

**PROFESIONALES INVOLUCRADOS**

El especialista de RE/MAX Premium informó que los profesionales (peritos) que realizan las tasaciones son aquellos acreditados en el Ministerio de Construcción, Vivienda y Saneamiento (MCVS), la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (CTTP).

Por otro lado, el gerente general de Layseca Asociados sostuvo que el perito está en capacidad para hacer la valoración de un terreno, necesitando para ello contar con experiencia, conocimientos y fuentes de información, es decir tener un expediente técnico, las fichas de los terrenos, certificados de parámetros, y las factibilidades de servicio. “A ello se complementa el conocimiento del entorno urbano, de estudios de mercado, así como experiencia para que pueda considerar los criterios que logre cuantificar y conocimientos para manejar el Reglamento Nacional de Tasaciones”, informó.

El profesional de Binswanger matizó que cuando el terreno no tiene condiciones urbanas normales, por ejemplo, un predio eriazo que está en la falda de un cerro, allí podría ser necesaria la participación de otros especialistas, como un topógrafo, que ayude a establecer la pendiente que tiene la superficie, o un geólogo, que nos explique si este tiene calidad adecuada para labores agrícolas.

“Esos trabajos de profesionales especialistas que pueden apoyarnos esclareciendo la naturaleza del bien a valorizar, es muy útil en esas circunstancias. Cuando

hablamos de un terreno urbano, el perito conoce la ciudad en la que trabaja y por lo tanto es suficiente su participación y sus conocimientos como experto”, afirmó.

Los gerentes de Colliers, en tanto, dijeron que el estudio de valorización comercial debe incluir el análisis potencial del inmueble y las condiciones de mercado, así como las posibilidades de desinversión o venta, “necesitándose la participación de profesionales de diferente perfil, desde el financiero hasta el técnico-comercial”.

**NORMATIVIDAD**

El especialista de Binswanger Perú afirmó que la norma básica para la labor de los peritos es el Reglamento Nacional de Tasaciones y sus modificaciones. Sin embargo, consideró que esta norma adolece de deficiencias, debido a que no establece nítidamente la existencia de los tres métodos básicos de valuación internacionalmente reconocidos, que son el comparativo, de costos y de capitalización.

Agregó que dicho reglamento, más que una norma, está presentado como un manual, abarcando una gran cantidad de aspectos formales relacionados con la conducción de las pericias y la redacción de los informes, “en vez de ser un instrumento normativo que, además de los citados métodos, establezca cuales son las competencias de los peritos, que instituya algún registro de estos o que indique algunas normas éticas mínimas para la realización de la

actividad”, destacó. Entre los organismos nacionales que regulan la labor del perito está la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Colegios de Ingenieros y Arquitectos. “Por otra parte, uno de los organismos internacionales más relevantes en el ramo es la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuaciones que realiza congresos en los que participan profesionales peruanos”, refirió.

El ejecutivo de Layseca Asociados declaró, a su turno, que la SBS hace una serie de recomendaciones y normativas para poder realizar un trabajo de acuerdo a las exigencias del sistema financiero. “Además tenemos las normas del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, que fue expedido por el MVCS, donde hay recomendaciones y normativas a través de artículos para ver la mejor forma de valorizar los bienes”, manifestó.

**DOCUMENTACIÓN PREVIA**

El gerente general de CV Project explicó que antes de visitar el terreno a valuar, el perito debe tener toda la información del mismo, siendo lo primero a pedir los planos de ubicación para estar seguros que se está en el área que nos están pidiendo valuar.

“También es urgente tener la ficha registral, y el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) para poder saber que la propiedad no tenga otras cargas. expresó. “El valor de éste puede afectarse dependiendo de lo que te muestra el CRI; ello igualmente permite saber quién es realmente el propietario. Así mismo pedimos la Hoja Resumen (HR) y el Predio Urbano municipal (PU), que nos va a permitir conocer cuál es la situación del inmueble en la municipalidad”, afirmó Cornejo.

**TIPOS DE TERRENOS**

Para un mejor tratamiento de los diversos tipos de terrenos, los especialistas brindan distintas definiciones para las diversas configuraciones de terreno urbano y rústico.

El gerente de Binswanger estableció la diferencia entre predio y terreno, indicando que predio es un término genérico que agrupa a todo bien inmueble, mientras el terreno es el lote vacío. “Por lo tanto, este último es un predio, pero un departamento o una casa también lo son. Predio es el término general definido en el Código Civil”, acotó.



*El ingeniero Gino Layseca, gerente general de Layseca Asociados, mencionó que en los últimos años en Lima Metropolitana ha ocurrido una transformación de usos importante debido a cambios de zonificación.*



*Sandro Vidal y Roxana Fera, gerente de Investigación y gerente de Consultoría y Soluciones Corporativas de Colliers International, afirmaron que la valuación les sirve a las empresas para trazar un objetivo a futuro.*