

miércoles 5 de diciembre de 2012



RESOLUCIÓN MINISTERIAL Nº 266-2012-VIVIENDA

**“Modificar los artículos I.02 y I.04 del Título 1; los artículos II.A.07 y II.A.08 del Capítulo A; los artículos II.B.09, II.B.10 y II.B.14 del Capítulo B; y los Capítulos C, D, E y F del Título II; y el Título III del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú”**

---

---

**NORMAS LEGALES**

---

---

SEPARATA ESPECIAL

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL  
Nº 266-2012-VIVIENDA**

Lima, 28 de noviembre de 2012

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Decreto Supremo Nº 025-2006-VIVIENDA, se aprobó la fusión por absorción del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante;

Que, por Resolución Ministerial Nº 291-2006-VIVIENDA se dispuso la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa de competencia del CONATA;

Que, conforme lo señalado por el segundo párrafo del artículo 3 de la Resolución Ministerial Nº 010-2007-VIVIENDA, la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo tendrá a su cargo la función normativa a que hace referencia la Resolución Ministerial Nº 291-2006-VIVIENDA;

Que, mediante Resolución Ministerial Nº 126-2007-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, el mismo que tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles;

Que, el artículo 28 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo Nº 002-2002-VIVIENDA, establece que la Dirección Nacional de Urbanismo diseña, formula y propone la política nacional urbana y evalúa su ejecución;

Que, con Informe Técnico legal Nº 004-2012-VIVIENDA-VMVU-DNU-JBVV/OGS, la Dirección Nacional de Urbanismo recomienda la actualización y modificación del Título I, Disposiciones Generales; del Título II, Valuación de predios urbanos; así como del Título III, Valuación de predios rústicos y otros bienes agropecuarios, del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú;

De conformidad con la Ley Nº 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley Nº 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 002-2002-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.- Modificar los artículos I.02 y I.04 del Título I; los artículos II.A.07 y II.A.08 del Capítulo A; los artículos II.B.09, II.B.10 y II.B.14 del Capítulo B; y los Capítulos C, D, E y F del Título II; y el Título III del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú**

Modifíquese los artículos I.02 y I.04 del Título I; los artículos II.A.07 y II.A.08 del Capítulo A; los artículos II.B.09, II.B.10 y II.B.14 del Capítulo B, así como los Capítulos C, D, E y F del Título II; y el Título III del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial Nº 126-2007-VIVIENDA, en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO I.02**

*Se entiende por tasación o valuación al procedimiento mediante el cual el perito valuador realiza inspección ocular del bien, lo estudia, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha, para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien de acuerdo a las normas del presente Reglamento.”*

**“ARTÍCULO I.04**

*Este reglamento alcanza a los bienes que pueden ser objeto de medida y cuyo valor puede determinarse aplicando métodos directos (comparación, costo), indirectos (renta, valor actual, rentabilidad inmobiliaria) u otros debidamente sustentados.*

*Contiene a través de títulos especiales, normas para diferentes tipos de propiedades que pueden ser objeto de valuación en las condiciones mencionadas. Dichos títulos podrán contener elementos de bienes inmuebles y de bienes muebles indistintamente.*

*Conforme se presenten nuevos requerimientos y se completen los estudios técnicos del caso, este reglamento se ampliará con títulos referidos a diversos bienes o procedimientos valuatorios.”*

**“ARTÍCULO II.A.07**

*En el caso de la valuación reglamentaria de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, de estar ubicadas en una edificación techada, se evaluará si están incluidas en los cuadros de los valores unitarios oficiales de edificación y se valorizará la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas obras o instalaciones; de no estar incluidas en los cuadros mencionados o ser exteriores a la edificación techada, se deberá tener en cuenta los materiales empleados y efectuar los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con precios a la fecha de los valores unitarios oficiales de edificación (al 31 de octubre del año anterior al ejercicio fiscal), exclusivamente al costo directo real, es decir, sin tomar en cuenta gastos generales, dirección técnica, utilidad e impuestos; y a este resultado, se le aplicará el factor de oficialización aprobado por los dispositivos legales correspondientes. Se llama factor de oficialización a la cantidad por la que hay que multiplicar el costo directo real de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.”*

**“ARTÍCULO II.A.08**

*El informe de la valuación, debe desarrollar los siguientes rubros:*

1. Memoria descriptiva.
2. Valuación:
  - 2.1 Valuación del terreno.
  - 2.2 Valuación de las edificaciones.
  - 2.3 Valuación de las obras complementarias.
  - 2.4 Valuación de instalaciones fijas y permanentes.
  - 2.5 Intangibles, si los hubiere.
  - 2.6 Cuadro resumen general de las valuaciones.
  - 2.7 Anexos.
  - 2.8 Fotografías, si se requieren.
  - 2.9 Otros.”

**“ARTÍCULO II.B.09**

*La memoria descriptiva comprende:*

- Nombre del propietario o poseionario.
- Nombre de la persona que solicita la tasación.
- Objeto de la tasación y metodología o reglamentación empleada.
- Fecha a la cual está referida la tasación.
- Fecha de inspección ocular.
- Ubicación.
- Linderos y perímetro
- Área del terreno
- Zonificación y uso actual del predio.
- Infraestructura de servicios urbanos que afecten al predio.
- Características del entorno del predio.
- Descripción de la distribución de las plantas.
- Descripción de la edificación.
- Antigüedad de la construcción.
- Estado de conservación.
- Servidumbres, si las hubiere.
- Análisis de la documentación registral.
- Observaciones.”

**“ARTÍCULO II.B.10**

*Para la ubicación de un predio se consignará el departamento, la provincia y el distrito a los que pertenece, el nombre de la urbanización, asociación, cooperativa, asentamiento humano, u otras denominaciones del sitio; el nombre de las vías públicas a las cuales les da frente y, eventualmente, el o los nombres anteriores; la numeración municipal o la denominación de la manzana y lote correspondientes.*

De no existir o desconocerse la numeración municipal o la identificación del lote y manzana dentro de la urbanización, asociación, cooperativa o asentamiento humano en el que está situado, se indicará la distancia entre la esquina y el extremo más próximo del predio, siguiendo la línea de fachada, con indicación de las vías públicas de referencia.

Deberá indicarse la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al plano de zonificación vigente y consignarse la normatividad legal aprobada por la autoridad competente.

En caso de no existir plano de zonificación, el perito la asumirá de acuerdo al uso predominante y entorno urbano, sustentando el criterio adoptado."

#### **"ARTÍCULO II.B.14**

En la descripción de las áreas edificadas se indicará en forma ordenada, según los casos, los sistemas y materiales empleados en la construcción de las partidas principales, tales como:

- Cimentación
- Elementos estructurales
- Muros y columnas
- Techos y coberturas
- Pisos y contrapisos
- Contrazócalos y revestimientos
- Carpintería de puertas, ventanas, rejas, barandas, roperos empotrados, muebles fijos, etc.
- Vidrios
- Pinturas
- Cerrajería
- Instalaciones sanitarias
- Instalaciones mecánicas y eléctricas
- Instalaciones telefónicas
- Instalaciones de gas

Instalaciones complementarias permanentes, si las hubiese, como:

- Instalaciones especiales
- Ascensores, aire acondicionado, sistema de alarmas, sistemas de bombeo de agua y tanques cisterna, etc.
- Obras complementarias.
- Otros."

### **"TÍTULO II**

#### **CAPÍTULO C VALUACIÓN DEL TERRENO**

##### **ARTÍCULO II.C.20**

Para determinar el valor del terreno (VT) en el caso de una valuación reglamentaria, se tomará como base el valor unitario oficial del terreno urbano o arancel urbano; y en el caso de la tasación comercial, se tomará como base el valor unitario obtenido del estudio del mercado inmobiliario de la zona.

##### **ARTÍCULO II.C.21**

A falta de valores unitarios oficiales de terrenos o valor arancelario en el caso de valuaciones reglamentarias, o a falta de mercado inmobiliario en la zona en el caso de valuaciones comerciales, se adoptará como tal el que se obtenga por comparación con otro terreno que tenga la misma zonificación, que posea similares obras de infraestructura urbana, que corresponda al mismo nivel socioeconómico y que se encuentre ubicado en lugares próximos al terreno materia de valuación, o en su defecto, el perito calculará el valor en base a criterios objetivos y técnicos.

##### **ARTÍCULO II.C.22**

En valuaciones reglamentarias, el lote de terreno urbano que tenga un solo frente a vía pública, se valorará de la siguiente manera:

- a) El área hasta el triple cuadrado del frente, o el total si fuera menor, se multiplica por el valor unitario de terreno.
- b) El exceso del área, si hubiera, se multiplica por el 50 % del valor del terreno.

En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología expuesta en el presente Artículo, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.

##### **ARTÍCULO II.C.23**

En valuaciones reglamentarias, el lote de terreno urbano que tenga más de un frente a vía pública, se valorará de la siguiente manera:

- a) El área total del terreno se dividirá en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procederá con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo II.C.22 sumándose luego los resultados parciales.
- b) Se considerará como frente único separadamente cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplicará el procedimiento señalado en el artículo II.C.22.
- c) El valor del lote del terreno será el que resulte mayor de la comparación de los casos a) y b).

En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología expuesta en el presente Artículo, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.

##### **ARTÍCULO II.C.24**

La valuación reglamentaria de un lote de terreno urbano que tenga frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando al valor del área del dominio exclusivo el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme al siguiente procedimiento:

- a) El valor del área del dominio exclusivo se obtiene aplicando el procedimiento del artículo II.C.22 pero con un "Supuesto valor urbano" (SVU), el mismo que se determina como sigue:

$$SVU = VT \times \frac{a}{3.00} (1.00 - 0.01 d)$$

En la que:

- SVU = Supuesto valor urbano de la vía de dominio privado.
- VT = Valor del terreno de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.
- A = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros y centímetros, medida en el lindero de ésta con la vía pública.
- Si la relación  $a/3.00$  resulta mayor de 1.0 se asumirá una unidad (1.0) como valor de la misma.
- D = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de valuación, expresado en metros y submúltiplos, medida sobre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.

Si el supuesto valor urbano (SVU) resultará menor de 0.5 VT se desechará éste, considerándose como mínimo 0.5 VT.

- b) La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo II.C.22 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área, o en su defecto, al frente del lote materia de valuación.

Si a la vía de dominio privado es posible acceder desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se seguirá el procedimiento señalado anteriormente, escogiéndose el valor que resulte mayor.

En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología expuesta en el presente Artículo, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.

**ARTÍCULO II.C.25**

La valuación reglamentaria de un terreno 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, se efectuará de la manera señalada en el inciso a) del artículo II.C.24 del presente reglamento, multiplicándose el supuesto valor urbano (SVU) por el coeficiente 0.8. El resultado final no podrá ser menor de 0.4 VT.

En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología expuesta en el presente Artículo, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.

**ARTÍCULO II.C.26**

La restricción de uso que soporte un predio, derivado de la servidumbre de paso a favor de terceros, castigará el valor del terreno del predio sirviente con un coeficiente entre 0.99 y 0.90, a criterio del perito, de acuerdo con las condiciones de la servidumbre.

**ARTÍCULO II.C.27**

Si un inmueble se encuentra situado parte en tierra firme y parte en mar, lago o río, solo se considerará como valor del inmueble la parte no inundable del área, señalándose como límite entre ésta y la marítima, lacustre o fluvial, el nivel de la más alta marea o creciente ordinaria.

**ARTÍCULO II.C.28**

La tolerancia aceptable en las diferencias de medición que encuentra un perito con relación a la que figura en los títulos de propiedad, son las siguientes:

RANGO DE ÁREA (m <sup>2</sup> )	Tolerancia (%) en medidas lineales (m)	Tolerancia (%) en área (m <sup>2</sup> )
Menores de 200	1.20	2.50
de 200 a 1 000	0.95	2.00
Mayores a 1 000	0.50	1.00

En caso que las medidas lineales y áreas estén fuera de las tolerancias, el perito dejará constancia de la diferencia y ejecutará la valuación de acuerdo a las medidas y áreas que figuran en los títulos de propiedad o certificados que correspondan.

Adicionalmente a la constancia de la diferencia de área, el perito podrá considerar la valuación de la citada diferencia (por exceso o por defecto) en rubro aparte para los fines de regularización o valorización que podría tener lugar.”

**ARTÍCULO II.C.29**

Siendo una política de Estado formalizar la propiedad informal con la entrega de títulos de propiedad por parte del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, se ha establecido una metodología de valuación reglamentaria, aplicada exclusivamente para formular las valuaciones reglamentarias de lotes urbanos residenciales con fines de formalización y las realiza la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La citada valuación es complemento del proceso iniciado por COFOPRI en el cual ha realizado la inspección ocular del predio por formalizar; la información necesaria para formular las valuaciones reglamentarias de lotes urbanos residenciales, se basa en la documentación técnica que COFOPRI levanta y remite a la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; para tal efecto, el proceso debe ceñirse a las Directivas aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, considerándose además la aplicación del principio de presunción de veracidad regulado en inciso 1.7 del Artículo IV de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444. Para fines de los procedimientos administrativos de formalización, la valuación reglamentaria bajo esta metodología será válida por un año a partir de la fecha de su formulación.

