	3	Frente=	10	(AREA/TCF)%=	133%	Topografía Plana
Dimensiones del terreno: 400 M2			Fondo=	40.00	150% TCF =	450	
Número de Frentes: 2	Zona Residencial Media		AREA=	400	Forma Esbelta	2	1
Valor del Inmueble Referencial 330,000.00			TCF =	300			
<u>Terreno ubicado en:</u> JR. Ayacucho N°528	250	1	Frente=	8.28	(AREA/TCF)%=	167%	Topografía Plana
Dimensiones del terreno: 343 M2			Fondo=	41.43	150% TCF =	308.5128	
Número de Frentes: 1	Zona Residencial de Primera		AREA=	343	Forma Estrecha	3	1
Valor del Inmueble Referencial 960,400.00			TCF =	205.68			

Cálculo de los factores de homologación de los predios en venta

Ubicación / Descripción	Zonificación		Factor De Forma				Topografía		
	Arancel	Clasif.							
<u>Terreno ubicado en:</u> JR. Junín N°231	142	3	Frente=	6.5	(AREA/TCF)% =	313%	Topografía Plana		
Dimensiones del terreno:			397 M2	Fondo=	61.08	150% TCF =		190.125	
Número de Frentes:			1	AREA=	397				1
Valor del Inmueble Referencial			223,020.00	TCF =	126.75	Forma Estrecha		3	
<u>Terreno ubicado en:</u> JR. Abtao N°933	250	1	Frente=	13.8	(AREA/TCF)% =	92%	Topografía Plana		
Dimensiones del terreno:			525 M2	Fondo=	38.04	150% TCF =		856.98	
Número de Frentes:			1	AREA=	525				1
Valor del Inmueble Referencial			787,500.00	TCF =	571.32	Forma Ideal		1	
<u>Terreno ubicado en:</u> Jr. Manuel Pardo Aliaga n°109 - AA.HH. La Florida	142	3	Frente=	9.5	(AREA/TCF)% =	116%	Topografía Plana		
Dimensiones del terreno:			960 M2	Fondo=	33	150% TCF =		406.125	
Número de Frentes:			2	AREA=	313.5				4
Valor del Inmueble Referencial			16934.21	TCF =	270.75	Forma Esbelta		2	

Nota. –Fuente mercado inmobiliario de Huánuco, elaboración propia.

3.1.3. Valuación de viviendas unifamiliares aplicando los factores de homologación al método de la oferta y la demanda y el método común

Se procederá a calcular el precio según el método de la oferta y la demanda más conocido como método del mercado y el método sugerido por el reglamento para los seis predios a estudiarse.

Debido que, en las cuadras con aranceles más altos, muchas diseñadas para viviendas unifamiliares funcionan hoy como negocio y por la falta de disponibilidad y facilidad brindada por los propietarios de otras viviendas, se tomó como muestra algunos locales comerciales que se prestan para nuestra investigación.

3.1.3.1. Viviendas unifamiliares de ubicación residencial de primera

JIRÓN DOS DE MAYO N°1354



Fotografía N° 1. Fachada de predio ubicada en Jr. Huánuco N° 750, vivienda de ubicación residencial de primera n°1

Información de Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Renzo Malpartida García
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Dos De Mayo N° 1354, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 186.25 m²
- Área construida: 186.25 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 15
- Estado de conservación: Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble

- Factor de Forma

Frente=	7.45	(AREA/TCF)%=	112%
Fondo=	25	150% TCF =	249.76125
AREA=	186.25		
TCF =	166.5075		

Por lo tanto, es de clasificación "2", forma esbelta.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 250, es de clasificación "1", ubicación residencial de primera.

Valor de la Edificación

Tabla N° 29

Valor unitario de la edificación residencial de primera n°1

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	237.95
2	Techos	D	93.36
3	Pisos	0.95D + 0.05 G	87.75
4	Puertas y ventanas	E	62.94
5	Revestimiento	E	115.49
6	Baños	E	13.62
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			642.244
Valor Unitario de Edificación(S/.):			642.24
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			191.00
Tipo de cambio:	3.38		

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 30

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$
1er Piso. Techo de calamina	166.51	191.00	\$31,802.93	Ladrillos	15	Bueno	0.86	\$27,350.52
Sub total edificaciones (VSNE):	166.5075	U\$	\$31,802.93			Sub total de edificaciones (VE)	U\$	\$27,350.52

a) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 31

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Dos de Mayo	7.45
Por la Derecha	Con Familia Espinoza.	25.00
Por la izquierda	Con Familia Ragazino.	25.00
Por el Fondo	Con Familia Solano.	7.45
		64.90

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 32

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	186.25	100%	186.25

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 33

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área
1er Piso - Techo de Calamina	m2	176.81	9.44	186.25	Inspección Ocular
Total de áreas			176.81	9.44	186.25

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 34

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
JR. DOS DE MAYO N°1354	1	2	1	186.25

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 35

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081291 - 975232347	Caferma Vende	3	2	1	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 36

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
330,000.00	400	825.00	1.93	1.0	1	1.05	0.95	2.04	1765.5
223,020.00	397	561.76	1.93	1.06	1	1.05	0.95	2.04	1202.17
787,500.00	525	1500.00	1	0.95	1	1.08	0.95	0.99	1485.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		1484.2233	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						1484.20

Nota. Elaboración propia.

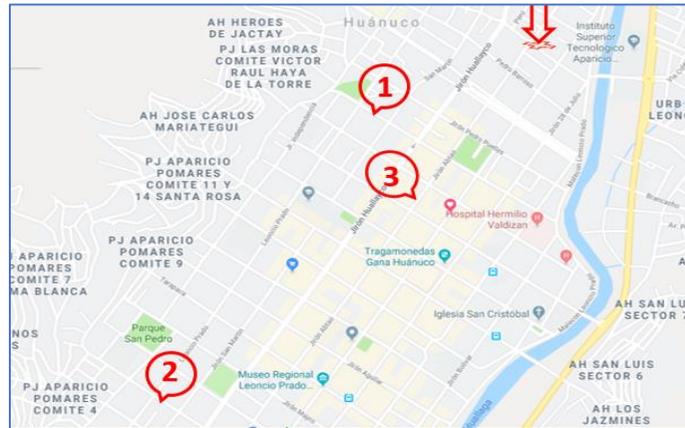


Imagen N° 21. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial de primera. n°1

Valor del Terreno

Tabla N° 37

Valor del terreno de la vivienda residencial de primera n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	166.51	100%	1484.20	\$247,130.43
Terreno	19.74	50%	1484.20	\$14,650.91
Subtotal Terreno	166.5075			\$261,781.34

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$27,350.52 + 261,781.34 = \$289,131.86

b) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 38

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con, servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081290	Caferma Vende	Residencial	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con, servicios similares. Sin embargo por estar muy alejado del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081291	Caferma Vende	Residencial	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°934	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a que su arancel es 250 y es comparado con los 250 del sujeto y tienen la misma deseabilidad el valor del coeficiente de similitud es 1.	949081292	Jm Caferma Sa	Comercial / Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia, fuente la investigación de mercado.

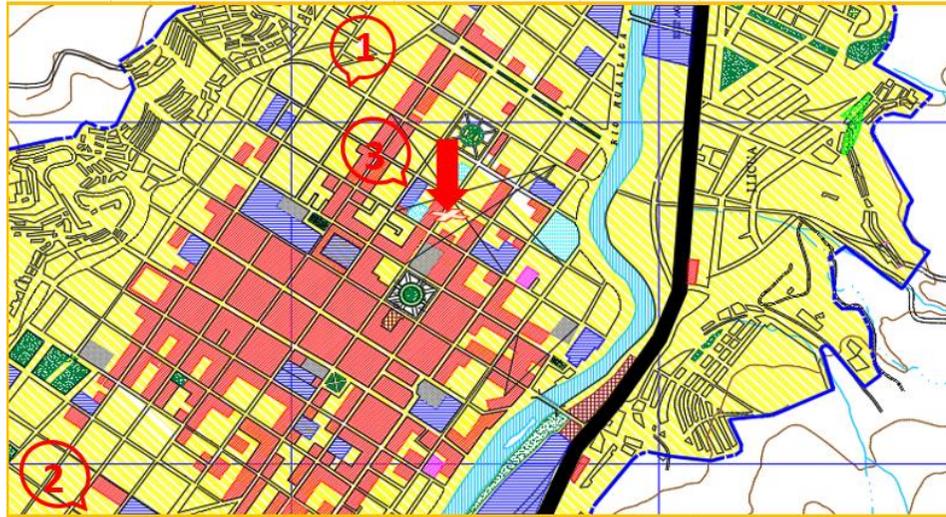


Imagen N° 22. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencial de primera. n°1

Tabla N° 39

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	2.1	1732.5
223,020.00	397	561.76	2.3	1292.06
787,500.00	525	1500.00	1	1500.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		1480.686667	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	1508.20

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 40**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	166.51	100%	1508.20	\$251,126.61
Terreno	19.74	50%	1508.20	\$14,887.82
Subtotal Terreno	166.5075			\$266,014.43

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$27,350.52 + 260,335.04 = \$293,364.95

JIRÓN AYACUCHO N°879



Fotografía N° 2. Fachada de predio ubicada en Jr. Ayacucho N° 879, vivienda de ubicación residencial de primera n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Ayacucho N°879, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.
- Área de terreno: 75.18 m²
- Área construida: 75.18 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Adobe

- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 25
- Estado de conservación: Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	4.85	(AREA/TCF)%=	107%
Fondo=	15.5	150% TCF =	105.851
AREA=	75.18		
TCF =	70.568		

Por lo tanto, es de clasificación "2", forma esbelta.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 259, es de clasificación "1", ubicación residencial de primera.

Valor de la Edificación

Tabla N° 41

Valor unitario de la edificación residencial de primera n°2

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	E	172.54
2	Techos	F	34.24
3	Pisos	0.8D + 0.20 H	76.90
4	Puertas y ventanas	F	48.67
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	F	11.58
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):		443.916	
Valor Unitario de Edificación(S/.):		443.92	
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		132	
Tipo de cambio:		3.38	

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 42

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial de primera. n°2

Descripción	Área (m ²)	VUE (U\$\$/m ²)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso. Techo de calamina	75.18	132.00	\$9,923.10	Adobe	25	Bueno	0.75	\$7,442.33
Sub total edificaciones (VSNE):	75.175	U\$\$	\$9,923.10		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$7,442.33

a) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 43

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial de primera. n°2

Colindancias		Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Ayacucho	7.45
Por la Derecha	Con propiedad colindante	15.50
Por la izquierda	Con propiedad colindante	15.50
Por el Fondo	Con propiedad colindante	7.45
		45.90

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 44

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	75.18	100%	75.18
Total área de terreno				75.18

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 45

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	75.18	0	75.18
Total de áreas		75.18	0	75.18

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 46

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Ayacucho N° 879	1	2	1	75.18

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 47

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	Caferma Vende	3	2	1	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 48

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ubic.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
300,000.00	400	825.00	1.93	1	1	1.1	0.95	2.02	1666.500
223,020.00	397	561.76	1.93	1.06	1	1.1	0.95	2.14	1202.17
787,500.00	525	1500.00	1	0.95	1	1.1	0.95	0.99	1485
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		1451.22	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						1451.20

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 23. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial alta n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 49

Valor del terreno de la vivienda residencial de primera n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	75.18	100%	1451.20	\$109,093.96
Terreno	4.61	50%	1451.20	\$3,341.39
Subtotal Terreno	75.18			\$112,435.35

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$112,435.35+\$7442.33= \$119,877.67

b) Método con investigación de valor de inmuebles de referencia

Tabla N° 50

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de alta n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081290	Caferma Vende	Comercial	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios y entornos similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia, fuente la investigación de mercado.

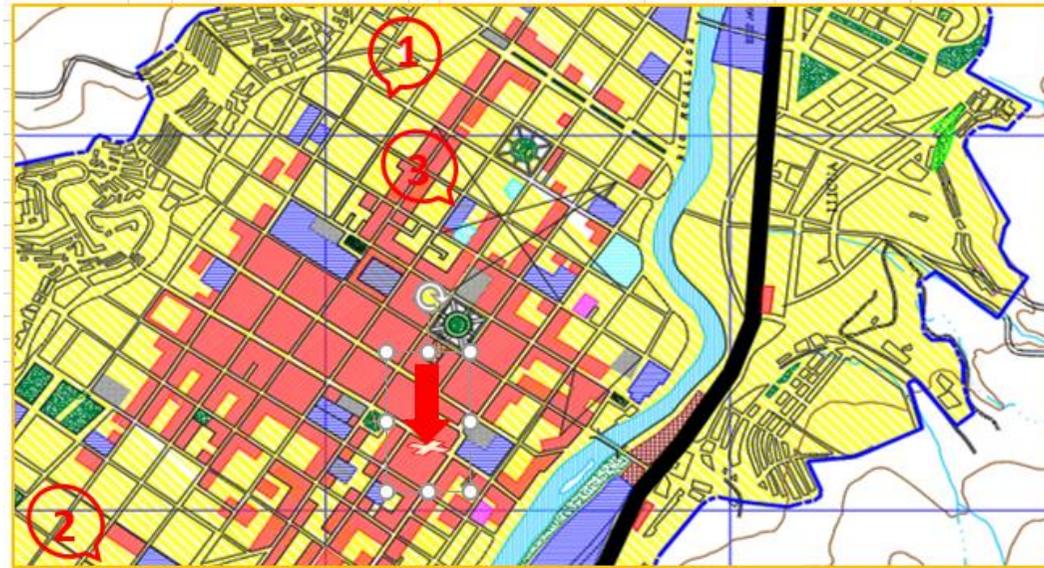


Imagen N° 24. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencial alta n°2

Tabla N° 51

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	2.1	1732.5
223,020.00	397	561.76	1.8	1011.17
787,500.00	525	1500.00	1	1500.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		1004.706667	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	1414.60

Noto. Elaboración propia.

Valor del Terreno

Tabla N° 52

Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	75.18	100%	1414.60	\$106,342.56
Terreno	4.61	50%	1414.60	\$3,257.12
Subtotal Terreno	143.85			\$109,599.67

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$109,599.67+\$7442.33= \$117,042.00

3.1.3.2. Vivienda unifamiliar de ubicación residencial alta

JR. LEONCIO PRADO N° 1084



Fotografía N° 3. Fachada de predio ubicada en Jr. Leoncio Prado N° 1084, vivienda de ubicación residencial alta n°1

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Carolina Marcela Cavalie Pedraza.
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Leoncio Prado Cuadra 10, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.
- Área de terreno: 143.8 m²
- Área construida: 202.1 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 2
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 2
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 26
- Estado de conservación: Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	6.1	(AREA/TCF)%=	129%
Fondo=	23.582	150% TCF =	167.445
AREA=	143.85		
TCF =	111.63		

Por lo tanto, es de clasificación "2", forma esbelta.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 213, es de clasificación "2", ubicación residencial alta.

Valor de la Edificación

Tabla N° 53

Valor unitario de la edificación residencial alta n°1

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)		VUE2 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	237.95	C	237.95
2	Techos	C	137.9	C	137.9
3	Pisos	F	60.78	F	60.78
4	Puertas y ventanas	F	48.67	F	48.67
5	Revestimiento	F	68.86	F	68.86
6	Baños	E	13.62	H	0
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			598.91		585.29
Valor Unitario de Edificación(S/.):			598.91		585.29
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			178.00		174.00
Tipo de cambio:					3.38

Nota. Elaboración propia.

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 54

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso. Techo de Losa Aligerada	103.4	178.00	\$18,405.20	Ladrillo	33	Bueno	0.74	\$13,619.85
2do Piso. Techo de Losa Aligerada	103.4	174.00	\$17,991.60	Ladrillo	31	Bueno	0.74	\$13,313.78
Sub total edificaciones (VSNE):	206.8	U\$\$	\$36,396.80		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$26,933.63

c) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 55

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial alta n°1

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Abato	6.1
Por la Derecha	Con la propiedad de Rosalinda D. Peña Ortiz	23.58
Por la izquierda	Con la propiedad de Rene Meza De Morales	23.58
Por el Fondo	Con la propiedad de Felícita G. De Hinostroza	6.1
		59.36

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 56

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	111.63	100%	111.63
Terreno	m2	32.22	100%	32.22
Total área de terreno				143.85

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 57

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	103.4	40.45	143.85
2do Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	103.4		103.4
Total de áreas		206.8	40.4502	247.2502

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 58

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Leoncio Prado N° 1084	2	2	1	143.85

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 59

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	Caferma Vende	3	2	1	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 60

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ubic.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
300,000.00	400	825.00	1.33	1	1	1.1	0.95	1.39	1181.25
223,020.00	397	561.76	1.33	1.06	1	1.1	0.95	1.47	808.94
787,500.00	525	1500.00	0.69	0.95	1	1.1	0.95	0.68	1020
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		997.51333333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						997.50

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 25. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial alta n°1

Valor del Terreno

Tabla N° 61

Valor del terreno de la vivienda residencial alta n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	111.63	100%	997.50	\$111,350.93
Terreno	32.22	50%	997.50	\$16,069.82
Subtotal Terreno	143.85			\$127,420.75

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$127,420.75+\$26,933.63= \$154,354.38

d) Método con investigación de valor de inmuebles de referencia

Tabla N° 62

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de alta n°1

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081290	Caferma Vende	Comercial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios y entornos similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia, fuente la investigación de mercado.

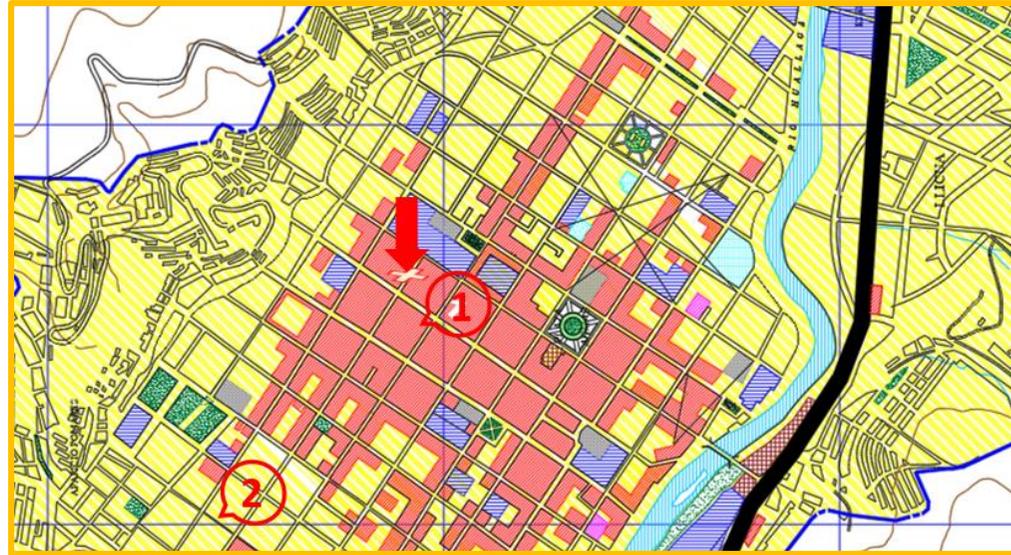


Imagen N° 26. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencial alta n°1

Tabla N° 63

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial alta n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)
330,000.00	400	825.00	1.2	990
223,020.00	397	561.76	1.2	674.12
787,500.00	525	1500.00	0.9	1350.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		1004.706667	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)	1004.70

Noto. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 64**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°1*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	111.63	100%	1004.70	\$112,154.66
Terreno	32.22	50%	1004.70	\$16,185.82
Subtotal Terreno	143.85			\$128,340.48

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$128,340.48+\$26,933.63= \$155,274.11

JIRÓN GENERAL PRADO N°258 -258A



Fotografía N° 4. Fachada de predio ubicada en Jr. Leoncio Prado N° 258-258A, vivienda de ubicación residencial alta n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. General Prado N°258 - 258A, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.
- Área de terreno: 143.8 m²
- Área construida: 202.1 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Adobe
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 22
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	7.72	(AREA/TCF)%=	53%
Fondo=	12.3	150% TCF =	268.193
AREA=	94.96		
TCF =	178.795		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 213, es de clasificación "2", ubicación residencial alta.

Valor de la Edificación

Tabla N° 65

Valor unitario de la edificación residencial alta n°2

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	E
2	Techos	C	F
3	Pisos	F	0.8D + 0.20 H
4	Puertas y ventanas	F	F
5	Revestimiento	F	F
6	Baños	E	D
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	F
Costo Unitario de edificación (S/.):		447.032	
Valor Unitario de Edificación(S/.):		447.032	
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		133	
Tipo de cambio:	3.38		

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 66

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso. Techo de Losa Aligerada	94.96	133	\$12,629.68	Adobe	23	Bueno	0.65	\$8,209.29
Sub total edificaciones (VSNE):	94.96	U\$\$	\$12,629.68		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$8,209.29

e) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 67

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Colindancias		Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Abato	7.72
Por la Derecha	Con la propiedad colindante	12.3
Por la izquierda	Con la propiedad colindante	12.3
Por el Fondo	Con la propiedad colindante	7.72
		40.04

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 68

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	94.96	100%	94.96
Total área de terreno				94.96

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 69

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso	m2	78.09	16.87	94.96
Total de áreas		78.09	16.87	94.96

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 70

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. General Prado 258-258A	2	1	1	94.96

Nota. Elaboración propia

Tabla N° 71

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	Caferma Vende	3	2	1	Inferior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Inferior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 72

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ubic.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
300,000.00	400	825.00	1.33	1.05	1	1.1	0.95	1.46	1204.5
223,020.00	397	561.76	1.33	1.12	1	1.1	0.95	1.56	876.35
787,500.00	525	1500.00	0.69	1	1	1.1	0.95	0.72	1080
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		997.51333333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						1053.60

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 27. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial alta n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 73

Valor del terreno de la vivienda residencial alta n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	94.96	100%	1053.60	\$100,045.64
Subtotal Terreno	143.85			\$100,045.64

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$100,045.64+\$6,751.75= \$106.797.39

f) Método con investigación de valor de inmuebles de referencia

Tabla N° 74

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial de alta n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081290	Caferma Vende	Comercial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	Se consideró como comparable debido a que cuentan con servicios y entornos similares. Sin embargo al estar alejado y presentar características diferentes del predio de análisis se considera un factor igualador.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia, fuente la investigación de mercado.

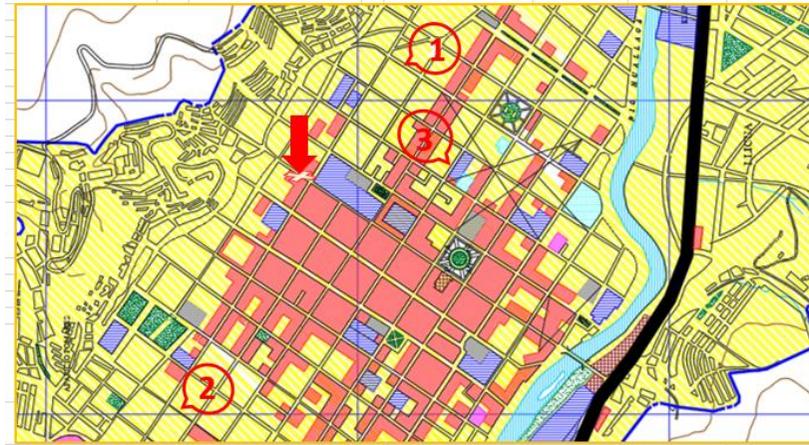


Imagen N° 28. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencial alta n°2

Tabla N° 75

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial alta n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	1.2	990
223,020.00	397	561.76	1.2	674.12
787,500.00	525	1500.00	0.9	1350.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		1004.706667	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	1004.70

Noto. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 76**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial de primera n°2*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	94.96	100%	1004.70	\$95,402.29
Subtotal Terreno	94.96			\$95,402.29

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$95402.29+\$26,933.63= \$102,154.04

3.1.3.3. Vivienda unifamiliar de ubicación residencial media

JR. ABTAO N°227



Fotografía N° 5. Fachada de predio ubicada en Jr. Abtao N° 227, vivienda de ubicación residencial media n°1

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Carrasco Argandoña Jannyna Karlita
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Abtao N° 223, 225, 227, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 215.28 m²
- Área construida: 202.1 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 2
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 2
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 22
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	7.9	(AREA/TCF)%=	115%
Fondo=	27.25	150% TCF =	280.845
AREA=	215.28		
TCF =	187.23		

Por lo tanto, es de clasificación "2", forma esbelta.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 142, es de clasificación "3", ubicación residencial media.

Valor de la Edificación

Tabla N° 77

Valor unitario de la edificación residencial media n°1

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)		VUE2 (Valor Unitario de Edificación)		VUE3 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m ²	Clas.	Costo/m ²	Clas.	Costo/m ²
1	Muros y Columnas	D	219.79	E	172.54	D	219.79
2	Techos	C	137.9	F	34.24	C	137.9
3	Pisos	G	45.46	H	24.56	G	45.46
4	Puertas y ventanas	G	28.68	I	O	G	28.68
5	Revestimiento	F	68.86	I	O	F	68.86
6	Baños	C	45.41	I	O	C	45.41
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	G	18.34	H	O	G	18.34
Costo Unitario de edificación (S/.):			564.44		231.34		564.44
Valor Unitario de Edificación(S/.):			564.44		231.34		564.44
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			167.00		69.00		167.00
Tipo de cambio:	3.38						

Nota. Elaboración propia.

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones (VSNE y el valor de las edificaciones) (VE):

Tabla N° 78

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial media n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso. Techo de Losa Aligerada	140.11	167.00	\$23,397.54	Adobe	22	Bueno	0.65	\$15,208.40
1er Piso. Techo Calamina	35.00	69.00	\$2,415.00	Ladrillo	22	Regular	0.67	\$1,618.05
2do Piso. Techo de Losa Aligerada	35.00	167.00	\$5,845.00	Ladrillo	18	Bueno	0.83	\$4,851.35
Sub total edificaciones (VSNE):	210.11	U\$\$	\$31,657.54		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$15,208.40

Nota. Elaboración propia.

a) **Método de la Oferta y la Demanda****Valor del Terreno**

Tabla N° 79

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial media n°1

Colindancias		Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Abato	7.9
Por la Derecha	Con la propiedad de don Tomas Jacha	27.25
Por la izquierda	Con la propiedad de don Miguel Gallardo	27.25
Por el Fondo	Con la propiedad de don Augurio Suarez	7.9
		<u>70.3</u>

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 80

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial media n°1

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	187.23	100%	187.23
Terreno	m2	28.05	100%	28.05
Total área de terreno				215.28

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 81

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial media n°1

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	140.11	215.28	355.38	
1er Piso - Techo de Calamina	m2	35		35.00	
2do Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	35	180.28	215.28	
Total de áreas			210.11	395.55	605.66

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 82

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial media n°1

	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Abtao N° 223, 225, 227	3	2	1	215.28

Nota. Elaboración propia.

Datos generales de referencias de mercado

Tabla N° 83

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial media n°1

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Similar	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000286#ad-image-0	966804567 - 962524274.	Agencia Inmobiliaria Huánuco	3	2	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 84

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial media n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ent.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
223,020.00	397	561.76	1	1.06	1	1.0438	0.95	1.05	589.85
330,000.00	400	825.00	1	1	1	1.0443	0.95	0.99	816.75
650,000.00	650	1000.00	1	1	1	1.0804	0.95	1.03	1030
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		812.2	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						812.20

Nota. Elaboración propia.

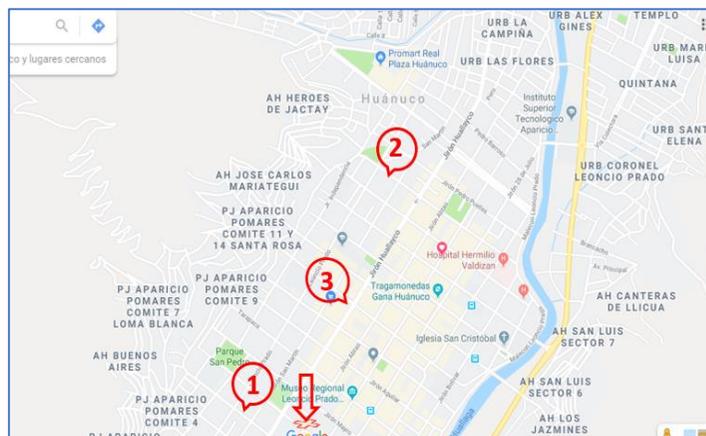


Imagen N° 29. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial media n°1

Valor del Terreno

Tabla N° 85

Valor del terreno de la vivienda residencial media n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	187.23	100%	744.10	\$139,317.84
Terreno	28.05	50%	744.10	\$10,436.00
Subtotal Terreno	215.28			\$149,753.85

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$149,753.85 + \$15,208.40 = \$164,962.24

b) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 86

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial media n°1

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081290	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	966804567 - 962524274.	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

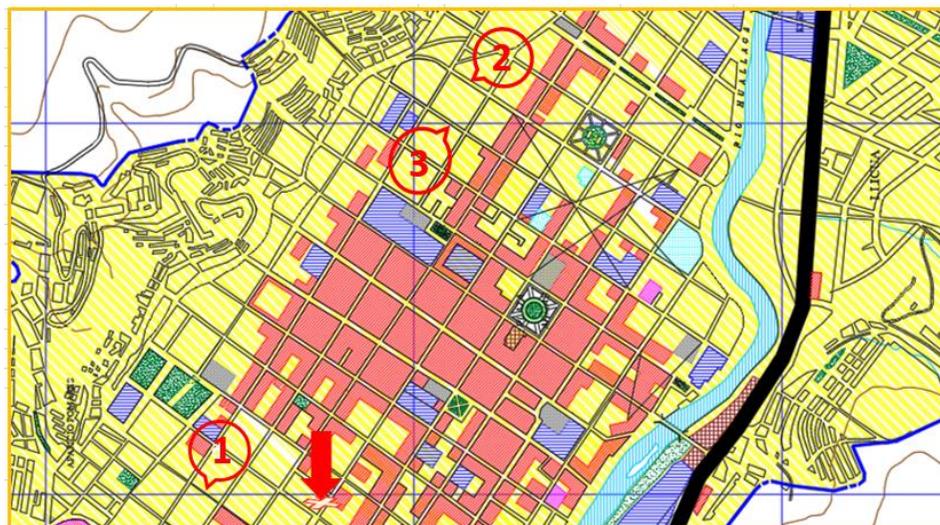


Imagen N° 30. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia media n°1

Tabla N° 87

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial media n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)
223,020.00	397	561.76	1	561.76
330,000.00	400	825.00	1	825.00
300,000.00	356	842.70	1	842.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		743.1533333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)	743.20

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno

Tabla N° 88

Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial media n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	187.23	100%	743.20	\$139,149.34
Terreno	28.05	50%	743.20	\$10,423.38
Subtotal Terreno	215.28			\$149,572.72

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$149,572.72+\$15,208.40= \$164,781.11

JR. PEDRO PUELLES N°387



Fotografía N° 6. Fachada de predio ubicada en Jr. Pedro Puelles N° 387, vivienda de ubicación residencial media n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 09/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Pedro Puelles N°387, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 208.75 m²
- Área construida: 165.85 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1

- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 18
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

$$\begin{array}{l} \text{Frente=} \quad 12.5 \qquad \qquad (\text{AREA/TCF})\% = \quad 45\% \\ \text{Fondo=} \quad 16.7 \qquad \qquad 150\% \text{ TCF} = \quad 703.125 \\ \text{AREA=} \quad 208.75 \\ \text{TCF} = \quad 468.75 \end{array}$$

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma esbelta.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 154, es de clasificación "3", ubicación residencial media.

Valor de la Edificación

Tabla N° 89

Valor unitario de la edificación residencial media n°2

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	E	172.54
2	Techos	F	34.24
3	Pisos	0.70G+0.30H	39.19
4	Puertas y ventanas	E	62.94
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	E	13.62
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			422.52
Valor Unitario de Edificación(S/.):			422.52
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			126.00
Tipo de cambio:			3.38

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones (VSNE y el valor de las edificaciones) (VE):

Tabla N° 90

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial media n°2

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso. Techo de Losa Aligerada	165.85	126	\$20,897.10	Adobe	18	Bueno	0.55	\$11,493.41
Sub total edificaciones (VSNE):	210.11	U\$\$	\$20,897.10		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$11,493.11

Nota. Elaboración propia.

c) **Método de la Oferta y la Demanda****Valor del Terreno**

Tabla N° 91

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial media n°2

Colindancias		Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Abato	12.50
Por la Derecha	Con la propiedad de don Tomas Jacha	16.70
Por la izquierda	Con la propiedad de don Miguel Gallardo	16.70
Por el Fondo	Con la propiedad de don Augurio Suarez	12.50
		<u>59.40</u>

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 92

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial media n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	208.75	100%	208.75
Total área de terreno				208.75

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 93

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial media n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	165.85	42.90	208.75
Total de áreas		165.85	42.90	208.75

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 94

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial media n°2

	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Pedro Puelles N°387	3	1	1	208.75

Nota. Elaboración propia.

Datos generales de referencias de mercado

Tabla N° 95

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial media n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Similar	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000286#ad-image-0	966804567 - 962524274.	Agencia Inmobiliaria Huánuco	3	2	1	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 96

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial media n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ent.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
223,020.00	397	561.76	1	1.12	1	1.05	0.95	1.11	623.56
330,000.00	400	825.00	1	1.05	1	1.05	0.95	1.04	858
650,000.00	650	1000.00	1	1.05	1	1.04	0.95	1.04	876.49
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		812.2	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						786.00

Nota. Elaboración propia.

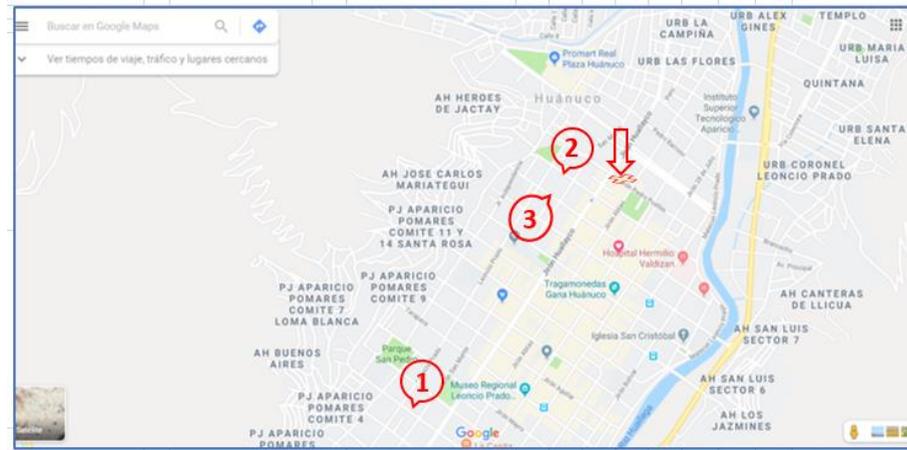


Imagen N° 31. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial media n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 97

Valor del terreno de la vivienda residencial media n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	208.75	100%	786.00	\$164,077.50
Subtotal Terreno	208.75			\$164,077.50

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$164,077.50 + \$11,493.41 = \$175,570.91

d) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 98

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial media n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081290	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	966804567 - 962524274.	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

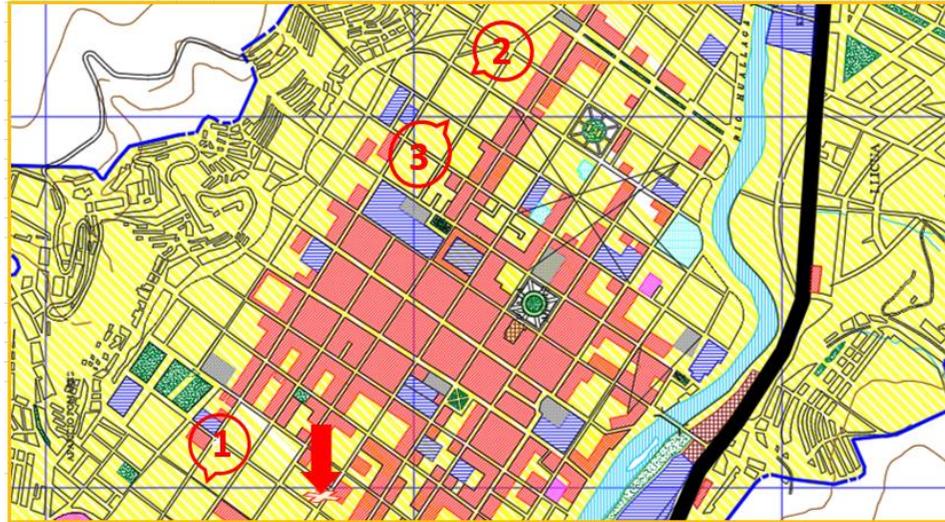


Imagen N° 32. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia media.

Tabla N° 99

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial media n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)
223,020.00	397	561.76	1.1	617.94
330,000.00	400	825.00	1	825.00
300,000.00	356	842.70	1	842.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		761.880	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)	761.90

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno

Tabla N° 100

Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial media n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	208.75	100%	761.90	\$159,046.63
Subtotal Terreno	208.75			\$159,046.63

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$170,540.03

3.1.3.4. Vivienda unifamiliar de ubicación residencial regular
JR. BOLIVAR N° 475



Fotografía N° 7. Fachada de predio ubicada en Jr. Bolívar N° 475, vivienda de ubicación residencial regular n°1.

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Jim Deivis Nerio Solano
- Fecha de inspección ocular: 16/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Bolivar N° 475, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 108.02 m²
- Área construida: 68.76 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Adobe

- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 2
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 26
- Estado de conservación: Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	4.40	(AREA/TCF)%=	186%
Fondo=	24.55	150% TCF =	87.12
AREA=	108.02		
TCF =	58.08		

Por lo tanto, es de clasificación "3", forma estrecha.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 136, es de clasificación "4", ubicación residencial regular.

Valor de la Edificación

Tabla N° 101

Valor unitario de la edificación residencial regular n°1

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	E	172.54
2	Techos	F	34.24
3	Pisos	0.8H + 0.20 D	27.83
4	Puertas y ventanas	F	48.67
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	E	13.62
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			396.891
Valor Unitario de Edificación(S/.):			396.89
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			118.00
Tipo de cambio:	3.38		

Nota. Elaboración propia.

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 102

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial regular n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$
1er Piso. Techo de calamina	58.08	118.00	\$6,853.44	Adobe	22	Bueno	0.65	\$4,454.74
Subtotal edificaciones (VSNE):	58.08	U\$	\$6,853.44					\$4,454.74
					Sub total de edificaciones (VE)			

Nota. Elaboración propia.

a) **Método de la Oferta y la Demanda****Valor del Terreno**

Tabla N° 103

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial regular

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Bolívar	4.40
Por la Derecha	Con Familia Espinoza.	24.55
Por la izquierda	Con Familia Reyes.	24.55
Por el Fondo	Con Familia Osorio.	4.40
		57.90

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 104

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial regular

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	108.02	100%	108.02
Total área de terreno				108.02

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 105

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial regular

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Calamina	m2	68.76	39.26	186.25
Total de áreas		68.76	39.26	186.25

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 106

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial regular

	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Leoncio Prado N° 1084	2	2	1	143.85

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 107

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial regular

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000286#ad-image-0	966804567 - 962524274.	Agencia Inmobiliaria Huánuco	3	2	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 108

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial regular

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
330,000.00	400	825.00	0.66	0.95	1	1.1	0.95	0.66	544.5
223,020.00	397	561.76	0.66	1	1	1.1	0.95	0.69	387.62
300,000.00	356	842.70	0.66	0.9	1	1.1	0.95	0.62	522.47
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		484.86	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						484.90

Nota. Elaboración propia.

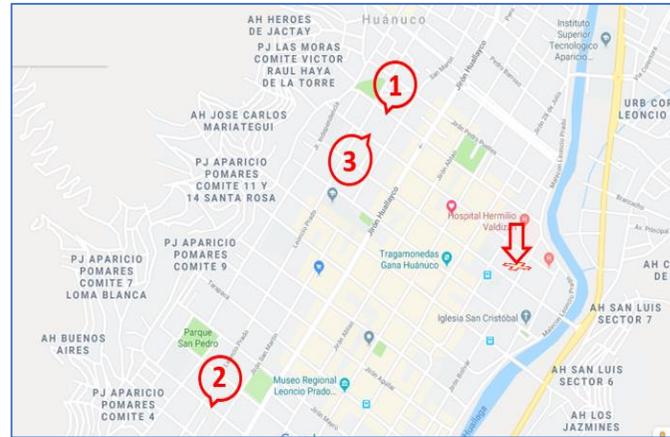


Imagen N° 33. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial regular.

Valor del Terreno

Tabla N° 109

Valor del terreno de la vivienda residencial regular

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	58.08	100%	484.90	\$28,162.99
Terreno	49.94	50%	484.90	\$12,107.95
Subtotal Terreno	108.02			\$40,270.95

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$40,270.95+ \$4,454.74= \$44,725.68

c) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 110

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial regular

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291 - 975232347	Caferma Vende	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081292	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	16/09/2019

Nota. Elaboración propia.

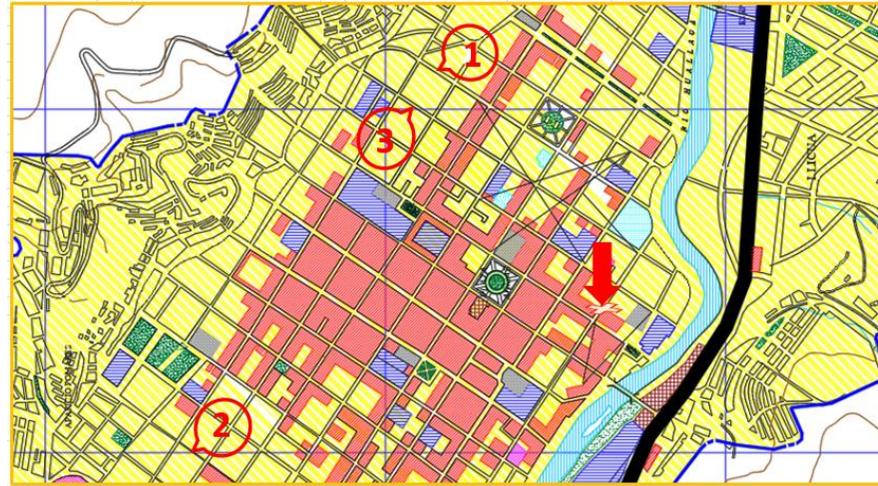


Imagen N° 34. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia regular.

Tabla N° 111

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial regular

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	1	825
223,020.00	397	561.76	1	561.76
300,000.00	356	842.70	1	842.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		743.15	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	743.20

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 112**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial regular*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	58.08	100%	743.20	\$43,165.06
Terreno	49.94	50%	743.20	\$18,557.70
Subtotal Terreno	58.08			\$61,722.76

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$61,772.76+\$4,454.74= \$66,177.5

JR. PROGRESO N° 100



Fotografía N° 8. Fachada de predio ubicada en Jr. Progreso N° 100, vivienda de ubicación residencial regular n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 16/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Progreso N° 100, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 181.76 m²
- Área construida: 181.76 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1

- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 5
- Estado de conservación: Muy Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	12.80	(AREA/TCF)%=	37%
Fondo=	14.20	150% TCF =	737.28
AREA=	181.76		
TCF =	491.52		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 101, es de clasificación "4", ubicación residencial regular.

Valor de la Edificación

Tabla N° 113

Valor unitario de la edificación residencial regular n°2

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	327.97
2	Techos	B	197.07
3	Pisos	H	24.56
4	Puertas y ventanas	E	62.94
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	F	11.58
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			724.11
Valor Unitario de Edificación(S/.):			724.11
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			215.00
Tipo de cambio:	3.38		

Nota. Elaboración propia.

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 114

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$
1er Piso. Techo de calamina	181.76	215.00	\$39,078.40	Ladrillo	5	Muy Bueno	1	\$39,078.40
Subtotal edificaciones (VSNE):	181.76	U\$	\$39,078.40			Sub total de edificaciones (VE)		\$39,078.40

Nota. Elaboración propia.

b) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 115

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial regular n°2

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Bolívar	12.80
Por la Derecha	Con Lote Colindante	14.20
Por la izquierda	Con Lote Colindante .	14.20
Por el Fondo	Con Lote Colindante .	12.80
		54

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 116

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	181.76	100%	181.76
Total área de terreno				181.76

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 117

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso	m2	181.76	0	181.76
Total de áreas		181.76	0	181.76

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 118

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial regular n°2

	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Leoncio Prado N° 1084	4	1	1	181.76

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 119

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000286#ad-image-0	966804567 - 962524274.	Agencia Inmobiliaria Huánuco	3	2	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 120

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
330,000.00	400	825.00	0.66	1.05	1	1.1	0.95	0.72	594
223,020.00	397	561.76	0.66	1.12	1	1.1	0.95	0.77	432.56
300,000.00	356	842.70	0.66	1.05	1	1.1	0.95	0.66	556.18
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		484.86	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						527.60

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 35. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial regular n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 121

Valor del terreno de la vivienda residencial regular n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	181.76	100%	527.60	\$95,896.58
Subtotal Terreno	181.76			\$95,896.58

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$95,896.58 + \$39,078.40 = \$134,974.98

d) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 122

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291 - 975232347	Caferma Vende	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JIRON CONSTITUCIÓN N°255	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares. Debido a la similitud el factor que se considerará es 1.	949081292	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	16/09/2019

Nota. Elaboración propia.

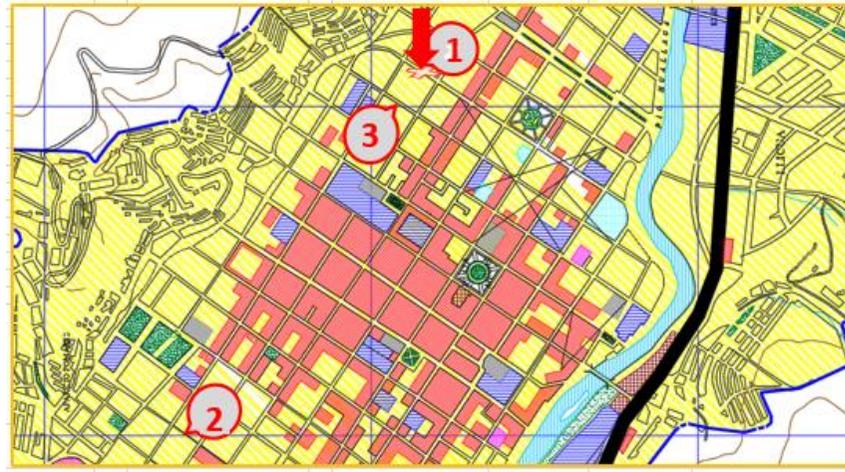


Imagen N° 36. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia regular n°2.

Tabla N° 123

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial regular n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	1	825
223,020.00	397	561.76	1	561.76
300,000.00	356	842.70	1	842.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		743.15	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	743.20

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 124**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial regular n°2*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	181.76	100%	743.20	\$135,084.03
Subtotal Terreno	181.76			\$135,084.03

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$174,162.43

3.1.3.5. Vivienda unifamiliar de ubicación residencial baja
JR. ABTAO N° 1612



Fotografía N° 9. Fachada de predio ubicada en Jr. Abtao N° 16.12, vivienda de ubicación residencial baja n°1

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Rocio Eriko Siu Tamashiro.
- Fecha de inspección ocular: 10/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Abtao N° 1601, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 182.21 m²
- Área construida: 125.37 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 2
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 2
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 20
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	13.3	(AREA/TCF)%=	34%
Fondo=	13.7	150% TCF =	796.005
AREA=	182.21		
TCF =	530.67		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 95, es de clasificación "5", ubicación residencial baja.

Valor de la Edificación

Tabla N° 125

Valor unitario de la edificación residencial baja n°1

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)		VUE2 (Valor Unitario de Edificación)		VUE3 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	D	219.79	C	237.95	C	237.95
2	Techos	F	34.24	C	137.9	C	137.9
3	Pisos	H	24.56	G	45.46	G	45.46
4	Puertas y ventanas	I	0	F	48.67	F	48.67
5	Revestimiento	H	20.46	F	68.86	F	68.86
6	Baños	I	0	E	13.62	I	0
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	G	18.34	F	31.13	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):		317.39		583.59		569.97	
Valor Unitario de Edificación(S/.):		317.39		583.59		569.97	
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		94.00		173.00		169.00	
Tipo de cambio:		3.38					

Nota. Elaboración propia.

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 126

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$
1er Piso - Techo de Calamina	105.07	94.00	\$9,876.58	Ladrillo	10	Regular	0.55	\$5,432.12
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	20.3	173.00	\$3,511.90	Ladrillo	10	Regular	0.71	\$2,493.45
2do Piso - Techo de Losa Aligerada	20.3	169.00	\$3,430.70	Ladrillo	10	Regular	0.71	\$2,435.80
Subtotal edificaciones (VSNE):	145.67	U\$	\$16,819.18	Sub total de edificaciones (VE)		U\$		\$11,941.62

Nota. Elaboración propia.

a) **Método de la Oferta y la Demanda****Valor del Terreno**

Tabla N° 127

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial baja n°1

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Abtao	13.3
Por la Derecha	Con el Jr. 14 de Agosto	13.7
Por la izquierda	Con la propiedad de don Miguel Gallardo	13.7
Por el Fondo	Con la propiedad de don Augurio Suarez	13.3
		54

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 128

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	182.21	100%	182.21
Total área de terreno				182.21

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 129

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Calamina	m2	105.07	56.84	161.91
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	20.30		20.30
2do Piso - Techo de Losa Aligerada	m2	20.30		20.30
Total de áreas		105.07	56.84	161.91

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 130

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. ABT AO N° 1601	5	1	1	182.21

Tabla N° 131

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 132

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Zon.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
330,000.00	400	825.00	0.43	1.05	1	1.06	0.95	0.45	371.25
223,020.00	397	561.76	0.43	1.12	1	1.06	0.95	0.48	269.65
787,500.00	525	1500.00	0.22	1	1	1	0.95	0.21	315
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		318.6333333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						318.60

Nota. Elaboración propia.

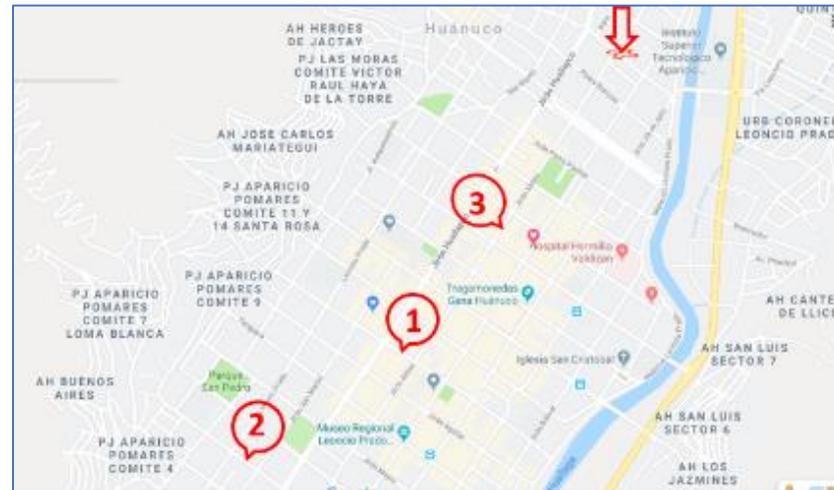


Imagen N° 37. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial baja

Valor del Terreno

Tabla N° 133

Valor del terreno de la vivienda residencial baja n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	182.21	100	318.60	\$58,052.11
Subtotal Terreno	182.21			\$58,052.11

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$58,052.11 + \$11,941.62 = \$69,993.72

b) Método Usando el Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 134

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares.	949081290	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	Se consideró como comparable debido a que cuenta con servicios similares.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

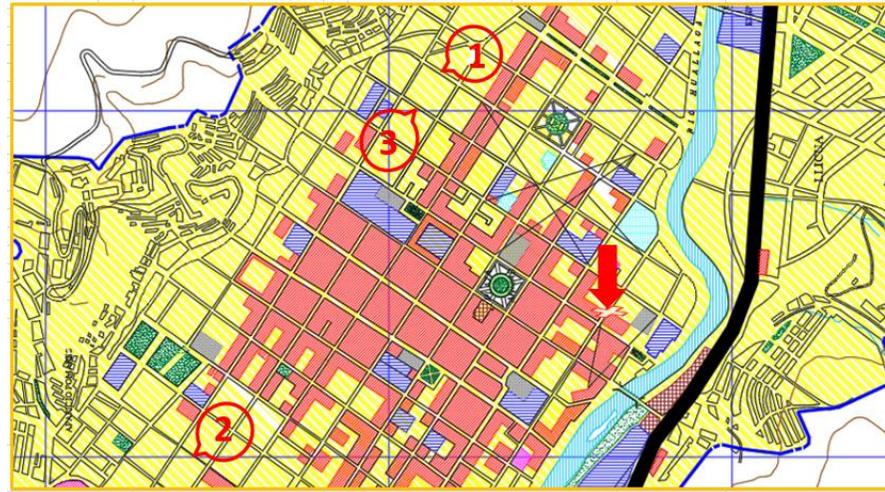


Imagen N° 38. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia baja.

Tabla N° 135

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	0.7	577.5
223,020.00	397	561.76	0.7	393.23
787,500.00	525	1500.00	0.5	750.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		619.8033333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	573.60

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno

Tabla N° 136

Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	182.21	100%	573.60	\$104,515.66
Subtotal Terreno	182.21			\$104,515.66

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$104,515.66+\$11,941.62= \$116,457.27

JR. ICA N° 129



Fotografía N° 10. Fachada de predio ubicada en Jr. Ica N° 129, vivienda de ubicación residencial baja n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 10/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Ica N° 129, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco
- Área de terreno: 106.08 m²
- Área construida: 83.64 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Ladrillo
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 15
- Estado de conservación: Buena
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente=	6.8	(AREA/TCF)%=	76%
Fondo=	15.60	150% TCF =	208.08
AREA=	106.08		
TCF =	138.72		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 95, es de clasificación "5", ubicación residencial baja.

Valor de la Edificación

Tabla N° 137

Valor unitario de la edificación residencial baja n°2

Código	Partida	VUE1 (Valor Unitario de Edificación)	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	C	237.95
2	Techos	B	197.07
3	Pisos	0.85B+0.15G	150.97
4	Puertas y ventanas	D	82.39
5	Revestimiento	0.90C+0.10F	170.227
6	Baños	B	69.56
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	E	47.89
Costo Unitario de edificación (S/.):		956.0575	
Valor Unitario de Edificación(S/.):		956.06	
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):		283.00	
Tipo de cambio:		3.38	

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 138

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
1er Piso - Techo de Calamina	105.07	94.00	\$9,876.58	Ladrillo	10	Regular	0.55	\$5,432.12
1er Piso - Techo de Losa Aligerada	20.3	173.00	\$3,511.90	Ladrillo	10	Regular	0.71	\$2,493.45
2do Piso - Techo de Losa Aligerada	20.3	169.00	\$3,430.70	Ladrillo	10	Regular	0.71	\$2,435.80
Subtotal edificaciones (VSNE):	145.67	U\$\$	\$16,819.18	Sub total de edificaciones (VE)		U\$\$		\$11,941.62

Nota. Elaboración propia.

c) **Método de la Oferta y la Demanda**

Valor del Terreno

Tabla N° 139

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial baja n°2

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Con el Jr. Ica	6.80
Por la Derecha	Con propiedad colindante	15.60
Por la izquierda	Con propiedad colindante	15.60
Por el Fondo	Con propiedad colindante	6.80
		44.80

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 140

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	106.08	100%	106.08
Total área de terreno				106.08

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 141

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada
1er Piso - Techo de Calamina	m2	83.64	22.44	106.08
Total de áreas		83.64	22.44	106.08

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 142

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. ICA N°	5	1	1	106.08

Tabla N° 143

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	https://www.facebook.com/175307759913020/photos/pcb.472437186866741/472437100200083/?type=3&theater	949081291	Jm Caferma Sa	1	1	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 144

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Zon.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
330,000.00	400	825.00	0.43	1.05	1	1.1	0.95	0.47	387.75
223,020.00	397	561.76	0.43	1.12	1	1.1	0.95	0.5	280.88
787,500.00	525	1500.00	0.22	1	1	1.1	0.95	0.21	315
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		27.876	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						327.90

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 39. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial baja n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 145

Valor del terreno de la vivienda residencial baja n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	182.21	100	318.60	\$58,052.11
Subtotal Terreno	182.21			\$58,052.11

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$34783.63+ \$20356.30= \$55,139.94

d) Método Usando el Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 146

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares.	949081290	L Mike J. Gallardo	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno, servicios y zonificación similares.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. ABTAO N°933	Se consideró como comparable debido a que cuenta con servicios similares.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Similar	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

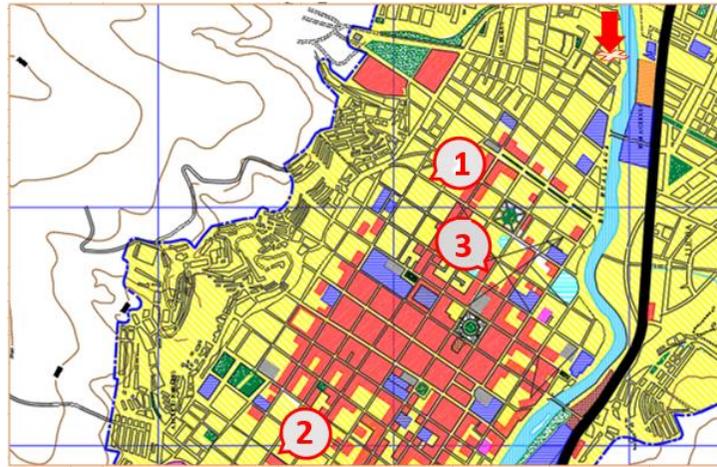


Imagen N° 40. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia baja n°2

Tabla N° 147

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
330,000.00	400	825.00	0.85	701.25
223,020.00	397	561.76	0.80	449.41
787,500.00	525	1500.00	0.5	750.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		633.5533333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	633.60

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 148**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial baja n°2*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	106.08	100%	633.60	\$67,212.29
Subtotal Terreno	106.08			\$67,212.29

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$20,356.30+\$67,212.29= \$87,568.59

3.1.3.6. Vivienda unifamiliar de ubicación residencial muy baja

JR. RAMÓN CASTILLA N° 112



Fotografía N° 11. Fachada de predio ubicada en Jr. Ramón Castilla N° 112, vivienda de ubicación residencial muy baja n°1.

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: Melva Alvornoz Espinoza.
- Fecha de inspección ocular: 11/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Ramón Castilla N°112, AA. HH. La Florida, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco.
- Área de terreno: 160.00 m²
- Área construida: 134.06 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Adobe
- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 10
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente =	8	(AREA/TCF)%=	83%
Fondo =	20	150% TCF =	288
AREA =	160.00		
TCF =	192		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 48, es de clasificación "6", ubicación residencial muy baja.

Valor de la Edificación

Tabla N° 149

Valor unitario de la edificación residencial muy baja n°1

Codigo	Partida	VUE1	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	E	172.54
2	Techos	F	34.24
3	Pisos	0.8D + 0.20 H	76.90
4	Puertas y ventanas	F	48.67
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	F	11.58
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			443.916
Valor Unitario de Edificación(S/.):			443.92
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			132.00
Tipo de cambio:		3.38	

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 150

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
Primer Piso	134.06	132.00	\$17,695.92	Adobe	10	Regular	0.65	\$11,502.35
Sub total edificaciones (VSNE):	134.06	U\$\$	\$17,695.92		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$11,502.35

Nota. Elaboración propia.

a) **Método de la Oferta y la Demanda**

Valor del Terreno

Tabla N° 151

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Jr. Ramón Castilla	8
Por la Derecha	Lote N° 2	20
Por la izquierda	Lote N° 3	20
Por el Fondo	Lote N° 4	8
		56

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 152

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial de primera n°1

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	160.00	100%	160.00
Total área de terreno				160.00

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 153

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área
Primer Piso - Techo liviano	m2	134.06	25.94	160.00	Inspección Ocular
Total de áreas		134.06	25.94	160.00	

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 154

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Ramón Castilla N°112	6	1	1	160.00

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 155

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Ubic.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. MANUEL PARDO ALIAGA N°109 - AA.HH. LA FLORIDA	IN SITU	994583443	Sr. Evaristo Dias	6	2	4	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahuachuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 156

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ubic.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
16,934.21	270.75	62.55	1	1.05	1.25	1.04	0.95	1.29	80.68
223,020.00	397	561.76	0.24	1.12	1	1.07	0.95	0.27	151.68
330,000.00	400	825.00	0.24	1.05	1	1.07	0.95	0.26	214.5
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		148.9533333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						150.00

Nota. Elaboración propia.

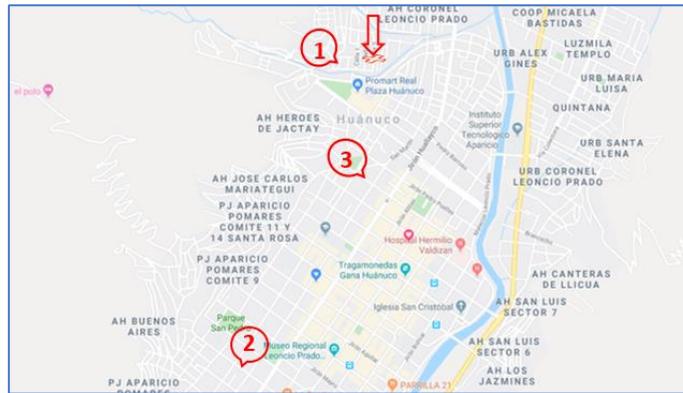


Imagen N° 41. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial de primera n°1

Valor del Terreno

Tabla N° 157

Valor del terreno de la vivienda residencial de primera n°1

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	160	100	150.00	\$24,000.00
Subtotal Terreno	160			\$24,000.00

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$24,000.00 + \$11,502.348= \$35,502.35

e) **Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia**

Tabla N° 158

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°1

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. MANUEL PARDO ALIAGA N°109 - AA.HH. LA FLORIDA	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno y servicios similares. Debido a que su arancel es 48 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.88.	994583443	Sr. Evaristo Dias	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable por la inexistencia de otro similar. Debido a que su arancel es 142 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.34.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Superior	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable por la inexistencia de otro similar. Debido a que su arancel es 142 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.34.	949081292	Jm Caferma Sa	Residencial	Superior	16/09/2019

Nota. Elaboración propia.

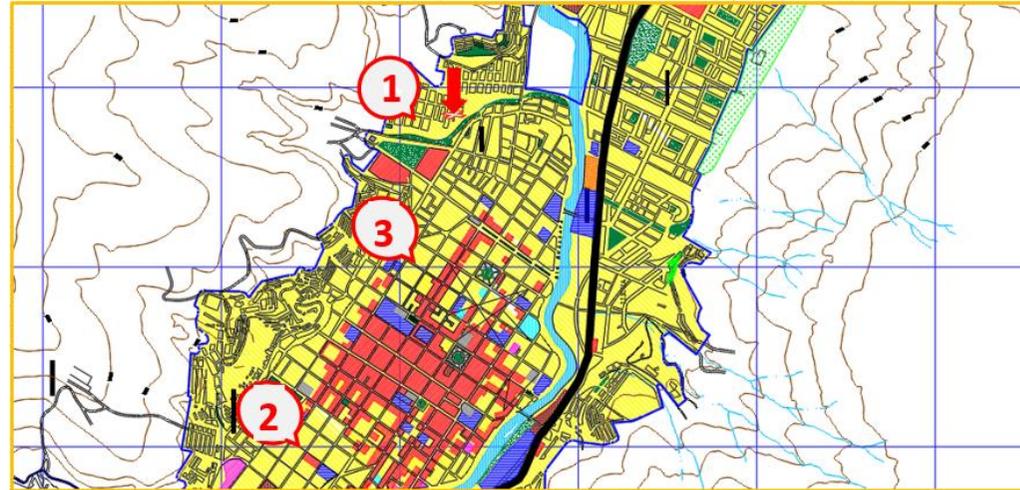


Imagen N° 42. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia muy baja n°1

Tabla N° 159

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
16,934.21	270.75	62.55	1.1	68.8
223,020.00	397	561.76	0.4	224.71
330,000.00	400	825.00	0.4	330.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		146.755	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	146.80

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 160**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°1*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	160.00	100%	146.80	\$23,488.00
Subtotal Terreno	160			\$23,488.00

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$23,488.00+ \$11,502.35= \$34,990.35

JR. TUPAC AMARU N° 112



Fotografía N° 12. Fachada de predio ubicada en Jr. Túpac Amaru N° 112, vivienda de ubicación residencial muy baja n°2

Información del Inmueble

- Propietario(S) Y/O Contacto: No dio razón.
- Fecha de inspección ocular: 11/09/2019
- Dirección in situ: Jr. Ramón Castilla N°112, AA. HH. La Florida, Distrito de Huánuco, Provincia de Huánuco y Departamento de Huánuco.
- Área de terreno: 136.00 m²
- Área construida: 107.04 m²
- Tipo de cambio aplicado: 3.38

Descripción del Predio

- Material Predominante: Adobe

- N° de pisos: 1
- Pisos(s) que ocupa el inmueble: 1
- ¿Obras complementarias?: No
- Edad(años): 18
- Estado de conservación: Regular
- ¿Área comunes?: No
- ¿Estas conectado a los servicios?: Sí, a todos.

Factores Detallados Del Inmueble Según el Método

- Factor de Forma

Frente =	8.5	(AREA/TCF)%=	63%
Fondo =	16	150% TCF =	325.125
AREA =	136		
TCF =	216.75		

Por lo tanto, es de clasificación "1", forma ideal.

- Factor Topográfico

Con una pendiente que oscila entre un 0% a 2%, por lo tanto, es de clasificación "1".

- Factor de Ubicación

Por lo tanto, con un valor arancelario del 48, es de clasificación "6", ubicación residencial muy baja.

Valor de la Edificación

Tabla N° 161

Valor unitario de la edificación residencial muy baja n°2

Código	Partida	VUE1	
		Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	E	172.54
2	Techos	F	34.24
3	Pisos	H	24.56
4	Puertas y ventanas	F	48.67
5	Revestimiento	F	68.86
6	Baños	G	7.96
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	F	31.13
Costo Unitario de edificación (S/.):			387.96
Valor Unitario de Edificación(S/.):			387.96
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			115.00
Tipo de cambio:		3.38	

Cálculo del valor similar nuevo o valor de reconstrucción de las edificaciones y valor final de la edificación:

Tabla N° 162

Valor similar nuevo y valor final de edificación de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Descripción	Área (m2)	VUE (U\$\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (U\$\$)	Material Predominante	Edad	Estado de conservación	FD(*)	Valor de Edificación U\$\$
Primer Piso	107.04	115.00	\$12,309.60	Adobe	18	Regular	0.71	\$8,739.82
Sub total edificaciones (VSNE):	107.04	U\$\$	\$12,309.60		Sub total de edificaciones (VE)	U\$\$		\$8,739.82

Nota. Elaboración propia.

b) Método de la Oferta y la Demanda

Valor del Terreno

Tabla N° 163

Linderos y medidas perimétricas de la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

	Colindancias	Medidas (Metros)
Por el Frente	Jr. Ramón Castilla	8.5
Por la Derecha	Lote N° 2	16
Por la izquierda	Lote N° 3	16
Por el Fondo	Lote N° 4	8.5
		48.50

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 164

Participación del terreno de la vivienda con ubicación residencial de primera n°2

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz	% Participación	Área Privada
Terreno	m2	136.00	100%	136.00
Total área de terreno				136.00

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 165

Detalle de las construcciones de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área
Primer Piso - Techo liviano	m2	107.04	28.96	136	Inspección Ocular
Total de áreas		107.04	28.96	136	

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 166

Clasificación de factores de la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Ubicación del Predio	Zon.	Form.	Top.	Superficie
Jr. Túpac Amaru N°274	6	1	2	160.00

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 167

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web periódicos, etc.)	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Ubic.	Form.	Top.	Comparación General	Fecha
JR. MANUEL PARDO ALIAGA N°109 - AA.HH. LA FLORIDA	IN SITU	994583443	Sr. Evaristo Dias	6	2	4	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	http://www.inmobiliariahua.nuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	949081291	Jm Caferma Sa	3	3	1	Superior	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	https://www.facebook.com/Sergio.R.184	949081290	L Mike J. Gallardo	3	2	1	Superior	15/09/2019

Nota. Elaboración propia.

Tabla N° 168

Homologación de referencias de mercado de terrenos para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m2	Valor Unitario del Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN					Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ubic.	Form.	Top.	Sup	F.N.		
16,934.21	270.75	62.55	1	1.05	1.11	0.94	0.95	1.04	65.05
223,020.00	397	561.76	0.24	1.12	0.89	1.07	0.95	0.24	134.82
330,000.00	400	825.00	0.24	1.05	0.89	1.07	0.95	0.23	189.75
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m2)		129.8733333	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m2)						130.00

Nota. Elaboración propia.



Imagen N° 43. Viviendas Homologadas para la vivienda residencial de primera n°2

Valor del Terreno

Tabla N° 169

Valor del terreno de la vivienda residencial de primera n°2

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	136	100	130.00	\$17,680.00
Subtotal Terreno	136			\$17,680.00

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$17,680.00 + \$8,739.82 = \$26,419.82

f) Método con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia

Tabla N° 170

Datos generales de referencias de mercado para la vivienda con ubicación residencial baja n°2

Ubicación / Descripción	Motivo de Comparación	Teléfono	Persona o Entidad de Contacto	Zon.	Comparación General	Fecha
JR. MANUEL PARDO ALIAGA N°109 - AA.HH. LA FLORIDA	Se consideró como comparable debido a que cuenta con entorno y servicios similares. Debido a que su arancel es 48 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.88.	994583443	Sr. Evaristo Dias	Residencial	Similar	15/09/2019
JR. JUNIN N°231	Se consideró como comparable por la inexistencia de otro similar. Debido a que su arancel es 142 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.34.	949081291	Jm Caferma Sa	Residencial	Superior	15/09/2019
JR. PROGRESO N° 177	Se consideró como comparable por la inexistencia de otro similar. Debido a que su arancel es 142 y es comparado con los 48 del sujeto, el valor del coeficiente de similitud es 0.34.	949081292	Jm Caferma Sa	Residencial	Superior	16/09/2019

Nota. Elaboración propia.

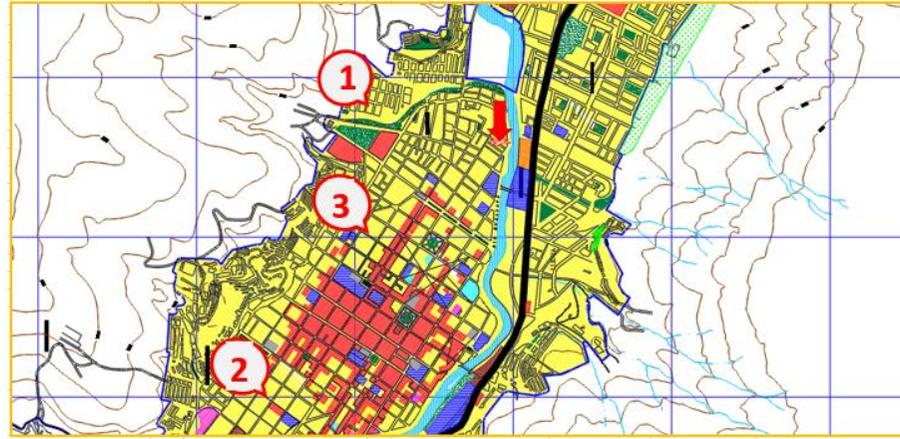


Imagen N° 44. Referencias de mercado de para la vivienda Unifamiliar de ubicación residencia muy baja n°2

Tabla N° 171

Cálculo del valor unitario del terreno para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área m ²	Valor Unitario del Terreno (US\$/m ²)	Similitud Ub.	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)
16,934.21	270.75	62.55	1.1	68.8
223,020.00	397	561.76	0.6	337.06
330,000.00	400	825.00	0.6	495.00
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m ²)		146.755	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo (\$/m ²)	202.90

Nota. Elaboración propia.

Valor del Terreno*Tabla N° 172**Valor del terreno para la vivienda con ubicación residencial muy baja n°2*

Unidad Inmobiliaria	Área del terreno (m2)	% de Participación	Valor Unitario de Terreno (US\$)	Valor de Terreno (US\$)
Terreno	136.00	100%	202.90	\$27,594.40
Subtotal Terreno	136.00			\$27,594.40

Nota. Elaboración propia.

Valor Final Comercial

Valor total del predio (VT+VE) = \$27,594.40+ \$8,739.82 = \$36,334.22

3.1.4. Influencia de los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda

Estos valores fueron calculados utilizando los factores de homologación de forma independiente, los valores resultantes mostrados en las tablas y gráficos resultan de realizar el mismo procedimiento en cada valuación, pero al final usando solo un factor de homologación para determinar el valor del terreno.

3.1.4.1. Influencia del factor de ubicación

Tabla N° 173

Comparación de precios finales con el precio final con la de ubicación y con la unificación de factores

Precio Final Con el Factor de Ubicación			
N°	Ubicación / Descripción	Precio Final Con Factor de Ubicación	Precio Final Con Unificación de Factores
1	Terreno ubicado en:	S/. 272,905.02	S/. 289,131.86
	JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354 Clasificación Zona Residencial de Primera		
2	Terreno ubicado en:	S/. 115,306.50	S/. 119,879.98
	JR AYACUCHO N°879 Clasificación Zona Residencial de Primera		
3	Terreno ubicado en:	S/ 149,538.58	S/. 154,354.38
	JR. LEONCIO PRADO N° 1084 Clasificación Zona Residencial Alta		
4	Terreno ubicado en:	S/ 97,890.51	S/. 102,154.04
	JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A Clasificación Zona Residencial Medio		
5	Terreno ubicado en:	S/ 164,781.11	S/. 164,962.24
	JR. ABTAO N°227 Clasificación Zona Residencial Medio		
6	Terreno ubicado en:	S/ 166,636.41	S/. 175,570.91
	JR.PEDRO PUELLES N°387 Clasificación Zona Residencial Regular		
7	Terreno ubicado en:	S/ 45,190.76	S/. 44,725.68
	JR. BOLIVAR N°475 Clasificación Zona Residencial Baja		
8	Terreno ubicado en:	S/ 128,231.68	S/. 134,974.98
	JR. PROGRESO N°100 Clasificación Zona Residencial Muy Baja		
9	Terreno ubicado en:	S/ 68,208.07	S/. 69,993.72
	JR. ABTAO N°1612 Clasificación Zona Residencial Muy Baja		
10	Terreno ubicado en:	S/ 53,113.81	S/. 55,139.94
	JR. ICA N°129 Clasificación Zona Residencial Muy Baja		
11	Terreno ubicado en:	S/ 32,302.35	S/. 35,502.35
	JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA Clasificación Zona Residencial Muy Baja		
12	Terreno ubicado en:	S/. 26,419.82	S/. 26,419.82
	JR. TUPAC AMARU N°112 Clasificación Zona Residencial Muy Baja		

Nota.- Elaboración Propia

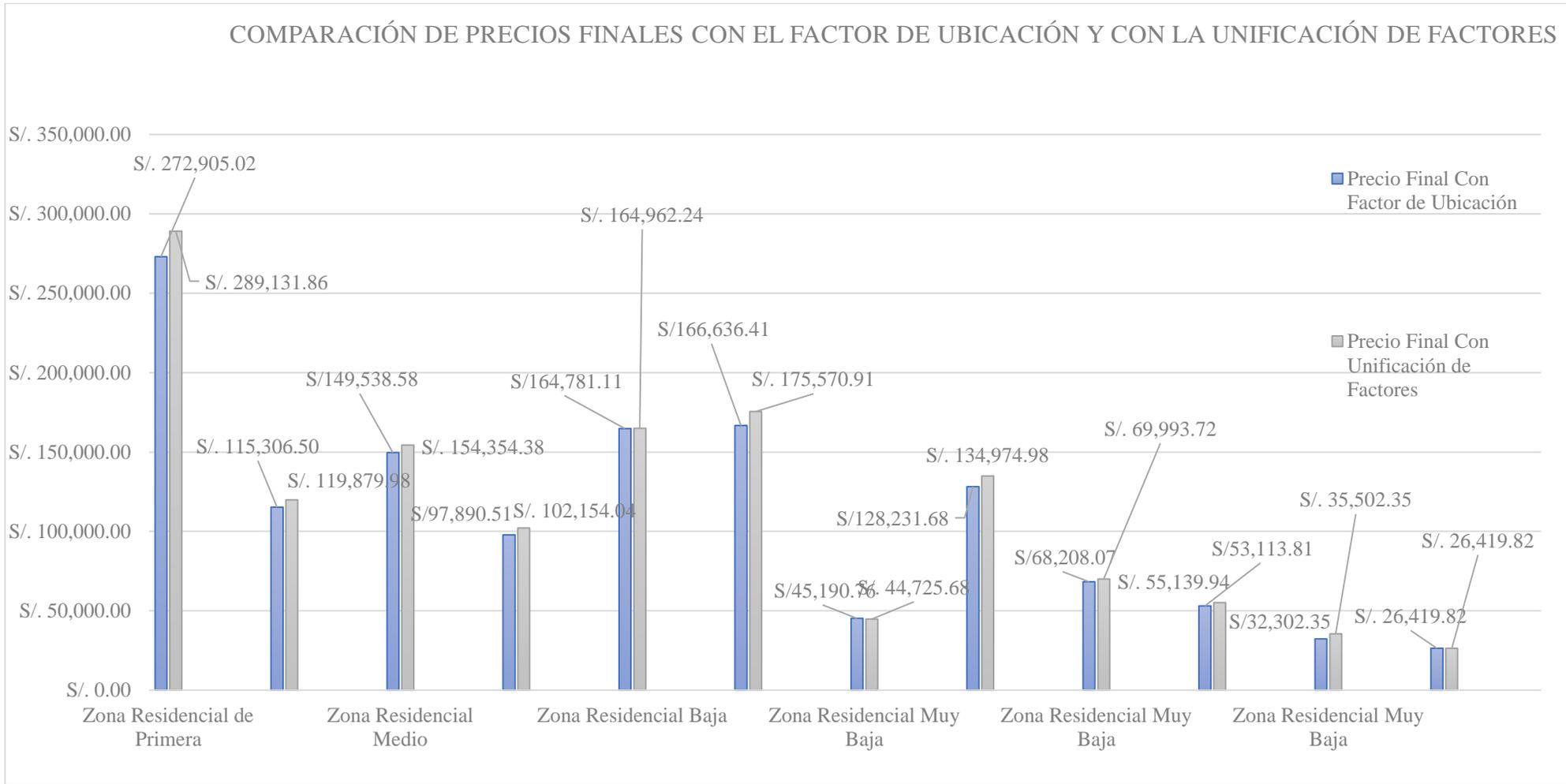


Gráfico N° 2. Comparación de precios finales con el factor de ubicación y con la unificación de factores, elaboración propia.

3.1.4.2. Influencia del factor de forma

Tabla N° 174

Comparación de precios finales con el factor de forma con la unificación de factores

Precio Final Con el Factor de Forma			
N°	Ubicación / Descripción	Precio Final Con el Factor de Forma	Precio Final Con Unificación de Factores
1	Terreno ubicado en: JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 197,556.02	S/. 289,131.86
2	Terreno ubicado en: JR AYACUCHO N°879 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 82,208.11	S/. 119,879.98
3	Terreno ubicado en: JR. LEONCIO PRADO N° 1084 Clasificación Zona Residencial Alta	S/ 148,095.12	S/. 154,354.38
4	Terreno ubicado en: JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 101,565.31	S/. 102,154.04
5	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°227 Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 167,035.17	S/. 164,962.24
6	Terreno ubicado en: JR.PEDRO PUELLES N°387 Clasificación Zona Residencial Regular	S/ 177,115.66	S/. 175,570.91
7	Terreno ubicado en: JR. BOLIVAR N°475 Clasificación Zona Residencial Baja	S/ 62,697.70	S/. 44,725.68
8	Terreno ubicado en: JR. PROGRESO N°100 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 183,286.78	S/. 134,974.98
9	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°1612 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 193,878.30	S/. 69,993.72
10	Terreno ubicado en: JR. ICA N°129 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 126,277.18	S/. 55,139.94
11	Terreno ubicado en: JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 94,702.35	S/. 35,502.35
12	Terreno ubicado en: JR. TUPAC AMARU N°112 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/. 79,459.82	S/. 26,419.82

Nota.- Elaboración Propia

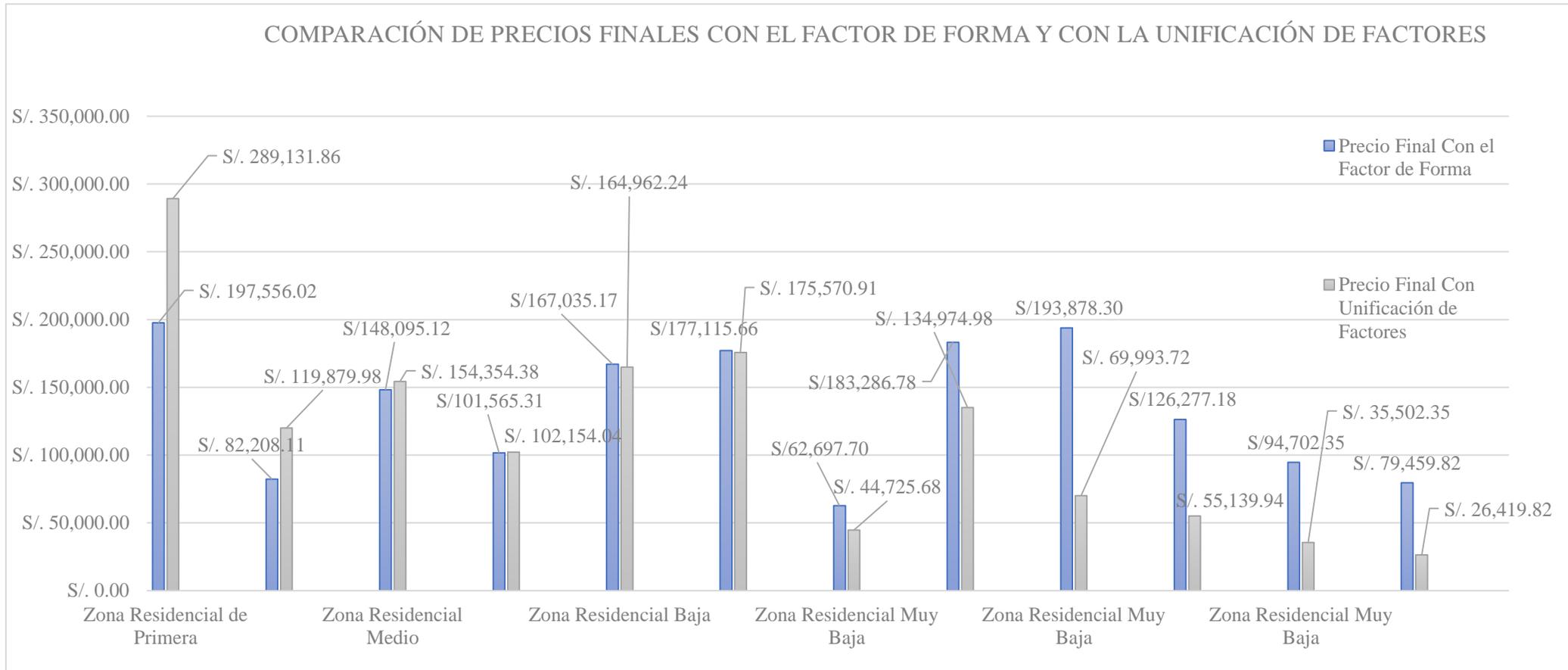


Gráfico N° 3. Comparación de precios finales con el factor de forma y con la unificación de factores, elaboración propia.

3.1.4.3. Influencia del factor topográfico

Tabla N° 175

Comparación de precios finales con el factor topográfico con la unificación de factores

Precio Final Con el Factor Topografico			
N°	Ubicación / Descripción	Precio Final Con el Factor Topografico	Precio Final Con Unificación de Factores
1	Terreno ubicado en:	S/. 197,079.79	S/. 289,131.86
	JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354		
2	Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 81,998.92	S/. 119,879.98
	Terreno ubicado en:		
3	JR. AYACUCHO N°879	S/ 149,857.93	S/. 154,354.38
	Clasificación Zona Residencial de Primera		
4	Terreno ubicado en:	S/ 98,127.90	S/. 102,154.04
	JR. LEONCIO PRADO N° 1084		
5	Clasificación Zona Residencial Alta	S/ 164,781.11	S/. 164,962.24
	Terreno ubicado en:		
6	JR. ABTAO N°227	S/ 166,636.41	S/. 175,570.91
	Clasificación Zona Residencial Medio		
7	Terreno ubicado en:	S/ 66,177.50	S/. 44,725.68
	JR. PEDRO PUELLES N°387		
8	Clasificación Zona Residencial Regular	S/ 174,162.43	S/. 134,974.98
	Terreno ubicado en:		
9	JR. BOLIVAR N°475	S/ 187,282.30	S/. 69,993.72
	Clasificación Zona Residencial Baja		
10	Terreno ubicado en:	S/ 122,437.09	S/. 55,139.94
	JR. PROGRESO N°100		
11	Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 89,902.35	S/. 35,502.35
	Terreno ubicado en:		
12	JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA	S/. 67,219.82	S/. 26,419.82
	Clasificación Zona Residencial Muy Baja		

Nota.- Elaboración Propia

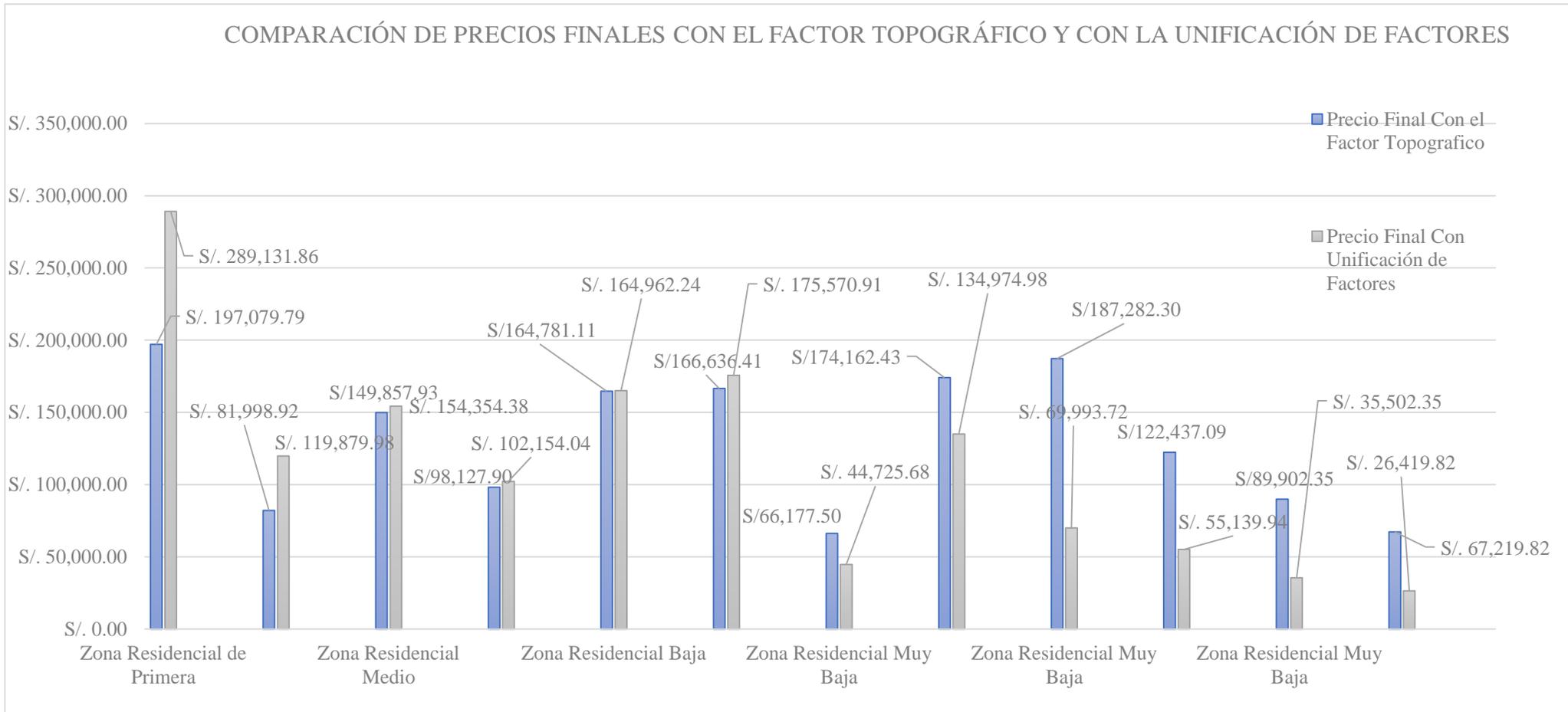


Gráfico N° 4. Comparación de precios finales con el factor topográfico y con la unificación de factores, elaboración propia.

3.1.4.4. Influencia del factor de superficie

Tabla N° 176

Comparación de precios finales con el factor de superficie con la unificación de factores

Precio Final Con el Factor de Superficie			
N°	Ubicación / Descripción	Precio Final Con el Factor de Superficie	Precio Final Con Unificación de Factores
1	Terreno ubicado en: JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 214,047.43	S/. 289,131.86
2	Terreno ubicado en: JR AYACUCHO N°879 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 89,452.26	S/. 119,879.98
3	Terreno ubicado en: JR. LEONCIO PRADO N° 1084 Clasificación Zona Residencial Alta	S/ 162,146.53	S/. 154,354.38
4	Terreno ubicado en: JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 107,262.67	S/. 102,154.04
5	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°227 Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 170,758.39	S/. 164,962.24
6	Terreno ubicado en: JR.PEDRO PUELLES N°387 Clasificación Zona Residencial Regular	S/ 173,796.53	S/. 175,570.91
7	Terreno ubicado en: JR. BOLIVAR N°475 Clasificación Zona Residencial Baja	S/ 244,536.62	S/. 44,725.68
8	Terreno ubicado en: JR. PROGRESO N°100 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 182,559.74	S/. 134,974.98
9	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°1612 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 192,329.52	S/. 69,993.72
10	Terreno ubicado en: JR. ICA N°129 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 127,337.98	S/. 55,139.94
11	Terreno ubicado en: JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 94,702.35	S/. 35,502.35
12	Terreno ubicado en: JR. TUPAC AMARU N°112 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/. 78,099.82	S/. 26,419.82

Nota.- Elaboración Propia

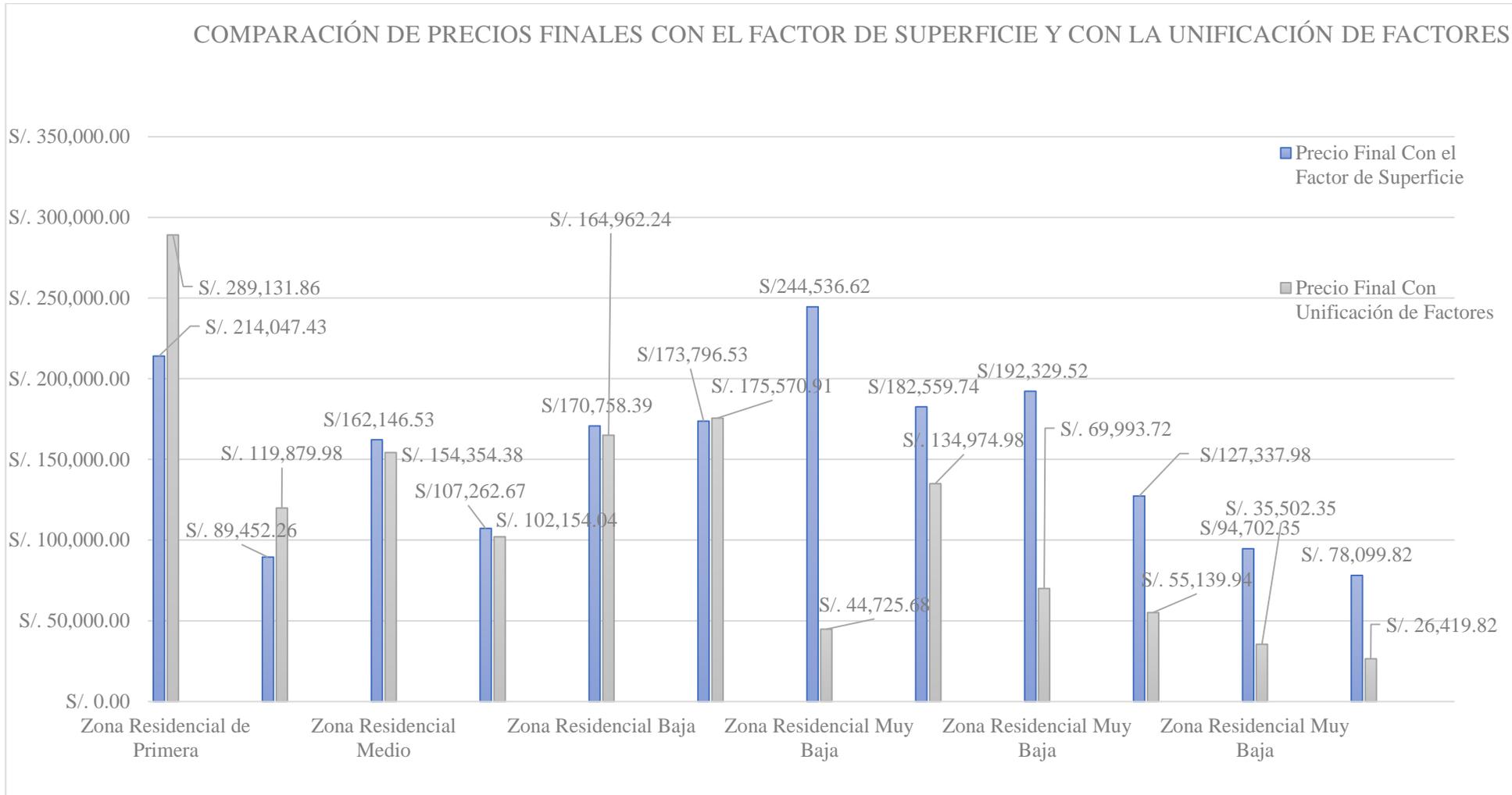


Gráfico N° 5. Comparación de precios finales con el factor de superficie y con la unificación de factores, elaboración propia.

3.1.4.5. Influencia del factor de negociación

Tabla N° 177

Comparación de precios finales con el factor de negociación con la unificación de factores

Precio Final Con el Factor de Negociación			
N°	Ubicación / Descripción	Precio Final Con el Factor de Negociación	Precio Final Con Unificación de Factores
1	Terreno ubicado en: JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 188,578.34	S/. 289,131.86
2	Terreno ubicado en: JR AYACUCHO N°879 Clasificación Zona Residencial de Primera	S/. 78,264.51	S/. 119,879.98
3	Terreno ubicado en: JR. LEONCIO PRADO N° 1084 Clasificación Zona Residencial Alta	S/ 143,700.86	S/. 154,354.38
4	Terreno ubicado en: JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 93,551.02	S/. 102,154.04
5	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°227 Clasificación Zona Residencial Medio	S/ 157,294.43	S/. 164,962.24
6	Terreno ubicado en: JR.PEDRO PUELLES N°387 Clasificación Zona Residencial Regular	S/ 158,870.91	S/. 175,570.91
7	Terreno ubicado en: JR. BOLIVAR N°475 Clasificación Zona Residencial Baja	S/ 63,088.04	S/. 44,725.68
8	Terreno ubicado en: JR. PROGRESO N°100 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 167,400.96	S/. 134,974.98
9	Terreno ubicado en: JR. ABTAO N°1612 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 178,499.78	S/. 69,993.72
10	Terreno ubicado en: JR. ICA N°129 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 117,324.03	S/. 55,139.94
11	Terreno ubicado en: JR. RAMÓN CASTILLA N°112, AA. HH. LA Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/ 85,102.35	S/. 35,502.35
12	Terreno ubicado en: JR. TUPAC AMARU N°112 Clasificación Zona Residencial Muy Baja	S/. 71,299.82	S/. 26,419.82

Nota.- Elaboración Propia

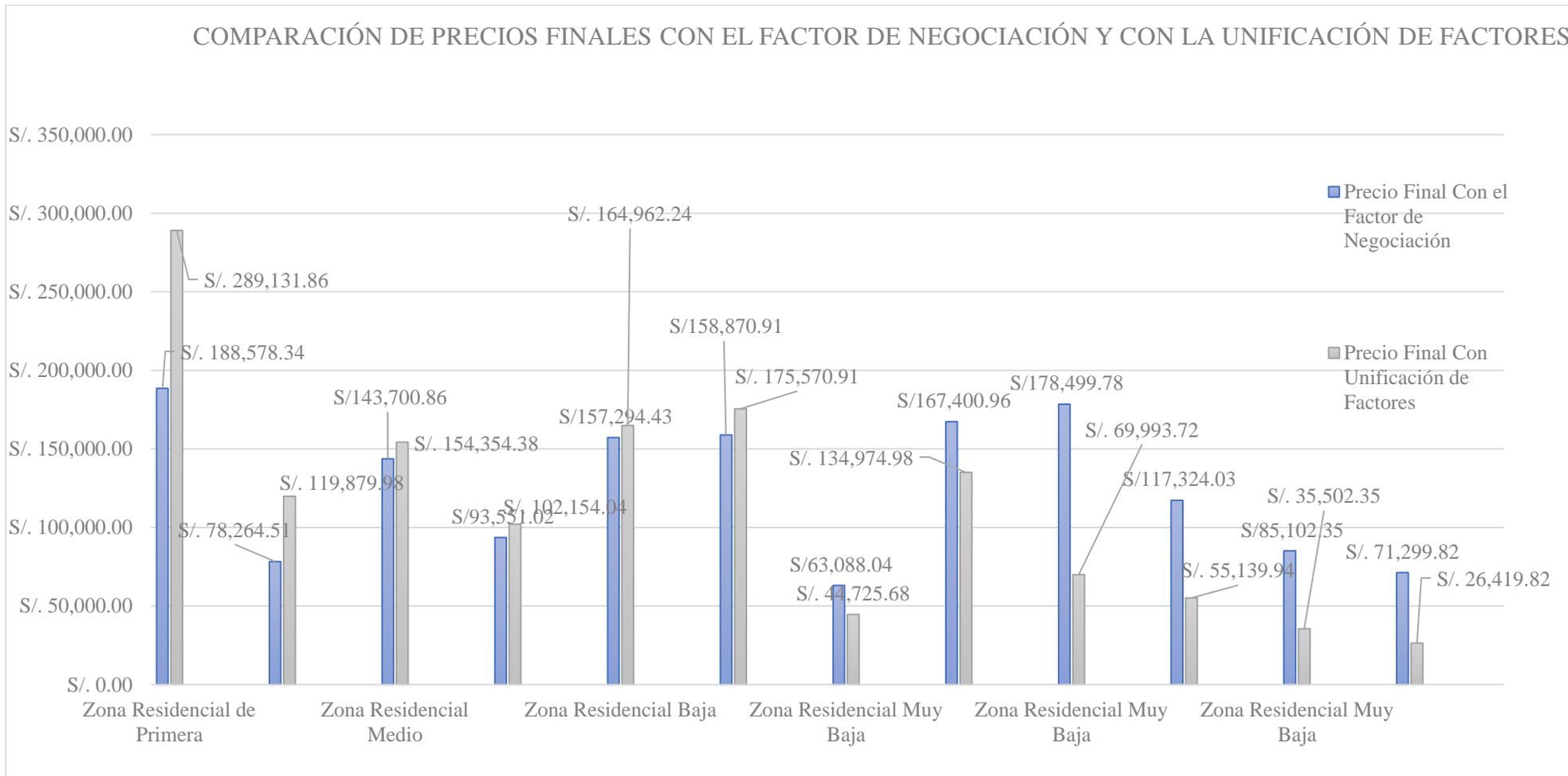


Gráfico N° 6. Comparación de precios finales con el factor de ubicación y con la unificación de factores, elaboración propia.

3.2. Análisis de resultados

Influencia de los factores de homologación

Tabla N° 178

Influencia de los factores de homologación

Influencia con Unificación de Factores Independientemente				
	Promedio de Precios Finales con los Factores por Separado	Promedio de Precios Finales con la Unificación de Factores	Diferencia	Porcentaje de Variación Comparando Precios Finales
Influencia del Factor de Ubicación	S/. 110,043.72	S/. 114,400.83	-S/. 4,357.11	-5.36%
Influencia del Factor de Forma	S/. 134,489.79	S/. 114,400.83	S/. 20,088.96	24.70%
Influencia del Factor Topográfico	S/. 130,471.96	S/. 114,400.83	S/. 16,071.13	19.76%
Influencia del Factor de Superficie	S/. 153,085.82	S/. 114,400.83	S/. 38,684.99	47.56%
Influencia del Factor de Negociación	S/. 125,247.92	S/. 114,400.83	S/. 10,847.09	13.34%

Nota.- Elaboración propia.

Es visible la diferencia entre los precios finales usando los factores de homologación de forma independiente y usándolos de forma conjunta. Podemos apreciar un menor porcentaje de variación entre los precios finales con el factor de ubicación y usando todos los factores de homologación, por lo tanto, al ser el valor más cercano al precio final usando todos los factores de homologación, este factor resultaría ser el más influyente y determinante al momento de determinar el precio final.

Media muestral y desviación estándar de resultados finales

Tabla N° 179

Media muestral y desviación estándar de resultados finales.

	Precio con Investigación de Valor de Inmuebles de Referencia	Precio Final Con Unificación de Factores	Diferencia
JR. 2 DE MAYO CUADRA N°1354	293364.95	289,131.86	4,233.09
JR AYACUCHO N°879	117,042.00	119,879.98	-2,837.98
JR. LEONCIO PRADO N° 1084	155,274.11	154,354.38	919.73
JR. GENARAL PRADO N°258 - 258A	106,797.39	102,154.04	4,643.35
JR. ABTAO N°227	164,781.11	164,962.24	-181.13
JR.PEDRO PUELLES N°387	170,540.03	175,570.91	-5,030.88
JR. BOLIVAR N°475	66,177.50	44,725.68	21,451.82
JR. PROGRESO N°100	174,162.43	134,974.98	39,187.45
JR. ABTAO N°1612	116,457.27	69,993.72	46,463.55
JR. ICA N°129	87,568.59	55,139.94	32,428.65
JR. RAMÓN CASTILLA N°112	34,990.35	35,502.35	-512.00
JR. TUPAC AMARU N°112	36,334.22	26,419.82	9,914.40
Media Muestral	126,957.50	114,400.83	12,556.67
Desviación estandar	71720.968	75878.404	17803.3594

Nota. Elaboración propia.

Procedemos a hallar la “t” estadística para evaluar la hipótesis nula:

$$t = \frac{\bar{x}_D}{\frac{s}{\sqrt{n}}}$$

Donde \bar{x}_D es la media de la diferencia muestral, s es la desviación estándar muestral y n es el tamaño de la muestra. Los grados de libertad utilizados en esta prueba se corresponden al valor de n-1 igual a 11.

$$t = \frac{12,556.67}{\frac{17,803.3594}{\sqrt{12}}}$$

$$t = 2.4432$$

Para determinar si cumplimos con el nivel de significancia del 95% planteado en el capítulo

2.1.4 recapitulamos:

Hipótesis General: La unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.

- $H_0: \mu_A = \mu_B$ --- *No influye*
- $H_1: \mu_A \neq \mu_B$ --- *Influye*

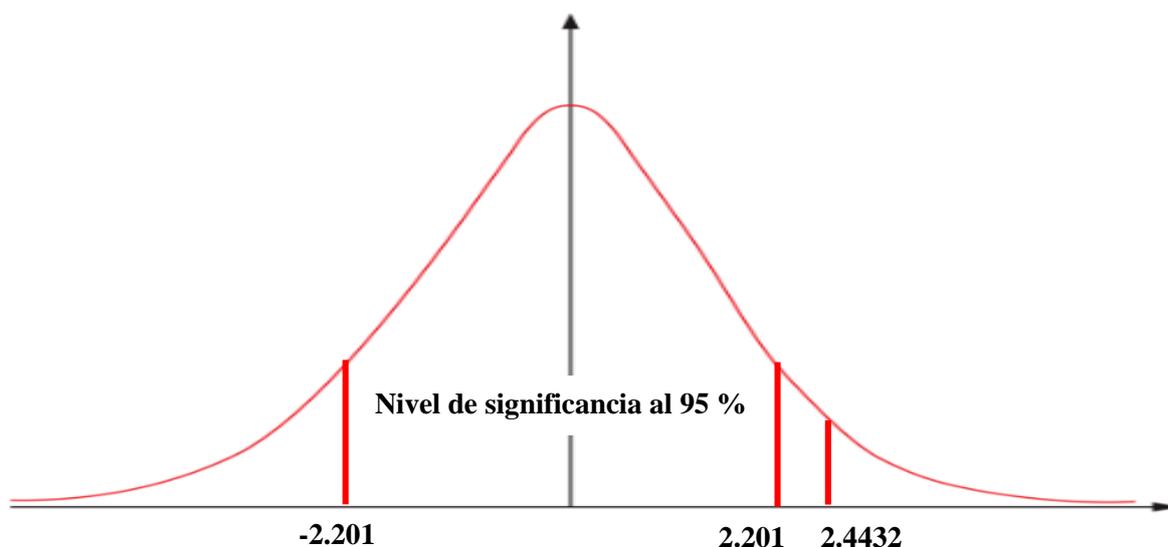


Gráfico N° 7. Comparación de precios finales con el factor de superficie y con la unificación de factores, elaboración propia.

Al tener un valor de “ $t = 2.4432$ ” que está fuera del intervalo de -2.201 y 2.201 , se rechaza la hipótesis nula lo que significaría que, la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco este modo se comprueba la hipótesis general.

3.3. Dialéctica de resultados

A partir de la investigación realizada, aceptamos la hipótesis general después del análisis realizado mediante el método estadístico T de Student, que establece que la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco.

Este resultado guarda relación con lo que sostiene Roque (2008), Méndez (2010) y Hermosillo (2001); donde Roque (2008) señala que se puede conseguir resultados más satisfactorios, siempre que los factores obtenidos mediante el modelo de la razón matemática estén involucrados con factores de homologación, ya que los factores de homologación son generados por el mismo valuator basándose en su capacidad y criterio; Méndez (2010) al demostrar que el sistema de factores de homologación sirve como una herramienta más para ser empleada en el método comparativo o de mercado contando así con un Método de Valuación confiable, de fácil interpretación, ya que funciona por medio de tablas, que permiten conocer el valor inmobiliario de la vivienda unifamiliar; y Hermosillo (2001) que resume que los resultados arrojados por el método de Mercado pueden ser manipulados de igual manera que los producidos por los métodos físicos y de capitalización, ya que los factores de homologación son generados por el mismo valuator basándose en su capacidad y criterio, por lo tanto es de fundamental importancia contar con peritos valuadores con preparación académica, experiencia práctica, y lo más importante, alto sentido de ética. Esto es acorde con lo que se halla en el presente estudio, porque al poder obtener resultados más satisfactorios, ser considerada como un método de valuación confiable y al rebajar la manipulación del proceso matemático llevado a cabo, se coincide en que el resultado del valor del terreno es consecuencia del resultado de un modelo matemático que involucra la unificación de los factores de homologación y este influye en su precio final. Es importante acotar que al usar los factores de homologación propuestos se disminuye la variedad de criterio y la manipulación de los factores al momento de calcular el

valor del terreno ya que nos permitirá conocer su valor mediante un sustento técnico más estandarizado, de una forma menos subjetivas, sin embargo, toda elección de viviendas comparables con nuestro sujeto de análisis sigue siendo de la elección del perito valuador, lo que influye en el precio final de nuestro sujeto de análisis, así como la unificación de los factores de homologación en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco.

Respecto a la presente investigación también aceptamos la hipótesis específica que indica que es posible determinar los factores de homologación que se emplearán en el método de la oferta y la demanda en la valuación de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco.

Este resultado guarda relación con lo que sostiene Roque (2008) donde concluye que, los factores de homologación que se obtengan permitirán equiparar a un inmueble sujeto a valuación con otros inmuebles que sean dignos de comparar con el mismo, con el fin de simular la igualdad (homologación) entre ellos. Esto es acorde con lo que se halla en el presente estudio, porque primeramente se determinan los factores de homologación que serán considerados, dichos factores vienen a ser de las características más significativas de las viviendas que serán homologadas con otras que se encuentren en el mercado inmobiliario, con el fin de simular igualdad entre ellos.

Finalmente, de la presente investigación también aceptamos la hipótesis específica que establece que el factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco es el factor de ubicación

Este resultado guarda relación con lo que sostiene Cabrera (2018) donde concluye que, las variables que más influyen en el precio/m² de los terrenos son: Factor fondo, esquina, altura, nivel socioeconómico, Miraflores, San Isidro, y Magdalena del Mar y cercanía a comercio, sin embargo, si realizasen modificaciones al modelo en base al planteamiento de ciertas variables

pudieron ver qué tamaño, zona, cercanía a la centralidad y cercanía a áreas verdes influyen en el modelo. Esto es acorde con lo que se halla en el presente estudio, porque se puede observar en los gráficos de la influencia de los factores de homologación, que el factor que más influye y hace que el precio de la valuación se acerque más al precio final es el factor de ubicación; este factor está relacionado al arancel otorgado a las diferentes cuadras del distrito de Huánuco, dicho arancel también está relacionado al entorno de la propiedad y este sube mientras la propiedad esté más cerca al centro de la ciudad y al comercio.

CONCLUSIONES

En esta última etapa de la tesis, alcanzaremos las conclusiones que se ha podido obtener:

- La unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco, esta conclusión que al inicio fue nuestra hipótesis general ha sido demostrado mediante el proceso estadístico de “T de Student” donde se consideró una hipótesis nula y otra no nula de la siguiente manera:

$$\checkmark H_0: \mu_A = \mu_B \text{ --- No influye}$$

$$\checkmark H_1: \mu_A \neq \mu_B \text{ --- Influye}$$

Y según el método escogido, se obtuvo una significancia “ $t = 2.4432$ ” que esta fuera del intervalo de -2.201 y 2.201, para un nivel de significancia del 95%, lo que finalmente hace que se rechace la hipótesis nula, lo que significaría que la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco con un nivel de significancia del 95%.

- Es posible determinar los factores de homologación que se emplearán en el método de la oferta y la demanda en la valuación de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco y estos factores están asociados a las características más significativas de las viviendas que serán homologadas con otras que se encuentren en el mercado inmobiliario, con el fin de simular igualdad entre ellos, sin embargo estos factores pueden variar de acuerdo al tipo de vivienda y pueden variarse los factores según lo considere el perito valuador.
- El factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco es el factor de ubicación, esto se deduce de la tabla N°178 donde se compara el promedio de precios finales con los factores por separado y el promedio de precios finales usando la unificación de factores de homologación,

Influencia con Unificación de Factores Independientemente				
	Promedio de Precios Finales con los Factores por Separado	Promedio de Precios Finales con la Unificación de Factores	Diferencia	Porcentaje de Variación Comparando Precios Finales
Influencia del Factor de Ubicación	S/. 110,043.72	S/. 114,400.83	-S/. 4,357.11	-5.36%
Influencia del Factor de Forma	S/. 134,489.79	S/. 114,400.83	S/. 20,088.96	24.70%
Influencia del Factor Topográfico	S/. 130,471.96	S/. 114,400.83	S/. 16,071.13	19.76%
Influencia del Factor de Superficie	S/. 153,085.82	S/. 114,400.83	S/. 38,684.99	47.56%
Influencia del Factor de Negociación	S/. 125,247.92	S/. 114,400.83	S/. 10,847.09	13.34%

Nota.- Elaboración propia.

De la presente tabla se puede apreciar un menor porcentaje de variación entre los precios finales con el factor de ubicación y usando todos los factores de homologación, por lo tanto, al ser el valor más cercano al precio final usando todos los factores de homologación, este factor resultaría ser el más influyente y determinante al momento determinar el precio final.

Es imprescindible mencionar también que el factor de ubicación al estar relacionado al arancel otorgado a las diferentes cuadras del distrito de Huánuco, dicho arancel también está relacionado al entorno de la propiedad y este es mayor mientras la propiedad esté más cerca al centro de la ciudad y al comercio.

SUGERENCIAS

- Debido a que la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda influye en la valuación de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco con un nivel de significancia del 95%, en caso se opte por trabajar con este método, es recomendable tener referencias, como datos e información de viviendas y terrenos del mercado inmobiliario del distrito de Huánuco para poder hacer la elección de los comparables más ideales y más cercanos de nuestro sujeto de análisis y calcular el valor del terreno mediante la unificación de factores de homologación.
- Al ser posible determinar los factores de homologación que se emplearán en el método de la oferta y la demanda en la valuación de viviendas unifamiliares en el distrito de Huánuco, se recomienda usar factores de homologación asociados a las características más significativas de las viviendas que serán homologadas con otras que se encuentren en el mercado inmobiliario, con el fin de simular igualdad entre ellos y obtener el resultado más óptimo. Cabe mencionar que dichos factores pueden variar de acuerdo al tipo de vivienda o requerimientos de la zona según lo considere el perito valuador.
- Es recomendable la comparación de viviendas que se encuentren en ubicaciones similares o con aranceles cercanos, debido a que el factor de homologación que influye más en el método de la oferta y la demanda es el factor de ubicación, con solo una variación del 2.57% en los precios finales usando solo el factor de ubicación y los factores de homologación de manera conjunta.

BIBLIOGRAFÍA

- Aleksander Dietrichson, P. (22 de junio de 2019). <https://bookdown.org/dietrichson/metodos-cuantitativos/referencias.html>.
- Antonio Blanco. (2015). *Aceros Arequipa*. Obtenido de <http://www.acerosarequipa.com/manual-para-maestro-de-obra/albanileria-Confinada/que-es-albanileria-confinada.html>
- Arquitectura, C. &. (2014). *Arquitectura, Construcción & Diseño*. Obtenido de <https://joelrequejo.wordpress.com/2014/07/14/vigas/>
- Aznar-Bellver, J. (2012). *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones*. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.
- Bayne, G. (20 de Noviembre de 2017). *eHow*. Obtenido de https://www.ehowenespanol.com/vigacimentacion-sobre_109671/
- Bernal Torres, C. A. (2016). *Metodología de la Investigación* (Cuarta edición ed.). Colombia: Pearson.
- Cabrera León, J. J. P., Lino Antúnez, K. J., Mautino Gonzales, J. A., & Vera Flores, D. F. (2018). *Modelo de valorización de terrenos residenciales en 11 distritos de Lima*.
- Estructuras, A. B. (2018). *Estructuras Bioclimáticas Avanzadas*. Obtenido de <http://ebasl.es/construir-una-casa-con-tapial/>
- Gobierno regional de Huánuco, C. r. (2019). *Plan regional de seguridad ciudadana*.
- Hermosillo Morales, A. G. (2001). *Estudio descriptivo de los métodos utilizados en la valuación inmobiliaria para la determinación de los factores de homologación en las investigaciones de mercado*. (Doctoral dissertation, Universidad Autonoma de Nuevo León).
- Hernandez Sampieri, R., Fernández Collado, C. & Baptista-Lucio, Pilar. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6 ed.). México: Mc Graw Hill.
- Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill / INTERAMERICANA EDITORES.

HUÁNUCO, M. D. (2015). “*AMPLIACIÓN, MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN CONTRA DESLIZACMIENTOS DE HUAYCOS EN EL PUEBLO JOVEN LAS MORAS Y LA FLORIDA, DISTRITO DE HUÁNUCO, PROVINCIA DE HUÁNUCO-HUÁNUCO. HUÁNUCO.*”

Huánuco, M. P. (2015). *Plan de desarrollo concertado provincial 2015-2021*. Huánuco.

INEI. (2017). <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>.

Iturrizaga, N. (Diciembre de 2018). Método de Mercado o Comparación. *Método de Mercado o Comparación*, 48. Perú: Sociedad Inmobiliaria de Bienes Raíces.

Lecner, Y. M. (202). *Madera y metales para la construcción*. Camagiuey. Obtenido de https://www.ecured.cu/La_madera_como_material_de_construcci%C3%B3n

Mendez, J. L. (2010). Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, Sinaloa, México. (*Tesis de Doctorado*). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona., Barcelona.

Ministerio de Vivienda, C. y. (2016). *Reglamento Nacional de Tasaciones*. Lima.

Raices, S. P. (2018). Método de Mercado o Comparación.

Rodriguez, J. (2014). *Sistemas Constructivos*. Obtenido de <http://sistemasconstructivosjohnrodriguez.blogspot.com/2014/06/sistema-aporticado.html>

Roque, C. & Rubén, R. (2008). *La homologación en la valuación inmobiliaria*.

TINSA. (2018). Fundamentos de Valuación. *Valuación Inmobiliaria*, 24.

Unidad de Gestión Educativa, H. (2019). *Breve reseña de la historia de Huánuco*. Obtenido de Ugel Huánuco: <http://www.ugel302.gob.pe/noticias/breve-resena-historia-huanuco>

Vivienda, C. y. (2015). Resolución Ministerial N°286-2015-VIVIENDA.

Wikipedia. (08 de Agosto de 2018). https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_de_Hu%C3%A1nuco.

Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_de_Hu%C3%A1nuco

Yepes, V. (2016). *Uiversidad Politecnica de Valencia*. Obtenido de Procedimientos de construcción de cimentaciones y estructuras de contención.

Zavala, B. (2016). *Movimientos en masa en las quebradas Jactay, Tingoragra la Florida y Llicua, y su influencia en la ciudad de Huánuco (Distritos: Huánuco y Amarilis)*. Perú: Instituto Geológico Minero y Metalúrgico, Dirección de Geología Ambiental.

LINEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN

- Determinación de los aranceles del distrito de Huánuco y alrededores.
- Valuación de los diferentes tipos de viviendas ubicadas en el distrito de Huánuco.
- Estudio descriptivo de los diferentes métodos de valuación.
- Estudio de factores de homologación para edificios multifamiliares.

ANEXOS

- ANEXO 1: Plan De Tesis.
- ANEXO 2: Aranceles De Las Principales Calles Del Distrito De Huánuco Del Año 2010 Al Año 2019.
- ANEXO 3: Valuación de las Viviendas Unifamiliares
- ANEXO 3: Panel Fotográfico.
- ANEXO 3: Plano Arancelario del distrito de Huánuco.

ANEXO 1: Plan de tesis.

ANEXO N°1

PLAN DE TESIS

UNIVERSIDAD NACIONAL “HERMILIO VALDIZÁN” - HUÁNUCO

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL



PROYECTO DE TESIS

“UNIFICACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN EN EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EMPLEADO EN LA VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL DISTRITO DE HUÁNUCO, PERÚ 2019”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL

ELABORADO POR : CABRERA DIONICIO, CYNTIA MARIANNE

ASESOR : Ing. Jorge Meyzan Briceño

HUÁNUCO-PERÚ

2019

INDICE

I.	GENERALIDADES.....	4
	Resumen	5
	Summary	5
II.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
	2.1. Antecedentes y fundamentación del problema	7
	2.1.1. Antecedentes.....	7
	2.1.2. Fundamentación del problema	8
	2.2. Formulación del problema.....	8
	2.3. Objetivos generales y específicos	9
	2.3.1. Objetivo general	9
	2.3.2. Objetivos específicos	9
	2.4. Justificación e importancia	9
	2.5. Limitaciones	10
III.	MARCO TEÓRICO	10
	3.1. Revisión de estudios realizados	10
	3.2. Conceptos fundamentales	15
	3.3. Marco situacional.....	15
	3.4. Definición de términos básicos.....	16
IV.	HIPÓTESIS, VARIABLES, INDICADORES Y DEFINICIONES OPERACIONALES	26
	4.1. Hipótesis.....	26
	4.1.1. Hipótesis general	26
	4.1.2. Hipótesis específicas.....	27
	4.2. Sistema de variables – dimensiones e indicadores	27

4.2.1.	Variable independiente	27
4.2.2.	Variable dependiente	27
4.3.	Operacionalización de variables	28
V.	MARCO METODOLÓGICO.....	30
5.1.	Nivel y tipo de investigación	30
5.1.1.	Nivel de investigación.....	30
5.1.2.	Tipo de investigación	30
5.2.	Diseño de la investigación	30
VI.	UNIVERSO/POBLACIÓN Y MUESTRA	31
6.1.	Determinación del universo/población	31
6.2.	Selección de la muestra	32
VII.	TECNICAS DE RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE DATOS.....	33
7.1.	Fuentes, tecnicas, instrumentos de recolección	33
7.2.	Procesamiento y presentación de datos	33
VIII.	ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y PRESUPUESTALES.....	34
8.1.	Potencial humano	34
8.2.	Costos.....	35
8.3.	Cronograma de acciones	36
IX.	REFERENCIA BIBLIOGRAFICA	36

I. GENERALIDADES**Título de la investigación**

- ✓ “Unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda, empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en la ciudad de Huánuco, Perú 2019”

Tesista

- ✓ Cabrera Dionicio, Cyntia Marianne

Asesor

- ✓ Ing. Jorge Meyzan Briceño

Fecha de inicio

- ✓ 01 de febrero del 2019

Fecha de término

- ✓ 30 de junio del 2019

Resumen

En la actualidad debido a la libertad que nos deja el reglamento al usar nuestro criterio al momento realizar una tasación de un bien inmueble se obtienen resultados bastante desiguales que muchas veces distan de la realidad.

Por lo tanto, en la presente investigación se plantea realizar la unificación de factores de homologación empleados en el método de la oferta y la demanda o método de la oferta y la demanda para la valuación de la vivienda unifamiliar en la ciudad de Huánuco, lo cual nos permitirá conocer de forma rápida y menos subjetiva, el valor de la vivienda unifamiliar.

La metodología consiste en buscar un factor integrador, que tome en cuenta las características más significativas (Superficie de terreno, superficie construida, edad, Estado de Conservación, Calidad de Proyecto, calidad de Construcción, Zona de Ubicación, Equipamiento Urbano, Calidad de Vialidad), a partir de un proceso matemático y podamos llegar así a un valor de la vivienda, más estandarizado, justo y sustentado.

Palabras claves: Unificación, Factor de Homologación, Método de la Oferta y la Demanda y Valuación de Vivienda.

Summary

Nowadays, due to the freedom that the regulation leaves us when using our criteria at the moment of realizing an appraisal of a real estate property, very unequal results are obtained that are often far from reality.

Therefore, in the present investigation it is proposed to unify the homologation factors used in the supply and demand method or supply and demand method for the valuation of the single-family home in the city of Huánuco, which It will allow us to know quickly and less subjectively, the value of the single-family home.

The methodology consists in finding an integrating factor that takes into account the most significant characteristics (Land area, constructed surface, age, Conservation Status, Project Quality, Construction quality, Location Zone, Urban Equipment, Roads Quality). , from a mathematical process and we can arrive at a value of the housing, more standardized, fair and sustained.

Keywords: Unification, Homologation Factor, Offer and Demand Method and Housing Valuation.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Antecedentes y fundamentación del problema

2.1.1. Antecedentes

2.1.1.1. A nivel internacional

En EE.UU. la práctica de la valuación está reglamentada por diferentes estados, quienes cuentan con procedimientos de certificación y concesión de licencias para los tasadores de bienes raíces, así como la supervisión y evaluación de las actividades relacionadas de acuerdo a la Ley federal.

Actualmente la organización profesional de tasadores de bienes raíces más conocida en los Estados Unidos es THE APPRAISAL INSTITUTE (El Instituto de Evaluación). “Su misión es apoyar y promover a sus miembros, a través de una variedad de soluciones inmobiliarias y defender sus credenciales profesionales, así como las normas de la práctica profesional y la ética en consonancia con el bien público” (Mendez, 2010, pág. 42).

2.1.1.2. A nivel nacional

En 2016, el Ministerio de Vivienda publicó la última actualización del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, con objeto establecer criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

El reglamento es de alcance nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten as Entidades y Empresas estatales de derecho público o de derecho privado. (TINSA, 2018)

2.1.1.3. A nivel Local

Es evidente la existencia de diversas páginas de internet y anuncios publicitarios en las redes sociales referente a la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, pero no existe estudios a nivel local de factores de homologación en el método de oferta y demanda, solo se cuenta la última actualización del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y con entrevistas y sugerencias de los que trabajan en el rubro. (Meyzan, 2019)

2.1.2. Fundamentación del problema

El distrito de Huánuco, así como en todo el Perú, nos regimos los lineamientos dictados por el El Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016 de Vivienda que nos brinda conceptos y otorga pautas de cómo proceder en diversas circunstancias y casuísticas al momento de hacer la valoración de un bien inmueble, sin embargo, deja ciertas decisiones al valuador, lo que le obliga a hacer uso de su criterio y experiencia, lo que ocasiona precios con un gran margen de diferencia.

Según las circunstancias actuales consideramos que el método de la oferta y la demanda juntamente con la unificación de los factores de homologación de las características más significativas del inmueble al momento de hacer la valoración nos permitirá obtener justiprecios técnicamente justificados ya que funciona en base a un proceso matemático que evita la subjetividad concluye Mendez (2010).

2.2. Formulación del problema

¿Se podrá obtener justiprecios técnicamente justificados de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco empleando la unificación de los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda?

2.3. Objetivos generales y específicos

2.3.1. Objetivo general

Unificar factores de homologación en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco, para obtener justiprecios técnicamente justificados empleado a la valuación de las viviendas unifamiliares.

2.3.2. Objetivos específicos

- Realizar el análisis de incidencia de los diferentes factores de homologación que intervienen en el valor inmobiliario para el perfeccionamiento del método de la oferta y la demanda.
- Optimizar el método de la oferta y la demanda en base al factor de homologación que permita conocer de forma más real y menos subjetiva los valores inmobiliarios de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.
- Crear tablas de Valores y los factores (base de datos) de cada una de las principales características que se tomarán en cuenta para utilizarlas en el método propuesto y así contribuir en la obtención del justiprecio.
- Elaborar un plano de zonificación del distrito de Huánuco que permita la identificación de características de las diferentes zonas

1.1. Justificación e importancia

Lo que se busca con esta investigación es realizar un análisis relativo a la valoración de viviendas unifamiliares en la ciudad de Huánuco y determinar las características más significativas de los diferentes factores de que inciden en el momento de determinar el valor y poder integrarlos matemáticamente, para así poder obtener justiprecios técnicamente justificados de las viviendas unifamiliares.

La importancia de realizar esta investigación consiste en brindar un sustento técnico metodológico, siendo beneficioso para los profesionales e instituciones dedicados a este

rubro como empresas inmobiliarias, entidades financieras públicas y privadas, así como instituciones públicas que requieran de este trabajo como son la SUNAT, municipalidades, ministerio de vivienda, etc.

1.2. Limitaciones

- Esta referida a la tasación de viviendas unifamiliares porque si pretendemos hacer un estudio para edificaciones en general; los criterios y procedimientos reglamentarios son diversos y generarían dispersión en la información.
- El estudio se limita geográficamente al casco urbano de la ciudad de Huánuco,
- El periodo de estudio está referida al año 2019.
- No se cuenta con la libre disponibilidad de los propietarios de los sujetos de análisis.
- Restricción económica debido a que la investigación es financiada en su totalidad por el investigador.
- Se tomará como referencia el caso de una edificación ubicado con un solo frente a la vía pública.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Revisión de estudios realizados

Aplicaremos durante toda la investigación el Reglamento Nacional de Tasaciones (Ministerio de Vivienda, 2016) que consta de diez (10) títulos, doscientos ocho (208) artículos y dos (02) anexos, donde nos dan pautas para valuar todo tipo de predios y objetos, estos forman parte integrante de la Resolución Ministerial, consta con las siguientes disposiciones generales:

- Artículo 1.- Objeto

El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por objeto establecer criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

- Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es de alcance nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las Entidades y Empresas Estatales de derecho público o de derecho privado.

- Artículo 3.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta con definiciones.

Usaremos la tesis doctoral “Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, Sinaloa, México (Mendez, 2010) donde se concluye:

- De todos los obstáculos que debe sortear el valuador, es quizás el más significativo la falta de información inmobiliaria, tanto de datos estadísticos como información general, ya sea a nivel público como privado, que permita contar con información veraz y oportuna, para ser consultada y utilizada, y poder tener conocimiento pleno de las diferentes ofertas, y sobre todo, el comportamiento de las transacciones del mercado inmobiliario y sus efectos.

- Que el Sistema de Homologación, es una herramienta muy valiosa, que puede ser utilizado dentro del enfoque del mercado, siendo un sistema de fácil manejo para los tasadores, y que además el empleo de sus “factores de homologación”, no había sido considerado en forma correcta y fundamentada, esto se debe principalmente a la poca información que existe sobre este tema en la valuación. Es por ello que cuando se ha utilizado, ha dejado mucho que desear, debido a que su aplicación se dejaba al criterio.

Emplearemos el libro “Valoración Inmobiliaria – Métodos y Aplicaciones (España e Iberoamérica)” (Jerónimo, Ronny, & Guijarro Francisco, 2012) divide en cinco los criterios para el método de comparación de Mercado, de los cuales dos son utilizados para la valoración de un inmueble; el Método por corrección en inmuebles urbanos y el Método por corrección en suelos urbanos.

- Método por corrección en inmuebles urbanos

Los principales factores de homologación aplicables a la valoración de edificaciones son los siguientes:

Factor de negociación (Fn), (Factor de comercialización (Fcom), Factor por edad (Fed), Factor por estado de conservación (Fec), Factor obsolescencia funcional (Fof), Factor por actualización en el tiempo (Fac), Factor de zona (Fzo), Factor por ubicación en el bloque o manzana (Fpb), Factor por uso del suelo (Fus), Factor por superficie construida (Fsc), Factor por calidad de la vivienda (Fcv), Factor por calidad de obras comunes (Foc) y Factor por calidad general del proyecto (Fcp).

Tabla 1

Principales Factores De Homologación Aplicables A La Valoración De Edificaciones

Factores	Factores que corrigen el precio de un inmueble sin establecer comparación con otro	Factores que se determinan comparando el inmueble a valorar con un comparable
I. Factor de Negociación	Fn	
II. Factor por Edad	Propuesta México I	Propuesta México II
III. Factor por estado de conservación	Propuesta Dirección General de catastro de España	Propuesta Heidecke
IV. Factor por Obsolescencia Funcional	Fof	
V. Factor por actualización en el tiempo	Propuestas 1 y 2	
VI. Factor por Zona		Fzo
VII. Factor por ubicación en el bloque o manzana		Fpb
VIII. Factor por uso del suelo		Fus
IX. Factor por superficie construida		Fsc
X. Factor por calidad de la Vivienda		Fcv
XI. Factor por calidad de obras comunes		Foc
XII. Factor por calidad general del proyecto		Fcp

Referencia (Jerónimo, Ronny, & Guijarro Francisco, 2012, pág. 93)

- **Método por corrección en suelos urbanos.**

En este capítulo se sigue presentando el método por comparación de mercado por corrección mediante factores más utilizados en valoración de suelo urbano.

Tabla 2

Principales Factores De Homologación Aplicables A La Valoración De Edificaciones

N°	Factor	Propuestas
I	Factor por area. Fa	Criterio del estado de México
		Criterio de Dante Guerrero
		Criterio de N. Aguilar
		Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica para terrenos urbanos
II	Factor por frente. Ff	Criterio del Ing. Quiroga
		Criterio IBAPE Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica para terrenos urbanos
III	Factor por exceso de fondo, Ffo	Criterio de Harper
		Criterio del Instituto Mexicano de Valoración del estado de México
		Criterio de Hoffman Criterio del Instituto Mexicano de Valoración de Nuevo León
IV	Factor por irregularidad de linderos. FI	Criterio de Dante Guerrero
V	Factor por frente a dos calles	Criterio Mc Michael
VI	Factor por terrenos esquineros. Fte	Criterio de los Institutos Mexicanos de Valoración
		Criterio del Ing. Valdano
		Criterio de Manual de Avalúos de Bienes inmuebles
VII	Factor por terreno con pendiente. Ftp	Criterio Bancomer
		Otros Autores Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica para terrenos urbanos
VIII	Factor por Ubicación del terreno en el bloque. Fub	Criterio Bancomer
		Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica para terrenos urbanos
IX	Factor por equipamiento urbano existente. Feu	Criterio por servicios públicos: Tipo de vías ONT Costa Rica
		Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica. Servicios 1
		Criterio Organo de Normalización técnica de Costa Rica. Servicios 2
X	Factor por accidentes topográficos Fat	Criterio por rugosidad del terreno.
XI	Factor por nivel respecto a calle. Fn	Criterio Organo de Normalización Técnica de Costa Rica.
XII	Factor por vistas al frente o vista paronámica. Fv	

Referencia (Jerónimo, Ronny, & Guijarro Francisco, 2012)

2.2. Conceptos fundamentales o palabras claves o términos claves

Unificación

Es la acción de unir los factores que representan las características más significativas de una vivienda y convertirlos en un todo que darán como resultado el valor final de la vivienda a valuarse.

Factor de Homologación

Son aquellos que sirven para homogenizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias. Es mayor a uno (1), cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a tasar, caso contrario, es menor a uno (1).

Método de la Oferta y la Demanda

El método de la oferta y la demanda o método del mercado consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensuado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación. Es de aplicación a todo tipo de productos inmobiliarios, inmuebles edificados, solares vacantes, con una única limitación y es que para ello es necesaria la existencia de mercado, lo cual dificulta la valoración de determinados productos inmobiliarios con una limitada dinámica de mercado, en estos casos se debe recurrir a buscar información en zonas homologas. (Garcia Almirall, 2007, pág. 24)

Valuación de Vivienda

Actividad profesional cuyo objetivo es discernir el valor de la vivienda, para ello se requiere un conocimiento preciso de los parámetros constructivos y cualitativos de la edificación, como su ubicación, zonificación, equipamiento urbano, antigüedad del inmueble, estado de conservación,

calidad de la construcción, entre otros. “Por lo tanto, es un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a una metodología de evaluación y técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y a las amenidades de su entorno.” (Garcia Almirall, 2007, pág. 8)

2.3. Marco situacional

En el contexto actual, la valuación de viviendas unifamiliares aplicando el método de la oferta y la demanda ha ido adquiriendo más importancia a nivel internacional, y de ciertas empresas a nivel nacional como NISAB SAC y TINSA, por haber comprendido los beneficios de aplicar dicho método. Sin embargo, en la región Huánuco sigue siendo desconocida su aplicación para muchos profesionales y, entidades e instituciones dedicadas a ese rubro. (Meyzan, 2019)

La ubicación del proyecto es la siguiente.

- Región : Huánuco
- Provincia : Huánuco
- Distrito : Huánuco
- Altitud Promedio : 1894 msnm.

2.4. Definición de términos básicos complementarios

En este punto se describirán brevemente los términos utilizados a lo largo de la investigación que puedan llegar a confundir a los lectores, dichos conceptos fueron extraídos del Reglamento Nacional De Tasaciones, Resolución Ministerial N°172-2016-Vivienda, pág.03. (Ministerio de Vivienda, 2016)

Distrito de Huánuco

El distrito de Huánuco es uno de los once distritos de la Provincia de Huánuco, ubicado en el Departamento de Huánuco, en el centro del Perú. El número de habitantes aproximado del distrito es de 89 502 según los datos del Censo peruano de 2017. (Wikipedia, 2018)

Informe Técnico de Tasación

Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

Perito tasador

Es el profesional colegiado que, en razón de sus estudios y experiencia, se encuentra capacitado para efectuar la tasación de un bien; esta condición no es exigible en los campos de actividad profesional que no son materia de colegiación. En ambos casos, el perito tasador debe acreditar experiencia en el rubro de tasaciones.

Tasación

Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

Tasación reglamentaria

Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de Terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

Tasación comercial

Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

Altura Comercial (Hc)

En las plantaciones forestales es la distancia vertical entre el nivel del tocón y la posición terminal de la última porción comercialmente utilizable del árbol.

Área Libre

Superficie de terreno en la que no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

Área ocupada

Es la suma de las áreas techadas y sin techar de uso propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro o hasta el eje del parámetro divisorio en caso de colindancia con otro predio. No incluye los ductos verticales.

Área techada

Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos en los que no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando

tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores o terrazas. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

Bienes inmuebles

De acuerdo a lo establecido en el artículo 885 del Código Civil, son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
5. Los diques y muelles.
7. Las concesiones para explotar servicios públicos.
8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

Bienes intangibles

Son bienes que no tienen existencia física, tales como patentes, marcas, franquicias, acciones, contratos, derechos a servicios y otros.

Bienes muebles:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 886 del Código Civil, son bienes muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier índole.

2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
3. Las construcciones en terreno ajeno hechas para un fin temporal.
4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos en los que conste la adquisición de créditos o derechos personales.
6. Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.
7. Las rentas o pensiones de cualquier clase.
8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.
9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.
10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885 del Código Civil.

Centro poblado

Lugar del territorio nacional rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categorías como caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli.

Centro Poblado Rural

Lugar que tiene menos de cien (100) viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de cien viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos.

Centro Poblado Urbano

Lugar que tiene como mínimo cien (100) viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, está conformado por uno o más núcleos urbanos. Cuando tienen más de cinco mil (5000) habitantes se les denomina ciudad, cumple una función urbana en la organización del territorio y goza de un equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayores, intermedias y menores.

Expropiación

Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa, a iniciativa de los tres niveles de gobierno y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Para el presente Reglamento el justiprecio es el análisis del justo valor del bien.

Instalaciones fijas y permanentes

Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio.

Isla rústica

Es el terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico.

Servidumbre:

Es un derecho real que limita el dominio del predio denominado predio sirviente y que está constituido en favor de las necesidades de otro predio denominado predio dominante. La servidumbre puede ser a nivel del suelo, subsuelo o sobresuelo.

Terrenos eriazos

Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o

exceso de agua, los improductivos o aquellos que puedan ser destinados a otros usos; que se

encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
- b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
- c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
- d. Las tierras de protección.
- e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
- f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente.
- g. Las tierras ribereñas al mar.

h. Los cauces, las riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales y vasos de almacenamiento.

i. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal.

Terreno rústico

Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola.

Terreno rústico en zona de expansión urbana

Aquel que manteniendo su condición legal de rústico está comprendido dentro del área destinada para el crecimiento de la ciudad.

Terreno urbano

Es la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes.

Usufructo:

Es un derecho real establecido por mandato de ley, contrato o testamento, que confiere la facultad de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno sin disponer de la propiedad.

Valor Comercial

Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

Valor de Realización:

Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

Valor de Reposición

Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.

Valor Residual

Es el valor del bien al final de su período de vida útil.

Valor Similar Nuevo

Es el valor de reposición del bien sin depreciar.

Vía habilitada

Es el camino, arteria o calle que resulta del proceso de habilitación urbana.

Vida útil:

Periodo en que los bienes permanecen en actividad útil.

Zona de expansión urbana:

Para efectos del presente Reglamento, la zona de expansión urbana es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urbana.

Zona rural

Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.

Zona urbana

Constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

Zonificación:

Regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, establecida por la entidad competente en los

Planos de Zonificación Urbana, clasificados en:

- a. Residencial.
- b. Industrial.
- c. Comercial.
- d. Usos Especiales.
- e. Otros.

Depreciación:

Disminución del valor del bien en función de su uso, estado de conservación y antigüedad.

Edificación:

Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

Lote

Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.

Obras complementarias

Construcciones de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que complementan el funcionamiento de la edificación.

Predio dominante

Predio en beneficio del cual se ha establecido una servidumbre.

Predio sirviente

Predio que soporta la carga de una servidumbre.

Predio urbano:

Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

III. HIPÓTESIS, VARIABLES, INDICADORES Y DEFINICIONES OPERACIONALES**3.1. Hipótesis****3.1.1. Hipótesis general**

- Se obtiene justiprecios técnicamente justificados al momento de hacer la valuación de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco empleando la unificación de factores de homologación en el método de la oferta y la demanda.

3.1.2. Hipótesis específicas

- La realización del análisis de incidencia de los diferentes factores de homologación que intervienen en el valor inmobiliario, perfecciona el método de la oferta y la demanda.
- Se optimiza el método de la oferta y la demanda en base al factor de homologación que nos permite conocer de forma más real y menos subjetiva los valores inmobiliarios de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco.
- La creación de tablas de Valores y los factores de cada una de las principales características (base de datos) que se toman en cuenta para utilizarlas en el método propuesto, contribuye a la obtención de justiprecios.
- El plano elaborado de zonificación del distrito de Huánuco nos permite identificar las características de las diferentes zonas.

3.2. Sistema de variables – dimensiones e indicadores

3.2.1. Variable independiente

- Unificación de factores de homologación en el método de la oferta y la demanda.

3.2.2. Variable dependiente

- Justiprecios técnicamente justificados en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 3

Operacionalización de variables

Variable		Indicadores	Dimensión	Medición	Instrumentación
Tipo	Descripción				
Independiente	Unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda.	Factores de homologación:	Numérica	und	Tabla
		<ul style="list-style-type: none"> • Zonificación. • Forma. • Topografía. • Ubicación. • Superficie. • Factor de negociación. 			
		<ul style="list-style-type: none"> • Área 	m2	Metro cuadrado	Instrumentos de precisión para mediciones y Documentación registral que acrediten la propiedad y características del inmueble.
Dependiente	Justiprecios técnicamente justificados en la valuación de la vivienda unifamiliar en Huánuco.	<ul style="list-style-type: none"> • Valores unitarios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Numérica 	<ul style="list-style-type: none"> • Soles • Dólares 	Precios obtenidos luego de la valuación.

Nota. - Elaboración propia.

Tabla 4
UNIFICACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN EN EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EMPLEADO EN LA VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, PERÚ 2019

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	DISEÑO DE INVESTIGACION	MÉTODOS Y TÉCNICAS	POBLACIÓN Y MUESTRA
<p>JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA</p> <p>Lo que se busca con esta investigación es realizar un análisis relativo a la valoración de viviendas unifamiliares en la ciudad de Huánuco y determinar las características más significativas de los diferentes factores de que inciden en el momento de determinar el valor y poder integrarlos matemáticamente, para así poder obtener justiprecios técnicamente justificados de las viviendas unifamiliares.</p> <p>La importancia de realizar esta investigación consiste en brindar un sustento técnico metodológico, siendo beneficioso para los profesionales e instituciones dedicados a este rubro como empresas inmobiliarias, entidades financieras públicas y privadas, así como instituciones públicas que requieran de este trabajo como son la SUNAT, municipalidades, ministerio de vivienda, etc.</p>	<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Se podrá obtener justiprecios técnicamente justificados de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco empleando la unificación de los factores de homologación en el método de la oferta y la demanda?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Con la Realización del análisis de incidencia de los diferentes factores de homologación que intervienen en el valor inmobiliario se podrá perfeccionar el método de la oferta y la demanda? ¿Cómo se podrá optimizar el método de la oferta y la demanda en base al factor de homologación que permita conocer de forma más real y menos subjetiva los valores inmobiliarios de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco? ¿La creación de tablas de Valores y los factores de cada una de las principales características (base de datos), que se tomarán en cuenta para utilizarlas en el método propuesto, contribuirá a la obtención de justiprecios? ¿La elaboración de un plano de zonificación del distrito nos permitirá identificar las características de las diferentes zonas? 	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Unificar factores de homologación en el método de la oferta y la demanda empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en el distrito de Huánuco, para obtener justiprecios técnicamente justificados empleado a la valuación de las viviendas unifamiliares.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Realizar el análisis de incidencia de los diferentes factores de homologación que intervienen en el valor inmobiliario para el perfeccionamiento del método de la oferta y la demanda. Optimizar el método de la oferta y la demanda en base al factor de homologación que permita conocer de forma más real y menos subjetiva los valores inmobiliarios de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco. Crear tablas de Valores y los factores (base de datos) de cada una de las principales características que se tomarán en cuenta para utilizarlas en el método propuesto y así contribuir en la obtención del justiprecio. Elaborar un plano de zonificación del distrito de Huánuco que permita la identificación de características de las diferentes zonas 	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Se obtiene justiprecios técnicamente justificados al momento de hacer la valuación de las viviendas unifamiliares del distrito de Huánuco empleando la unificación de factores de homologación en el método de la oferta y la demanda.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> La realización del análisis de incidencia de los diferentes factores de homologación que intervienen en el valor inmobiliario, perfecciona el método de la oferta y la demanda. Se optimiza el método de la oferta y la demanda en base al factor de homologación que nos permite conocer de forma más real y menos subjetiva los valores inmobiliarios de la vivienda unifamiliar del distrito de Huánuco. La creación de tablas de Valores y los factores de cada una de las principales características (base de datos) que se toman en cuenta para utilizarlas en el método propuesto, contribuye a la obtención de justiprecios. El plano elaborado de zonificación del distrito de Huánuco nos permite identificar las características de las diferentes zonas. 	<p>DISEÑO ESPECÍFICO</p> <p>Dado nuestros objetivos, la mejor manera de analizar la certeza de nuestras hipótesis será dándole un enfoque cuantitativo. El diseño será de tipo experimental de la clase preexperimental, donde se hará un diseño de prueba/posprueba con un solo grupo. (Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar, 2014)</p> <p>En el diseño existe un punto de referencia inicial para ver qué nivel tenía el grupo en las variables dependientes antes del estímulo; es decir, hay un seguimiento del grupo. Este diseño se diagramaría así:</p> $G \quad R \quad O_1 \quad X \quad O_2$ <p>G_E: Grupo experimental de sujetos de estudio</p> <p>G_C: Grupo control de sujetos de estudio.</p> <p>O₁: Medición de la variable dependiente En el grupo experimental.</p> <p>O₂: Medición de la variación objeto de estudio en el grupo de control.</p> <p>X: Variable independiente</p>	<p>MÉTODOS</p> <p>. Método descriptivo</p> <p>TÉCNICAS</p> <p>La información obtenida será de fuentes primarias ya que el trabajo de investigación se realizará en campo y consultas a conocedores del tema para el adecuado desarrollo de la investigación.</p> <p>A.- Técnica de Muestreo: Muestreo probabilístico.</p> <p>1. Técnica-Muestreo probabilístico.</p> <p>2. Instrumento- Muestreo Estratificado</p> <p>B) Técnicas de recolección de Información:</p> <p>b1. Técnica- Observación directa.</p> <p>*Instrumento-Ficha de Observación.</p> <p>b2. Análisis de documentos- *Instrumento-Fichas Bibliográficas.</p> <p>*Ficha "Hemerográfica"</p> <p>b.3. Encuesta. -Cuestionario. - Guía de Entrevista</p> <p>c) Técnicas para el Procesamiento y Análisis de los Datos</p> <p>c.1. Técnicas estadísticas</p> <p>c.2. Estadística Inferencial</p> <p>Instrumento-Prueba de hipótesis.</p>	<p>POBLACIÓN</p> <p>El número de viviendas unifamiliares independientes en el distrito de Huánuco son un total de 22993 según el último censo realizado en el 2017 por el INEI (INEI, 2017), de los cuales de acuerdo a las limitaciones del estudio tomaríamos a los que correspondan al centro urbano de la ciudad, sin embargo, según la disponibilidad de la obtención de fuentes de información en viviendas unifamiliares se toma como población 10 viviendas unifamiliares.</p> <p>MUESTRA</p> <p>El cálculo de la muestra se desarrolló de la siguiente forma:</p> <p>N: Tamaño Poblacional: 30</p> <p>P: Probabilidad de ocurrencia: 80%</p> <p>Q: Probabilidad de no ocurrencia: 20%</p> <p>O: Nivel de confiabilidad: 95%</p> <p>E: Error de muestreo: 5</p> <p>n: Tamaño muestral.</p> $n = \frac{O^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2 \cdot (N - 1) + O^2 \cdot P \cdot Q}$ $n = \frac{1,96^2 \times 0,80 \times 0,20 \times 20}{0,05^2 \cdot (20 - 1) + 1,96^2 \times 0,80 \times 0,20}$ $n = \frac{12,29312}{0,662156}$ <p>n = 19</p>

Nota. - Elaboración propia.

IV. MARCO METODOLÓGICO

4.1. Nivel y tipo de investigación

4.1.1. Nivel de investigación

- Explicativa; porque trataremos de explicar de manera sistémica la unificación del factor de homologación en el método de la oferta y la demanda, y como se relaciona si la empleamos en la valuación de la vivienda unifamiliar, donde responderemos las causas y los eventos del estudio. (Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar, 2014, pág. 95)

4.1.2. Tipo de investigación

- Cuantitativa; ya que es secuencial y probatoria. De las preguntas estableceremos hipótesis y se determinarán las variables; trazaremos un plan para probarlas (diseño); finalmente analizaremos las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos, y se extraeremos una serie de conclusiones. (Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar, 2014, pág. 5)

4.2. Diseño de la investigación

- Dado nuestros objetivos, la mejor manera de analizar la certeza de nuestras hipótesis será dándole un enfoque cuantitativo. El diseño será de tipo experimental de la clase cuasiexperimental, donde nuestros sujetos no se asignarán al azar a los grupos ni se emparejan, porque dichos grupos ya están conformados antes del experimento, grupo

de viviendas familiares dentro del distrito de Huánuco. (Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar, 2014, pág. 151)

En un diseño que utiliza un grupo experimental y uno de control, con asignación aleatoria de los sujetos o las unidades de análisis a ambos grupos. Sin embargo, no se realiza medición previa de la variable dependiente a ningún grupo, pero se realiza mediante control de variables externas, al nosotros elegir a nuestros sujetos. (Bernal Torres, 2016, pág. 206)

$$G_E \quad R \quad O_1 \quad X \quad O_2$$

G_E : Grupo experimental de sujetos de estudio.

R: Asignación aleatoria de sujetos o unidades de estudio.

O_1 : Medición previa de la variable dependiente

O_2 : Medición posterior de la variación objeto de estudio en el grupo de control.

X: Variable independiente

V. UNIVERSO/POBLACIÓN Y MUESTRA

5.1. Determinación del universo/población

- El universo sería las viviendas unifamiliares del departamento de Huánuco.
- La población serían las viviendas unifamiliares del casco urbano del distrito de Huánuco.

5.2. Selección de la muestra

El número de viviendas unifamiliares independientes en el distrito de Huánuco son un total de 22993 según el último censo realizado en el 2017 por el INEI (INEI, 2017), donde de acuerdo al plan director de Huánuco existen 20 tipos de zonas, dentro de las cuales 3 son residenciales dentro del casco urbano. Tomaremos como referencia las edificaciones con un solo frente a la vía pública y teniendo en cuenta la disponibilidad de la obtención de fuentes de información en viviendas unifamiliares se tomará como población un total de 10 viviendas unifamiliares.

El cálculo de la muestra se desarrolló de la siguiente forma:

N: Tamaño Poblacional:

P: Probabilidad de ocurrencia: 80%

Q: Probabilidad de no ocurrencia: 20%

O: Nivel de confiabilidad: 95%

E: Error de muestreo: 5

n: Tamaño muestral.

$$n = \frac{O^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2 \cdot (N - 1) + O^2 \cdot P \cdot Q}$$

$$n = \frac{1.96^2 \times 0.80 \times 0.20 \times 10}{0.05^2 \cdot (10 - 1) + 1.96^2 \times 0.80 \times 0.20}$$

$$n = \frac{6.14656}{0.614656}$$

$$n = 10$$

VI. TECNICAS DE RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE DATOS

6.1. Fuentes, técnicas, instrumentos de recolección

La información obtenida será de fuentes primarias ya que el trabajo de investigación se realizará en campo y consultas a conocedores del tema para el adecuado desarrollo de la investigación.

6.2. Procesamiento y presentación de datos

Para describir las características de las viviendas unifamiliares que vendrán a ser los sujetos de análisis en nuestra investigación nos guiaremos por el material estructural predominante de las edificaciones y tipo de estructuración, esta información es tomada con fines prácticos que más adelante se verán contrastado con las viviendas unifamiliares en Huánuco.

Tipo 1: Concreto

- Estructuras aporricadas.
- Zapatas.
- Vigas de cimentación.
- Losas de cimentación.
- -Columnas, vigas, losas y escaleras de concreto armado.

Tipo 2: Ladrillo

- Albañilería confinada.
- Muros portantes.
- Cimientos corridos.

Tipo 3: Rústica

- Adobe.

- Tapial.
- Madera.

Por otro lado, las características que se tomarán como factores de homologación relacionadas a la valuación de cada una de las viviendas unifamiliares que serán consideradas en el proyecto de investigación son las siguientes:

- Zonificación.
- Entorno.
- Topografía.
- Ubicación.
- Superficie.
- Factor de negociación.

Los datos obtenidos se procesarán de la siguiente manera.

- Procesamiento de datos con herramientas digitales como el word, excel, etc. Los resultados de plasmaran en cuadros y diagramas entendibles y explícitos, de esa manera interpretar los resultados de una manera sencilla y poder resolver el problema de investigación.

VII. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y PRESUPUESTALES

7.1. Potencial humano

Tesista : Cabrera Dionicio, Cyntia Marianne.

Asesor de tesis : Ing. Jorge Meyzan Briceño

7.2. Costos

Recursos Materiales y Financieros

En las siguientes tablas se hará mención los recursos materiales y financieros de los que haremos uso para el desarrollo de la investigación.

Tabla 5

Software y Hardware

Material	Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Total (S/.)
Sistema Operativo	Windows 7	1	400	400
Notebook	ASUS Core i5	1	1800	1800
Impresora	Epson XT 570	1	600	600
Memoria usb	Hp 16GB	1	35	35
Total (s/.)				2835

Nota. - Elaboración propia

Tabla 6

Materiales

Nro.	Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Total (s/.)
1	Papel Bond A-4 80gr	400	0.10	40
2	Boligrafo 0.5 Pilot	8	3.00	24
3	CD-ROM	5	1.00	5
4	Folder Manila	7	0.50	3.5
5	Anillados	7	1.50	10.5
Total (s/.)				83

Nota. - Elaboración propia.

Tabla 7

Servicios		
Tipo	Descripción	Importe
Servicios	Energía Eléctrica	200
	Fotocopias	50
	Pasajes	200
	Impresiones	200
Total (s/.)		650

Nota. - Elaboración propia.

Costo total = 2835 + 83 + 650 = s/. 3568.00

7.3. Cronograma de acciones

Tabla 8

Cronograma de Acciones

ITEM	MESES DESCRIPCIÓN	MES 01				MES 02				MES 03				MES 04			
		S1	S2	S3	S4												
1.00	PROYECTO DE TESIS	*	*	*	*												
	REVISIÓN Y ESTUDIO DE																
01.01.	FUENTES	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
01.01.01	Copias de revisión de bibliografía	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
01.01.02	Búsqueda de información por internet	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
01.02.	TRABAJO DE CAMPO	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
01.02.01	Integración de los Factores de Homologación	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
01.03.	DESARROLLO DE TESIS									*	*	*	*	*	*	*	*
01.04.	TRABAJO DE GABINETE									*	*	*	*	*	*	*	*
	ELABORACIÓN DE BORRADOR									*	*	*	*	*	*	*	*
01.05.	DE TESIS									*	*	*	*	*	*	*	*

Nota. - Elaboración Propia

VIII. REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

- Fernandez Bances, M. (2016). *Valoraciones Inmobiliarias - Análisis comparativo de las normativas de valoración inmobiliarias: españolas (Orden ECO 805/2003), europeas (EVS) e internacionales (IVS)*. Obtenido de http://oa.upm.es/39237/1/TFG_Maria_Fernandez_Bances.pdf
- Garcia Almirall, P. (2007). *INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN INMOBILIARIA*.
- Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar. (2014). *Metodología de la Investigación* (6 ed.). México: Mc Graw Hill .
- Hernandez, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill / INTERAMERICANA EDITORES.
- INEI. (2017). <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>.
- Jerónimo, A., Ronny, G., & Guijarro Francisco, L. A. (2012). *Valoración Inmobiliaria, Métodos y Aplicaciones (España e Iberoamerica)*. España : Union de Editoriales Universitarias Españolas.
- Mendez, J. L. (2010). Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, Sinaloa, México. (*Tesis de Doctorado*). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona., Barcelona.
- Meyzan, J. (13 de Marzo de 2019). Método del Mercado y Factores de Homologación. (C. C. Dionicio, Entrevistador) Huánuco, Huánuco, Huánuco.
- Ministerio de Vivienda, C. y. (2016). *Reglamento Nacional de Tasaciones*. Lima.
- TINSA. (2018). Fundamentos de Valuación. *Valuación Inmobiliaria*, 24.

**ANEXO 2: Aranceles de las principales calles del distrito de Huánuco del año 2010
al año 2019.**

ANEXO N°2

**ARANCELES DE LAS
PRINCIPALES CALLES DEL
DISTRITO DE HUÁNUCO DEL
AÑO 2010 AL AÑO 2019.**

PASAJE	MAYRO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	57	59	61	75	26	82	120	128	120	142
PROLONGACION	TARAPACA	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	41	42	44	55	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	TARAPACA	1	ASENTAMIENTO	COMITE 9	41	42	56	55	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	TARAPACA	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	41	42	56	55	26	27	45	48	45	54
JIRON	TARAPACA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	41	42	56	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	TARAPACA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	42	56	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	TARAPACA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	57	60	100	86	100	95
JIRON	TARAPACA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	6	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	7	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	49	51	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	10	URBANIZACION	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	49	51	53	75	78	50	70	128	120	142
JIRON	TARAPACA	10	URBANIZACION	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	TARAPACA	10	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	50	70	128	70	142
JIRON	TARAPACA	10	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	70	142
JIRON	TARAPACA	10	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	50	70	128	70	142
JIRON	AGUILAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	93	130	128	130	142
JIRON	AGUILAR	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	6	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	6	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	63	65	67	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	49	51	53	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	9	URB.	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	9	URB.	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	AGUILAR	10	URB.	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
PROLONGACION	AGUILAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	41	42	44	55	57	27	45	48	45	95
PROLONGACION	AGUILAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	41	42	44	55	57	27	45	48	45	95
JIRON	AYACUCHO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	41	42	44	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	AYACUCHO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	41	42	44	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	AYACUCHO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	AYACUCHO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	AYACUCHO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	97	100	104	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	96	100	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	96	100	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	96	100	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	96	100	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	AYACUCHO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	70	72	75	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	AYACUCHO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	70	72	75	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	AYACUCHO	10	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	53	55	57	65	67	71	115	107	115	119
JIRON	AYACUCHO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	53	55	57	65	67	71	115	107	115	119
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 9	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 11	15	16	37	25	47	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 11	15	16	37	25	47	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 10 SANTA ROSA ALTA	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
PROLONGACION	AYACUCHO	1	ASENTAMIENTO	COMITE 12	15	16	37	25	26	27	45	48	45	54
JIRON	HUANUCO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	33	34	35	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HUANUCO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	33	34	35	55	57	71	115	86	115	95
JIRON	HUANUCO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	38	39	40	55	129	60	100	107	100	119
JIRON	HUANUCO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	38	39	40	55	129	60	100	107	100	119
JIRON	HUANUCO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	95	98	102	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	123	127	132	155	161	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	123	127	132	155	145	170	260	278	260	308
JIRON	HUANUCO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	112	116	120	140	145	170	260	278	260	308
JIRON	HUANUCO	7	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	112	116	120	140	129	170	260	225	260	250
JIRON	HUANUCO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	94	97	101	125	129	153	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	94	97	101	125	88	136	210	225	210	250
JIRON	HUANUCO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	71	73	76	85	88	93	130	225	130	250
JIRON	HUANUCO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	71	73	76	85	67	93	130	139	130	154
JIRON	HUANUCO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	52	54	56	65	67	93	130	139	130	154
JIRON	HUANUCO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	52	54	56	65	26	71	115	107	115	119
JIRON	HUANUCO	10	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	52	54	56	65	26	71	115	107	115	119
JIRON	GENERAL PRADO	1	A. H.	COMITE 16	52	43	45	55	57	27	45	48	45	54

AVENIDA	CIRCUNVALACION	3	A. H.	SAN FELIPE	31	32	33	40	41	43	65	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	3	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	31	32	33	40	41	43	65	70	55	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	3	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	31	32	33	40	41	43	65	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	3	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	31	32	33	40	41	43	65	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	3	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	31	32	33	40	41	43	65	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	4	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	31	32	33	40	41	43	65	70	55	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	4	A. H.	SAN FELIPE	31	32	33	40	31	33	55	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	4	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	31	32	33	40	31	43	65	70	65	78
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	31	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	31	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	31	32	33	40	31	27	45	43	45	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	5	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	6	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	6	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	32	33	40	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	7	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	22	23	24	30	31	33	55	43	55	48
AVENIDA	CIRCUNVALACION	7	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	23	24	30	31	33	55	43	55	48
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	2	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	34	35	36	45	47	50	70	86	70	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	3	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	34	35	36	45	47	50	70	86	70	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	34	35	36	45	47	50	70	86	70	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	34	35	36	45	47	82	120	86	120	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	5	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	34	38	39	45	47	82	120	86	120	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	6	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	37	38	39	45	47	82	120	86	120	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	6	URB.	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	37	38	39	45	47	50	70	86	70	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	37	38	39	45	47	50	70	86	70	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	8	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	37	38	39	45	47	71	115	86	115	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	8	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	37	38	39	45	47	71	115	86	115	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	8	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	37	38	39	45	47	71	115	86	115	95
MALECON	DANIEL ALOMIA ROBLES	8	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	37	38	39	45	47	71	115	86	115	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	1	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	37	38	39	45	47	71	115	123	115	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	2	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	37	38	39	45	47	71	115	123	115	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	3	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	35	38	39	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	3	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	35	36	37	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	4	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	35	36	37	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	4	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	35	36	37	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	5	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	35	36	37	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	5	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	35	36	37	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	6	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	27	34	35	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	7	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	27	34	35	45	47	50	70	75	70	95
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	8	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	27	28	29	35	36	38	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	9	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	27	28	29	35	36	38	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	10	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	27	28	29	35	36	38	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	11	A. H.	LOS PROFUNDOS	27	28	29	35	36	43	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	11	A. H.	LOS PROFUNDOS	27	28	29	35	36	43	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	11	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	27	28	29	35	36	43	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	12	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	27	28	29	35	47	38	65	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	12	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	27	28	29	35	36	38	65	75	70	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	12	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	27	23	24	35	36	50	70	70	65	78
MALECON	CENTENARIO LEONCIO P	13	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	27	23	24	35	36	38	65	70	65	78
JIRON	DOS DE MAYO	0	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	35	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	0	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	35	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	0	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	35	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	40	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	40	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	50	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	50	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	58	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	58	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	72	36	37	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	72	41	43	75	52	55	80	86	80	95
JIRON	DOS DE MAYO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	72	41	43	75	52	55	80	86	80	142
JIRON	DOS DE MAYO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	72	52	54	75	52	55	80	86	80	142
JIRON	DOS DE MAYO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	72	52	54	75	52	55	80	86	80	142
JIRON	DOS DE MAYO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	72	60	62	75	52	55	80	86	80	142
JIRON	DOS DE MAYO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	97	60	62	75	52	55	80	86	80	142
JIRON	DOS DE MAYO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	97	74	77	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	DOS DE MAYO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	123	74	77	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	DOS DE MAYO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	123	74	77	85	78	82	120	128	120	142
JIRON	DOS DE MAYO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	175	74	77	85	78	82	120	128	120	142
JIRON	DOS DE MAYO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	175	74	77	85	78	82	120	128	120	142
JIRON	DOS DE MAYO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	123	74	77	85	78	82	120	128	120	154
JIRON	DOS DE MAYO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	123	74	77	85	78	82	120	128	120	154
JIRON	DOS DE MAYO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	100	104	125	88	93	130	139	130	250
JIRON	DOS DE MAYO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	94	127	132	155	88	93	130	139	130	250
JIRON	DOS DE MAYO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	181	188	215	88	93	130	139	130	308
JIRON	DOS DE MAYO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	64	181	188	215	88	93	130	139	130	308
JIRON	DOS DE MAYO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	64	127	132	155	129	136	210	225	210	250
JIRON	DOS DE MAYO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	64	127	132	155	129	136	210	225	210	250
JIRON	DOS DE MAYO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	56	97	101	125	161	170	260	278	260	308
JIRON	DOS DE MAYO	10	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	56	97	101	125	161	170	260	278	260	308
JIRON	DOS DE MAYO	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	40	181	188	215	223	235	350	374	350	415
JIRON	DOS DE MAYO	11	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	40	181	188	215	223	235	350	374	350	415
JIRON	DOS DE MAYO	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	35	127	132	155	161	170	260	278	260	308
JIRON	DOS DE MAYO	12	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	35	127	132	155	161	170	260	278	260	308
JIRON	DOS DE MAYO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	35	97	101	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	DOS DE MAYO	13	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	35	97	101	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	DOS DE MAYO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	66	68	75	78	82	120	139	120	154
JIRON	DOS DE MAYO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	66	68	75	78	82	120	139	120	154
JIRON	DOS DE MAYO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	55	57	90	93	98	130	139	130	154
JIRON	DOS DE MAYO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	55	57	90	93	98	130	139	130	154
JIRON	DOS DE MAYO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	58	60	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	DOS DE MAYO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	58	60	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	DOS DE MAYO	17	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	57	60	100	107	100	119
JIRON	DOS DE MAYO	17	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	57	60	100	107	100	119
JIRON	DOS DE MAYO	18	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	47	50	70	75	70	83
JIRON	DOS DE MAYO	18	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	47	50	70	75	70	83
JIRON	DOS DE MAYO	18	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	47	50	70	75	70	83
JIRON	DOS DE MAYO	19	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	35	41	43	55	47	50	70	75	70	83
JIRON	DOS DE MAYO	19	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUND										

JIRON	DOS DE MAYO	20	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	35	36	37	35	36	38	65	70	65	78
JIRON	DOS DE MAYO	20	OC. PRO VIVIEN	HERMILIO VALDIZAN	35	36	37	30	36	38	65	70	65	78
JIRON	DOS DE MAYO	20	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	35	36	37	26	36	38	65	70	65	78
JIRON	DOS DE MAYO	21	OC. PRO VIVIEN	HERMILIO VALDIZAN	35	36	37	22	36	38	65	70	65	78
JIRON	DOS DE MAYO	21	BARRIO	JUNTA VECINAL LOS PROFUNDOS	35	36	37	18	36	38	65	70	65	78
JIRON	BOLIVAR	0	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	53	55	57	65	78	82	120	128	120	142
JIRON	BOLIVAR	0	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	53	55	57	65	78	82	120	128	120	142
JIRON	BOLIVAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	53	55	57	65	67	71	115	123	115	142
JIRON	BOLIVAR	1	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 004	53	55	57	65	67	50	70	123	70	142
JIRON	BOLIVAR	2	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	142
JIRON	BOLIVAR	2	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	53	55	57	65	67	71	115	123	115	142
JIRON	BOLIVAR	2	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	3	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	3	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	3	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	4	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	4	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	53	55	57	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	5	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	39	55	57	70	73	77	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	5	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	39	55	57	70	73	77	115	123	115	136
JIRON	BOLIVAR	6	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	39	40	41	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	BOLIVAR	6	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	39	40	41	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	0	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	50	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	0	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	50	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	1	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	50	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	1	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	50	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	2	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	54	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	2	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	54	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	2	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	71	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	3	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	71	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	3	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	69	56	58	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	69	56	58	75	88	93	130	139	130	154
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	91	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	91	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	5	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	69	71	74	125	129	170	260	225	260	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	5	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	69	71	74	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	6	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	69	94	98	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	6	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	69	94	98	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	7	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	57	71	74	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	7	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	57	71	74	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	8	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	57	71	74	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	8	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	57	71	74	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	9	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	43	59	61	175	78	82	120	134	120	149
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	9	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	43	59	61	175	78	82	120	134	120	149
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	10	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	43	44	46	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	10	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	43	44	46	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	11	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	43	44	46	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HERMILIO VALDIZAN	11	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	43	44	46	55	57	60	100	86	100	95
PASAJE	BOLIVAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
PASAJE	BOLIVAR	1	URBANIZACION	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
PASAJE	BOLIVAR	1	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
PASAJE	BOLIVAR	1	URBANIZACION	JUAN JOSE CRESPO Y CASTILLO	42	43	45	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	35	36	37	75	78	82	120	134	120	95
JIRON	28 DE JULIO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	35	36	37	75	78	82	120	134	120	95
JIRON	28 DE JULIO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	35	36	37	75	78	82	120	134	120	95
JIRON	28 DE JULIO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	50	52	54	75	78	82	120	134	120	95
JIRON	28 DE JULIO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	50	52	54	75	78	82	120	134	120	142
JIRON	28 DE JULIO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	55	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	55	52	54	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	55	57	59	75	78	93	130	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	55	57	59	75	78	93	130	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	72	57	59	75	78	136	210	128	120	142
JIRON	28 DE JULIO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	74	77	85	88	136	210	139	130	142
JIRON	28 DE JULIO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	93	74	77	85	88	153	210	139	130	154
JIRON	28 DE JULIO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	123	96	100	125	129	170	260	225	210	154
JIRON	28 DE JULIO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	123	96	100	125	129	235	350	225	210	250
JIRON	28 DE JULIO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL PALTOS	175	96	100	125	129	235	350	225	210	250
JIRON	28 DE JULIO	8	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	175	127	132	155	161	170	260	278	210	308
JIRON	28 DE JULIO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	123	127	132	155	161	170	260	278	260	308
JIRON	28 DE JULIO	9	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	123	181	188	215	223	136	210	374	350	415
JIRON	28 DE JULIO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	94	181	188	215	223	136	210	374	350	415
JIRON	28 DE JULIO	10	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	94	127	132	155	161	93	130	278	260	308
JIRON	28 DE JULIO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	66	127	132	155	161	93	130	278	260	308
JIRON	28 DE JULIO	11	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 005	66	97	101	125	129	93	130	225	210	250
JIRON	28 DE JULIO	11	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	51	97	101	125	129	60	100	225	210	250
JIRON	28 DE JULIO	12	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	51	97	101	125	88	60	100	139	130	154
JIRON	28 DE JULIO	12	BARRIO	JUNTA VECINAL CALICANTO	40	97	101	125	88	60	100	139	130	154
JIRON	28 DE JULIO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	68	71	85	88	60	100	139	130	154
JIRON	28 DE JULIO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	40	68	71	85	88	60	100	139	100	154
JIRON	28 DE JULIO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	40	68	71	85	88	60	100	139	100	154
JIRON	28 DE JULIO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	40	68	71	85	57	50	70	107	100	119
JIRON	28 DE JULIO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL LA CORDOVITA	40	53	55	85	57	50	70	107	100	119
JIRON	28 DE JULIO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	53	55	85	57	82	120	107	100	119
JIRON	28 DE JULIO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	53	55	85	57	82	120	107	100	119
JIRON	28 DE JULIO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	53	55	85	47	82	120	75	70	83
JIRON	28 DE JULIO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	53	55	85	47	82	120	75	70	83
JIRON	ABTAO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	58	53	55	85	78	82	120	128	120	142
JIRON	ABTAO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	58	41	43	55	78	82	120	128	120	142
JIRON	ABTAO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	58	41	43	55	78	82	120	128	120	142
JIRON	ABTAO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	58	41	43	55	78	82	120	128	120	142
JIRON	ABTAO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	71	41	43	55	78	82	120	128	120	142
JIRON	ABTAO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	71	41	43	55	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN SEBASTIAN	71	41	43	55	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	41	43	55	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	41	43	55	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	36	37	45	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	36	37	45	88	93	130	139	130	154
JIRON	ABTAO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	36	37	45	129	136	210	225	210	250
JIRON	ABTAO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	36	37	45	129	136	210	225	210	250
JIRON	ABTAO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	60	62	75	129	136	210	225	210	250
JIRON	ABTAO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	60	62	75	129	136	210	225	210	250
JIRON	ABTAO													

JIRON	HUALLAYCO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	43	45	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HUALLAYCO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	43	45	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HUALLAYCO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	43	45	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HUALLAYCO	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	43	45	55	57	43	65	86	65	95
JIRON	HUALLAYCO	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	22	43	45	55	57	43	65	86	65	95
JIRON	HUALLAYCO	21	A. H.	LEONCIO PRADO GUTIERRES	22	43	45	55	31	60	100	86	55	95
JIRON	HUALLAYCO	21	A. H.	SAN FELIPE	22	43	45	55	57	33	55	86	100	95
JIRON	HUALLAYCO	21	A. H.	LEONCIO PRADO GUTIERRES	22	31	32	55	31	33	55	86	55	95
JIRON	HUALLAYCO	21	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 008	22	31	32	55	31	33	55	86	55	95
JIRON	HUALLAYCO	21	A. H.	IGNACIO ARBULU PINEDA	22	31	32	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	HUALLAYCO	22	A. H.	LEONCIO PRADO GUTIERRES	22	31	32	55	31	33	55	43	55	48
JIRON	HUALLAYCO	22	A. H.	LEONCIO PRADO GUTIERRES	22	31	32	55	31	33	55	43	55	48
JIRON	HUALLAYCO	22	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 008	22	31	32	55	31	33	55	43	55	48
JIRON	HUALLAYCO	23	A. H.	LEONCIO PRADO GUTIERRES	22	31	32	55	26	33	55	43	55	48
JIRON	HUALLAYCO	24	A. H.	JORGE CHAVEZ	22	23	24	30	41	27	45	43	45	48
JIRON	HUALLAYCO	24	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 008	22	23	24	30	41	33	55	43	55	48
JIRON	SAN MARTIN	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	36	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	SAN MARTIN	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	36	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	SAN MARTIN	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	42	44	75	78	55	80	128	80	142
JIRON	SAN MARTIN	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	55	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	SAN MARTIN	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	55	57	59	75	78	93	130	128	130	142
JIRON	SAN MARTIN	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	72	74	77	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	72	74	77	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	97	101	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	SAN MARTIN	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	94	97	101	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	SAN MARTIN	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	86	89	92	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	SAN MARTIN	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	86	89	92	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	SAN MARTIN	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	85	88	93	130	150	130	167
JIRON	SAN MARTIN	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	85	88	93	130	150	130	167
JIRON	SAN MARTIN	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	13	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	54	56	58	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	13	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	54	56	58	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	14	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	44	45	47	85	88	65	120	139	120	154
JIRON	SAN MARTIN	14	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	44	45	47	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	SAN MARTIN	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	53	55	57	65	67	50	70	107	70	119
JIRON	SAN MARTIN	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	53	54	56	65	67	50	70	107	70	119
JIRON	SAN MARTIN	15	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	52	41	43	55	67	93	130	107	130	119
JIRON	SAN MARTIN	15	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	52	41	43	55	67	71	115	107	115	119
JIRON	SAN MARTIN	16	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	40	41	43	55	67	77	115	107	115	119
JIRON	SAN MARTIN	16	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	40	41	43	55	67	77	115	107	115	119
JIRON	SAN MARTIN	16	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	35	41	43	55	67	71	115	107	115	119
JIRON	SAN MARTIN	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	41	43	55	57	50	70	86	70	119
JIRON	SAN MARTIN	17	BARRIO	JUNTA VECINAL ALAMEDA - PATROCINIO	30	41	43	55	57	60	100	86	100	119
JIRON	SAN MARTIN	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	95
JIRON	SAN MARTIN	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	95
JIRON	SAN MARTIN	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	95
JIRON	SAN MARTIN	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	95
JIRON	SAN MARTIN	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	41	43	65	70	65	83
JIRON	SAN MARTIN	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	41	43	65	70	65	83
JIRON	SAN MARTIN	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	41	43	65	70	65	83
JIRON	SAN MARTIN	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	41	43	65	70	65	83
JIRON	SAN MARTIN	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	41	43	65	70	65	78
JIRON	SAN MARTIN	20	A. H.	SAN FELIPE	30	36	37	45	41	43	65	70	65	78
JIRON	SAN MARTIN	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	SAN MARTIN	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	SAN MARTIN	21	A. H.	SAN FELIPE	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	SAN MARTIN	21	A. H.	SAN FELIPE	30	31	32	40	41	33	55	70	55	78
JIRON	LEONCIO PRADO	0	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	35	36	37	50	52	60	100	107	100	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	35	36	37	50	52	43	65	86	65	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	36	36	37	50	52	43	65	86	65	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	36	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	36	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LA QUINTA	36	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	41	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	37	38	50	52	55	80	86	80	95
JIRON	LEONCIO PRADO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	37	38	75	78	55	80	128	80	142
JIRON	LEONCIO PRADO	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	37	38	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	42	44	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	55	42	44	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	55	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	73	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	73	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	6	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	96	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	96	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	80	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	LEONCIO PRADO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	80	75	78	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	LEONCIO PRADO	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	75	78	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	LEONCIO PRADO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	99	103	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	LEONCIO PRADO	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	99	103	125	129	136	210	225	210	250
JIRON	LEONCIO PRADO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	71	91	94	115	119	126	180	192	180	213
JIRON	LEONCIO PRADO	10	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	54	91	94	115	119	126	180	192	180	213
JIRON	LEONCIO PRADO	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	73	76	85	88	93	130	192	130	213
JIRON	LEONCIO PRADO	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	73	76	85	88	93	130	192	130	213
JIRON	LEONCIO PRADO	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	LEONCIO PRADO	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	73	76	85	88	93	130	139	130	154
JIRON	LEONCIO PRADO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	65	67	60	100	123	100	136
JIRON	LEONCIO PRADO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL PARQUE AMARILIS	54	56	58	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	LEONCIO PRADO	13	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	54	56	58	65	67	71	115	123	115	136
JIRON	LEONCIO PRADO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	40	56	58	55	57	65	120	86	120	95
JIRON	LEONCIO PRADO	14	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	40	56	58	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	LEONCIO PRADO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	56	58	60	62	65	120	91	120	101
JIRON	LEONCIO PRADO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	56	58	60	62	93	130	91	130	101
JIRON	LEONCIO PRADO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	56	58	60	62	93	130	91	130	101
JIRON	LEONCIO PRADO	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	56								

JIRON	LEONCIO PRADO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	30	56	58	60	62	50	70	91	70	95
JIRON	LEONCIO PRADO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	30	56	58	60	62	50	70	91	70	95
JIRON	LEONCIO PRADO	16	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	30	56	58	60	62	65	120	91	120	95
JIRON	LEONCIO PRADO	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	41	44	55	57	60	100	86	100	95
JIRON	LEONCIO PRADO	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	41	44	55	57	71	115	86	115	95
JIRON	LEONCIO PRADO	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	41	44	55	57	71	115	86	115	83
JIRON	LEONCIO PRADO	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	36	37	45	47	50	70	75	70	78
JIRON	LEONCIO PRADO	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	LEONCIO PRADO	20	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78

JIRON	LEONCIO PRADO	21	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	LEONCIO PRADO	21	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	LEONCIO PRADO	22	A. H.	SAN FELIPE	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
JIRON	LEONCIO PRADO	22	A. H.	SAN FELIPE	30	31	32	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	LEONCIO PRADO	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	30	31	32	40	52	55	80	86	80	78
JIRON	INDEPENDENCIA	1	A. H.	COMITE 3, 4, 5 Y 6 RUMICHACA	30	31	32	40	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	1	A. H.	COMITE 3, 4, 5 Y 6 RUMICHACA	35	31	32	40	41	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	1	A. H.	COMITE 3, 4, 5 Y 6 RUMICHACA	35	36	37	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	1	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 003	35	36	37	45	47	43	65	70	65	83
JIRON	INDEPENDENCIA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	35	37	38	45	47	43	65	70	65	83
JIRON	INDEPENDENCIA	2	A. H.	COMITE 3, 4, 5 Y 6 RUMICHACA	41	37	38	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	2	A. H.	COMITE 3, 4, 5 Y 6 RUMICHACA	41	42	44	75	78	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	42	44	75	78	82	120	128	120	83
JIRON	INDEPENDENCIA	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	41	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	3	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	52	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	4	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	55	54	56	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	55	57	59	75	78	60	100	128	100	142
JIRON	INDEPENDENCIA	5	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN PEDRO	55	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	55	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	6	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	55	57	59	75	78	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	55	57	59	65	67	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	7	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	42	57	59	65	67	82	120	128	120	142
JIRON	INDEPENDENCIA	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	42	57	59	65	67	60	100	107	100	119
JIRON	INDEPENDENCIA	8	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	42	57	59	65	67	71	115	107	115	119
JIRON	INDEPENDENCIA	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	42	57	59	65	67	71	115	107	115	119
JIRON	INDEPENDENCIA	9	BARRIO	JUNTA VECINAL BEATERIO	42	57	59	65	67	71	115	107	115	119
JIRON	INDEPENDENCIA	10	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	42	57	59	65	57	71	115	107	115	119
JIRON	INDEPENDENCIA	10	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	42	57	59	65	57	71	115	107	115	119
JIRON	INDEPENDENCIA	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	42	57	59	65	57	60	100	86	100	95
JIRON	INDEPENDENCIA	11	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	33	57	59	65	57	60	100	86	100	95
JIRON	INDEPENDENCIA	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	33	57	59	65	47	60	100	86	100	95
JIRON	INDEPENDENCIA	12	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	33	57	59	65	57	60	100	86	100	95
JIRON	INDEPENDENCIA	13	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	33	43	45	65	26	60	100	107	100	95
JIRON	INDEPENDENCIA	13	A. H.	COMITE ALFONSO UGARTE	33	43	45	65	47	27	45	48	45	95
JIRON	INDEPENDENCIA	13	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	33	43	45	65	47	50	70	48	70	95
JIRON	INDEPENDENCIA	13	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	34	43	45	55	31	50	70	48	70	95
JIRON	INDEPENDENCIA	13	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	34	43	45	55	57	50	70	48	70	95
JIRON	INDEPENDENCIA	14	A. H.	COMITE SEÑOR DE PUELLES	35	43	45	50	26	27	45	48	45	83
JIRON	INDEPENDENCIA	14	BARRIO	JUNTA VECINAL SAN FRANCISCO	35	43	45	46	47	27	45	75	100	83
JIRON	INDEPENDENCIA	14	A. H.	COMITE SEÑOR DE PUELLES	35	43	45	42	47	60	100	48	45	83
JIRON	INDEPENDENCIA	14	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	43	45	38	31	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	A. H.	COMITE SEÑOR DE PUELLES	35	34	35	45	47	33	55	48	45	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	A. H.	COMITE SEÑOR DE PUELLES	35	34	35	45	47	27	45	48	55	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	15	BARRIO	JUNTA VECINAL HEROES HUANUQUEÑOS	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	16	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 009	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	16	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	34	35	45	47	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 009	35	34	35	45	47	60	100	353	100	83
JIRON	INDEPENDENCIA	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	34	35	45	47	50	70	70	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	17	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	34	35	45	47	50	70	70	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 009	35	34	35	45	41	33	55	75	55	83
JIRON	INDEPENDENCIA	18	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	35	36	45	41	50	70	75	70	83
JIRON	INDEPENDENCIA	19	A. H.	SAN FELIPE	35	36	37	45	41	43	65	70	65	83
JIRON	INDEPENDENCIA	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	36	37	45	41	33	55	70	55	83
JIRON	INDEPENDENCIA	19	BARRIO	BARRIO SIN NOMBRE 006	35	36	37	45	41	33	55	70	55	83
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	0	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	32	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	32	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	1	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	32	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	32	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	29	40	41	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	29	40	47	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	29	40	47	43	65	70	65	78
PROLONGACION	INDEPENDENCIA	2	BARRIO	JUNTA VECINAL LAGUNA VIÑA DEL RIO	27	28	29	40	47	43	65	70	65	78
					48.15	51.46	53.73	68.24	68.10	71.48	107.37	114.99	107.26	128.82

ANEXO 3: Valuaciones usadas de referencia

ANEXO N°3
VALUACIONES USADAS
DE REFERENCIA

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :

- Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00		
	S/	294,547.50	294,547.50		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00		
	S/	235,638.00	235,638.00		

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP		MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00		
	S/	259,038.00	259,038.00		
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20		
	S/	207,230.40	207,230.40		

VALOR TOTAL DEL PREDIO		MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO)	US\$	170,334.00	170,334.00	90,630.00	79,704.00
(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	553,585.50	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA		MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	99,630.00	99,630.00		
(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	323,797.50	323,797.50		

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES : ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS : ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00		79,704.00
	S/	259,038.00		259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20		63,763.20
	S/	207,230.40		207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS : Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ [] S/ []
FECHA [] PERITO []

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00		79,704.00
	S/	259,038.00		259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20		63,763.20
	S/	207,230.40		207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
 FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
 FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
 FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
 FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :

- Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ PERITO S/

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00		79,704.00
	S/	259,038.00		259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20		63,763.20
	S/	207,230.40		207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ S/
 FECHA PERITO

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :

- Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00	79,704.00
	S/	259,038.00	259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20	63,763.20
	S/	207,230.40	207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :
 ■ En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
 ■ No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
 ■ La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :
 ■ Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
 FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN : 1 TIPO DE USO (*) Se desconoce PORCENTAJE 100% 2 TIPO DE USO (*) PORCENTAJE 3 4

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00		79,704.00
	S/	259,038.00		259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20		63,763.20
	S/	207,230.40		207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :

- Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

COMERCIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huánuco FUNC. Kevly Erlich Mori Sumarán

CLIENTE : Rafael Domínguez Rosales

PROPIETARIO(S) : Carolina Marcela Cavalie Pedraza, Hilmar Agar Cavalie Pedraza, Miriam Teresa Cavalie Pedraza, Nancy Judith Cavalie Pedraza.

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 08-may-2017

DIRECCIÓN RRPP : Jr. Leoncio Prado Cuadra 10, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : Jr. Leoncio Prado Nro. 1084, Barrio Junta Vecinal Beaterio, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN IN SITU : Jr. Leoncio Prado N° 1084, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE
1	Casa Habitación	100.00%	2	
3			4	

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 1984 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 143.85 m² ÁREA CONSTRUIDA : 206.80 m²

DECLARATORIA DE FABRICA : sí NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : sí NO GRAVAMENES : sí NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	169,998.75	169,998.75	
	S/	550,795.95	550,795.95	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	135,999.00	135,999.00	
	S/	440,636.76	440,636.76	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	67,213.63		67,213.63
	S/	217,772.16		217,772.16
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	53,770.90		53,770.90
	S/	174,217.73		174,217.73

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	237,212.38	169,998.75	67,213.63
	S/	768,568.11	550,795.95	217,772.16

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	90,829.23	76,516.00	14,313.23
	S/	294,286.71	247,911.84	46,374.87

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.24 Soles / Dólar

OBSERVACIONES : ■ Ninguna.

ADVERTENCIAS : ■ En la Copia Literal se puede distinguir los colindantes del terreno, pero no se encuentra medida alguna de dichos linderos sólo nos proporciona el área del terreno, el cual fue verificada en campo y se pudo comprobar que si es dicha área de acuerdo a la copia literal. Se recomienda regularizar las medidas de los linderos en la Copia Literal.
■ El terreno cuenta con un fondo considerable con respecto a su único frente, por ello se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

NISAB S.A.C.
REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
HABILITACIÓN VIGENTE

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	
REPEV:	

CAPITULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES

Objeto y Propósito	:	Determinar el Valor Comercial del inmueble para fines de Garantía Hipotecaria				
Alcance y Limitaciones	:	Se ha recibido del propietario las facilidades necesarias para efectuar la inspección ocular del inmueble.				
Reglamentación	:	Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.				
Metodología empleada	:	Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) establecidos en el Artículo 3, 3.1.5 del Título I del Reglamento General de Tasaciones del Perú.				
Documentación Proporcionada <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	<input checked="" type="checkbox"/> Partida Registral <input type="checkbox"/> Parámetros Urb. <input type="checkbox"/> Otros	<input checked="" type="checkbox"/> Predio Urbano <input type="checkbox"/> Tasación anterior Especificar: _____	<input type="checkbox"/> Planos <input type="checkbox"/> Cuadro de acabados	<input type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> Memoria Des.	
Titulación e Inscripción	Principal :	Partida Electrónica	N°:	02018712	Fecha:	08-feb-2017
	Otros :	_____				

2. DATOS GENERALES

Cliente	:	Rafael Domínguez Rosales							
Propietario(s)	:	Carolina Marcela Cavalie Pedraza, Hilmar Agar Cavalie Pedraza, Miriam Teresa Cavalie Pedraza, Nancy Judith Cavalie Pedraza.							
Ocupante	:	Propietario							
Georeferencias	:	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Latitud</td><td>-9.927445</td></tr> </table>	Latitud	-9.927445	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Longitud</td><td>-76.244135</td></tr> </table>	Longitud	-76.244135	(*) Datos obtenidos Google Maps	
Latitud	-9.927445								
Longitud	-76.244135								
Ubicación Según Partida Electrónica	:	Jr. Leoncio Prado Cuadra 10, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.							
Ubicación Según Predio Urbano	:	Jr. Leoncio Prado Nro. 1084, Barrio Junta Vecinal Beaterio, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.							
Ubicación Según Inspección Ocular	:	Jr. Leoncio Prado N° 1084, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.							

3. CONSIDERACIONES URBANAS DEL ENTORNO

Características del Sector y del Entorno					
Tipo de Zona	:	Urbana	Demanda / Interés	:	Fuerte
Uso Predominante	:	Comercio	Zonificación	:	CE
Desarrollo	:	Creciente	Altura de Edificación	:	Media
Nivel Socioeconómico	:	Medio Alto	Velocidad de Cambio	:	Media
Tendencia del Desarrollo Urbano	:	Consolidado Homogeneo	Estado de Conservación	:	Bueno
Equipamiento del Entorno					
		Nivel de Equipamiento			Nivel de Equipamiento
Comercial	:	Suficiente	Estacionamiento	:	Suficiente
Escolar	:	Suficiente	Áreas Verdes	:	Suficiente
Asistencial	:	Suficiente	Zonas Recreativas	:	Suficiente
Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno					
		Tiene			Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	:	Completas	Calidad	:	Medio
Veredas	:	Completas		:	Medio
Alcantarillado	:	Completas		:	Medio
Agua Potable	:	Completas		:	Medio
Alumbrado	:	Completas		:	Medio
Vías Principales del Entorno					
Avenida 1	:	Leoncio Prado	Avenida 2	:	Prado
Avenida 3	:	Huánuco	Avenida 4	:	San Martín

4. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

Terreno <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	Forma	Topografía	Posición									
		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Regular</td> <td>Irregular</td> <td>X</td> </tr> </table>	Regular	Irregular	X	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Plana</td> <td>X</td> <td>Pendiente</td> </tr> </table>	Plana	X	Pendiente	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Interior</td> <td>Exterior</td> <td>X</td> </tr> </table>	Interior	Exterior	X
Regular	Irregular	X											
Plana	X	Pendiente											
Interior	Exterior	X											
Construcciones	:	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación									
		Ladrillo	26	Bueno									
Descripción General	:	N° de Pisos	N° de Sótanos y/o Semisótanos	N° de U.I. del Conjunto									
		2	0	1									
		Piso(s) que ocupa el Inmueble	¿Cuánta con Ascensor?	¿Áreas Comunes?									
		1°, 2°	No	No									
		¿Obras Complementarias?	¿Cuenta con Mantenimiento?	¿Está conectado a los Servicios?									
		No	Regularmente	Sí, todos									

Descripción y Distribución Detallada del Inmueble :

Se trata de un predio que cuenta con un terreno con frente a calle, de forma irregular, con topografía plana, con zonificación Comercio Especializado (CE).
 El predio se encuentra dentro de un entorno de estrato socioeconómico medio, que cuenta con pistas y veredas terminadas en buen estado, cuenta con instalaciones de energía eléctrica, agua y desagüe en regular estado, cerca de colegios, parques, supermercados, otros. La altura máxima en la cuadra es de 4 pisos. Los usos en el entorno inmediato son residencial y comercial, pero predomina el uso comercial.
 La casa sujeta de la presente tasación cuenta con la siguiente distribución:
1er Nivel: Sala - comedor, cocina, patio lavandería, pasadizo, 3/4 de baño de uso común y escalera de acceso al segundo piso;
2do nivel: Hall, tres dormitorios secundarios y escalera de acceso hacia la azotea.

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

5. SUPERFICIES

Linderos y medidas perimétricas

	Colindancias	Medida (Metros)
Por el Frente	Ver anexos PE.	
Por la Derecha	Ver anexos PE.	
Por la Izquierda	Ver anexos PE.	
Por el Fondo	Ver anexos PE.	
		0.00

Terreno :

	Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
1	Terreno	m2	108.00	100%	108.00	F. Reg/Part. Elect	
2	Terreno	m2	35.85	100%	35.85	F. Reg/Part. Elect	
3							
4							
5							
6							

Total área de terreno

143.85

Nota: De acuerdo a lo corroborado en campo el frente del inmueble es 6 m.

Construcciones :

	Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área	¿Edificación Declarada?
1	Primer Piso - Losa Aligerada	m2	103.40	40.45	143.85	Predio Urbano	No
2	Segundo Piso - Losa Aligerada	m2	103.40		103.40	Predio Urbano	No
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
	Total áreas		206.80	40.45	247.25		

Nota: Las áreas consignadas fueron corroborados con lo inspeccionado en la actualidad. Se recomienda regularizar la fábrica.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Calidad de la construcción	: Muy Buena Buena Regular Mala	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Tipo de construcción :	Definitiva Provisional Const. Profesional Autoconstrucción	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Estructura general	: Cimentación Estructura Muros Techos Cobertura Inst. Eléctricas Inst. Gas Inst. Sanitarias	Zapatas de Concreto Armado Vigas y columnas de concreto armado Albañilería (Ladrillo) Losa Aligerada de C°A° Unidireccional Ladrillo Pastelero hecho a máquina Corriente Monofásica empotrada Sin Instalación Tuberías de agua fría y desagüe			
Acabados					
Puertas	: Tipo Material Sistema	Otros Madera Batiente	Apanelada Madera Batiente		
Ventanas	: Marco Vidrio Sistema	Fierro Semitemplado Batiente			
Mamparas	: Marco Vidrio Sistema				
Muebles de cocina	: Tipo Material Tableros Lavaderos	Bajos Concreto Granito Aluminio			
Baños	: Tipo Color Grifería	Sifón Top Piece y/o Rapid Jet Blanco Nacional			
Closets	: Tipo	Con puertas contraplacadas con cajonería			
Pisos		Cerámica			
Revestimientos		Tarrajeo y Pintura			
Cerrajería		Cerradura tipo Yale o Similar			
Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	: Aire Acondicionado Alarma Ascensor Intercomunicador Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Cerco Cisterna Iluminación Especial Piscina Tanque Elevado	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Otros y Comentarios	:				

CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

1. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

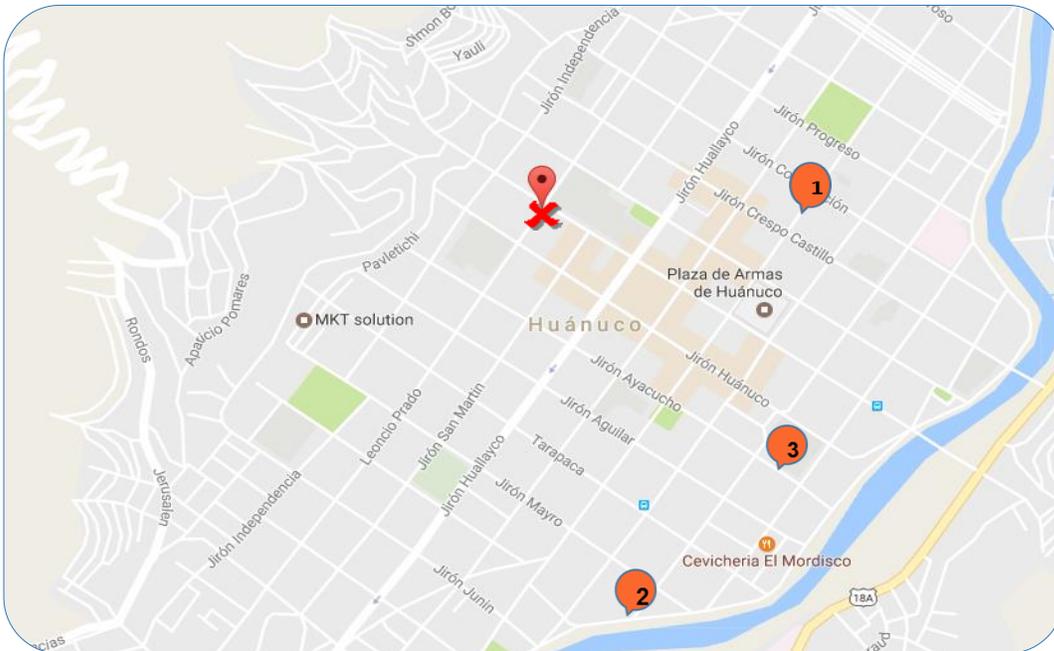
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Persona de contacto	Zonificación	Comparación General	Fecha
1 Casa Antigua considerado en venta como terreno ubicado en el Jr. 2 de Mayo cuadra dos, el terreno matriz es 825 M2 y el comparable es uno de sus lotes de 206.25M2 (En venta está como terreno matriz o lotes). Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares.	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	623973 962524274	Wilfredo Llanos	CC	Inferior	07/05/2017
2 Terreno ubicado en esquina de Malecón Alomía Robles con Jr. Hermilio Valdizán - Huánuco, el terreno matriz es 620 M2 y el comparable es uno de sus lotes de 206.67M2 (En venta está como terreno matriz o lotes). Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares.	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000192#ad-image-0	623973 962524275	Wilfredo Llanos	CC	Similar	07/05/2017
3 Venta de terreno a 3 cuadras de la Plaza de Armas de Huanuco Jr. Damaso Baraun	In Situ	947903662 - 999913531	Elvis Rufino	RDA	Inferior	11/01/2017
4						
5						

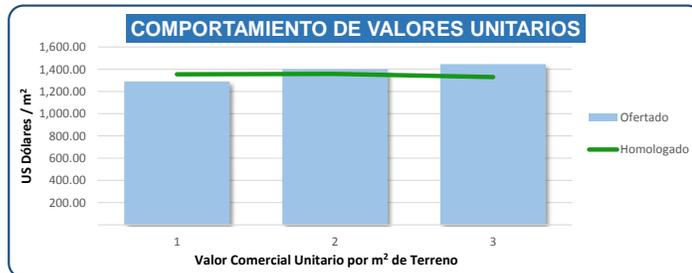
B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m ²)
				Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon	F.N.		
1	266,062.50	206.25	1,290.00	0.98	1.10	1.03	1.00	1.00	0.95	1.05	1,354.50
2	289,338.00	206.67	1,400.00	0.98	1.02	1.03	1.00	1.00	0.95	0.97	1,358.00
3	750,000.00	519.00	1,445.09	1.00	0.89	1.09	1.00	1.00	0.95	0.92	1,329.48
4											
5											
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m ²]:			1,347.33	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m ²]:						1,350.00	

MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE TASADO Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS			
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	1	1,290.00	1,354.50
	2	1,400.00	1,358.00
	3	1,445.09	1,329.48
	4		
	5		
Promedio:		US\$ 1,378.36	US\$ 1,347.33
Máximo		US\$ 1,445.09	US\$ 1,358.00
Mínimo		US\$ 1,290.00	US\$ 1,329.48
Difer. Max Min		US\$ 155.09	US\$ 28.52



CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

2. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - MEMORIA DE CÁLCULO

A. VALOR DE TERRENO (VT)

Se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del R.N.T.

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	% de Participación (En su caso)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Valor de Terreno (US\$/m2)
1 Terreno	108.00	100.00%	1,350.00	1.00	1,350.00	145,800.00
2 Terreno	35.85	100.00%	1,350.00	0.50	675.00	24,198.75
3						
4						
5						
6						
Subtotal Terreno (VT)	143.85					169,998.75

B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VSNE Y VE)

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

Región de la Edificación:
Sierra

Código	Partida	VUE1		VUE2							
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2						
1	Muros y Columnas	C	389.21	C	389.21						
2	Techos	C	225.41	C	225.41						
3	Pisos	F	99.42	F	99.42						
4	Puertas y Ventanas	F	79.62	F	79.62						
5	Revestimientos	F	112.64	F	112.64						
6	Baños	E	22.28	H	0.00						
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	F	50.91	F	50.91						
Costo Unitario de Edificación (S/):			979.49		957.21						
Gastos Generales: 14% (Obra Pequeña)			137.13		134.01						
Utilidad: 10% Tipo de Cambio: 3.240			97.95		95.72						
Valor Unitario de Edificación (S/):			1,214.57		1,186.94						
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			370.00		370.00						

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

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)
1 Primer Piso - Losa Aligerada	103.40	370.00	38,258.00	Ladrillo	33	Bueno	0.74	28,310.92
2 Segundo Piso - Losa Aligerada	103.40	370.00	38,258.00	Ladrillo	31	Bueno	0.74	28,310.92
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
Subtotal Edificaciones (VSNE)	206.80	US\$	76,516.00	Subtotal Edificaciones (VE)	US\$			56,621.84

C. VALOR DE ÁREAS COMUNES (VAC)

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

Descripción	% de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	FD (*)	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Subtotal Áreas Comunes (VAC)		US\$	0.00	US\$	0.00

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

Descripción	Cantidad	Unidad (u)	Valor Unitario (US\$/u)	Valor de Reconstrucción (US\$)	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
1 Losa de Concreto	40.45	M2	52.92	2,140.49	0.74	1,583.96
2 Muro Perimetro	100.8	M2	120.76	12,172.74	0.74	9,007.83
3						
4						
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$	14,313.23	US\$	10,591.79

(*) Factor de Depreciación

E. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC] US\$ 237,212.38

F. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN) [= VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC] US\$ 90,829.23

CAPÍTULO III. RESULTADOS

1. RECOPIACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

Mediante los métodos aplicados se han obtenido los siguientes resultados para el Valor Total del Predio (VTP):

A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS:

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	237,212.38	1,147.06	768,568.11
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

B. RESULTADO DEL MÉTODO INDIRECTO:

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

2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

A. VALOR COMERCIAL (VC)

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

a. El terreno cuenta con un fondo considerable con respecto a su único frente, por ello se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

b.

c.

d. El método que mejor refleja el Valor Comercial es el:

Método Directo de Costos (0 de Reposición)

Valor Comercial

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOCE CON 38/100 DÓLARES AMERICANOS

US\$ 237,212.38

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

SON: SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON 11/100 SOLES

S/. 768,568.11

3. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

A. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (VRI)

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

Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
a. Gastos de Publicidad.	2.00%	4,744.25
b. Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	474.42
c. Comisiones de Ventas.	5.00%	11,860.62
d. Mantenimiento.	2.00%	4,744.25
e. Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	25,618.94
f. Otras Deducciones (Sólo casos especiales).	0.00%	0.00
Total Deducciones	20.00%	US\$ 47,442.48

Valor Realización Inmediata

En Dólares (Moneda Extranjera)

SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 90/100 DÓLARES AMERICANOS

US\$ 189,769.90

En Soles (Moneda Local)

SON: SEISCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 48/100 SOLES

S/. 614,854.48

4. RESPONSABLES

EMPRESA TASADORA:

NISAB S.A.C.

REGISTRO REPEV:

Resolución N° 6294-2013 S.B.S.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Nisab S.A.C. - Ing. Patricio Cavenago Passuni

PERITO RESPONSABLE DE INSPECCION OCULAR:

Julio Ballena

NISAB S.A.C.
REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
HABILITACIÓN VIGENTE

PERITO: Patricio P. B. Cavenago Passuni
PROFESION: Ingeniero
REPEV: Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.: 60600

PERITO:
PROFESION:
REPEV:

5. OBSERVACIONES DEL PERITO

1. La información utilizada ha sido proporcionada exclusivamente por la entidad propietaria, no habiéndose revisado documentos distintos. No se asume ninguna responsabilidad sobre el contenido de la información ni sobre conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de su contenido.
2. La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, se asume como razonablemente válida para efectos del presente informe, más no sustituye una asesoría legal especializada en la materia.
3. Se considera que la información y documentación técnica proporcionada proviene de fuentes realistas y confiables, por lo que no se asume responsabilidad por eventuales errores inducidos por el contenido de éstas.
4. Las conclusiones del informe son válidas a la fecha de emisión del mismo y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
5. La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la acreditada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de parte de los peritos.
6. El presente informe se emite considerando que no existen condiciones o intereses ocultos y que se cumple con todos los requisitos legales relativos a la propiedad, tenencia y transferencia de los derechos.
7. La cantidad y calidad de la documentación e información existente se ha considerado suficiente para acreditar las características generales del bien.
8. El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble y no de determinar una asesoría legal, técnica ni de otro carácter.

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



NUMERACION DE LA VIVIENDA



TAPA DE AGUA POTABLE



CAJA DE ENERGIA ELECTRICA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA - COMEDOR PRIMER PISO



COMEDOR - PRIMER PISO



SS.HH. DE USO COMUN - PRIMER PISO



COCINA - PRIMER PISO



COCINA - PRIMER PISO



PASADIZO - PRIMER PISO



PATIO LAVANDERÍA - PRIMER PISO



ESCALERA HACIA EL SEGUNDO PISO

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



HALL - SEGUNDO PISO



PRIMER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



PRIMER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



SEGUNDO DORMITORIO - SEGUNDO PISO



TERCER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



AZOTEA



AZOTEA



AZOTEA

CAPÍTULO V. ANEXOS

1. PARTIDA REGISTRAL

PUBLICIDAD : 930022 Recibo N° 2017-445-4676 COPIA INF. - PREDIOS Partida N° 02018712

FICHA N°
24744
PLANO N°

FICHA DE TRANSCRIPCIÓN DE TOMO
OFICINA REGISTRAL DE
INMATRICULACIÓN

0079000022

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
OFICINA REGISTRAL REGIONAL
Región Andrés Bello Cáceres



HUANUCO

Provincia: HUANUCO
Urb/AA-His: HUANUCO
Departamento: HUANUCO

Antecedente Decenal:
Distrito: HUANUCO

B-1... DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
FINCA S/NRO. DE LA CUADRA 10 DEL JR. LEONCIO PRADO DE LA CIUDAD DE HUANUCO...
Extensión: 443.85 M2...
LINDEROS: ENTRANDO POR EL LADO DERECHO, CON PROPIEDAD DE ROSALINDA P. DE ORTIZ; POR EL LADO IZQUIERDO CON PROPIEDAD DE RENE
FEZA DE MORALES; POR EL FONDO CON PROPIEDAD DE FELICITA G. DE HINOJOSA Y POR EL FRENTE, EL SR. LEONCIO PRADO.- INSERITA CON
FECHA 12-07-1972.- FIRMADO POR ANDRES REMUDEZ NUÑEZ - REG.- ASI CUENTA DE LA PARTIDA LXXXII: ABIEITO 1, FOLIO 513 Y 514,
TOMO 65, DEL REG. DE PROP...
Presentado el: 12/07/72.-a horas: 11:00:00.-asientos: 1266.-del tomo: 14.-del diario: Dchos S/. 145.00.-Rbo. NO 12804B
HUANUCO, 26/04/98.-\$FOLJ.

[Handwritten signature]
Mesa de Partes - Mesa

OFICINA REGIONAL HUANUCO
REG. DE PROP. Y OTROS
MESA DE PARTES
08 FEB. 2017
ENTREGADO

PUBLICIDAD : 930022 PARTIDA : 02018712 RECIBO N° 2017-445-4676 IMPRESION : 08/02/2017 12:34:34 Pagina 1 de 5



Nisab S.A.C.
División Ingeniería y Tasaciones

Folio BBVA Continental : 356375
N° de Servicio Tasadora : 005439
Fecha de Expedición : 07-may-2017
Fecha de Caducidad : 07-may-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

2. PREDIO URBANO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANUCO

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2017
Decreto Legislativo N° 776 y modificatorias - Ley de Tributación Municipal

USUARIO : MMATOS
FECHA DE IMPRESIÓN : 20/04/2017 10:52:18 AM
DECLARACIÓN JURADA N° : 0000068385
DECLARACIÓN MUNICIPAL N° : 0000000470
0000198151

MOTIVO DE DECLARACIÓN : ANUAL
DJ REEMPLAZADA N° :
FECHA DJ REEMPLAZADA : / /
FECHA DE APLICACIÓN : 01/01/2017
FECHA DE PRESENTACIÓN : 27/01/2008

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

ID	APellidos y Nombres o Razon Social	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)
2205	PEDRAZA DE CAVALJE HELMA AGAR	DMI 22424306
	APellidos y Nombres del Cónyuge o Conviniente	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)

II. DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO		
10000029-001	JIRON LEONCIO PRADO Nro: 1084 Mz: M2 BARRIO JUNTA VEONAL GATERNO		
CONDICIÓN DE PROPIETARIO	% PROP.	N° COP.	RÉGIMEN ESPECIAL
PROPIETARIO ÚNICO	100.00		EXONERADO-048-2016-MPHCD
TIPO DE PREDIO		ESTADO DE CONSTRUCCIÓN	
PREDIO INDEPENDIENTE		TERMINADO	
CLASIFICACIÓN DEL PREDIO		USO DEL PREDIO	
CASA HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA		CASA HABITACION	
		FRONTIS	
		6.06	

III. DATOS DEL EVENTO QUE SE DECLARA

TIPO DE CONTRATO	FECHA DE CONTRATO O DE TRANSFERENCIA	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)

IV. DETERMINACIÓN DEL VALOR Y/O CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES - CONSTRUCCIONES DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

TIPO NIVEL	PISO NIVEL	MES Y AÑO	MEP	EC	CATEGORÍAS								VALOR UNIT. M2 (S/.)	INCREM. % (S/.)	% DEP.	VALOR UNIT. DEPREC. (S/.)	ÁREA CONSTRUIDA M2	VALOR ÁREA CONSTRUIDA COMÚN (S/.)	% PARTI. PREDIO	VALOR ÁREA CONSTRUIDA (S/.)
					MC	TE	PI	PV	VA	BA	HE	FE								
PISO	02	01-1967	02	02	C	C	F	F	F	E	F	564.54		35	356.95	103.40			37,942.63	
PISO	01	01-1967	02	02	C	C	F	F	F	E	F	564.54		20	366.05	193.49			37,942.63	
(a) VALOR TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PROPIA (S/.)																	75,885.26			
(b) VALOR TOTAL ÁREA CONSTRUIDA COMÚN (S/.)																				

4.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES (Otras Instalaciones)

CÓD.	DENOMINACIÓN	MES Y AÑO	MEP	EC	VALOR UNIT. M2 (S/.)	DEPRECIACIÓN		VALOR UNIT. DEPREC. (S/.)	MED. O CANT.	UMD. MEDIDA	% PARTI. PREDIO	FACTOR OFIC.	VALOR INSTALACIÓN DEL PREDIO (S/.)	
						%	S/.							
(c) VALOR TOTAL DE INSTALACIONES DEL PREDIO (S/.)														

4.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO DEL PREDIO

ÁREA TERRENO PROPIO M2	ÁREA TERRENO COMÚN M2 (1)	ÁREA TOTAL TERRENO M2	VALOR DE ARANCEL S/.	(2) VALOR TERRENO TOTAL S/.
143.85		143.85	192.00	27,619.20
(1) DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO COMÚN		ÁREA TERRENO TOTAL COMÚN M2	% PARTI. PREDIO	ÁREA TERRENO COMÚN DEL PREDIO M2

4.4. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO DEL PREDIO

VALOR DEL AUTOVALÚO (a+b+c+d)	103,504.46
PORCENTAJE DE PROPIEDAD %	100.00
PORCENTAJE DE PROPIEDAD S/.	103,504.46
DEDUCCIÓN	6,280.36
AUTOVALÚO AFECTO	95,224.10

OBSERVACIONES

NOTA: "Declamo bajo juramento que la información consignada en la presente es exacta y fiel reflejo de la verdad. En tal sentido, autorizo a su investigación, sometiéndome a las disposiciones de verificación posterior establecidas por Ley".

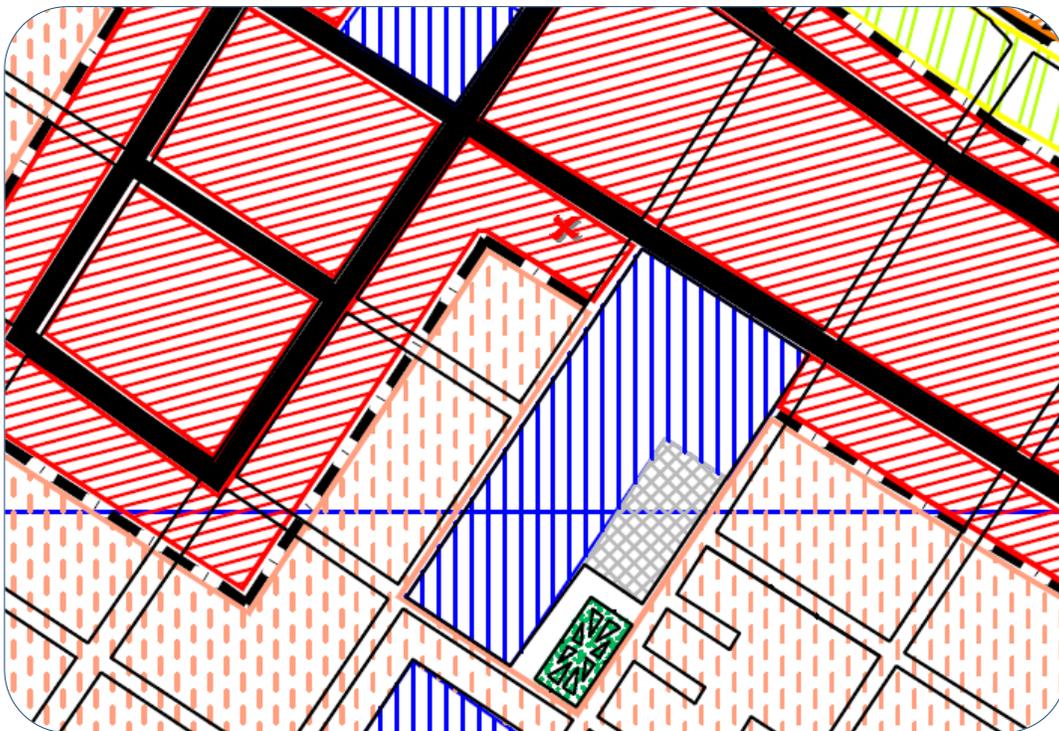
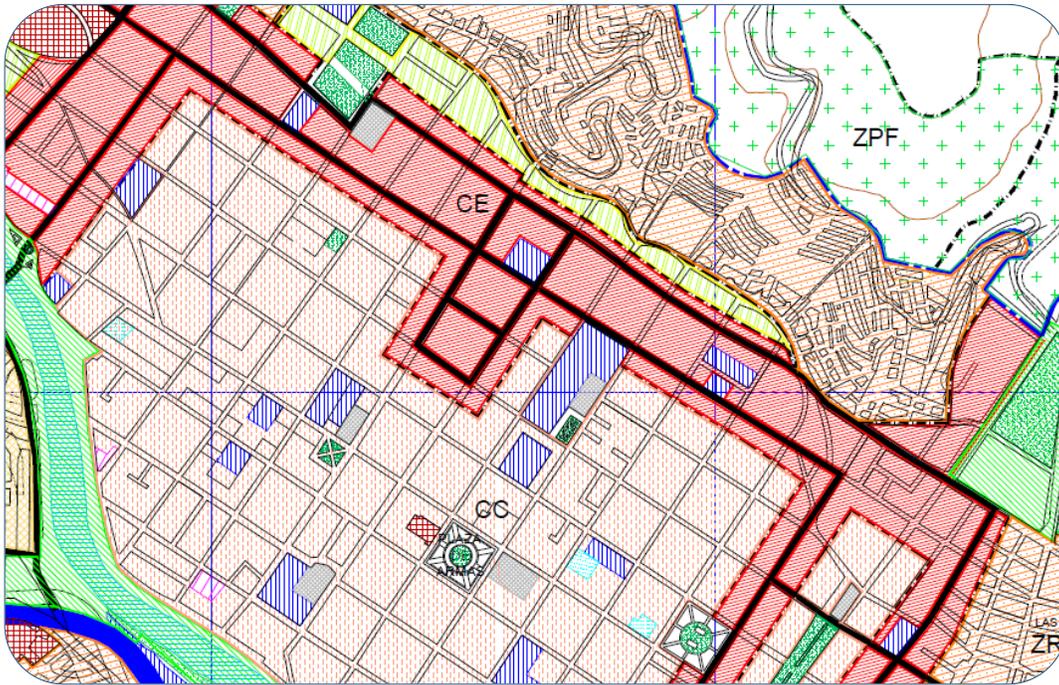
FIRMA DEL DECLARANTE

APellidos y Nombres:
DMI:



CAPÍTULO V. ANEXOS

4. ZONIFICACIÓN



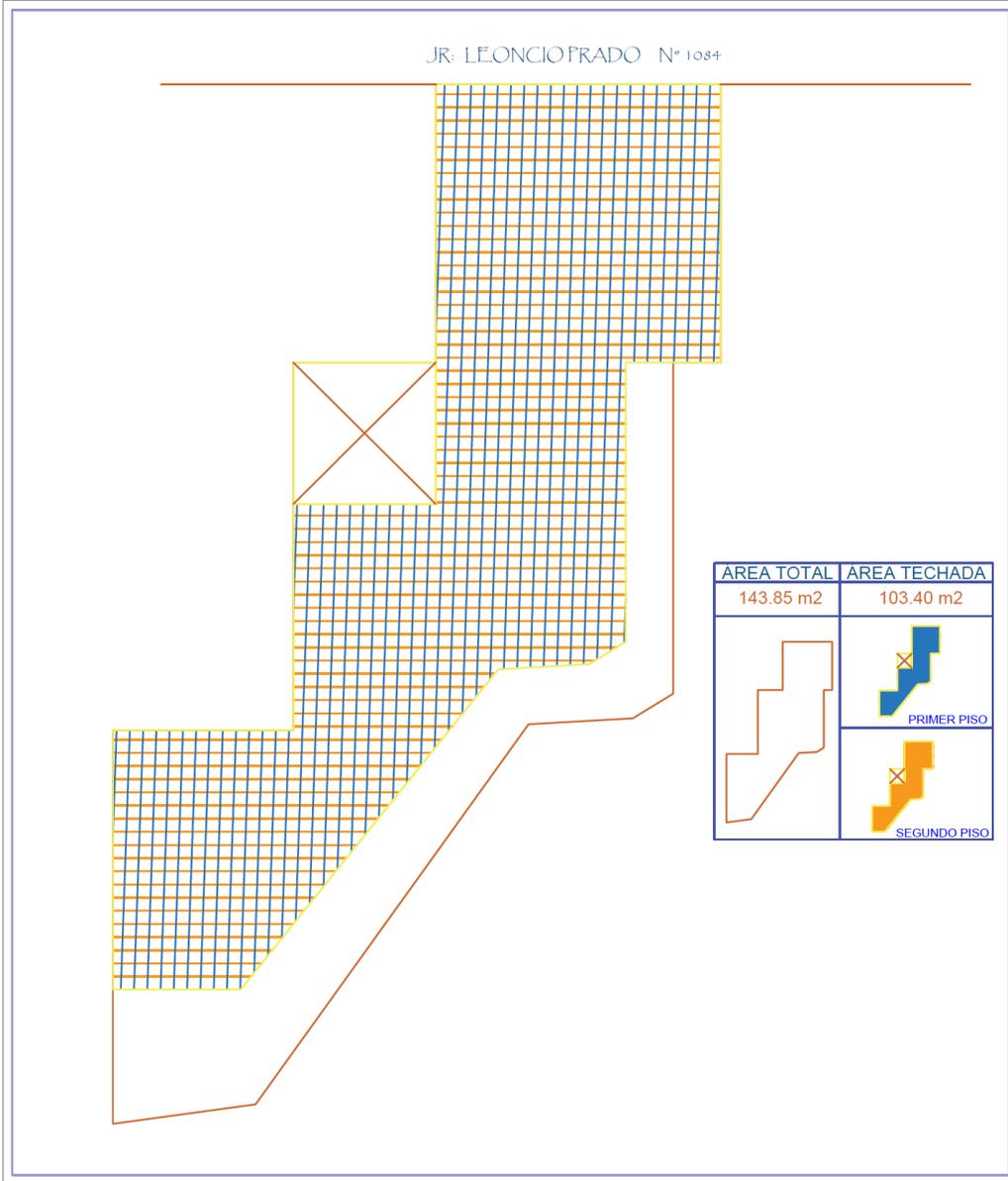


Nisab S.A.C.
División Ingeniería y Tasaciones

Folio BBVA Continental : 356375
 N° de Servicio Tasadora : 005439
 Fecha de Expedición : 07-may-2017
 Fecha de Caducidad : 07-may-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

5. PLANO



INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

JUDICIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huanuco FUNC. Keyly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Multiservicios Y&B S.R.L.

PROPIETARIO(S) : Yessy Magali Vigilio Sanchez

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 10-abr-2017

DIRECCIÓN RRPP : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : No se contó con este documento.

DIRECCIÓN IN SITU : Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN	1	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE	2	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE
	3	Se desconoce	100%			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 2014 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 159.00 m² ÁREA CONSTRUIDA : 306.60 m²

DECLARATORIA DE FÁBRICA : SÍ NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : SÍ NO GRAVÁMENES : SÍ NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	90,630.00	90,630.00	
	S/	294,547.50	294,547.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	72,504.00	72,504.00	
	S/	235,638.00	235,638.00	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	79,704.00		79,704.00
	S/	259,038.00		259,038.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	63,763.20		63,763.20
	S/	207,230.40		207,230.40

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) <small>(INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	170,334.00	90,630.00	79,704.00
	S/	553,585.50	294,547.50	259,038.00

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN <small>(INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)</small>	US\$	99,630.00	99,630.00	
	S/	323,797.50	323,797.50	

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.25 Soles / Dólar

OBSERVACIONES :

- En el asiento D00002 de la Partida N° 02013476 se aprecia que el bien tiene una Hipoteca ampliada y modificada en el asiento D00003 y D00004 a favor del BBVA Banco Continental hasta por la suma de US\$ 157,000.00 Dólares Americanos. Inscrito el 19 de Febrero del 2016.
- No se contó con el PU para la elaboración del presente informe de tasación y se recomienda gestionar para el siguiente proceso.
- La edificación cuenta con declaratoria de fábrica parcial. Se recomienda su regularización.

ADVERTENCIAS :

- Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ [] S/ PERITO []

NISAB S.A.C.

REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
HABILITACION VIGENTE

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
REPEV:	Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
C.A.P.:	11326

CAPITULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES

Objeto y Propósito	:	Determinar el Valor Comercial del inmueble para fines Judiciales		
Alcance y Limitaciones	:	No se ha recibido del propietario las facilidades necesarias para efectuar la inspección ocular del inmueble.		
Reglamentación	:	Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.		
Metodología empleada	:	Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) establecidos en el Artículo 3, 3.1.5 del Título I del Reglamento General de Tasaciones del Perú.		
Documentación Proporcionada <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	<input checked="" type="checkbox"/> Partida Registral	<input type="checkbox"/> Predio Urbano	<input type="checkbox"/> Planos
		<input type="checkbox"/> Parámetros Urb.	<input type="checkbox"/> Tasación anterior	<input type="checkbox"/> Cuadro de acabados
		<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Especificar	<input type="checkbox"/> CRI
				<input type="checkbox"/> Memoria Des.
Titulación e Inscripción	Principal :	Partida Electrónica	N°:	02013476
	Otros :		Fecha:	10-abr-2017

2. DATOS GENERALES

Cliente	:	Multiservicios Y&B S.R.L.		
Propietario(s)	:	Yessy Magali Vigiilo Sanchez		
Ocupante	:	Propietario		
Georeferencias	:	Latitud	-9.934201	Longitud
				-76.250532 (*) Datos obtenidos Google Maps
Ubicación Según Partida Electrónica	:	Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.		
Ubicación Según Predio Urbano	:	No se contó con este documento.		
Ubicación Según Inspección Ocular	:	Mz. B Lote 15 AA.HH. Aparicio Pomares Comite 5, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.		

3. CONSIDERACIONES URBANAS DEL ENTORNO

Características del Sector y del Entorno				
Tipo de Zona	:	Urbana	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	:	Vivienda	Zonificación	CE
Desarrollo	:	En Renovación	Altura de Edificación	Media
Nivel Socioeconómico	:	Estrato Medio	Velocidad de Cambio	Media
Tendencia del Desarrollo Urbano	:	Consolidado Homogeneo	Estado de Conservación	Regular
Equipamiento del Entorno		Nivel de Equipamiento		Nivel de Equipamiento
Comercial	:	Suficiente	Estacionamiento	Suficiente
Escolar	:	Suficiente	Áreas Verdes	Suficiente
Asistencial	:	Suficiente	Zonas Recreativas	Suficiente
Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno		Tiene	Calidad	Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	:	Completas	Medio	Regular
Veredas	:	Completas	Medio	Regular
Alcantarillado	:	Completas	Medio	Regular
Agua Potable	:	Completas	Medio	Regular
Alumbrado	:	Completas	Medio	Regular
Vías Principales del Entorno				
Avenida 1	:	Juan Velasco Alvarado	Avenida 2	Independencia
Avenida 3	:	Huallayco	Avenida 4	

4. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

Terreno <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	Forma	Topografía	Posición
		Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	Plana <input type="checkbox"/> Pendiente <input checked="" type="checkbox"/>	Interior <input type="checkbox"/> Exterior <input checked="" type="checkbox"/>
Construcciones	:	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación
		Ladrillo	3	Regular
Descripción General	:	N° de Pisos	N° de Sótanos y/o Semisótanos	N° de U.I. del Conjunto
		2	0	1
		Piso(s) que ocupa el Inmueble	¿Cuánta con Ascensor?	¿Áreas Comunes?
		1er y 2do piso	No	No
		¿Obras Complementarias?	¿Cuenta con Mantenimiento?	¿Está conectado a los Servicios?
		No	No cuenta con mantenimiento	Sí, todos
Descripción y Distribución Detallada del Inmueble	:	Se trata de un predio plano de configuración regular, con frente a calle, dentro de un entorno con zonificación CE (Comercio Especializado). La inspección ocular se realizó por exteriores debido a que es una tasación judicial.		

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

5. SUPERFICIES

Linderos y medidas perimétricas

	Colindancias	Medida (Metros)
Por el Frente	Jr. Juan Velasco Alvarado	8.00
Por la Derecha	Lotes N° 12, 13 Y 14	19.90
Por la Izquierda	Lote N° 16	19.85
Por el Fondo	Lote N° 9	8.00
		55.75

Terreno :

	Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
1	Terreno	m2	159.00	100%	159.00	F. Reg/Part. Elect	
2							
3							
4							
5							
6							
	Total área de terreno				159.00		

Nota:

Construcciones :

	Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área	¿Edificación Declarada?
1	Primer Piso - Losa Aligerada	m2	153.00		153.00	Tasación anterior	No
2	Primer Piso - Losa Aligerada	m2	153.60		153.60	Tasación anterior	No
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
	Total áreas		306.60	0.00	306.60		

Nota: Las áreas consignadas son de acuerdo a la tasación anterior. Se recomienda verificar el interior del predio.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Calidad de la construcción	: Muy Buena Buena Regular Mala	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Tipo de construcción :	Definitiva Provisional Const. Profesional Autoconstrucción	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Estructura general	: Cimentación Estructura Muros Techos Cobertura Inst. Eléctricas Inst. Gas Inst. Sanitarias	Zapatas de Concreto Armado Vigas y columnas de concreto armado Albañilería (Ladrillo) Losa Aligerada de C°A° Unidireccional Ladrillo Pastelero hecho a máquina Corriente Monofásica empotrada Sin Instalación Tuberías de agua fría y desague			
Acabados					
Puertas	: Tipo Material Sistema	Maciza Fierro Batiente			
Ventanas	: Marco Vidrio Sistema				
Mamparas	: Marco Vidrio Sistema				
Muebles de cocina	: Tipo Material Tableros Lavaderos				
Baños	: Tipo Color Grifería				
Closets	: Tipo				
Pisos	:	Cemento Pulido			
Revestimientos	:	Tarrajeo			
Cerrajería	:	Cerradura tipo Yale o Similar			
Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	: Aire Acondicionado Alarma Ascensor Intercomunicador Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Cerco Cisterna Iluminación Especial Piscina Tanque Elevado	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Otros y Comentarios	:	Las características de la edificación son estimadas por tratarse de una tasación judicial con visita por exteriores.			

CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

1. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

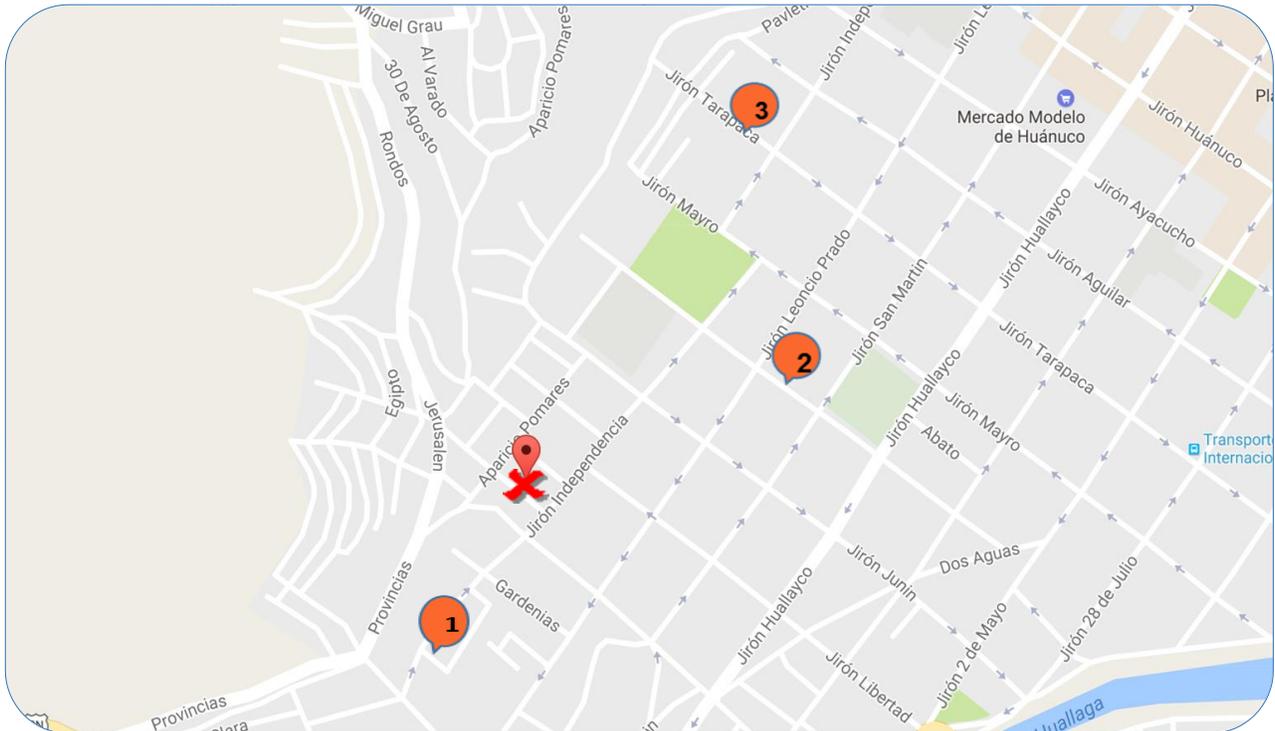
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Persona de contacto	Zonificación	Comparación General	Fecha
1 Amplio terreno en zona urbana, residencial y muy tranquila, con rápido acceso a calles principale, ubicado cerca al Jirón Independencia.	http://www.doomos.com.pe/de/173021_vendo-terreno.html	273-1811	Abel Isaac Salazar Ardiles	CE	Similar	12/04/2017
2 Ubicado En El Jr. Ayancocha 342, a espalda del Estadio del Colegio Leoncio Prado, a 8 cuadras de la Plaza De Armas de la ciudad de Huánuco.	http://www.doomos.com.pe/de/32507_terreno-en-huanuco.html	999044182	Jorge	CE	Superior	12/04/2017
3 Terreno ubicado en Jr. Tarapacá Cuadra 1, a espaldas de la Iglesia San Pedro	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000160#ad-image-0	962524274 623973	Wilfredo Llanos	CE	Inferior	12/04/2017
4						
5						

B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m ²)
				Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon	F.N.		
1	80,000.00	127.00	629.92	1.00	1.03	0.98	1.00	1.00	0.90	0.91	573.23
2	88,200.00	126.00	700.00	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00	0.90	0.85	595.00
3	110,000.00	200.00	550.00	1.00	1.10	1.02	1.00	1.00	0.90	1.01	555.50
4											
5											
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m ²]:			574.58	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m ²]:						570.00	

MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE TASADO Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	1		629.92
2		700.00	595.00
3		550.00	555.50
4			
5			
	Promedio:	US\$ 626.64	US\$ 574.58
	Máximo	US\$ 700.00	US\$ 595.00
	Mínimo	US\$ 550.00	US\$ 555.50
	Difer. Max Min	US\$ 150.00	US\$ 39.50

COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS



CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

2. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - MEMORIA DE CÁLCULO

A. VALOR DE TERRENO (VT)

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

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	% de Participación (En su caso)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Valor de Terreno (US\$/m2)
1 Terreno	159.00	100.00%	570.00	90,630.00
2				
3				
4				
5				
6				
Subtotal Terreno (VT)	159.00			90,630.00

B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VSNE Y VE)

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

Región de la Edificación:
Sierra

Código	Partida	VUE1		VUE2							
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2						
1	Muros y Columnas	C	377.88	C	377.88						
2	Techos	C	218.99	C	218.99						
3	Pisos	H	39.01	H	39.01						
4	Puertas y Ventanas	F	77.29	I	0.00						
5	Revestimientos	F	109.36	F	109.36						
6	Baños	D	44.13	H	0.00						
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	F	49.44	F	49.44						
Costo Unitario de Edificación (S/):			916.10		794.68						
Gastos Generales: 14% (Obra Pequeña)			128.25		111.26						
Utilidad: 10% Tipo de Cambio: 3.250			91.61		79.47						
Valor Unitario de Edificación (S/):			1,135.96		985.41						
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			350.00		300.00						

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

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)
1 Primer Piso - Losa Aligerada	153.00	350.00	53,550.00	Ladrillo	3	Regular	0.80	42,840.00
2 Primer Piso - Losa Aligerada	153.60	300.00	46,080.00	Ladrillo	3	Regular	0.80	36,864.00
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
Subtotal Edificaciones (VSNE)	306.60	US\$	99,630.00	Subtotal Edificaciones (VE)	US\$			79,704.00

C. VALOR DE ÁREAS COMUNES (VAC)

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

Descripción	% de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	FD (*)	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Subtotal Áreas Comunes (VAC)			US\$ 0.00	US\$	0.00

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

Descripción	Cantidad	Unidad (u)	Valor Unitario (US\$/u)	Valor de Reconstrucción (US\$)	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
1						
2						
3						
4						
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$	0.00	US\$	0.00

(*) Factor de Depreciación

E. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC] US\$ 170,334.00

F. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN) [= VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC] US\$ 99,630.00

CAPÍTULO III. RESULTADOS

1. RECOPIACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

Mediante los métodos aplicados se han obtenido los siguientes resultados para el Valor Total del Predio (VTP):

A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS:

	VTP (US\$)	VU (US\$/m ²)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	170,334.00	555.56	553,585.50
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

B. RESULTADO DEL MÉTODO INDIRECTO:

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

2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

A. VALOR COMERCIAL (VC)

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

a. Inmueble judicial con visita ocular por exteriores a solicitud de la entidad financiera.

b.

c.

d. El método que mejor refleja el Valor Comercial es el:

Método Directo de Costos (O de Reposición)

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

SON: CIENTO SETENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS

Valor Comercial

US\$ 170,334.00

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 50/100 SOLES

S/. 553,585.50

3. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

A. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (VRI)

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

Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
a. Gastos de Publicidad.	2.00%	3,406.68
b. Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	340.67
c. Comisiones de Ventas.	5.00%	8,516.70
d. Mantenimiento.	2.00%	3,406.68
e. Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	18,396.07
f. Otras Deducciones (Sólo casos especiales).	0.00%	0.00
Total Deducciones	20.00%	US\$ 34,066.80

Valor Realización Inmediata

En Dólares (Moneda Extranjera)

SON: CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE CON 20/100 DÓLARES AMERICANOS

US\$ 136,267.20

En Soles (Moneda Local)

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 40/100 SOLES

S/. 442,868.40

4. RESPONSABLES

EMPRESA TASADORA:

NISAB S.A.C.

REGISTRO REPEV:

Resolución N° 6294-2013 S.B.S.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Nisab S.A.C. - Ing. Patricio Cavenago Passuni

PERTO RESPONSABLE DE INSPECCIÓN OCULAR:

Julio Antonio Ballena Orbe

NISAB S.A.C.
 REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
 HABILITACIÓN VIGENTE

PERITO: Patricio P. B. Cavenago Passuni
 PROFESION: Ingeniero
 REPEV: Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
 C.I.P.: 60600

PERITO: Mario Alfredo Cadenillas Alvarado
 PROFESION: Arquitecto
 REPEV: Resolución N° 2580-2015 S.B.S.
 C.A.P.: 11326

5. OBSERVACIONES DEL PERITO

1. La información utilizada ha sido proporcionada exclusivamente por la entidad propietaria, no habiéndose revisado documentos distintos. No se asume ninguna responsabilidad sobre el contenido de la información ni sobre conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de su contenido.
2. La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, se asume como razonablemente válida para efectos del presente informe, más no sustituye una asesoría legal especializada en la materia.
3. Se considera que la información y documentación técnica proporcionada proviene de fuentes realistas y confiables, por lo que no se asume responsabilidad por eventuales errores inducidos por el contenido de éstas.
4. Las conclusiones del informe son válidas a la fecha de emisión del mismo y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
5. La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la acreditada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de parte de los peritos.
6. El presente informe se emite considerando que no existen condiciones o intereses ocultos y que se cumple con todos los requisitos legales relativos a la propiedad, tenencia y transferencia de los derechos.
7. La cantidad y calidad de la documentación e información existente se ha considerado suficiente para acreditar las características generales del bien.
8. El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble y no de determinar una asesoría legal, técnica ni de otro carácter.

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



FACHADA



MEDIDOR DE LUZ A FUTURO



TAPAS DE AGUA Y DESAGUE



ENTORNO 1



ENTORNO 2



ENTORNO 3



ENTORNO 4

CAPÍTULO V. ANEXOS

1. PARTIDA REGISTRAL

Oficina: HUANUCO. Partida: 02013476. Pag. 1/9
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
OFICINA REGISTRAL REGIONAL
Región Andrés Bello Cáceres
OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO
INDEVENIDIZACION URBANA
1041000010 PLANO Nº
FICHA DE DESCRIPCIÓN DE TOMO
FICHA Nº 16577

Antecedente Dominial: FICHA Nº 16671
Distrito: HUANUCO
Provincia: HUANUCO
Urb/AA.HH: AA.HH.
Departamento: HUANUCO
Usuario: NISABSAC001
Fecha Actual: 10/04/2017 16:46
b-1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
LOTE Nº 15 DE LA MANZANA "B" DEL COMITE Nº 05
DEL ASENTAMIENTO HUMANO APARICIÓN POMARES.
Extensión: 159.00 M2.
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: POR EL FRENTE 8.00 ML. CON EL JR. JUAN VELASCO ALVARADO; POR LA DERECHA, ENTRANDO 19.90 ML. CON LOS LOTES Nº 12, 13 Y 14; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO 19.85 ML. CON EL LOTE Nº 16; POR EL FONDO 8.00 ML. CON EL LOTE Nº 9.
- ANTERIORMENTE FORMO PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE INSCRITO A FS. 419 DEL TOMO 121.- FIRMADO POR EL REG. TITULAR DE HCO. ANDRÉS BERMÚDEZ NÚÑEZ. - ASI CONSTA DEL AS. 1, FS. 88, T. 124, F.TDA. XII DEL REG. DE PROF. -
Presentado el: 31/07/86.-a horas: 09:50:00.-asiente: 4188.-del tomo: 18.-del diario.Dehos S/. 0.00.-Hco. Nº 0 Huanuco, 30/10/97.-RMCT.

[Firma]
Nora BEB E. GARRASO J. - Registradora - Judicia

NTSABSAC001
COPIA INFORME
No tiene validez para ningún trámite de Consulta Administrativa



Nisab S.A.C.
División Ingeniería y Tasaciones

Folio BBVA Continental : 351054
N° de Servicio Tasadora : 005020
Fecha de Expedición : 12-abr-2017
Fecha de Caducidad : 11-abr-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

2. CROQUIS



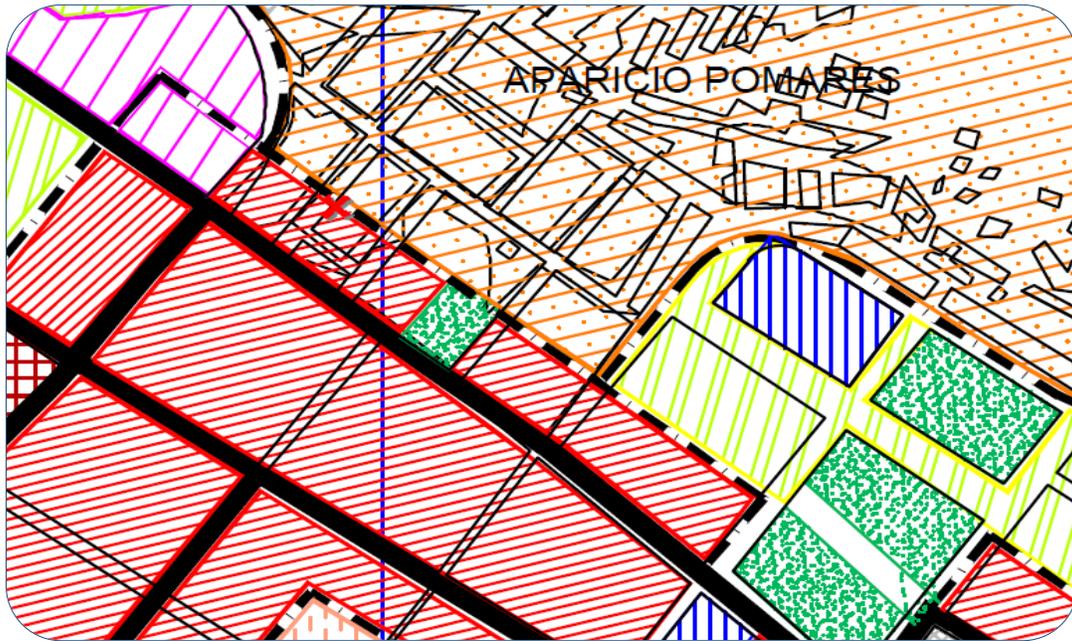
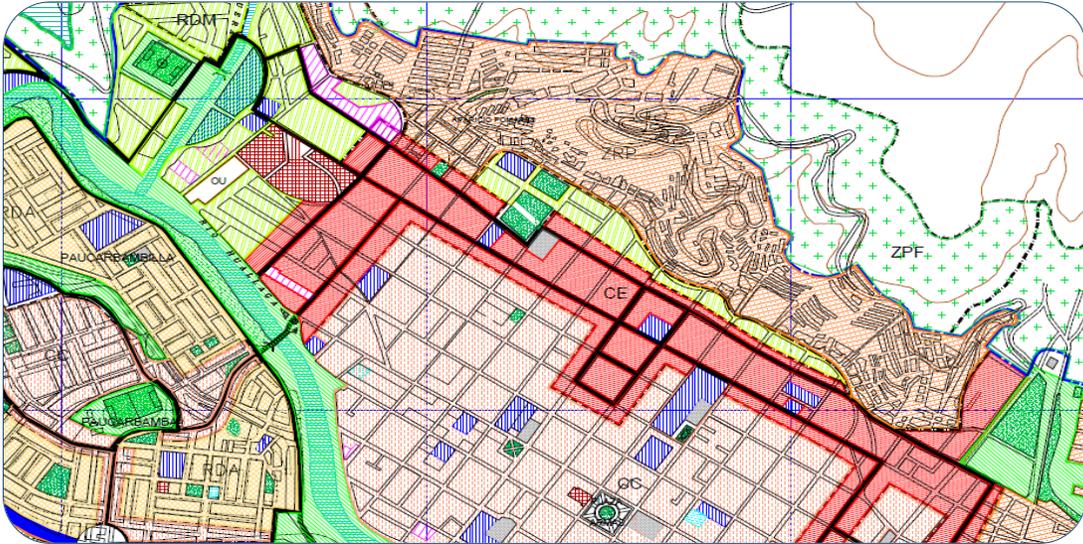


Nisab S.A.C.
División Ingeniería y Tasaciones

Folio BBVA Continental	:	351054
N° de Servicio Tasadora	:	005020
Fecha de Expedición	:	12-abr-2017
Fecha de Caducidad	:	11-abr-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

3. ZONIFICACIÓN



INFORME DE TASACIÓN BBVA CONTINENTAL

COMERCIAL



FACHADA DEL INMUEBLE

TIPO DE TASACIÓN : Comercial INSTANCIA DE TASACIÓN : Nueva

TIPO DE INMUEBLE TASADO : Vivienda

SOLICITANTE : BBVA CONTINENTAL OF. Plaza de Armas Huánuco FUNC. Kevly Erlish Mori Sumarán

CLIENTE : Rafael Domínguez Rosales

PROPIETARIO(S) : Carolina Marcela Cavalie Pedraza, Hilmar Agar Cavalie Pedraza, Miriam Teresa Cavalie Pedraza, Nancy Judith Cavalie Pedraza.

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR : 08-may-2017

DIRECCIÓN RRPP : Jr. Leoncio Prado Cuadra 10, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN MUNICIPAL : Jr. Leoncio Prado Nro. 1084, Barrio Junta Vecinal Beaterio, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DIRECCIÓN IN SITU : Jr. Leoncio Prado N° 1084, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.

DESCRIPCIÓN	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE	TIPO DE USO (*)	PORCENTAJE
1	Casa Habitación	100.00%	2	
3			4	

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 1984 De acuerdo a expediente documental y tipo de construcción predominante

ÁREA DE TERRENO : 143.85 m² ÁREA CONSTRUIDA : 206.80 m²

DECLARATORIA DE FABRICA : sí NO TIPO DE DECLARACIÓN : TOTAL PARCIAL

CARGAS : sí NO GRAVAMENES : sí NO

VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	169,998.75	169,998.75	
	S/	550,795.95	550,795.95	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	135,999.00	135,999.00	
	S/	440,636.76	440,636.76	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
VALOR COMERCIAL	US\$	67,213.63		67,213.63
	S/	217,772.16		217,772.16
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	53,770.90		53,770.90
	S/	174,217.73		174,217.73

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	237,212.38	169,998.75	67,213.63
	S/	768,568.11	550,795.95	217,772.16

VALORES PARA ASEGURADORA	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	90,829.23	76,516.00	14,313.23
	S/	294,286.71	247,911.84	46,374.87

TIPO DE CAMBIO APLICADO : 3.24 Soles / Dólar

OBSERVACIONES : ■ Ninguna.

ADVERTENCIAS : ■ En la Copia Literal se puede distinguir los colindantes del terreno, pero no se encuentra medida alguna de dichos linderos sólo nos proporciona el área del terreno, el cual fue verificada en campo y se pudo comprobar que si es dicha área de acuerdo a la copia literal. Se recomienda regularizar las medidas de los linderos en la Copia Literal.
■ El terreno cuenta con un fondo considerable con respecto a su único frente, por ello se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

VALOR COMERCIAL TASACIÓN ANTERIOR : US\$ _____ S/ _____
FECHA _____ PERITO _____

NISAB S.A.C.
REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
HABILITACIÓN VIGENTE

PERITO:	Patricio P. B. Cavenago Passuni
REPEV:	Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.:	60600

PERITO:	
REPEV:	

CAPITULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES

Objeto y Propósito	:	Determinar el Valor Comercial del inmueble para fines de Garantía Hipotecaria		
Alcance y Limitaciones	:	Se ha recibido del propietario las facilidades necesarias para efectuar la inspección ocular del inmueble.		
Reglamentación	:	Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú - R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realizaciones el mercado.		
Metodología empleada	:	Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) establecidos en el Artículo 3, 3.1.5 del Título I del Reglamento General de Tasaciones del Perú.		
Documentación Proporcionada <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	<input checked="" type="checkbox"/> Partida Registral	<input checked="" type="checkbox"/> Predio Urbano	<input type="checkbox"/> Planos
		<input type="checkbox"/> Parámetros Urb.	<input type="checkbox"/> Tasación anterior	<input type="checkbox"/> Cuadro de acabados
		<input type="checkbox"/> Otros	Especificar: _____	
Titulación e Inscripción	Principal :	Partida Electrónica	N°:	02018712
	Otros :	_____		
			Fecha:	08-feb-2017

2. DATOS GENERALES

Cliente	:	Rafael Domínguez Rosales		
Propietario(s)	:	Carolina Marcela Cavalie Pedraza, Hilmar Agar Cavalie Pedraza, Miriam Teresa Cavalie Pedraza, Nancy Judith Cavalie Pedraza.		
Ocupante	:	Propietario		
Georeferencias	:	Latitud	-9.927445	Longitud
				-76.244135 (*) Datos obtenidos Google Maps
Ubicación Según Partida Electrónica	:	Jr. Leoncio Prado Cuadra 10, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.		
Ubicación Según Predio Urbano	:	Jr. Leoncio Prado Nro. 1084, Barrio Junta Vecinal Beaterio, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.		
Ubicación Según Inspección Ocular	:	Jr. Leoncio Prado N° 1084, Distrito de Huánuco, Provincia y Departamento de Huánuco.		

3. CONSIDERACIONES URBANAS DEL ENTORNO

Características del Sector y del Entorno				
Tipo de Zona	:	Urbana	Demanda / Interés	: Fuerte
Uso Predominante	:	Comercio	Zonificación	: CE
Desarrollo	:	Creciente	Altura de Edificación	: Media
Nivel Socioeconómico	:	Medio Alto	Velocidad de Cambio	: Media
Tendencia del Desarrollo Urbano	:	Consolidado Homogeneo	Estado de Conservación	: Bueno
Equipamiento del Entorno				
		Nivel de Equipamiento		Nivel de Equipamiento
Comercial	:	Suficiente	Estacionamiento	: Suficiente
Escolar	:	Suficiente	Áreas Verdes	: Suficiente
Asistencial	:	Suficiente	Zonas Recreativas	: Suficiente
Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno				
		Tiene	Calidad	Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	:	Completas	Medio	Bueno
Veredas	:	Completas	Medio	Bueno
Alcantarillado	:	Completas	Medio	Bueno
Agua Potable	:	Completas	Medio	Bueno
Alumbrado	:	Completas	Medio	Bueno
Vías Principales del Entorno				
Avenida 1	:	Leoncio Prado	Avenida 2	: Prado
Avenida 3	:	Huánuco	Avenida 4	: San Martín

4. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

Terreno <small>(Marcar con (X) la opción)</small>	:	Forma	Topografía	Posición
		Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> X	Plana <input type="checkbox"/> X Pendiente <input type="checkbox"/>	Interior <input type="checkbox"/> Exterior <input checked="" type="checkbox"/>
Construcciones	:	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación
		Ladrillo	26	Bueno
Descripción General	:	N° de Pisos	N° de Sótanos y/o Semisótanos	N° de U.I. del Conjunto
		2	0	1
		Piso(s) que ocupa el Inmueble	¿Cuánta con Ascensor?	¿Áreas Comunes?
		1°, 2°	No	No
		¿Obras Complementarias?	¿Cuenta con Mantenimiento?	¿Está conectado a los Servicios?
		No	Regularmente	Sí, todos

Descripción y Distribución Detallada del Inmueble :

Se trata de un predio que cuenta con un terreno con frente a calle, de forma irregular, con topografía plana, con zonificación Comercio Especializado (CE).
 El predio se encuentra dentro de un entorno de estrato socioeconómico medio, que cuenta con pistas y veredas terminadas en buen estado, cuenta con instalaciones de energía eléctrica, agua y desagüe en regular estado, cerca de colegios, parques, supermercados, otros. La altura máxima en la cuadra es de 4 pisos. Los usos en el entorno inmediato son residencial y comercial, pero predomina el uso comercial.
 La casa sujeta de la presente tasación cuenta con la siguiente distribución:
1er Nivel: Sala - comedor, cocina, patio lavandería, pasadizo, 3/4 de baño de uso común y escalera de acceso al segundo piso;
2do nivel: Hall, tres dormitorios secundarios y escalera de acceso hacia la azotea.

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

5. SUPERFICIES

Linderos y medidas perimétricas

	Colindancias	Medida (Metros)
Por el Frente	Ver anexos PE.	
Por la Derecha	Ver anexos PE.	
Por la Izquierda	Ver anexos PE.	
Por el Fondo	Ver anexos PE.	
		0.00

Terreno :

	Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	Área Matriz (Prop. Horiz. o Vert.)	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
1	Terreno	m2	108.00	100%	108.00	F. Reg/Part. Elect	
2	Terreno	m2	35.85	100%	35.85	F. Reg/Part. Elect	
3							
4							
5							
6							

Total área de terreno

143.85

Nota: De acuerdo a lo corroborado en campo el frente del inmueble es 6 m.

Construcciones :

	Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área	¿Edificación Declarada?
1	Primer Piso - Losa Aligerada	m2	103.40	40.45	143.85	Predio Urbano	No
2	Segundo Piso - Losa Aligerada	m2	103.40		103.40	Predio Urbano	No
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
	Total áreas		206.80	40.45	247.25		

Nota: Las áreas consignadas fueron corroborados con lo inspeccionado en la actualidad. Se recomienda regularizar la fábrica.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Calidad de la construcción	: Muy Buena	<input type="checkbox"/>	Tipo de construcción :		Definitiva	<input checked="" type="checkbox"/>
	: Buena	<input checked="" type="checkbox"/>			Provisional	<input type="checkbox"/>
	: Regular	<input type="checkbox"/>			Const. Profesional	<input checked="" type="checkbox"/>
	: Mala	<input type="checkbox"/>			Autoconstrucción	<input type="checkbox"/>
Estructura general	: Cimentación	Zapatas de Concreto Armado				
	: Estructura	Vigas y columnas de concreto armado				
	: Muros	Albañilería (Ladrillo)				
	: Techos	Losa Aligerada de C°A° Unidireccional				
	: Cobertura	Ladrillo Pastelero hecho a máquina				
	: Inst. Eléctricas	Corriente Monofásica empotrada				
	: Inst. Gas	Sin Instalación				
	: Inst. Sanitarias	Tuberías de agua fría y desagüe				
Acabados						
Puertas	: Tipo	Otros	Apanelada			
	: Material	Madera	Madera			
	: Sistema	Batiente	Batiente			
Ventanas	: Marco	Fierro				
	: Vidrio	Semitemplado				
	: Sistema	Batiente				
Mamparas	: Marco					
	: Vidrio					
	: Sistema					
Muebles de cocina	: Tipo	Bajos				
	: Material	Concreto				
	: Tableros	Granito				
	: Lavaderos	Aluminio				
Baños	: Tipo	Sifón Top Piece y/o Rapid Jet				
	: Color	Bianco				
	: Grifería	Nacional				
Closets	: Tipo	Con puertas contraplacadas con cajonería				
Pisos	:	Cerámica				
Revestimientos	:	Tarrajeo y Pintura				
Cerrajería	:	Cerradura tipo Yale o Similar				
Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	: Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>	Cerco	<input type="checkbox"/>		
	: Alarma	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>		
	: Ascensor	<input type="checkbox"/>	Iluminación Especial	<input type="checkbox"/>		
	: Intercomunicador	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>		
	: Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/>	Tanque Elevado	<input type="checkbox"/>		
Otros y Comentarios	:					

CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

1. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

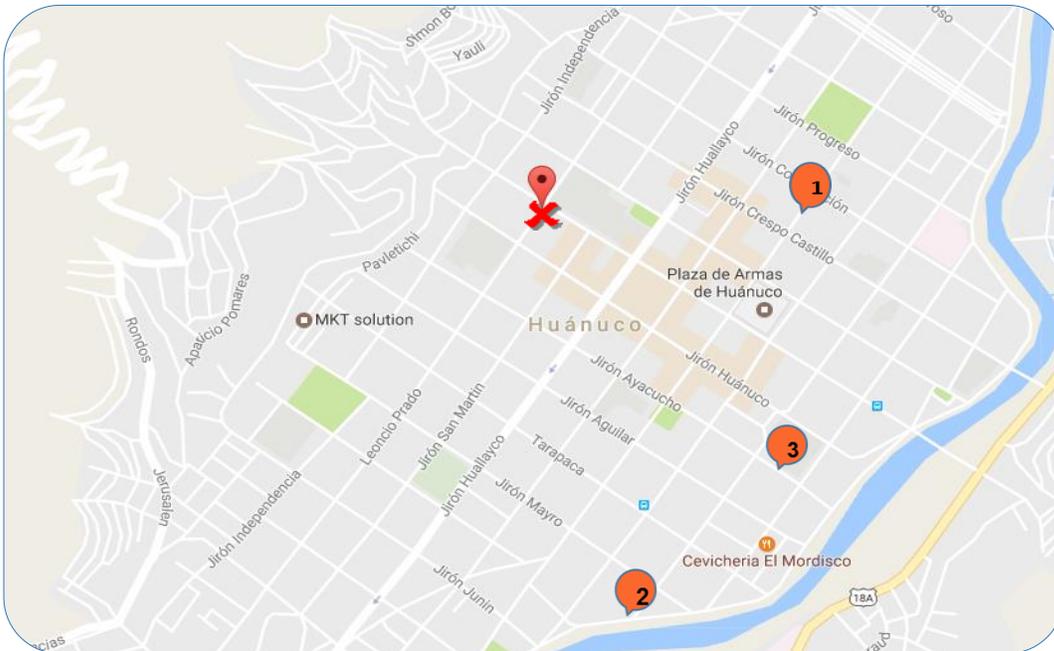
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Persona de contacto	Zonificación	Comparación General	Fecha
1 Casa Antigua considerado en venta como terreno ubicado en el Jr. 2 de Mayo cuadra dos, el terreno matriz es 825 M2 y el comparable es uno de sus lotes de 206.25M2 (En venta está como terreno matriz o lotes). Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares.	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000231#ad-image-0	623973 962524274	Wilfredo Llanos	CC	Inferior	07/05/2017
2 Terreno ubicado en esquina de Malecón Alomía Robles con Jr. Hermilio Valdizán - Huánuco, el terreno matriz es 620 M2 y el comparable es uno de sus lotes de 206.67M2 (En venta está como terreno matriz o lotes). Se consideró como comparable debido a que cuenta con ubicación, entorno, superficie, servicios y zonificación similares.	http://www.inmobiliariahuanuco.com/inmueble.php?id=000192#ad-image-0	623973 962524275	Wilfredo Llanos	CC	Similar	07/05/2017
3 Venta de terreno a 3 cuadras de la Plaza de Armas de Huanuco Jr. Damaso Baraun	In Situ	947903662 - 999913531	Elvis Rufino	RDA	Inferior	11/01/2017
4						
5						

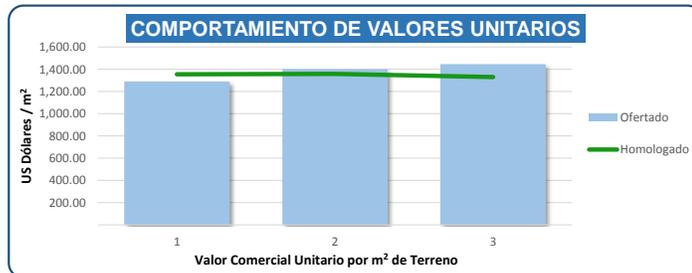
B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)	Valor Unitario Terreno (US\$/m ²)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m ²)
				Ub.	Ent.	Sup	Ser.	Zon	F.N.		
1	266,062.50	206.25	1,290.00	0.98	1.10	1.03	1.00	1.00	0.95	1.05	1,354.50
2	289,338.00	206.67	1,400.00	0.98	1.02	1.03	1.00	1.00	0.95	0.97	1,358.00
3	750,000.00	519.00	1,445.09	1.00	0.89	1.09	1.00	1.00	0.95	0.92	1,329.48
4											
5											
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m ²]:			1,347.33	VUT Promedio Homologado ajustado por redondeo [\$/m ²]:						1,350.00	

MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE TASADO Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS			
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	1	1,290.00	1,354.50
	2	1,400.00	1,358.00
	3	1,445.09	1,329.48
	4		
	5		
Promedio:		US\$ 1,378.36	US\$ 1,347.33
Máximo		US\$ 1,445.09	US\$ 1,358.00
Mínimo		US\$ 1,290.00	US\$ 1,329.48
Difer. Max Min		US\$ 155.09	US\$ 28.52



CAPÍTULO II. ANÁLISIS METODOLÓGICO

2. MÉTODO DIRECTO DE COSTOS (O de Reposición) - MEMORIA DE CÁLCULO

A. VALOR DE TERRENO (VT)

Se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del R.N.T.

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	% de Participación (En su caso)	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste	Valor Unitario de Terreno (US\$/m2)	Valor de Terreno (US\$/m2)
1 Terreno	108.00	100.00%	1,350.00	1.00	1,350.00	145,800.00
2 Terreno	35.85	100.00%	1,350.00	0.50	675.00	24,198.75
3						
4						
5						
6						
Subtotal Terreno (VT)	143.85					169,998.75

B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VSNE Y VE)

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

Región de la Edificación:
Sierra

Código	Partida	VUE1		VUE2							
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2						
1	Muros y Columnas	C	389.21	C	389.21						
2	Techos	C	225.41	C	225.41						
3	Pisos	F	99.42	F	99.42						
4	Puertas y Ventanas	F	79.62	F	79.62						
5	Revestimientos	F	112.64	F	112.64						
6	Baños	E	22.28	H	0.00						
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	F	50.91	F	50.91						
Costo Unitario de Edificación (S/):			979.49		957.21						
Gastos Generales: 14% (Obra Pequeña)			137.13		134.01						
Utilidad: 10% Tipo de Cambio: 3.240			97.95		95.72						
Valor Unitario de Edificación (S/):			1,214.57		1,186.94						
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$):			370.00		370.00						

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

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)
1 Primer Piso - Losa Aligerada	103.40	370.00	38,258.00	Ladrillo	33	Bueno	0.74	28,310.92
2 Segundo Piso - Losa Aligerada	103.40	370.00	38,258.00	Ladrillo	31	Bueno	0.74	28,310.92
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
Subtotal Edificaciones (VSNE)	206.80	US\$	76,516.00	Subtotal Edificaciones (VE)	US\$			56,621.84

C. VALOR DE ÁREAS COMUNES (VAC)

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

Descripción	% de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	FD (*)	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Subtotal Áreas Comunes (VAC)		US\$	0.00	US\$	0.00

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

Descripción	Cantidad	Unidad (u)	Valor Unitario (US\$/u)	Valor de Reconstrucción (US\$)	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
1 Losa de Concreto	40.45	M2	52.92	2,140.49	0.74	1,583.96
2 Muro Perimetro	100.8	M2	120.76	12,172.74	0.74	9,007.83
3						
4						
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$	14,313.23	US\$	10,591.79

(*) Factor de Depreciación

E. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC] US\$ 237,212.38

F. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN) [= VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC] US\$ 90,829.23

CAPÍTULO III. RESULTADOS

1. RECOPIACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

Mediante los métodos aplicados se han obtenido los siguientes resultados para el Valor Total del Predio (VTP):

A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS:

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	237,212.38	1,147.06	768,568.11
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

B. RESULTADO DEL MÉTODO INDIRECTO:

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

2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

A. VALOR COMERCIAL (VC)

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

- a. El terreno cuenta con un fondo considerable con respecto a su único frente, por ello se aplica el Art. 19 del Capítulo III del Título 2 del Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

b.

c.

- d. El método que mejor refleja el Valor Comercial es el:

Método Directo de Costos (0 de Reposición)

Valor Comercial

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOCE CON 38/100 DÓLARES AMERICANOS

US\$ 237,212.38

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

SON: SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON 11/100 SOLES

S/. 768,568.11

3. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

A. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (VRI)

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

Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
a. Gastos de Publicidad.	2.00%	4,744.25
b. Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	474.42
c. Comisiones de Ventas.	5.00%	11,860.62
d. Mantenimiento.	2.00%	4,744.25
e. Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	25,618.94
f. Otras Deducciones (Sólo casos especiales).	0.00%	0.00
Total Deducciones	20.00%	US\$ 47,442.48

Valor Realización Inmediata

En Dólares (Moneda Extranjera)

SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 90/100 DÓLARES AMERICANOS

US\$ 189,769.90

En Soles (Moneda Local)

SON: SEISCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 48/100 SOLES

S/. 614,854.48

4. RESPONSABLES

EMPRESA TASADORA:

NISAB S.A.C.

REGISTRO REPEV:

Resolución N° 6294-2013 S.B.S.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Nisab S.A.C. - Ing. Patricio Cavenago Passuni

PERITO RESPONSABLE DE INSPECCION OCULAR:

Julio Ballena

NISAB S.A.C.
REPEV N° 6294-2013 S.B.S.
HABILITACIÓN VIGENTE

PERITO: Patricio P. B. Cavenago Passuni
PROFESION: Ingeniero
REPEV: Resolución N° 6294-2013 S.B.S.
C.I.P.: 60600

PERITO:
PROFESION:
REPEV:

5. OBSERVACIONES DEL PERITO

1. La información utilizada ha sido proporcionada exclusivamente por la entidad propietaria, no habiéndose revisado documentos distintos. No se asume ninguna responsabilidad sobre el contenido de la información ni sobre conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de su contenido.
2. La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, se asume como razonablemente válida para efectos del presente informe, más no sustituye una asesoría legal especializada en la materia.
3. Se considera que la información y documentación técnica proporcionada proviene de fuentes realistas y confiables, por lo que no se asume responsabilidad por eventuales errores inducidos por el contenido de éstas.
4. Las conclusiones del informe son válidas a la fecha de emisión del mismo y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
5. La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la acreditada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de parte de los peritos.
6. El presente informe se emite considerando que no existen condiciones o intereses ocultos y que se cumple con todos los requisitos legales relativos a la propiedad, tenencia y transferencia de los derechos.
7. La cantidad y calidad de la documentación e información existente se ha considerado suficiente para acreditar las características generales del bien.
8. El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble y no de determinar una asesoría legal, técnica ni de otro carácter.

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



NUMERACION DE LA VIVIENDA



TAPA DE AGUA POTABLE



CAJA DE ENERGIA ELECTRICA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA - COMEDOR PRIMER PISO



COMEDOR - PRIMER PISO



SS.HH. DE USO COMUN - PRIMER PISO



COCINA - PRIMER PISO



COCINA - PRIMER PISO



PASADIZO - PRIMER PISO



PATIO LAVANDERÍA - PRIMER PISO



ESCALERA HACIA EL SEGUNDO PISO

CAPÍTULO IV. REGISTRO FOTOGRÁFICO



HALL - SEGUNDO PISO



PRIMER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



PRIMER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



SEGUNDO DORMITORIO - SEGUNDO PISO



TERCER DORMITORIO - SEGUNDO PISO



AZOTEA



AZOTEA



AZOTEA

CAPÍTULO V. ANEXOS

1. PARTIDA REGISTRAL

PUBLICIDAD : 930022 Recibo N° 2017-445-4676 COPIA INF. - PREDIOS Partida N° 02018712

0079000022 FICHA DE TRANSCRIPCIÓN DE TOMO
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE OFICINA REGISTRAL DE
 HUANUCO PLANO N° 24744
 INMATECULACION

Región Andrés Bello Cáceres

Provincia: HUANUCO
 Urb/MA-His: HUANUCO
 Departamento: HUANUCO

Antecedente Decenal:
 Distrito: HUANUCO

B-1... DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 FINCA S/NRO. DE LA CUADRA 10 DEL JR. LEONCIO PRADO DE LA CIUDAD DE HUANUCO...
 Extensión: 443.85 M2...
 LINDEROS: ENTRANDO POR EL LADO DERECHO, CON PROPIEDAD DE ROSALINDA P. DE ORTIZ; POR EL LADO IZQUIERDO CON PROPIEDAD DE RENE
 FEZA DE MORALES; POR EL FONDO CON PROPIEDAD DE FELICITA G. DE HINOJOSA Y POR EL FRENTE, EL SR. LEONCIO PRADO.- INSERITA CON
 FECHA 12-07-1972.- FIRMADO POR ANDRES REMUDEZ NUÑEZ - REG.- ASI CUENTA DE LA PARTIDA LXXXII. ASIENTO 1, FOLIO 513 Y 514,
 TOMO 65, DEL REG. DE PROP...
 Presentado el: 12/07/72.-a horas: 11:00:00.-asientos: 1266.-del tomo: 14.-del diario.Dchos S/. 145.00.-Rbo. NO 12804B
 HUANUCO, 26/04/98.-\$FOLJ.

[Firma]
 Director Regional
 Oficina Regional HUANUCO

OFICINA REGIONAL HUANUCO
 REG. DE PROP. Y OTROS
 MESA DE PARTES
 08 FEB. 2017
 ENTREGADO

PUBLICIDAD : 930022 PARTIDA : 02018712 RECIBO N° 2017-445-4676 IMPRESION : 08/02/2017 12:34:34 Página 1 de 5



Nisab S.A.C.
División Ingeniería y Tasaciones

Folio BBVA Continental : 356375
N° de Servicio Tasadora : 005439
Fecha de Expedición : 07-may-2017
Fecha de Caducidad : 07-may-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

2. PREDIO URBANO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANUCO

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2017
Decreto Legislativo N° 776 y modificatorias - Ley de Tributación Municipal



USUARIO : MMATOS
FECHA DE IMPRESIÓN : 20/04/2017 10:52:18 AM
DECLARACIÓN JURADA N° : 0000068385
DECLARACIÓN MUNICIPAL N° : 0000000470
0000158151

MOTIVO DE DECLARACIÓN : ANUAL
DJ REEMPLAZADA N° :
FECHA DJ REEMPLAZADA : / /
FECHA DE APLICACIÓN : 01/01/2017
FECHA DE PRESENTACIÓN : 27/01/2008

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

ID	APellidos y Nombres o Razon Social	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)
2205	PEDRAZA DE CAVALIE HELMA AGAR	DMI 22424306
	APellidos y Nombres del Cónyuge o Conviniente	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)

II. DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO				
10000029-001	JIRON LEONCIO PRADO Nro. 1084 Mz. M2 BARRIO JUNTA VEONAL GATERNO				
CONDICIÓN DE PROPIETARIO	% PROP.	N° COP.	RÉGIMEN ESPECIAL	TIPO DE PREDIO	ESTADO DE CONSTRUCCIÓN
PROPIETARIO ÚNICO	100.00		EXONERADO-048-2016-MPHCD	PREDIO INDEPENDIENTE	TERMINADO
CLASIFICACIÓN DEL PREDIO			USO DEL PREDIO		
CASA HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA			CASA HABITACION		
			FRONTIS		
			6.06		

III. DATOS DEL EVENTO QUE SE DECLARA

TIPO DE CONTRATO	FECHA DE CONTRATO O DE TRANSFERENCIA	DOCUMENTO IDENTIDAD (TIPO Y NÚMERO)

IV. DETERMINACIÓN DEL VALOR Y/O CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES - CONSTRUCCIONES DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

TIPO NIVEL	PISO NIVEL	MES Y AÑO	MEP	EC	CATEGORÍAS								VALOR UNIT. M2 (S/.)	INCREM. % (S/.)	% DEP.	VALOR UNIT. DEPREC. (S/.)	ÁREA CONSTRUIDA M2	VALOR ÁREA CONSTRUIDA COMÚN (S/.)	% PARTI. PREDIO	VALOR ÁREA CONSTRUIDA (S/.)
					MC	TE	PI	PV	RV	BA	HE	FE								
PISO	02	01-1967	02	02	C	C	F	F	F	F	E	F	64.54		35	355.95	103.40		37,942.63	
PISO	01	01-1967	02	02	C	C	F	F	F	E	F	564.54		20	385.05	193.49		37,942.63		
(a) VALOR TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PROPIA (S/.)																	75,885.26			
(b) VALOR TOTAL ÁREA CONSTRUIDA COMÚN (S/.)																				

4.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES (Otras Instalaciones)

CÓD.	DENOMINACIÓN	MES Y AÑO	MEP	EC	VALOR UNIT. M2 (S/.)	DEPRECIACIÓN		VALOR UNIT. DEPREC. (S/.)	MED. O CANT.	UMD. MEDIDA	% PARTI. PREDIO	FACTOR OFIC.	VALOR INSTALACIÓN DEL PREDIO (S/.)	
						%	S/.							
(c) VALOR TOTAL DE INSTALACIONES DEL PREDIO (S/.)														

4.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO DEL PREDIO

ÁREA TERRENO PROPIO M2	ÁREA TERRENO COMÚN M2 (1)	ÁREA TOTAL TERRENO M2	VALOR DE ARANCEL S/.	(2) VALOR TERRENO TOTAL S/.
143.85		143.85	192.00	27,619.20

(1) DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO COMÚN

ÁREA TERRENO TOTAL COMÚN M2	% PARTI. PREDIO	ÁREA TERRENO COMÚN DEL PREDIO M2

4.4. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO DEL PREDIO

VALOR DEL AUTOVALÚO (a+b+c+d)	103,504.46
PORCENTAJE DE PROPIEDAD %	100.00
PORCENTAJE DE PROPIEDAD S/.	103,504.46
DEDUCCIÓN	8,280.36
AUTOVALÚO AFECTO	95,224.10

OBSERVACIONES

NOTA: "Declaro bajo juramento que la información consignada en la presente es exacta y fiel reflejo de la verdad. En tal sentido, autorizo a su investigación, sometiéndome a las disposiciones de verificación posterior establecidas por Ley".

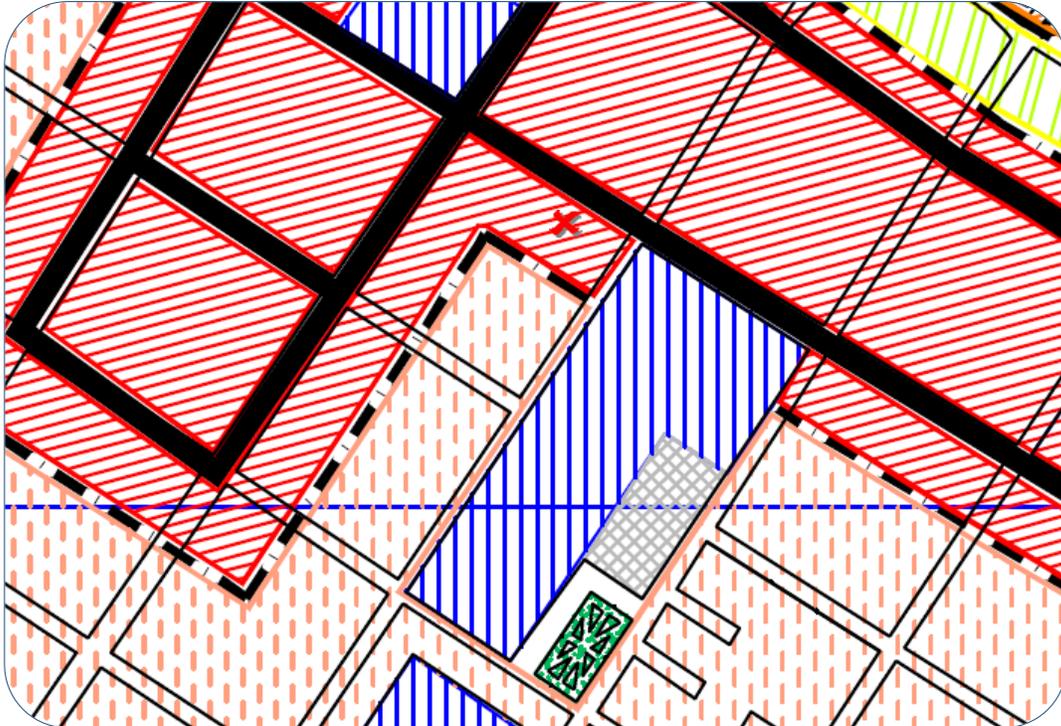
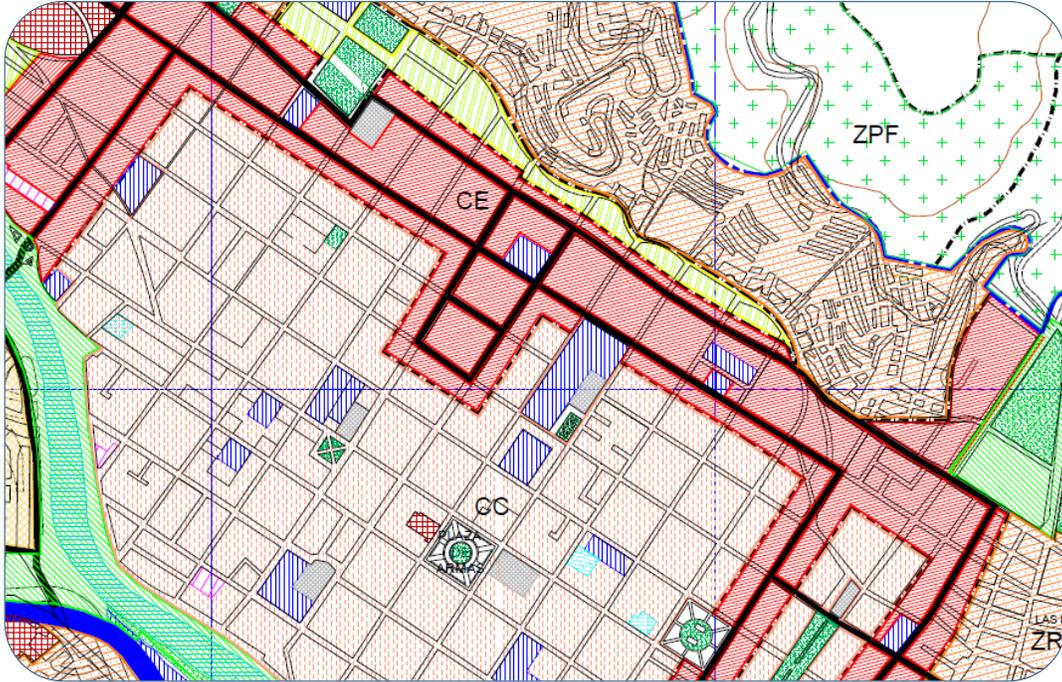
FIRMA DEL DECLARANTE

APellidos y Nombres:
DMI:



CAPÍTULO V. ANEXOS

4. ZONIFICACIÓN



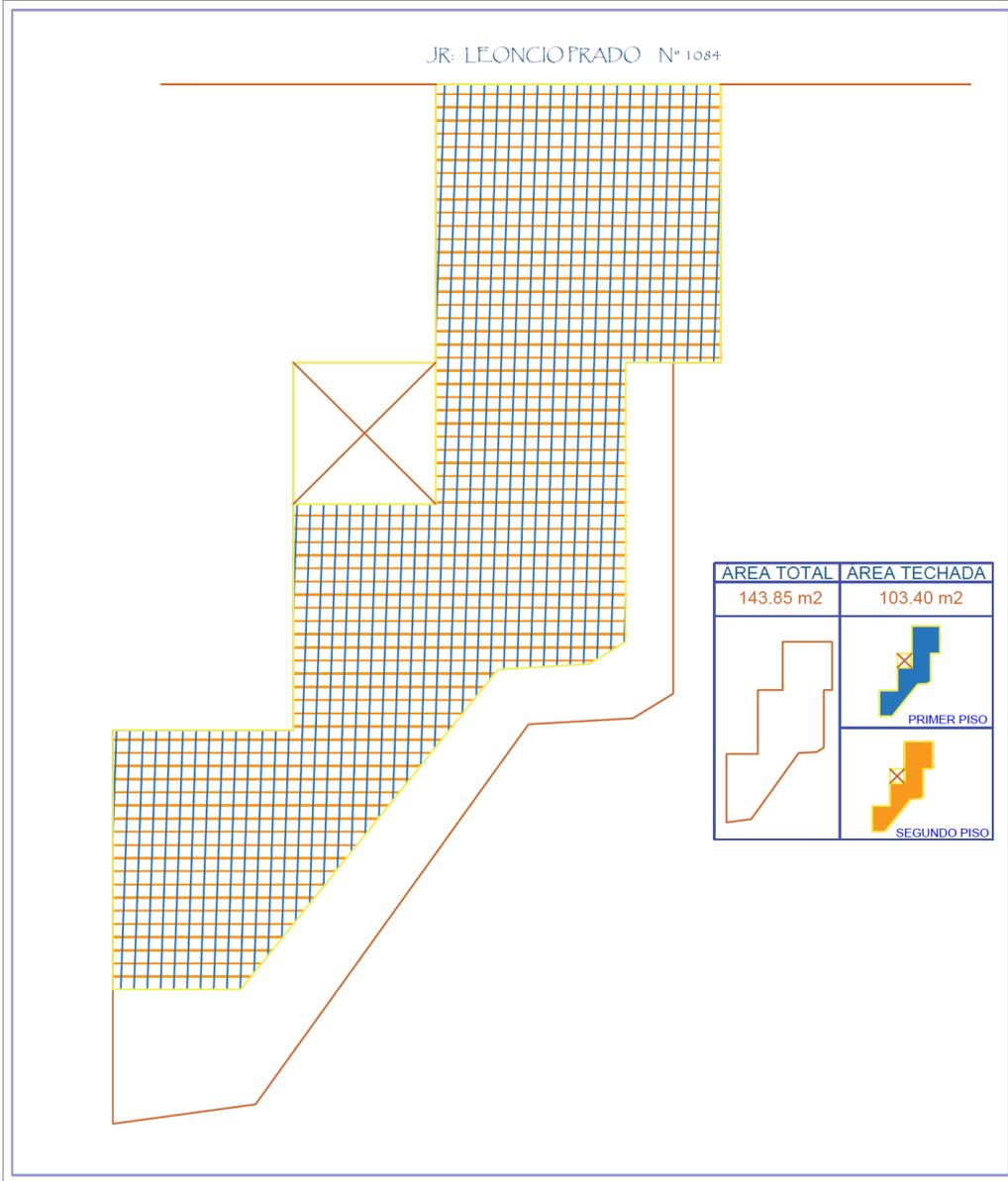


Nisab S.A.C.
Divisi3n Ingenieria y Tasaciones

Folio BBVA Continental : 356375
N° de Servicio Tasadora : 005439
Fecha de Expedici3n : 07-may-2017
Fecha de Caducidad : 07-may-2018

CAPÍTULO V. ANEXOS

5. PLANO



ANEXO 4: Panel fotográfico.

ANEXO N°4
PANEL FOTOGRAFICO

VISITA DE CAMPO A VIVIENDAS QUE SE ENCUENTRAN EN VENTA

Fotografía N° 1.- Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. 2 de Mayo N° 277.



Fotografía N° 2.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. 2 de Mayo N° 277.



Fotografía N° 3.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Malecón Alomia Robles N°373



Fotografía N° 4.- Medición de la fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Malecón Alomia Robles N°373



Fotografía N° 5.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Constitución N°255.



Fotografía N° 6.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Hermilio Valdizán N°370.



Fotografía N° 7.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Junín N°231



Fotografía N° 8.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Ayacucho N°528.



Fotografía N° 9.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°933.



Fotografía N° 10.- Medición de la fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°933



Fotografía N° 11.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Manuel Pardo Aliaga N°109 - AA.HH. La Florida

VISITA DE CAMPO A VIVIENDAS QUE FUERON USADAS DE MUESTRA



Fotografía N° 12.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. 2 De Mayo N°1354.



Fotografía N° 13.- Interior de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. 2 De Mayo N°1354.



Fotografía N° 14.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Leoncio Prado N°1084.



Fotografía N° 15.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°227.



Fotografía N° 16.- Medición de la fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°227.



Fotografía N° 17.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°1612



Fotografía N° 18.- Medición de la fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Abtao N°1612.



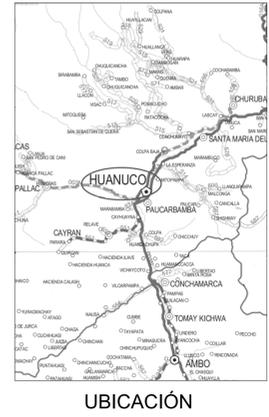
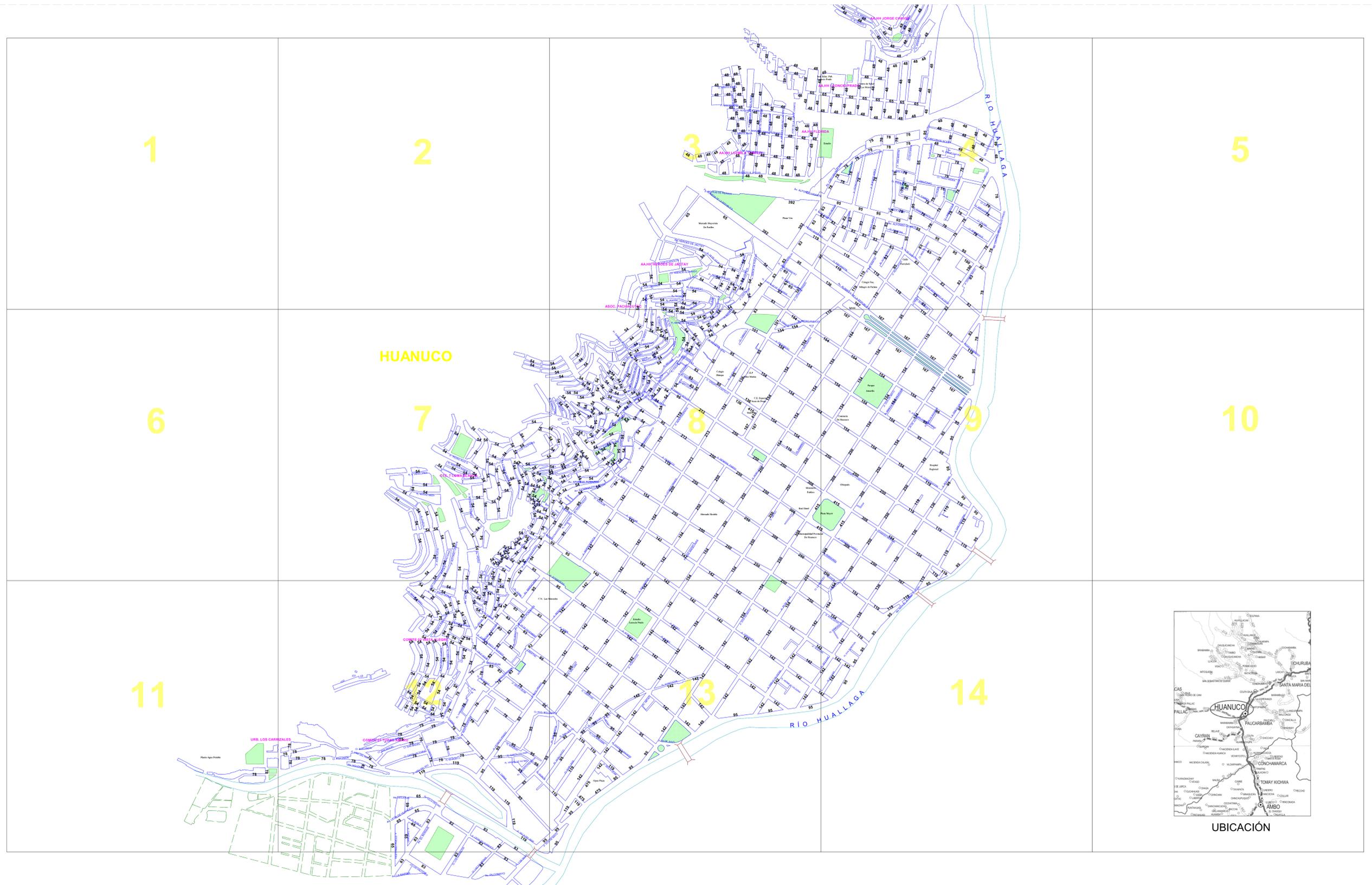
Fotografía N° 19.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Ramón Castilla N°112, AA. HH. La Florida.



Fotografía N° 20.- Fachada de la Vivienda unifamiliar ubicada en el Jr. Bolívar N°475.

ANEXO 5: Plano de arancelario del distrito de Huánuco.

ANEXO N°5
PLANO ARANCELARIO
DEL DISTRITO DE
HUÁNUCO



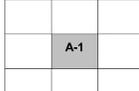
PLANO PREDIAL DE VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS
 DEPARTAMENTO: HUANUCO PROVINCIA: HUANUCO CIUDAD DE HUANUCO


PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento Viceministerio de Vivienda y Urbanismo Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
 FORMULADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
 MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

OBSERVACIONES
 1. ESTE PLANO ES VALIDO PARA FINES DE TASACIÓN REGLAMENTARIA (R.M. N° 172-2016-VIVIENDA).
 2. LOS VALORES ARANCELARIOS QUE SE UBICAN AL CENTRO DE UNA CALLE RIGEN PARA AMBOS FRENTES, Y LOS QUE SE UBICAN DENTRO DE UNA MANZANA SOLO PARA EL FRENTE CORRESPONDIENTE. (*)
 3. EL VALOR ARANCELARIO UBICADO BAJO O SOBRE EL NOMBRE DE LA VÍA, SOLO ES VALIDO PARA ESE FRENTE, SI EL OTRO FRENTE TUVIERA UN VALOR ARANCELARIO DISTINTO.
 4. LOS LÍMITES DISTRITALES SON REFERENCIALES Y NO DEFINE JURISDICCIONES DISTRITALES NI PROVINCIALES.
 5. EL PRESENTE PLANO NO OTORGA RECONOCIMIENTO OFICIAL DE CALIDAD URBANA A LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL MISMO.
 6. EL VALOR ARANCELARIO CONTEMPLADO EN EL PRESENTE PLANO ES EXPRESADO EN SOLES/m². (*)
 (*) ARTÍCULO 4 DE LA NORMA PARA DETERMINAR VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS A NIVEL NACIONAL (R.D. N° 004-2015-VIVIENDA/MVU/OGPRVU).

APROBADO POR:
 RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 005-2018-GRH/DRVCS-DR
 FECHA: 18 DE OCTUBRE 2018
 VIGENCIA: EJERCICIO FISCAL 2019



 ESCALA GRÁFICA (metros) 	LAMINA: <h1 align="center">A-1</h1> ESCALA: 1:5,000 (APROXIMADA)
---	--



ACTA DE SUSTENTACION VIRTUAL DE TESIS
PARA OPTAR EL TÍTULO DE INGENIERO CIVIL

En la ciudad universitaria de Cayhuayna, a los trece días del mes de mayo de 2021, siendo las 16:00 pm, se dará cumplimiento a la Resolución Virtual N° 011-2021-UNHEVAL-FICA-D (Designando a la Comisión de Revisión y sustentación de tesis), y la Resolución Virtual N° 142-2021-UNHEVAL-FICA-D, de fecha 26 de abril de 2021 (Fijando fecha y hora de sustentación virtual de tesis), en concordancia con el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Ingeniería Civil y Arquitectura, para lo cual, en virtud de la Resolución de Consejo Universitario N° 0970-2020-UNHEVAL (Aprobando la Directiva de Asesoría y Sustentación Virtual de PPP, Trabajos de Investigación y Tesis), los Miembros del Jurado van a proceder a la evaluación de la sustentación virtual de tesis titulada **"UNIFICACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN EN EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EMPLEADO EN LA VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL DISTRITO DE HUÁNUCO, PERÚ 2019"** para optar el Título de Ingeniero Civil del Bachiller **Cyntia Marianne CABRERA DIONICIO** de la carrera profesional de Ingeniería Civil, a través de la plataforma virtual del Cisco Webex Meetings.

Finalizado el acto de sustentación virtual de tesis, se procedió a deliberar la calificación, obteniendo luego el resultado siguiente:

APELLIDOS Y NOMBRES	DICTAMEN	NOTA	CALIFICATIVO
CABRERA DIONICIO Cyntia Marianne	APROBADO	14	BUENO

Dándose por finalizado dicho acto a las: 17:50 horas del mismo día 13 de mayo de 2021 con lo que se dio por concluido, y en fe de lo cual firmamos.

OBSERVACIONES:

.....

Jorge ZEVALLOS
PRESIDENTE

Luis Fernando NARRO JARA
SECRETARIO

Jesús Francisco ASCENCIO CONDOR
VOCAL

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN		REGLAMENTO DE REGISTRO DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADOS ACÁDEMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES		
VICERECTOR DE INVESTIGACIÓN	RESPONSABLE DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UNHEVAL	VERSION	FECHA	PAGINA
	OFICINA DE BIBLIOTECA CENTRAL	0.0		1 de 2

ANEXO 2

AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICA DE PREGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos de los autores de la tesis)

Apellidos y Nombres: Cabrera Dionicio Cyntia Marianne

DNI: **72693357**

Correo electrónico: cyntiacd21@gmail.com

Teléfonos:

Casa: 062513429 Celular: **966503060** Oficina:

2. IDENTIFICAR DE LA TESIS

Pregrado
Facultad de : INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA
E. P. : INGENIERÍA CIVIL

Título profesional obtenido:

INGENIERO CIVIL

Título de la tesis:

**UNIFICACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN EN EL MÉTODO DE LA OFERTA Y LA
DEMANDA, EMPLEADO EN LA VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL DISTRITO
DE HUÁNUCO, PERÚ 2019**

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN		REGLAMENTO DE REGISTRO DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADOS ACÁDEMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES			
VICERECTOR DE INVESTIGACIÓN		RESPONSABLE DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UNHEVAL	VERSION	FECHA	PAGINA
		OFICINA DE BIBLIOTECA CENTRAL	0.0		1 de 2

Tipo de acceso que autoriza(n) el (los) autor(es):

Marcar "X"	Categoría de Acceso	Descripción del Acceso
X	PÚBLICO	Es público y accesible al documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio.
	RESTRINGIDO	Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, más no al texto completo.

Al elegir la opción "público", a través de la presente autorizo o autorizamos de manera gratuita al Repositorio Institucional – UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web **repositorio.unheval.edu.pe**, por un plazo indefinido, consintiendo que con dicha autorización cualquier tercero podrá acceder a dichas paginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

En caso haya(n) marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso:

Asimismo, pedimos indicar el periodo de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

- () 1 año
 () 2 años
 () 3 años
 () 4 años

Luego del periodo señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasara a ser de acceso público.

Fecha de firma:

Diecinueve de mayo, 2021

Firma del autor y/o autores:

