



# **” ESPECIALIZACIÓN EN TASACIONES Y PERITAJES DE PREDIOS ”**


**14, 21 DE JULIO Y 04,08 DE AGOSTO 2022**


**Ing. MSC. MARIA ESFILIA SOTO SOLANO**

# MODULO III

- **TASACION DE TERRENO ERIAZO Y ERIAZO RIBEREÑO AL MAR**

- - Valor básico de terreno eriazo (VBTE).
- - Valor básico de terreno eriazo ribereño al mar (VBTER).
- - Valor unitario oficial (reglamentario) de terreno rústico o valor unitario de terreno de mercado (VR).
- - Distancia al área con valor unitario oficial urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial (d).

- 
- - Topografía y naturaleza del terreno
  - (T).
  - - Vías que sirven a la zona en que se
  - ubica el terreno (V).
  - - Distancia a la línea de más alta
  - marea (D)
  - -Factor de corrección ecológica (E)

- 
- -Utilización de las Tablas: N° 07, N° 08, N°09, N° 10, N° 11, N° 12.
  - • APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 99 AL
  - ARTÍCULO 107 DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES.
  - CASUISTICA.

# TASACION DE TERRENOS ERIAZOS

## **Artículo 98.- Tasación de terrenos eriazos**

- 98.1 La tasación de terrenos eriazos incluye variables intrínsecas referidas a las características de las tierras como la topografía, los efectos del nivel freático y los factores ecológicos, así como los factores del entorno en función de la localización frente a un área con valor arancelario urbano y la dinámica del mercado enfocado en su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.
- 98.2 Para la tasación reglamentaria de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar se consideran como base los valores arancelarios de terrenos rústicos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la aplicación de la fórmula señalada en el artículo 100 del presente Reglamento.
- 98.3 En caso de existir un mercado inmobiliario de terrenos eriazos en la zona de estudio, se considera para la tasación comercial, la aplicación del método de mercado, o en su defecto se aplica la fórmula del artículo 100 del presente Reglamento.

# TASACION DE TERRENOS ERIAZOS Y ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

## **Artículo 99.- Tasación de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar**

La tasación reglamentaria y comercial de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar, se obtiene multiplicando el Valor Básico de Terreno Eriazo por el área materia de tasación.

# TASACION DE TERRENOS ERIAZOS Y ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

**Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar**

100.1 El Valor básico de terreno eriazo se determina aplicando la expresión siguiente:

$$\text{VBTE} = 1/10 \text{ VR} \times \text{d} \times \text{T} \times \text{U} \times \text{V} \times \text{E}$$



# TASACION DE TERRENOS ERIAZOS Y ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

- VR = Es el Valor Unitario Oficial (reglamentario) de terreno rústico o Valor Unitario de Terreno de mercado, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.
- d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.
- T = Topografía y naturaleza del terreno.
- U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
- V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
- E = Factor de corrección ecológica.



# TASACION DE TERRENOS ERIAZOS Y ERIAZOS RIBEREÑOS AL MAR

100.2 El valor básico de terreno eriazo ribereño al mar se determina por la expresión siguiente:

$$\text{VBTER} = 1/10 \text{ VR} \times d \times T \times U \times V \times E \times D$$

Donde:

VBTE = Valor básico de terreno eriazo.

VBTER = Valor básico de terreno eriazo ribereño.

VR = Es el Valor Unitario Oficial (reglamentario) de terreno rústico o Valor Unitario de Terreno de mercado, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.

d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.

T = Topografía y naturaleza del terreno.

U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.

V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.

E = Factor de corrección ecológica.

D = Distancia a la línea de más alta marea.

# FACTORES DE INFLUENCIA

## **Artículo 101.- Factores de influencia**

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplica, de ser el caso, la expresión numérica de los factores de influencia “d, T, U, V, E y D” consignados en las Tablas N° 08 hasta la N° 12 del Anexo I del presente Reglamento.

## Artículo 103.-Factor de Vías - Carreteras

Para los efectos del presente Reglamento, la clasificación de carreteras se realiza de acuerdo con lo establecido en el Manual de Carreteras - Diseño Geométrico DG 2014, aprobado mediante Resolución Directoral N° 028-2014-MTC-14.

La clasificación de acuerdo a la demanda se consigna en la Tabla N° 09 del Anexo I del presente Reglamento y se definen en la forma siguiente:

1. **Autopistas:** Carretera de Índice Medio Diario Anual - IMDA mayor de 4000 veh/día; de calzadas separadas, cada una con dos o más carriles, con control total de los accesos (ingresos y salidas) que proporciona flujo vehicular completamente continuo.
2. **Carreteras duales o multicarril:** De IMDA mayor de 4000 veh/día, de calzadas separadas, cada una con dos o más carriles; con control parcial de accesos.
3. **Carreteras de 1ra. Clase:** Son aquellas con un IMDA entre 4000 - 2001 veh/día de una calzada de dos carriles.
4. **Carreteras de 2da. Clase:** Son aquellas de una calzada de dos carriles que soportan entre 2000 - 400 veh/día.
5. **Carreteras de 3ra. Clase:** Son aquellas de una calzada que soportan menos de 400 veh/día.
6. **Trochas carrozables:** Es la categoría más baja de camino transitable para vehículos automotores. Construido con un mínimo de movimiento de tierras, que permite el paso de un (1) sólo vehículo.

## **Artículo 104.- Factor de Distancia a la línea de más alta marea**

El factor distancia (D) con respecto a la línea de más alta marea se aplica conforme a la Tabla N° 10 del Anexo I del presente Reglamento.

## **Artículo 105.- Factores ecológicos**

En cada uno de los factores ecológicos se consideran las variables siguientes:

1. Clima: Horas de luz solar, características climatológicas de la zona, vientos dominantes, entre otros.
2. Paisaje: Flora y fauna existentes en el área y alrededores, ríos, lagos, bosques, entre otros que determinan el entorno; debiéndose tomar fotografías destacando el paisaje.
3. Contaminación ambiental: Generación de humos, ruidos, desechos o emanaciones y otros que deterioran el ecosistema, atentando contra la salud y el medio ambiente, al superar los límites máximos permisibles.

**TABLA N° 07**  
**FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO**

<b>FACTOR "T"</b>	
<b>TOPOGRAFÍA</b>	<b>FACTOR</b>
<b>a. Pendientes:</b>	
Menor de 5%	1,00
De 5 a 10%	0,90
De 11 a 20%	0,80
De 21 a 30%	0,70
Mayor de 30%	0,60
<b>NATURALEZA DEL TERRENO</b>	<b>FACTOR</b>
<b>b. Suelos que obligan a inversiones extraordinarias en cimentaciones:</b>	
Arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

**TABLA N° 08**  
**FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y**  
**USO DEL TERRENO**

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	<u>Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado</u>		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1 000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2 000 m.	d	1.20
	Más de 2 000 m.	d	1.00
II	A) Topografía del terreno		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
	B) Naturaleza del terreno		
	Con afloramiento rocoso	T	0.75
	Con napa freática superficial y/o salinidad	T	0.80
III	<u>Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal</u>		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

**TABLA N° 09**  
**FACTOR VÍAS (CARRETERAS)**

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000 m	Mayor a 1 000 m.
Autopistas	1.60	1.40	1.30
Carreteras duales o multicarril	1.50	1.30	1.20
Carreteras de primera clase	1.40	1.25	1.15
Carreteras de segunda clase	1.30	1.20	1.10
Carreteras de tercera clase	1.20	1.10	1.05
Trochas carrozables	1.10	1.05	1.03
Sin carretera	1.00	1.00	1.00



**TABLA N° 10**  
**FACTOR DE DISTANCIA A LA LÍNEA DE MÁS ALTA MAREA**

<b>DISTANCIA CON RESPECTO A LA LÍNEA DE MAS ALTA MAREA</b>	<b>FACTOR "D"</b>	
	<b>Potencial</b>	
	<b>Agrícola</b>	<b>(Residencial, Comercial y Turístico)</b>
Hasta 250,00m	0,80	1.50
De 250,01 a 500,00m	0,90	1.20
Más de 500,00m	1,00	1.00

**TABLA N° 11**  
**FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA POR CLIMA Y PAISAJE**

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLOGICO "E"		
CATEGORÍA \ VARIABLE	CLIMA	PAISAJE
Bueno	1,10	1,10
Regular	1,00	1,00
Malo	0,80	0,80

**TABLA N° 12**  
**FACTOR DE CORRECCION ECOLÓGICA POR CONTAMINACIÓN AMBIENTAL**

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLOGICO "E"	
CATEGORÍA \ VARIABLE	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
Baja	1,10
Media	1,00
Alta	0,90



CASO PRACTICO

• **CASUSTICA**



- **MUCHAS GRACIAS**

- **ING. MARIA ESFILIA SOTO SOLANO**