

XXXI CONGRESSO  
PAN-AMERICANO  
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

**UPAV**

**MERCADO DE REAL  
ESTATE, AVALIAÇÃO E  
CICLOS ECONÔMICOS:**  
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**  
RIO DE JANEIRO  
HOTEL WINDSOR BARRA

---

**EL VALOR EN LA RELACIÓN A LOS COMPONENTES  
DE PROPIEDAD PREDIAL URBANA**

---

Guillermo Alfredo Quequezana Quintana

Promoção



Organização



## INDICE

<b>1.- Capítulo I: INTRODUCCION .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lo que valuamos .....	4
1.2 Como se constituye la propiedad: el predio que se valúa .....	4
1.3 Propiedad .....	4
1.4 Propiedad predial .....	4
<b>2.- Capítulo II CALCULO DEL VALOR DEL SUB SUELO .....</b>	<b>6</b>
2.1 Metodología de cálculo .....	7
<b>3.- CAPITULO III : CALCULO DEL VALOR DEL SUELO                   (TERRENO) .....</b>	<b>8</b>
3.1 Aspectos a considerar referente a la urbanización .....	9
3.2 Aspectos a considerar del terreno .....	9
3.3 Tipos de terrenos .....	10
3.3.1 Terrenos que tienen un solo frente a una vía pública ....	10
3.3.2 Terrenos que tienen dos o más frentes .....	10
3.3.3 Terrenos que tengan frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio .....	10
3.3.4 Terrenos que tienen restricción de uso que soporta un predio, derivado de la servidumbre de paso a favor de terceros .....	11
3.3.5 Terrenos que no tenga acceso por vía publica ni por vía privada en condominio sino a través de un predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso .....	12
3.3.6 Terrenos que se encuentran situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río .....	12
3.3.7 Terrenos que soportan un edificio (régimenes de propiedad exclusiva y propiedad común o copropiedad)	14
<b>4.- CAPITULO IV: CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>15</b>
4.1 CRITERIOS .....	17
<b>5.- CAPITULO V: CALCULO DEL VALOR DE LOS AIRES .....</b>	<b>18</b>
5.1 CRITERIOS Y DEFINICIONES .....	18
5.2 METOLOGIA PARA EL CALCULO .....	19
<b>6.- CAPITULO VI: LA EDIFICACION EN SU CONJUNTO EN                   RELACION AL ENTORNO .....</b>	<b>20</b>
6.1 LOS FACTORES DE INFLUENCIA .....	21

6.1.1 Para predios residenciales .....	21
6.1.2 Para predios comerciales .....	21
6.1.3 Para predios industriales .....	22
6.1.4 Procedimiento para el cálculo del coeficiente de afectación. del valor por factores de influencia .....	22
<b>7.- CONCLUSIONES</b> .....	23
<b>8.- BIBLIOGRAFIA</b> .....	23

## 1.-CAPITULO I

### 1.1 LO QUE VALUAMOS

En el mundo de las valuaciones, éstas están referidas a los bienes; dentro de ellos tenemos los bienes muebles y los inmuebles.

Muchas veces no nos percatamos que los bienes tienen un propietario, sea público o privado, y que estos bienes constituyen un activo o un patrimonio de una persona, de una empresa o una institución, el patrimonio conseguido, a veces con mucho esfuerzo por ellos representa su **PROPIEDAD**.

En todos los países el derecho a la propiedad estatal o privada se ejerce en base a las normas que las regulan, muchas las restringen y en otros casos la favorecen.

Entendamos que por diversos motivos un predio puede ser objeto de procesos judiciales y por tal motivo el litigio se debe desarrollar dentro del marco de las normas que son las que constituirán las pruebas; dentro de estas pruebas se considera el dictamen pericial elaborado por el perito, el que debe basarse en fundamentos técnicos y normativos (reglamentos oficiales sobre el cálculo del valor)

**La función principal del perito valuador es** mediante sus análisis, conceptos, criterios y experiencia, **acercarse lo más posible al valor real del predio** que constituye la propiedad

### 1.2 COMO SE CONSTITUYE LA PROPIEDAD: EL PREDIO QUE SE VALUA

En el Perú el Código Civil, instrumento legal de primer orden, la propiedad la define de la siguiente manera

**1.3 Propiedad (Art. 923).**- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Es indudable que los límites que la ley establece los límites del valor, debiendo tenerse en cuenta que a mayor restricción es menor el usufructo, lo que genera factores positivos o negativos para el cálculo del valor

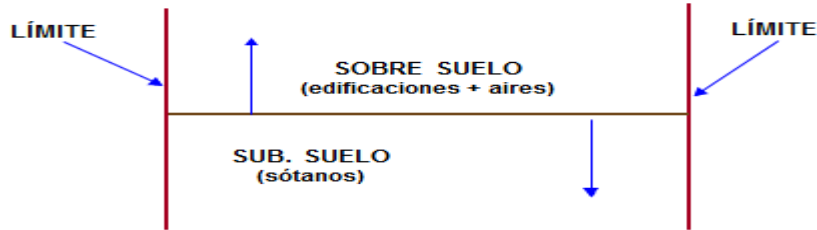
Pero es importante señalar que el estudio del perito es sobre lo que denominamos el predio y es sobre ello que se calcula el valor. En otras palabras lo que perito valúa es propiedad, lo que nos conduce a un estudio sobre ello para determinar cuáles son los componentes de la propiedad predial.

En el Perú se define de la siguiente manera

**1.4 Propiedad Predial (Art. 954).**- La propiedad se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales

## PROPIEDAD PREDIAL



En el esquema puede apreciarse los componentes de la propiedad, que son los que el perito tiene que valorar:

- Valuar el sub suelo
- Valuar el terreno
- Valuar la edificación
- Valuar los aires

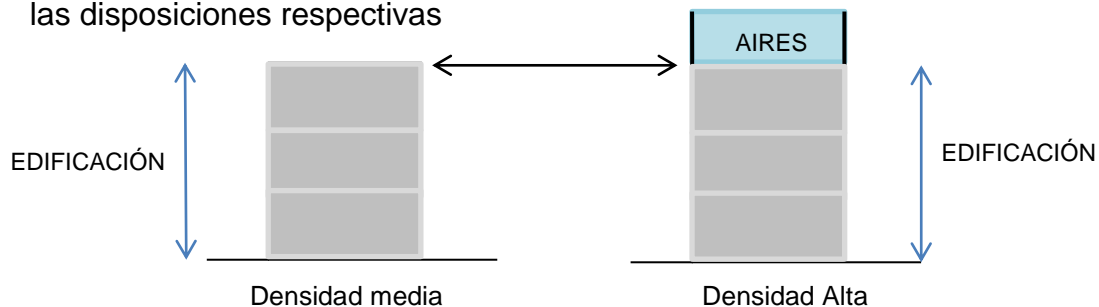
Sobre esta base, muy claro se establece los rubros que constituyen el predio en su conjunto y que el perito tiene que tener en cuenta para valorar.

El valor de los componentes se determinará mediante otros componentes (reglamentos, análisis, criterios, etc) que el perito tendrá que tener en cuenta; siendo importante su experiencia y concepciones de forma o de fondo que desarrolle en el proceso de la valuación

Es importante considerar que la interrelación de los valores de los diferentes rubros debe ser entendida como vinculantes, por cuanto obedecen a un solo predio (el peso proporcional que tienen estos diferentes rubros dentro del valor total del predio).

Todo ello dentro de lo que llamamos los parámetros urbanísticos y edificatorios, (condiciones reglamentarias de diseño que debe tenerse en cuenta) que a su vez están regulados por normas de superior jerarquía, como el Código Civil que nos señala lo siguiente:

**Art. 957.-** La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y a los requerimientos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas



## 2.- CAPITULO II

### CALCULO DEL VALOR DEL SUB SUELO



Es un componente del predio urbano poco tratado y que su uso cada vez es más importante, en Perú fundamentalmente está consignado para estacionamientos vehiculares del componente total del predio (la edificación en su conjunto) el cual es a su vez más exigente que evita el uso de las vías públicas para tal fin y que está directamente vinculado con el impacto vehicular que tienen las ciudades.

## 2.2 METODOLOGIA DE CÁLCULO

Las normas vigentes en Perú no reglamentan el uso de este espacio sobre todo en la profundidad, por lo que desde este punto de vista la metodología reglamentada para el cálculo del valor es muy escaso.

Actualmente el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, institución afiliada a la UPAV es la única que mediante su propio Reglamento General de Tasaciones, contempla una metodología para el cálculo del valor de este espacio. Tomado como base el valor del terreno donde está ubicado el predio, disponiendo en su reglamento lo siguiente:

**Art. 35.- (RGT)** El valor del terreno de un predio urbano es uno

Si se quiere estimar este valor con relación a los diferentes pisos que lo forman, se dividirá en la forma siguiente:

- al suelo le corresponderá el 40%,
- al sub. suelo el 10% y
- a los aires el 50%.

El valor del subsuelo y de los aires se dividirá entre el número de pisos que comprenda cada predio.

Para el cálculo, la relación del valor que tiene el terreno es fundamental tomando como base el 10% (que le corresponde al sub suelo) de éste, dividido entre el número de sótanos del que se quiere calcular, se obtendrá su valor.

Ejemplo:

Se quiere calcular el valor del 2º sótano de un predio: (VSS)

- Suponiendo que el valor del terreno es de US \$ 2000.00/m<sup>2</sup>,
- Al sótano le corresponderá 10% del valor de US \$ 2000.00/m<sup>2</sup>
- Esto será US \$ 2000.00/m<sup>2</sup> \* 10% = US \$ 200.00/m<sup>2</sup>
- Esto a su vez se dividirá entre 2 (2º nivel del sótanos) =
- Valor de subsuelo en el 2º nivel será = US \$ 200.00/m<sup>2</sup> / 2 =
- El valor del 2º nivel del sub suelo será: US \$ 100.00/m<sup>2</sup>

### 3.- CAPITULO III

#### CALCULO DEL VALOR DEL SUELO (TERRENO)





Es uno de los rubros más importantes de la valuación, conforme exista la escases de terrenos disponibles su valor será más alto, es una de las causas de la especulación sobre el valor.

En Perú, se desarrolla una importante inversión inmobiliaria desde el año 2000, originando la demanda cambios en la zonificación en las ciudades, lo que genera una priorización del suelo disponible, siendo las siguientes modalidades las más importantes:

a.- La utilización masiva de todos los terrenos habilitados disponibles

b.- Te compro tu casa como terreno, en la lo que se busca en las zonificaciones actualizadas, la compra de las casas construidas con anterioridad a efectos de demolerlas y utilizar el terreno con las nuevas ventajas de la zonificación.

c.- Te compro los aires de la edificación existentes, con la finalidad de continuar sobre elevando la edificación ya edificada.

En el análisis que hace el perito, tendrá que tener en cuenta estas circunstancias que se emplean para determinar el valor del terreno, en razón no solo al estudio del mercado sino a las metodologías normativas que se deben emplear.

En Perú, el uso de las normas contenidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones, es de uso obligatorio en los casos que intervenga el Estado (Poder Judicial, Municipios), pero resulta un buen referente metodológico de sustentación para la determinación de los valores de los predios

En los procesos de inversión, no sólo cuenta el terreno, sino también, el proyecto que se tiene que ejecutar sobre él.

Para este efecto el perito tendrá que realizar el análisis del resultado del valor del terreno en función al costo de la factibilidad el proyecto. Para este efecto se tendrá que tenerse en cuenta:

### **3.1 Aspectos a considerar referente a la urbanización**

- Ventajas y desventajas de la zona urbana
- Peculiaridades urbanísticas
- Mercado de valores de terrenos

### **3.2 Aspectos a considerar del terreno**

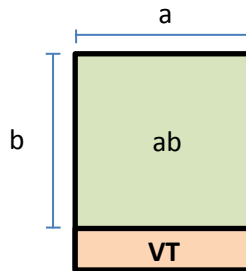
- Área
- Dimensiones
- Forma
- Ubicación (frente a parque, esquina, medio, etc.)
- Topografía
- Calidad de suelo
- Habilitación urbana (completa, incompleta)
- Valor de la Habilitación Urbana

### 3.3 TIPOS DE TERRENO

La ubicación de los terrenos obedece a las diferentes circunstancias y condiciones que tienen, por ejemplo:

Además, se deberá tener en cuenta que el valor del terreno en razón al área, no es igual en toda la extensión del terreno, por lo tanto tiene una reducción en relación a la proporcionalidad con su frente

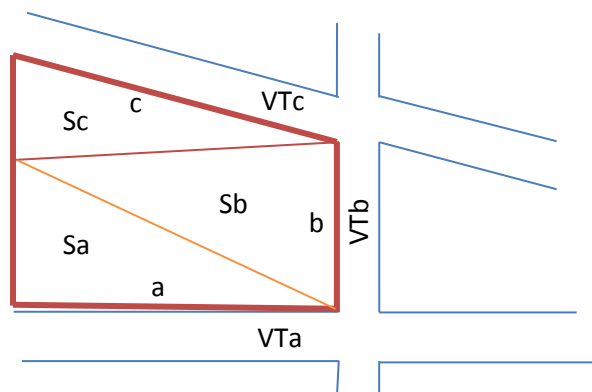
#### 3.3.1 Terrenos que tienen un solo frente a una vía pública



$$VT = A \times VM$$

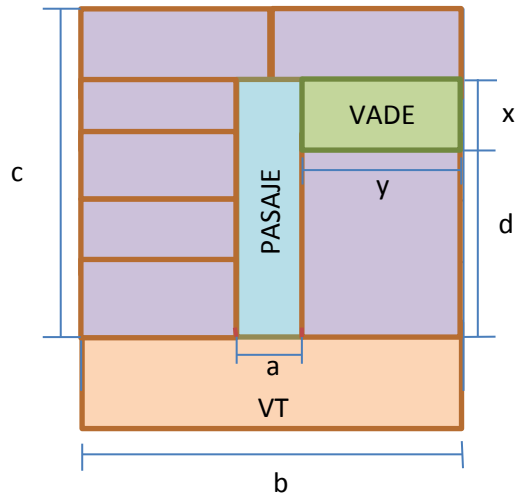
VT = Valor de Terreno  
A = Área del terreno  
VM = Valor de Mercado

#### 3.3.2 Terrenos que tienen dos o más frentes



- El área total se divide en partes proporcionales a sus frentes
- Se aplica los mismos criterios que el cálculo de terrenos un solo frente
- Se calculará el valor de cada porción de área y la suma constituirá un primer valor
- Se procederá al cálculo del valor como si tuviera un solo frente obteniendo tantos valores como frentes tenga
- El valor será el mayor de los obtenidos en los ítems 2 y 3

### 3.3.3 Terrenos que tengan frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio



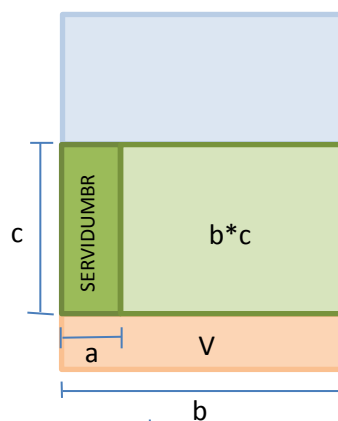
El valor está compuesto por 2 áreas diferentes, la sección exclusiva y el área común constituida por el pasaje común

a. El terreno exclusivo se calcula en base a darle un valor al pasaje en función al valor de la calle, tomando en cuenta el ancho del pasaje y la distancia más corta que existe entre la vereda y el vértice más cercano del terreno

b. El pasaje se calcula como un terreno independiente y el valor se deduce en base a la proporcionalidad que le toca al terreno exclusivo.

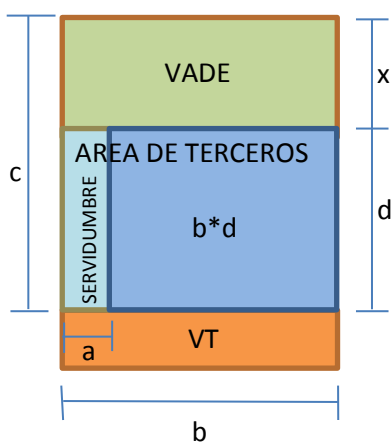
c. En ambos casos la base es la metodología con los mismos criterios del cálculo del valor para terrenos de un solo frente

### 3.3.4 Terrenos que tienen restricción de uso que soporta un predio, derivado de la servidumbre de paso a favor de terceros



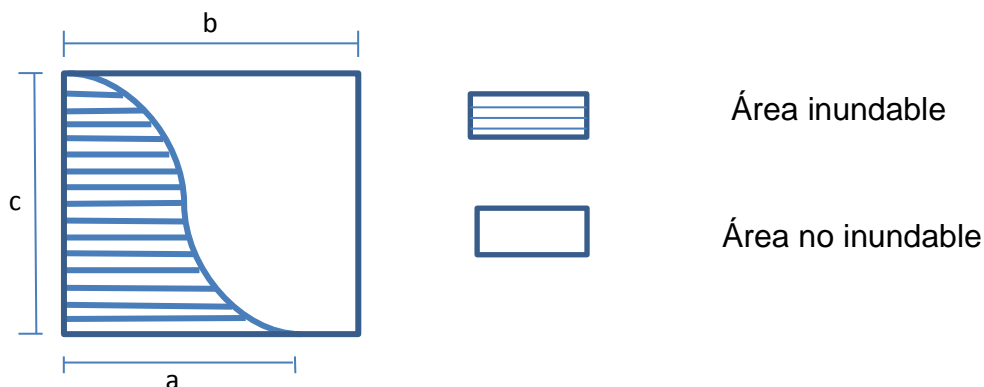
Se calculará como si fuera un terreno con un solo frente, afectando su valor con un coeficiente a criterio del perito en base a las condiciones de la servidumbre.

**3.3.5 Terrenos que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso**



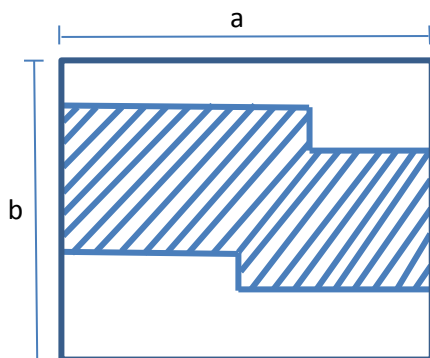
Tienen la misma configuración como los que tengan frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, por lo que se sigue el mismo procedimiento, asumiendo su afectación del valor con el factor 0.80.

**3.3.6 Terrenos que se encuentran situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río**



Se calculará como si fuera un terreno con un solo frente, pero solo se considera el área no inundable, considerando la más alta marea

**3.3.6 Terrenos que soportan un edificio (regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o copropiedad)**



Por su condición de ser un bien común de acuerdo al régimen de propiedades exclusivas o de copropiedad, se calculará en base a los porcentajes de derechos o derechos y acciones que tiene cada sección exclusiva

#### 4.- CAPITULO IV

#### CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACION



## 4.1 CRITERIOS

La edificación es el rubro de la propiedad predial que debe analizarse generalmente de acuerdo a los siguientes criterios:

- Sus sistemas constructivos (convencionales o no)
- Sus especificaciones técnicas
- Sus obras complementarias
- Sus instalaciones fijas y permanentes

Los sistemas constructivos que deberán analizarse en función a los componentes estructurales y de arquitectura. Cada vez la arquitectura es más exigente con las soluciones estructurales, lo que le da valor agregado al valor de la edificación.

Se debe considerar las posibilidades de repotenciar la edificación en base a sus componentes estructurales y arquitectónicos para su futura ampliación de tal forma que favorezca la priorización del suelo.

Las especificaciones técnicas, con la gran variedad de los nuevos materiales que el mercado produce, de acuerdo a los avances innovadores de la arquitectura moderna y los avances de la solución de problemas en la estructura.

Los sistemas constructivos como las especificaciones técnicas que la conforman pueden calcularse su valor en base a los promedios del valor de sus componentes y establecer un valor por m<sup>2</sup> de construcción, deduciendo la depreciación por antigüedad y estado de conservación (D).

El valor de la edificación será (VE) = área techada \* Valor Unitario/m<sup>2</sup> - D

Las obras complementarias (cercos, cisternas, tanques elevados y de almacenamiento, torreones de vigilancia, accesos, etc.) que de acuerdo a los proyectos cada vez son mayores y necesarias para el complemento de la edificación, se tendrá que calcular en base a sus componentes de cada obra complementaria: su metrado y análisis de costos nos proporcionará el valor.

El valor de las obras complementarias (centros y plantas industriales, comerciales, etc) tienen mucho peso en el valor del predio, llegando a tener un peso de 2 ó 3 veces el valor de la edificación, deberá afectarse la depreciación. (D)

El valor de las obras complementarias será (VOC) = metrado\*costo unitario - D

En relación a las instalaciones fijas y permanentes, el análisis de las obras por parte del perito debe darse en constatar que efectivamente es una instalación fija o permanente, de otra forma que si no existiera no podría funcionar a los elementos que sirve.

El valor de las instalaciones fijas y permanentes se tendrá que calcular en base a sus componentes de cada fija y permanente: su metrado y análisis de costos nos proporcionará el valor.

En el caso que no sea fija y permanente se podrá calcular el valor en base a sus materiales recuperables.

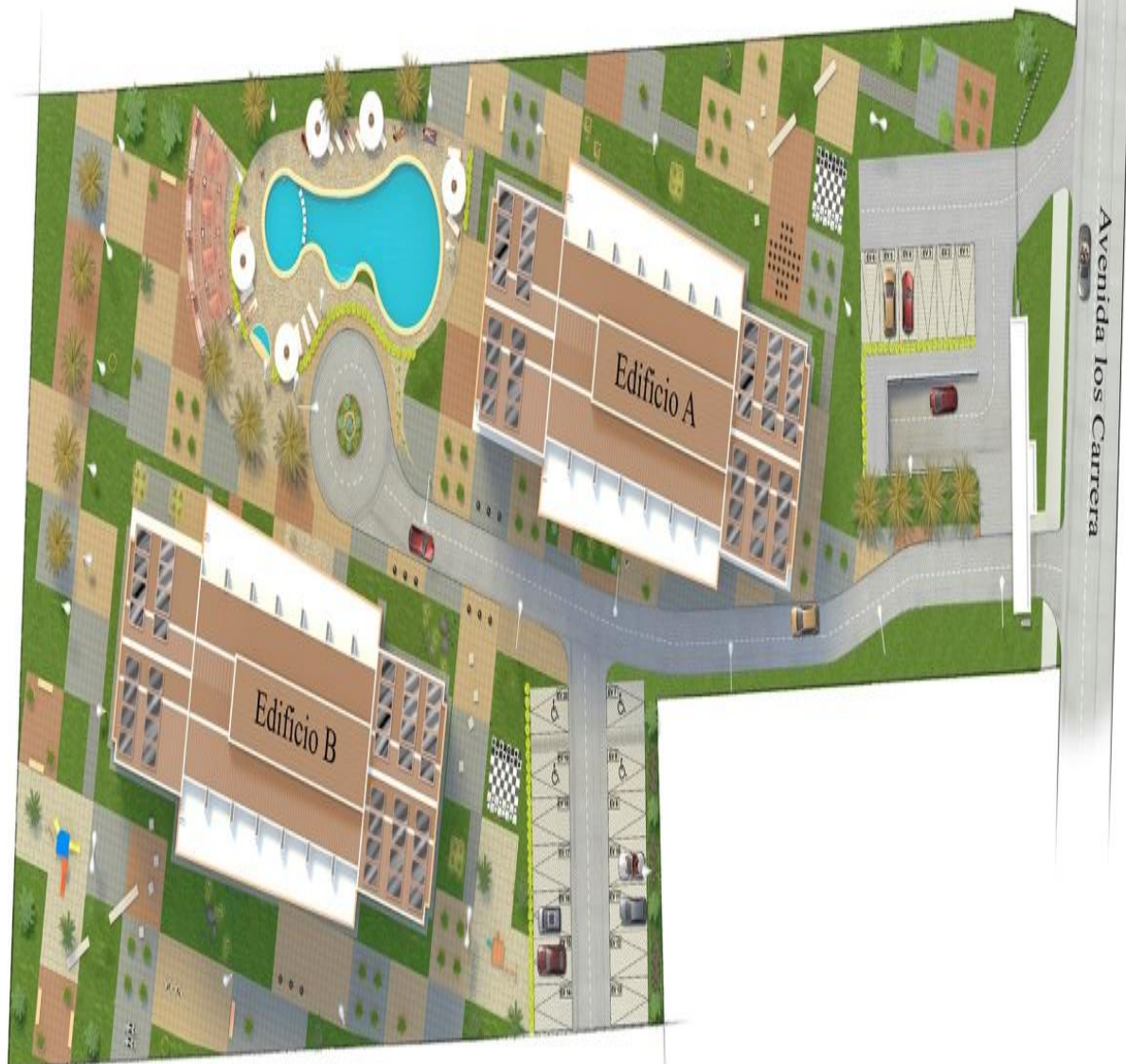
El valor de las instalaciones fijas y permanentes será (VFP) = metrado\*costo unitario

Se debe tener en cuenta que la edificación tiene un componente adicional: el saneamiento físico legal (su inscripción como propiedad), elemento básico para la transferencia de dominio, de no tener este componente se deducirá el valor del saneamiento.



## 5.- CAPITULO V

### CALCULO DEL VALOR DE LOS AIRES



## 5.1 CRITERIOS Y DEFINICIONES

Los aires es el último componente de la propiedad predial. Para que existan éstos deben cumplir la condición de ser la sobreelevación de una edificación.

La sobreelevación se da fundamentalmente en los edificios, (régimenes de propiedades exclusivas y bienes comunes como los de copropiedad)

Sobre estos aires se podrá sacar licencia, edificar, inscribir como propiedad, gravar, vender, etc.

Se entiende que la venta de los aires se refiere al área de ocupación que tienen los aires a determinado valor

El perito, para establecer el valor tendrá que tener en cuenta el tipo de aire que trata, pudiéndose ser de los siguientes tipos:

- Reserva de aires
- Independización de los aires:
  - Aires exclusivos
  - Aires comunes

La reserva de aires consiste en separar registralmente con fines de una posterior edificación los aires de un edificio, en la reserva no existe escalera de acceso (será construida posteriormente) no tienen derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio.

La independización de los aires es factible cuando se tiene una escalera física para su acceso, se inscribe como propiedad exclusiva teniendo derechos sobre los bienes comunes del edificio. Se inscribe también como propiedad común, dependiendo de la voluntad del propietario del edificio.

Además las ventajas o restricciones de su uso afectarán al valor nominal a que obtenga el perito, estos pueden ser:

En su sistema arquitectónico se haya previsto la compatibilidad con los parámetros futuros:

- Ancho de las escaleras de acceso común,
- Espacios para el incremento de estacionamientos,
- Capacidad de ascensor suficiente para el crecimiento del edificio, etc.)

En su sistema estructural se haya previsto en la fase inicial:

- La capacidad de soporte del suelo
- Las sobrecargas de la ampliación producto del uso de los aires
- Los anclajes para la prosecución del crecimiento de la estructura,

En su sistema de instalaciones se haya previsto en el diseño inicial:

- Capacidad de las cisternas y tanques elevados
- Capacidad de los drenajes
- Capacidad de las acometidas eléctricas

Estos análisis que debe hacer el perito le proporcionará los criterios suficientes para afectar el cálculo normal del valor de los aires, los coeficientes de afectación por uso de las restricciones de los aires

## 5.2 METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO

Al igual que el cálculo del valor del sub suelo el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, contempla una metodología para el cálculo del valor de este espacio. Tomado como base el valor del terreno donde está ubicado el predio, disponiendo en su reglamento lo siguiente:

**Art. 35.- (RGT)** El valor del terreno de un predio urbano es uno

Si se quiere estimar este valor con relación a los diferentes pisos que lo forman, se dividirá en la forma siguiente:

- al suelo le corresponderá el 40%,
- al sub. suelo el 10% y
- a los aires el 50%.

El valor del subsuelo y de los aires se dividirá entre el número de pisos que comprenda cada predio.

Para el cálculo, la relación del valor que tiene el terreno es fundamental tomando como base el 50% (que le corresponde a los aires) de éste, dividido entre el número de piso del que se quiere calcular, se obtendrá su valor.

Ejemplo:

Se quiere calcular el valor de los aires del 4º piso de un predio: (VA)

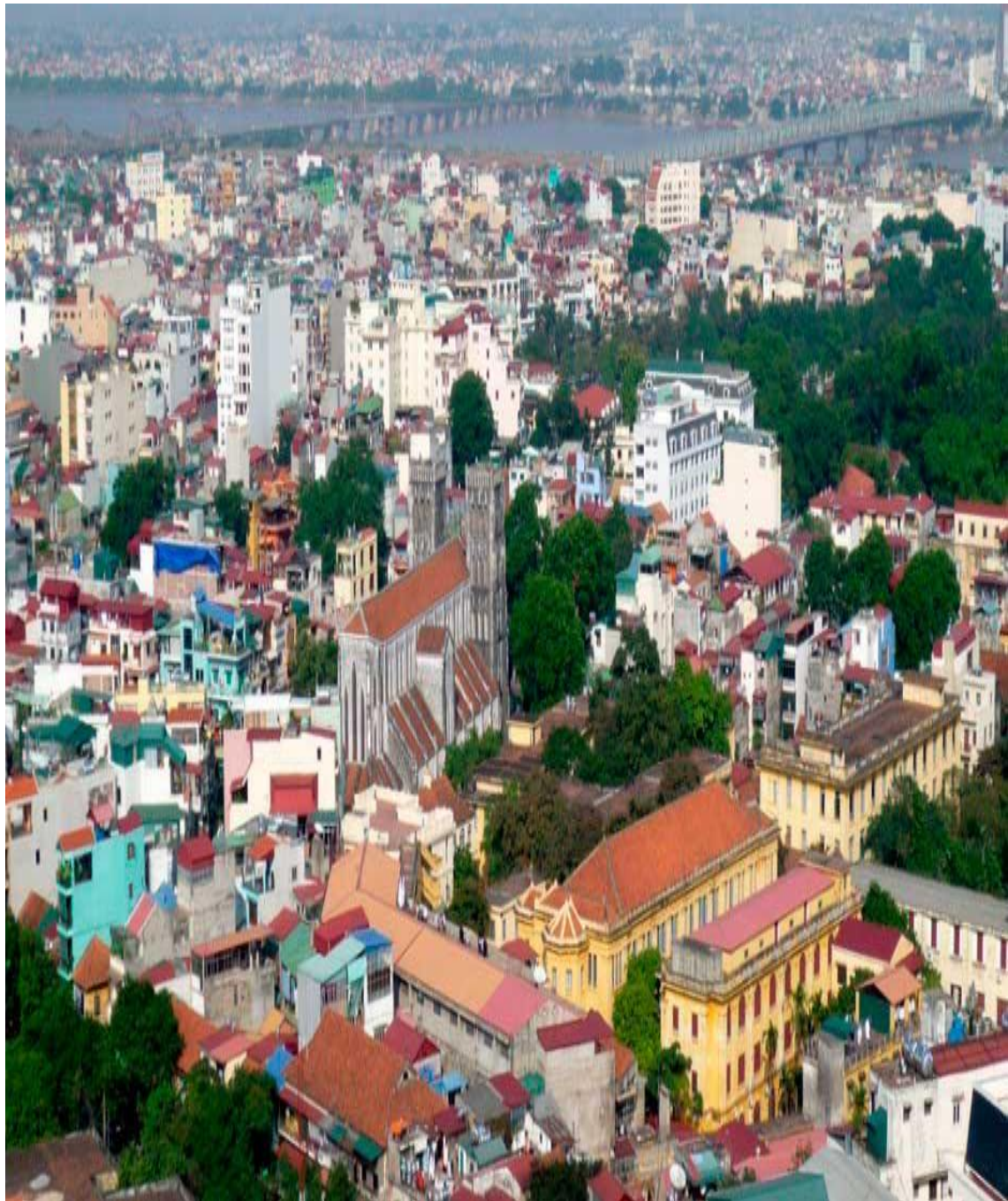
- Suponiendo que el valor del terreno es de  
US \$ 2000.00/m<sup>2</sup>,
- Al sótano le corresponderá 50% del valor de  
US \$ 2000.00/m<sup>2</sup>
- Esto será US \$ 2000.00/m<sup>2</sup> \* 50% = US \$ 1000.00/m<sup>2</sup>
- Esto a su vez se dividirá entre 4 (4º nivel del predio) =
- Valor de los aires en el 4º nivel será = US \$ 1000.00/m<sup>2</sup> / 4 =
- El valor de los aires en el 4º nivel será: US \$ 500.00/m<sup>2</sup>

El valor total del predio será la suma de los valores que calcule el perito de los diferentes elementos de la propiedad predial (VTP); este será:

$$\mathbf{VTP = VSS + VT + VED + VA}$$

## 6.- CAPITULO VI

### LA EDIFICACION EN SU CONJUNTO EN RELACION AL ENTORNO





## 6.1 LOS FACTORES DE INFLUENCIA

Se puede definir como las circunstancias tangibles o intangibles, positivas o negativas, que está sujeto un predio específico que afectan su valor calculado.

Estos factores pueden darse para los diferentes tipos de edificación: residenciales, comerciales o industriales.

### 6.1.1 Para predios residenciales, algunos pueden ser:

- a.- Funcionalidad de diseño
- b.- Calidad y adecuado empleo de materiales
- c.- Distribución y áreas adecuadas
- d.- Circulación y Ventilación
- e.- Privacidad
- f.- Áreas de servicios (closets, depósitos, etc.)
- g.- Equipamiento (equipos eléctricos e hidráulicos)
- h.- Facilidades de servicio: cable, agua caliente, gas, etc.
- i.- Intercomunicadores y control de video
- j.- Sistema de seguridad y alarma
- k.- Emplazamiento (entorno, comisaría, etc.)
- l.- Tráfico (avenidas, aeropuerto)
- ll.- Entorno de la manzana
- m.- Microclimas
- n.- Sistemas contra incendio
- o.- Equipamiento con dobles motores
- p.- Escalera de escape (sismos, incendios, etc.)
- q.- Proyección a crecimiento de la edificación (zonificación, proyectos parciales.)

### 6.1.2 Para predios comerciales, algunos pueden ser

- a.- Ubicación
- b.- Calidad de construcción
- c.- Funcionalidad, acabados y estado de conservación
- d.- Infraestructura e instalaciones adicionales y/o especiales
- e.- Desarrollo Urbano y compatibilidad zonal de entorno
- f.- Rentabilidad del último año
- g.- Consolidación comercial del local
- h.- Zonas rígidas municipales
- i.- Flujo Comercial de entorno
- j.- Demanda actual
- k.- Posibilidad de venta rápida

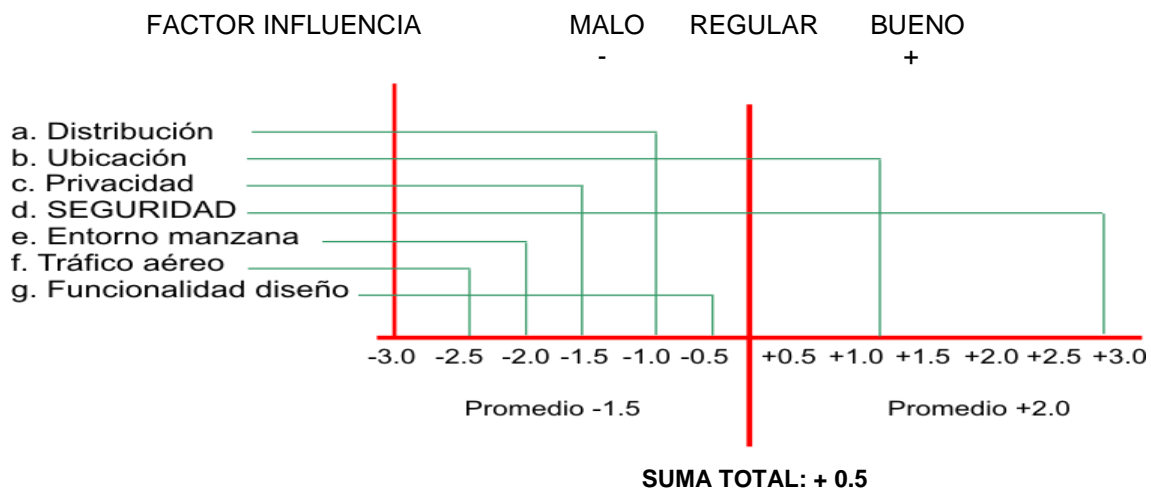
### 6.1.3 Para predios industriales, algunos pueden ser

- a.- Ubicación
- b.- Condiciones estructurales
- c.- Funcionalidad, acabados y estado de conservación
- d.- Infraestructura e instalaciones adicionales y/o especiales

- e.- Desarrollo Urbano y compatibilidad zonal de entorno
- f.- Consolidación industrial del local
- g.- Uso y producción actual
- h.- Mercado de productos
- i.- Posibilidad de otros usos
- j.- Demanda actual

#### 6.1.4 PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE AFECTACION DEL VALOR POR FACTORES DE INFLUENCIA

##### CUADRO EXPLICATIVO



- a.- Se debe tener en cuenta que cuando un factor es BUENO, aumentará el valor del predio; si es MALO el valor se disminuirá. Si queremos que el valor no aumente ni disminuya, la condición del factor debe ser REGULAR, lo que no genera un coeficiente de afectación (es nula su afectación: 0)
- b.- Se establece un cuadro de coordenadas en el que el factor REGULAR será el cruce de las coordenadas como 0
- c.- Establecemos una escala gráfica con un valor, para el caso del ejemplo que se presenta puede ser + 3, Para equilibrar la escala deberá existir - 3
- d.- Se establece cuáles son los factores de influencia que tiene el predio.
- e.- Se escoge cuál de los factores es el que más afecta favorablemente al predio, para el caso del ejemplo que se ha tomado la SEGURIDAD, por lo que será calificado con el máximo de la escala (+3)
- f.- Se califica en el gráfico todos los factores (de acuerdo a su naturaleza y su influencia en relación al factor principal)
- g.- Se promedia todos los factores positivos e independientemente se promedia todos los factores negativos.
- h.- Se suma los factores positivos y negativos promediados
- i.- El resultado se mide en función a la escala (en el caso del ejemplo es + 0.5), se debe tener en cuenta que el + 0.5 es relativo a toda la escala (+ 3)
- j.- El coeficiente real de afectación será  $+0.5/3 = +0.16$
- k.- Se tendrá como resultado total que el valor normal calculado se le tendrá que incrementar en 16% por efectos de sus factores de influencia.

## 7. CONCLUSIONES

- a.- Es indudable que la valuación de un predio tiene como base la propiedad predial, que considera los componentes básicos: valor de sus componentes: sub suelo, suelo, edificación y los aires.
- b.- Los aspectos a considerar a nivel de la habilitación urbana como de del mismo terreno, acercará al perito a tener un mejor criterio; sobre todo teniendo en cuenta que la priorización del suelo es cada día de mayor incidencia.
- c.- Los diferentes tipos de terreno que se valúan deben obedecer a sus propios componentes y limitaciones.
- d.- El valor de las edificaciones está definida por sus propios componentes estructurales y de acabados
- e.- Los aires generan un valor agregado a la edificación que muchas veces no se considera
- f.- Los factores de influencia encuentran una metodología más objetiva para su cálculo
- g.- La aplicación de este método para el cálculo de afectación por factores de influencia, en los proceso de valuación de viene inmuebles urbanos, en base a los criterios que emplee el perito tasador, proporcionará un valor más cercano al objetivo que tiene dicha valuación, en relación a la propiedad, dándole a la demanda mayores garantías sobre el valor que se busca

## **8.- BIBLIOGRAFIA**

8.1 Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú

8.2 Reglamento General del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú