

CURSO VIRTUAL

**“TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS:
TASACIÓN COMERCIAL, REGLAMENTARIA Y
RETROSPECTIVA, RÉGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y PROPIEDAD COMÚN, RÉGIMEN DE
INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD, BIEN
FUTURO – METODOLOGÍA Y APLICACIÓN”**

EXPOSITOR:

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA

CIP N° 15806



JC Valuaciones & Peritajes SAC

Fecha:
16,17, 21, 23 y 26
octubre de 2020

"TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS: TASACIÓN COMERCIAL, REGLAMENTARIA Y RETROSPECTIVA, RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN, RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD, BIEN FUTURO – METODOLOGÍA Y APLICACIÓN"

CONTENIDO

1.0 MARCO NORMATIVO REFERENCIAL EXISTENTE

2.0 DEFINICIONES

Título I, Artículo 3.

- Predio Urbano.
- Predio Rustico.
- Terreno Eriazo.
- Tasación.
- Tasación Reglamentaria.
- Tasación Comercial.

3.0 OTRAS DEFINICIONES.

- Perito.
- Peritación.
- Peritaje.
- Pericia.
- Tasación.
- Valuación o Valoración.

4.0 TIPOS DE PERICIAS.

- Pericia Valorativa (tasación).
- Pericia de Opinión Técnica (especialidad).

5.0 TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS

Título II, Capítulo I.

- Tasación del Predio Urbano.
- Informe Técnico de Tasación.
- Memoria Descriptiva.
- Ubicación del predio.
- Descripción del predio.
- Terreno.
- Edificación.
- Obras Complementarias.
- Antigüedad, Estado de conservación y Depreciación.
- Servidumbres.
- Gravámenes y Cargas.
- Observaciones.

- Fuente y procedencia de la Información.

6.0 TASACIÓN DEL TERRENO

Título II, Capítulo III.

- Valor del terreno.
- Homologación.
- Método Comparativo.
- Método Residual.
- Con un solo frente a vía pública.
- Con más de un frente a vía pública.
- Con frente a un pasadizo común.
- Con frente a una servidumbre de paso.
- Casos Teóricos y Prácticos.

7.0 TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Título II, Capítulo IV.

- Área Techada.
- Método de Costo.
- Valor Unitario de Edificación.
- Valor Similar Nuevo.
- Depreciación.
- Vida útil.
- Expectativa de Vida.
- Valor de la Edificación.
- Casos Teóricos y Prácticos.

8.0 TASACIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

- Área Construida.
- Costos Unitarios.
- Depreciación.
- Valor de las Obras Complementarias.
- Casos Teóricos y Prácticos.

9.0 VALOR TOTAL DEL PREDIO

Título II, Capítulo V.

- Valor del Terreno.
- Valor de la Edificación.
- Valor de las Instalaciones fijas del Predio.
- Valor de las Obras Complementarias.
- Casos Teóricos y Prácticos.

10.0 RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

Título II, Capítulo VI.

- Ley 27157 y Reglamento.
- Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

- Unidades Inmobiliarias Reguladas por este Reglamento.
- Opción de Régimen.
- Casos Teóricos y Prácticos.

11.0 RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

- Valor del Terreno.
- Valor de la Edificación.
- Valor de los Bienes de Uso Común.
- Valor de Tasación.
- Casos Teóricos y Prácticos.

12.0 RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

- Valor del Terreno.
- Valor de la Edificación.
- Valor de los Bienes Comunes.
- Valor de Tasación.
- Casos Teóricos y Prácticos.

1.0 MARCO NORMATIVO REFERENCIAL EXISTENTE

- **REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES.**
R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, DE FECHA 19 DE JULIO DE 2016 Y MODIFICACIONES, APROBADAS POR R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, DE FECHA 2 DE NOVIEMBRE DE 2017; R.M. N° 124-2020-VIVIENDA, DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2020.
- **REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES – CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ – CTPP.**
- **MANUAL DE NORMAS VALUATORIAS GENERALES – CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ – CTPP.**
- **CODIGO CIVIL.**
- **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**
- **CÓDIGO PROCESAL CIVIL.**
- **LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL.**
- **CODIGO PENAL.**
- **CODIGO PROCESAL PENAL.**
- **REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES**
Resolución Administrativa del titular del pliego del Poder Judicial N° 351-98-SE-TP-CME-PJ del 25 Agosto 1998.
- **MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PERITOS JUDICIALES.**
Resolución Administrativa del titular del pliego del Poder Judicial N° 436-98-SE-TP-CME-PJ del 27 Octubre 1998.
- **LEY N° 27157.**
Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- **DECRETO SUPREMO N° 008-2000-MTC.**
Reglamento de la Ley N° 27157
- **LEY N° 27117**
Ley General de Expropiaciones.
- **DECRETO LEGISLATIVO N° 776.**
Ley de Tributación Municipal
- **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.**

2.0 DEFINICIONES

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO:

El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por objeto establecer los criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

(ARTÍCULO 1)

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El presente Reglamento es de alcance nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las Entidades y Empresas Estatales de derecho público o derecho privado

(ARTÍCULO 2)

PREDIO URBANO:

Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

(ARTÍCULO 3.2.25)

PREDIO RÚSTICO:

Terreno rústico: Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola.

(ARTÍCULO 3.2.29)

TERRENO ERIAZO:

Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua, los improductivos o aquellos que puedan ser destinados a otros usos; que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente.

(ARTÍCULO 3.2.27)

TASACIÓN:

Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

(ARTÍCULO 3.1.3)

TASACIÓN REGLAMENTARIA:

Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

(ARTÍCULO 3.1.4)

TASACIÓN COMERCIAL:

Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados

(ARTÍCULO 3.1.5)

3.0 OTRAS DEFINICIONES

PERITO:

Es el profesional colegiado que en razón de sus estudios y experiencia, se encuentra capacitado para efectuar la tasación de un bien; esta condición no es exigible en los campos de actividades profesionales que no son materia de colegiación. En ambos casos, el perito debe acreditar experiencia en el rubro de tasaciones.

(ARTÍCULO 3.1.2)

PERITACIÓN:

Es el estudio o trabajo realizado por un perito.

PERITAJE:

Es el examen y estudio que realiza el perito sobre el problema encomendado para luego entregar su informe o dictamen pericial con sujeción a lo dispuesto por la ley.

PERICIA:

Es un estudio que desarrolla un perito sobre un asunto encomendado por un juez, un tribunal u otra autoridad, que incluye la presentación de un informe (el informe pericial o dictamen pericial). Este informe puede convertirse en una prueba pericial y contribuir al dictado de una sentencia.

TASACIÓN:

Es la determinación del precio o del valor que ostenta algo, ya sea un objeto, un bien inmueble, o cualquier otro bien material plausible de ostentar un valor.

VALUACIÓN O VALORACIÓN:

Se denomina al proceso a partir del cual se estima el valor que presenta un activo, como: empresas, marcas, acciones, entre otros, o en su defecto un pasivo (la deuda de una empresa).

4.0 TIPOS DE PERICIAS

PERICIA VALORATIVA (TASACIÓN)

a. Valuación de Inmuebles.

La valuación del predio urbano consiste en la determinación del valor de todos sus componentes, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes. A estos valores de los componentes físicos, si corresponden al estado de similar nuevo, se les aplicará, según los casos, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente reglamento. En el caso de una valuación reglamentaria se utilizará los valores unitarios oficiales de terreno y de edificación aprobados por el dispositivo legal pertinente. Cuando se trata de una valuación comercial se determinará en base a los valores obtenidos en el estudio de mercado con el método utilizado, además si los hubiere, se adicionará aquellos factores que se considere pertinentes, los mismos que deberán ser justificados por el perito.

PERICIA DE OPINIÓN TÉCNICA (ESPECIALIDAD).

Es de acuerdo a la especialidad.

5.0 TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS

TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS CAPÍTULO I Y CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

TASACIÓN DEL PREDIO URBANO:

- 4.1. Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
- 4.3. En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.
- 4.4. Para la tasación de las edificaciones se aplican según corresponda, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, establecidos en el presente Reglamento.
- 4.5. La tasación de terrenos rústicos en zonas de expansión urbana e islas rústicas, se realiza de acuerdo a las disposiciones específicas establecidas en el Capítulo VII el Título II del presente Reglamento.

(ARTÍCULO 4)

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.
 - a. Valor de terreno.
 - b. Valor de las edificaciones.
 - c. Valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
 - d. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
 - e. Valor total del predio.
3. Anexos.
 - a. Cuadro resumen general de las tasaciones.
 - b. Registro fotográfico.
 - c. Otros.

(ARTÍCULO 5)

MEMORIA DESCRIPTIVA:

La memoria descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

- Nombre de la persona natural o jurídica que solicita la tasación.
- Nombre del propietario o posesionario.
- Situación registral del predio.
- Objeto de la tasación
- Metodología o reglamentación empleada.
- Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.
- Ubicación del predio.
- Zonificación y uso actual del predio.
- Área de la edificación y área del terreno.
- Linderos y perímetro.
- Descripción del predio.
 - o Descripción general (terreno o inmueble)

- Distribución de planta.
- Características técnicas de la edificación.
- Obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.
- Antigüedad, estado de conservación y depreciación.
- Características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.
- Servidumbres.
- Gravámenes y carga.
- Fuente y procedencia de la información.
- Observaciones.

(ARTICULO 6)

UBICACIÓN DEL PREDIO:

Se consignará el departamento, la provincia y el distrito en el que se ubica el predio, de acuerdo con los datos que figuran en el documento que acredita la titularidad. De la misma manera, el perito consigna la denominación de la urbanización, asociación cooperativa, asentamiento humano, vías públicas a las cuales da frente y la numeración municipal, precisando la manzana y lote correspondiente.

(ARTÍCULO 8.1)

De no existir certeza sobre la identificación del predio, conforme a lo señalado en el numeral anterior, el perito indica 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; de lo contrario, indica cualquier otro dato que permita dejar constancia de la existencia y ubicación del predio.

(ARTÍCULO 8.2)

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

TERRENO: En la descripción del predio se describe la forma y topografía del terreno, el uso al cual es destinado, el número de plantas construidas y la distribución de las mismas.

(ARTÍCULO 12.1)

EDIFICACIÓN: En la descripción de las áreas edificadas, se indica, según corresponda, los sistemas y materiales empleados en las partidas principales, en el orden siguiente:

- Muros y columnas.
- Techos.
- Pisos.
- Puertas y ventanas.
- Revestimientos.
- Baños.
- Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras.

(ARTÍCULO 12.2)

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

En la descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se detallan las principales características técnicas de las mismas.

(ARTÍCULO 12.3)

ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DEPRECIACIÓN:

ANTIGÜEDAD: Se asume como antigüedad de la edificación el tiempo que tiene construida la totalidad de las mismas o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:

- Declaratoria de fábrica o de edificación.

- Certificado de conformidad de obra.
- Licencia de construcción o de edificación, más el plazo de ejecución.
- Declaración jurada de autovalúo.

(ARTÍCULO 13.1)

A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador fija la antigüedad sobre la base de factores concurrentes a la edificación referidos a la época, el sistema constructivo y los materiales utilizados en la edificación, los mismos que son señalados en el informe técnico de tasación.

(ARTÍCULO 13.2)

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El estado de conservación de la edificación es calificado considerando el estado en el que se encuentra. Los criterios de calificación son:

Muy bueno : Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

Bueno : Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

Regular : Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioro.

Malo : Aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular; , cuya estructura presenta deterioro que la comprometen aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos.

Muy malo : Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

(ARTÍCULO 13.3)

SERVIDUMBRES:

Se consignan las servidumbres que están reconocidas en el título de propiedad o en la Partida del Registro de Predios, así como cualquier otra restricción o derechos de terceros que afectan a los predios involucrados.

(ARTÍCULO 14)

GRAVAMENES Y CARGAS:

Se consignan las cargas o gravámenes, vigentes a la fecha de la tasación, que afectan al inmueble, de acuerdo con la información inscrita en la Partida del Registro de predios.

(ARTÍCULO 15)

OBSERVACIONES:

En este rubro se consignan las circunstancias u ocurrencias presentadas en el desarrollo de la pericia, que sean relevantes en la determinación de la tasación, así como las discrepancias existentes entre la documentación técnico – legal y lo verificado en la inspección ocular.

(ARTÍCULO 17)

FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN:

Se consigna la documentación pública y privada empleada para efectuar la tasación, precisando el nombre de la entidad, funcionario o persona que la suscribe.

(ARTÍCULO 16)

6.0 **TASACIÓN DEL TERRENO**

TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS CAPÍTULO III TASACIÓN DEL TERRENO

VALOR DEL TERRENO:

En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.

(ARTÍCULO 18.3)

En el caso de la tasación comercial de terrenos propiedad del Estado destinados a proyectos inmobiliarios con fines de vivienda social se debe considerar, además de las limitaciones establecidas en los parámetros urbanísticos y/o zonificación, las limitaciones en el uso del terreno consideradas en el proyecto de vivienda social, debidamente sustentado por el perito.

(ARTÍCULO 18.4)

HOMOLOGACIÓN:

Factores

Son aquellos que sirven para homogenizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias. Es mayor a uno (01), cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a tasar, caso contrario es menor a uno (01).

(ARTÍCULO 3.2.16)

MÉTODO COMPARATIVO

El método comparativo o de mercado tiene su vigencia en el hecho de que valuar es comparar. En este caso el valuador debe analizar el valor confiable de bienes raíces semejantes, para mediante un proceso de homogenización de antecedentes determinar el valor del mercado.

El parámetro de comparación es el valor de mercado. Este método se sustenta en la investigación de valores indicativos de mercado, de ventas recientes de propiedades comparables.

Para la obtención del valor del terreno son viables dos procedimientos:

- **Estudio de mercado de la zona (Ubicación)**

Consiste en la obtención de datos fiables de transacciones recientes de inmuebles en unidades que resulten comparativas con la muestra a valuar.

En terrenos pertenecientes a urbanizaciones consolidadas donde el precio del terreno es transparente y conocido, el valor medio ofertado –valor zonal- será de fácil extrapolación a la muestra siguiendo métodos de comparación física, orientación y emplazamiento.

En zonas urbanas, donde la existencia de oferta de terreno es casi siempre escasa y de difícil conocimiento de su valor real, cuando no dudosa la comparación con la muestra en razón de su tamaño, situación y otros condicionantes urbanísticos y sociales, hacen de este método poco efectivo, debiendo en todo caso:

- a) Abarcar su estudio a todo el conjunto de ofertas similares con la muestra.
- b) Verificar la información para que los datos resulten fiables.
- c) Estratificar la muestra según criterios homogéneos.

- d) Asignar un valor final a la propiedad a valuar en función de parámetros de homogeneización del inmueble seleccionado para la comparación.

El estudio de mercado, siendo, sin duda, el método más adecuado por su estimación real, su aplicación en áreas con mercado poco dinámico no resultará muy representativa.

En la actualidad, algunos profesionales hacen uso de los valores catastrales asignados por las Municipalidades en su registro municipal, adecuando sus valores al mercado libre con índices correctores contrastados por actividades reales de compra-venta en cada sector o barrio.

Pero la inexistencia de actividad en casos antiguos, por ejemplo, inducen a cuantificar porcentajes con dudosos resultados finales en los valores de mercado.

MÉTODO RESIDUAL (RENTABILIDAD)

Este procedimiento de valuación consiste en asignar un valor de venta o valor de mercado (VM) a la edificación real o posible según el planeamiento en el terreno a valuar y deducir sucesivamente los costos, gastos y beneficios habidos en todo el proceso constructivo y de gestión, hasta llegar a obtener como “residuo” el valor del terreno.

- FACTORES DE INFLUENCIA

- **Zonificación.**

Dado que el terreno se valúa en función de su rendimiento económico, señalaremos los aspectos más importantes que componen el “valor del terreno”, en función de los componentes de su explotación:

1. La cantidad de edificación que pueda desarrollarse dentro de la ocupación permitida por el planeamiento urbanístico que lo defina, expresada en coeficiente de edificabilidad y porcentaje de ocupación.
2. El uso, o destino de utilización de sus diferentes superficies edificadas o edificables, definido por las Municipalidades y valuado según la demanda real o potencial que establezca la ley de la oferta-demanda en ese punto.
3. Cuando tratamos de conocer la parte proporcional del valor que corresponde al terreno en un edificio consolidado, podremos considerar aspectos históricos y artísticos de su diseño que puedan modificar el cálculo resultante.

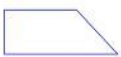
- **Forma.**

La descripción de un terreno deberá precisar su forma geométrica; las medidas, colindancias y cambios de dirección de los linderos a partir de su frente principal, prosiguiendo por los costados derecho e izquierdo entrando y finalizando por el fondo.

El área del terreno existente dentro de los linderos descritos será expresada en sistema métrico decimal.

Corrección del Valor por la forma del terreno.

A continuación a manera de ejemplo se propone una tabla de factores de forma.

FORMA		k _f
	Rectangular	1.00
	Triangular	0.80
	Paralelogramo 60°	0.90
	Paralelogramo 45°	0.85
	Trapezio 1 lado oblicuo	0.90
	Trapezio 2 lados oblicuos	0.85
	Otras	a estimar por el valorador

- **Entorno.**

El entorno socioeconómico que lo envuelve y que incidirá de forma más presionante sobre su demanda.

Factores de oportunidad en cuanto que, en ocasiones, la elección por parte del promotor del lugar escogido para su inversión, la fecha señalada para la iniciación de su transformación en terreno + edificio, y el tiempo transcurrido desde su compra hasta su edificación, componen un riesgo en su inversión que el promotor intentará convertir en un plus-beneficio adicional supuesto que, desde esa fecha, la especulación económica del terreno estará para siempre unida a la demanda de la edificación que debe soportar.

LOTE DE TERRENO CON UN SOLO FRENTE A VIA PÚBLICA

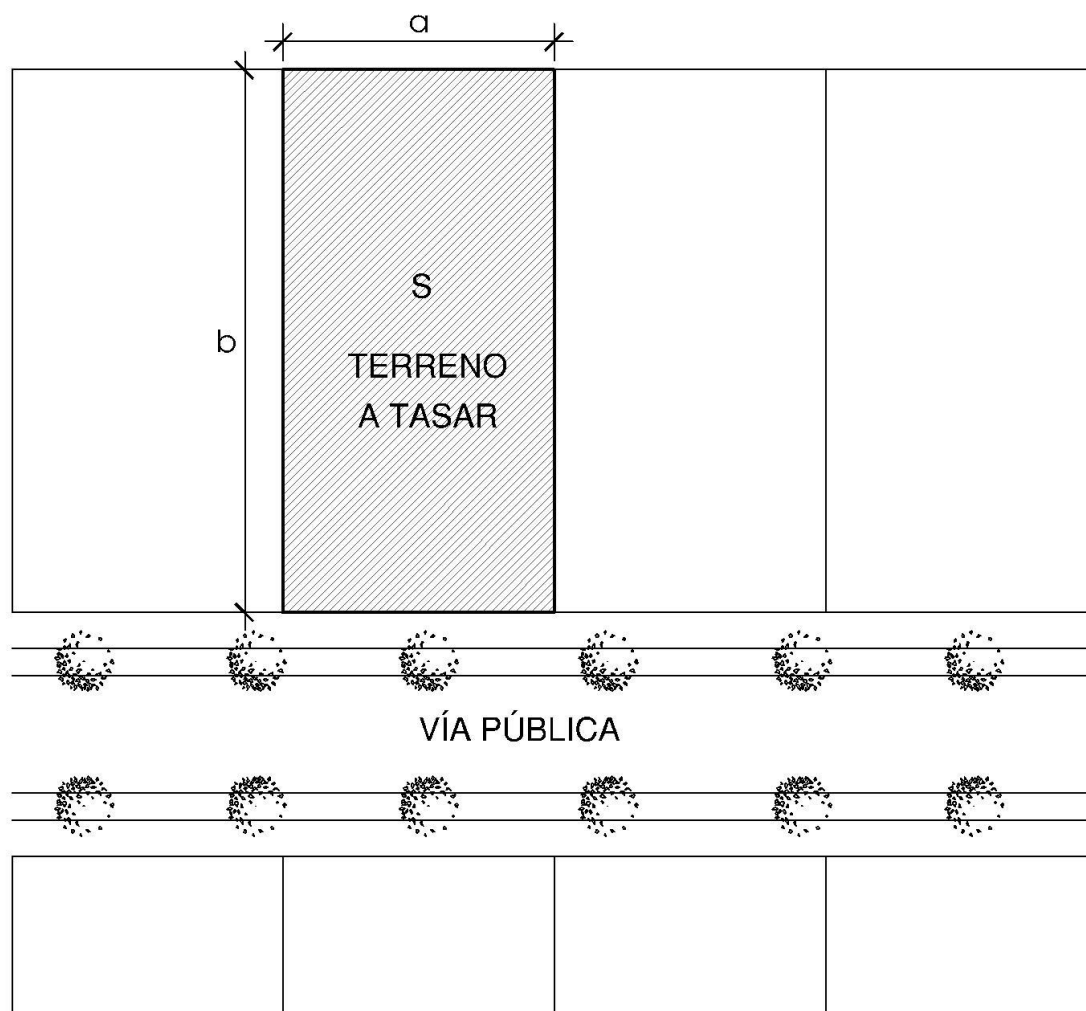
En tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

- a) Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
- b) Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
- c) Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el triple del cuadrado del frente del terreno por el valor arancelario de terreno urbano, y se suma el producto del exceso del área por el 50 % de valor arancelario de terreno urbano.

(ARTÍCULO 19)

EJEMPLO 1: DEDUCCIÓN DE UNA FÓRMULA GENERAL

Sea un terreno urbano que tenga un solo frente a vía pública, con las siguientes características:



- a** = frente
- b** = profundidad
- S** = área total ($a \times b$)
- VUT** = Valor Unitario de Terreno
- VT** = Valor total del terreno

De acuerdo al ARTÍCULO 19 se plantea:

1er. Paso: El área es menor que el triple cuadrado del frente o sea:

$$S \leq 3a^2$$

Entonces:

$$VT = VUT \times S$$

2do. Paso: El área es mayor que el triple cuadrado del frente.

Resulta:

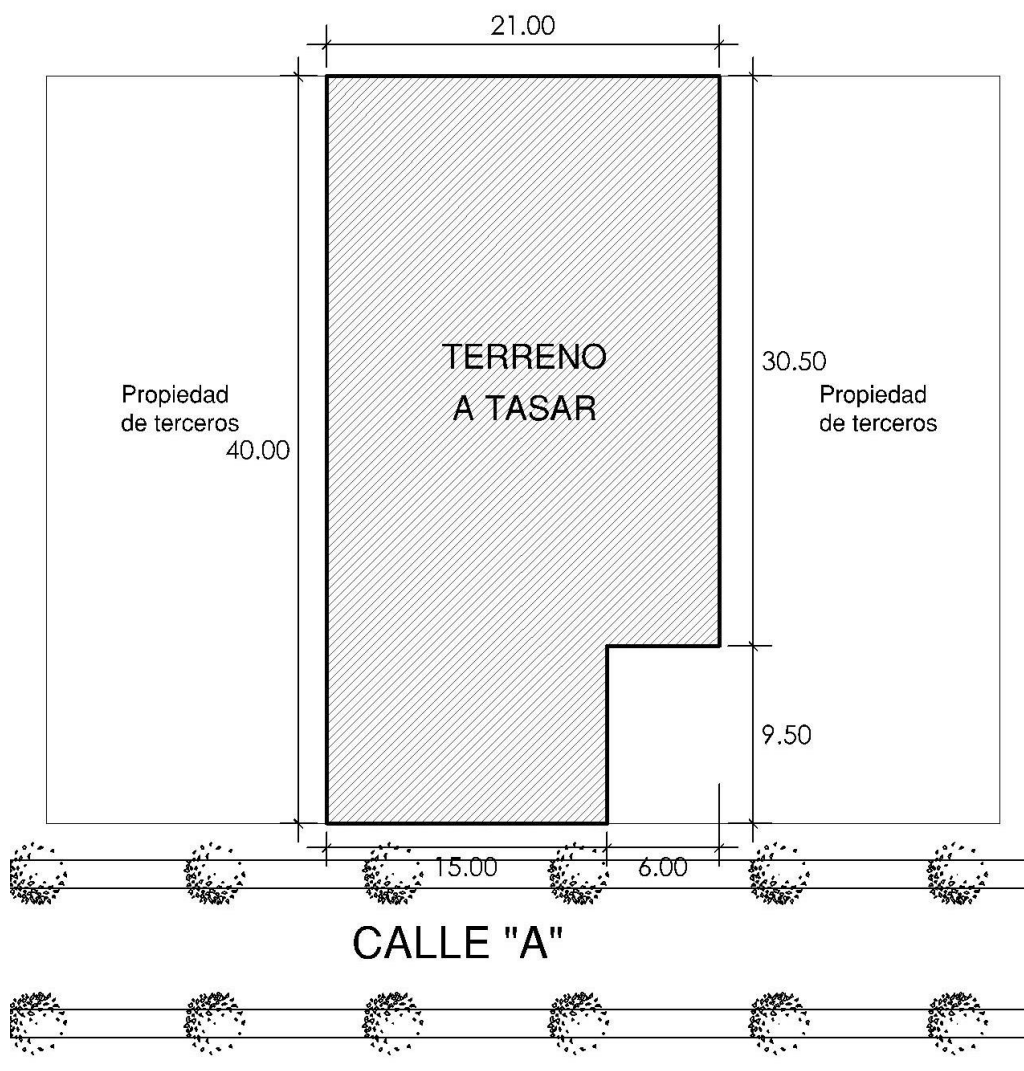
$$S > 3a^2 \text{ Dif. } = (S - 3a^2)$$

$$VT = 3a^2 \times Va + 0.5 Va (S - 3a^2)$$

Efectuando y sacando factor común 0.5 Va:

$$VT = 0.5 Va (S + 3a^2)$$

EJEMPLO N°2: TERRENO CON UN SOLO FRENTE A LA CALLE A:



ARTICULO 19

$$\begin{aligned} \text{VUT} &= S / 65.00/\text{m}^2 \\ a &= 15.00 \text{ m.} \\ S &= 15 \times 9.50 + 21.00 \times 30.50 \text{ m.} \\ S &= 783.00 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

1er. Paso: $S > 3 a^2$.

$$\text{VT} = 0.5 \times S / 65.00 (3 \times 15^2 + 783.00)$$

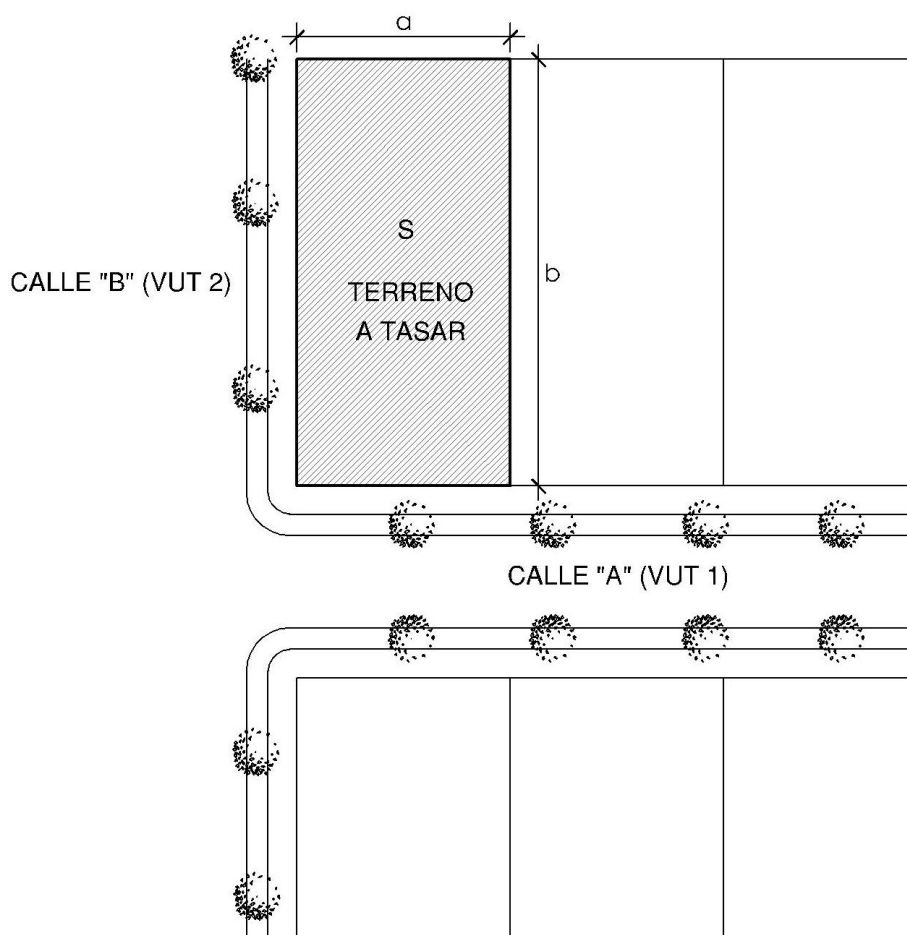
$$\text{VT} = \underline{\underline{\text{\$/47,385.00}}}$$

LOTE DE TERRENO CON MÁS DE UN FRENTE A VÍA PÚBLICA

En tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

- 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 precedente, sumándose luego los resultados parciales.
 - Se considerará como frente único separadamente a cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplica el procedimiento señalado en el artículo precedente.
 - El valor del lote del terreno es el que resulte mayor de la comparación de los casos antes descritos.
- (ARTÍCULO 20)

PROCEDIMIENTO TEORICO



ÁREA DEL TERRENO

$$S - a \times b$$

VALORES UNITARIO DE TERRENO

Para calle A : VUT₁

Para calle B : VUT₂

PRIMER PASO : Repartimiento Proporcional

Para calle A :
$$\frac{a}{a+b} = \frac{S'}{S} \rightarrow S' = \frac{a \times S}{a+b}$$

Para calle A : $\frac{b}{a+b} = \frac{S''}{S} \rightarrow S'' = \frac{b \times S}{a+b}$

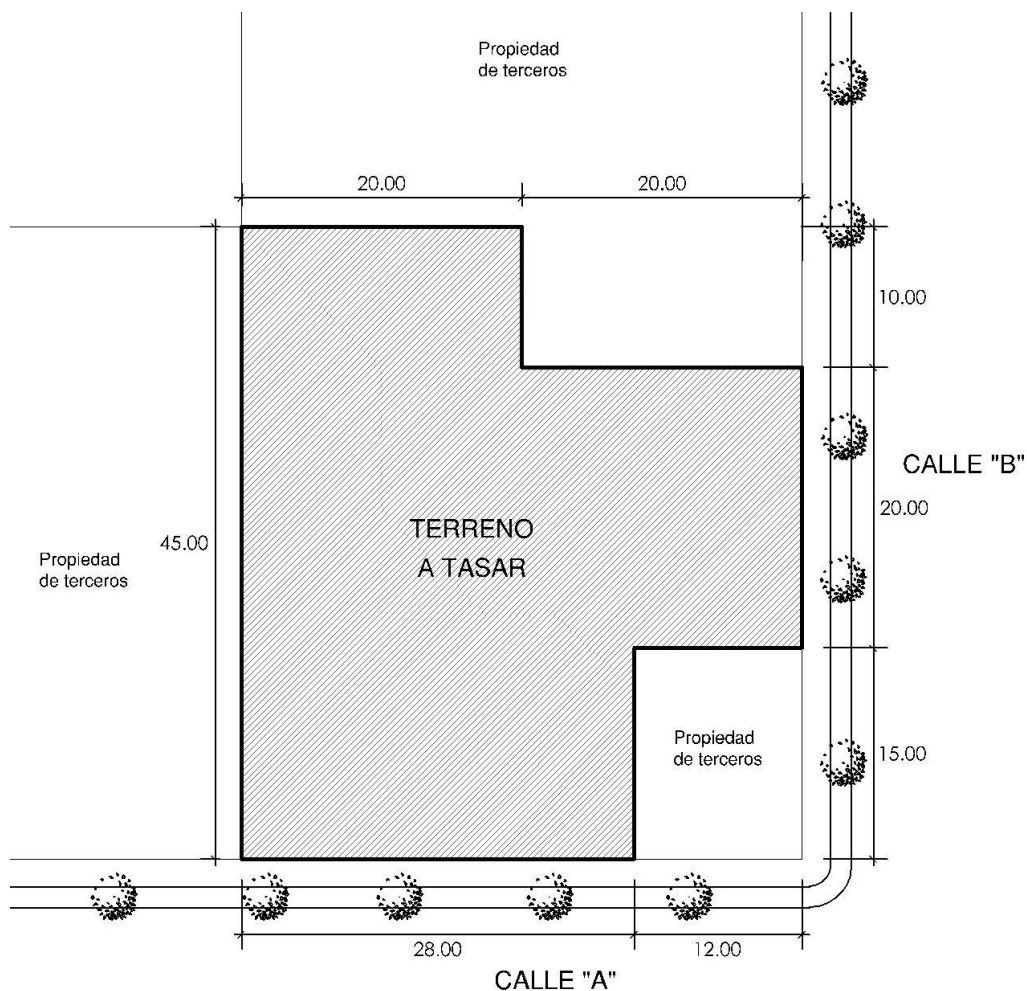
SEGUNDO PASO : Valorización de áreas prorrateadas

TERCER PASO : Valorización del terreno considerado como frente la calle A

CUARTO PASO : Valorización del terreno considerado como frente la calle B

QUINTO PASO : Comparación de valores encontrados

EJEMPLO N° 3 : TERRENO IRREGULAR CON 2 FRENTES A LAS CALLES A Y B:
ARTÍCULO 20



Área S del terreno:

$$S = 28.0 \times 15.00 + 20.00 \times 40.00 + 10.00 \times 20.00$$

$$S = \underline{1,420.00 \text{ m}^2}$$

Valores arancelarios urbanos:

$$\text{Calle A:} \quad VUT_1 = S / 30.00/\text{m}^2$$

$$\text{Calle B:} \quad VUT_2 = S / 45.00/\text{m}^2$$

1er. Cálculo.- Repartimiento proporcional

$$S = 1,420.00 \text{ m}^2.$$

$$\text{Calle A:} \quad \frac{1,420.00 \times 28.00}{20.00 + 28.00} = 828.33 \text{ m}^2$$

$$\text{Calle B:} \quad \frac{1,420.00 \times 20.00}{48.00} = 591.67 \text{ m}^2$$

$$S = 1,420.00 \text{ m}^2.$$

Los valores son:

Calle A : frente = 28.00 m $S < 3 \text{ a}^2$.
 $828.33 \text{ m}^2 \times S / 30.00/\text{m}^2 = S / 24,849.90$

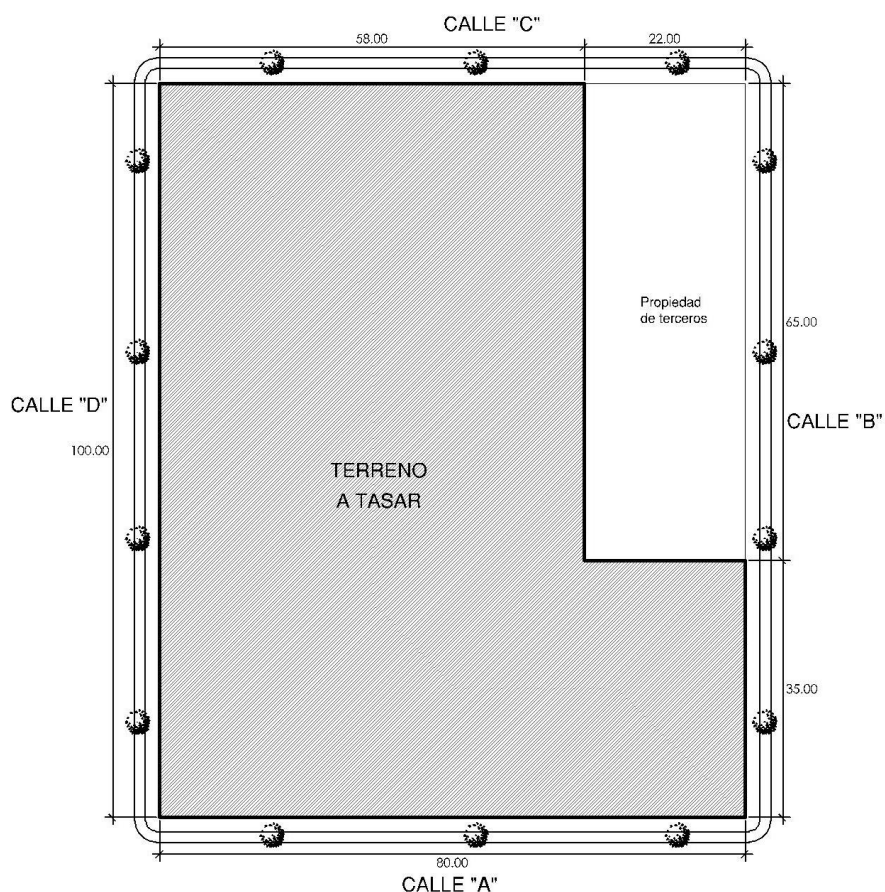
Calle B : frente = 20.00 m $S < 3 \text{ a}^2$.
 $591.67 \text{ m}^2 \times S / 45.00/\text{m}^2 = S / 26,625.15$
 $VT_1 = \underline{\underline{S / 51,475.05}}$

2do. Cálculo.- Calle A = $S < 3 \text{ a}^2$.
 $VT_2 = 1,420.00 \text{ m}^2 \times S / 30.00/\text{m}^2$
 $VT_2 = S / 42,600.00$

3er. Cálculo.- Calle B = $S > 3 \text{ a}^2$.
 $VT_3 = 0.5 \times S / 45.00 / \text{m}^2 \cdot (3 \times 20^2 \cdot + 1,420.00)$
 $VT_3 = S / 58,950.00$

Valor definitivo:
 $VT = \underline{\underline{S / 58,950.00}}$

EJEMPLO N° 4: TERRENO CON CUATRO FRENTES
ARTÍCULO 20



Área del terreno:

$$S = 80.00 \times 35.00 + 58.00 \times 65.00$$

$$S = 6,570.00 \text{ m}^2.$$

Valores arancelarios urbanos:

$$\text{Calle A} \quad VUT_1 = S / 56.00/\text{m}^2$$

$$\text{Calle B} \quad VUT_2 = S / 70.00/\text{m}^2$$

$$\text{Calle C} \quad VUT_3 = S / 60.00/\text{m}^2$$

$$\text{Calle D} \quad VUT_4 = S / 65.00/\text{m}^2$$

(El frente por la calle B es el único cuyo triple cuadrado no excede al área)

1er. Cálculo.- Repartiendo proporcionalmente:

$$S = 6,570.00 \text{ m}^2.$$

Cálculo de la constante de proporcionalidad K:

$$K = \frac{6,570.00}{100.00 + 58.00 + 35.00 + 80.00} \times 100.00 + 58.00 + 35.00 + 80.00$$

$$K = 24.0659$$

Calle A:

$$S_1 = K \times 80.00 = 1,925.27 \text{ m}^2$$

Calle B:

$$S_2 = K \times 35.00 = 842.31 \text{ m}^2$$

Calle C:

$$S_3 = K \times 58.00 = 1,395.82 \text{ m}^2$$

Calle D:

$$S_4 = K \times 100.00 = \underline{2,406.60 \text{ m}^2}$$

$$S = 6,570.00 \text{ m}^2.$$

VALORIZACIÓN DE AREAS PRORRATEADAS

$$1,925.27 \text{ m}^2 \times S/56.00/\text{m}^2 = S/107,815.12$$

$$842.31 \text{ m}^2 \times S/70.00/\text{m}^2 = S/58,961.70$$

$$1,395.82 \text{ m}^2 \times S/60.00/\text{m}^2 = S/83,749.20$$

$$2,406.60 \text{ m}^2 \times S/65.00/\text{m}^2 = \underline{S/156,429.00}$$

$$\mathbf{VT_1 = S/406,955.02}$$

VALUACIÓN DEL TERRENO CONSIDERANDO SEPARADAMENTE CADA FRENTE

2do. Cálculo:

Calle A: $S < 3 \text{ a}^2$.

$$VT_2 = 6,570.00 \text{ m}^2 \times S/56.00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT_2 = S/367,920.00}$$

3er. Cálculo:

Calle B: $S > 3 \text{ a}^2$.

$$VT_3 = 0.5 \times S/70.00/\text{m}^2 (3 \times 35.00^2 + 6,570.00)$$

$$\mathbf{VT_3 = S/358,575.00}$$

4to. Cálculo:

Calle C: $S < 3 \text{ a}^2$.

$$VT_4 = 6,570.00 \text{ m}^2 \times S/60.00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT_4 = S/394,200.00}$$

5to. Cálculo:

Calle D: $S < 3 \text{ a}^2$.

$$VT_5 = 6,570.00 \text{ m}^2 \times S/65.00/\text{m}^2.$$

$$\mathbf{VT_5 = S/427,050.00}$$

Valor definitivo del terreno:

$$\mathbf{VT = S/427,050.00}$$

LOTE DE TERRENO CON FRENTE A UN PASADIZO COMUN O VIA DE DOMINIO PRIVADO EN CONDOMINIO

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano 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 19, 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.

- b) La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto al frente del lote materia de tasación.
- c) En el caso que el acceso a la vía de dominio privado o pasadizo común sea desde dos o más vías públicas, para cada una de ellas se sigue el procedimiento señalado en el numerral precedente, seleccionando el valor que resulte mayor.

(ARTÍCULO 21)

EJEMPLO N° 5: TERRENO QUE TIENE FRENTE A UN PASADIZO COMÚN:

ARTÍCULO 21

$$SVA = VAU \times \frac{a}{3.00} (1.00 - 0.01 d)$$

SVA = Supuesto valor arancelario de la vía de dominio privado.

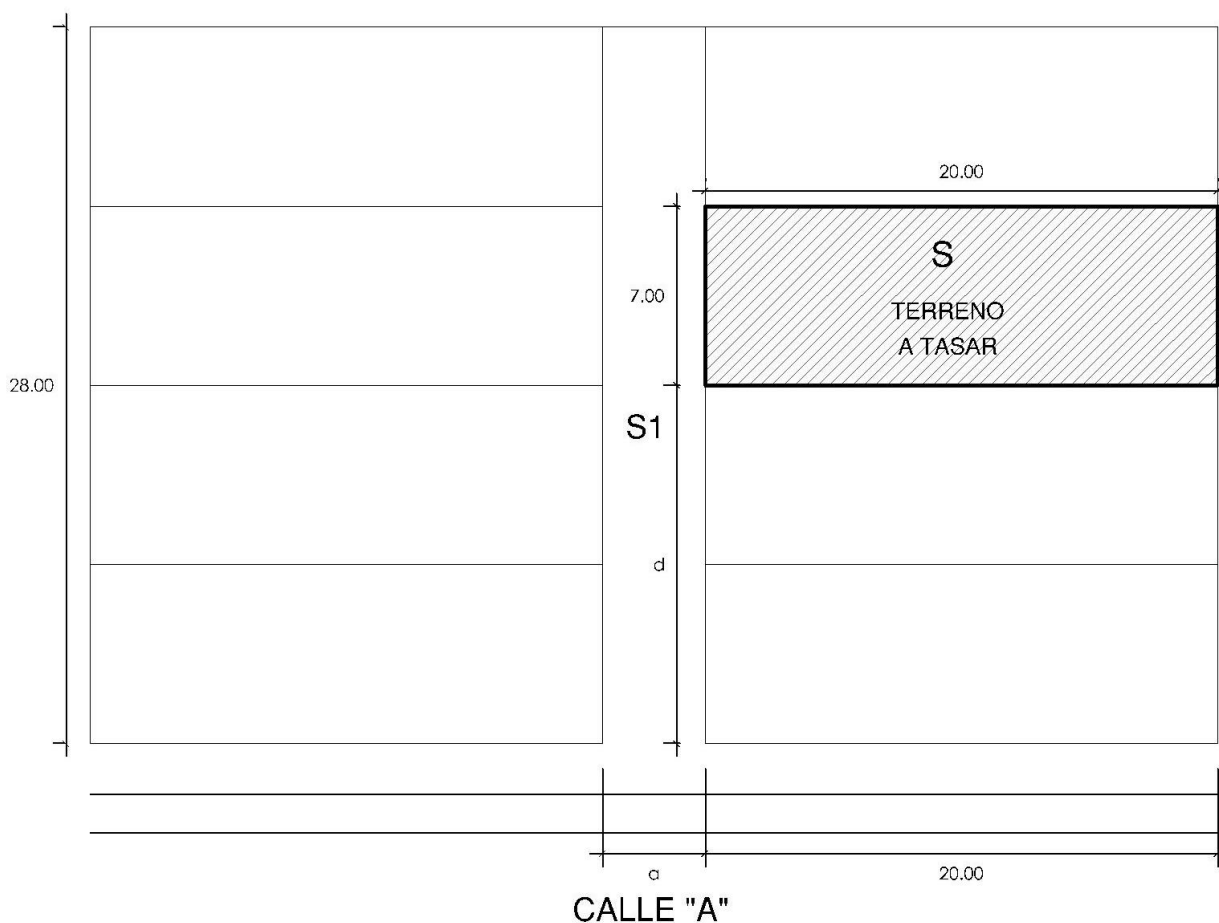
VAU = Valor arancelario de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.

a = Ancho de la vía de dominio privado.

$$\text{Si } \frac{a}{3.00} > 1 \text{ se toma } \frac{a}{3.00} = 1$$

d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de valuación

Si (SVA) < 0.5 VUT se toma como mínimo 0.5 VUT



Ejemplo

Valor Unitario de Terreno (VUT) de la Calle A = $S/ 43.00/m^2$

$a = 4.00 \text{ m}$

Primer paso: Cálculo del Supuesto Valor Arancelario

$$SVAU = VUT \times a/3 (1 - 0.01 d)$$

Como $a/3 > 1$ entonces asumimos como máximos la unidad

$$d = 14.00 \text{ m}$$

$$SVAU = S/ 43.00/m^2 \times 1 (1 - 0.01 \times 14.00)$$

$$SVAU = S/ 43.00/m^2 \times 0.86$$

$$SVAU = S/ 36.98$$

Segundo paso: **Valor del Terreno Interior (Vt)**

$$S = 7.00 \text{ m} \times 20.00 \text{ m}$$

$$S = 140.00 \text{ m}^2 \quad S < 3f^2$$

$$Vt = 140.00 \text{ m}^2 \times S/ 36.98/ \text{m}^2$$

$$Vt = S/ 5,177.20$$

Tercer paso: Valor del Pasaje (V' t)

$$S = 112.00 \text{ m}^2 \quad \text{Frente} = a = 4.00 \text{ m} \quad S_1 > 3a^2$$

$$V' t = 0.5 \times S / 43.00 / \text{m}^2 (112.00 + 3 \times 4^2)$$

$$V' t = S / 21.50 / \text{m}^2 \times 160.00$$

$$V' t = S / 3,440.00$$

Prorrata del Valor del Pasaje que le corresponde al terreno interior $= \frac{V' t}{8} = \frac{S / 430.00}{8}$

Cuarto paso: Cálculo del Valor del Terreno (VT)

$$VT = Vt + V' t / 8$$

$$VT = S / 5,177.20 + S / 430.00$$

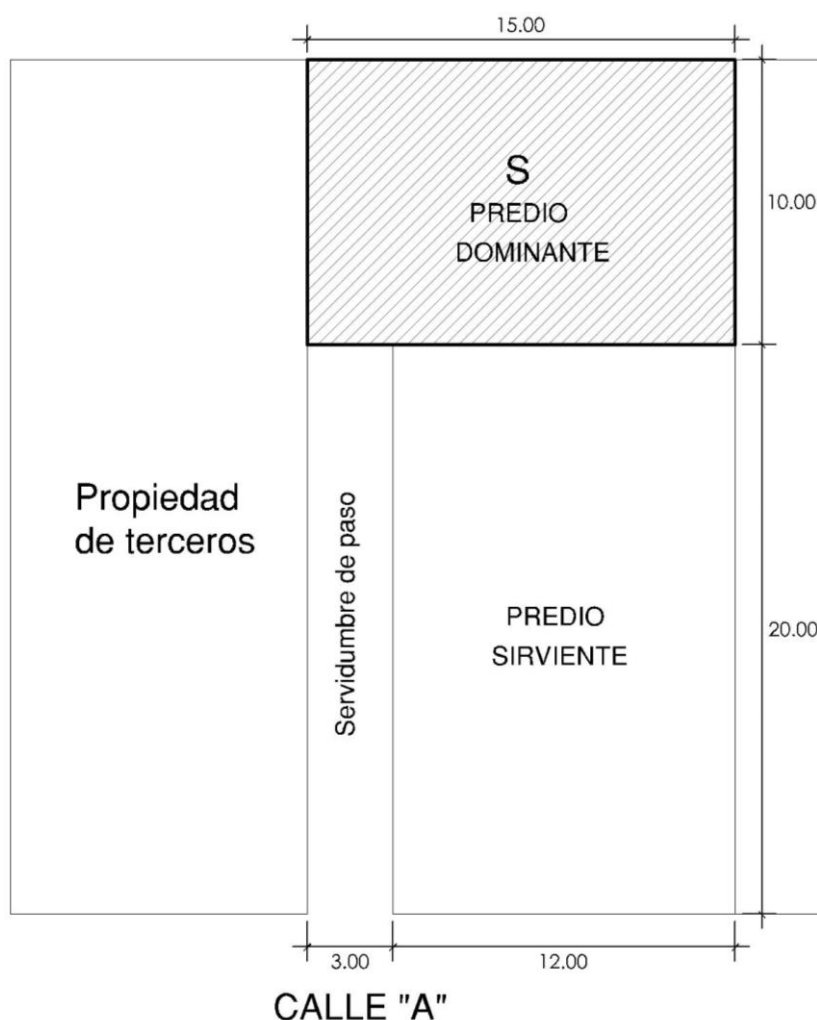
$$VT = S / 5,607.20$$

TERRENO QUE NO TIENE ACCESO POR VÍA PÚBLICA NI POR VÍA PRIVADA EN CONDOMINIO SINO A TRAVÉS DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO

La tasación 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 efectúa de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del presente, multiplicándose el supuesto valor urbano (SVU) por el coeficiente 0.8. El resultado final no podrá ser menor de 0.4 VT.

(ARTÍCULO 22)

EJEMPLO N° 6: TASACIÓN DE UN TERRENO CUYO FRENTE DA A UN PREDIO DE PROPIEDAD DE TERCEROS:



VUT de la Calle A = S/ 63.00/m²

ARTÍCULO 22

Primer paso: Cálculo del Supuesto Valor Arancelario

$$\begin{aligned} \text{SVAU} &= \text{VUT} \times a/3 (1 - 0.01 d) \\ \text{SVAU} &= \text{S/ } 63.00/\text{m}^2 \times 1 (1 - 0.01 \times 20.00) \\ \text{SVAU} &= \text{S/ } 63.00/\text{m}^2 \times 0.80 \\ \text{SVAU} &= \text{S/ } 50.40 \end{aligned}$$

Segundo paso: Aplicación de coeficiente

$$S/ 50.40 \times 0.80 = S/ 40.32/m^2$$

$$S/ 40.32 > 0.40 \text{ VUT}$$

Tercer paso: Cálculo del Valor del Terreno

$$S = 10.00 \text{ m} \times 15.00 \text{ m}$$

$$S = S/ 150.00 \text{ m}^2 \quad S < 3 \text{ f}^2$$

$$VT = 150.00 \text{ m}^2 \times S/ 40.32/m^2$$

$$VT = \textbf{S/ 6,048.00}$$

CASO PRÁCTICO: Terreno en Surco

Informe de Tasación Comercial de Inmueble



I. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. PROPIETARIOS

2.2. SOLICITANTE

2.3. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

04 de julio de 2020.

2.4. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.5. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

De acuerdo a Partida N° XXXXX:

2.6. ÁREA DEL TERRENO

De acuerdo a Partida N° XXXXX:

2.7. DESCRIPCIÓN

Se trata de un terreno de forma irregular,

2.8. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

INSCRIPCIÓN

De acuerdo a Partida N° XXXXX:

GRAVÁMENES Y CARGAS

De acuerdo a Partida N° XXXXX:

2.9. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

2.10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno en donde se ubica el inmueble,

2.11. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

En la zona existen predominantemente inmuebles de uso:

2.12. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente el precio de: **US\$ 430.00/m².**, para el terreno materia de tasación **(ANEXO 01)**.

II. VALORIZACIÓN

2.1 VALOR DE TERRENO (VT)

Luego tenemos que:

$$\begin{aligned} VT &= 1,494.82 \text{ m}^2 \cdot \text{x US\$ } 430.00/\text{m}^2. \\ VT &= \text{US\$ } 642,772.60 \end{aligned}$$

2.2 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$\begin{aligned} VR &= VT \\ VR &= \text{US\$ } 642,772.60 \end{aligned}$$

2.3 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

$$\begin{aligned} VC &= VR \\ VC &= \text{US\$ } 642,772.60 \\ \text{Por redondeo: } &\text{US\$ } 642,773.00 \\ VC &= \text{US\$ } 642,773.00 \end{aligned}$$

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

III. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA,
- XXXXXX
- YYYYYY

IV. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- XXXXXX
- YYYYYY

Lima, 12 de julio de 2020.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

V. PANEL FOTOGRÁFICO

7.0 TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS CAPÍTULO IV TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

ÁREA TECHADA

El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardinerías y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.

Nota:

No se comprende área techada a la zona encerrada por el perímetro de los aleros que sobresale del terreno e invade área de dominio público.

MÉTODO DE COSTO

El método de costo directo se basa en el análisis de reposición o sustitución.

El valor de las construcciones se determina calculando el costo de reposición o reproducción de las mismas como nuevas y deduciendo de este costo la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada por deterioro físico, así como por obsolescencia funcional y/o económica, según el caso.

El valor de terreno se determina por investigación de valores indicativos de mercado de valores recientes de propiedad comparables semejantes a la zona de estudio.

VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

RESOLUCIÓN MINISTERIAL

Nº 351-2019-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre de 2019

VISTOS; el Informe Nº 403-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU; el Informe Nº 262-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico Legal Nº 007-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

CONSIDERANDO:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo Nº 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial;

Que, el tercer párrafo del artículo citado en el considerando precedente establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, hoy Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA, modificado por la Resolución Ministerial Nº 424-2017-VIVIENDA, y, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Tributación Municipal, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación;

Que, por el Decreto Supremo Nº 025-2006-VIVIENDA se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 del artículo 1 establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, en adelante el ROF del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, establece como función de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, en el marco de las normas citadas y de la función asignada en el artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva; el instructivo para la determinación de la Base Imponible de las Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con características, Usos Especiales o Sistemas Constructivos No Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial, y los Valores Unitarios a Costo Directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020;

Que, asimismo, la DGPRVU señala respecto a las Tablas de Depreciación por antigüedad y estado de conservación, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo Nº 156-2004-EF, que debe tenerse en cuenta las Tablas de Depreciación establecidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA y modificatoria;

De conformidad con la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020, los que en el Anexo I forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 2.- Aprobar el Instructivo para la determinación de la Base Imponible de las Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con características, Usos Especiales o Sistemas Constructivos No Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020, los que en el Anexo II forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 3.- Aprobar los Valores Unitarios a costo directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020, los que en el Anexo III (III.1, III.2, III.3 y III.4) forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Dichos valores podrán ser utilizados de manera opcional por los Gobiernos Locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autoavalúo en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes, sin perjuicio de que el contribuyente pueda efectuar la declaración del citado rubro, según el Instructivo indicado en el Anexo II del artículo 2 de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 4.- Precisar que las Tablas de Depreciación N°s. 01, 02, 03, y 04 por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante vigentes para el Ejercicio Fiscal 2020, se encuentran contenidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatoria.

Artículo 5.- Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial y sus Anexos aprobados en los artículos precedentes en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de la publicación de la Resolución Ministerial y sus Anexos en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RODOLFO YAÑEZ WENDORFF

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ANEXO I

**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2020
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA
Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2019**

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINA- RES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRE- CARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNA- MENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMA, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE. (5) TELÉFONO, GAS NATURAL
	510.37	309.98	273.75	276.98	298.54	100.74	296.07
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VI- DRIO TRATADO POLORI- ZADO (2) Y CURVADO, LA- MINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA. GAS NATURAL
	329.05	202.24	164.08	146.00	226.19	76.60	216.18
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	226.51	167.08	107.99	94.36	167.80	53.14	136.37
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRE- TO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR IN- CLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA DE METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL
	219.04	106.05	95.26	82.66	128.74	28.35	86.15
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO. GAS NATURAL
	154.20	39.54	63.83	70.72	88.58	16.67	62.57
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPABA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLA- CADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUER- TAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANS- PARENTE (4)	TARRAJE FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO GAS NATURAL
	116.14	21.75	43.59	53.09	62.44	12.42	35.79
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	68.43	14.95	38.47	28.68	51.20	8.54	33.20
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	.....	0.00	24.07	14.34	20.48	0.00	17.93
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	4.81	0.00	0.00	.....	0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

ANEXO III
CUADRO DE VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES PARA
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA Y SELVA
EJERCICIO FISCAL 2020

ANEXO III.1
VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

Item	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2020 S/
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	359.67
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	321.47
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	288.64
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	249.76
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en sogá, con columnas de concreto armado, solaques h. hasta 2.40 m.	m2	207.29
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	155.43
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	167.13
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajado	m2	111.87
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	299.80
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	489.67
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	468.69
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	372.48
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	364.14
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	329.71
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	311.90
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	277.68
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,001.98
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar, mayor de 1.00 m3 .	m3	1,034.20
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	841.38
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	745.61
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar capacidad hasta 1.00 m3 .	m3	788.75
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, poliétileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	1,038.48
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,074.36
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	893.32
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	784.40
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado. hasta 5.00 m3	m3	786.56
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	644.73
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, poliétileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	677.81
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,082.88
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m3.	m3	899.86
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	855.60
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	680.89
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m2	121.51
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m2	98.18
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m2	98.83
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m2	76.77
37	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,215.28
38	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	1,019.67
39	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	302.73
40	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	5,216.82
41	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,153.69
42	Bóvedas de seguridad.	Bóveda de concreto armado reforzado	m3	1,158.97
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m3	630.81
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto/fierro que incluye un reflector	und	1,686.73
45	Base de soporte de maquinarias	Dados de concreto armado	m3	1,366.24
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	269.42

“TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS”

48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	222.25
49	Buzón de concreto	Buzón de concreto standard	und	1,926.79
50	Parapeto	Parapeto ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	166.49
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajado, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	153.22
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	108.56
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado caravista, h = 0.80 m. - 1.00 m.	m2	87.84
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado c/ acabados	m3	4,700.99
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/ acabados	m3	3,754.70
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/ encofrado	m3	1,570.92
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/ encofrado	m3	1,273.90
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m3	1,145.72
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m3	1,013.57
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m3	990.66
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 15 cm.	m3	1,010.39
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m3	856.48
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m3	828.12
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	6,893.76
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,627.43
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	3,266.33
67	Pastoral	Pastorales h = 2.20 m.	und	392.99
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	802.29
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	746.27
70	Tuberías de concreto	Tubería de concreto armado D=1.20 m.	ml	447.02
71	Tuberías de concreto	Tubería de concreto D=18" (45 cm)	ml	292.15
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	64.12
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	653.38
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 12.00 m.	pza	3,342.20
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 11.00 m.	pza	2,719.77
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 10.00 m.	pza	2,356.93
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 9.00 m.	pza	1,944.61
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 8.00 m.	pza	1,686.73
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 7.00 m.	pza	1,381.11
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 3.00 m.	pza	671.73
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m2	107.72
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:5	m2	60.93
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/barro	m2	56.43
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m2	33.22
85	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	325.95
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	178.36
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	135.21
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m2	181.20
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m2	170.87
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m2	153.24
91	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 4 m.	pza	336.41
92	Columnas estructuras o similares de fierro	Poste/estructura de fierro h = 2.50 m.	pza	202.05
93	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	97.46
94	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	110.13
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m2	151.73
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m3	999.45

NOTA: LOS PRECIOS UNITARIOS CONSIGNADOS SON A COSTO DIRECTO; PARA EFECTOS DEL USO DE ESTOS VALORES, SE DEBERÁ CONSIDERAR EN EL CÁLCULO EL FACTOR DE OFICIALIZACIÓN = 0,68 y LA DEPRECIACIÓN RESPECTIVA.

ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO), AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				I N S T A L A C I O N E S E L É C T R I C A S Y S A N I T A R I A S (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI- MIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINA- RES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRE- CARGA MAYOR A 300 KG/M2	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNA- MENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE (5) TELÉFONO.
	505.27	306.88	271.01	274.21	295.56	99.74	287.81
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	325.76	200.22	162.44	144.54	223.93	75.83	208.72
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	224.24	165.41	106.91	93.42	166.12	52.60	129.88
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRE- TO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR IN- CLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	216.85	104.99	94.31	81.83	127.46	28.07	82.21
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	152.66	39.14	63.19	70.02	87.69	16.50	59.76
F	MADERA (ESTORQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPABA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA. CORRIENTE	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLA- CADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUER- TAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANS- PARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	114.97	21.53	43.15	52.56	61.82	12.29	32.87
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	67.75	14.80	38.08	28.39	50.69	8.45	17.75
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
		0.00	23.83	14.20	20.27	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
			4.77	0.00	0.00		

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DE TERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR; AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE; AL OESTE POR LA LÍNEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LÍNEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m. s.n.m.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

**ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES
PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2019**

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S			
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LIVO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)
	562.85	292.66	207.66	222.14	280.32	99.42
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.
	334.85	201.21	173.15	196.58	223.89	71.02
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBRA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OB TENDIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.
	242.95	140.80	112.05	143.43	185.30	46.37
D	LADRILLO, SILLAR O SIMILAR. SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.
	224.40	95.32	91.87	84.12	141.74	28.37
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.
	176.17	43.76	75.98	64.26	117.91	13.91
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAI/ABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.
	109.85	34.96	62.06	49.69	70.31	11.82
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	SIN TECHO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.
	64.72	0.00	46.42	29.28	52.23	8.13
H			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.
			25.08	14.64	20.89	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR	
			5.52	0.00	0.00	

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN LA FAJA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA, AL NORTE POR LA FRONTERA CON ECUADOR, AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA. AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000 m.s.n.m QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTINÚA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SANABENI, AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y CONTINÚA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

**ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES
PARA LA SELVA AL 31 DE OCTUBRE DE 2019**

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S			I N S T A L A C I O N E S E L É C T R I C A S Y S A N I T A R I A S
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA Nº2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)
	589.56	301.93	368.03	249.75	296.14	108.05
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.
	402.25	213.28	176.38	198.10	204.12	76.79
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.
	297.11	160.92	115.74	150.93	174.12	54.18
D	LADRILLO O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO. (7)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.
	229.72	140.29	98.13	101.17	125.83	36.74
E	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.
	182.41	102.14	79.17	65.69	95.40	18.23
F	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIERALES DE MADERA	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIALES MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.
	143.84	46.97	64.47	53.58	73.76	15.50
G	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CONTRAPLACADA O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO.
	124.59	36.95	53.30	31.61	61.64	10.67
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.
	62.29	0.00	20.51	15.81	24.66	0.00
I	MADERA RÚSTICA		TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR	
	24.92	----	4.51	0.00	0.00	----
J	CAÑA GUAYAQUIL PONA O PINTOC					
	9.97	----	----	----	----	----

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCAÇÃO TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPRENDIDO ENTRE LOS LÍMITES CON EL ECUADOR, COLOMBIA, BRASIL, BOLIVIA Y LA CURVA DE NIVEL DE 1500 m.s.n.m. DE LA VERTIENTE ORIENTAL DE LOS ANDES QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 CONTINÚA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL SANABERAFUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1300 POR LA QUE CONTINÚA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 73% Y 92%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 73% Y 92%.

(4) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE

REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORAJE, PUMQUERO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES.

(7) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2. (8) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA OTINA.

ANEXO II

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES Y EDIFICACIONES CON CARACTERÍSTICAS, USOS ESPECIALES O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO CONVENCIONALES PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

Para la determinación de la base imponible de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y edificaciones con características especiales, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales, para el cálculo del Impuesto Predial, se tomará como metodología lo señalado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, modificado por la Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA, en el que se indica lo siguiente:

“TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

(...)

Artículo 3.- Definiciones

(...)

3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles

(...)

17.Instalaciones fijas y permanentes: Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio.

(...)

21.Obras complementarias: Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que forman parte del funcionamiento de la edificación principal y se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos.

(...).

“TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS

CAPÍTULO IV TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

(...)

Artículo 31.- Tasación reglamentaria de los componentes de la edificación.

(...)

31.2 Para calcular el valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes ubicadas en una edificación techada, se evalúa si están incluidas en los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, y se valoriza la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas obras o instalaciones.

31.3 Si las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes no están incluidas en los cuadros mencionados o son exteriores a la edificación techada, se tienen en cuenta los elementos que las conforman y los materiales empleados y se efectúan los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con costos a la fecha de publicación del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, a costo directo; y a este resultado, se le aplica el factor de oficialización aprobado por el dispositivo legal correspondiente, así como los factores de depreciación, en caso correspondan”.

“Artículo 34.- Tasación de edificaciones con características o usos especiales

34.1 Las edificaciones con características, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales se tasan teniendo en cuenta los elementos que las componen y los materiales empleados, aplicando los porcentajes de depreciación, señalados en las Tablas N°s. 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento, sin embargo, el perito puede ajustar los porcentajes en los casos que amerite, debidamente sustentado.

34.2 En el caso de edificaciones en proceso de construcción o inconclusas, el perito tasa las partes construidas de la edificación con los valores por partidas o, cuando el avance de la obra es uniforme, aplica un precio unitario por el área total.

(...)"

En consecuencia, para la determinación del valor de las edificaciones de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y construcciones con características especiales, se deberán efectuar los correspondientes análisis de costos unitarios a valor comercial de cada una de las partidas que conforman la instalación, considerando exclusivamente su costo directo, no deben incluir los gastos generales, utilidad e impuestos.

Los valores resultantes deben estar referidos al 31 de octubre del año anterior.

La resultante del valor obtenido se multiplicará por el **FACTOR DE OFICIALIZACIÓN $F_o = 0,68$** así como los factores de depreciación en caso correspondan.

VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN

ANEXO I CUADRO DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA Y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2020

CUADRO DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				INSTALACIONES
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI- MIENTOS (5)	BANOS (6)	ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A	ESTRUCTURAS LAMINA-RES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUJOS MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2.	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR	BANO COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5), TELEFONO, GAS NATURAL.
	750.54	455.85	402.57	407.32	439.03	148.15	435.40
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA, MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BANOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR, TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA, GAS NATURAL.
	483.90	297.41	241.29	214.71	332.63	112.65	317.75
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO.	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA, MACHIHEMBADA, TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO O POLARIZADO (2), LAMINADO O TEMPLADO.	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BANOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL A PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	333.10	245.71	158.81	138.76	246.76	78.15	200.54
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA METÁLICA.	PARQUET DE 1 era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3).	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRAS O MATERIAL VITRIFICADO.	BANOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELEFONO, GAS NATURAL.
	322.12	155.96	140.09	121.56	189.32	41.69	126.69
E	ADOBE, TAPAL O QUINCHA.	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 3x30, LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANA DE FIERRO, PUERTA DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4).	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BANOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELEFONO Y GAS NATURAL.
	226.76	58.15	93.87	104.00	130.26	24.51	92.01
F	MADERA (ESTORQUE, PUMAGUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERIA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA.	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURAD, PINTURA LAVABLE.	BANOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELEFONO, GAS NATURAL.
	170.79	31.99	64.10	78.07	91.82	18.26	52.63
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	MADERA RÚSTICA O CANA CON TORTA DE BARRO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO, TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELEFONO.
	100.63	21.99	56.57	42.18	75.29	12.56	48.82
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	.....	0.00	35.40	21.09	30.12	0.00	26.37
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA
	.....	.....	7.07	0.00	0.00	...	0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS PREDOMINANTES.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(7) SE CONSIDERA COMO MINIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA

NO INCLUYE GASTOS GENERALES, UTILIDAD E IGV.

ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO), AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2.	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR	BAÑO COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE (5), TELÉFONO.
	743.04	451.29	398.54	403.25	434.65	146.68	423.25
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O OLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA, MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	479.06	294.44	238.88	212.56	329.31	111.51	306.94
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO.	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA, MACHIHEMBADA, TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO O POLARIZADO (2), LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL A PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	329.76	243.25	157.22	137.38	244.29	77.35	191.00
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERIA METÁLICA.	PARQUET DE 1 era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELETA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3).	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRAS O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	318.90	154.40	138.69	120.34	187.44	41.28	120.90
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA.	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 3x30, LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANA DE FIERRO, PUERTA DE MADERA SELETA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4).	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	224.50	57.56	92.93	102.97	128.96	24.26	87.88
F	MADERA (ESTORQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERIA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA.	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURAD, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	169.07	31.66	63.46	77.29	90.91	18.07	48.34
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO, TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	99.63	21.76	56.00	41.75	74.54	12.43	26.10
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA
	.....	0.00	35.04	20.88	29.81	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		
	.....	.....	7.01	0.00	0.00	...	0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES, LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO, ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON ECUADOR, AL SUR CON LA FRONTERA CON CHILE, AL OESTE POR LA LÍNEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LÍNEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m.s.n.m.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA

NO INCLUYE GASTOS GENERALES, UTILIDAD E IGV.

ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA SELVA, AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	E S T R U C T U R A S		A C A B A D O S				INSTALACIONES
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYE EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N° 2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG./M2.	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO), VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LUJO, IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5), TELEFONO.
	867.00	444.01	541.22	367.28	435.50	158.90	537.13
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS.	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO.	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), ENCHAPES EN TECHO.	BAÑOS COMPLETOS (8) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	591.54	313.65	259.38	291.32	300.18	112.93	321.78
C	PLACAS DE CONCRETO E = 10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHIMBRADA, TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES CON MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR	IGUAL AL PUNTO B, SIN ASCENSOR
	436.93	236.65	170.21	221.96	256.06	79.68	234.60
D	LADRILLO O SIMILAR, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (7)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	PARQUET DE 1era., LAJAS CERÁMICAS NACIONALES, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELEFONO
	337.82	206.31	144.31	148.78	185.04	54.03	130.46
E	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da., LOSETA VENECIANA 30x30 CM., LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELEFONO
	268.25	150.21	116.43	96.60	140.29	26.81	88.21
F	ADOBE, O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE TUBERALES DE MADERA.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA.	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEADO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELEFONO.
	211.53	69.07	94.81	78.79	108.47	22.79	48.72
G	MADERA TRATADA(6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CONTRAPLACADA O SIMILAR DRYWALL, O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO, TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, SIN EMPOTRAR.
	183.22	54.34	78.38	46.49	90.65	15.69	28.75
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RUSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACION ELÉCTRICA NI SANITARIA
	91.60	0.00	30.16	23.25	36.26	0.00	0.00
I	MADERA RUSTICA		TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		
	36.65	...	6.63	0.00	0.00	...	...
J	CANA GUAYAGUIL, PONA O PINTOC						
	14.66	...	...	...	...	...	...

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO, ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPRENDIDO ENTRE LOS LIMITES CON EL ECUADOR, COLOMBIA, BRASIL, BOLIVIA Y LA CURVA DE NIVEL DE 1500 m.s.n.m. DE LA VERTIENTE ORIENTAL DE LOS ANDES QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR CONTINUA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RIO NIVA, AFLUYENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 CONTINUA POR ESTA HACIA EL SU CONFLUENCIA CON EL SANABENI AFLUYENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 POR LA QUE CONTINUA HASTA LA FRONTERA DE BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FIERTE, TORNILLO O SIMILARES.

(7) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(8) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA

NO INCLUYE GASTOS GENERALES, UTILIDAD E IGV.

**ANEXO I
CUADRO DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES DE EDIFICACIÓN
PARA LA SIERRA, AL 31 DE OCTUBRE DE 2019**

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA						
E S T R U C T U R A S			A C A B A D O S			INSTALACIONES
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYE EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N° 2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG./M2.	MARMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA, ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELETO), VIDRIO INSULADO. (1)	MARMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO, IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5), TELEFONO.
827.72	430.38	305.38	326.68	412.24	146.21	520.99
B COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METALICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS.	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO.	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), ENCHAPES EN TECHO.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELEFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA.
492.43	295.90	254.63	289.09	329.25	104.44	306.43
C PLACAS DE CONCRETO E = 10 A 15 CM. ALBAÑILERIA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHIHEMBADA, TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NACIONAL DE COLOR	IGUAL AL PUNTO B, SIN ASCENSOR
357.28	207.06	164.78	210.93	272.50	68.19	228.01
D LADRILLO, SILLAR O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METALICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METALICA	PARQUET DE 1era., LAJAS CERAMICAS NACIONAL, LOSETA VENEZIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFASICA, TELEFONO
330.00	140.18	135.10	123.71	208.44	41.72	129.19
E ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da., LOSETA VENEZIANA 30x30 CM., LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO
259.07	64.35	111.74	94.50	173.40	20.46	71.90
F MADERA (ESTORQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA, AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METALICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA.	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURAD, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO.
161.54	51.41	91.26	73.07	103.40	17.38	46.74
G PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	SIN TECHO	LOSETA VINILICA, CEMENTO BRUÑO COLOREADO, TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA, SIN EMPOTRAR.
95.18	0.00	68.26	43.06	76.81	11.96	27.53
H ...	...	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA
...	...	36.88	21.53	30.72	0.00	0.00
I ...	...	TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR		
...	...	8.12	0.00	0.00	...	...

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO, ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN LA FAJA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA, AL NORTE POR LA FRONTERA CON ECUADOR, AL SUR CON LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA, AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000m.s.n.m QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE PARTIENDODE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUYENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTINUA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SANABENI, AFLUYENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y CONTINUA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA .

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRANEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N° 2

(7) SE CONSIDERA COMO MINIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA

NO INCLUYE GASTOS GENERALES, UTILIDAD E IGV.

CALCULO DEL VALOR SIMILAR NUEVO

El Valor Similar Nuevo es la sumatoria de los productos comprendidos por el área techada, el metrado de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes por sus respectivos valores unitarios.

$$VSN = \sum (At \times VUAt) + \sum (\text{metr.oc} \times VUOC) + \sum (\text{metr.if} \times VUIF)$$

Donde:

- VSN = Valor similar nuevo.
- At = Área techada.
- VUAt = Valor unitario del área techada.
- metr.oc = Metrado de las obras complementarias.
- VUOC = Valor unitario de las obras complementarias.
- metr.if = Metrado de las instalaciones fijas y permanentes.
- VUIF = Valor unitario de las instalaciones fijas y permanentes.

(ARTÍCULO 29)

DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La depreciación de la edificación se determina por la antigüedad y el estado de conservación, según el material constructivo predominante, empleando la expresión siguiente:

$$D = (P/100) \times VSN$$

Donde:

- D = Depreciación de la edificación.
- P = Porcentaje de depreciación establecido en las Tablas N° 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento.
- VSN = Valor Similar Nuevo.

(ARTÍCULO 30.1)

En caso que los materiales de la edificación no se encuentren incluidos en las Tablas señaladas en el numeral precedente, el perito fija y justifica los porcentajes de depreciación empleados para la tasación de la edificación.

(ARTÍCULO 30.2)

La calificación del estado de conservación de la edificación, se realiza de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3 del artículo 13 del presente Reglamento. En caso que el estado de conservación de la edificación sea calificado como Muy Malo, el perito tasador establece a su criterio el porcentaje de depreciación aplicable, debiendo sustentar el criterio respectivo.

(ARTÍCULO 30.3)

Para el caso de tasaciones comerciales, se utilizan los porcentajes de depreciación señalados en las Tablas N° 01, 02, 03 y 04 del Anexo I del presente Reglamento, sin embargo el perito puede ajustar los porcentajes en los casos que amerite, debidamente sustentados

(ARTÍCULO 30.4)

TABLA N° 01
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION 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 CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano / Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Liviano / Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Liviano / Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Liviano / Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano / Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Liviano / Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Liviano / Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano / Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Liviano / Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Liviano / Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Liviano / Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 02
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS,
DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN ó ESPARCIMIENTO,
CLUBS SOCIALES ó INSTITUCIONES

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

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 03
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS – OFICINAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano / 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
	Liviano / Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Liviano / Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Liviano / Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano / Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Liviano / Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Liviano / Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Liviano / Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Liviano / Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Liviano / Adobe	59	69	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 04
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, TALLERES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Liviano / Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Liviano / Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Liviano / Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Liviano / Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Liviano / Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Liviano / Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Liviano / Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Liviano / Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Liviano / Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Liviano / Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Liviano / Adobe	60	70	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la clasificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

VIDA ÚTIL

Para establecer o aplicar cualquiera de los sistemas de depreciación en las edificaciones, hemos de considerar que éstas tienen una vida técnica real o probable, según sea la calidad de los materiales y sistema de construcción en el lugar en donde se hallan enclavados.

La vida útil de las edificaciones de buena calidad se suele establecer en cien años o más, y para las de poca calidad en cincuenta años.

En el transcurso del tiempo de utilización, los edificios se deterioran, bien por agentes externos o por el propio uso de sus ocupantes. Posteriormente es posible que algunos, en su totalidad o en sus partes, se modernizan, transforman, se reparan o reconstruyen, y es cuando se debe corregir la vida útil restante según el nivel de conservación o rehabilitación aplicado a la edificación, ajustando a la realidad concreta, en cada caso, la depreciación corregida por las circunstancias que concurran.

La vida útil de diversos tipos de inmuebles. Según investigaciones efectuadas, se ha estimado la vida útil de los tipos de construcciones que se muestran en la siguiente lista, según el objeto e destinen, suponiendo que el tipo de edificio está de acuerdo con su uso.

Vida útil en años:

Departamentos	50
Fábricas	50
Bancos	67
Casa Habitación	60
Edificios agrícolas	60
Estacionamientos	60
Silos	75
Hoteles	50
Casas de un piso	67
Tiendas	60
Oficinas	67
Bodegas	67
Teatros	50

EXPECTATIVA DE VIDA

La expectativa de vida útil o posibilidades futuras de las edificaciones se refiere a sus condiciones para continuar funcionando y a las posibilidades de remodelación, refacción y restauración, hasta llegar al final de su vida útil.

VALOR DE LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación es la sumatoria del valor de las áreas techadas, de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, las mismas que se tasan de acuerdo a las características predominantes de cada una.

(ARTÍCULO 28)

CASO PRÁCTICO

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE



I. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.13. PROPIETARIOS

2.14. SOLICITANTE

2.15. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

01 de marzo de 2019.

2.16. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle Presa N° XXXX (Puerta Principal), N° XXXX (Puerta Garaje) y Calle XXXX N° XXXX (Puerta de Servicio), Lote XXXX, Mz. XXXX, Urbanización Las XXXX, distrito Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

2.17. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

De acuerdo Ficha N° XXXXXX:

2.18. ÁREA DEL TERRENO

De acuerdo Ficha N° XXXXXX:

2.19. ÁREA CONSTRUIDA

2.20. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Se trata de un inmueble ubicado en la esquina

Con la siguiente distribución

2.21. EDIFICACIÓN

2.22. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

2.23. DEPRECIACIÓN

2.24. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS

INSCRIPCIÓN

De acuerdo a Partida N° XXXXXX:

2.25. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

2.26. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

2.27. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

2.28. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

CONCLUSIÓN

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente el precio de: **US\$ 2,200.00/m².**, para el terreno del inmueble materia de tasación **(ANEXO 01)**.

II. VALORIZACIÓN

2.4 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.16), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación **US\$ 2,200.00/m².**

Luego tenemos que:

$$VT = 331.54 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 2,200.00/\text{m}^2.$$

$$VT = \text{US\$ } 729,388.00$$

2.5 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

De acuerdo a las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el Perito determina los Valores Unitarios Comerciales de Edificación de: **US\$ 454.00/m².**, **US\$ 187.00/m².**, **US\$ 121.00/m².**, según lo explicado en el cuadro siguiente de costos por m². de construcción para Lima Metropolitana y Callao.

$$VE = VE_1 + VE_2 + VE_3$$

$$VE = \text{US\$ } 115,031.23$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 115,031.00$$

$$VE = \text{US\$ } 115,031.00$$

2.6 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$VR = VT + VE$$

$$VR = \text{US\$ } 729,388.00 + \text{US\$ } 115,031.00$$

$$VR = \text{US\$ } 844,419.00$$

2.7 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$VC = VR$$

$$VC = \text{US\$ } 844,419.00$$

Por redondeo: US\$ 844,000.00

$$VC = \text{US\$ } 844,000.00$$

SON: OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

2.8 VALOR A NUEVO (VN)

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determina el Valor a Nuevo de la edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de edificación por metro cuadrado, sin considerar la depreciación por antigüedad.

$$VN = VN_1 + VN_2 + VN_3$$

$$VN = \text{US\$ } 164,847.74$$

Por redondeo: US\$ 165,000.00

$$VN = \text{US\$ } 165,000.00$$

SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

III. VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE

IV. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA,
- XXXXXX
- YYYYYY

V. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- *Partida N° XXXX*
- XXXXXX
- YYYYYY

Lima, 04 de marzo de 2019.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

VI. PANEL FOTOGRÁFICO

8.0 TASACIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

Para calcular el valor del área techada se utilizan los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento vigentes a la fecha de la tasación, debiendo aplicarse, según el caso, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación que están determinados en el presente reglamento.

(ARTÍCULO 31.1)

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Para calcular el valor de las Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes ubicadas en una edificación techada, se evalúa si están incluidas en los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, y se valoriza la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas o instalaciones.

(ARTÍCULO 31.2)

Si las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes no están incluidas en los cuadros mencionados o son exteriores a la edificación techada, se tienen en cuenta los elementos que las conforman y los materiales empleados y se efectúan los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con costos a la fecha del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, a costo directo; y a este resultado, se le aplica el factor de oficialización aprobado por el dispositivo legal correspondiente, así como los factores de depreciación, en caso correspondan.

(ARTÍCULO 31.3)

EDIFICACIONES EN DESUSO U OBSOLETAS

Se consideran como edificaciones en desuso u obsoletas, aquellas que son destinadas a fines distintos para los cuales fueron diseñadas.

(ARTÍCULO 35.1)

En el caso de estas edificaciones, la tasación se realiza en función de su aprovechamiento o utilización para otros fines, o bien declarándola sin valor cuando no pueda ser aprovechada de alguna manera.

(ARTÍCULO 35.2)

CASO PRÁCTICO

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE



I. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.29. PROPIETARIO

2.30. SOLICITANTE

2.31. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

09 de febrero de 2019.

2.32. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle XXXXX, Lote Acumulado XXXXX de la Manzana XXXXX, distrito Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

2.33. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

2.34. ÁREA DEL TERRENO

2.35. ÁREA TECHADA

2.36. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.37. EDIFICACIÓN

2.38. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

2.39. DEPRECIACIÓN

2.40. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

2.41. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

2.42. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

2.43. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

2.44. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

CONCLUSIÓN

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente el precio de: **US\$ 550.00/m²**, para el terreno del inmueble materia de tasación **(ANEXO 01)**.

II. VALORIZACIÓN

2.9 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.16), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación: **US\$ 550.00/m²**.

Luego tenemos que:

$$\begin{aligned} VT &= 10,670.00 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 550.00/\text{m}^2 \\ VT &= \text{US\$ } 5'868,500.00 \end{aligned}$$

2.10 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

De acuerdo a las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el Perito determina Valores Unitarios Comerciales de Edificación de: **US\$ 431.00/m²**, **US\$ 206.00/m²**, **72.00/m²**, **US\$ 320.00/m²**, según lo explicado en el cuadro siguiente de costos por m². de construcción para Lima Metropolitana y Callao.

$$\begin{aligned} VE' &= VE_1 + VE_2 + VE_3 + VE_4 \\ VE' &= \text{US\$ } 946,257.15 \\ \text{Por redondeo: } &\text{US\$ } 946,257.00 \\ VE' &= \text{US\$ } 946,257.00 \end{aligned}$$

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

Área de circulación – patio de maniobras

$$\begin{aligned} VOC_1 &= 4,550.84 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 45.00/\text{m}^2 \times 0.72 \\ VOC_1 &= \text{US\$ } 147,447.22 \end{aligned}$$

Cerco perimétrico

$$\begin{aligned} VOC_2 &= 181.08 \text{ m.} \times \text{US\$ } 250.00/\text{m.} \times 0.72 \\ VOC_2 &= \text{US\$ } 32,594.40 \end{aligned}$$

Muro de contención

$$VOC_3 = 61.89 \text{ m.} \times \text{US\$ } 350.00/\text{m.} \times 0.95$$

$$\text{VOC}_3 = \text{US\$ } 20,578.43$$

Pozo tubular

$$\text{VOC}_4 \text{ ESTIMADO} = \text{US\$ } 15,000.00$$

$$\text{VOC}_4 = \text{US\$ } 15,000.00 \times 0.72$$

$$\text{VOC}_4 = \text{US\$ } 10,800.00$$

$$\text{VOC} = \text{VOC}_1 + \text{VOC}_2 + \text{VOC}_3 + \text{VOC}_4$$

$$\text{VOC} = \text{US\$ } 211,420.05$$

$$\text{VE} = \text{VE}' + \text{VOC}$$

$$\text{VE} = \text{US\$ } 1'157,677.05$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 1'157,677.00$$

$$\text{VE} = \text{US\$ } 1'157,677.00$$

2.11 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$\text{VR} = \text{VT} + \text{VE}$$

$$\text{VR} = \text{US\$ } 5'868,500.00 + \text{US\$ } 1'157,677.00$$

$$\text{VR} = \text{US\$ } 7'026,177.00$$

2.12 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado, refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$\text{VC} = \text{VR}$$

$$\text{VC} = \text{US\$ } 7'026,177.00$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 7'026,000.00$$

$$\text{VC} = \text{US\$ } 7'026,000.00$$

SON: SIETE MILLONES VEINTISEIS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

2.13 VALOR A NUEVO (VN)

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determina el Valor a Nuevo de la edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de edificación por metro cuadrado, sin considerar la depreciación por antigüedad.

$$\text{VN}_1 = 731.45 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 431.00/\text{m}^2$$

$$\text{VN}_1 = \text{US\$ } 315,254.95$$

$$\text{VN}_2 = 4,172.19 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 206.00/\text{m}^2$$

$$\text{VN}_2 = \text{US\$ } 859,471.14$$

$$\text{VN}_3 = 1,215.52 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 72.00/\text{m}^2$$

$$\text{VN}_3 = \text{US\$ } 87,517.44$$

$$\text{VN}_4 = 56.95 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 320.00/\text{m}^2$$

$$\text{VN}_4 = \text{US\$ } 18,224.00$$

$$\text{VN}' = \text{VN}_1 + \text{VN}_2 + \text{VN}_3 + \text{VN}_4$$

$$\text{VN}' = \text{US\$ } 1'280,467.53$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 1'280,468.00$$

$$\text{VN}' = \text{US\$ } 1'280,468.00$$

Valor de Obras Complementarias (VN_{OC})

Área de circulación – patio de maniobras

$VN_{OC1} = 4,550.84 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 45.00/\text{m}^2$.

$VN_{OC1} = \text{US\$ } 204,787.80$

Cerco perimétrico

$VN_{OC2} = 181.08 \text{ m.} \times \text{US\$ } 250.00/\text{m.}$

$VN_{OC2} = \text{US\$ } 45,270.00$

Muro de contención

$VN_{OC3} = 61.89 \text{ m.} \times \text{US\$ } 350.00/\text{m.}$

$VN_{OC3} = \text{US\$ } 21,661.50$

Pozo tubular

$VN_{OC4 \text{ ESTIMADO}} = \text{US\$ } 15,000.00$

$VN_{OC} = VN_{OC1} + VN_{OC2} + VN_{OC3} + VN_{OC4}$

$VN_{OC} = \text{US\$ } 286,719.30$

$VN = VN' + VN_{OC}$

$VN = \text{US\$ } 1'567,187.30$

Por redondeo: $\text{US\$ } 1'567,000.00$

$VN = \text{US\$ } 1'567,000.00$

SON: UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

III. VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE

IV. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA,
- XXXXXX
- YYYYYY

V. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- *Partida N° XXXX*
- XXXXXX
- YYYYYY

Lima, 19 de febrero de 2019.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

VI. PANEL FOTOGRÁFICO

9.0 VALOR TOTAL DEL PREDIO

TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS CAPÍTULO V VALOR TOTAL DEL PREDIO

DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL PREDIO

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

$$\mathbf{VTP = VT + VE}$$

Donde:

VTP = Valor total del predio.

VAT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

(ARTÍCULO 36.1)

En el caso de tasación comercial, el perito puede considerar en el valor total del predio un factor de incremento o pérdida del valor por las características especiales que éste pudiera tener. En este caso, el perito justifica las razones del incremento o pérdida del valor.

(ARTÍCULO 36.2)

CASO PRÁCTICO

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE UN INMUEBLE



I. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.45. PROPIETARIOS

2.46. SOLICITANTE

2.47. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

04 de mayo de 2019.

2.48. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.49. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

2.50. ÁREA DEL TERRENO

2.51. ÁREA CONSTRUIDA

2.52. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.53. EDIFICACIÓN

2.54. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

2.55. DEPRECIACIÓN

2.56. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

2.57. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

2.58. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

2.59. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

2.60. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

CONCLUSIÓN

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente el precio de: **US\$ 2,400.00/m²**, para el terreno del inmueble materia de tasación **(ANEXO 01)**.

II. VALORIZACIÓN

2.14 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.16), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación: **US\$ 2,400.00/m²**.

Luego tenemos que:

$$\begin{aligned} VT &= 640.00 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 2,400.00/\text{m}^2 \\ VT &= \text{US\$ } 1'536,000.00 \end{aligned}$$

2.15 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

De acuerdo con las características constructivas y materiales que han sido utilizados para la edificación, el Perito determina los Valores Unitarios Comerciales de Edificación de: **US\$ 630.00/m²**, **US\$ 417.00/m²**, según lo explicado en el cuadro siguiente de costos por m². de construcción para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao.

$$\begin{aligned} VE_1 &= 187.72 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 630.00/\text{m}^2 \times 0.65 \\ VE_1 &= \text{US\$ } 76,871.34 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VE_2 &= 62.90 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 630.00/\text{m}^2 \times 0.86 \\ VE_2 &= \text{US\$ } 34,079.22 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VE_3 &= 187.72 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 630.00/\text{m}^2 \times 0.65 \\ VE_3 &= \text{US\$ } 76,871.34 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VE_4 &= 142.26 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 417.00/\text{m}^2 \times 0.86 \\ VE_4 &= \text{US\$ } 51,017.28 \end{aligned}$$

$$VE' = VE_1 + VE_2 + VE_3 + VE_4$$

$$VE' = \text{US\$ } 238,839.18$$

Por redondeo: **US\$ 238,839.00**

$$VE' = \text{US\$ } 238,839.00$$

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

- Piscina:

Valor estimado: US\$: 15,000.00

$$VOC_1 = \text{US\$ } 15,000.00/\text{m}^2 \cdot x 0.86$$

$$VOC_1 = \text{US\$ } 12,900.00$$

- Cerco de altura y media (lindero del fondo o respaldo y parte del lindero de la derecha e izquierda):

$$VOC_2 = 46.00 \text{ m.} \cdot x \text{US\$ } 180.00/\text{m.} \cdot x 0.86$$

$$VOC_2 = \text{US\$ } 7,120.80$$

$$VOC = VOC_1 + VOC_2$$

$$VOC = \text{US\$ } 20,020.80$$

Por redondeo: US\$ 20,021.00

$$VOC = \text{US\$ } 20,021.00$$

Entonces:

$$VE = VE' + VOC$$

$$VE = \text{US\$ } 258,860.00$$

2.16 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$VR = VT + VE$$

$$VR = \text{US\$ } 1'536,000.00 + \text{US\$ } 258,860.00$$

$$VR = \text{US\$ } 1'794,860.00$$

2.17 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$VC = VR$$

$$VC = \text{US\$ } 1'794,860.00$$

Por redondeo: US\$ 1'795,000.00

$$VC = \text{US\$ } 1'795,000.00$$

SON: UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

III. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA,
- XXXXXX
- YYYYYY

IV. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

- **Partida N° XXXX**
- **XXXXXX**
- **YYYYYY**

Lima, 11 de mayo de 2019.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

VI. PANEL FOTOGRÁFICO

10.0 RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMUN

LEY N° 27157

TITULO I **NORMAS GENERALES**

ARTÍCULO 125°.- OBJETO Y ALCANCES.- La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o mas propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

ARTÍCULO 126°.- UNIDADES INMOBILIARIAS REGULADAS POR ESTE REGLAMENTO.- Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

ARTÍCULO 127°.- OPCIÓN DE RÉGIMEN.- Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

TITULO III **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN**

ARTÍCULO 129°.- CONCEPTO.- Es el régimen jurídico que se supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de propietarios.

11.0 RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

LEY N° 27157

TÍTULO II

RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

Artículo 128°.- CONCEPTO.- El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado con el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d), y e) del Art. 126° de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección. Esta opción debe constar en el F.U.O.

CONCORDANCIAS: Ley 27157: Art. 38, 126, b, c, d. C.C. Arts. 983, 984, 986 y 992.

12.0 RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

TÍTULO II TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS CAPÍTULO VI

TASACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

RÉGIMEN PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

Para efectos del presente Reglamento, régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es un régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones o unidades inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios sobre un terreno matriz con bienes y servicios de dominio común.

(ARTICULO 38)

CRITERIOS PARA LA TASACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

Para la tasación de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se efectúa de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. El terreno matriz, en tanto constituye un bien común, se considera en forma proporcional, incluyéndose en el valor de las unidades inmobiliarias.
2. En los casos que el régimen se encuentre registrado, a cada unidad inmobiliaria se asigna el valor proporcional del terreno matriz que corresponda al porcentaje de participación según los títulos de propiedad y el reglamento interno.
3. En caso que en los títulos de propiedad no se indique los porcentajes de participación de cada una de las secciones del bien, se prorratea el valor total del bien terreno entre las secciones del edificio o conjunto, proporcionalmente al área de uso exclusivo de cada uno.

(ARTICULO 39)

VALOR DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

El valor de la edificación de unidades inmobiliarias sujeto al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, se obtiene según lo establecido en el capítulo IV del Título II del presente Reglamento.

(ARTICULO 40.1)

Para el cálculo del valor de la edificación se consideran las áreas de uso exclusivo, así como las que correspondan a la unidad inmobiliaria por las obras o áreas techadas de uso común, de acuerdo con el porcentaje establecido en los títulos correspondientes.

(ARTICULO 40.2)

En los casos que no exista información sobre el porcentaje de las áreas comunes que corresponden a la unidad inmobiliaria objeto de la tasación, el valor de las mismas se calcula en base al 15% del valor de la edificación de la unidad inmobiliaria de uso exclusivo. El perito determina el porcentaje en aquellos casos especiales.

(ARTÍCULO 40.3)

VALOR TOTAL DE UNIDAD INMOBILIARIA

El valor de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es igual a la sumatoria de los valores obtenidos para la alícuota del terreno matriz, de la edificación de uso exclusivo y de las áreas y bienes de uso común que correspondan a la misma, de acuerdo con la expresión siguiente:

$$VTUI = \%VT + VEUE + VAC$$

Donde:

VTUI	=	Valor Total de Unidad Inmobiliaria.
%VT	=	Valor de la parte alícuota del terreno matriz.
VEUE	=	Valor de la edificación de Uso Exclusivo.
VAC	=	Valor de Áreas y Bienes Comunes.

Para el caso de tasaciones comerciales se aplica, de corresponder, un factor que refleje los valores del mercado, de conformidad con lo señalado en el numeral 4.3 del artículo 4 del presente, el cual debe ser debidamente sustentado.

(ARTÍCULO 41)

CASOS PRÁCTICOS

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE



PROPIETARIO	:		
SOLICITANTE	:		
UBICACIÓN REGISTRAL	:		
TIPO – USO	:		
ANTIGÜEDAD	:		
DECLARATORIA DE FÁBRICA	:		
CARGAS Y GRAVÁMENES	:		
FECHA DE TASACIÓN	:	03 DE JULIO DE 2020.	
VALOR COMERCIAL	:	US\$ 80,000.00	S/ 282,240.00
VALOR DE REALIZACIÓN	:	US\$ 68,000.00	S/ 239,904.00
VALOR A NUEVO	:	US\$ 49,000.00	S/ 172,872.00
TIPO DE CAMBIO	:	S/ 3.528 / US\$	
OBSERVACIONES	:	<i>Se trata del Departamento N° XXXX, ubicado en el décimo segundo piso, de una edificación de catorce pisos, sótano y azotea; el inmueble se encuentra constituido bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.</i>	

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.61. PROPIETARIO

2.62. SOLICITANTE

2.63. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

03 de Julio de 2020.

2.64. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.65. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

2.66. ÁREA DEL TERRENO

De acuerdo a Partida N°XXXXX (Matriz), Partida N°XXXXXXX:

Por estar constituido el inmueble bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común; área del terreno matriz **1220.36 m²**.

DENOMINACIÓN	% DE PARTICIPACIÓN EN LAS ZONAS COMUNES	A (m ² .)
DEPARTAMENTO N° XXXX	0.574	7.005

2.67. ÁREA OCUPADA Y ÁREA TECHADA

De acuerdo a Partida N° XXXXX:

DENOMINACIÓN	ÁREA OCUPADA (m ² .)	ÁREA TECHADA (m ² .)
DEPARTAMENTO N° XXXX	54.47	54.47

2.68. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

2.69. EDIFICACIÓN

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **8 años**; estado de conservación **Bueno**.

2.70. DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 01, le corresponde una depreciación de **5%**, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de **0.95**.

2.71. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

2.72. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : Comercio Zonal – CZ.

Uso Actual : Vivienda.
Entorno : Edificios de viviendas multifamiliares, viviendas unifamiliares y locales comerciales.

2.73. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

2.74. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

2.75. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

II. VALORIZACIÓN

2.18 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.16), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación: **US\$ 1,500.00/m²**.

Luego tenemos que:

DENOMINACIÓN	A (m ² .)	VUT (US\$/m ² .)	VT (US\$)
DEPARTAMENTO N°XXXX	7.005	1,500.00	10,507.50

2.19 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

DESCRIPCIÓN		VUE
1	Muros y Columnas	629.07
2	Techos	319.42
3	Pisos	140.09
4	Puertas y Ventanas	121.56
5	Revestimientos	91.82
6	Baños	41.69
7	Ins. Elec. y Sanitarias	413.08
Sub total		1,756.73
(25% gastos gries. + utilidad)		439.18
Valor Unitario Comercial		2,195.91
+ IGV 18%		395.26
TOTAL		2,591.17
T.C. US\$ 1.00 = S/ 3.322		780.00
Por redondeo:		US\$ 780.00

DENOMINACIÓN	ÁREA TECHADA (m ² .)	VUE (US\$)	D	VE (US\$)	VE' redondeado (US\$)
DEPARTAMENTO N°XXXX	54.47	780.00	0.95	40,362.27	40,362.00

VALOR DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES (VBC)

El valor de las obras o áreas techadas de uso común se calculará de acuerdo con el porcentaje establecido en los títulos correspondientes (Capítulo VI, Artículo 40 - 40.2 del RNT):

DENOMINACIÓN	VE' (US\$)	15%	VBC (US\$)	VBC redondeado (US\$)
DEPARTAMENTO N° XXXX	40,362.00	0.15	6,054.30	6,054.00

Entonces:

DESCRIPCIÓN	VE' (US\$)	VBC (US\$)	VE (US\$)
DEPARTAMENTO N° XXXX	40,362.00	6,054.30	46,416.30

2.20 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

DENOMINACIÓN	VT (US\$)	VE (US\$)	VR (US\$)
DEPARTAMENTO N° XXXX	10,507.50	46,416.30	56,923.80

2.21 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado, no refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

DENOMINACIÓN	VR (US\$)	fm	VC (US\$)	VC redondeado (US\$)
DEPARTAMENTO N° XXXX	56,923.80	1.40	79,693.32	80,000.00
TOTAL				80,000.00

2.5 VALOR A NUEVO (VN)

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determina el Valor a Nuevo de la edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de edificación por metro cuadrado, sin considerar la depreciación por antigüedad.

$$VN' = \text{Área Techada (m}^2\text{.)} \times \text{VUE (US$/m}^2\text{.)}$$

$$VN_{BC} = VN' \times 15\%$$

$$VN = VN' + VN_{BC}$$

DENOMINACIÓN	ÁREA TECHADA (m ² .)	VUE (US\$)	VN' (US\$)	15%	VN _{BC} (US\$)	VN (US\$)	VN redondeado (US\$)
DEPARTAMENTO N° XXXX	54.47	780.00	42,486.60	0.15	6,372.99	48,859.59	49,000.00
TOTAL							49,000.00

III. VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE

IV. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio de 2016, y Modificaciones aprobadas por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de Noviembre de 2017,
- XXXX
- YYYY

V. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con copia de:

- XXXXX
- YYYYY
- ZZZZZ

Lima, 08 de Julio de 2020.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE



PROPIETARIO	:		
CLIENTE	:		
SOLICITANTE	:		
UBICACIÓN REGISTRAL	:		
TIPO – USO	:		
ANTIGÜEDAD	:		
ÁREA DEL TERRENO	:	81.00 m ² .	
DECLARATORIA DE FÁBRICA	:	SI () NO (X)	
CARGAS Y GRAVÁMENES	:	SI () NO (X)	
FECHA DE TASACIÓN	:	06 DE OCTUBRE DE 2020.	
VALOR COMERCIAL	:	US\$ 32,394.00	S/ 116,164.88
VALOR DE REALIZACIÓN	:	US\$ 25,915.00	S/ 92,931.19
VALOR A NUEVO	:	US\$ 12,924.00	S/ 46,345.46
TIPO DE CAMBIO	:	US\$ 1.00 = S/ 3.586	
OBSERVACIONES	:	<i>Se trata de un inmueble al que se accede por un pasaje de servicio con frente al Jr. XXXXX, en el que existen dos edificaciones, una a la derecha entrando de dos pisos, con entepiso de losa aligerada y techo liviano, el segundo piso es de material provisional y removible, por lo que su valor no será considerado en el presente informe de tasación; otra a la izquierda entrando de un piso con techo liviano, ambas divididas por una escalera que accede al segundo piso; usadas como vivienda; inmueble constituido bajo el régimen de Independización y Copropiedad.</i>	

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
CIP N° 15806
REPEV N° 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPIETARIO

1.2. CLIENTE

1.3. SOLICITANTE

1.4. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

06 de octubre de 2020.

1.5. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

1.6. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

1.7. ÁREA DEL TERRENO

1.8. ÁREA CONSTRUIDA

1.9. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.10. EDIFICACIÓN

1.11. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **07 años y 01 año**, respectivamente, estado de conservación **Bueno**.

1.12. DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 01 le corresponde una depreciación de 11% y 8%, siendo el factor de ajuste en el valor unitario de edificación de **0.89** y **0.92** respectivamente.

1.13. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

SERVIDUMBRES

No se conocen servidumbres.

1.14. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación	:	No se contó con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
Uso Actual	:	Vivienda.
Entorno	:	Locales comerciales y viviendas.

1.15. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

1.16. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

1.17. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

II. VALORIZACIÓN

2.22 VALOR DE TERRENO (VT)

Teniendo en cuenta los valores de mercado de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.17), su acceso a vías principales, zonificación, consolidación del entorno, infraestructura de servicios y equipamiento urbano, se determina como Valor Unitario Comercial para la zona en estudio: US\$ 800.00/m².

Dado que el terreno urbano da frente a un pasaje de servicio (Régimen de Independización y Copropiedad), se tasaré en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 21, del Reglamento Nacional de Tasaciones.

$$SVU = VUT \times a/3.00 \times (1 - 0.01 d)$$

Luego tenemos:

$$SVU = US\$ 800.00/m^2 \times 1.00/3 \times (1-0.01(16.00))$$

$$SVU = US\$ 800.00/m^2 \times 0.33 \times 0.84$$

$$SVU = US\$ 221.76/m^2.$$

Por redondeo: US\$ 222.00/m².

$$SVU = US\$ 222.00/m^2.$$

Entonces:

$$VT = 81.00 \text{ m}^2 \times US\$ 222.00/m^2.$$

$$VT = US\$ 17,982.00$$

2.23 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

DESCRIPCIÓN		VUE ¹		VUE ²	
1	Muros y Columnas		270.26		270.26
2	Techos		189.32		41.44
3	Pisos		75.85		6.63
4	Puertas y Ventanas		47.27		31.52
5	Revestimientos		54.24		0.00
6	Baños		22.79		0.00
7	Ins. Elec. y Sanitarias		24.36		14.38
Sub total		S/	684.08	S/	364.22
(8% gastos grles. + utilidad)		S/	54.73	S/	29.14
Valor Unitario Comercial		S/	738.81	S/	393.36
T.C. US\$ 1,00 = S/ 3.586		US\$	206.03	US\$	120.18
Por redondeo		US\$	206.00	US\$	120.00

VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)					
DENOMINACIÓN	AC (m ² .)	VUE (US\$/m ² .)	D	VE (US\$)	VE redondeado (US\$)
Primer piso (losa aligerada)	45.00	206.00	0.89	8,250.30	8,250.00
Primer piso (en construcción)	30.45	120.00	0.92	3,361.68	3,362.00
VE	TOTAL (VE)				11,612.00

VE = US\$ 11,612.00

SON: ONCE MIL SEISCIENTOS DOCE Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

2.24 VALOR DE LOS BIENES DE USO COMUN (VBUC)

Zona de Acceso Común (pasaje de servicio)

Zona de Acceso Común (pasaje de servicio) : **25.00 m²**

Valor del Terreno (VT)

$$\begin{aligned} VT_1 &= 3(1.00)^2 = 3.00 \text{ m}^2 \\ VT_1 &= 3.00 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 800.00/\text{m}^2 \\ VT_1 &= \text{US\$ } 2,400.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VT_2 &= (25.00 \text{ m}^2 - 3.00 \text{ m}^2) \times \text{US\$ } 400.00/\text{m}^2 \\ VT_2 &= \text{US\$ } 8,800.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VT' &= VT_1 + VT_2 \\ VT' &= \text{US\$ } 2,400.00 + \text{US\$ } 8,800.00 \\ VT' &= \text{US\$ } 11,200.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VBUC &= VT' / 4 \\ VBUC &= \text{US\$ } 11,200.00 / 4 \\ VBUC &= \text{US\$ } 2,800.00 \end{aligned}$$

2.25 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$\begin{aligned} VR &= VT + VE + VBUC \\ VR &= \text{US\$ } 17,982.00 + \text{US\$ } 11,612.00 + \text{US\$ } 2,800.00 \\ VR &= \text{US\$ } 32,394.00 \end{aligned}$$

2.26 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$\begin{aligned} VC &= VR \\ VC &= \text{US\$ } 32,394.00 \end{aligned}$$

SON: TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

2.27 VALOR A NUEVO (VN)

Para efectos del seguro correspondiente sobre el inmueble, se determina el Valor a Nuevo de la edificación, el cual se calcula en base al costo unitario de edificación por metro cuadrado, sin considerar la depreciación por antigüedad.

VALOR DE EDIFICACIÓN (VN)				
DENOMINACIÓN	AC (m ² .)	VUE (US\$/m ² .)	VN (US\$)	VN redondeado (US\$)
Primer piso (losa aligerada)	45.00	206.00	9,270.00	9,270.00
Primer piso (en construcción)	30.45	120.00	3,654.00	3,654.00
VN	TOTAL (VN)			12,924.00

$$\text{VN} = \text{US\$ } 12,924.00$$

SON: DOCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

III. VALOR DE REALIZACIÓN RESULTANTE

IV. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO TASADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio de 2016 y Modificaciones, aprobadas por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de Noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA, de fecha 26 de Junio de 2020;
- XXXXX
- YYYYY

V. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con copia de:

- XXXX
- YYYY
- ZZZZ

Pucallpa, 07 de Octubre de 2020.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
CIP N° 15806
REPEV N° 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE EN CONDOMINIO



PROPIETARIOS	:	
SOLICITANTE	:	
UBICACIÓN REGISTRAL	:	
TIPO – USO	:	
ANTIGÜEDAD	:	22 AÑOS.
DECLARATORIA DE FÁBRICA	:	
CARGAS Y GRAVÁMENES	:	
FECHA DE TASACIÓN	:	22 DE SEPTIEMBRE DE 2020.
VALOR COMERCIAL	:	US\$ 939,081.00 S/ 3'338,432.96
TIPO DE CAMBIO	:	S/ 3.555 / US\$ 1.00
OBSERVACIONES	:	<i>Se trata de un inmueble con una edificación de tres pisos, ubicada en condominio, diseñada y usada como vivienda; cuenta con área libre (jardines) con cerco de ladrillo, además cuenta con obras complementarias como piscina, terraza, BBQ y gruta; el inmueble se encuentra constituido bajo el Régimen de Independización y Copropiedad.</i>

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLE EN CONDOMINIO

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPIETARIOS

1.2. SOLICITANTE

1.3. FECHA DE ASIGNACIÓN DEL VALOR

22 de septiembre de 2020.

1.4. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

1.5. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

1.6. ÁREA DEL TERRENO

1.7. ÁREA TECHADA

1.8. DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

1.9. EDIFICACIÓN

1.10. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

La edificación tiene una antigüedad aproximada de **22 años**; estado de conservación **Bueno**.

1.11. DEPRECIACIÓN

De conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, Anexo I, Tabla N° 01, le corresponde una depreciación de **20%**, siendo el factor de ajuste en los valores unitarios de edificación de **0.80**.

1.12. VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN REGISTROS PÚBLICOS

SERVIDUMBRES

No se conocen servidumbres.

1.13. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación	:	Residencial de Densidad Muy Baja – RDMB.
Uso Actual	:	Vivienda.
Entorno	:	Viviendas unifamiliares.

1.14. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

1.15. OBSERVACIONES DEL ENTORNO

1.16. INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

CONCLUSIÓN

La evaluación de precios de terrenos en la zona nos permite determinar razonablemente un valor de: **US\$ 1,000.00/m²**, para el terreno del inmueble materia de tasación **(ANEXO 01)**.

II. VALORIZACIÓN

2.28 VALOR DE TERRENO (VT)

Del análisis de los valores comerciales del mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio (Punto I.1.16), acceso a vías principales, zonificación, infraestructura, desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano, se determina como valor unitario para el terreno del inmueble en tasación: **US\$ 1,000.00/m²**.

Luego tenemos que:

$$VT = 512.59 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 1,000.00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US\$ } 512,590.00$$

2.29 VALOR DE EDIFICACIÓN (VE)

DESCRIPCIÓN		VUE ₁	VUE ₂
1	Muros y Columnas	483.90	322.12
2	Techos	245.71	245.71
3	Pisos	241.29	93.87
4	Puertas y Ventanas	214.71	121.56
5	Revestimientos	189.32	91.82
6	Baños	148.15	0.00
7	Ins. Elec. y Sanitarias	<u>200.54</u>	<u>48.82</u>
Sub total		1,723.62	923.90
(25% gastos grles. + utilidad)		<u>430.91</u>	<u>230.98</u>
Valor Unitario Comercial		<u>2,154.53</u>	<u>1,154.88</u>
+ IGV 18%		387.81	207.88
TOTAL		2,542.34	1,362.75
T.C. US\$ 1.00 = S/. 3.555		715.14	383.33
Por redondeo:		US\$ 715.00	US\$ 383.00

$$VE_1 = 287.59 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 715.00/\text{m}^2 \times 0.80$$

$$VE_1 = \text{US\$ } 164,501.48$$

$$VE_2 = 218.81 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 715.00/\text{m}^2 \times 0.80$$

$$VE_2 = \text{US\$ } 125,159.32$$

$$VE_3 = 22.70 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 383.00/\text{m}^2 \times 0.80$$

$$VE_3 = \text{US\$ } 6,955.28$$

$$VE' = VE_1 + VE_2 + VE_3$$

$$VE' = \text{US\$ } 296,616.08$$

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS (VOC)

Piscina, BBQ, Terraza y Gruta

$$VOC_{\text{ESTIMADO}} = \text{US\$ } 27,500.00$$

$$VOC = \text{US\$ } 27,500.00 \times 0.80$$

$$VOC = \text{US\$ } 22,000.00$$

$$VE = VE' + VOC$$

$$VE = \text{US\$ } 318,616.08$$

$$\text{Por redondeo: US\$ } 318,616.00$$

$$VE = \text{US\$ } 318,616.00$$

2.30 VALOR DE LOS BIENES DE USO COMUN (VBUC)

Zona de Acceso Común (Área Libre)

De acuerdo a Titulo Archivado N° 184605, de fecha 20-11-96:

Zona de Acceso Común (Área Libre) : **841.12 m²**

Valor del Terreno (VT)

$$VT_1 = 3(3.50)^2 \times \text{US\$ } 1,000.00/\text{m}^2$$

$$VT_1 = \text{US\$ } 36,750.00$$

$$VT_2 = (841.12 - 36.75) \times \text{US\$ } 500.00/\text{m}^2$$

$$VT_2 = \text{US\$ } 402,185.00$$

$$VT' = VT_1 + VT_2$$

$$VT' = \text{US\$ } 36,750.00 + \text{US\$ } 402,185.00$$

$$VT' = \text{US\$ } 438,935.00$$

Valor de la Edificación (VE)

El Área Libre tiene un piso de cemento pulido con grass block michi y una puerta de ingreso de madera con fierro, estado de conservación **Bueno**; con una antigüedad aproximada de 22 años, de acuerdo a tabla N° 01, le corresponde una depreciación de 20%, siendo el factor de ajuste **0.80**.

$$VE'_1 = 841.12 \text{ m}^2 \times \text{US\$ } 33.00/\text{m}^2 \times 0.80$$

$$VE'_1 = \text{US\$ } 22,205.57$$

$$VE'_2 \text{ estimado} = \text{US\$ } 3,300.00 \times 0.80$$

$$VE'_2 = \text{US\$ } 2,640.00$$

$$VE' = VE'_1 + VE'_2$$

$$VE' = \text{US\$ } 24,845.57$$

Por redondeo: US\$ 24,846.00

$$VE' = \text{US\$ } 24,846.00$$

$$VR' = VT' + VE'$$

$$VR' = \text{US\$ } 438,935.00 + \text{US\$ } 24,846.00$$

$$VR' = \text{US\$ } 463,781.00$$

$$VR' = VBUC'$$

$$VBUC' = \text{US\$ } 463,781.00 \times 0.2326$$

$$VBUC' = \text{US\$ } 107,875.46$$

Por redondeo: US\$ 107,875.00

$$VBUC' = \text{US\$ } 107,875.00$$

$$VBUC' = VBUC$$

Por lo tanto, el valor de los Bienes de Uso Común de la unidad interior "C":

$$VBUC = \text{US\$ } 107,875.00$$

2.31 VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE (VR)

$$VR = VT + VE + VBUC$$

$$VR = \text{US\$ } 512,590.00 + \text{US\$ } 318,616.00 + \text{US\$ } 107,875.00$$

$$VR = \text{US\$ } 939,081.00$$

2.32 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, el perito considera que el valor de reposición calculado, refleja adecuadamente el valor comercial a la fecha que tiene el inmueble en el mercado; por lo tanto:

$$VC = VR$$

$$VC = \text{US\$ } 939,081.00$$

SON: NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y UNO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

III. OPINIÓN INTEGRAL DEL PERITO VALUADOR

- La tasación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19 de Julio de 2016, y Modificaciones aprobadas por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA, de fecha 2 de Noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA, de fecha 26 de Junio de 2020;
- XXXXX
- YYYYY

IV. DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA

Se contó con copia de:

- XXXX
- YYYY
- ZZZZ
- AAAA

Lima, 28 de septiembre de 2020.

ING. JUAN JOSÉ JHONG JUNCHAYA
REPEV N° 758-94