Esta metodología tendrá vigencia en tanto dure el proceso de formalización de la propiedad informal

y solo será utilizada por la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para tales efectos.

En cuanto a los lotes por formalizar ocupados por mercados o de naturaleza comercial, continuarán siendo valuados por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, acorde a las funciones dispuestas por las Resoluciones Ministeriales N° 010-2007-VIVIENDA y N° 631-2007/VIVIENDA.”

**“TÍTULO II**
**CAPÍTULO D**  
**VALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**  
**PRINCIPALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS E**  
**INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES**
**ARTÍCULO II.D.30**

En la valuación de las edificaciones (VE) se incluirá la totalidad de las construcciones existentes, tanto edificaciones principales como las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes. Para este efecto se tomará en cuenta los siguientes factores:

En el caso de la valuación reglamentaria, el área techada (AT) y los valores unitarios de edificación (VUE) que, según los casos, serán los valores oficiales que hayan sido aprobados por autoridad competente y que estén vigentes a la fecha de la valuación; en el caso de la valuación comercial, los que obtenga el perito como resultado de su propio análisis y estudio del mercado inmobiliario de la zona, aplicando los factores de depreciación.

Depreciación (D) por antigüedad y estado de conservación, según el material predominante.

El valor de la edificación (VE) se obtiene deduciendo la depreciación (D) del valor similar nuevo (VSN):

$$VE = VSN - D$$

El valor similar nuevo se obtiene multiplicando el área techada (AT) por el valor unitario de edificación (VUE)

$$VSN = AT \times VUE$$

La depreciación (D) se determina tomando del valor similar nuevo (VSN) un porcentaje (P) por antigüedad y estado de conservación que varía de acuerdo al material de construcción predominante.

$$D = (P / 100) \times AT \times VUE$$

El valor de la edificación será el resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VE = AT \times VUE [1 - (P / 100)]$$

Los porcentajes que se usan para el cálculo de la depreciación aparecen en las tablas N° 1, 2, 3 y 4, según sea el caso. El perito deberá estimar y justificar los porcentajes de depreciación que no se encuentren tabulados y en el caso de calificar como muy malo un estado de conservación, establecerá a su criterio dicho porcentaje o le fijará un valor relativo, tal como lo señala el artículo II.D.33.

**ARTÍCULO II.D.31**

Las edificaciones con características o usos especiales, las obras complementarias, las instalaciones fijas y permanentes, así como las construcciones inconclusas, se valuarán de acuerdo a los elementos que las conforman y materiales empleados; y las depreciaciones por antigüedad y estado de conservación serán estimadas por el perito, en concordancia con las características y vida útil de dichas obras.

Para el caso de valuaciones reglamentarias se aplicará el factor de oficialización vigente conforme a lo estipulado en el artículo II.A.07.

**ARTÍCULO II.D.32**

Podrá considerarse una edificación en desuso cuando ya no se utiliza para el objeto a que fue destinado, valuándola con valor relativo en función de su aprovechamiento o utilización para otros fines, o bien declarándolo sin valor cuando no pueda ser aprovechado de manera alguna.

Tratándose de obras en proceso de edificación o no terminadas, el perito valorará las partes construidas de la edificación con los valores por partidas o aplicando un precio unitario al área total de la obra si el avance es uniforme.

**ARTÍCULO II.D.33**

La depreciación se determinará de acuerdo a los usos predominantes, con los porcentajes que se establece en las siguientes tablas. Cuando se trate de edificaciones especiales o con sistemas constructivos no convencionales, el perito determinará el porcentaje de depreciación por antigüedad y uso, debiendo fundamentar el criterio técnico adoptado.

**TABLA N° 1**  
**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.  
NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

**TABLA N° 2**  
**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	32	40	52	*
	Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Adobe	52	62	77	*
Más de 50 años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Adobe	57	67	82	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.  
NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

**TABLA N° 3**  
**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS - OFICINAS**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	9	19	34	69
Hasta 10 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
años	Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 años	Concreto Ladrillo Adobe	9 13 24	14 21 34	19 33 49	64 73 84
Hasta 25 años	Concreto Ladrillo Adobe	12 17 29	17 25 39	22 37 54	67 77 89
Hasta 30 años	Concreto Ladrillo Adobe	15 21 34	20 29 44	25 41 59	70 81 *
Hasta 35 años	Concreto Ladrillo Adobe	18 25 39	23 33 49	28 45 64	73 85 *
Hasta 40 años	Concreto Ladrillo Adobe	21 29 44	26 37 54	31 49 69	76 89 *
Hasta 45 años	Concreto Ladrillo Adobe	24 33 49	29 41 59	34 53 74	79 * *
Hasta 50 años	Concreto Ladrillo Adobe	27 37 54	32 45 64	37 57 79	82 * *
Más de 50 años	Concreto Ladrillo Adobe	30 41 59	35 49 69	40 61 84	85 * *

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

**TABLA N° 4**  
**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN**  
**POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
**SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE**  
**PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS,**  
**EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, TALLERES**

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto Ladrillo Adobe	0 0 9	5 12 21	20 24 34	59 63 69
Hasta 10 Años	Concreto Ladrillo Adobe	3 5 14	10 16 26	22 28 39	61 68 74
Hasta 15 Años	Concreto Ladrillo Adobe	6 9 19	13 20 30	25 32 44	64 72 79
Hasta 20 Años	Concreto Ladrillo Adobe	9 13 24	16 24 35	27 36 49	67 77 84
Hasta 25 Años	Concreto Ladrillo Adobe	12 17 29	18 28 40	30 40 52	70 81 89
Hasta 30 Años	Concreto Ladrillo Adobe	15 21 34	20 32 45	32 44 59	72 83 *
Hasta 35 Años	Concreto Ladrillo	18 25	23 36	34 48	75 *

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Años	Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto Ladrillo Adobe	21 29 44	26 40 54	37 52 69	77 * *
Hasta 45 Años	Concreto Ladrillo Adobe	24 33 49	29 44 59	39 56 74	80 * *
Hasta 50 Años	Concreto Ladrillo Adobe	27 37 54	32 48 64	42 60 79	* * *
Más de 50 Años	Concreto Ladrillo Adobe	30 41 60	35 52 70	44 64 84	* * *

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.\*

## “TÍTULO II

### CAPÍTULO E VALOR TOTAL DEL PREDIO

#### ARTÍCULO II.E.34

El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$VTP = VT + VE + VI + VOC$$

En donde:

VTP = Valor total del predio  
VT = Valor del terreno  
VE = Valor de la edificación  
VI = Valor de las instalaciones fijas del predio.  
VOC = Valor de las obras complementarias

Solo en el caso de valuaciones comerciales, de ser pertinente y debidamente sustentado, el perito añadirá el monto de los bienes intangibles al valor total del predio.

#### ARTÍCULO II.E.35

Los anexos comprenden los planos explicativos, fotografías y otros documentos que el perito considere necesarios para fundamentar los valores adoptados.”

## “TÍTULO II

### CAPÍTULO F VALUACIÓN DE EDIFICACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

#### ARTÍCULO II.F.36

En los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el terreno matriz es un bien común y pertenece a todas las unidades inmobiliarias independizadas. Para su valuación por unidad inmobiliaria se procederá de la siguiente manera:

- Se asignará a cada unidad el valor proporcional del terreno que corresponda al porcentaje de participación que, según los títulos de propiedad o el reglamento interno del inmueble en su conjunto, estén debidamente registrados.
- En caso que en los títulos de propiedad no se indique los porcentajes de participación de cada una de las secciones del bien, se prorrateará el valor total del terreno entre las secciones del edificio o conjunto, proporcionalmente al área de uso exclusivo de cada uno.

**ARTÍCULO II.F.37**

En los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el valor de la edificación se obtendrá aplicando todas las disposiciones que están fijadas en el Título II de este Reglamento. Para el efecto, deberá considerarse tanto las áreas propias de uso privado, como las que le corresponden a la sección por las obras o áreas techadas que son de uso común, de acuerdo con el porcentaje de bienes comunes.

**ARTÍCULO II.F.38**

En caso que no se pueda determinar el valor de las áreas comunes o no se conozca el porcentaje que le corresponde a la unidad inmobiliaria por valorar, el valor de las áreas comunes de la misma se calculará en base al 15 % del valor de la unidad inmobiliaria de uso exclusivo. El Perito determinará el porcentaje correspondiente en aquellos casos especiales.

**ARTÍCULO II.F.39**

El valor total de la unidad independizada es la sumatoria del valor de la parte del terreno matriz que le corresponde, más el valor de la edificación de su uso exclusivo y el de la parte de los bienes comunes que igualmente le corresponde.”

**“TÍTULO III  
VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS  
Y OTROS BIENES AGROPECUARIOS**

**CAPÍTULO A  
ALCANCES Y FINES**

**ARTÍCULO III.A.01**

Para los efectos de este reglamento se considera predio rústico a los terrenos ubicados en zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana.

Forman parte del predio rústico, la tierra, el agua y su ecosistema, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes que existan en él.

Los terrenos rústicos ubicados en zona de expansión urbana e islas rústicas, se valorarán conforme a lo establecido en el Capítulo J del presente Título.

**ARTÍCULO III.A.02**

Se considera terrenos eriazos aquellos que se encuentran sin cultivar por falta o exceso de agua y los terrenos improductivos y terrenos ribereños al mar, ubicados a lo largo del litoral de la República, en la franja de 1 Km medido a partir de la línea de la más alta marea. En ambos casos, se entiende que estos terrenos estarán situados fuera del área urbana y que no se encuentran comprendidos en las zonas de expansión urbana señalados en los planes urbanos, o en los estudios urbanísticos debidamente aprobados por autoridad competente.

Se debe exceptuar de esta clasificación a los terrenos de forestación y las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería.

**ARTÍCULO III.A.03**

Construcciones e instalaciones fijas y permanentes son las edificaciones en general, tales como viviendas, depósitos, cobertizos, talleres, construcciones para beneficio de productos, plantas industriales, hospitales, campos recreativos, vías, infraestructura de riego, etc.

**ARTÍCULO III.A.04**

Se considera plantación permanente al conjunto de vegetales establecidos en un predio rústico que son susceptibles de explotación económica por más de dos campañas agrícolas y que pertenezca a cualquiera de las categorías siguientes:

- a) Frutales.
- b) Otras especies cuya producción se mantenga durante más de dos años, sin necesidad de efectuar nueva siembra.

No se considera plantación permanente cuando las especies antes citadas se encuentren aisladamente, pues en este caso, su valuación será individual.

**ARTÍCULO III.A.05**

Son plantaciones anuales aquellas cuyo período vegetativo normal es igual o menor de un año.

**ARTÍCULO III.A.06**

**3.1 Según el sistema de abastecimiento de agua, se clasifican en cuatro tipos:**

- a) con riego por gravedad y agua superficial.
- b) con riego proveniente de bombeo de agua superficial.
- c) con riego proveniente de bombeo de agua subterránea.
- d) con agua de lluvia (secano).

**3.2 Según sus niveles de altitud, los tipos serán:**

- a) Hasta 2 000 m.s.n.m.
- b) De 2 001 a 3 000 m.s.n.m.
- c) De 3 001 a 4 000 m.s.n.m.
- d) Más de 4 000 m.s.n.m.

**3.3 En la Selva según la distancia al río o carretera que se utiliza como vía de transporte predominante, las tierras aptas para cultivos en limpio comprenden los siguientes tipos:**

- a) Hasta 1 Km. distancia del río o carretera.
- b) Ubicadas de 1 a 2 Kms. de distancia del río o carretera.
- c) Ubicadas de 2 a 3 Kms. de distancia del río o carretera.
- d) Ubicadas a más de 3 Kms. de distancia del río o carretera.”

**ARTÍCULO III.A.07**

El Sistema de Clasificación de Tierras según su Capacidad de Uso Mayor de acuerdo al Decreto Supremo N° 017-2009-AG, está conformado por tres (03) categorías de uso: Grupo de Capacidad de Uso Mayor, Clase de Capacidad de Uso Mayor, Subclase de Capacidad de Uso Mayor.

**1. Grupo de Capacidad de Uso Mayor de las tierras**

Esta categoría representa la más alta abstracción del Sistema, agrupa a las tierras de acuerdo a su máxima vocación de uso, es decir, a tierras que presentan características y cualidades similares en cuanto a su aptitud natural para la producción sostenible, de cultivos en limpio, cultivos permanentes, pastos, producción forestal; las que no reúnen estas condiciones son consideradas tierras de protección. El grupo de capacidad de uso mayor es determinado mediante el uso de las claves de las zonas de vida.

Los cinco (05) grupos de Capacidad de Uso Mayor establecido, son:

**1.1 Tierras aptas para cultivos en limpio (Símbolo A)**

Reúne a las tierras que presentan características climáticas, de relieve y edáficas para la producción de cultivos en limpio que demandan remociones o araduras periódicas y continuadas del suelo. Estas tierras, debido a sus características ecológicas, también pueden destinarse a otras alternativas de uso, ya sea cultivos permanentes, pastos, producción forestal y protección, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

**1.2 Tierras aptas para cultivos permanentes (Símbolo C)**

Reúne a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para la producción de cultivos que requieren la remoción periódica y continuada del suelo

(cultivos en limpio), pero permiten la producción de cultivos permanentes, ya sean arbustivos o arbóreos (frutales principalmente). Estas tierras, también pueden destinarse, a otras alternativas de uso ya sea producción de pastos, producción forestal, protección en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

### 1.3 Tierras aptas para pastos (Símbolo P)

Reúne a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para cultivos en limpio, ni permanentes, pero sí para la producción de pastos naturales o cultivados que permitan el pastoreo continuado o temporal, sin deterioro de la capacidad productiva del recurso suelo. Estas tierras según su condición ecológica (zona de vida), podrán destinarse también para producción forestal o protección cuando así convenga, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

### 1.4 Tierras aptas para producción forestal (Símbolo F)

Agrupada a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para cultivos en limpio, permanentes, ni pastos, pero sí para la producción de especies forestales maderables. Estas tierras, también pueden destinarse, a la producción forestal no maderable o protección cuando así convenga, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

### 1.5 Tierras de protección (Símbolo X)

Están constituidas por tierras que no reúnen las condiciones edáficas, climáticas ni de relieve mínimas requeridas para la producción sostenible de cultivos en limpio, permanentes, pastos o producción forestal. En este sentido, las limitaciones o impedimentos tan severos de orden climático, edáfico y de relieve determinan que estas tierras sean declaradas de protección.

En este grupo se incluyen, los escenarios glaciáricos (nevados), formaciones líticas, tierras con cárcavas, zonas urbanas, zonas mineras, playas de litoral, centros arqueológicos, ruinas, cauces de ríos y quebradas, cuerpos de agua (lagunas) y otros no diferenciados, las que según su importancia económica pueden ser destinadas para producción minera, energética, fósiles, hidro-energía, vida silvestre, valores escénicos y culturales, recreativos, turismo, científico y otros que contribuyen al beneficio del Estado, social y privado.

## 2. Clase de Capacidad de Uso Mayor de las Tierras

Es el segundo nivel categórico del Sistema de Clasificación de Tierras. Reúne a unidades de suelos tierra según su Calidad Agrológica dentro de cada grupo. Un grupo de Capacidad de Uso Mayor (CUM) reúne numerosas clases de suelos que presentan una misma aptitud o vocación de uso general, pero que no tienen una misma calidad agrológica ni las mismas limitaciones; por consiguiente, requiere de prácticas de manejo específicas de diferente grado de intensidad.

La calidad agrológica viene a ser la síntesis de las propiedades de fertilidad, condiciones físicas, relaciones suelo-agua, las características de relieve y climáticas, dominantes y representa el resumen de la potencialidad del suelo para producir plantas específicas o secuencias de ellas bajo un definido conjunto de prácticas de manejo.

De esta forma, se han establecido tres (03) clases de calidad agrológica: alta, media y baja. La clase de Calidad Alta comprende las tierras de mayor potencialidad y que requieren de prácticas de manejo y conservación de suelos de menor intensidad; la clase de Calidad Baja reúne a las tierras de menor potencialidad dentro de cada

grupo de uso, exigiendo mayores y más intensas prácticas de manejo y conservación de suelos para la obtención de una producción económica y continuada. La clase de Calidad Media corresponde a las tierras con algunas limitaciones y que exigen prácticas moderadas de manejo y conservación de suelos.

A continuación, se define las clases de Capacidad de Uso Mayor establecidas para cada uno de los Grupos de CUM.

### 2.1 Clases de tierras aptas para cultivos en limpio (Símbolo A)

Se establece las siguientes clases: A1, A2 y A3. La Calidad Agrológica disminuye progresivamente de la Clase A1 a la A3, y ocurre lo inverso con las limitaciones, incrementándose éstas de la A1 a la A3.

#### 2.1.1 Calidad agrológica alta (Símbolo A1)

Agrupada a las tierras de la más alta calidad, con ninguna o muy ligeras limitaciones que restrinjan su uso intensivo y continuado, las que por sus excelentes características y cualidades climáticas, de relieve o edáficas, permiten un amplio cuadro de cultivos, requiriendo de prácticas sencillas de manejo y conservación de suelos para mantener su productividad sostenible y evitar su deterioro.

#### 2.1.2 Calidad Agrológica Media (Símbolo A2)

Agrupada a tierras de moderada calidad para la producción de cultivos en limpio con moderadas limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, que reducen un tanto el cuadro de cultivos así como la capacidad productiva. Requieren de prácticas moderadas de manejo y conservación de suelos, a fin de evitar su deterioro y mantener una productividad sostenible.

#### 2.1.3 Calidad agrológica baja (Símbolo A3)

Agrupada a tierras de baja calidad, con fuertes limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, que reducen significativamente el cuadro de cultivos y la capacidad productiva. Requieren de prácticas más intensas y a veces especiales, de manejo y conservación de suelos para evitar su deterioro y mantener una productividad sostenible.

### 2.2 Clases de tierras aptas para cultivos permanentes (Símbolo C)

Se establece las siguientes clases: C1, C2 y C3. La calidad agrológica del suelo disminuye progresivamente de la clase C1 a la C3.

#### 2.2.1 Calidad agrológica alta (Símbolo C1)

Agrupada a tierras con la más alta calidad de suelo de este grupo, con ligeras limitaciones para la fijación de un amplio cuadro de cultivos permanentes, frutales principalmente. Requieren de prácticas de manejo y conservación de suelos poco intensivas para evitar el deterioro de los suelos y mantener una producción sostenible.

#### 2.2.2 Calidad agrológica media (Símbolo C2)

Agrupada a tierras de calidad media, con limitaciones más intensas que la clase anterior de orden climático, edáfico o de relieve que restringen el cuadro de cultivos permanentes. Las condiciones edáficas de estas tierras requieren de prácticas moderadas de conservación y mejoramiento a fin de evitar el deterioro de los suelos y mantener una producción sostenible.

#### 2.2.3 Calidad agrológica baja (Símbolo C3)

Agrupada a tierras de baja calidad, con limitaciones fuertes o severas de orden climático, edáfico o de relieve para la fijación de cultivos permanentes y, por tanto, requieren de la aplicación de prácticas intensas de manejo y de conservación de suelos a fin de evitar el deterioro de este recurso y mantener una producción sostenible.

### 2.3 Clases de tierras aptas para pastos (Símbolo P)

Se establecen las siguientes clases de potencialidad: P1, P2 y P3. La calidad agrológica



de estas tierras disminuye progresivamente de la Clase P1 a la P3.

### **2.3.1 Calidad agrológica alta (Símbolo P1)**

Agrupar tierras con la más alta calidad agrológica de este grupo, con ciertas deficiencias o limitaciones para el crecimiento de pasturas naturales y cultivadas que permitan el desarrollo sostenible de una ganadería. Requieren de prácticas sencillas de manejo de suelos y manejo de pastos para evitar el deterioro del suelo.

### **2.3.2 Calidad agrológica media (Símbolo P2)**

Agrupar tierras de calidad agrológica media en este grupo, con limitaciones y deficiencias más intensas que la clase anterior para el crecimiento de pasturas naturales y cultivadas, que permitan el desarrollo sostenible de una ganadería.

Requieren de la aplicación de prácticas moderadas de manejo de suelos y pastos para evitar el deterioro del suelo y mantener una producción sostenible.

### **2.3.3 Calidad agrológica baja (Símbolo P3)**

Agrupar tierras de calidad agrológica baja en este grupo, con fuertes limitaciones y deficiencias para el crecimiento de pastos naturales y cultivados, que permiten el desarrollo sostenible de una determinada ganadería. Requieren de la aplicación de prácticas intensas de manejo de suelos y pastos para el desarrollo de una ganadería sostenible, evitando el deterioro del suelo.

## **2.4 Clases de tierras aptas para producción forestal (Símbolo F)**

Se establecen las siguientes clases de aptitud: F1, F2 y F3. La Calidad Agrológica de estas tierras disminuye progresivamente de la clase F1 a la F3.

### **2.4.1 Calidad agrológica alta (Símbolo F1)**

Agrupar tierras con la más alta calidad agrológica de este grupo, con ligeras limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, para la producción de especies forestales maderables. Requieren de prácticas sencillas de manejo y conservación de suelos y de bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del suelo.

### **2.4.2 Calidad agrológica media (Símbolo F2)**

Agrupar tierras de calidad agrológica media, con restricciones o deficiencias más acentuadas de orden climático, edáfico o de relieve que la clase anterior para la producción de especies forestales maderables. Requiere de prácticas moderadas de manejo y conservación de suelos y de bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del suelo.

### **2.4.3 Calidad agrológica baja (Símbolo F3)**

Agrupar tierras de calidad agrológica baja, con fuertes limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, para la producción forestal de especies maderables. Requiere de prácticas más intensas de manejo y conservación de suelos y bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del recurso suelo.

## **2.5 Clases de tierras de protección (Símbolo X)**

Estas tierras no presentan clases de capacidad de uso, debido a que presentan limitaciones tan severas de orden edáfico, climático o de relieve, que no permiten la producción sostenible de cultivos en limpio, cultivos permanentes, pastos ni producción forestal.

## **3. Subclase de Capacidad de Uso Mayor de las tierras**

Constituye la tercera categoría del Sistema de Clasificación de Tierras, establecida en función a factores limitantes, riesgos y condiciones especiales que restringen o definen el uso de las tierras. La subclase de capacidad de uso, agrupa tierras de acuerdo al tipo de limitación o problema de uso. Lo

importante en este nivel categórico es puntualizar la deficiencia o condiciones más relevantes como causal de la limitación del uso de las tierras.

En el sistema elaborado, han sido reconocidos seis tipos de limitación fundamentales que caracterizan a las subclases de capacidad:

- Limitación por suelo,
- Limitación de sales,
- Limitación por topografía-riesgo de erosión,
- Limitación por drenaje,
- Limitación por riesgo de inundación,
- Limitación por clima.

En el sistema también se reconocen tres condiciones especiales que caracterizan la subclase de capacidad:

- Uso Temporal,
- Terraceo o andenería,
- Riego permanente o suplementario.

### **Limitaciones:**

#### **a. Limitación por suelo (Símbolo "s")**

El factor suelo representa uno de los componentes fundamentales en el juzgamiento y calificación de las tierras; de ahí, la gran importancia de los estudios de suelos, en ellos se identifica, describe, separa y clasifican los cuerpos edáficos de acuerdo a sus características. Sobre estas agrupaciones se determinan los Grupos de Capacidad de Uso.

Las limitaciones por este factor están referidas a las características intrínsecas del perfil edáfico de la unidad de suelo, tales como: profundidad efectiva, textura dominante, presencia de grava o piedras, reacción del suelo (pH), salinidad, así como las condiciones de fertilidad del suelo y de riesgo de erosión.

El suelo es uno de los componentes principales de la tierra que cumple funciones principales tanto de sostenimiento de las plantas como de fuente de nutrientes para el desarrollo de las mismas. La limitación por suelo está dada por la deficiencia de alguna de las características mencionadas, lo cual incide en el crecimiento y desarrollo de las plantas, así como en su capacidad productiva.

#### **b. Limitación por sales (Símbolo "1")**

Si bien el exceso de sales, nocivo para el crecimiento de las plantas es un componente del factor edáfico, en la interpretación ésta es tratada separadamente por constituir una característica específica de naturaleza química cuya identificación en la clasificación de las tierras, especialmente en la región árida de la costa, tiene notable importancia en el uso, manejo y conservación de los suelos.

#### **c. Limitación por topografía - riesgo de erosión (Símbolo "e")**

La longitud, forma y sobre todo el grado de pendiente de la superficie del suelo influye regulando la distribución de las aguas de escorrentía, es decir, determinan el drenaje externo de los suelos. Por consiguiente, los grados más convenientes son determinados considerando especialmente la susceptibilidad de los suelos a la erosión. Normalmente, se considera como pendientes adecuadas aquellas de relieve suave, en un mismo plano, que no favorecen los escurrimientos rápidos ni lentos.

Otro aspecto importante es la forma de la superficie del terreno, de gran interés desde el punto de vista de las obras de nivelamiento. Las pendientes moderadas, pero de superficie desigual o muy variadas, deben ser consideradas como factores influyentes en los costos de nivelación y del probable efecto de ésta sobre la fertilidad y las características físicas al eliminar las capas edáficas de gran valor agrícola.

**d. Limitación por drenaje (Símbolo “w”)**

Esta limitación está íntimamente relacionada con el exceso de agua en el suelo, regulado por las características topográficas, de permeabilidad del suelo, la naturaleza del substratum y la profundidad del nivel freático. Las condiciones de drenaje son de gran importancia porque influyen considerablemente en la fertilidad, la productividad de los suelos, en los costos de producción y en la fijación y desarrollo de los cultivos. El cultivo de arroz representa una excepción, así como ciertas especies de palmáceas de hábitat hidrofítico en la región amazónica (aguaje).

**e. Limitación por riesgo de inundación o anegamiento (Símbolo “i”)**

Este es un aspecto que podría estar incluido dentro del factor drenaje, pero por constituir una particularidad de ciertas regiones del país, como son las inundaciones estacionales en la región amazónica y en los valles costeros, y que comprometen la fijación de cultivos, se ha diferenciado del problema de drenaje. Los riesgos por inundación fluvial involucran los aspectos de frecuencia, amplitud del área inundada y duración de la misma, afectando la integridad física de los suelos por efecto de la erosión lateral y comprometiendo seriamente el cuadro de especies a cultivarse.

**f. Limitación por clima (Símbolo “c”)**

Este factor está íntimamente relacionado con las características particulares de cada zona de vida o bioclima, tales como la ocurrencia de heladas o bajas temperaturas, sequías prolongadas, deficiencias o excesos de lluvias y fluctuaciones térmicas significativas durante el día, entre otras. Estas son características que comprometen seriamente el cuadro de especies a desarrollarse.

Esta limitación es común en las tierras con potencial para Cultivos en Limpio ubicadas en el piso Montano y en las tierras con aptitud para Pastos en los pisos altitudinales Subalpino y Alpino (zona de páramo y tundra, respectivamente); por lo que, en ambas situaciones siempre llevará el símbolo “c” además de otras limitaciones que pudieran tener.

**Condiciones especiales.****g. Uso temporal (Símbolo “t”)**

Referida al uso temporal de los pastos debido a las limitaciones en su crecimiento y desarrollo por efecto de la escasa humedad presente en el suelo (baja precipitación).

**h. Presencia de terraceo – andenería (Símbolo “a”)**

Está referida a las modificaciones realizadas por el hombre, en pendientes pronunciadas construyendo terrazas (andenes), lo cual reduce la limitación por erosión del suelo y cambia el potencial original de la tierra.

**i. Riego permanente o suplementario (Símbolo “r”)**

Referida a la necesidad de la aplicación de riego para el crecimiento y desarrollo del cultivo, debido a las condiciones climáticas áridas.

**ARTÍCULO III.A.08**

Para efectos de la determinación de la clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor en las pericias valuatorias, se deberá considerar lo establecido en los Artículos 15 y 16 del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado por Decreto Supremo Nº 017-2009-AG, como a continuación se indica:

1. De las personas calificadas para realizar la Clasificación de Tierras:

La Clasificación de Tierras por su Capacidad de uso Mayor, basada en el “Reglamento de

Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor”, debe ser realizada por personas naturales o jurídicas. El perfil profesional de los clasificadores exige el poseer un título profesional de Ingeniero Agrónomo o afín, con experiencia no menor de un año (01) en cartografía de suelos en cualquier región del país.

Las personas jurídicas públicas o privadas deberán cumplir con las exigencias expuestas en el presente artículo.

2. Del Registro de personas calificadas para realizar la Clasificación de Tierras:

El Órgano competente del Ministerio de Agricultura lleva un Registro Nacional de personas naturales independientes así como de personas naturales dependientes de Entidades Públicas y Privadas, con sede en el Perú o extranjero, que realicen actividades de levantamiento de suelos y de clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor en el territorio nacional.

**ARTÍCULO III.A.09**

La metodología para la clasificación de suelos por uso mayor, se encuentra establecida en el Capítulo IV del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, así como en los Anexos indicados en la Única Disposición Final del citado Reglamento.

**TÍTULO III****CAPÍTULO B  
MEMORIA DESCRIPTIVA****ARTÍCULO III.B.10**

En la Memoria Descriptiva se desarrollarán los siguientes conceptos:

- Nombre del predio.
- Nombre del propietario o poseionario.
- Nombre de la persona natural o jurídica que solicita la valuación.
- Objeto de la valuación y metodología empleada.
- Ubicación (valle, región, zona, distrito, provincia, departamento).
- Fecha a la cual está referida la valuación del predio.
- Linderos.
- Perímetro - mensura de los lados que lo conforman.
- Área total.
- Naturaleza y clasificación de las tierras y sus áreas respectivas.
- Producción dominante en la región agrícola.
- Plantaciones.
- Recursos de agua y derechos de riego.
- Elementos de trabajo, mano de obra y otros.
- Factores ecológicos (clima, vientos, lluvias, heladas, flora y fauna, contaminación, otros).
- Forma de explotación.
- Beneficio e industrialización de los productos.
- Construcciones y áreas que ocupan: edificios, instalaciones para el beneficio de productos industriales, obras de bienestar social, servicios generales, etc.
- Mejoras y obras complementarias.
- Maquinarias, equipos, herramientas y enseres.
- Semillas y otros productos en almacén.
- Animales: ganados, aves, peces, etc.
- Servidumbres.
- Gravámenes.
- Riesgos que amenazan el predio o sus capitales, o pueden perjudicarlo en el futuro.
- Depreciación.
- Rendimiento y producción bruta.
- Gastos de explotación y administración.
- Datos complementarios.
- Títulos de propiedad y planos de predio.
- Inscripción en los registros de la propiedad del inmueble.

**ARTÍCULO III.B.11**

En la descripción de los linderos deberá señalarse:

- a) La línea perimétrica que constituye los linderos con los vecinos colindantes.
- b) La referencia o accidentes geográficos permanentes como mar, ríos, lagos, esteros, salientes de carácter permanente, bordes, etc.
- c) En caso que los linderos estén constituidos o relacionados a cerros es preciso definir específicamente los puntos de referencia de manera que se establezca con claridad cuál es la parte de los cerros que quedan dentro de la propiedad y la toponimia del lugar.

#### **ARTÍCULO III.B.12**

El área total es la indicada en los títulos de propiedad, documentación registral, planos existentes, o de no haber éstos, lo que arroje la mensura hecha por el perito cuando se le encomiende tal operación. Se expresa en hectáreas y metros cuadrados, según corresponda.

La tolerancia aceptable en las diferencias de medición que encuentra un perito con relación a la que figura en los títulos de propiedad, son las siguientes:

RANGO DE ÁREA (Ha)	Tolerancia (%) en medidas lineales (m)	Tolerancia (%) en área (Ha)
Menores de 1	3.65	7.50
de 1 a 5	3.10	6.30
Mayores a 5	1.45	3.00

En caso que las medidas lineales y áreas estén fuera de las tolerancias, el perito dejará constancia de la diferencia y ejecutará la valuación de acuerdo a las medidas y áreas que figuran en los títulos de propiedad o certificados que correspondan.

Adicionalmente a la constancia de la diferencia de área, el perito podrá considerar la valuación de la citada diferencia (por exceso o por defecto) en rubro aparte para los fines de regularización o valorización que podría tener lugar.

#### **ARTÍCULO III.B.13**

La naturaleza y la clasificación de las tierras se determina de acuerdo con las reglas de la técnica agronómica, consignando las áreas de cada clase de terreno y su condición de cultivado o explotado en su forma natural, cultivable o incultivable. Clasificadas éstas en Grupos y Clases, se aplicará el arancel de terrenos rústicos.

El suelo o casco de un predio rústico se valúa independientemente de la vegetación y/o construcción que sustenta, salvo el caso de pasturas naturales.

#### **ARTÍCULO III.B.14**

Producción dominante en la región es aquella que ocupa la mayor área, prevaleciendo por su importancia económica sobre las otras producciones de la zona.

#### **ARTÍCULO III.B.15**

En plantaciones se indica los diversos cultivos que existen, así como los prados y bosques explotables.

#### **ARTÍCULO III.B.16**

En recursos de agua y derechos de riego se consigna si el predio se abastece con agua superficial, de subsuelo y/o lluvia, indicando las dotaciones o rendimientos y si son suficientes para las necesidades del predio. En caso de existir riego tecnificado deberán detallarse sus características.

El derecho de agua es la dotación o cuota de agua que le corresponde a un predio de un cauce común, según la legislación vigente.

#### **ARTÍCULO III.B.17**

En elementos de trabajo, mano de obra y otros, se especificará si la cantidad y calidad de la mano de obra disponible, las máquinas, equipos, instalaciones y herramientas, animales de trabajo y demás elementos suficientes para la explotación.

#### **ARTÍCULO III.B.18**

En factores ecológicos se debe tener en consideración: clima, paisaje y contaminación ambiental.

#### **ARTÍCULO III.B.19**

En la forma de explotación del predio se indicará si ésta es efectuada en todo o en parte; y si es conducida en forma directa por el propietario, sistema cooperativo, por trabajo comunitario, u otras formas.

#### **ARTÍCULO III.B.20**

Debe indicarse si los productos obtenidos son expendidos tal como se les cosecha; si hay un beneficio previo o si se les somete a un proceso de preparación para los mercados o su exportación, o se los industrializa en el fundo mismo. Cuando se obtiene subproductos, se especificará si se les consume en el mismo predio o son vendidos en su estado natural o industrializados.

#### **ARTÍCULO III.B.21**

Las construcciones serán descritas indicando sus características constructivas estructurales, materiales empleados, estado de conservación, antigüedad, y las áreas que ocupan.

#### **ARTÍCULO III.B.22**

Las instalaciones fijas y permanentes, así como las obras complementarias tales como los caminos, cercos, corrales, eras, embarcaderos, puentes, muros y andenes de contención, defensas marginales, tomas, partidores, canales, diques, etc., serán descritas y metradas aunque no estén dentro de los linderos del predio, pero que le sirvan y hayan sido ejecutados con capital propio en su integridad o en parte, como contribución a determinada asociación o comunidad en beneficio colectivo.

#### **ARTÍCULO III.B.23**

Se consideran las servidumbres y derechos, existentes descritos y consignados en títulos, así como las establecidos posteriormente a éstos, que afectan el predio en su clasificación de dominante o sirviente.

#### **ARTÍCULO III.B.24**

En gravámenes se consignará aquellos a que está afecto el predio y sus condiciones de constitución, debidamente inscritos.

#### **ARTÍCULO III.B.25**

En riesgos se hará notar, de existir, los de erosión del suelo, inundaciones, deslizamientos o pérdidas de vías de comunicación, plagas y epidemias; y toda causa que amenace al predio y sus componentes, o pueda perjudicarlo en el futuro.

#### **ARTÍCULO III.B.26**

En los títulos de propiedad del predio se debe estudiar e indicar, de ser posible, el origen de la propiedad, el propietario o los propietarios actuales, su condición de propiedad individual, colectiva, testamentaria, estatal o comunidad campesina. Cuando estén inscritos en los registros se consignará la fecha, el tomo, el folio y fojas de la inscripción; o la ficha registral, según sea el caso.

Los planos que conforman el expediente contendrán el nombre del profesional que lo firmó, escala, orientación geográfica y la fecha. El perito dará su opinión sobre el grado de exactitud del levantamiento; de ser necesario, se hará un nuevo plano total o parcial del predio y/o sus construcciones; siendo elemento de juicio la hoja catastral oficial referida al predio.

### **TÍTULO III**

#### **CAPÍTULO C VALUACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS**

#### **ARTÍCULO III.C.27**

La valuación considerará, según el caso:

- a) Terrenos rústicos
- b) Terrenos eriazos
- c) Terrenos eriazos ribereños al mar
- d) Construcciones e instalaciones fijas
- e) Maquinaria y equipo

- f) Cultivos y productos de origen vegetal y/o animal en almacén
- g) Ganado, aves, peces y otros animales
- h) Factores ecológicos

**ARTÍCULO III.C.28**

En las valuaciones reglamentarias o comerciales de terrenos rústicos deberá hacerse una clasificación de los mismos, teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo anterior, debiendo determinarse las áreas que corresponda a cada Grupo y Clase de tierra.

En las valuaciones reglamentarias, el valor de las tierras aptas para cultivo en limpio que se abastecen con agua de lluvia (secano) será igual al 50 % del valor de las tierras que figuran en los listados de valores oficiales de terrenos rústicos vigentes.

En las valuaciones comerciales, el perito adoptará la metodología expuesta en el presente Artículo, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.

Si en el terreno a valorar existieran áreas de diversos Grupos y Clases se calcularán las áreas parciales, multiplicando cada una de estas por su correspondiente valor oficial o de mercado vigente; obteniéndose el valor total por la sumatoria de aquellas.

**ARTÍCULO III.C.29**

El valor rústico de las tierras "aptas para cultivo en limpio, Clase A1 con riego por gravedad y agua superficial" se obtiene de los valores oficiales de terrenos rústicos del distrito en que se ubica el terreno materia de valuación o producto del estudio del mercado inmobiliario de la zona en estudio, según corresponda a una valuación reglamentaria o comercial.

El valor rústico para las demás clases, igualmente se obtiene de los valores oficiales de terrenos rústicos del distrito en que se ubica el terreno materia de valuación o producto del estudio del mercado inmobiliario de la zona en estudio, según corresponda a una valuación reglamentaria o comercial.

**ARTÍCULO III.C.30**

A falta de valores en el mercado inmobiliario de terrenos rústicos de cualquier grupo y clase de la zona, en el caso de valuaciones comerciales, se adoptará como tal el que se obtenga por comparación con otro terreno que tenga similares características y que se encuentre ubicado en valles o lugares próximos al terreno materia de valuación, o en su defecto, el perito calculará el valor en base a criterios objetivos y técnicos.

**ARTÍCULO III.C.31**

En el caso de valuaciones con el propósito de expropiación se aplicará lo dispuesto en las normas legales vigentes sobre la materia

**ARTÍCULO III.C.32**

Para el caso de valuaciones comerciales de terrenos rústicos en general, el perito debe tener en cuenta la existencia de proyectos aprobados por entidad competente o por política de Estado inherente al área en evaluación, tales como irrigaciones, vías, puertos, proyectos industriales, proyectos agropecuarios, proyectos turísticos, aeropuertos u otros, que podrían incidir en un futuro inmediato o mediato en el valor del terreno; por lo que, se puede asignar como incremento de la tasación del predio, un porcentaje hasta del 10% sobre el valor calculado, tal como se indica en la Tabla Nº 05. De considerar conveniente, el perito podrá asumir otras tabulaciones debidamente sustentadas.

**TABLA Nº 05**

PROYECTOS APROBADOS	INCREMENTO DE LA TASACION DEL TERRENO (%)
Irrigaciones	10
Puertos	10
Carreteras	8

PROYECTOS APROBADOS	INCREMENTO DE LA TASACION DEL TERRENO (%)
Proyectos industriales	6
Proyectos agropecuarios	6
Proyectos turísticos	6
Aeropuertos	5

**TÍTULO III**

**CAPÍTULO D  
VALUACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS**

**ARTÍCULO III.D.33**

La valuación de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar, se obtiene multiplicando el "valor básico eriazo" (VBE) por el área (A), materia de valuación.

**ARTÍCULO III.D.34**

El valor básico eriazo se determina aplicando la siguiente expresión:

(1)  $VBE = 1/10 VR \times d \times U \times T \times V \times E$

El valor básico de terrenos eriazos ribereños al mar se determina por la expresión siguiente:

(2)  $VBER = 1/10 VR \times U \times T \times V \times D \times E \times d$

En donde:

VBE = Valor básico eriazo

VBER = Valor básico eriazo ribereño

VR = Valor unitario oficial de terreno rústico o valor unitario de terreno de mercado, según se trate de valuación reglamentaria o valuación comercial, de las Tierras para Cultivo en Limpio, Clase A1.

d = Distancia al área con valor unitario oficial urbano

U = Uso

T = Topografía y naturaleza del terreno

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

D = Distancia a la línea de más alta marea

E = Factor de corrección ecológica

**ARTÍCULO III.D.35**

La expresión numérica de los factores d, U, T, V, D, y E serán los consignados en las Tablas Nº 06 hasta Nº 10. La valuación comercial en ambos casos se establece en función de la ley de oferta y la demanda.

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplicará de ser el caso, los factores consignados en las Tablas Nº 06, 07, 08, 09, 10 y 10A.

**TABLA Nº 06**

Nº	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	Distancia a la zona con valor arancelario urbano		
	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	1.10
	Uso que se pretende dar al terreno		
a)	Uso industrial y turismo		

Nº	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	- Fábricas, almacenes, almacenes pesqueros, balleneros.	U	2.00
	- Hoteles, hostales, casinos, afines	U	1.80
	b) Uso comercial		
	- Grifos y servicentros	U	1.60
	- Restaurante y locales comerciales	U	1.40
	c) Usos Especiales		
	- Centros de recreación y otros	U	1.40
	- Usos que requieran licencias especiales	U	1.80
	d) Uso de vivienda y equipamiento		
	- Habilitaciones urbanas/vivienda y equipamiento	U	1.20
- Habilitaciones urbanas de vivienda y equipamiento de uso exclusivo y/o condominio	U	1.60	
e) Uso agrícola y afines			
- Uso agrícola - proyectos de irrigación	U	1.40	
- Uso agropecuario	U	1.40	
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		
	- Arenoso o arcilloso	T	0,70
	- Con afloramiento rocoso	T	0,65
	- Con napa freática superficial	T	0,60

\* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

#### ARTÍCULO III.D.36

Para los efectos de este Reglamento, se cñe al Manual de Diseño Geométrico de Carreteras, aprobado mediante Resolución Directoral Nº 143-2001-MTC/15.17; la Clasificación de Acuerdo a la Demanda se consigna en la Tabla Nº 07 y se definen en la forma siguiente:

#### 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.

#### 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.

#### CARRETERAS DE 1RA. CLASE

Son aquellas con un IMDA entre 4000-2001 veh/día de una calzada de dos carriles.

#### CARRETERAS DE 2DA. CLASE

Son aquellas de una calzada de dos carriles que soportan entre 2000-400 veh/día.

#### CARRETERAS DE 3RA. CLASE

Son aquellas de una calzada que soportan menos de 400 veh/día.

#### 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 solo vehículo.

**TABLA Nº 07  
FACTOR VÍAS (CARRETERAS)**

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000m	Mayor a 1 000 m.
Autopistas	1.60	1.40	1.30
Carreteras duales o multicarril	1.50	1.30	1.20

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000m	Mayor a 1 000 m.
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

\* El Perito deberá tener en cuenta para la clasificación de carreteras: su jurisdicción y el servicio, según la normalidad vigente.

#### ARTÍCULO III.D.37

El factor distancia (D) con respecto a la línea de más alta marea se aplica de acuerdo a la Tabla Nº 08.

**TABLA Nº 08**

DISTANCIA CON RESPECTO A LA LÍNEA DE MAS ALTA MAREA	FACTOR "D"	
Hasta 250,00 m.	250,00 m.	1,50
De 250,01 a 500,00 m.	500,00 m.	1,20
Más de 500,00 m.	500,00 m.	1,00

#### ARTÍCULO III.D.38

Para el cálculo del valor básico de terrenos eriazos en que se aplica la fórmula (1) del artículo III.D.34 y que se considera su acceso mediante vías fluviales, se consignarán para el término "V", las expresiones numéricas según la Tabla Nº 09.

**TABLA Nº 09**

VÍA FLUVIAL	
CALADO DE EMBARCACIONES (ríos)	FACTOR "V"
Menores a 2.5 pies	0.60
2.5 pies - 4.0 pies (Napo, Putumayo)	0.70
4.1 pies - 7.0 pies (Marañón, Huallaga)	0.80
7.1 pies - 15.0 pies (Ucayali)	0.85
Mayor de 15 pies (Amazonas)	0.90

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO E

#### VALUACIÓN DE FACTORES ECOLÓGICOS (E)

#### ARTÍCULO III.E.39

Se debe tener en consideración las siguientes variables en cada uno de los factores:

- Clima: Horas de asoleamiento, características climatológicas de la zona, vientos dominantes, etc.
- Paisaje: Flora y fauna existente en el área y alrededores, ríos, lagos, bosques, etc. que determinen el entorno; debiéndose tomar fotos a color destacando el paisaje.
- Contaminación ambiental: Generación de humos, ruidos, desechos o emanaciones, que pudieran atentar contra la salud y el medio ambiente.

#### ARTÍCULO III.E.40

Estas variables se determinarán a criterio del perito y podrán calificarse de bueno (B), regular (R) y malo (M), y se aplicará la Tabla Nº 10 y 10-A.

**TABLA Nº 10**

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"		
CATEGORÍA	VARIABLE	
	CLIMA	PAISAJE
Bueno	1,04	1,04
Regular	1,00	1,00
Malo	0,96	0,96

Tabla N° 10-A

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"	
CATEGORÍA	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
Bueno	1,10
Regular	1,00
Malo	0,90

Si se presentan en forma simultánea más de una de las variables, el factor "E" se determina multiplicando los índices correspondientes de éstas.

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO F VALUACIÓN DE EDIFICACIONES Y SERVICIOS

##### ARTÍCULO III.F.41

Comprende todos los edificios e instalaciones del predio rústico y que se utilizan en la explotación, tales como: viviendas, oficinas, almacenes, plantas industriales, cobertizos, corrales, escuelas, hospitales, salas de esparcimiento, infraestructura de riego, infraestructura de vialidad, instalaciones de servicio u otras instalaciones.

##### ARTÍCULO III.F.42

La valuación de las construcciones, obras complementarias, e instalaciones comprende: Descripción de materiales, distribución de ambientes, letrado, antigüedad, estado de conservación y usos. El procedimiento que debe seguirse es el señalado en el Capítulo D del Título II, referente a valuación de edificaciones o construcciones, obras complementarias e instalaciones en predios urbanos, en lo que le sea aplicable.

##### ARTÍCULO III.F.43

La infraestructura de riego comprende: canales, embalses, tomas de derivación, compuertas, partidores, alcantarillado, sifones y toda obra civil complementaria; y sistemas de riego tecnificado.

En todos los casos, se hará el letrado del movimiento de tierras y de las estructuras, señalando sus características con el mayor detalle posible, asignándoles valores unitarios de mercado debidamente justificados.

##### ARTÍCULO III.F.44

La infraestructura vial comprende: caminos, puentes, obras de arte, vías férreas, etc.

Para los efectos de la valuación, se hará el letrado de las diferentes partidas que conforman la infraestructura vial y se asignarán los valores unitarios de mercado correspondientes.

##### ARTÍCULO III.F.45

Infraestructura de servicios:

- Agua potable: reservorios, plantas de tratamiento, plantas de bombeo, redes de distribución y conexiones domiciliarias.  
Se describirá cada una con el letrado respectivo y los valores unitarios serán de acuerdo al tipo de construcción, materiales y equipamiento.
- Desagüe: se hará la descripción y letrado de las instalaciones, determinando los valores unitarios de acuerdo al movimiento de tierras y materiales que intervienen en su construcción.
- Instalaciones eléctricas: se valuarán según sus componentes asignándoles los valores unitarios de mercado.
- Otras instalaciones.

##### ARTÍCULO III.F.46

Los cercos se valuarán de acuerdo a su tipo, señalando los materiales que intervienen en su construcción e instalación, y asignándole valores unitarios de mercado.

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO G VALUACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPOS AGROPECUARIOS

##### ARTÍCULO III.G.47

La valuación de maquinaria y equipos agropecuarios comprende: Descripción de la máquina o equipo, estado actual y estimación de expectativa de vida útil, precio original y fecha de adquisición, valor actual de la máquina o equipo similar nuevo, descripción de mejoras y valor actual del equipo dado.

##### ARTÍCULO III.G.48

El procedimiento a seguirse en la valuación de este tipo de bienes, es el referente a la valuación de propiedades empresariales, Título V, del presente Reglamento.

##### ARTÍCULO III.G.49

En la valuación de los implementos, accesorios de máquinas, equipos y herramientas, el perito le asignará el valor correspondiente a su estado de conservación.

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO H VALUACIÓN DE CULTIVOS Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS EN ALMACÉN

##### ARTÍCULO III.H.50

El valor de los cultivos, se determina teniendo en cuenta la edad, estado, rendimiento y precio promedio de los productos en el mercado.

El perito podrá determinar el valor de una plantación permanente en base a la acumulación de gastos incurridos en su implementación o en base a los costos de producción estimados, debidamente indicados en anexos adjuntos.

##### ARTÍCULO III.H.51

Las semillas y productos almacenados se valuarán a precios vigentes al momento de la tasación, teniendo en cuenta su calidad, estado de conservación y posibilidad de ser utilizados. Cuando éstos no se encuentren en almacén serán valuados a criterio del perito.

##### ARTÍCULO III.H.52

En caso de expropiación, las plantaciones anuales en período de cosecha no se valorizan, disponiéndose el levante de la misma; aquellas que se encuentren en pleno desarrollo, su valuación será la acumulación del costo de su instalación hasta la fecha en que se produce la expropiación.

En el caso de plantaciones permanentes, se determinará el lucro cesante, como complemento a la valorización de la plantación en sí.

##### ARTÍCULO III.H.53

Las plantaciones maderables se valuarán conforme a su estado de desarrollo, a criterio del perito, debidamente sustentado.

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO I VALUACIÓN DE GANADO, AVES, PECES Y OTROS ANIMALES

##### ARTÍCULO III.I.54

El ganado se valuará de acuerdo a los precios promedio de mercado, teniendo en cuenta la especie, raza, volumen de producción y otros, considerando lo que estime el perito.

El ganado reproductor se valuará teniendo en cuenta: el "pedigree", la edad, conformación exterior y otros.

En el caso de ganado vacuno, carne o leche, debe tenerse presente si son registrados (Reg. Genealógico) o no (ganado criollo), y dentro de éstos, si son adultos (mayores de 24 meses) o menores.

El precio de mercado base de la tasación será el resultante del producto del peso neto animal en ayunas por el promedio por kilo de peso vivo de mercados o carnales (carcasa).

Tener presente, las bonificaciones siguientes:

- A.- Grado de Cruzamiento:  
Cruce Simple : 15-08%  
Cruce Intermedio : 30-15%  
Puro por Cruce : 50-30%
- B.- Producción de leche: Factor 1,4 – 1,0  
Varía de ser primerizas lactando o de segunda o más lactancias.
- C.- Edad: Permite reajustar valores A y B  
3 a 5 años : 20-40%  
5,1 a 7 años : 60-80%  
7,1 a más : 100%

Tener especial cuidado con vacunos machos cuyo justiprecio estará en función de su condición de animales reproductores, en tanto sea puro por cruce (Pedigree).

PM :  $PN \times PK \times V.R.C.$   
PM : Precio de Mercado  
PN : Peso Neto  
PK : Precio Kg. Vivo  
V.R.C. : Valor rendimiento en carne (1,15 ó 1,20).

Al valor resultante, el perito puede incrementarlo teniendo en cuenta la edad del animal en relación a su aptitud de servicio, ejemplo:

2-3 años - F = 2,50  
7-8 años - F = 0,42  
+ 8 años - F = 0,00

- a) Los animales nativos (camélidos andinos) se valorizan en forma semejante a los de "pedigree", considerando raza, especie, sexo, edad, la conformación exterior del animal, el tipo de lana y color, como la producción y calidad de la misma; así como los premios obtenidos por éstos o sus progenitores en las ferias organizadas por la autoridad competente. El Perito en base a sus apreciaciones y criterio, bonificará o no la valuación respectiva.
- b) En ganado equino de competición se considera el "elevage"; las líneas de consanguinidad de progenitores y descendientes.
- c) En crías de "caballo de paso peruano", hay que tener en cuenta su "pedigree", edad, presencia en su conformación externa, tipo de piso, docilidad, sexo, premios obtenidos, etc., de acuerdo a la normatividad vigente.

#### **ARTÍCULO III.I.55**

Las aves u otras especies canoras se valorarán de acuerdo a los precios promedio de mercado teniendo en cuenta el "pedigree", la especie, género y familia; así como la raza de algunas especies.

Debe hacerse las bonificaciones por edad, vistosidad o plumaje, aptitud para la reproducción, producción, canto, conformación exterior o presencia, resistencia y otras cualidades que considere el perito.

#### **ARTÍCULO III.I.56**

Los peces u otras especies hidrobiológicas se valorarán tomando en cuenta a qué actividad van a ser destinadas: científica, exposición, consumo humano e industrial.

#### **ARTÍCULO III.I.57**

La valuación de especies protegidas está sujeta a criterios del perito quien la sustentará en su informe y de acuerdo a las normas establecidas por la autoridad estatal competente.

#### **ARTÍCULO III.I.58**

Los productos cármicos y sus derivados, sin procesar y procesados en almacén, frigoríficos, etc. se valorarán

teniendo en cuenta el estado y calidad de conservación, rendimiento y de acuerdo a los precios promedio en mercado.

#### **ARTÍCULO III.I.59**

Los huevos para la reproducción y consumo se valorarán según la especie, calidad, estado de conservación y posibilidad de usarlos, según precio promedio en mercado.

#### **ARTÍCULO III.I.60**

La lana se valorará teniendo en cuenta la calidad y tamaño de fibra, uniformidad en el color, estado de conservación, el volumen o rendimiento y especie, según precio promedio en el mercado.

#### **ARTÍCULO III.I.61**

Cualquier animal se valorará de acuerdo a los precios promedios en mercado, a criterio del perito, quién la sustentará.

### **TÍTULO III**

#### **CAPÍTULO J VALUACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS EN ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA E ISLAS RÚSTICAS**

#### **ARTÍCULO III.J.62**

Zona de expansión urbana es el área constituida por terrenos rústicos que ha sido considerada en los planes de desarrollo de una localidad para el futuro crecimiento de ésta, de acuerdo a una zonificación y plan vial oficial.

#### **ARTÍCULO III.J.63**

Terrenos rústicos en zona de expansión urbana, son aquellos que manteniendo su condición legal de rústicos se encuentran autorizados para realizar en ellos el cambio de uso de la tierra, de acuerdo a la zonificación establecida en los planes de desarrollo oficiales.

Expansión urbana es el proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado.

Se precisa que este incremento de superficie se ubica en la periferia del centro poblado.

#### **ARTÍCULO III.J.64**

En la valuación reglamentaria se tomará como referencia, el valor de los terrenos urbanos de las zonas adyacentes.

#### **ARTÍCULO III.J.65**

Se denomina isla rústica a aquel terreno rústico no mayor de 9 hectáreas sin habilitar, circundada por zonas habilitadas que mantiene su condición legal de rústico y es un lote único.

Su valuación reglamentaria se obtendrá aplicando los siguientes criterios:

- a) Se considerará el valor oficial urbano aprobado en los planos básicos de valores oficiales de áreas urbanas, del frente en que se ubica el predio y se aplicará el artículo II.C.22.
- b) Si tuviera más de un frente con valor aprobado, se aplicará el artículo II.C.23.

De ser el caso, aplicar los artículos II.C.24, II.C.25 y II.C.26 en lo que corresponda.

- c) De no existir valor oficial urbano aprobado en cualquiera de sus frentes, la valuación reglamentaria se efectuará aplicando la siguiente expresión:

$$VT = AT \times Vou \times CAV \times Fr$$

Donde,

VT : Valor total

AT : Área de terreno

Vou : Mayor valor oficial unitario de áreas urbanas (Vou) por metro cuadrado aprobado que circunda el área en evaluación, que corresponda a la misma zonificación aprobada para la isla rústica.

CAV : Coeficiente de área vendible (Tabla Nº 11)

Fr. : Factor de reducción por habilitación urbana (Tabla Nº 16)

- d) El factor (Vou x CAV x Fr) no deberá ser menor al triple del valor por metro cuadrado de los terrenos aptos para cultivo en limpio Clase A1 de la localidad donde está ubicado.

Según la región geográfica, las tierras de Calidad Agrológica Alfa (símbolo A1) que deben tomarse como referencia son las siguientes:

Para la costa: Tierras aptas para cultivo en limpio, con agua superficial y riego por gravedad.

Para la sierra: Tierras aptas para cultivo en limpio, correspondiente a la altitud en que se ubica la ciudad.

Para la selva: Tierras aptas para cultivo en limpio, distantes hasta un kilómetro del río o carretera.

**ARTÍCULO III.J.66**

El valor del terreno ubicado en zona de expansión urbana, se obtendrá aplicando la metodología siguiente:

- 1) Estableciendo zonas de influencia del terreno.
- 2) Aplicando las fórmulas que a continuación se mencionan.

**ARTÍCULO III.J.67**

**Método de las zonas de influencia.-**

Se establecerán zonas de influencia formando fajas, considerando: primera, segunda, tercera y cuarta zona.

La primera zona estará formada por la faja de terreno comprendida entre la línea del frente y otra paralela a ésta, distante hasta una profundidad equivalente a la normativa, señalada en los planos de zonificación, o en su defecto, hasta una profundidad de 30 m para terrenos que en caso de ser habilitado produzcan lotes con área predominante máxima de 500 m<sup>2</sup>, y 50 m de profundidad cuando la superficie de los lotes fuesen mayor de 500 m<sup>2</sup>.

La segunda y tercera zona, estarán formadas por fajas de 100 m de profundidad cada una, y la cuarta zona por la profundidad restante.

**ARTÍCULO III.J.68**

Fórmula para determinar la valuación.

La valuación definitiva de los terrenos ubicados en zona de expansión urbana se obtiene sumando las valuaciones parciales, que se determinan multiplicando el valor básico de cada zona por su correspondiente área. Se aplica la siguiente fórmula:

$$V D = \sum_{j=1}^n (V B)_j \times A_j$$

$$j = 1$$

En donde:

VD = Valuación definitiva

VB = Valor básico

A = Área

**ARTÍCULO III.J.69**

En la valuación de estos terrenos se presentan los siguientes casos:

1er. Caso: Valuación de un terreno que da frente a una vía que posee algunas obras de infraestructura urbana.

2do. Caso: Valuación de un terreno que no da frente a una vía urbana.

3er. Caso: Valuación de un terreno que amplía un lote de terreno habilitado.

**ARTÍCULO III.J.70**

**1er. CASO.-Valuación de un terreno con frente a una vía que posee algunas obras de infraestructura urbana.**

En este grupo se consideran a los terrenos que dan frente a vías urbanas y que poseen un puntaje de infraestructura igual o superior a 0.04. (Aplicar la Tabla Nº 13 ó 14)

Puede tratarse de terrenos con frente a una o más vías que tienen iguales obras de infraestructura, o por el contrario el terreno pueden dar frente a vías con diferente puntaje de infraestructura.

En el primer caso, se hará un solo cálculo del valor básico para la primera zona; pero si tiene más de un frente a vías que poseen diferente puntaje, se deberá determinar el mismo número de valores básicos, distribuyéndose el área en forma proporcional a los frentes.

Según sea el caso, se determinará el valor básico para la primera, segunda, tercera y cuarta zona.

**ARTÍCULO III.J.71**

Cálculo del valor básico (VB) para la primera zona. Cuando el terreno da frente a una vía que posee algunas obras de infraestructura urbana que le son inherentes, el Valor básico para la primera zona se calcula por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VB = (CAV) \times V \times C$$

En donde:

VB = Valor Básico.

CAV = Coeficiente de área vendible.

V = Valor promedio de los terrenos urbanos de las calles locales en la zona adyacente.

C = Coeficiente de valorización.

Valores oficiales si la valuación es reglamentaria o valores de mercado si la valuación es comercial.

**ARTÍCULO III.J.72**

El coeficiente del área vendible (CAV) es la relación o proporción que existe entre el área vendible y el área bruta de la habilitación urbana.

Los coeficientes del área vendible varían de acuerdo a las dimensiones de los terrenos y del tipo de habilitación a realizarse según proyecto propuesto, teniendo en cuenta la normatividad vigente, emanada por la autoridad respectiva.

En caso de no contar con el proyecto o información necesaria podrá asumirse los siguientes coeficientes de área vendible.

TABLA Nº 11

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE CAV	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
HASTA 2 000 m <sup>2</sup>	0,85	0,85
De 2 001 a 5 000 m <sup>2</sup>	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m <sup>2</sup>	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m <sup>2</sup>	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m <sup>2</sup>	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m <sup>2</sup>	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m <sup>2</sup>	0,55	0,67
Más de 30 000 m <sup>2</sup>	0,50	0,65



**ARTÍCULO III.J.73**

El Valor Promedio (V.P) de los terrenos urbanos de las calles locales en la zona en estudio, se obtiene tomando los tres valores más altos con similar zonificación que el terreno materia de valuación dentro de una zona de influencia de 200m del terreno a valorarse. En caso que en esa zona no existiesen valores, la distancia se incrementará de 100m en 100m.

Cuando el terreno tenga frente a una avenida o vía importante, su valor se tomará en cuenta si está entre los más altos de la zona en estudio.

**ARTÍCULO III.J.74**

**Coefficiente de Valorización (C).-**

Para determinar el coeficiente de valorización (C), previamente debe hallarse los factores I1 e I2.

El factor I1, es el puntaje promedio que suman las obras de infraestructura correspondientes a las vías cuyos valores han sido seleccionados y que se obtiene en base a las Tablas Nº 13 y 14, según se trate de uso residencial o uso industrial.

El factor I2, es el puntaje correspondiente a las obras de infraestructura que posee la vía a la cual da frente el terreno materia de tasación, y se determina aplicando los mismos cuadros señalados en el inciso anterior.

El "coeficiente de valorización (C)" se obtiene de la Tabla Nº 15, interrelacionando los factores I1 e I2.

**ARTÍCULO III.J.75**

**Cálculo del Valor Básico para las demás Zonas.-**

Para determinar el Valor Básico (VB) para la segunda Zona que se indica a partir de la profundidad normativa, se aplica la misma fórmula señalada en el Artículo III. J.68, pero considerando  $I2 = 0$ .

El Valor Básico de la tercera y cuarta zona es igual al 90% y 80% respectivamente, del valor básico determinado para la segunda zona.

**ARTÍCULO III.J.76**

**2do.CASO.- Valuación de un terreno que no da frente a una vía urbana.**

Cuando el terreno materia de tasación da frente a una vía con obras de infraestructura, "I2" igual o menor de 0.03, éste será considerado como un terreno que no da frente a una vía urbana, y en este caso se establecerá la influencia de la vía urbana más próxima al terreno, delimitándose zonas con las mismas características señaladas en el Artículo III.J.67.

En este caso el Valor Básico (VB) se calcula siguiendo el procedimiento indicado en los Artículos III.J.66 al III.J.69, considerando el factor I2 igual a cero, y se le afecta con los siguientes porcentajes por zona:

- a) Para el área que pudiese haber en la primera zona el 90% del valor básico,
- b) Para la segunda zona el 80% del valor básico,
- c) Para la tercera zona el 70% del valor básico; y,
- d) Para la cuarta zona el 60% del valor básico.

**ARTÍCULO III.J.77**

**3er. CASO.- Valuación de terreno que amplía un lote de terreno habilitado.**

Cuando el terreno a valuar amplía un lote de terreno habilitado, el Valor Básico se calcula sobre la base de los siguientes criterios:

- a) Cuando el lote materia de ampliación tenga una profundidad menor que la correspondiente a la del lote normativo, de la zonificación correspondiente; para el área generada por la diferencia de profundidad del lote a valuar, se tomará como valor básico, el valor urbano correspondiente al lote a ampliarse.
- b) Para el resto del área del lote a valuar, se tomará

como valor básico el equivalente al 80% del valor fijado en el ítem anterior.

Cuando el lote de terreno materia de ampliación no tuviera asignado un valor unitario oficial de terreno, tratándose de una valuación reglamentaria, el valor básico será calculado de acuerdo a los procedimientos señalados en el 1er caso.

**ARTÍCULO III.J.78**

Otros criterios a tenerse en cuenta en la determinación del valor básico para la primera zona:

En la determinación del valor básico de la primera zona por aplicación del presente título debe tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se adoptará como valor básico el triple del valor por metro cuadrado de los terrenos aptos para cultivo en limpio Clase A1 de la localidad donde está ubicado, solo en el caso de valuaciones reglamentarias, si por aplicación de los criterios señalados anteriormente, el valor obtenido fuere menor que éste.

Según la región geográfica las tierras de Calidad Agrológica Alta (símbolo A1) que deben tomarse como referencia son las siguientes:

Para la costa: Tierras aptas para cultivo en limpio, con agua superficial y riego por gravedad.

Para la sierra: Tierras aptas para cultivo en limpio, correspondiente a la altitud en que se ubica la ciudad.

Para la selva: Tierras aptas para cultivo en limpio, distantes hasta un kilómetro del río o carretera.

- b) Si el área materia de valuación tiene características de topografía y naturaleza del terreno con diferencias que no poseen los terrenos urbanos de las calles locales adyacentes, que se han tomado como referencia, deberá aplicarse al Valor Básico el factor T de la Tabla Nº 12.

**TABLA Nº 12**

FACTOR "T"	
TOPOGRAFÍA	FACTOR
a. Pendientes:	
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
NATURALEZA DEL TERRENO	FACTOR
b. Suelos que obligan a inversiones extraordinarias en cimentaciones:	
Arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60
Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determinará multiplicando los factores correspondientes.	

**TABLA Nº 13**

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA PARA HABILITACIONES URBANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0,02(*)
Trazo	Trazo definido de calle	0,02(*)
Calzada y ancho de vía	Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,04
	De 6,00 m a 10,00 m	0,05
	Mayor de 10,00 m	0,06
	Afirmado compactado, con un ancho de vía:	

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
	Menor de 6,00 m	0,08
	De 6,00 m a 10,00 m	0,09
	Mayor de 10,00 m	0,10
	Suelo estabilizado con cal, cloruro de calcio, o similares y con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,09
	De 6,00 m a 10,00 m	0,10
	Mayor de 10,00 m	0,12
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto o con tratamiento superficial de asfalto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,12
	De 6,00 m a 10,00 m	0,13
	Mayor de 10,00 m	0,14
	Empedrado, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,12
	De 6,00 m a 10,00 m	0,14
	De 10,01 m a 18,00 m	0,16
	Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía.	0,18
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,21
	De 6,00 m a 10,00 m	0,24
	De 10,01 m a 18,00 m	0,27(*)
	Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía	0,32
	Calzada adoquinado, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,26
	De 6,00 m a 10,00 m	0,32
	De 10,01 m a 18,00 m	0,36
	Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía.	0,41
	Losa de concreto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,32
	De 6,00 m a 10,00 m	0,36
	De 10,01 m a 18,00 m	0,41
	Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía.	0,49

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
<i>Canalización de agua para riego</i>	Con canales sin revestir	0,02
	Con canales revestidos con concreto:	
	Agua de captación	0,07
	Agua de pozo	0,08
<i>Red de agua potable</i>	Para piletas públicas	0,06
	Para conexiones domiciliarias	0,15(*)
<i>Red de alcantarillado</i>	Tanques o pozos sépticos	0,08
	Para conexiones domiciliarias	0,14(*)
<i>Red de energía eléctrica</i>	Con cables aéreos sin postes	0,08
	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0,12
	Con postes de concreto, fierro o madera tratada:	
	Con cables subterráneos y pastorales	0,18
	Con cables subterráneos	0,17(*)
	Con cables aéreos	0,15
<i>Conexiones domiciliarias</i>	Agua	0,05(*)
	Alcantarillado	0,04(*)
	Energía eléctrica:	
	Cables aéreos	0,02
	Cables subterráneos	0,03(*)
<i>Vereda de ancho menor de 1,20 m</i>	De empedrado	0,04
	De asfaltado con sardinel de concreto	0,08
	De concreto simple	0,09
<i>vereda de ancho entre 1,20 m y 2,40 m</i>	De empedrado	0,07
	De asfaltado con sardinel de concreto	0,09
	De concreto simple	0,11(*)
<i>Vereda de ancho mayor de 2,40 m</i>	De empedrado	0,09
	De asfaltado con sardinel de concreto	0,12
	De concreto simple	0,13

(\*) Puntos de infraestructura que sumados alcanzan la unidad y corresponden al estudio de una habilitación urbana tipo.

**TABLA Nº 14**  
**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA PARA**  
**HABILITACIONES URBANAS DE USO INDUSTRIAL**

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
<i>Estudios</i>	Para habilitaciones planificadas	0,02(*)
<i>Trazo</i>	Trazo definido de calle	0,02(*)
<i>Calzada y ancho de vía</i>	Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,03
	De 6,00m a 10,00 m	0,04
	Mayor de 10,00 m	0,05
	Afirmado compactado, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,07
	De 6,00 m a 10,00 m	0,08
	Mayor de 10,00 m	0,09
	Suelo estabilizado con cal, cloruro de calcio, o similares, y con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,08
	De 6,00 m a 10,00 m	0,09
	Mayor de 10,00 m	0,10
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto o con tratamiento superficial de asfalto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,10
De 6,00 m a 10,00 m	0,11	
Mayor de 10,00 m	0,12	
Empedrado, con un ancho de vía:		
Menor de 6,00 m	0,09	
De 6,00 m a 10,00 m	0,10	
De 10,01 m a 18,00 m	0,11	
Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía	0,13	
Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:		
Menor de 6,00 m	0,16	
De 6,00 m a 10,00 m	0,18	
De 10,01 m a 18,00 m	0,21	
Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía	0,24	
Adoquinado, con un ancho de vía:		
Menor de 6,00 m	0,24	
De 6,00 m a 10,00 m	0,26	
De 10,01 m a 18,00 m	0,28	
Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía	0,32	

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
<i>Calzada y ancho de vía</i>	Losa de concreto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6,00 m	0,28
	De 6,00 m a 10,00 m	0,30
	De 10,01 m a 18,00 m	0,32(*)
	Mayor de 18,00 m ó avenidas de doble vía	0,36
<i>Red de agua potable</i>	Con red pública	0,11(*)
	Con red particular	0,10
<i>Red de alcantarillado</i>	Con red pública	0,10(*)
	Con red de desagüe industrial	0,17
<i>Red de energía eléctrica para alumbrado público</i>	Con cables aéreos sin postes	0,05
	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0,09
	Con postes de concreto, fierro o madera para alumbrado tratada:	
	Con cables aéreos	0,09(*)
	Con cables subterráneos	0,13
<i>Red de energía eléctrica para uso industrial</i>	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0,07
	Con postes de concreto, fierro o madera para alumbrado tratada:	
	Con cables aéreos	0,09

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTOS
	Con cables subterráneos	0,11(*)
<i>Conexiones de lotes</i>	Agua	0,04(*)
	Alcantarillado	0,04(*)
	Energía eléctrica:	
	Con cables aéreos	0,02
	Con cables subterráneos	0,04(*)
<i>Vereda de ancho menor 1,40 m</i>	De empedrado	0,03
	De asfaltado con sardinel	0,07
	De concreto simple	0,08
<i>Vereda de ancho Normal de 1,40m a 2,00 m</i>	De empedrado	0,05
	De asfaltado con sardinel	0,09
	De concreto simple	0,11(*)
<i>Vereda de ancho Mayor de 2,00 m</i>	De empedrado	0,08
	De asfaltado con sardinel	0,11
	De concreto simple	0,13

(\*) Puntos de infraestructura que sumados alcanzan la unidad y corresponden al estudio de una habilitación industrial tipo.

**TABLA Nº 15 – COEFICIENTE DE VALORIZACIÓN “C”**

I1 \ I2	0	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10
0.10	0.600	0.760	0.800	0.840	0.880	0.920	0.960	
0.11	0.576	0.730	0.769	0.807	0.846	0.884	0.923	0.961
0.12	0.555	0.703	0.740	0.777	0.814	0.851	0.888	0.925
0.13	0.535	0.678	0.714	0.750	0.785	0.821	0.857	0.892
0.14	0.517	0.655	0.689	0.724	0.758	0.793	0.827	0.862
0.15	0.500	0.633	0.666	0.700	0.733	0.766	0.800	0.833
0.16	0.483	0.612	0.645	0.677	0.709	0.741	0.774	0.806
0.17	0.468	0.599	0.625	0.656	0.687	0.718	0.750	0.781
0.18	0.454	0.575	0.606	0.636	0.666	0.696	0.727	0.757
0.19	0.441	0.558	0.588	0.617	0.647	0.676	0.705	0.735
0.20	0.428	0.542	0.571	0.600	0.628	0.657	0.685	0.714
0.21	0.416	0.527	0.555	0.583	0.611	0.638	0.666	0.694
0.22	0.405	0.513	0.540	0.567	0.594	0.621	0.648	0.675
0.23	0.394	0.500	0.526	0.552	0.578	0.605	0.631	0.657
0.24	0.384	0.487	0.512	0.538	0.564	0.589	0.615	0.641
0.25	0.375	0.475	0.500	0.525	0.550	0.575	0.600	0.625
0.26	0.365	0.463	0.487	0.512	0.536	0.560	0.585	0.609
0.27	0.357	0.452	0.476	0.500	0.523	0.547	0.571	0.595
0.28	0.348	0.441	0.465	0.488	0.511	0.534	0.558	0.581
0.29	0.340	0.431	0.454	0.477	0.500	0.522	0.545	0.568
0.30	0.333	0.422	0.444	0.466	0.488	0.511	0.533	0.555
0.31	0.326	0.413	0.434	0.456	0.478	0.500	0.521	0.543
0.32	0.319	0.404	0.425	0.446	0.468	0.489	0.510	0.531
0.33	0.312	0.395	0.416	0.437	0.458	0.479	0.500	0.520
0.34	0.306	0.387	0.408	0.428	0.448	0.469	0.489	0.510
0.35	0.300	0.380	0.400	0.420	0.440	0.460	0.480	0.500
0.36	0.294	0.372	0.392	0.411	0.431	0.450	0.470	0.490
0.37	0.288	0.365	0.384	0.403	0.423	0.442	0.461	0.480
0.38	0.283	0.358	0.377	0.396	0.415	0.433	0.452	0.471
0.39	0.277	0.351	0.370	0.388	0.407	0.425	0.444	0.462
0.40	0.272	0.345	0.363	0.381	0.400	0.418	0.436	0.454
0.41	0.267	0.339	0.357	0.375	0.392	0.410	0.428	0.446
0.42	0.263	0.333	0.350	0.368	0.385	0.403	0.421	0.438

I1 \ I2	0	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10
0.43	0.258	0.327	0.344	0.362	0.379	0.396	0.413	0.431
0.44	0.254	0.322	0.338	0.355	0.372	0.389	0.406	0.423
0.45	0.250	0.316	0.333	0.350	0.366	0.383	0.400	0.416
0.46	0.245	0.311	0.327	0.344	0.360	0.377	0.393	0.409
0.47	0.241	0.306	0.322	0.338	0.354	0.370	0.387	0.403

I1 \ I2	0	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10
0.48	0.238	0.301	0.317	0.333	0.349	0.365	0.380	0.396
0.49	0.234	0.296	0.312	0.328	0.343	0.359	0.375	0.390
0.50	0.230	0.292	0.307	0.323	0.238	0.353	0.369	0.384
0.51	0.227	0.287	0.303	0.318	0.333	0.348	0.363	0.378
0.52	0.223	0.283	0.298	0.313	0.328	0.343	0.358	0.373
0.53	0.220	0.279	0.294	0.308	0.323	0.338	0.352	0.367
0.54	0.217	0.275	0.289	0.304	0.318	0.333	0.347	0.362
0.55	0.214	0.271	0.285	0.300	0.314	0.328	0.342	0.357
0.56	0.211	0.267	0.281	0.295	0.309	0.323	0.338	0.352
0.57	0.208	0.263	0.277	0.291	0.305	0.319	0.333	0.347
0.58	0.205	0.260	0.273	0.287	0.301	0.315	0.328	0.342
0.59	0.202	0.256	0.270	0.283	0.297	0.310	0.324	0.337
0.60	0.200	0.253	0.266	0.280	0.293	0.306	0.320	0.333
0.61	0.197	0.250	0.263	0.276	0.289	0.302	0.315	0.328
0.62	0.194	0.246	0.259	0.272	0.285	0.298	0.311	0.324
0.63	0.192	0.243	0.256	0.269	0.282	0.294	0.307	0.320
0.64	0.189	0.240	0.253	0.265	0.278	0.291	0.303	0.316
0.65	0.185	0.237	0.250	0.262	0.275	0.287	0.300	0.312
0.66	0.185	0.234	0.246	0.259	0.271	0.283	0.296	0.308
0.67	0.182	0.231	0.243	0.256	0.268	0.280	0.292	0.304
0.68	0.180	0.228	0.240	0.253	0.265	0.277	0.289	0.301
0.69	0.178	0.226	0.238	0.250	0.261	0.273	0.285	0.297
0.70	0.176	0.223	0.235	0.247	0.258	0.270	0.282	0.294
0.71	0.174	0.220	0.232	0.244	0.255	0.267	0.279	0.290
0.72	0.172	0.218	0.229	0.241	0.252	0.264	0.275	0.287
0.73	0.170	0.215	0.227	0.238	0.250	0.261	0.272	0.284
0.74	0.168	0.213	0.224	0.235	0.247	0.258	0.269	0.280
0.75	0.166	0.211	0.222	0.233	0.244	0.255	0.266	0.277
0.76	0.164	0.208	0.219	0.230	0.241	0.252	0.263	0.274
0.77	0.163	0.206	0.217	0.228	0.239	0.250	0.260	0.271
0.78	0.161	0.204	0.215	0.225	0.236	0.247	0.258	0.268
0.79	0.159	0.202	0.212	0.223	0.234	0.244	0.255	0.265
0.80	0.157	0.200	0.210	0.221	0.231	0.242	0.252	0.263
0.81	0.156	0.197	0.208	0.218	0.229	0.239	0.250	0.260
0.82	0.154	0.195	0.206	0.216	0.226	0.237	0.247	0.257
0.83	0.153	0.193	0.204	0.214	0.224	0.234	0.244	0.255
0.84	0.151	0.191	0.202	0.212	0.222	0.232	0.242	0.252
0.85	0.150	0.190	0.200	0.210	0.220	0.230	0.240	0.250
0.86	0.148	0.188	0.198	0.207	0.217	0.227	0.237	0.247
0.87	0.147	0.186	0.196	0.205	0.215	0.225	0.235	0.245
0.88	0.145	0.184	0.194	0.203	0.213	0.223	0.233	0.242
0.89	0.144	0.182	0.192	0.201	0.211	0.221	0.230	0.240

I1 \ I2	0	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10
0.90	0.142	0.180	0.190	0.200	0.209	0.219	0.228	0.238
0.91	0.141	0.179	0.188	0.198	0.207	0.216	0.226	0.235
0.92	0.140	0.177	0.186	0.196	0.205	0.214	0.224	0.233
0.93	0.138	0.175	0.185	0.194	0.203	0.212	0.222	0.231
0.94	0.137	0.174	0.183	0.192	0.201	0.211	0.220	0.229

0.95	0.136	0.172	0.181	0.190	0.200	0.209	0.218	0.227
0.96	0.135	0.171	0.180	0.189	0.198	0.207	0.216	0.225
0.97	0.133	0.169	0.178	0.187	0.196	0.205	0.214	0.223
0.98	0.132	0.168	0.176	0.185	0.194	0.203	0.212	0.221
0.99	0.131	0.166	0.175	0.184	0.192	0.201	0.210	0.219
1.00	0.130	0.165	0.173	0.182	0.191	0.200	0.208	0.217

I1 \ I2	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18
0.10								
0.11								
0.12	0.962							
0.13	0.928	0.964						
0.14	0.896	0.931	0.965					
0.15	0.866	0.900	0.933	0.966				
0.16	0.838	0.870	0.903	0.935	0.967			
0.17	0.812	0.843	0.875	0.906	0.937	0.968		
0.18	0.787	0.818	0.848	0.878	0.909	0.939	0.969	
0.19	0.764	0.794	0.823	0.852	0.882	0.911	0.941	0.970
0.20	0.742	0.771	0.800	0.828	0.857	0.885	0.914	0.942
0.21	0.722	0.750	0.777	0.805	0.833	0.861	0.888	0.916
0.22	0.702	0.729	0.756	0.783	0.810	0.837	0.864	0.891
0.23	0.684	0.710	0.736	0.763	0.789	0.815	0.842	0.868
0.24	0.666	0.692	0.717	0.743	0.769	0.794	0.820	0.846
0.25	0.650	0.675	0.700	0.725	0.750	0.775	0.800	0.825
0.26	0.634	0.658	0.682	0.707	0.731	0.756	0.780	0.804
0.27	0.619	0.642	0.666	0.690	0.714	0.738	0.761	0.785
0.28	0.604	0.627	0.651	0.674	0.697	0.720	0.744	0.767
0.29	0.590	0.613	0.636	0.659	0.681	0.704	0.727	0.750
0.30	0.577	0.600	0.622	0.644	0.666	0.688	0.711	0.733
0.31	0.565	0.586	0.608	0.630	0.652	0.673	0.695	0.717
0.32	0.553	0.574	0.595	0.617	0.638	0.659	0.680	0.702
0.33	0.541	0.562	0.583	0.604	0.625	0.645	0.666	0.687
0.34	0.530	0.551	0.571	0.591	0.612	0.632	0.653	0.673
0.35	0.520	0.540	0.560	0.580	0.600	0.620	0.640	0.660
0.36	0.509	0.529	0.549	0.568	0.588	0.607	0.627	0.647
0.37	0.500	0.519	0.538	0.557	0.576	0.596	0.615	0.634
0.38	0.490	0.509	0.528	0.547	0.566	0.584	0.603	0.622
0.39	0.481	0.500	0.518	0.537	0.555	0.574	0.592	0.611
0.40	0.472	0.490	0.509	0.527	0.545	0.563	0.581	0.600
0.41	0.464	0.482	0.500	0.517	0.535	0.553	0.571	0.589
0.42	0.456	0.473	0.491	0.508	0.526	0.543	0.561	0.578
0.43	0.448	0.465	0.482	0.500	0.517	0.534	0.551	0.568
0.44	0.440	0.457	0.474	0.491	0.508	0.525	0.542	0.559
0.45	0.433	0.450	0.466	0.483	0.500	0.516	0.533	0.550
0.46	0.426	0.442	0.459	0.475	0.491	0.508	0.524	0.540
0.47	0.419	0.435	0.451	0.467	0.483	0.500	0.516	0.532
0.48	0.412	0.428	0.444	0.460	0.476	0.492	0.508	0.523
0.49	0.406	0.421	0.437	0.453	0.468	0.484	0.500	0.515
0.50	0.400	0.415	0.430	0.446	0.461	0.476	0.492	0.507

I1 \ I2	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18
0.51	0.393	0.409	0.424	0.439	0.454	0.469	0.484	0.500
0.52	0.388	0.402	0.417	0.432	0.447	0.462	0.477	0.492
0.53	0.382	0.397	0.411	0.426	0.441	0.455	0.470	0.485
0.54	0.376	0.391	0.405	0.420	0.434	0.449	0.463	0.478
0.55	0.371	0.385	0.400	0.414	0.428	0.442	0.457	0.471
0.56	0.366	0.380	0.394	0.408	0.422	0.436	0.450	0.464
0.57	0.361	0.375	0.388	0.402	0.416	0.430	0.444	0.458
0.58	0.356	0.369	0.383	0.397	0.410	0.424	0.438	0.452
0.59	0.351	0.364	0.378	0.391	0.405	0.418	0.432	0.445
0.60	0.346	0.360	0.373	0.386	0.400	0.413	0.426	0.440
0.61	0.342	0.355	0.368	0.381	0.394	0.407	0.421	0.434
0.62	0.337	0.350	0.363	0.376	0.389	0.402	0.415	0.428
0.63	0.333	0.346	0.358	0.371	0.384	0.397	0.410	0.423
0.64	0.329	0.341	0.354	0.367	0.379	0.392	0.405	0.417

I1 \ I2	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18
0.65	0.325	0.337	0.350	0.362	0.375	0.387	0.400	0.412
0.66	0.320	0.333	0.345	0.358	0.370	0.382	0.395	0.407
0.67	0.317	0.329	0.341	0.353	0.365	0.378	0.390	0.402
0.68	0.313	0.325	0.337	0.349	0.361	0.373	0.385	0.397
0.69	0.309	0.321	0.333	0.345	0.357	0.369	0.380	0.392
0.70	0.305	0.317	0.329	0.341	0.352	0.364	0.376	0.388
0.71	0.302	0.313	0.325	0.337	0.348	0.360	0.372	0.383
0.72	0.298	0.310	0.321	0.333	0.343	0.356	0.367	0.379
0.73	0.295	0.306	0.318	0.329	0.340	0.352	0.363	0.375
0.74	0.292	0.303	0.314	0.325	0.337	0.348	0.359	0.370
0.75	0.288	0.300	0.311	0.322	0.333	0.344	0.355	0.366
0.76	0.285	0.296	0.307	0.318	0.329	0.340	0.351	0.362
0.77	0.282	0.293	0.304	0.315	0.326	0.336	0.347	0.358
0.78	0.279	0.290	0.301	0.311	0.322	0.333	0.344	0.354
0.79	0.276	0.287	0.297	0.308	0.319	0.329	0.340	0.351
0.80	0.273	0.284	0.294	0.305	0.315	0.326	0.336	0.347
0.81	0.270	0.281	0.291	0.302	0.312	0.322	0.333	0.343
0.82	0.268	0.278	0.288	0.298	0.309	0.319	0.329	0.340
0.83	0.265	0.275	0.285	0.295	0.306	0.316	0.326	0.336
0.84	0.262	0.272	0.282	0.292	0.303	0.313	0.323	0.333
0.85	0.260	0.270	0.280	0.290	0.300	0.310	0.320	0.330
0.86	0.257	0.267	0.277	0.287	0.297	0.306	0.316	0.326
0.87	0.254	0.264	0.274	0.284	0.294	0.303	0.313	0.323
0.88	0.252	0.262	0.271	0.281	0.291	0.300	0.310	0.320
0.89	0.250	0.259	0.269	0.278	0.288	0.298	0.307	0.317
0.90	0.247	0.257	0.266	0.276	0.285	0.295	0.304	0.314

I1 \ I2	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18
0.91	0.245	0.254	0.264	0.273	0.283	0.292	0.301	0.311
0.92	0.242	0.252	0.261	0.271	0.280	0.289	0.299	0.308
0.93	0.240	0.250	0.259	0.268	0.277	0.287	0.296	0.305
0.94	0.238	0.247	0.256	0.266	0.275	0.284	0.293	0.302
0.95	0.236	0.245	0.254	0.263	0.272	0.281	0.290	0.300
0.96	0.234	0.243	0.252	0.261	0.270	0.279	0.288	0.297
0.97	0.232	0.241	0.250	0.258	0.267	0.276	0.285	0.294
0.98	0.230	0.238	0.247	0.256	0.265	0.274	0.283	0.292
0.99	0.228	0.236	0.245	0.254	0.263	0.271	0.280	0.289
1.00	0.226	0.234	0.243	0.252	0.260	0.269	0.278	0.286

**TABLA N° 16**  
**FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> )	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m <sup>2</sup>	0,85	0,85
10 001 m <sup>2</sup> hasta 20 000 m <sup>2</sup>	0,80	0,80
20 001 m <sup>2</sup> hasta 30 000 m <sup>2</sup>	0,75	0,75
30 001 m <sup>2</sup> hasta 40 000 m <sup>2</sup>	0,70	0,70
40 001 m <sup>2</sup> hasta 50 000 m <sup>2</sup>	0,65	0,71
50 001 m <sup>2</sup> hasta 60 000 m <sup>2</sup>	0,60	0,69
60 001 m <sup>2</sup> hasta 70 000 m <sup>2</sup>	0,55	0,67
70 001 m <sup>2</sup> hasta 90 000 m <sup>2</sup>	0,50	0,65

**ARTÍCULO III.J.79**

*En valuaciones comerciales, el perito aplicará la metodología expuesta en el presente Título III, u otra metodología debidamente sustentada, empleando para el cálculo los valores comerciales del estudio de mercado.*

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RENÉ CORNEJO DÍAZ  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento