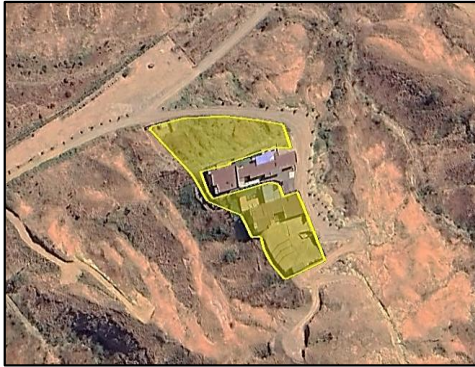


**INFORME TASACION DEL INMUEBLE**  
**COMERCIAL**



**DATOS GENERALES**

CLIENTE	RODRIGO GERMAN ARNAIZ LORA		
PROPIETARIO (S)	RODRIGO GERMAN ARNAIZ LORA e ISABELGARCIA-MIRO ZALDUMBIDE		
SOLICITANTE	PARTICULAR	AG.	FUNC.
FECHA DE INSPECCIÓN	22/08/2025	FECHA VALUACIÓN	22/08/2025
DIRECCION REGISTRAL	SUB LOTE 2A-1 SECTOR QUEBRADA SECA - VALLE QUEBRADA SECA BOCAPAN CASITAS, DISTRITO DE CANOAS DE PUNTA SAL, PROVINCIA DE CONTRALMIRANTE VILLAR, DEPARTAMENTO DE TUMBES.		
DIRECCION MUNICIPAL	VALLE QUEBRADA SECA BOCAPAN CASITAS LT. 2 SUB LOTE 2A-1, DISTRITO DE CANOAS DE PUNTA SAL, PROVINCIA DE CONTRALMIRANTE VILLAR, DEPARTAMENTO DE TUMBES.		
DIRECCIÓN SEGÚN INSPECCIÓN OCULAR	SUB LOTE 2A-1 SECTOR QUEBRADA SECA - VALLE QUEBRADA SECA BOCAPAN CASITAS, DISTRITO DE CANOAS DE PUNTA SAL, PROVINCIA DE CONTRALMIRANTE VILLAR, DEPARTAMENTO DE TUMBES.		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	LATITUD	-4.09965	LONGITUD -81.020141
DESCRIPCIÓN	INMUEBLE DE 02 PISOS	USO	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	Concreto
ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE	3 Años	ZONIFICACIÓN	Información no Proporcionada
CARACTERÍSTICAS REGISTRALES	CARGAS No	GRAVAMENES No	DECLARATORIA DE FÁBRICA SI NO X TOTAL PARCIAL

**AREA Y VALORES**


DESCRIPCIÓN					
VALOR DE TERRENO	: 3,711.83	m <sup>2</sup>	US\$	267,251.69	S/ 946,338.23
VALOR DE EDIFICACIÓN	: 658.26	m <sup>2</sup>	US\$	375,208.20	S/ 1,328,612.24
VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS	: 550.14	Glb	US\$	77,217.80	S/ 273,428.23
VALOR DE REPOSICIÓN	: :		US\$	719,677.69	S/ 2,548,378.69
<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>:</b>		<b>US\$</b>	<b>719,677.69</b>	<b>S/ 2,548,378.69</b>

TIPO DE CAMBIO APLICADO 3.541 Soles / Dólar

CARGAS Y GRAVÁMENES No existe carga ni gravamen, según la Partida Electrónica proporcionada por el Cliente, de fecha 13 de agosto de 2025.

OBSERVACIONES Para la elaboración del presente informe se contó con la Partida Electrónica de 2025 y Plano perimétrico de 2023.

PERITO VALORUM GRUPO CONSULTOR SAC, REPEV S. B. S. J000111

  
ARD. MARIELLA RAMIREZ TERUKINA  
VALORUM S.A.S.  
REPEV SBS J000111  
CAP 21614

## INFORME TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

### I.- DATOS GENERALES

<b>Objeto y Finalidad</b>	El objeto de la valuación es determinar el <b>Valor Comercial</b> y <b>Valor de Realización</b> del inmueble en el mercado, en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú – RNT, aprobado mediante R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 23 de Julio de 2016; y sus modificatorias R.M. N°424-2017 VIVIENDA de fecha 03 de noviembre de 2017 y R.M. N°124-2020-VIVIENDA de fecha 25 de junio de 2020 y acuerdo a la Resolución S.B.S. N° 11356-2008, N°14353-2009 y N°1782-2015					
<b>Instrucciones recibidas</b>	Recibimos por encargo del cliente, las instrucciones para realizar la valuación del inmueble. Se contó con la autorización correspondiente para la Inspección Ocular.					
<b>Informe labor realizado</b>	La Inspección Ocular se efectuó sin contratiempos mayores, se contó con documentación del inmueble, proporcionada por el Cliente y señalada en el Acápite VI. La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú – RNT, aprobado mediante R.M. N°172-2016-VIVIENDA, de fecha 23 de Julio de 2016; y sus modificatorias R.M. N°424-2017 VIVIENDA de fecha 03 de noviembre de 2017 y R.M. N°124-2020-VIVIENDA de fecha 25 de junio de 2020, aplicando el método de valuación directa y para hallar el valor de realización en el mercado Resolución S.B.S. N°11356-2008, N°14353-2009 y N°1782-2015					
<b>Metodología Empleada</b>	N°172-2016-VIVIENDA, de fecha 23 de Julio de 2016; y sus modificatorias R.M. N°424-2017 VIVIENDA de fecha 03 de noviembre de 2017 y R.M. N°124-2020-VIVIENDA de fecha 25 de junio de 2020, aplicando el método de valuación directa y para hallar el valor de realización en el mercado Resolución S.B.S. N°11356-2008, N°14353-2009 y N°1782-2015					
<b>Fecha de la Inspección Ocular</b>	22/08/2025					
<b>Fecha de asignación del valor</b>	22/08/2025					
<b>Verificaciones efectuadas</b>	A solicitud del Cliente se efectuó la Inspección Ocular, tomando referencia de la ubicación según la información proporcionada por el Cliente, sin mayores contratiempos, apreciándose asimismo el entorno.					
<b>Documentación Proporcionada</b>	X	Partida Registral Parámetros Urb. Predio Rústico	X	Predio Urbano Tasación anterior Otro, especificar	Planos Cuadro de acabados	CRI Memoria Des.
<b>Titulación e Inscripción</b>	Principal	Partida Electrónica	N°	11043283	Fecha	13/08/2025
<b>Características Registrales</b>	Cargas No	Gravámenes No	Declaratoria de Fábrica SÍ NO X	TOTAL	PARCIAL	

### II.- CONDICIONES URBANISTICAS DEL ENTORNO

<b>Características del Sector y del Entorno</b>				
Tipo de Zona	Rural		<b>Demanda / Interés</b>	Media
Características de Zona	Vivienda		<b>Zonificación</b>	Información no Proporcionada
Tendencia del Desarrollo Urbano	En Proceso de Consolidación			
<b>Equipamiento del Entorno</b>	<b>Dispone</b>			<b>Dispone</b>
Comercial	No		<b>Estacionamiento</b>	No
Escolar	No		<b>Áreas Verdes</b>	No
Asistencial	No		<b>Zonas Recreativas</b>	No
<b>Infraestructura de Servicio Urbano</b>	<b>Dispone</b>			
Vías Asfaltadas	En construcción			
Veredas	No tiene			
Alcantarillado	Sí			
Agua Potable	Sí			
Alumbrado	No			
Gas natural	No			
Otros (Serv.Telef/Cable/Internet)	Sí			
<b>Vías Principales del Entorno</b>	En los alrededores del inmueble encontramos terrenos rústicos, algunos inmuebles unifamiliares, donde la entrada al condominio es por la Carretera Panamericana Norte (Condominio el Monte)			

### III.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

<b>Tipo de inmueble</b>	Casa
<b>Tipo Uso Inmueble</b>	Vivienda
<b>Terreno</b>	
<b>Forma</b>	
Regular	<input type="checkbox"/>
Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Topografía</b>	
Plana	<input type="checkbox"/>
Pendiente	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Construcciones</b>	<b>Material Predominante</b>	<b>Antigüedad (años)</b>	<b>Estado de Conservación</b>
	Concreto	3	Bueno

<b>Descripción General</b>	<b>N° de Pisos</b>	<b>Áreas Comunes</b>	<b>Conexión de Servicios</b>
	2	No	Sí, todos
	<b>N° de Sótanos</b>	<b>Ascensor</b>	
		No	
	<b>Ubicación</b>	<b>Obras Complementarias</b>	
	Calle	Sí, especificadas en cuadro detalle	

#### Distribución del inmueble

Se trata de un terreno de forma irregular y relieve nivelado sobre el cual se ha edificado un inmueble de 02 pisos. El inmueble se ubica dentro de un condominio, frente a una calle sin asfaltar con pendiente moderada en una zona residencial (Según Inspección Ocular). Construido de material noble, contando con divisiones de ambientes de ladrillo y techo de material noble y tarrajado.

El inmueble tiene la siguiente distribución (Según Inspección Ocular):

Piso 1 : ingreso, garaje con portón eléctrico; techado para 3 vehículos, sin techar para 11 vehículos, Sala comedor, cocina, alacena, lavandería, 1 habitación de servicio, 1 habitación principal, 1 habitación secundaria  
 Piso 2: cuenta con dos habitaciones con walking closet y SSHH

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

**I.- LINDEROS (PLANO PERIMETRICO)**

Orientación	Descripción	Medida (Metros)	Unidad
Fronte	Colinda con ACCESO CARROZABLE - AREA REMANENTE LOTE 02 (05 TRAMOS)	79.811	ml
Derecha	Colinda con AREA REMANENTE LOTE 02 (09 TRAMOS)	128.053	ml
Izquierda	Colinda con SUB LOTE 2A-2, SUB LOTE 2A-3, SUB LOTE 2A-4 Y AREA REMANENTE LOTE 02 (16 TRAMOS)	188.272	ml
Fondo	Colinda con AREA REMANENTE LOTE 02 (01 TRAMO)	24.737	ml
		<b>420.87</b>	

NOTA Los linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos la Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes N° 11043283

**II.- TERRENO**

Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	A.M. Prop. Horiz/ Vert.	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
1 Terreno	m2			3,711.829	Otros	Plano Perimétrico
<b>Total área de terreno</b>				<b>3,711.829</b>		

Nota

**III.- CONSTRUCCION**

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Antigüedad	Obtención del Área	Edificación
1 Planta Baja - Vivienda	m2	278.38			3	Otros	No
2 Planta Baja - Estacionamientos	m2	127.63			3	Otros	No
3 Planta Baja - Exterior Cubierto	m2	121.45			3	Inspección Ocular	No
4 Planta Alta - Vivienda	m2	115.29			3	Inspección Ocular	No
5 Planta Alta - Terraza 1	m2	15.51			3	Inspección Ocular	No
<b>Total áreas construidas</b>		<b>658.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>			

Nota

**IV.- OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Descripción	Unidad Métrica	Cantidad	Material Predominante	Antigüedad	Obtención del Área	Edificación Declarada
1 Senderos peatonales	m2	105.55	Concreto	3	Otros	No
2 Deck	m2	99.39	Madera	3	Otros	No
3 Piscina	m2	30.00	Concreto	3	Otros	No
4 Plaza de Maniobra	m2	184.20	Ladrillo	3	Otros	No
5 Techo sol y sombra (terrazza)	m2	90.00	Madera	3	Otros	No
6 Techo sol y sombra (Patio posterior)	m2	10.00	Madera	3	Otros	No
7 Area de Parrilla	und.	1.00	Concreto	3	Otros	No
8 Cisterna	m3	20.00	Concreto	3	Otros	No
9 Cisterna 2	m3	10.00	Concreto	3	Otros	No

Nota

**V.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Estructura general	Cimentación	Cimientos de concreto armado		
	Estructura	Albañilería Confinada		
	Columnas y Vigas	Concreto		
	Muros	Concreto		
	Techos	Losas Aligeradas	Otros	
	Cobertura	Sin cobertura		
	Inst. Eléctricas	Corriente trifasica sin empotrar		
Inst. Gas	Sin instalación			
Inst. Sanitarias	Tubería de agua fría, caliente y desagü			

**VI.- ACABADOS**

Puertas	Tipo	Contraplacada	Maciza	
	Material	Madera	Madera	
	Sistema	Batientes	Batientes	
Ventanas	Marco	Aluminio		
	Vidrio	Semitemplado		
	Sistema	Corrediza		
Mamparas	Marco	Aluminio		
	Vidrio	Templado		
	Sistema	Corrediza		
Muebles de cocina / Lavadero Ropa	Reposteros	altos y bajos		
	Material	madera		
	Tableros	granito		
	Lavaderos	Acero inoxidable		
	Lav. Ropa	Concreto sin enchape.		
	Enchape	Ceramico		
Baños	Inodoros	one piece	blanco y color	nacional
	Lavaderos	ovalin de loza	blanco y color	nacional
	Tableros/mueble	tablero de granito		nacional
	Duchas/tina	Ducha	Otros	nacional
	Cabinas	cabina de baños	Aluminio con vidrio	
	Enchape	ceramico total	blanco y color	
Pisos		cemento pulido	madera	
Revestimientos		tarrajeo y pintura		
Áreas e Instalaciones Fijas comunes		Aire Acondicionado		
		Alarma	Intercomunicador	X
		Ascensor	Sistema Hidroneumático	
		Parrilla	Sistema Contra Incendios	
			Tanque Elevado	
				Cerco X
				Cisterna X
				Iluminación Especial
				Piscina X

**Otros y Comentarios**

A solicitud del cliente se está elaborando el presente informe en base a la documentación enviada.

**ANÁLISIS METODOLÓGICO**

**MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE MERCADO PARA TERRENOS)**

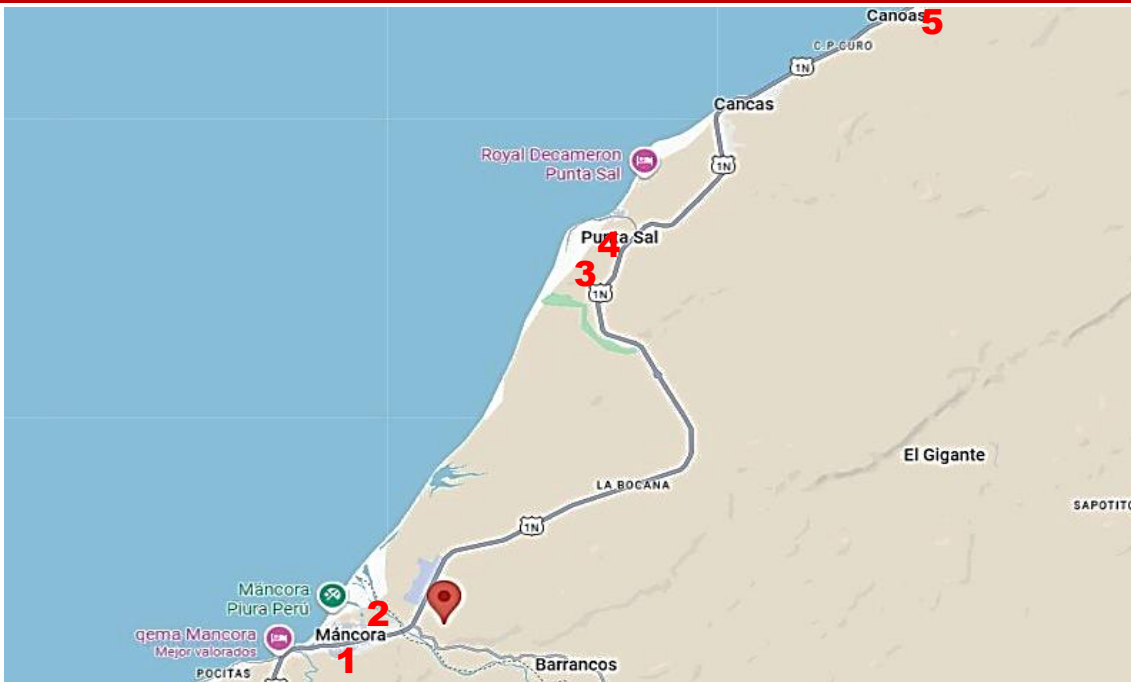
**A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO**

Ubicación / Descripción	A.T. (m2)	A.C. (m2)	Precio (US\$)	Distancia	Fuente / Contacto	Zonificaci	Comparac	Fecha
1 Terreno en Mancora	9,970.00		409,100.00	En zona	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-venta-de-terreno-en-mancora-143647007.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-venta-de-terreno-en-mancora-143647007.html</a>	INFORMACION NO PROPORCION	Similar	22/08/2025
2 Terreno Calle Los Manglares, Barrio Nicaragua	7,910.00		792,000.00	En zona	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-terreno-de-7900-m-supo2-en-mancora-a-800-m-del-mar-y-147359866.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-terreno-de-7900-m-supo2-en-mancora-a-800-m-del-mar-y-147359866.html</a>	INFORMACION NO PROPORCION	Superior	22/08/2025
3 Terreno en Canoas de Punta Sal	2,300.00		195,500.00	En zona	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-venta-de-terreno-en-punta-sal-145682291.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/cia-sificado/vecltein-venta-de-terreno-en-punta-sal-145682291.html</a>	INFORMACION NO PROPORCION	Superior	22/08/2025
4 Terreno en parte cerro en Contra. Villar, Canoas de Punta Sal	1,600.00		64,000.00	En zona	<a href="https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-7bac-694c3ad8114d-bb2a-195f9b5-68e5?page=1&amp;pos=0&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=bb46f36">https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-7bac-694c3ad8114d-bb2a-195f9b5-68e5?page=1&amp;pos=0&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=bb46f36</a>	INFORMACION NO PROPORCION	Similar	22/08/2025
5 Terreno altura del km 1195 Panam. Norte	2,000.00		150,000.00	En zona	<a href="https://www.laencontre.com.pe/inmueble/350210">https://www.laencontre.com.pe/inmueble/350210</a>	INFORMACION NO PROPORCION	Superior	22/08/2025

**B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS**

Valor Neto (US\$)	Área (m2)	VUT (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN							Factor Resultante	VUT HOM. (US\$/m2)	Validar	
			Ub.	Ent.	Sup.	Ser.	Zonf	Top	F.N.				
1 409,100.00	9,970.00	41.03	1.05	1.00	1.15	1.05	1.00	1.00	0.95	1.20	49.24	Sí	
2 792,000.00	7,910.00	100.13	0.95	1.05	1.11	1.15	1.00	0.95	0.95	1.15	115.15	Sí	
3 195,500.00	2,300.00	85.00	0.95	1.05	0.94	1.15	1.00	1.05	0.95	1.07	90.95	Sí	
4 64,000.00	1,600.00	40.00	1.15	1.10	0.89	1.10	1.00	1.00	0.95	1.18	47.20	Sí	
5 150,000.00	2,000.00	75.00	0.95	1.05	0.92	1.15	1.00	1.05	0.95	1.05	78.75	Sí	
	3711.83		VUT Homologado Promedio (US\$/m2)								76.26		
			VUT Homologado Promedio Redondeado (US\$/m2)								80.00		

**PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS**



**SUSTENTACION**

El análisis efectuado sobre el inmueble, nos permite indicar que las apreciaciones indicadas son las más razonables para determinar el valor del bien.

**ANÁLISIS METODOLÓGICO**  
**MÉTODO DIRECTO DE COSTOS O REPOSICIÓN**

**A. VALOR DE TERRENO (VT)**

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se obtiene;

De acuerdo a la ubicación del inmueble, teniendo en cuenta que el terreno cuenta con una pendiente entre el **5 a 10%** según Tabla N° 7 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, se afecta por un factor de **0.9**

Descripción	Área de terreno (m2)	V.U. de Terreno (US\$/m2)	Factor T	Valor de Terreno (US\$/m2)
Terreno	3,711.83	296,946.32	0.90	267,251.69
<b>Subtotal Terreno (VT) -</b>	<b>11,685.73</b>		<b>US\$</b>	<b>267,251.69</b>

**B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)**

Región de la Edificación

La Costa

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble observados en la inspección realizada se estima:

Código	Partida	VUE1		VUE2		VUE3		VUE4		VUE5		VUE6	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	608.22	B	608.22	B	608.22	B	608.22	B	608.22	J	0.00
2	Techos	C	408.84	C	408.84	C	408.84	C	408.84	C	408.84	J	0.00
3	Pisos	H	44.49	H	44.49	H	44.49	H	44.49	H	44.49	J	0.00
4	Puertas y Ventanas	D	152.78	D	152.78	D	152.78	D	152.78	D	152.78	J	0.00
5	Revestimientos	F	115.41	F	115.41	F	115.41	F	115.41	F	115.41	J	0.00
6	Baños	C	98.22	C	98.22	C	98.22	C	98.22	C	98.22	J	0.00
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	C	252.07	C	252.07	C	252.07	C	252.07	C	252.07	J	0.00
Costo Unitario de Edificación (S/)			<b>1,680.03</b>		<b>1,680.03</b>		<b>1,680.03</b>		<b>1,680.03</b>		<b>1,680.03</b>		<b>0.00</b>
Tipo de Cambio	(Obra Pequeña) Gastos Generales	10%	<b>168.00</b>	10%	<b>168.00</b>	10%	<b>168.00</b>	10%	<b>168.00</b>	10%	<b>168.00</b>		
<b>S/ 3.541</b>	Utilidad	10%	<b>16.80</b>	10%	<b>16.80</b>	10%	<b>16.80</b>	10%	<b>16.80</b>	10%	<b>16.80</b>		
Valor Unitario de Edificación (S/)			<b>1,864.83</b>		<b>1,864.83</b>		<b>1,864.83</b>		<b>1,864.83</b>		<b>1,864.83</b>		
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			<b>570.00</b>		<b>570.00</b>		<b>570.00</b>		<b>570.00</b>		<b>570.00</b>		

Cálculo del Valor a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Edificaciones (VAN) y el Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	VUE (US\$/m <sup>2</sup> )	Valor a Nuevo (US\$)	Material Predominante	N° Tabl	Edad (años)	Estado de Conservación	Depr ec.	FD (*)	Valor de Edificación
1 Planta Baja - Vivienda	278.38	570.00	158,676.60	Concreto	1	3	Muy Bueno	0%	1.00	158,676.60
2 Planta Baja - Estacionamientos	127.63	570.00	72,749.10	Concreto	1	3	Muy Bueno	0%	1.00	72,749.10
3 Planta Baja - Exterior Cubierto	121.45	570.00	69,226.50	Concreto	1	3	Muy Bueno	0%	1.00	69,226.50
4 Planta Alta - Vivienda	115.29	570.00	65,715.30	Ladrillo	1	3	Muy Bueno	0%	1.00	65,715.30
5 Planta Alta - Terraza 1	15.51	570.00	8,840.70	Ladrillo	1	3	Muy Bueno	0%	1.00	8,840.70
<b>Subtotal Edificaciones (VSNE)</b>	<b>658.26</b>		<b>US\$ 375,208.20</b>							<b>US\$ 375,208.20</b>

(\*) Factor de Depreciación

**C. VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)**

Cálculo del Valor a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Obras Complementarias (VAN\_OC) y el Valor de las Obras Complementarias (VOC)

Descripción	Cantidad	Unidad (u)	Valor Unitario (US\$/u)	Valor a Nuevo de Obras	Edad (años)	Estado de Conservación	Depr ec.	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
1 Senderos peatonales	105.55	m2	100.00	10,555.00	3	Bueno	0%	1.00	10,555.00
2 Deck	99.39	m2	120.00	11,926.80	3	Bueno	0%	1.00	11,926.80
3 Piscina	30	m2	320.00	9,600.00	3	Bueno	0%	1.00	9,600.00
4 Plaza de Maniobra	184.2	m2	80.00	14,736.00	3	Bueno	0%	1.00	14,736.00
5 Techo sol y sombra (terrace)	90	m2	200.00	18,000.00	3	Bueno	0%	1.00	18,000.00
6 Techo sol y sombra (Patio posterior)	10	m2	200.00	2,000.00	3	Bueno	0%	1.00	2,000.00
7 Área de Parrilla	1	und.	5,000.00	5,000.00	3	Bueno	0%	1.00	5,000.00
8 Cisterna	20	m3	180.00	3,600.00	3	Bueno	0%	1.00	3,600.00
9 Cisterna 2	10	m3	180.00	1,800.00	3	Bueno	0%	1.00	1,800.00
<b>Subtotal Obras Complementarias (VOC)</b>				<b>US\$ 77,217.80</b>					<b>US\$ 77,217.80</b>

(\*) Factor de Depreciación

**D. VALOR DE REPOSICIÓN (VT + VE + VOC)**

**US\$ 719,677.69**

## RESULTADOS

### A. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno el Perito considera que el valor de reposición calculado refleja el valor comercial del inmueble, por lo tanto se asigna un Fm = 1.00; luego:

Descripción	Valor de Reposición (VR)	Factor de Mejora (FM)	Valor Comercial (VC)
Inmueble	719,677.69	1.00	719,677.69
<b>Totales (US\$)</b>			<b>719,677.69</b>

### B. CARGAS Y/O GRAVAMENES

No existe carga ni gravamen, según la Partida Electrónica proporcionada por el Cliente, de fecha 13 de agosto de 2025.

### C. OBSERVACIONES

Para la elaboración del presente informe se contó con la Partida Electrónica de 2025 y Plano perimétrico de 2023.

### D. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio y aplicando las normas vigentes de valuación y tasación.

El perito no asume responsabilidad por la suficiencia y la veracidad de los documentos proporcionados por el cliente ni de la información contenida en estos, los cuales se consideran fidedignos y completos (su certeza no se verifica salvo que se indique lo contrario).

El objetivo del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del inmueble y no el de realizar una pericia estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de ingeniería o arquitectura que no sea objeto de valuación respecto al inmueble inspeccionado, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

La presente valorización no incluye un estudio de títulos de propiedad del inmueble ni tiene por objeto confirmar la irregularidad de sus linderos, anomalías en la ocupación o cualquier otra restricción de carácter legal. El valor comercial estimado en el presente informe solo considera las características expresadas en la tasación, bien porque se observaron durante la inspección ocular al inmueble o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.

El perito no asume responsabilidad por vicios constructivos ocultos u otras características que pueda tener la edificación que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal de un inmueble o a su estructura, el perito no asume mayor responsabilidad que la de indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, su obligación como perito es la de realizar la tasación según los criterios y normas vigentes aplicables.

Las superficies utilizadas en la tasación son obtenidas de las fuentes indicadas en la misma. Cuando se indica según "estimación pericial", corresponde a una medición física para efectos de valuación, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo de la tasación.

La presente tasación es de uso exclusivo del solicitante y constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en los antecedentes del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizada para fines distintos.

De no variar las condiciones del mercado, económicas y otras que afecten el valor comercial y de realización de manera significativa, así como de no surgir imponderables, se recomienda que la próxima tasación sea el 22 de agosto de 2026.

El nombre del propietario se asigna según la documentación presentada.

VALORUM SAC, sólo se responsabiliza por los valores vertidos en el presente informe, los cuales son determinados en base a la documentación presentada.

### E. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA


La información de precios se obtuvo de acuerdo a la experiencia del Perito complementada con datos de nuestra base de datos, estudio de mercado e Internet.

Copia de la Declaración Jurada de Autoavalúo 2025.

Copia de la Partida Electrónica N° 11043283, de fecha 13 de agosto de 2025.

Copia del Plano Perimétrico, Elaborado por el Técnico topógrafo DAVID GUERRERO HUAMAN, de fecha Enero de 2023.

Copia planos de construcción, elaborado por Arq. Martín García-Miró, de fecha 02 de julio 2021.



ARQ. MARIELLA RAMIREZ TERUKINA  
VALORUM S.A.S.  
REPEV SBS J00011  
CAP 21614

viernes, 22 de Agosto de 2025

**PANEL FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO CONDOMINIO**



**ENTORNO INTERIOR**



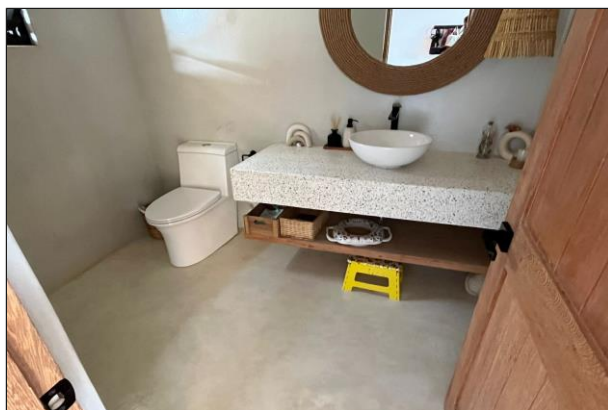
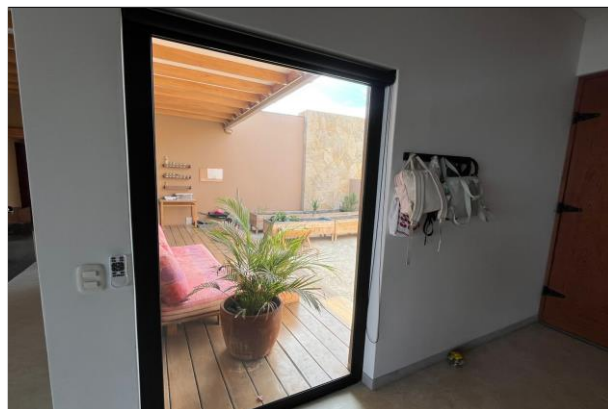
**INTERIOR VIVIENDA**



**PANEL FOTOGRÁFICO**



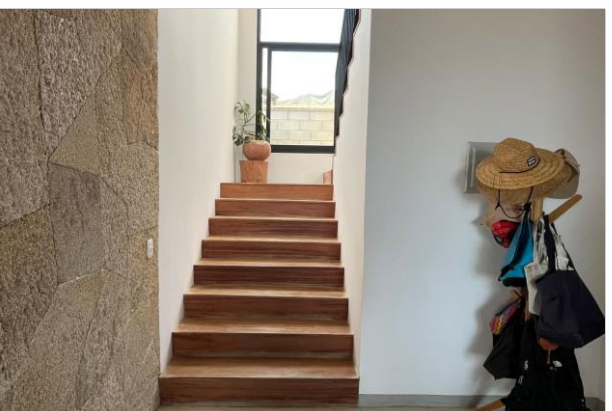
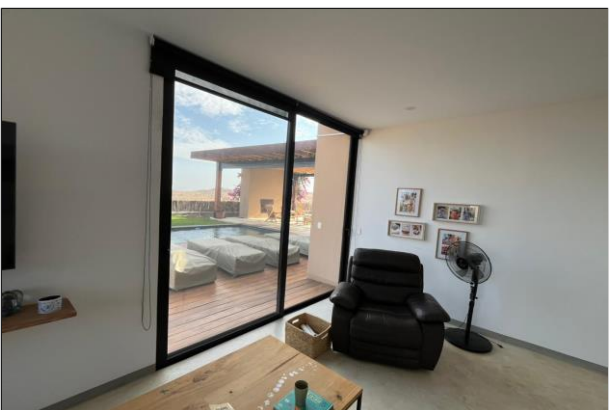
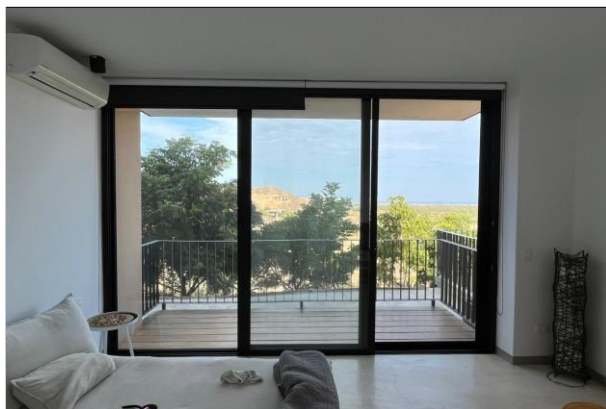
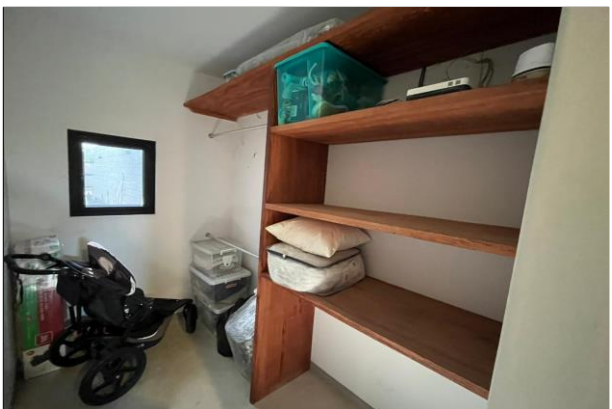
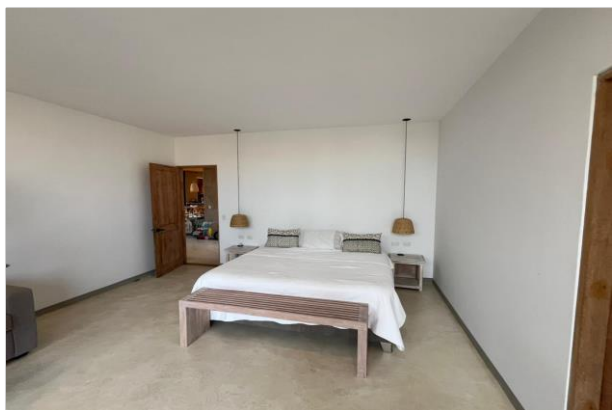
**PANEL FOTOGRÁFICO**



**PANEL FOTOGRÁFICO**



**PANEL FOTOGRÁFICO**



**PANEL FOTOGRÁFICO**

