



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de Especialización del Agente Inmobiliario





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del
Agente Inmobiliario

VALORIZACION Y TASACION DE INMUEBLES

- | Arq. Ivan Milla



CAIRP
Cámara Inmobiliaria

VALORIZACION DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS



EL INFORME DE VALUACION

EJEMPLO DE VALUACION COMERCIAL DE OFICINA EN EDIFICIO

PROPIETARIO :“INVERSIONES DOGAR S.A.”

SOLICITANTE :“INVERSIONES DOGAR S.A.”

LOCALIZACIÓN: Calle Francisco Bolognesi N° 125,
Oficina N° 1101, Distrito de
Miraflores, Provincia y
Departamento de Lima.

FECHA DE TASACIÓN : 28 de Junio de 2002

VALORIZACIÓN : US \$ 84,000.00



VALUACION COMERCIAL DEL INMUEBLE

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 01. PROPIETARIO**
INVERSIONES DOGAR S.A
- 02. SOLICITANTE**
INVERSIONES DOGAR S.A
- 03. OBJETO DE LA VALUACIÓN**
Determinar el valor Comercial del inmueble, para los fines requeridos por la entidad solicitante.
- 04. FECHA A CUAL ESTA REFERIDA LA VALUACIÓN**
28 DE JUNIO del 2002



05. REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

Para la presente valuación se han empleado, en lo pertinente , el vigente Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; aprobado por R. M.

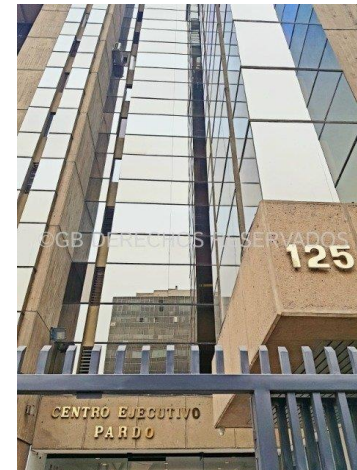
Nº 469- 99-MTC/15.04 de fecha 10-12.199, efectuándose por el método de Tasación Directa, la misma que corresponde a la determinación del valor de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular del inmueble y de su entorno, y toma de muestras fotográficas.

07. LOCALIZACIÓN

Calle Francisco Bolognesi N° 125, Oficina N° 1101, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima

08. AREA DEL TERRENO

- El área ocupada del inmueble es de: 180.33 m²
- El porcentaje de participación en el Terreno matriz es de: 2.38%
- La prorrata del área de terreno matriz que le corresponde es de: 26.88 m²



09 PERIMETRO

78.20 m.

10. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- Por el frente, en línea quebrada de trece tramos que miden: 3.90m, 2.00m, 1.05m, 0.20m, 0.35 m, 0.20 m, 4.40 m, 0.20 m, 0.35 m, 0.20 m, 0.75 m, 0.20 m y 0.30 m.
- Por la derecha entrando en línea quebrada de cinco tramos que miden. 3.30 m, 0.35 m, 1.90 m, 0.35 m y 4.40 m; colindando con los aires comunes.
- Por la izquierda entrando, en línea quebrada de once tramos que miden: 3.20 m, 6.35 m, 0.05 m, 0.45 m, 0.10 m, 0.35 m, 0.10 m, 0.75 m, 5.00 m, 3.45 m, 5.10m, colindando con la oficina 1102 y con aires comunes.
 - Por el fondo , en línea quebrada de veinticinco tramos que miden: 0.85m, 0.20m, 0.35m, 0.20m, 4.20m, 0.20m, 0.35m, 0.20m, 0.95m, 3.60m, 0.10 m, 1.60 m, 0.70 m, 0.20 m, 0.75m, 0.20 m, 0.35 m, 0.20m, 5.75m, 0.20m, 5.75 m, 0.20m, 0.35 m, 0.20m, 0.75m, 0.20m y 0.30 m; colindando con los aires comunes



11. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de una oficina ubicada en el piso 11 del centro Ejecutivo Pardo; a la cual se accede desde el primer piso a través de un área común de ingreso que conduce al hall de distribución, donde se ubica la escalera que conduce a todos los niveles del edificio y dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno. Consta de un ambiente amplio, tres ambientes adicionales; uno de ellos con baño; pasadizo y baño común.



12. EDIFICACIÓN

- Cimentación** : Muros de contención , zapatas, escaleras, caja de ascensores, cisterna y tanque elevado de concreto armado.
- Estructura** :Columnas y vigas de concreto armado.
- Muros** : De ladrillo king kong y pandereta, según el caso.
- Techos** : Aligerado de concreto armado.
- Pisos** :De baldosas cerámicas y de alfombras, según ambientes.
- Revestimiento** :Muros tarrajeados y pintados, con enchape de madera y con enchape de mayólica decorativa, según ambientes.
- Contra zócalos** : De madera
- Puertas** : Puerta principal de madera apanelada y puertas interiores de madera contraplacada.
- Ventanas** : Ventanas con accesorios metálicos, sin marco con vidrios dobles y semidobles.



- Roperos : Closet de madera con repisas y puertas contraplacadas.
- Aparatos Sanitarios: De loza vitrificada.
- Instalac. Sanitarias: De tipo empotrado , con servicio de agua fría.
- Instalac. Eléctricas: De tipo empotrado , con servicio trifásico.
- Otras Instalaciones: Teléfono, intercomunicador.
- Cobertura : De ladrillo pastelero

13. AREA TECHADA

180.33 m²

14. ESTADO DE CONSERVACIÓN , ANTIGÜEDAD Y DEPRECIACIÓN

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad de la construcción : 21 años, según Autoavalúo 2001.



15. TITULACION E INSCRIPCION

El inmueble se encuentra inscrito a favor del propietario, en el asiento 3-c de la ficha N° 274515 del registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

16. ZONIFICACION Y USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona urbana de uso mixto, comercio vivienda, de alta densidad. Actualmente se usa como oficina.

17. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Se trata de una habilitación urbana, que cuenta con vías vehiculares pavimentadas, veredas, redes públicas y domiciliarias de agua, desagüe, electricidad y teléfono.

18. OBSERVACIONES

El piso de alfombra de los ambientes de oficina , aun no ha sido colocado.



II. VALUACIÓN

a) VALOR DEL TERRENO: VT

Para la determinación del valor unitario comercial del terreno, se ha tenido en cuenta el estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio.

Según los valores comerciales actuales y a criterio del perito, al terreno matriz ubicado en la esquina formada por la calle Francisco Bolognesi y por la Av. José Pardo se le asigna un valor unitario de terreno de US \$ 800 /m².

Por lo tanto en aplicación del artículo II. F.38 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tenemos:

$$\begin{aligned} \text{VT} &= 26.88 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 800.00 / \text{m}^2 \\ \text{VT} &= \text{US \$ } 21,504.00 \end{aligned}$$



b) VALOR DE LA EDIFICACION : VE

De acuerdo a las características constructivas y de acabados de la edificación y al cuadro de valores unitarios Comerciales de edificaciones en la Costa, se estima un valor unitarios de edificación de US\$ 340.00/m² (incluido el 5% por ubicarse en el piso 11)., el mismo que aplicado al área techada respectiva y teniendo en cuenta el factor de corrección por depreciación , dan a la edificación el valor de:

$$\text{VE} = 180.33 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 340.00/\text{m}^2 \times 0.83$$

$$\text{VE} = \text{US\$ } 50,889.13$$

c) VALOR DE LAS AREAS COMUNES: VAC

En aplicación del artículo II. F.42 del reglamento Nacional de Tasaciones; tenemos que el valor de las áreas comunes que le corresponde al predio es:

$$\text{VAC} = \text{US\$ } 50,889.13 \times 0.15$$

$$\text{VAC} = \text{US\$ } 7,633.37$$



d) VALOR TOTAL DEL PREDIO : VTP

El valor total del predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT) más el valor de la edificación (VE), mas el valor de los bienes Comunes (VAC); o sea:

$$\begin{aligned} \text{VTP} &= \text{VT} + \text{VE} + \text{VAC} \\ \text{VTP} &= \text{US\$ } 21,504.00 + \text{US\$ } 50,889.13 \\ &\quad + \text{US\$ } 7,633.37 \\ \text{VTP} &= \text{US \$ } 80,026.50 \end{aligned}$$

e) VALOR COMERCIAL DEL PREDIO : VCP

Para determinar el valor comercial del Predio Aplicaremos un factor de corrección de 1.05; teniendo en cuenta el estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el bien materia de valuación ; por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{VCP} &= \text{VTP} \times 1.05 \\ \text{VCP} &= \text{US\$ } 80,026.50 \times 1.05 \\ \text{VCP} &= \text{US \$ } 84,027.82; \text{ por redondeo:} \\ \text{VCP} &= \text{US \$ } 84,000.00 \end{aligned}$$

**SON: OCHENTA Y CUATRO MIL Y 00/100
DOLARES AMERICANOS**

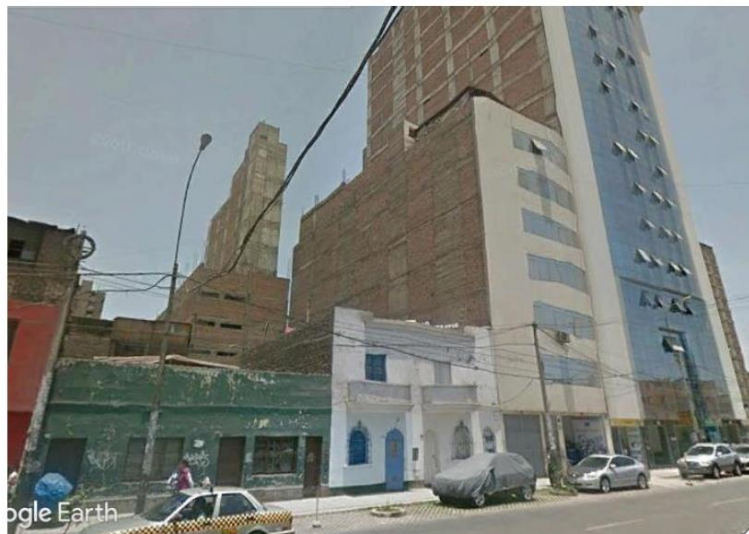




EL INFORME DE VALUACION
Inmueble residencial ocupado
con potencial comercial.
Que se vende como terreno

INFORME DE VALORIZACION COMERCIAL

Valuación No. 016-11-2018

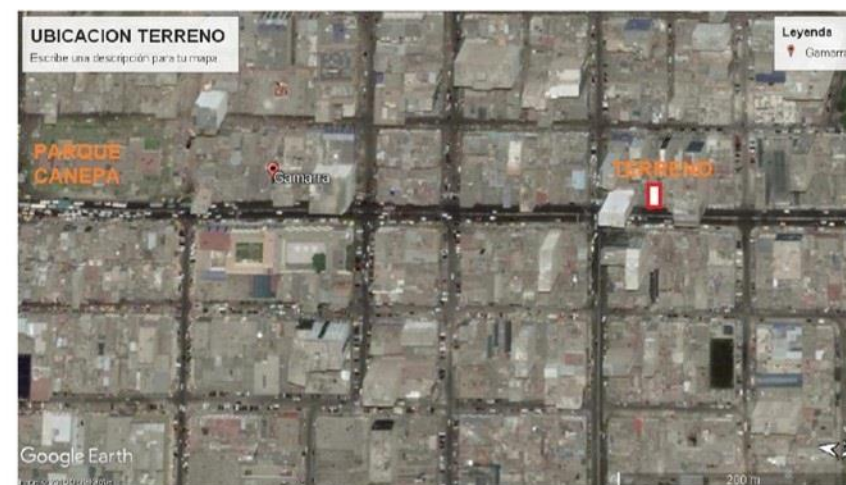


INMUEBLE COMERCIAL

El objeto del presente INFORME es VALUAR el predio ubicado en Provincia de Lima, Distrito de La Victoria, Jr. Huánuco N° 2031- 2035-2039, con fines de obtener el VALOR COMERCIAL, según lo dispuesto en el RNT y el Análisis del Mercado Inmobiliario de la zona de estudio.

Tipo: Terreno Comercial.

Dirección: Jr. Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria, provincia de Lima.



Informe de Valorización al: 05 de Noviembre del 2018

Propietario

Ejecutado por

Gestores Inmobiliarios SAC, REG PJ, N° 135 MVCS, representado por su gerente: Iván Milla Euribe.

Solicitante

II DESCRIPCION DEL PREDIO URBANO

Terreno comercial ubicado en Jr. Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria, provincia de Lima, con un área de 300 m2.

USOS

Según PARAMETROS CM (Comercio Metropolitano).

Según RRPP	Residencial.
------------	--------------

Según AUTOVALUO Residencial.

Según INSPECCION Casa por demoler.

AREAS

Según Partida N° 47149827: Area Terreno = 300 m2

Según AUTOVALUO: Area Terreno = 300 m²

Según INSPECCION: Area Terreno = 300 m2

II DESCRIPCIÓN DE LA FABRICA

Según la Declaración Jurada de Impuesto Predial 2018, de la Municipalidad de La Victoria existe una edificación con muros de adobe con un área construida de 140 m2 que data del año 1953 y que por su estado de conservación y antigüedad ,ya no tiene valor comercial.

[illegible]

ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Autovaluo establece antigüedad de **55 años**.
El estado de conservación y mantenimiento es: **Malo**

DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento General de Tasaciones del Perú a la edificación le corresponde una depreciación del 100%.

IV VALORIZACION TERRENO COMERCIAL

Jr. Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria, provincia de Lima.

Utilizando Método Directo

1.- Labor realizada

Se hizo la visita e inspección del inmueble materia de la valorización y se confirmaron los datos de la documentación entregada.

2.-Alcance del trabajo

La valuación es con fines de obtener el valor comercial, aplicando primero el método de valuación directa para considerar los valores comerciales del suelo y luego aplicando el método comparativo para establecer un promedio de valores de inmuebles similares en la zona.

3.-Valor Comercial del m2 de terreno ubicado en:

Jr. Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria

- De acuerdo a la información en la edición N° 130 del mes de Agosto del 2018, de la revista especializada en costos de obra y mercado inmobiliario "Constructivo", para valores comerciales de terrenos en la misma zona para usos similares y ubicados en calle, los precios de terrenos vendidos últimamente oscilaron entre US \$8,500 y 9,000 dólares x m2.
- Se estima que el terreno donde está el terreno materia de estudio Jr. Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria

VALOR DE TERRENO

Fecha de la Valorización 05 de Noviembre del 2018

Área del terreno: 300 m2

Valor del terreno de 300 m2:

Valor Mínimo **US \$ 2'550,000**

Valor Máximo **US \$ 2'700.000**

4.-Valor Comercial del m2 de construcción (por antigüedad y depreciación)

Valor: **0.00** (Fecha de la Valorización 05 de Noviembre del 2018)

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO ESTIMADO POR EL METODO DE COSTOS

Valor estimado del inmueble **US \$ 2'700.000**

(DOS MILLONES SETECIENTOS MIL y 00/100 dólares norteamericanos)

Utilizando método Comparativo

Valorización comercial

Jr. Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo, distrito de La Victoria, provincia de Lima.

1.- Labor realizada

Se ha realizado un estudio del Mercado Inmobiliario de la zona, identificando inmuebles de similares características y usos que se hayan vendido en los últimos meses o que se estén ofreciendo actualmente en venta en los alrededores del inmueble en estudio.

2.-Alcance del trabajo

La valuación es con fines de obtener el valor comercial, aplicando el **método comparativo** que permita tener un cuadro para medir en que valores oscila la oferta inmobiliaria en la zona.

3.- Verificaciones efectuadas

Infraestructura de servicios en el entorno

El entorno donde se ubica el inmueble, Prolongación Huánuco N° 2031- 2035-2039, Urb. San Pablo en la Victoria es una zona comercial consolidada que cuenta con obras completas de infraestructura considerada como el emporio de Gamarra con características urbanas definidas como Comercio Metropolitano. Cuenta con fácil accesibilidad a través de la avenida Mexico. En su entorno próximo se puede encontrar el Parque Canepa (centro de Gamarra) con servicios de todo tipo.

5.- INVESTIGACION DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

Como referencia se ha considerado los precios de inmuebles de características similares ubicados en las inmediaciones:

Caso N°1

Terreno comercial cerca a la Av. 28 De Julio con Av. Aviación en La Victoria. Este inmueble tiene un AT. 276m2, un frente de 8ml y tiene una zonificación CM. Este terreno está en una zona comercial de Gamarra, muy cerca de las principales galerías.

- Precio Venta US\$ 3,450,000
- 276m² Área total

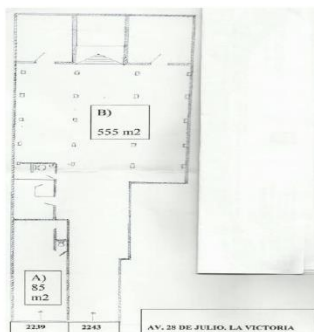


Valor por m2 US \$ 12,500

Caso N°2

Terreno inmueble ubicado sobre la Av. 28 de Julio distrito de La Victoria a 4 cuadras de Gamarra, zona comercial compatible con residencial, almacenes etc.

- Precio en Dólares US\$ 4'273,500
- 555m² Área total



Valor por m2 US \$ 7,700.00

Caso N°3

Calle Guatemala Mz. K-1 Lote N° 35 Urb Santa Patricia I Etapa La Molina-Lima 12
Telé-fax N° 3484096 - Celular Claro 997204820
Correo electrónico. I.milla@gestores-inmobiliarios.com
www.gestores-inmobiliarios.com

Terreno de 325m2 (12.50ml de frente x 26ml de fondo) actualmente en uso cochera y restaurant

- Precio en Dólares US\$ 2'015,000
- 325m² Área total



Valor por m2 US \$ 6,200

Caso N°4

Terreno en la Victoria: Ideal para centros comerciales, almacenes y fabricas ubicado cerca de Gamarra.

- Precio en Dólares US\$ 3,000,000
- 305m² Área total



Valor por m2 US \$ 9,836 .06

Calle Guatemala Mz. K-1 Lote N° 35 Urb Santa Patricia I Etapa La Molina-Lima 12
Telé-fax N° 3484096 - Celular Claro 997204820
Correo electrónico. I.milla@gestores-inmobiliarios.com
www.gestores-inmobiliarios.com

.....

Caso N°5

Terreno Comercial de 350 m² en Antonio Bazo - Gamarra - La Victoria

- Terreno / Lote
 - Precio en Dólares US\$ 3'325.000
 - 350m² Área total
 - Antigüedad: 12 años
- Estratégica comercial entre Av.México y Aviación.
USOS: Ideal para almacenes, depósitos, y otros fines comerciales



Valor por m2 US \$ 9,500.00

CONCLUSIONES

Caso 1.- Valor por m2 US \$ 12,500.00
Caso 1.- Valor por m2 US \$ 7,700.00
Caso 2.- Valor por m2 US \$ 6'200.00
Caso 3.- Valor por m2 US \$ 6,836.06
Caso 4.- Valor por m2 US \$ 9,500.00

Valor Promedio: US \$ 8,500.00

Se aprecia que la tendencia del mercado a la fecha por la ubicación y la expectativa por tener locales comerciales cercanos lo más posible al centro de Gamarra llevan a un promedio alto en el valor del m² de terreno.

3.6 SUSTENTACIÓN

El análisis efectuado sobre el inmueble, nos permite indicar que las apreciaciones indicadas son las más razonables para determinar el valor del bien ya que en el análisis directo obtenemos un valor máximo de **US\$ 2'700,000** y en el análisis comparativo, aplicando el promedio, el valor es también de **US\$ 2'700,000**.

4.2 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, teniendo en consideración el estado actual del inmueble, la Oferta y Demanda existentes, y las tendencias de variación de las mismas, se considera que el valor comercial en el mercado es :

VALOR COMERCIAL MAXIMO: US \$ 2'700,000

La secuencia seguida en la determinación del valor, así como los sustentos aplicados, nos muestran una clara consistencia para la obtención del Valor de Comercial del Inmueble que podrá oscilar entre el valor máximo US \$ 2'700.000 y el valor mínimo de US \$ 2'500,000, dependiendo de la rapidez con que se quiera vender.

El tipo de cambio referencial del US \$ en la fecha es: S/. 3.30 x c/ US \$

OPINION INTEGRAL

La presente valuación se ha efectuado con total independencia de criterio y aplicando valores comerciales razonables.

Vigencia de la valuación: si no varían las condiciones del mercado, económicas y otras, así como de no surgir imponderables. La valuación podría tener una vigencia de 180 días, de no variar las condiciones del mercado inmobiliario que actúan actualmente en la zona.

5.3 RECOMENDACIONES

"Para alcanzar el valor comercial máximo por metro cuadrado estimado para esta propiedad, es indispensable que el inmueble se encuentre desocupado y con toda la documentación saneada."



GESTORES INMOBILIARIOS SAC

Asesoría – Consultoría – Intermediación – Valorización Inmobiliaria

5.4 OBSERVACIONES



"Esta es una Valorización **No Oficial**, que tiene carácter referencia y responde a criterios de análisis del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el inmueble analizado, no pudiendo utilizarse su contenido total o parcial para tramites o gestiones ante el Estado de orden judicial, financiero u otro."

GALERIA FOTOGRAFICA



GESTORES INMOBILIARIOS SAC

Asesoría – Consultoría – Intermediación – Valorización Inmobiliaria



Ivan Milla Euribe

Gerente Gestores Inmobiliarios SAC

N° Reg PJ-0135 MVCS

Calle Guatemala Mz. K-1 Lote N° 35 Urb Santa Patricia I Etapa La Molina-Lima 12

Telé-fax N° 3484096 - Celular Claro 997204820

Correo electrónico: I.milla@gestores-inmobiliarios.com

www.gestores-inmobiliarios.com

Calle Guatemala Mz. K-1 Lote N° 35 Urb Santa Patricia I Etapa La Molina-Lima 12

Telé-fax N° 3484096 - Celular Claro 997204820

Correo electrónico: I.milla@gestores-inmobiliarios.com

www.gestores-inmobiliarios.com

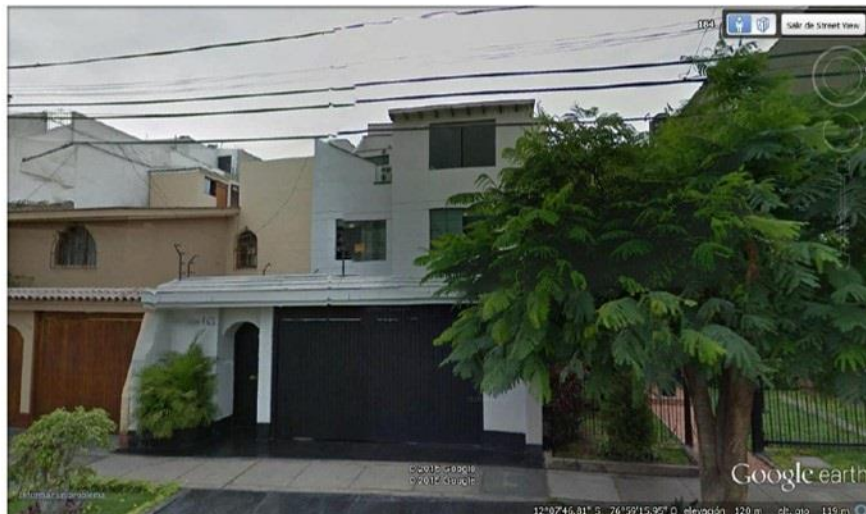
EL INFORME DE VALUACION

Vivienda individual



INFORME DE VALORIZACION COMERCIAL

Valuación No. 015-2015



INMUEBLE RESIDENCIAL

El objeto del presente INFORME es valorar el predio ubicado en calle El Barón N° 163, con fines de obtener el valor comercial, según lo dispuesto en el RNT y el análisis del mercado inmobiliario de la zona de estudio.

Tipo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Calle EL BARON N° 163, Urbanización Prolongación Benavides
Antes Calle CH MZ D Lote N° 08, según Certificado de Numeración domiciliario
N°618-98.

Informe de Valorización al: 10 de Mayo del 2015

Propietario

Ejecutado por

Ivan Milla Euribe Agente Inmobiliario Reg N° PN-0013 M.V.C.S
Calle Guatemala Mz K1-Lt 35 Urb. Santa Patricia- La Molina
i.milla@gestores-inmobiliarios.com

Solicitante

II DESCRIPCION DEL PREDIO URBANO

Vivienda Unifamiliar de 03 pisos más Azotea de uso:

Zonificación Residencial baja densidad RDB.

Según RRPP Residencial.

Según Autoavalúo Residencial.

Según Inspección Residencial.

Areas según Autoavaluo

Área de Terreno 196.00 m2.

Área construida 1° piso 111.95 m2.

Área construida 2° piso 93.95 m2.

Área construida 3° piso 89.50 m2.

Área construida Azotea 16.50 m2.

Área construida total 311.90 m2.

II DESCRIPCIÓN DE LA FABRICA



FABRICA: Sobre el inmueble registrado en esta partida su propietario ha construido la siguiente edificación: **PRIMER PISO:** Entrada, garaje, ½ baño, escalera, sala, comedor, terraza, jardín, cocina, comedor de diario, escalera de servicio, escalera principal, cerco frontal, cisterna.- **SEGUNDO PISO:** escalera estar, comedor, 3 dormitorios con closet, dos baños (3/4), escalera de servicio.- **TERCER PISO:** escalera, dormitorio, estar, ¾ baño, escalera de servicio, cuarto de servicio, lavandería, escritorio, escalera de servicio a azotea.- **AZOTEA:** Escalera de servicio, depósito, azotea, tanque, agua.- Areas de la construcción: 1° piso: 93.95 m2.- 2° piso: 93.95 m2.- 3° piso: 89.50 m2.- Azotea: 16.50 m2.- Asi consta en el Formulario Administrativo del 02/09/1998 otorgada por la Arq. Rosario Vargas Galgani.- El título fue presentado el 10/12/98 a las 12:49:43 PM horas, bajo el N° 1998-00211136 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 369.16 con recibo N°00014539 con recibo N°00015380, LIMA, 30.12.98.-

III MATERIALES PREDOMINANTES:

Estructuras

Muros : Ladrillo de arcilla

Columnas : Concreto

Techos 1° y 2° piso : Losa aligerada de concreto armado horizontal

Techo 3° piso y azotea : Estructura liviana

Acabados:

Pisos: cerámicos.

Puertas y ventanas: madera y cristal.

Revestimientos Tarrajeo frotachado, pintura lavable

Baños: con ducha y sanitarios de color

Instalaciones:

Agua caliente y fría, corriente monofásica, teléfono e internet

ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Declaratoria de Fábrica inscrita hace **17 años**.

El estado de conservación y mantenimiento es: **Bueno**

DEPRECIACIÓN



De conformidad con el Reglamento General de Tasaciones del Perú a la edificación le corresponde una depreciación del 17%, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación 0.83.(En este caso no corresponde considerarlo)

IV VALORIZACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE EL BARON N°163

Utilizando Método Directo

1.- Labor realizada

Se hizo la visita e inspección del inmueble materia de la valorización y se confirmaron los datos de la documentación entregada.

2.-Alcance del trabajo

La valuación es con fines de obtener el valor comercial, aplicando el método de valuación directa estamos considerando los valores comerciales del suelo y de la edificación.

3.-Valor Comercial del m2 de terreno

De acuerdo a la información en la edición N° 106 del mes de Mayo del 2015, de la revista especializada en costos de obra "Constructivo", para valores comerciales de terrenos en la misma zona para usos similares y ubicados en calle, los precios de terrenos vendidos últimamente oscilaron entre US \$1,500 y 2,000 dólares. Se estima que el terreno donde está construida la vivienda, de calle El Barón N° 163, por sus características, y uso tiene un valor de:

US\$ 2,000 (Dos mil y 00/100 dólares americanos x m2)

Fecha de la Valorización 10 de Mayo del 2015

196 m2 x 2,000= US\$ 392,000

4.-Valor Comercial del m2 de construcción

Área construida total 311.90 m2.

De acuerdo a la información en la edición N° 106 del mes de Mayo del 2015, de la revista especializada en costos de obra "Constructivo", el costo del metro cuadrado de construcción por tipo (residencial) considerando casco de ladrillo y concreto y acabados de tipo medio para esta vivienda es de:

US S/. 333.47 x m2

Fecha de la Valorización 10 de Mayo del 2015

311.90 m2 x 333.47= US\$ 104,009.29



Valor del inmueble utilizando Método Directo :

US\$ 496,000 (Cuatrocientos noventa y seis mil y 00/100 dólares norteamericanos)

V VALORIZACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE EL BARON N°163

Utilizando Método Comparativo

1.- Labor realizada

Se ha realizado un estudio del Mercado Inmobiliario de la zona, identificando inmuebles de similares características y usos que se hayan vendido en las 2 últimas semanas o que se estén ofreciendo actualmente en venta en los alrededores de la casa en estudio.

2.- Alcance del trabajo

La valuación es con fines de obtener el valor comercial, aplicando el método comparativo que permita tener un cuadro para medir en que valores oscila la oferta inmobiliaria en la zona.

3.- Verificaciones efectuadas

Infraestructura de servicios en el entorno

El entorno donde se ubica la calle El Barón, es una zona residencial consolidada que cuenta con obras completas de infraestructura considerada como zona socioeconómica B con características urbanas definidas como Residencial de media densidad. Cuenta con fácil accesibilidad a través de las avenidas Benavides y Velasco Astete. En su entorno próximo se pueden encontrar servicios de todo tipo, así como facilidades para los estudios, salud y gestión.

5.- INVESTIGACION DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

Como referencia se ha considerado los precios de inmuebles de características similares ubicados en las inmediaciones:

-Casa esquina Velasco Astete 550 m2 AT y 600 m2 AC, 3 pisos, jardín interior, 03 cocheras

Valor: US\$ 1'580.000

-Casa 1° piso, alt 46 Av. Benavides calle Arturo Aguilar Urb. Vista Alegre AT 125 m2 y AC 227 m2

Valor: US \$ 374,550



-Casa calle Pedro Abad, alt Cda 43 Benavides AT 255 m2, AC 280 m2, 02 pisos, cerca de parque, cochera para 02 autos, 5 dormitorios.

Valor: US\$ 520,000

-Casa 03 cocheras, 02 pisos más azotea, 160 m2 de terreno y 226 m2 construidos

Valor: US \$ 406,000

-Casa entre Nazarenas y Av. Benavides 258 m2 AT y 400 m2 AC, 03 pisos, 03 dormitorios con baños privados,

-Valor: US\$ 530,000

El promedio de precios de casas, ubicadas a 400 m2 a la redonda puestas en venta recientemente en venta oscilan de **US \$2,000 x m2** y **US \$2,500 x m2**

CONCLUSIONES

Se aprecia que la tendencia del mercado a la fecha por la ubicación y por el tipo de edificación es de mucha demanda, sin embargo las últimas disposiciones normativas de la municipalidad de Santiago de Surco, impiden la construcción de edificios de departamentos en las zonas de densidad media del distrito, por lo que la casa analizada solo podrá ser vendida como **casa** a una familia que aprecie el barrio, el entorno y sobre todo la distribución y estado de conservación.

3.6 SUSTENTACIÓN

El análisis efectuado sobre el inmueble, nos permite indicar que las apreciaciones indicadas son las más razonables para determinar el valor del bien ya que en el análisis directo obtenemos un valor de **US\$ 496,000** y en el análisis comparativo el valor es de **US\$ 490,000**.

4.2 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, teniendo en consideración el estado actual del inmueble, la Oferta y Demanda existentes, y las tendencias de variación de las mismas, se considera que el valor comercial en el mercado es :

VALOR COMERCIAL MAXIMO: US \$ 550,000

VALOR COMERCIAL MINIMO: US \$ 490,000

La secuencia seguida en la determinación del valor, así como los sustentos aplicados, nos muestra una clara consistencia para la obtención del Valor de

Comercial del Inmueble que oscilara entre el valor máximo y mínimo dependiendo de la rapidez con que se quiera vender.

OPINION INTEGRAL

La presente valuación se ha efectuado con total independencia de criterio y aplicando parámetros comerciales razonables.

Vigencia de la valuación: si no varían las condiciones del mercado, económicas y otras, así como de no surgir imponderables. La valuación podría tener una vigencia de 90 días.

5.3 RECOMENDACIONES

El valor x m2 estimado para esta propiedad podría aumentar en la medida que se mejoraran algunos aspectos relativos al estado de conservación de la casa.

1.-Pintura

El estado de la pintura en general de la casa amerita el tratamiento de un especialista para combinar colores, escoger calidad de pinturas y así darle un tratamiento sobre todo a la fachada.

5.4 OBSERVACIONES



Esta Valorización no es OFICIAL, es solo referencial y responde a criterios de análisis del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el inmueble analizado. De ninguna manera se podrá utilizar su contenido total o parcial para una acción judicial o financiera de ningún tipo.

Ivan Milla Euribe
Agente Inmobiliario
N° Reg PN-0013 MVCS

GALERIA FOTOGRAFICA



INGRESO



HALL

Estrategias para el Agente Inmobiliario

CAPTACION Y ACM



TODO LO QUE NECESITAS SABER SOBRE CAPTACION Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

El proceso de **CAPTACION** de propiedades requiere de una herramienta racional ,que permita fijar el valor de mercado del inmueble que vamos intermediar.

Al **CAPTAR** la propiedad de un cliente siempre vamos a necesitar darle información sobre el valor de ella y muchas veces nos encontraremos inseguros al brindar el valor y podríamos cometer el error de aceptar un valor subjetivo ,especulativo o antojadizo del cliente y nos estaríamos condenando a invertir tiempo y dinero sin recuperarlo ,pasando muchos meses sin cerrar la operación.

-Entonces cuales son los conceptos y la base teórica para acercarnos a un valor que pueda considerar los precios de mercado y que tenga argumentos solidos para convencer al cliente?

-Como encontramos un método que nos permita agilizar el proceso de negociación y cerrar rápidamente una operación de venta ?



TODO LO QUE NECESITAS SABER SOBRE CAPTACION Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

Esto se logra mediante la investigación de la oferta actual de propiedades con características similares en la zona donde se ubica el inmueble en cuestión.

Esta información le permite al dueño tomar una decisión en el precio basada en datos reales que le presentamos.

Una Valorización Comercial es un servicio que brindamos al cliente y que nos puede servir para convencerlo y fidelizarlo.

Una Valorización Comercial tiene que contener un ACM para justificar el método de comparación que realiza un Agente Inmobiliario.



Diferencia entre Valor y Precio

Ten presente que es diferente el valor de oferta (al que se promociona una propiedad) vs. el precio real de cierre.(que ocurre al firmarse la escritura en notaria)

Quiere decir esto, que si solamente tomas como referencia los valores de promoción, debes tener en cuenta, que estos valores están por encima de los precios de cierre.

Es importante dejar un margen de negociación, pero este margen no puede sacarte de los rangos de mercado.

Es muy común que el margen de negociación en nuestro mercado inmobiliario oscile entre un 10 %

*Una propiedad valorizada en US \$ 250,000
aplicando un 10 % = US \$ 25,000*

Precio de cierre probable:

$US \$ 250,000 - 25,000 = US \$ 225,000$



Es importante elegir un valor de venta competitivo a la hora de publicar una propiedad para su venta.

Existen al menos tres valores para las propiedades:

El que quiere obtener el vendedor.

El valor de mercado.

El que está dispuesto a pagar el comprador.



¿Qué es el ACM?

*El **Análisis Comparativo de Mercado** es una herramienta para conocer las propiedades que actualmente se ofrecen en el mercado y de qué forma compiten con la que nos interesa vender. Aunque su principal componente es el precio al que se sugiere vender la propiedad, también se compone de un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) y el mix de acciones que se planifican para alcanzar la venta.*



Como elaboramos un ACM

Por qué es importante contar con un ACM?

Es una realidad ,que el mercado inmobiliario actual se conoce a través de los portales web, donde todo comprador cuenta con la información de precios suficiente para el análisis de sus opciones de compra. Sin embargo los valores que recogen estos portales son aquellos que se pretenden recibir ,pero no los precios de cierre que si son reales.

Para que la propiedad que intentas vender sea atractiva, debe posicionarse en un precio competitivo desde el inicio, y una de las formas más efectivas de conocer un precio razonable de su propiedad es realizar un ACM .



Como elaboramos un ACM

Donde conseguir información de precios de cierre ?

Los agentes inmobiliarios analizamos decenas de propiedades cada mes, conocemos aquellas que llevan años en el mercado y aquellas recién llegadas. Un agente no solo dispone de la información pública disponible, también cuenta con los registros de ventas recientes, una red de colegas y operadores del sector inmobiliario que le proveen información actualizada.

-Asociaciones de Agentes Inmobiliarios

-Agentes que especializados en vender en esa zona

-Propiedades similares en edificios o condominios que se estuvieron ofreciendo



Porque hacer un ACM

El precio de lanzamiento de un inmueble al mercado es determinante para que se pueda vender o alquilar en el menor tiempo posible. Todos los estudios indican que, si la propiedad se lanza al mercado con un precio muy alto, nadie querrá tenerla como opción de compra o de alquiler.

*Para poder concretar la venta en un tiempo razonable, hay que saber anticipar cuál es el **valor que está dispuesto a pagar el comprador.***

*Este pensamiento puede dejar de ser elucubración para convertirse en certeza. La solución está en hacer un buen **Análisis Comparativo de Mercado (ACM)**. Pero, ¿qué es esto exactamente?*

La forma más efectiva para estar seguro del valor que vamos a presentar a nuestro cliente es la realización de un Análisis Comparativo de Mercado o ACM.



¿PARA QUÉ HACER UN ACM?

*El Análisis Comparativo de Mercado es un análisis de las propiedades que actualmente se ofrecen en el mercado que cuentan con varias características similares (**homologación**) que son competencia directa con la que usted quiere poner a la venta un inmueble.*

*Un comprador analizará muchas opciones antes de elegir, sobre todo si se trata de inmuebles residenciales. ¿Cómo realiza ese descarte? Pues bien, simplemente analiza algunos indicadores de compra. Lo primero que debemos entender es **para qué hacemos un ACM**.*



Como obtener informacion para un ACM

- *Necesitamos encontrar la relación oferta-demanda ideal para realizar la venta en el **menor tiempo** posible, al **mejor precio** posible y con las **mejores condiciones** .*
- *Un buen ACM nos ayuda a **adelantarnos al análisis que hará en su cabeza el Comprador** y así determinar un valor de mercado competitivo.*
- *Nos da una fotografía del mercado en un **momento específico, en unas condiciones específicas**. Es indispensable incluir en los comparables las propiedades vendidas en el último mes.*

Por eso debemos aprovechar nuestras redes de comercialización para tener la mayor cantidad de información de precios de cierre y compararla con la información que se pretende en los portales.



1. Recorre la zona

De la misma forma en que un comprador revisará las propiedades en el sector, te recomiendo recorras la zona y tomes cada teléfono para luego llamar.

Si es un edificio o condominio, los vigilantes te ayudarán mucho ya que tienen información de las propiedades en venta (muchas veces los propietarios les dan los teléfonos para cuando alguien pregunte).



2. Busca opciones en portales y valida la disponibilidad

*La búsqueda de los inmuebles empieza en internet (algunos estudios dicen que el 90% de las veces inicia por este medio), utiliza también esta herramienta para tu análisis. Revisa portales inmobiliarios, publicidad de inmobiliaria de otros **Agentes Inmobiliarios**, entre otras fuentes.*

La recomendación que te doy es que no utilices información sin confirmar, muchas veces las publicaciones están vencidas o no actualizadas, si no llamas a confirmar te arriesgas a tomar información que no es real.



3. Llama a colegas que esten el mismo sector

Si durante los recorridos en la zona y la búsqueda en los portales encuentras que otros colegas venden propiedades, llámalos y cuéntales que estás haciendo un ACM para una propiedad similar que estas por captar.

Pídele información de la propiedad que está en venta, del tiempo que lleva comercializándola y del precio (incluso si ha tenido ajustes en el mismo).

En caso de que tengas un cliente para la propiedad que estas captando podrás presentar la opción de tu colega también y viceversa. Esto aplica también para las personas de las salas de ventas que atienden proyectos nuevos.

Acostúmbrate a trabajar en equipo !



ARGUMENTOS REALES CONVENCEN

*Establecer el precio más adecuado para tu propiedad es un ejercicio de argumentación. Es decir debes contar con los argumentos suficientes y justificar tu recomendación con los **propietarios**, de la misma forma en que lo justificarás con tus **compradores**.*

Cuando realmente es difícil llegar a un valor, el mismo mercado te irá dando señales con las pocas llamadas, ninguna visita u ofertas muy bajas.

*Finalmente, si quieres que el proceso de elaborar los **ACM** sea más fácil, te recomiendo que te **especialices** en un sector o tipo de propiedades. En la medida en que vayas vendiendo podrás tener valores de cierre y hacer los estudios más rápidamente y con más conocimiento del mercado.*



ACM Primer Paso

- Ofrezca dentro de su servicio el realizar una valorización comercial que incluya un **ACM**
- Revise al detalle las características del inmueble que ha **CAPTADO**
- Analice los **factores de influencia y homologación** que permitirán compararlo con otras propiedades similares. (comparables o testigos)
- Realice una búsqueda de **3 propiedades** similares que se hayan **vendido** hace 6 meses max.
- Realice una búsqueda de **3 propiedades** similares que se estén **ofreciendo** en portales o que se encuentren en el listado de otras inmobiliarias o colegas.
- Revise que esas **6 propiedades** cumplan con las características de factores de **influencia y homologación** establecidos.
- Elabore un cuadro que permita medir los **factores de influencia**
- Compare los **índices** obtenidos de las 6 propiedades
- Calcule un **promedio de los valores** de los testigos analizados
- Rechace testigos que se alejen **del promedio**.
- Calcule un promedio de los valores x m² de los testigos analizados
- Aplique el valor x m² obtenido al área del inmueble analizado.



SISTEMA DE HOMOLOGACION

Es el proceso mediante el cual se pretende hacer comparables dos o más bienes inmuebles que por sus características son parecidos pero no idénticos, para que con base en los datos de mercado, y sus características obtenidas de cada uno de ellos (comparables), se pueda llegar a una conclusión respecto a la estimación de valor del bien analizado (sujeto).



IMPORTANTE:

- Identifique fuentes de datos (Prensa, internet, colegas, Bolsa Inmobiliaria, etc.) para buscar información actual.
- Hasta seis (6) meses promedio.
- Si es posible, tenga fotos de las casas que se relacionan con la propiedad que está investigando.
- Enliste propiedades que actualmente estén en venta y que se hayan vendido.
- Tome alrededor de 6 propiedades que sus características sean lo mas cercanas posibles.

ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO



PLANTILLAS EXCELL 01

PLANTILLA EXCELL PARA REALIZAR ACM

N°	UBICACIÓN	INMUEBLE	A. TECHADA	A.OCUPADA	PISO	ASCENSOR	DORMITORIOS	BAÑOS	ESTACION.	ANTIGÜEDAD	VALOR US \$
1	F. Sanchez Carrion 203/303	DPTO EDIFICIO	125	125	3	SI	3	3	1	8	?
N°	UBICACIÓN	F. CALLE	F. AVENIDA	F. PARQUE	PISO	ESTADO	COSTO MANT.	DEP.	ACCESIBILIDAD	COMERCIO	SALUD
1	F. Sanchez Carrion 203/303	SI	NO	SI	3	BUENA	250	SI	BUENA	SI	SI

Caracteristicas del inmueble que vamos a Valorizar.

En este caso es un “Departamento”

Definir Factores de Influencia y homologacion:

- Ubicacion y piso
- Accesibilidad
- A.Techada
- A.Ocupada
- Si el edificio cuenta con ascensor
- Estacionamiento y deposito
- Antigüedad
- Dormitorios y baños
- Frente a Calle ,Av , Parque
- Servicios ,comercio,salud ,seguridad

NOTA: La clienta estima que su propiedad
Vale : **US \$ 260,000**



N°	UBICACIÓN	INMUEBLE	A.TECHADA	A.OCUPADA	PISO	ASCENSO	DORMITORIOS	BAÑOS	ESTACION.	ANTIGÜEDAD	VALOR US \$	US \$ XM2
1	Federico Villareal 705/501	DPTO EDIFICIO	110	110	5	SI	3	3	1	12	220,000.00	2,000.00
2	Calle Florida 298/702	DPTO EDIFICIO	120	120	7	SI	3	3	1	11	230,000.00	1,916.00
3	Luis Felipe Villaran 235/601	DPTO EDIFICIO	100	100	6	SI	3	3	1	20	210,000.00	2,100.00
4	Capitan la Jara 194/1002	DPTO EDIFICIO	150	150	10	SI	4	4	2	8	250,000.00	1,666.00
5	Ca La Habana 302/101	DPTO EDIFICIO	130	130	1	SI	2	2	0	15	195,000.00	1,500.00
6	Av. Petit Thouars 3805/403	DPTO EDIFICIO	170	170	4	SI	3	3	2	10	240,000.00	1,411.00

BUSQUEDA DE PROPIEDADES CON LOS MISMOS FACTORES DE INFLUENCIA

N°	UBICACIÓN	F.CALLE	F. AVENIDA	F. PARQUE	PISO	ESTADO	COSTO MANT.	DEPOS.	ACCESO	COMERCIO	C.SALUD	INDICE
1	Federico Villareal 705/501	SI	NO	NO	5	BUENA	250	NO	BUENA	SI	SI	1.33
2	Calle Florida 298/702	SI	NO	NO	7	REGULAR	300	NO	BUENA	SI	SI	4.66
3	Luis Felipe Villaran 235/601	NO	SI	SI	6	REGULAR	280	NO	BUENA	SI	SI	3.33
4	Capitan la Jara 194/1002	SI	NO	NO	10	BUENA	400	SI	BUENA	SI	SI	10.00
5	Ca La Habana 302/101	SI	NO	NO	1	MALA	180	NO	BUENA	SI	SI	0.33
6	Av. Petit Thouars 3805/403	NO	SI	NO	4	REGULAR	200	SI	BUENA	SI	SI	5.00

DEPARTAMENTO :

F. Sanchez Carrion 203/303

	PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Entorno							
Distribucion							
Privacidad							
Piso - Nivel							
Ascensor							
Dormitorios							
Baños							
Estacionamientos							
Antigüedad							
Iluminacion							
Seguridad							
Vista							
Estado conservacion							
deposito							
Accesibilidad							
Comercio cercano							
Centro Salud cercano							
	-3	-2	-1	0	1	2	3

-8

9

1

COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 1 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =

0.33

VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$?????

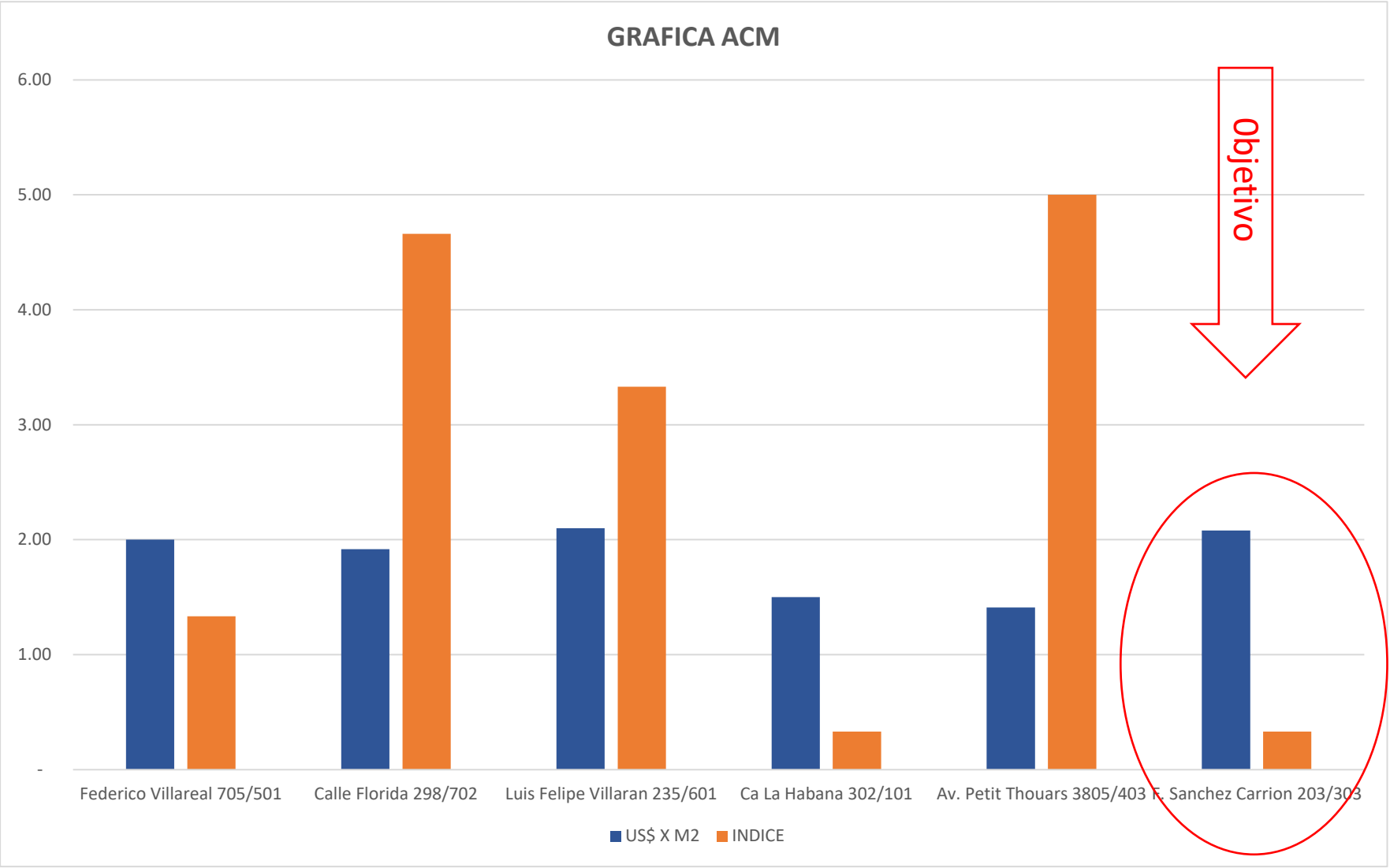
DEPARTAMENTO :		Luis Felipe Villaran 235/601						
		PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
	Entorno							
	Distribucion							
	Privacidad							
	Piso - Nivel							
	Ascensor							
	Dormitorios							
	Baños							
	Estacionamientos							
	Antigüedad							
	Iluminacion							
	Seguridad							
	Vista							
	Estado conservacion							
	deposito							
	Accesibilidad							
	Comercio cercano							
	Centro Salud cercano							
		-3	-2	-1	0	1	2	3
			-4	-3		9	4	3
				-6		16		
					10			
	COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 10 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =						3.33	
	VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$ 210,000							

DEPARTAMENTO :		Calle Florida 298/702							
		PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE	
Entorno									
Distribucion									
Privacidad									
Piso - Nivel									
Ascensor									
Dormitorios									
Baños									
Estacionamientos									
Antiguedad									
Iluminacion									
Seguridad									
Vista									
Estado conservacion									
deposito									
Accesibilidad									
Comercio cercano									
Centro Salud cercano									
		-3	-2	-1	0	1	2	3	
			-2	-4		6	8	6	
				-6		20			
					14				
COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 14 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =						4.66			
VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$ 230,000									

DEPARTAMENTO :		Ca La Habana 302/101							
		PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE	
Entorno									
Distribucion									
Privacidad									
Piso - Nivel									
Ascensor									
Dormitorios									
Baños									
Estacionamientos									
Antigüedad									
Iluminacion									
Seguridad									
Vista									
Estado conservacion									
deposito									
Accesibilidad									
Comercio cercano									
Centro Salud cercano									
		-3	-2	-1	0	1	2	3	
		-3	-8	-5		6	2	9	
				-16		17			
					1				
COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 1 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =							0.33		
VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$ 195,000									

DEPARTAMENTO :		Capitan la Jara 194/1002						
		PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Entorno								
Distribucion								
Privacidad								
Piso - Nivel								
Ascensor								
Dormitorios								
Baños								
Estacionamientos								
Antigüedad								
Iluminacion								
Seguridad								
Vista								
Estado conservacion								
deposito								
Accesibilidad								
Comercio cercano								
Centro Salud cercano								
		-3	-2	-1	0	1	2	3
						5	16	9
						30		
					30			
COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 30 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =							10.00	
VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$ 250,000								

	DEPARTAMENTO :	Federico Villareal 705/501						
		PESIMO	MALO	REGULAR		ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
	Entorno							
	Distribucion							
	Privacidad							
	Piso - Nivel							
	Ascensor							
	Dormitorios							
	Baños							
	Estacionamientos							
	Antigüedad							
	Iluminacion							
	Seguridad							
	Vista							
	Estado conservacion							
	deposito							
	Accesibilidad							
	Comercio cercano							
	Centro Salud cercano							
		-3	-2	-1	0	1	2	3
			-4	-5		7	6	
				-9		13		
					4			
	COEFICIENTE DE AFECTACION SERA : 4 DIVIDIDO ENTRE EL INDICE MAYOR +3 =						1.3333333	
	VALOR OFRECIDO DE LA PROPIEDAD : US \$ 220,000							



Eliminar →

N° Orden	UBICACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	VALOR US \$	US \$ XM2	INDICE
1	Federico Villareal 705/501	DPTO EDIFICIO	220,000.00	2,000.00	1.33
2	Calle Florida 298/702	DPTO EDIFICIO	230,000.00	1,916.00	4.66
3	Luis Felipe Villaran 235/601	DPTO EDIFICIO	210,000.00	2,100.00	3.33
4	Capitan la Jara 194/1002	DPTO EDIFICIO	250,000.00	1,666.00	10.00
5	Ca La Habana 302/101	DPTO EDIFICIO	195,000.00	1,500.00	0.33
6	Av. Petit Thouars 3805/403	DPTO EDIFICIO	240,000.00	1,411.00	5.00
CALCULO DEL INDICE PROMEDIO					
1.33+4.66+3.33+10.00+0.33+5.00 = 24.65			24.65/6 = 4.10		
CONSIDERANDO QUE EL INDICE MAS ALTO (10) SE SEPARA EXCESIVAMENTE DEL RESTO DE VALORES					
LO SEPARAMOS Y VOLVEMOS A CALCULAR EL INDICE PROMEDIO					
CALCULO DEL INDICE PROMEDIO DEFINITIVO					
1.33+4.66+3.33+0.33+5.00 = 14.65			14.65/6 = 2.93		
El indice obtenido demuestra que la las propiedades escogidas como testigos del ACM son los adecuados ya que tenemos 02 propiedades con valor inferior a la media y 3 propiedades con valor superior a la media					
UBICACIÓN		US \$ XM2		INDICE	
Federico Villareal 705/501		2,000.00		1.33	
Calle Florida 298/702		1,916.00		4.66	
Luis Felipe Villaran 235/601		2,100.00		3.33	
Ca La Habana 302/101		1,500.00		0.33	
Av. Petit Thouars 3805/403		1,411.00		5.00	

	CALCULO DEL VALOR PROMEDIO DEL M2 EN LA ZONA TRABAJADA		
	2000+1916+2100+1500+1411= 8927	8927/5= 1785.40	
	CALCULO DEL VALOR ESTIMADO DEL M2 DE LA PROPIEDAD ANALIZADA		
	125 M2 X 1785.40 us \$ XM2 =	US \$ 223,175.00	
	EL ACM NOS OFRECE EL VALOR PROMEDIO QUE ESTARA ENTRE 2 PARAMETROS		
	PARAMETRO MAXIMO	US \$ 230,000	
	PARAMETRO MINIMO	US \$ 200,000	

APLICACION DEL ACM EN UNA VALORIZACION COMERCIAL





VALORIZACION COMERCIAL

***Departamento Calle Antero Aspillaga
N° 277 -604 San Isidro-Lima***



INFORME VALORIZACION COMERCIAL

01 DEPARTAMENTO

Ubicación: Calle Antero Aspillaga N° 277 Dpto 604

San Isidro-Lima-Perú

Características: Departamento dúplex -Área: 202.45 m2

Porcentaje en zonas comunes: 4.45%

01 ESTACIONAMIENTO

Ubicación: Calle Casimiro Espejo N° 180, E-08

San Isidro-Lima-Perú

Características: Estacionamiento: Área 10.55 m2

Porcentaje en zonas comunes: 0.27%

VALOR ESTIMADO: US \$ 346.000.00



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga

N° 277 -604 San Isidro-Lima

SUSTENTACION INFORME DE VALORIZACION TOTAL DE LOS INMUEBLES A VALOR DE MERCADO AL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2020 AL T.C. S/.3.62 x US\$

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

Propietario

SUCESION SR. MAN BOK PARK

Ejecutado por

Ivan Milla Euribe Agente Inmobiliario
Reg. N°PN-0013 Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento

Solicitante

Sr. HIK PARK

1a.-Descripción Predio urbano

Departamento, y 1 estacionamiento dentro del sótano.

- DEPARTAMENTO

Zonificación	Residencial.
Según RRPP	Residencial. (ficha N° 416874 del 23/10/2020)
Según Autoavalúo	Residencial.
Según Inspección	Residencial.

- ESTACIONAMIENTO

Según RRPP	Estacionamiento. (ficha N° 416829 del 23/10/2020)
Según Autoavalúo	Estacionamiento E-08.
Según Inspección	Estacionamiento E-08.

1b.- AREAS

Area de Departamento dúplex (02 niveles) 202.45 m2

Area del estacionamiento en sótano 10.55 m2



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga

N° 277 -604 San Isidro-Lima

1c.- Objeto de la tasación, metodología y reglamentación empleada.

El objetivo del presente informe es determinar el valor de mercado del inmueble. Para ello se realizó una visita de inspección al inmueble el 17/11/2020 en presencia del Sr. Sr. HIK PARK, procediéndose al recorrido y a las tomas fotográficas correspondientes del inmueble.

Para efectos del presente informe se contó con: Partida Registral y Autovaluo (PU). La Metodología aplicada en el presente informe es la indicada en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, vigente a la fecha.

1d.- Fecha a la cual está referida esta valorización Comercial.

23 de noviembre del 2020

1e.- Ubicación

01 DEPARTAMENTO

Ubicación: Calle Antero Aspillaga N° 277 Dpto 604
San Isidro-Lima-Perú

01 ESTACIONAMIENTO

Ubicación: Calle Casimiro Espejo N° 180 ,E-8
San Isidro-Lima-Perú

1f.- Linderos y medidas perimétricas

1) Descripción del inmueble: 1).- Denominación: Sexto Piso
Deposito: DUFLEX N° 604-... Porcentaje en las zonas comunes: 4.45%
Ubicación: Calle Antero Aspillaga N° 277
Arto: 108.7322, Primer Nivel.

2) Linderos y medidas perimétricas: Frente con línea quebrada de 3 tramos que miden: 1.70ml, 0.13ml, 2.655ml, lindando 1.623ml, con zona común 1.03ml, el 4° con 0.50ml, 0.55ml, 0.35ml, 0.73ml, y el 8° con 3.675ml, por la Derecha con línea quebrada de 3 tramos que miden: 3.30ml, 4.425ml, 6.43ml, por la Izquierda con línea quebrada de 3 tramos que miden: 1.25ml, 0.23ml, 6.78ml, por el Fondo con línea quebrada de 3 tramos que miden: 5.75ml, 0.40ml, 6.90ml, 0.40ml, 0.70ml, lindando los 5 tramos con áreas que da a los bajos de la Calle Casimiro Espejo, Segundo Nivel.: Área: 93.70M2.- Frente con línea quebrada de 3 tramos que miden: 1.50ml, 0.13ml, 3.00ml, 0.705ml, 2.10ml, 0.77ml, 6.43ml, lindando 2.025ml, con el segundo nivel del Dpto-603 y 4.425ml, con el poses de las-sur, por la Derecha con áreas de propiedad de terceros, con 0.42ml, por la Izquierda con 8.03ml, lindando con la Zona común de mantenimiento, el ducto-7y con el segundo nivel del Dpto-603, y por el Fondo con áreas de bajos que da a la Calle Casimiro Espejo, con 13.35ml, Surto de los linderos queda comprendido el Ducto-8, con área de: 0.50M2.- Lima, 26-Nov-21

JOSE LINA UGARTIN
REGISTRADOR PUBLICO



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga N° 277 -604 San Isidro-Lima

1g.- Terreno donde se encuentra el predio

Ubicación: Calle Antero Aspillaga N° 277 Dpto 604
San Isidro-Lima-Perú

Zonificación del lote : Multifamiliar, el uso actual del predio es 100% de uso Residencial. La infraestructura de servicios urbanos del entorno esta consolidada como zona residencial de nivel socioeconómico alto, cuenta con calles pavimentadas y veredas de concreto, redes de agua, desagüe y energía. Colinda con el parque del Olivar de San Isidro, y viviendas de baja densidad al frente, pero con fácil acceso a zonas comerciales de nivel metropolitano a pocas cuadras del predio.

1h.- Distribución y descripción de la edificación principal

El Edificio residencial cuenta con 7 niveles y 02 sótanos con 02 departamentos por piso. Cuenta con 02 accesos principales uno por Calle Antero Aspillaga y otro por Calle Casimiro Espejo.

A los sótanos se accede por Calle Casimiro Espejo N° 180.

Cuenta con un ingreso principal por Calle Antero Aspillaga N° 277, con un pasadizo y hall con acceso al ascensor y a las escaleras. Cada piso tiene un hall a través del cual se accede a cada departamento.

1i.- Distribución del departamento N° 604

Primer nivel. -

Ingreso al Departamento, recibo con frente a la escalera que va al 2° nivel, puerta de baño de visita, que cuenta con inodoro y mesa con lavatorio. Puerta a cocina de tamaño amplio, con muebles bajos y altos, está incorporada a la zona de lavandería y comunica con el cuarto y baño de servicio. Ambiente de sala y comedor amplios e integrados, y con un pasadizo que comunica con un primer dormitorio grande con baño incorporado que cuenta con mesa con ovalín ,inodoro y ducha.

Segundo nivel. -

Escalera que viene del primer nivel, sala de estar (family room) con baño (con inodoro, lavatorio y closet. Colinda con puerta de segundo dormitorio que tiene salida a balcón. Pasadizo con closet empotrados que comunica con tercer dormitorio con baño incorporado.

La Sala de Estar y el segundo dormitorio, cuentan con salida a una terraza sin techar de 1.25 ml de ancho.



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga

N° 277 -604 San Isidro-Lima

1j.- Antigüedad y estado de la construcción

Según Autovaluo del año 2020, la edificación tiene una antigüedad de 32 años. El estado de conservación del departamento es bueno, en la visita realizada no se han observado rajaduras en ningún elemento estructural, tampoco manchas por filtraciones o fugas de agua. El funcionamiento de los aparatos sanitarios es normal y las instalaciones eléctricas funcionan adecuadamente permitiendo un estado de conservación que permite habitar el inmueble.

DECLARACIÓN TRIBUTARIA MECANIZADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2020

T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (Art. 14 del D.S. N° 156-2004-E)

DECLARACIÓN TRIBUTARIA N° 2020-018788

CARPETA N° 05-04051005-18788

DATOS DEL CONTRIBUYENTE Y DEL PREDIO

Emisión: 02/01/2020

CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE: 01269045

CÓDIGO CATASTRAL: 3104051005010506004

ANEXO N°: 0001

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL: MAN-BOK PARK

APELLIDOS Y NOMBRES DE CÓNYUGE:

UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE ASPILAGA, ANTERO 0277 DPT 604

ESTADO DE CONSTRUCCIÓN: TERMINADO

CONDICIÓN DE PROPIEDAD: BIEN PROPIO

% DE PARTICIPACIÓN: 100.0000

TIPO DE PREDIO: PREDIO EN EDIFICIO

CONDICIÓN DEL PREDIO: PREDIO URBANO

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (A)

PISO N°	UBICACIÓN	ANTIGÜEDAD	CLASIFICACIÓN	MATERIAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CATEGORÍAS (1)						VALOR UNITARIO POR m²	INCREMENTO		DEPRECIACIÓN (4)		VALOR UNITARIO DEPRECIADO	ÁREA CONSTRUIDA m²	ÁREA COMÚN		VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
						Muros y Columnas	Techo	Pisos	Paredes y Muebles	Revestimientos	Baldos		Inst. Elec. y Sanit.	Inst. Calef. y Vent.	5% (2)	%			VALOR	%	
06	2	30	1	1	2	B	C	F	D	F	C	B	954.14	47.21	17	170.32	831.53	101.76	0.0000	0.00	84,616.49
07	2	28	1	1	2	B	E	F	D	F	C	B	826.60	41.33	17	147.35	720.38	70.60	0.0000	0.00	50,858.83
AC	1	32	1	1	1	B	C	H	F	F	E	B	868.58	0.00	15	130.29	738.29	242.64	4.4500	7,971.67	7,971.67
AC	1	32	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	981.02	0.00	15	147.15	833.87	94.91	4.4500	3,521.85	3,521.85
AC	1	32	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	952.67	0.00	15	142.90	809.77	61.21	4.4500	2,205.69	2,205.69
AC	1	32	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	952.67	0.00	15	142.90	809.77	27.41	4.4500	987.71	987.71
AC	1	32	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	952.67	0.00	15	142.90	809.77	27.99	4.4500	1,008.61	1,008.61
AC	2	31	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	952.67	47.63	15	150.04	850.26	39.45	4.4500	1,492.65	1,492.65
AC	2	30	1	1	1	B	C	D	D	F	H	B	952.67	47.63	12	120.03	880.27	34.64	4.4500	1,356.92	1,356.92

Ubicación: (1) Hasta 4to piso, (2) más de 4to piso

Perímetro/Longitud del predio m: 2.7339

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:

172.36

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (A) S/

154,020.42



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga

N° 277 -604 San Isidro-Lima

Sin embargo por los años transcurridos, algunos acabados de (cocina y baños) deben ser renovados y los muros de los ambientes del departamento requieren ser repintados en su totalidad.

1k.- Análisis de la documentación registral

De la documentación registral recibida, se observa que en la ficha N° 416874 del 23 de octubre del 2020, entregada a las 11.03 de la mañana. No figura la anotación de la Declaratoria de Herederos del Sr. Man Bok Park, por lo que hemos asumido que el inmueble sigue aún a su nombre.

2.-METODO VALUACION DIRECTA

2 (A) Valuación del Terreno

- El área ocupada del departamento y estacionamiento
es de: $202.45 + 10.55 = 213.00 \text{ m}^2$
- El porcentaje de áreas comunes del departamento y estacionamiento
es de: $4.45 \% + 0.27\% = 4.72\%$

**-El porcentaje de participación en el Terreno
matriz es de: 4.72 %**

- La prorrata del área de terreno matriz que le
corresponde es de: **40.13 m²**

Para la determinación del valor unitario comercial del terreno, se ha tenido en cuenta el estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio. Según los valores comerciales actuales, al terreno matriz ubicado con frente a la calle Antero Aspillaga N° 277 se le asigna un valor comercial de terreno de: US \$ 4,000 /m².

Por lo tanto, en aplicación del artículo II. F.38 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, tenemos:

$$\begin{aligned} VT &= 40.13 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 4,000.00 / \text{m}^2 \\ VT &= \text{US \$ } 160,520.00 \end{aligned}$$

2 (B) Valuación de la Edificación Principal

De acuerdo con las características constructivas y de acabados de la edificación y al cuadro de valores unitarios Comerciales de edificaciones en la Costa de la revista especializada "Costos mes de Nov 2020 ", se estima un valor unitario de



VALORIZACION COMERCIAL
Departamento Calle Antero Aspillaga
N° 277 -604 San Isidro-Lima

ACM

edificación de US\$ 600.00/m² (incluido el 5% por ubicarse en el piso sexto), el mismo que aplicado al área techada respectiva y teniendo en cuenta el factor de corrección por depreciación, dan a la edificación el valor de:

Valor de la Edificación principal:

VE = 213 m² x US\$ 600.00/m² x 0.83

VE = **US\$ 106.074.00**

2 (C) Valuación de las Áreas comunes

En aplicación del artículo II. F.42 del Reglamento Nacional de Tasaciones; tenemos que el valor de las áreas comunes que le corresponde al predio es:

VAC = US\$ 106.074.00 x 0.15

VAC = **US\$ 15,911.10**

VALOR TOTAL DEL PREDIO: VTP

El valor total del predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT) más el valor de la edificación (VE), más el valor de las áreas Comunes (VAC):

VTP = VT + VE + VAC

VTP = **160,520.00 + 106,074.00 + 15,911.10**

VTP = **US \$ 282,505.10**

3.-METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para determinar el valor de mercado del inmueble, se han tomado en consideración las últimas operaciones de oferta y compra venta de departamentos adyacentes al que es materia de la presente valuación considerando como factores de similares para la comparación: La antigüedad, estado de conservación y distribución.

N°	UBICACION	A.C m2	A.O m2	Dormt	Año s	Estac	Baños	Valor total US \$	Valor \$ x m2
1	Raymundo Morales San Isidro	200	200	2	20	2	2	480,000	2400
2	Esquina Hermilio Hernández y calle La Republica	108	108	3	5	1	3	290,000	2685
3	Esquina Hermilio Hernández y calle Los Incas	171	171	3	2	2	3	568,000	3321
4	Calle Republica (Dúplex remodelado) en 3° piso	256	256	4	52	2	3	599,000	2339



VALORIZACION COMERCIAL
Departamento Calle Antero Aspillaga
N° 277 -604 San Isidro-Lima

De acuerdo con lo evaluado en el mercado, se han encontrado referencias mostradas en el cuadro, observándose que el valor por m2 de los inmuebles fluctúa entre US \$ 2,339 (el más antiguo) y US \$ 3,321 (el de estreno), dependiendo de su área, ubicación o proximidad al parque El Olivar y acceso a principales calles y avenidas.

Dadas las referencias mostradas en el cuadro comparativo se considera el caso N° 1 como el que presenta mayor similitud de comparación con el inmueble materia de valuación, por entorno urbano y ubicación, pero se debe castigar con un 20% considerando que el bien valuado tiene 12 años más de antigüedad y no ha sido renovado.

US \$ 2,400 x 20%= US \$ 480

Valor Comparativo x m2: US\$ 1,920

CUADRO RESUMEN DE VALOR DEL PREDIO POR COMPARACION

Area del inmueble: 213 m2

213 m2 x US \$ 1,920= **US \$ 408,960**

4.-VALORIZACION DEFINITIVA

Los valores comerciales de inmuebles nunca son sumas fijas, siempre oscilan entre parámetros máximos y mínimos. Generalmente el uso de diferentes métodos nos permite encontrar esos límites.

Luego de las negociaciones con los potenciales compradores, si los cálculos estuvieron bien sustentados, generalmente permiten cerrar las ventas, cerca al punto medio de estos dos extremos.

POR EL METODO VALUACION DIRECTA

Por este método se obtiene como valor mínimo: **US \$ 282,505.10**

Que redondeado es: **US \$ 283,000.00**

POR EL METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Por este método se obtiene como valor máximo: **US \$ 408,960.00**

Que redondeado es: **US \$ 409,000.00**

VALOR PROMEDIO: US \$ 346.000.00 que corresponde a **US \$ 1,624.00 x m2**

REDONDEO: US \$ 346.000.00



VALORIZACION COMERCIAL

Departamento Calle Antero Aspillaga

N° 277 -604 San Isidro-Lima

5.-RECOMENDACIONES

Para lograr el mejor precio de venta en el menor tiempo posible, será necesario elaborar una estrategia que considere las siguientes recomendaciones:

1. Completar el saneamiento legal del inmueble, presentando la declaración de herederos y nombrando un representante (poder notarial) que lidere la negociación y pueda tomar decisiones en nombre de todos los herederos.
2. Liberar en lo posible el departamento de objetos, adornos y muebles innecesarios que impidan mostrar su amplitud a los potenciales compradores.
3. Si se tiene premura para realizar la venta, el precio mínimo que se debe aceptar es US \$ 283,000. Pero, analizando el principio de “costo versus beneficio” se sugiere invertir en pintura (clara y un solo color) en todos los ambientes. Si no hay premura y se desea acercarse al valor máximo estimado de US \$ 409,000, sería necesario renovar todos enchapes y muebles de cocina y además modernizar sanitarios y enchapes en baños.
4. La ubicación del inmueble amerita invertir en una renovación. Nuestra empresa les ofrece sus servicios para la asesoría y ejecución de los trabajos necesarios para realizar la puesta en escena del departamento y lograr la venta al mejor precio que el mercado permita.
5. Los inmuebles antiguos de la zona han logrado revalorizarse significativamente al realizarse la renovación de sus acabados.

6.- ANEXOS Y FOTOGRAFIAS



GESTORES INMOBILIARIOS SAC

Gestión – Proyectos- Negocios Inmobiliarios – Valorización Inmobiliaria

DEPARTAMENTO 6° piso N° 604
Calle Casimiro Espejo



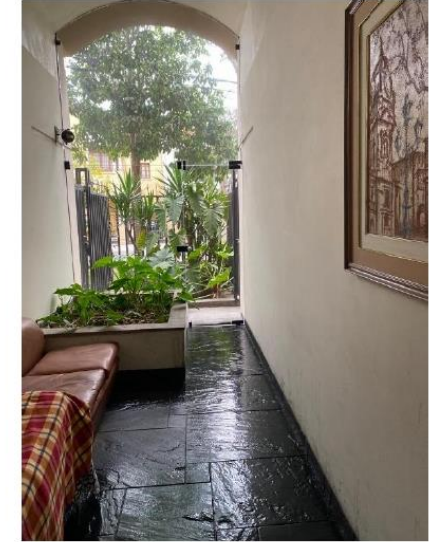
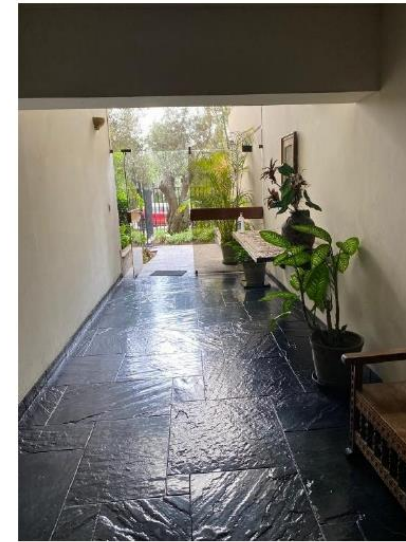
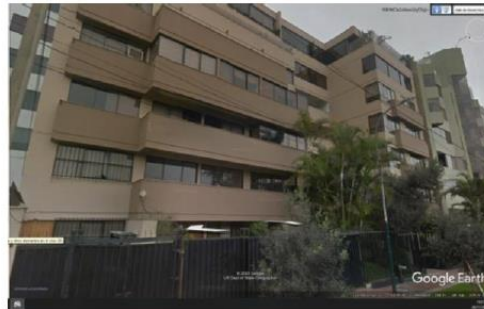
GESTORES INMOBILIARIOS SAC

Gestión – Proyectos- Negocios Inmobiliarios – Valorización Inmobiliaria

Localización Edificio Calle Antero Aspillaga N° 277 Dpto 604



VISTAS EXTERIORES DEL ENTORNO URBANO





VALORIZACION COMERCIAL
Departamento Calle Antero Aspillaga
N° 277 -604 San Isidro-Lima

IMPORTANTE



Dormitorio 3



Baño del dorm 3

Observaciones. -

Esta es una **VALORIZACIÓN COMERCIAL**, que no tiene carácter oficial, es solo referencial para estimar los rangos de valor del mercado inmobiliario en la fecha en que se elabora este informe, el estudio responde a criterios de análisis de mercado de la zona donde se ubica el inmueble, no pudiendo utilizarse el contenido total o parcial para trámites o gestiones con ninguna entidad del estado para fines administrativos, financieros o legales de ningún tipo.

La Molina 23 de noviembre del 2020.

A.I.R IVAN MILLA EURIBE

Gerente Gestores Inmobiliarios SAC

CONCLUSIONES

Análisis comparativo del mercado (ACM): Una guía para los agentes inmobiliarios

El valor de una propiedad depende de muchos factores cambiantes, como los servicios cercanos los tipos de Inmuebles ,la antigüedad y estado de conservación . En su carrera inmobiliaria, es posible que tenga que evaluar el precio de una vivienda, departamento, oficina ,local comercial, industrial ,durante el proceso de CAPTACION para una compra o venta.

Un análisis comparativo del mercado (**ACM**) es una herramienta que puede utilizar para ayudar a estimar los valores de los inmuebles en un mercado inmobiliario específico, con lo cual introduciremos a nuestra actividad: **mas ciencia y menos arte.**



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Especialización de administración
de edificios y condominios

Arq. Ivan Milla Euribe
● **Presidente - CAIRP**
Agente Inmobiliario: PN 0013

millaasesorinmobiliario@gmail.com

Cel.Claro: 997204820

