

INFORME TÉCNICO

El que suscribe Ing. Raúl Zarate Muñoz, Ingeniero Civil con Registro del Colegio de Ingenieros N° 44690

El presente informe se presenta de acuerdo al contrato suscrito, entre, **EL COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CUSCO**, Identificado con RUC N° 20202250760, representado por su Decano el **CPCC FERNANDO AMAUT PAUCAR**, Identificado con DNI N° 23988024, y el Señor **RAÚL ZARATE MUÑOZ**, Identificado con DNI N° 23815621, Ingeniero Civil con registro CIP 44690, de fecha 02 de febrero del 2022, con un plazo de ejecución de 30 días calendario, sin embargo, se aclara que de acuerdo a la cláusula séptima, EL COMITENTE se compromete a entregar oportunamente a EL LOCADOR, todos los documentos e Información que éste necesite para la prestación de sus servicios, así como a prestar colaboración y participación en el desarrollo de éstos cada vez que EL LOCADOR lo requiera, habiéndose recién cumplido con esta cláusula el 25 de mayo dl 2022, con la entrega del Informe N° 151-AQM-SGIDUR-MDZ-2022, de fecha 23 de mayo del 2022, que automáticamente prorroga la vigencia del contrato por 30 días calendario.

Objeto del Informe:

De acuerdo a la octava cláusula del contrato se tiene:

1. Predio de Socyayoc, ubicado en el Distrito de Zurite, Provincia de Anta y Departamento del Cusco de propiedad de EL COMITENTE, respecto a su habilitación urbana, servicios de saneamiento de agua, desagüe, luz, Internet y otros que permita conocer la viabilidad de inversión de construcción de un centro de esparcimiento de uso para EL COMITENTE.
2. Predio de Socyayoc, ubicado en el Distrito de Zurite, Provincia de Anta y Departamento del Cusco de propiedad de EL COMITENTE, respecto al costo de adquisición del terreno si se encontraba acorde a los precios de mercado de ese entonces y con relación a los precios de mercado actuales.
3. Medición del terreno exacto para su construcción sin trabajos de protección riveraña y para contar con acceso.



Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

Revisado los documentos y efectuada la visita a campo en dos oportunidades, en fechas 26 de enero del 2022 y 05 de marzo del 2022.

Documentos. -

1. Partida Electrónica Nro. 02045666 Asientos 1 y 2, del Registro de Predios de SUNARP CUSCO, con un área de 9,715.00 m²
2. Testimonio de Compraventa de fecha 27 de noviembre del 2014, que otorgan: Aura Violeta Hermoza Cáceres de Núñez y Edgar Armando Núñez Calsin, a favor del Colegio de Contadores Públicos de Cusco, ante Notario Público Antonieta Ocampo de la Haza, de un predio denominado Socyayoc, del distrito de Zurite, provincia de Anta, departamento de Cusco, de un área de 9,715.00 m² a razón de US 18.00 por metro cuadrado, haciendo un total de US \$ 174,870.00 (Ciento Setenta y Cuatro Mil Ochocientos Setenta con 00/100 Dólares Americanos).
3. Anotación de Inscripción Asiento C-002, de la P.E. 02045666, 26 de diciembre del 2014.
4. Acta de Conciliación N° 018-2016-CC/PCP, Expediente N° 020-2016/CC/PCP, Suscrito por Miryam Josefina Luna Loaiza en representación del Colegio de Contadores Públicos de Cusco y Aura Violeta Hermoza Cáceres de Núñez y Edgar Armando Núñez Calsin, en fecha 19 de abril del 2016.00; por devolución de monto de terreno no existente de 630 m², total US \$ 11,340.00, en 7 armadas de US \$ 1,620.00 cada una, a partir del mes de mayo del 2016. Se desconoce si se cumplió el acuerdo de devolución.
5. Documentos técnico legales, informes.
6. Planos y Memoria descriptiva.
7. Rectificación de área, no se tuvo a la vista el asiento de inscripción y si se llegó a rectificar el área, en SUNARP.



Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

Se tiene:

1. Predio de Socyayoc, ubicado en el Distrito de Zurite, Provincia de Anta y Departamento del Cusco de propiedad de EL COMITENTE, respecto a su habilitación urbana, servicios de saneamiento de agua, desagüe, luz, Internet y otros que permita conocer la viabilidad de inversión de construcción de un centro de esparcimiento de uso para EL COMITENTE.

De acuerdo a lo observado y efectuadas las consultas a la Municipalidad Distrital de Zurite, así como los planos, el predio, es una isla, que no tiene acceso directo, si no a través de otros predios y por un estrecho camino peatonal, que dista desde la pista asfaltada (ingresa a Zurite), aproximadamente 300 m., del final de la calle aledaña al Estadio Municipal y Centro Educativo.

La Municipalidad Distrital de Zurite, mediante Informe N° 151-AQM- SC/IDUR-MDZ-2022:

“Indica, respecto a la información solicitada mediante OFICIOS N° 008-2022-CCPC/CD del 31 de enero del 2022 N° 020-2022-CCPC/CD y 20 de marzo del 2022, del Colegio de Contadores del Cusco, con relación al terreno ubicado en el distrito de Zurite. Comunidad Campesina de San Nicolás de Bari, Predio SOCYAYOC, manifiesta que, el terreno se encuentra en zona Rural, fuera del Casco Urbano del Distrito y que no se cuenta con un Plan de desarrollo Urbano (PDU) y por lo tanto no se tiene proyectadas vías de acceso ni saneamiento básico hacia dicho terreno. Además, indica que al no contar con el PDU del Distrito, no se tiene Parámetros Urbanísticos del predio”.

El predio materia de análisis, no cuenta con acceso vehicular, no hay proyección a futuro de urbanizar la zona, no está dentro de los planes de desarrollo urbano del Distrito de Zurite, ni a mediano ni largo plazo. Asimismo, se indica que, por el lado oeste, el predio limita con la Quebrada Capillayoc o Capillamayo, en una longitud de 163.20 m, y parte del predio incluso está dentro del cauce del río, para poder efectuar un proyecto, se tiene que encauzar el río, con muros de contención o gaviones, lo que resultaría muy oneroso, asimismo llevar materiales a la zona es sumamente caro, ya que se debe transportar a pulso desde la carretera de ingreso al C.P. de Zurite.




Raul Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

No cuenta con servicios básicos, no hay agua potable, Energía Eléctrica, se requeriría un transformador, asimismo, no hay redes de desagüe, si bien es cierto cerca pasa un colector de desagüe, pero que, de acuerdo a los niveles, no sería factible la conexión a ésta, asimismo, se indica que esta es la conducción a la planta de tratamiento.

2. Predio de Socyayoc, ubicado en el Distrito de Zurite, Provincia de Anta y Departamento del Cusco de propiedad de EL COMITENTE, respecto al costo de adquisición del terreno si se encontraba acorde a los precios de mercado de ese entonces y con relación a los precios de mercado actuales.

De acuerdo a un sondeo en la zona, se estableció que en la época que se adquirió el terreno, los precios eran mucho más bajos, incluso actualmente los precios bordean los 10 dólares por m².

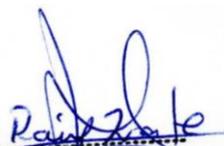
El predio por sus limitaciones, sin acceso, sin servicios básicos,

El precio del terreno en la fecha que fue adquirido fluctuaba en los 6 dólares por m², es decir: 54,643.00 (Cincuenta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Tres Dólares Americanos).

Y actualmente el precio, de acuerdo un estudio de mercado, encuestas en la zona, se establece en 10.00 dólares del m², que representaría un monto total del predio de US \$ 91,072.00 (Noventa y Un Mil Dólares Americanos)

3. Medición del terreno exacto para su construcción sin trabajos de protección riverieña y para contar con acceso.

El predio tiene un área de 9,107.165 m² y terreno aprovechable para construcción sin efectuar trabajos de encauzamiento, protección (gaviones o muros de contención), este se reduciría a un área de 8,023.21 m², es decir, se perdería un área de 1,083.25 m², área de inundación y socavación.




Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

En las fotografías que observamos a continuación, tenemos, la primera del Google Earth, se observa que el terreno es una isla, sin accesos, en línea roja, se ha efectuado un trazo del camino peatonal, que mide 300 m, desde el final de la calle pavimentada donde se encuentra el estadio municipal y el centro educativo.

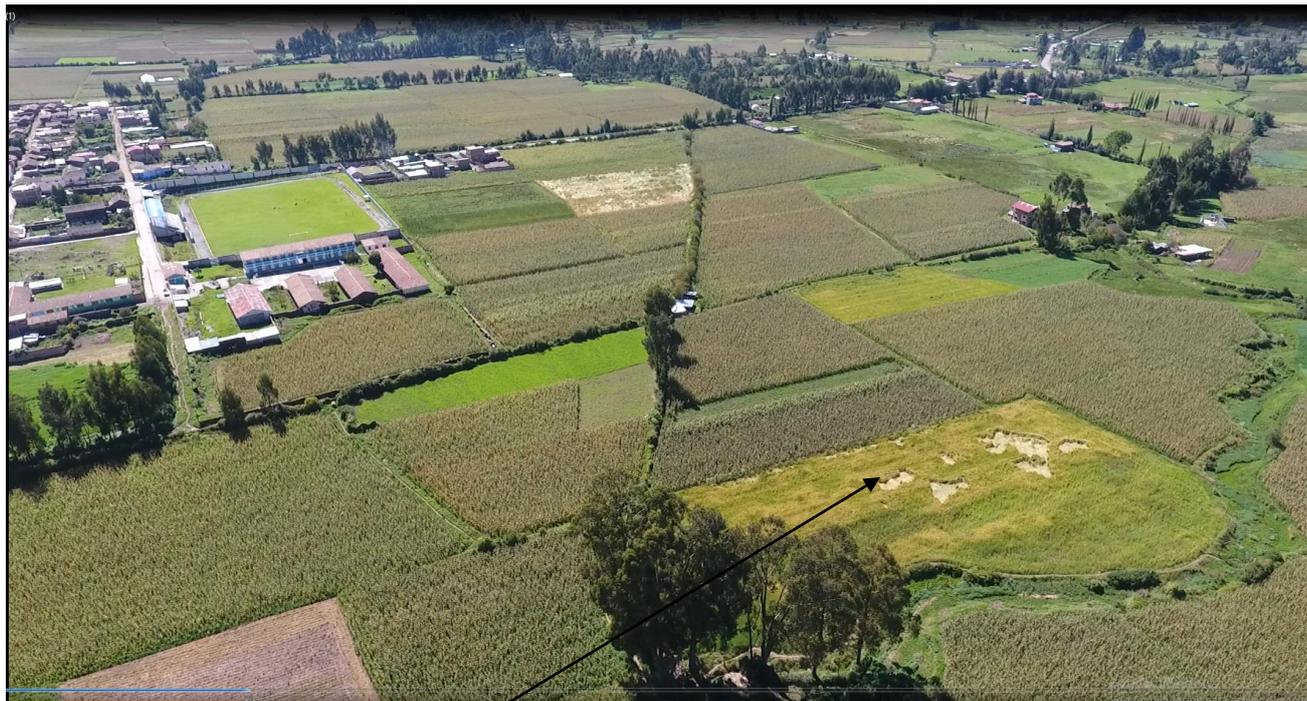
La segunda fotografía es extraída del vuelo de dron, donde se aprecia efectivamente que el predio, está al borde del riachuelo Capillayoc, zona de socavación e inundación, toda el área que da hacia el lado oeste colindante con el río, es zona de peligro.

Fotografía Google Earth




Raúl Zarate
Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

Fotografía Vuelo Dron



PREDIO

Conclusiones. –

1. Se concluye que el predio, no es apto para la construcción de un Centro de Esparcimiento a corto ni a mediano plazo, ya que no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano, y está en zona rural, y la Municipalidad Distrital de Zurite, no tiene ningún plan de desarrollo en la zona, es decir no se puede hacer cambio de uso.
2. Para ser factible, tendría que aperturarse calles, y todos los terrenos circundantes son privados
3. El precio del terreno en la fecha que fue adquirido fluctuaba en los 6 dólares por m², es decir: 54,643.00 (Cincuenta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Tres Dólares Americanos).


Raúl Zarate
Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

4. Y actualmente el precio, de acuerdo un estudio de mercado, encuestas en la zona, se establece en 10.00 dólares del m², que representaría un monto total del predio de US \$ 91,072.00 (Noventa y Un Mil Dólares Americanos)

Recomendaciones. –

1. Se debe reparar el cerco de alambre puado y rollizos de eucalipto, ya que gran parte ya se ha caído, por putrefacción de la madera (no ha sido tratada).
2. Encauzar el rio Capillayoc o Capillamayo, para que no siga socavando el predio.
3. Proteger la rívera del rio, con plantaciones de árboles de raíz profunda, a manera de cerco vivo
4. Ver la factibilidad de alquilarlo, y sacarle algún provecho.
5. No se recomienda vender, en vista de que el precio actual es menor al precio que se adquirió el bien.

En este informe no ha mediado, ningún factor externo y se ha realizado con total probidad y de acuerdo a los parámetros actuales, en cuanto a valuación y medición del predio.

Se adjunta memoria descriptiva y planos.

Es todo lo que se informa.

Atentamente,

Cusco, 30 de mayo del 2022




Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO



Foto 1.- Vista del predio.

Foto 2.- Cerco de Palos Rollizos de Eucalipto y Alambre Puado en mal estado.



Foto 3.- Vista del predio


Raul Zarate
Raul Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- GENERALIDADES

PROPIETARIA	: COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICO DE CUSCO
PREDIO	: SOCYAYOC
UBICACIÓN	: Distrito : ZURITE
	Provincia : ANTA
	Departamento : CUSCO

2.- ÁREA Y PERÍMETRO DEL PREDIO

El lote presenta las siguientes características:

ÁREA	: 9,107.16 m ²
PERÍMETRO	: 416.81 m.

3.- LÍMITES Y COLINDANCIAS

El lote presenta los siguientes linderos:

POR EL NORTE : Colinda con propiedad de Ricardo Roldan, en línea quebrada (6.13+15.07+9.70-32.35) total 63.45 m.

POR EL ESTE : Colinda con la propiedad de Alfredo Hermoza, en línea recta, con 128.97 m.

POR EL SUR : Colinda con la propiedad de Valentín Lara, en línea quebrada (45.43+6.52+9.19), total 61.14 m.

POR EL OESTE: Colinda con la Quebrada-río Capillayoc, en línea sinuosa, (11.01+12.30+8.68+15.59+12.32+14.09+22.60+8.83+8.66+10.56+10.96+3.93+8.44+8.37+5.87+5.04), total 163.25 m.

4.- COORDENADAS UTM DEL PREDIO

El Lote se encuentra emplazada en la ZONA 18 L y presenta las siguientes coordenadas UTM PASAD 56



Raúl Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

Coordenadas PSAD 56 Zona 18					
Vertice	Este	Norte	Lindero	Longitud (m)	
1	797,214.0263	8,510,718.7324	Norte: Prop. de Ricardo Roldan, en linea quebrada	63.45	
2	797,217.2008	8,510,724.2075			6.33
3	797,226.3130	8,510,736.2069			15.07
4	797,235.3783	8,510,739.6543			9.70
5	797,267.6943	8,510,741.1066			32.35
6	797,339.1219	8,510,633.7194	Prop. de Alfredo Hermoza, linea recta	128.97	
7	797,307.1872	8,510,601.4044	Sur: Prop. de Valentin Lara, linea Quebrada	61.14	
8	797,301.4003	8,510,598.4082			45.43
9	797,293.3969	8,510,593.8936			6.52
10	797,284.5281	8,510,600.4170	Oeste: Con el rio y Quebrada Capillamayó	163.25	
11	797,272.6346	8,510,603.5612			9.19
12	797,266.8927	8,510,610.0759			11.01
13	797,260.8705	8,510,619.9748			12.30
14	797,256.5358	8,510,631.5089			8.68
15	797,255.8124	8,510,645.5828			11.59
16	797,252.4616	8,510,667.9338			12.32
17	797,249.4233	8,510,676.2241			14.09
18	797,242.3995	8,510,681.2915			22.60
19	797,232.9854	8,510,686.0729			8.83
20	797,224.5653	8,510,693.0879			8.66
21	797,223.2232	8,510,696.7771			10.56
22	797,222.2407	8,510,705.1568			10.96
23	797,223.1257	8,510,713.4754			3.93
24	797,218.9408	8,510,717.5962			8.44
1	797,214.0263	8,510,718.7324			8.37
		Perimetro (m)	5.87		
		Area (m2)	5.04		
			416.81		
			9,107.16		



Raúl Zarate Muñoz

Raúl Zarate Muñoz

 INGENIERO CIVIL

 CIP. 44690

5. ACCESOS. -

Se accede desde la pista Cusco-Abancay, por la carretera asfaltada que va a Zurite, a altura del Estadio Municipal, girar a la izquierda, hasta llegar a C.E. Zurite, donde acaba la pista, luego hay que ir a pie, por unos 300 m, en forma quebrada hasta llegar el vértice 5, del predio.



Cusco, 30 de mayo del 2022


Raul Zarate Muñoz
Raul Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

ANEXO 1

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO - ACTUAL

Vendo Terreno 17,500 M2 Pampa De Anta Cusco Peru



S/. 4,889,456

Anta, Cusco - Venta - Terreno

Terreno en venta en Anta, Cusco por S/ 4,889,456.25. ¿Te gusta? Accede al anuncio para ponerte en contacto y así podrás conocerlo en persona. Ah, ¡y que no se te olvide apuntar el número de referencia 4722079 para no perderlo de vista!

Hace 8 horas en Laencontre

[Contactar](#)

Terreno en Pista Cusco - Abancay - en Zurite

ZURITE, ANTA, CUSCO, Zurite, Anta [Ver en mapa](#)

7792 m² Total 50 m² Techada 1 Baño 10 Estacionamientos 5 Antigüedad

Terreno Rural en el Predio Roccaro de la Comunidad Campesina de Yanama Ayllumayo, en el Distrito de Zurite, con un área total de 7,792M2, con frentera al costado derecho de la pista Cusco-Abancay de 135.21ml. y de fondo tiene 57.63ml. Aparte tiene frentera a 2 trochas carrozables, es totalmente plano y se encuentra delimitado por un cerco vivo. Es ideal para un servicentro, una fábrica o poder lotizarlo. Precio \$65 el M2 (Total sale \$5065.00 que se puede negociar)

**

Descubre lo que ofrece este inmueble

Características generales

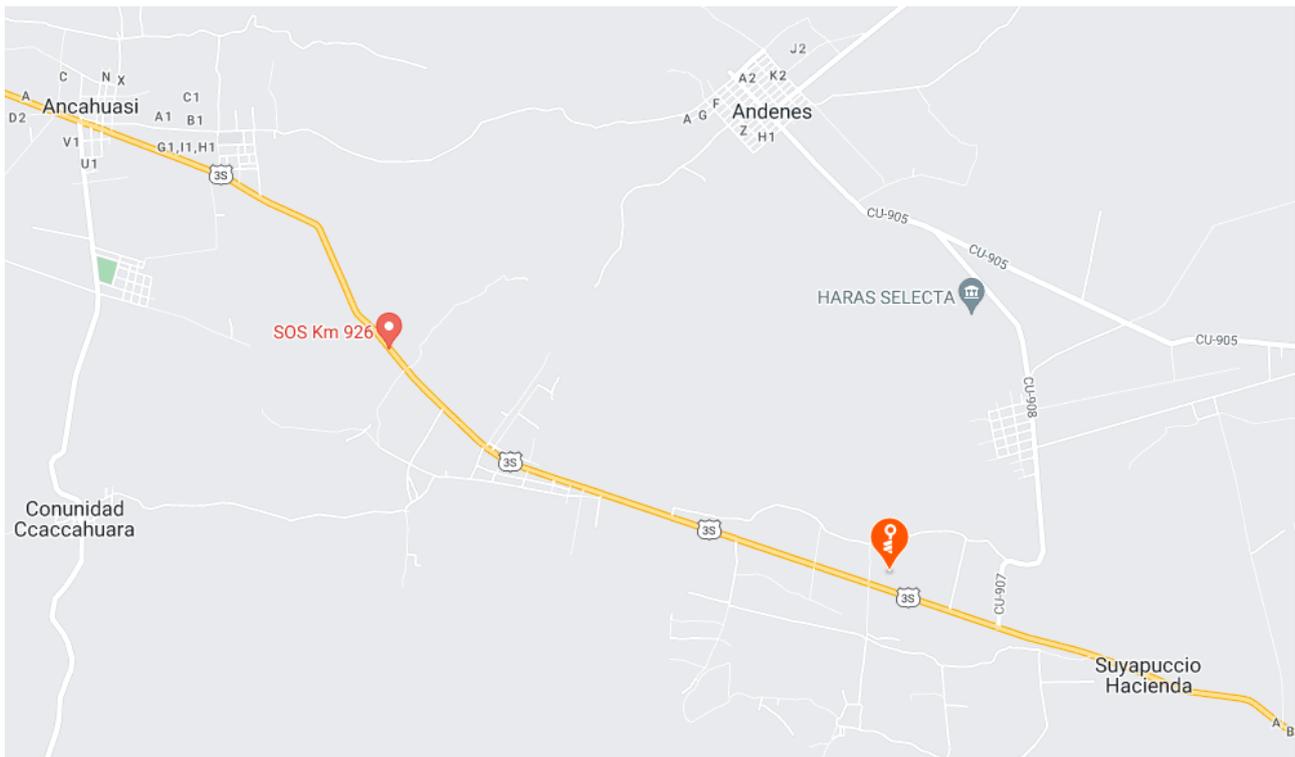
M² de frente: 135

Av. acceso asfaltada

M² de fondo: 58

Av. acceso afirmada

Cerco vivo




Raúl Zafate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

Fotos de Terreno Rural en Anta en Venta, pista izcuchaca zurite, 15000 m2

[volver al anuncio](#)



Precio 300.000 dólares

M² 15000



Area de Terreno		FACTORES DE HOMOLOGACION										
9,107.00		m2										
Ubicación: Socyayoc Zurite												
MUESTRA	Ubicación	SUPERFICIE	UBICACIÓN	ZONIFICACION	TOPOGRAFIA	NEGOCIACION	SERVICIOS	TOTAL	AREA	PRECIO		P.HOMOLOGADO
1	Zurite C.C. Yanama Ayllumayo	1.20	0.70	0.50	0.70	0.90	0.60	0.16	7,792.00	506,480.00	65.00	10.32
2	Pampa de Anta Izcuchaca	0.70	0.50	0.70	0.70	0.90	0.90	0.14	17,500.00	1,303,881.60	74.51	10.35
3	Zurite Pista Izcuchaca-Zurite	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	1.00	0.52	15,000.00	300,000.00	20.00	10.50
4	María Orccosupa Sata Rosa Zurite	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.53			20.00	10.63
Valor Promedio											10.45	
Valor Promedio Homologado (Actual)											10.00	



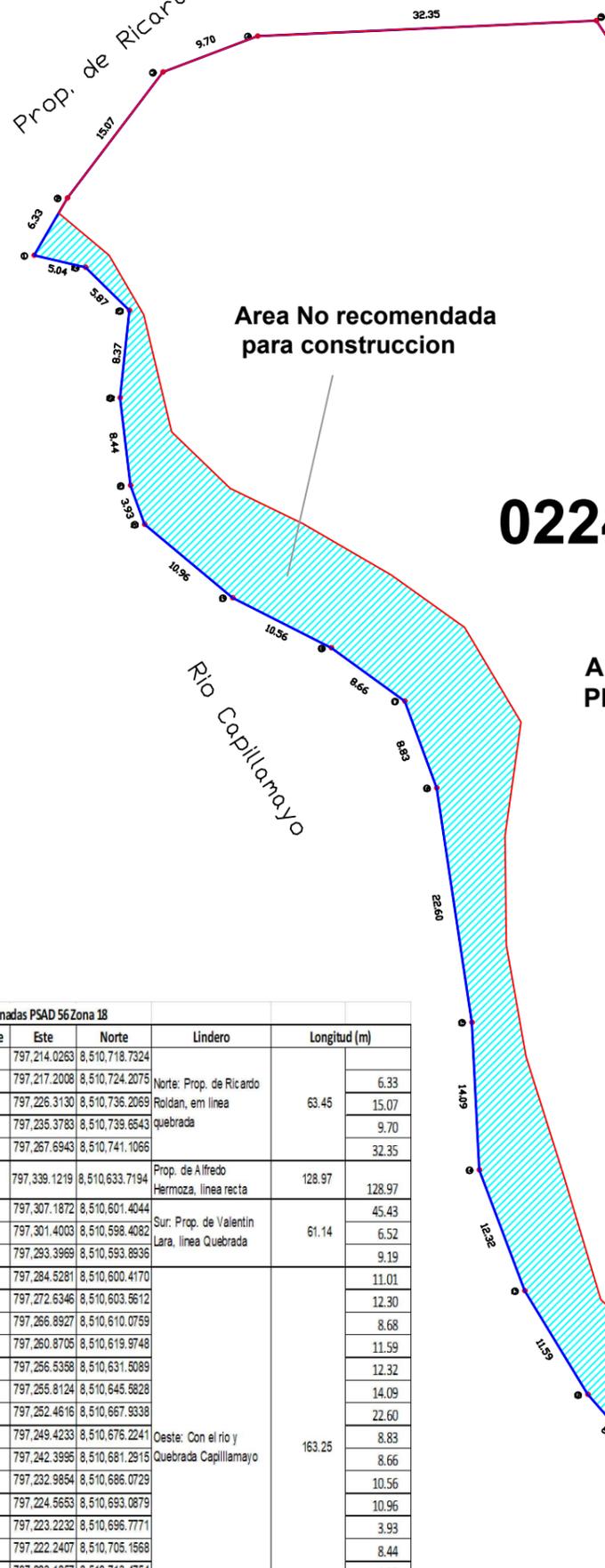
Raúl Zarate Muñoz

 Raúl Zarate Muñoz

 INGENIERO CIVIL

 CIP. 44690

Prop. de Ricardo Roldan



Area No recomendada para construccion

022459

AREA: 8,023.17 m2
PERIMETRO 402.75 m

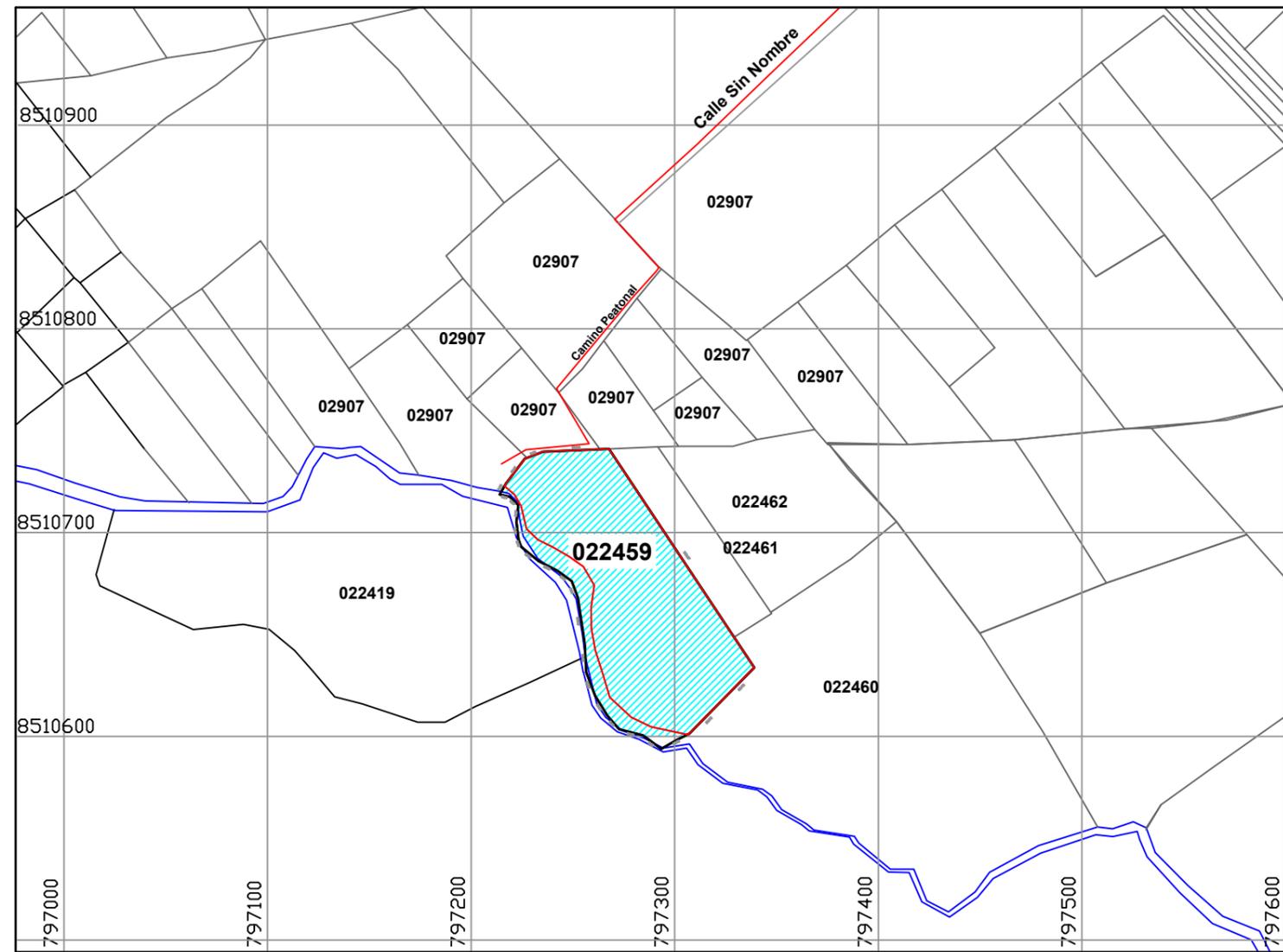
Rio Capillamayto

Propiedad de Alfredo Hermoza

Prop. de Valentin Lara

Coordenadas PSAD 56 Zona 18				
Vertice	Este	Norte	Lindero	Longitud (m)
1	797,214.0263	8,510,718.7324		
2	797,217.2008	8,510,724.2075		63.45
3	797,226.3130	8,510,736.2069	Norte: Prop. de Ricardo Roldan, em linea quebrada	15.07
4	797,235.3783	8,510,739.6543		9.70
5	797,267.6943	8,510,741.1066		32.35
6	797,339.1219	8,510,633.7194	Prop. de Alfredo Hermoza, linea recta	128.97
7	797,307.1872	8,510,601.4044		45.43
8	797,301.4003	8,510,598.4082	Sur: Prop. de Valentin Lara, linea Quebrada	61.14
9	797,293.3969	8,510,593.8936		6.52
10	797,284.5281	8,510,600.4170		9.19
11	797,272.6346	8,510,603.5612		11.01
12	797,266.8927	8,510,610.0759		12.30
13	797,260.8705	8,510,619.9748		8.68
14	797,256.5358	8,510,631.5089		11.59
15	797,255.8124	8,510,645.5828		12.32
16	797,252.4616	8,510,667.9338		14.09
17	797,249.4233	8,510,676.2241		22.60
18	797,242.3995	8,510,681.2915	Oeste: Con el rio y Quebrada Capillamayto	163.25
19	797,232.9854	8,510,686.0729		8.83
20	797,224.5653	8,510,693.0879		8.66
21	797,223.2232	8,510,696.7771		10.56
22	797,222.2407	8,510,705.1568		12.30
23	797,223.1257	8,510,713.4754		3.93
24	797,218.9408	8,510,717.5962		8.44
1	797,214.0263	8,510,718.7324		8.37
			Perimetro (m)	416.81
			Area (m2)	9,107.16

PLANO PERIMETRICO
Escala 1/600

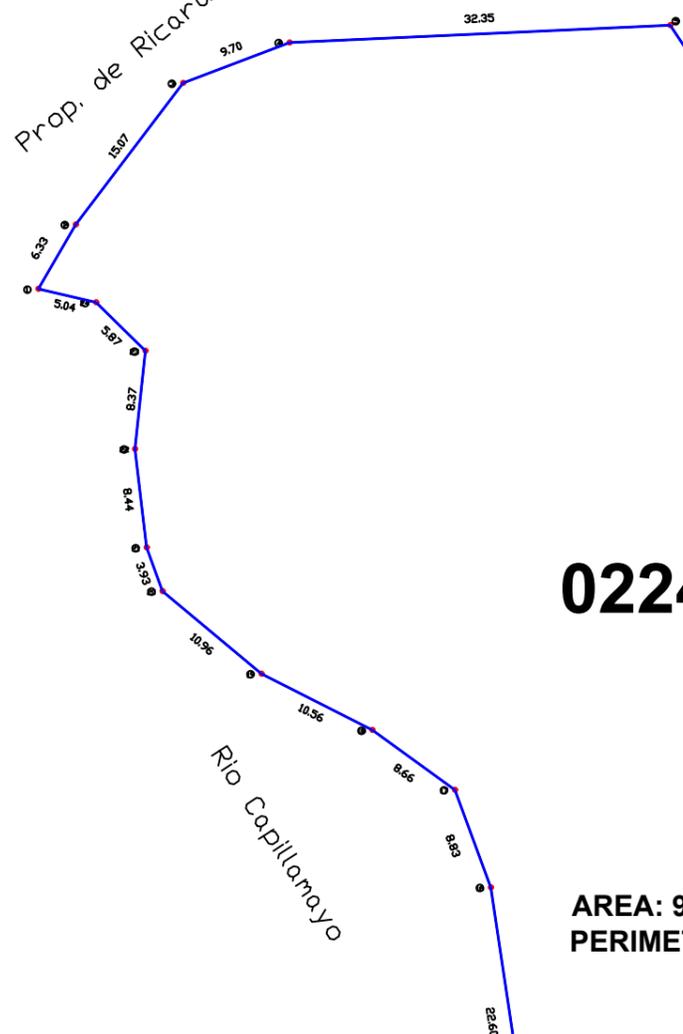


PLANO DE UBICACION Y LOCALIZACION
Escala 1/3000

Raul Zarate
Raul Zarate Muñoz
INGENIERO CIVIL
CIP. 44690

PLANO DE UBICACION Y PERIMETRICO		
PROPIETARIO	COLEGIO DE CONTADORES CUSCO	U-1
UBICACION:		
PREDIO : SOCYAYOC		
DISTRITO : ZURITE		
PROVINCIA: ANTA	FECHA : mayo 2022	Escala Indicada
DEPARTAMENTO : CUSCO		
AREA: 8,023.17 m2 PERIMETRO 402.75 m		

Prop. de Ricardo Roldan



022459

AREA: 9,107.16 m2
PERIMETRO 416.81 m

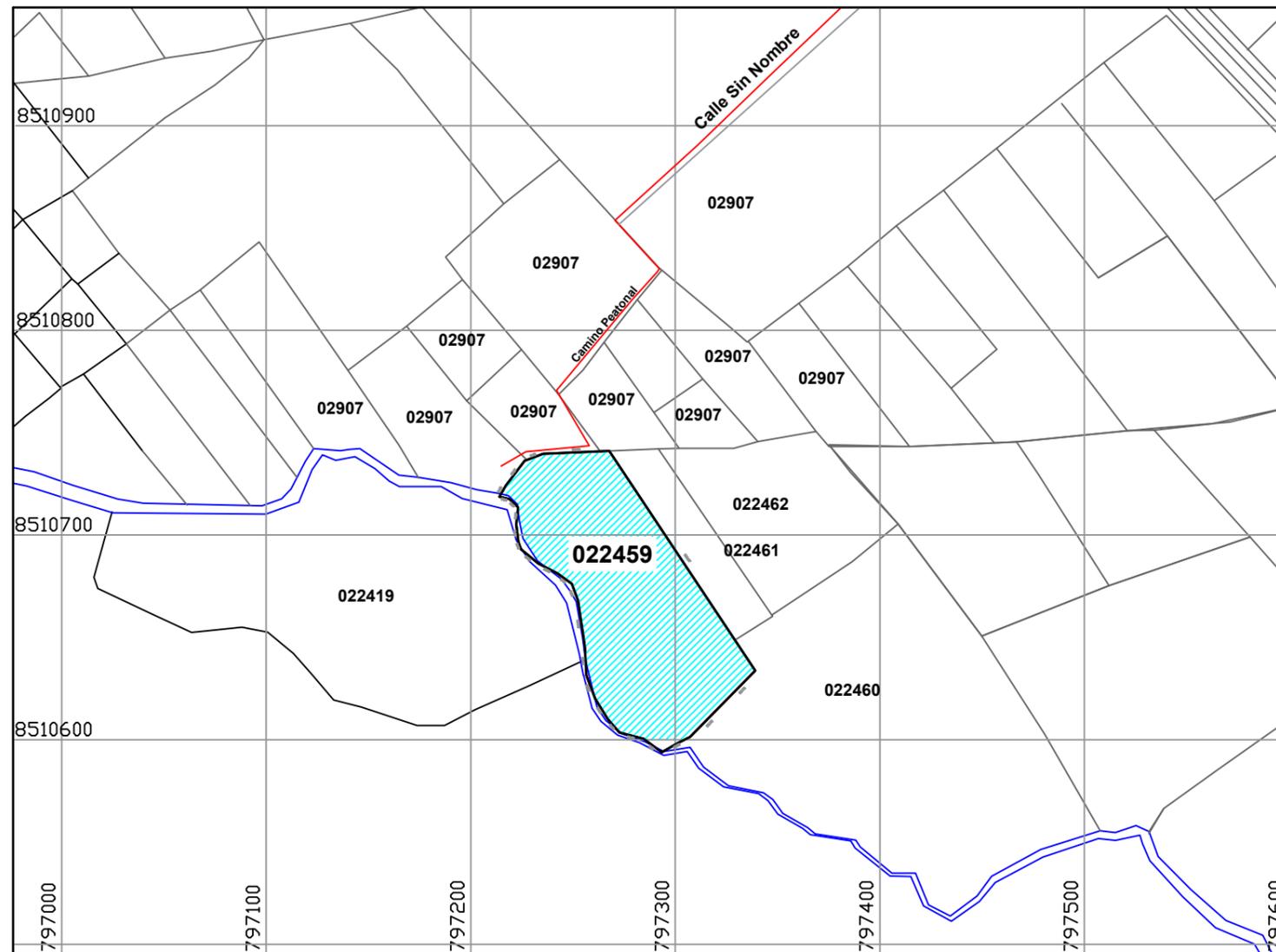
Rio Capillamay

Propiedad de Alfredo Hermoza

Prop. de Valentin Lara

PLANO PERIMETRICO
Escala 1/600

Coordenadas PSAD 56 Zona 18				
Vertice	Este	Norte	Lindero	Longitud (m)
1	797,214.0263	8,510,718.7324		
2	797,217.2008	8,510,724.2075	Norte: Prop. de Ricardo Roldan, em linea quebrada	63.45
3	797,226.3130	8,510,736.2069		6.33
4	797,235.3783	8,510,739.6543		15.07
5	797,267.6943	8,510,741.1066		9.70
6	797,339.1219	8,510,633.7194	Prop. de Alfredo Hermoza, linea recta	128.97
7	797,307.1872	8,510,601.4044		128.97
8	797,301.4003	8,510,598.4082	Sur: Prop. de Valentin Lara, linea Quebrada	61.14
9	797,293.3969	8,510,593.8936		45.43
10	797,284.5281	8,510,600.4170		12.30
11	797,272.6346	8,510,603.5612		8.68
12	797,266.8927	8,510,610.0759		11.59
13	797,260.8705	8,510,619.9748		12.32
14	797,256.5358	8,510,631.5089		14.09
15	797,256.8124	8,510,645.5828		22.60
16	797,262.4616	8,510,667.9338		8.83
17	797,249.4233	8,510,676.2241	Oeste: Con el rio y Quebrada Capillamay	163.25
18	797,242.3996	8,510,681.2915		8.66
19	797,232.9854	8,510,686.0729		10.56
20	797,224.5653	8,510,693.0879		10.96
21	797,223.2232	8,510,696.7771		3.93
22	797,222.2407	8,510,705.1568		8.44
23	797,223.1257	8,510,713.4754		8.37
24	797,218.9408	8,510,717.5962		5.87
1	797,214.0263	8,510,718.7324		5.04
		Perimetro (m)		416.81
		Area (m2)		9,107.16



PLANO DE UBICACION Y LOCALIZACION
Escala 1/3000

Raúl Zarate Muñoz

Raúl Zarate Muñoz
 INGENIERO CIVIL
 CIP. 44690

PLANO DE UBICACION Y PERIMETRICO		
PROPIETARIO	COLEGIO DE CONTADORES CUSCO	U-1
UBICACION:		
PREDIO : SOCYAYOC		
DISTRITO : ZURITE		
PROVINCIA: ANTA	FECHA : mayo 2022	Escala Indicada
DEPARTAMENTO : CUSCO		
AREA: 9,107.16 m2 PERIMETRO 416.81 m		