

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL
N° 224-2012-VIVIENDA**

Lima, 23 de octubre de 2012

CONSIDERANDO:

Que, el segundo párrafo del artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece 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 Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial; asimismo los Gobiernos Regionales aprueban los valores arancelarios de los planos prediales de la jurisdicción regional autorizados mediante Resolución Ministerial que emite el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que mediante Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA se dispuso la fusión del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA – con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dicha fusión se realizó bajo la modalidad de Fusión por Absorción, correspondiéndoles al citado Ministerio la calidad de Entidad incorporante;

Que, la Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA dispuso la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa de competencia del CONATA;

Que, la Resolución Ministerial N° 010-2007-VIVIENDA establece que la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, tendrá a su cargo la función normativa a que hace referencia la Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA;

Que, con Resolución Ministerial N° 056-2010-VIVIENDA, se aprobó la "Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a Nivel Nacional", la misma que consta de VI Títulos, siendo necesario actualizar los títulos I y II, referidos a Generalidades y Procedimiento para calcular los valores Oficiales de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales;

Que, el artículo 28° del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA, establece que la Dirección Nacional de Urbanismo del Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseña, formula y propone la política nacional urbana y evalúa su ejecución; motivo por el cual, con Informe Técnico legal N° 002-2012-VIVIENDA-VMVU-DNU-JBVV/ OGS de fecha 11.set.2012, recomienda la aprobación de la propuesta de actualización de los Títulos I, Generalidades y Título II, Procedimiento para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales respectivamente, de la norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de terrenos urbanos a nivel nacional;

De conformidad con la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la actualización del Título I, Generalidades y Título II, Procedimiento para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales de la Norma para determinar los valores unitarios oficiales de terrenos urbanos.

Artículo 2.- Modifíquese el Título I que consta de cinco (05) artículos (1° al 5°) y Título II que consta de doce (12) artículos (del 6° al 17°) de la Resolución Ministerial N° 056-2010-VIVIENDA que aprueba la Norma para determinar los valores unitarios oficiales de terrenos urbanos, los mismos que, como anexo, forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 3.- Se precisa que los Títulos III, IV, V y VI de la Norma para determinación de los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a Nivel Nacional aprobada mediante Resolución Ministerial N° 056-2012-VIVIENDA de fecha 23.mar.2010, continuarán vigentes.

Artículo 4.- Publíquese el Anexo de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, modificado por el Decreto Supremo N° 014-2012-JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RENÉ CORNEJO DÍAZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

TÍTULO I**GENERALIDADES****Artículo 1°**

La presente Norma establece el procedimiento que se aplicará para la determinación de los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional.

Artículo 2°

Se considera suelo urbano a aquel que cuenta con obras de habilitación urbana y que está destinado o son susceptibles de ser destinados para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana.

En concordancia con el anexo N° 2 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano)

Artículo 3°

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos son utilizados como un componente para determinar el pago del impuesto predial y son el conjunto de valores regulados de terrenos urbanos ubicados en las jurisdicciones y centros poblados a nivel nacional.

En concordancia con el Título II artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 27795 Ley de demarcación y organización territorial D.S. N° 019-2003-PCM).

Artículo 4°

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos son formulados anualmente por la Dirección Nacional de Urbanismo utilizando documentos impresos o digitales (planos y/o listados); aprobados y difundidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Gobiernos Regionales conforme a ley.

Artículo 5°

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos, que contienen los planos o listados se expresan en nuevos soles por metro cuadrado.

El plano básico de Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos es válido para fines de valuación reglamentaria.

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos que se ubican al centro de una calle rigen para ambos frentes y los que se ubican dentro de una manzana solo para el frente correspondiente.

El Valor Unitario Oficial ubicado bajo el nombre de la vía, solo es válido para ese frente si el otro frente tuviera un valor unitario oficial de terreno urbano distinto.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR LOS VALORES OFICIALES DE TERRENOS URBANOS PARA USO DE VIVIENDA, COMERCIO, OTROS USOS Y USOS ESPECIALES

Artículo 6°

Para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos, se debe aplicar el siguiente procedimiento:

- A. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por intermedio de la Dirección Nacional de Urbanismo, realizará la recopilación de documentación e información técnica cartográfica, impresa y digital de la jurisdicción en evaluación, a través de las municipalidades distritales y gobiernos regionales, considerando las obras de infraestructura terminadas al 30 de diciembre del ejercicio anterior.
- B. Efectuar la inspección ocular de áreas urbanas que involucre:
- Obras de infraestructura.
 - Conexiones domiciliarias.
 - Materiales de construcción.
 - Zonificación urbana.
 - Dinámica de desarrollo.
 - Verificación de obras de infraestructura.
 - Recopilación de información técnica complementaria.

C. Trabajo de gabinete.

Artículo 7°

Durante el trabajo de gabinete se evalúa y utiliza la documentación e información técnica remitida, por las municipalidades distritales y/o gobiernos regionales.

- Plano de Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos vigente.
- Plano básico general actualizado
- Plano conteniendo información de las obras de infraestructura urbana.
- Plano conteniendo la ubicación del equipamiento urbano.
- Plano conteniendo la zonificación urbana vigente debidamente aprobada.
- Plano de ubicación de las muestras fotográficas con incidencia en las áreas nuevas, con mejoras o cambios de zonificación.
- Plano catastral
- Plano topográfico

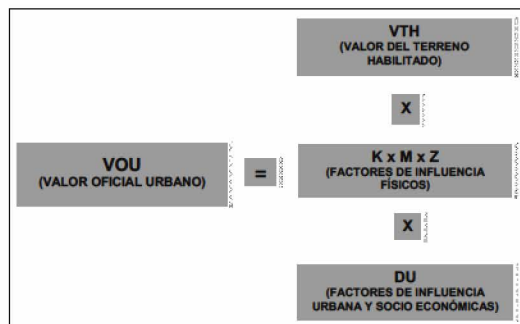
Artículo 8°

Se procederá a delimitar los sectores homogéneos de terrenos urbanos considerando el plano de zonificación y usos del suelo.

Artículo 9°

El Valor Unitario Oficial Urbano (VOU) para un sector determinado con frente a una vía, se obtiene afectando el Valor del Terreno Habilitado (VTH) con diferentes factores de influencia significativa en la vía y zona en estudio, de conformidad con la siguiente expresión:

ESTRUCTURA DE LA NORMA PARA DETERMINAR LOS VALORES OFICIALES DE TERRENOS URBANOS



LEYENDA

VOU = $VTH \times K \times M \times Z \times DU$

VTH = Valor del terreno habilitado por m² para uso residencial.

K = Factor "K", es la suma de los puntajes correspondientes a las obras de habilitación urbana.

M = Factor "M", corresponde a los materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la cuadra en estudio.

Z = Factor "Z", corresponde a la zonificación. En caso de Centros Históricos o Ambientes Urbanos Monumentales, el Factor Z se considerará de la siguiente manera:

$$Z = Z_i \times CH$$

Donde:

Z_i es la zonificación de uso compatible (Cuadros N°s 6 ó 7)

CH es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales (Cuadro N° 7-A).

CH = Factor por ubicación en Centro Histórico o Ambiente Urbano Monumental, según corresponda.

DU = Factor "DU", la dinámica de desarrollo de la ciudad en estudio.

Artículo 10°

Los valores obtenidos por aplicación de la expresión polinómica señalada en el Artículo 9° y demás artículos de la presente norma, se aproximarán al número entero inmediato superior.

Artículo 11°

El Valor del Terreno Habilitado (VTH), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que corresponde a una habilitación urbana residencial, calzada local con carpeta asfáltica y ancho de vía promedio de 14 m., aceras o veredas de concreto simple de 1.80 ml. y con redes de distribución de agua para consumo humano, red de aguas residuales, red de distribución de energía eléctrica y redes de alumbrado público, con sus respectivas conexiones domiciliarias. Los valores del factor VTH son determinados por la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para las siguientes zonas geográficas:

a. Lima Metropolitana y Callao

Se encuentran situados en la costa central del país, a orillas del océano Pacífico, conformando un área urbana extensa y populosa, flanqueada por el desierto costero y extendida sobre los valles de los ríos Chillón, Rímac y Lurín. Esta zona geográfica alcanza una altitud de 110 metros sobre el nivel del mar y bordea el litoral aproximadamente en el km. 50 de la Panamericana Norte, desde el distrito de Ancón hasta el distrito de Pucusana, éste último cercano al km. 70 de la Panamericana Sur.

b. Provincias de la Costa

Las situadas en el territorio sobre la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes y limitando: al Norte, por la línea de frontera con Ecuador, al Sur, por la línea de frontera con Chile; al Oeste por la línea del nivel medio del mar, al Este por una línea que sigue aproximadamente la curva de nivel de 2000 m.s.n.m.

c. Provincias de la Sierra (Región Andina)

Las situadas en la faja longitudinal de territorio limitando: al Norte por la línea de frontera con Ecuador; al Sur por la línea de frontera con Chile y Bolivia; al Oeste por la curva de nivel de 2000 m.s.n.m. que le separa de la

Costa; y al Este por la curva de nivel que le separa de la Selva y se describe en el acápite siguiente.

d. Provincias de la Selva

Las situadas en el territorio comprendido entre los límites con Ecuador, Colombia, Brasil, Bolivia y la curva de nivel de 1500 m.s.n.m. De la vertiente oriental de la Cordillera de los andes que partiendo de la línea de frontera con Ecuador continúa hasta su confluencia con el Río Nova, afluente del Río San Alejandro, en donde asciende hasta la cota 2000 m.s.n.m; continúa por este hacia el Sur hasta su confluencia en el Río Sanabeni, afluente del Río Ene; de este punto baja hasta la cota 1500 m.s.n.m, por la que continúa hasta la línea de frontera con Bolivia.

Artículo 12°

El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura, en la vía a la que dan frente los terrenos cuyo valor oficial se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del Cuadro N° 01, ajustando este valor por los coeficientes de cobertura y eficiencia de estas obras.

CUADRO N° 01
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
(Factor "K") *

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0.02*
Trazo	Trazo definido de vía	0.02*
Calzada	Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía :	
	Menor de 6.00 m	0.03
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.04
	Mayor de 10.00 m	0.05
	Afirmado compactado, con un ancho de vía:	
	Menor de 6.00 m	0.07
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.08
	Mayor de 10.00 m	0.09
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o tratamiento superficial de asfalto, con ancho de vía :	
	Menor de 6.00 m	0.10
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.11
	Mayor de 10.00 m	0.12
	Empedrado, con un ancho de vía :	
	Menor de 6.00 m	0.09
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.10
	De 10.00 m a 18.00 m.	0.11
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.13
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:	
	Menor de 6.00 m	0.16
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.18
	De 10.00 m a 18.00 m.	0.27*
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.28
	Avenidas con berma central	0.30
	Avenidas con vías auxiliares	0.32
	Vías expresas y exclusivas	0.34
	Adoquinado de piedra, con un ancho de vía:	
	Menor de 6.00 m	0.24
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.26
	De 10.00 m a 18.00 m.	0.30
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.32
	Avenidas con berma central	0.34
	Adoquinado de concreto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6.00 m	0.22
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.24
	De 10.00 m a 18.00 m.	0.28
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.30
	Avenidas con berma central	0.32

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Calzada	Losa de concreto, con un ancho de vía:	
	Menor de 6.00 m	0.30
	De 6.00 m a 10.00 m.	0.32
	De 10.00 m a 18.00 m.	0.34
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.36
	Avenidas con berma central	0.38
	Avenidas con vías auxiliares	0.40
	Vías expresas y exclusivas	0.42
	Losa de concreto armado menor de 6.00 m	0.32
	de 6.00 m a 10.00 m.	0.34
Veredas de ancho menor de 1.80 m	De 10.00 m a 18.00 m.	0.36
	mayor de 18.00 m, o avenidas	0.38
	vías expresas y exclusivas	0.44
	De adoquines de concreto	0.09
	De concreto simple	0.08
Veredas de ancho entre 1.80 m y 2.40 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.07
	De empedrado	0.03
	De suelo estabilizado	0.02
	De adoquines de concreto	0.12
	De concreto simple	0.11*
Veredas de ancho entre 2.40 m y 3.00 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.09
	De empedrado	0.05
	De suelo estabilizado	0.04
	De adoquines de concreto	0.14
	De concreto simple	0.13
Veredas de ancho mayor de 3.00 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.11
	De empedrado	0.08
	De suelo estabilizado	0.07
	De adoquines de concreto	0.15
	De concreto simple	0.14
Paseo peatonal, mayor de 4.00 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.13
	De empedrado	0.10
	De suelo estabilizado	0.09
	De adoquines de concreto	0.12
	De concreto simple	0.15
Vía peatonal con escaleras	De adoquines de concreto	0.18
	De adoquines de piedra	0.20
	De losetas de alto tránsito, piedra laja o similar	0.22
	De concreto	0.15
	Emboquillado de piedra	0.12
Canalización de agua para riego	Con canales sin revestir	0.02
	Con canales revestidos con concreto:	
	- Agua de captación	0.07
Red de distribución de agua para consumo humano	- Agua de pozo	0.08
	Para piletas públicas	0.06
	Para conexiones domiciliarias	0.14*
Redes de agua residuales	Tanques sépticos	0.08
	Para conexiones domiciliarias	0.15*
Redes de drenaje pluvial urbano	Por gravedad	0.07
	Por Bombeo	0.08
Redes de distribución de energía eléctrica	Con cables aéreos sin postes	0.07
	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0.10
	Con postes de concreto, fierro o madera tratada:	
	Con cables subterráneos y pastorales	0.17*
	Con cables subterráneos	0.16
	Con cables aéreos y pastorales	0.15
	Con cables aéreos	0.12
Redes de distribución de gas	Para conexiones domiciliarias	0.03



PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Redes de comunicaciones	Teléfono - Internet: Red subterránea	0.03
	Red aérea y postes	0.02
	Red inalámbrica	0.01
	TV. Cable : Red subterránea	0.03
	Red aérea y postes	0.02
Conexiones domiciliarias	Inalámbrica	0.01
	Agua	0.04*
	Alcantarillado	0.05*
	Energía Eléctrica: Cables aéreos	0.02
	Cables subterráneos	0.03*
	Gas	0.01

(*) Puntajes de obras de saneamiento y otros que sumados alcanzan la unidad y corresponden al estudio de un tipo de habilitación urbana.

(**) Los Puntajes asignados serán aplicados en el caso de comprobarse un funcionamiento eficiente.

Cuando las obras de saneamiento y otras tienen limitaciones que le restan eficiencia los puntajes de las partidas correspondientes que componen el factor K deben ser corregidos por los coeficientes siguientes:

a) Calzadas y Veredas:

Si las calzadas y/o veredas de la cuadra en estudio, estuviesen incompletas y/o deterioradas, los puntajes respectivos de las partidas indicadas en el presente artículo se afectarán por un coeficiente de cobertura que resulte de restar a la unidad (1,00) el porcentaje de calzadas o veredas no cubiertas y/o deterioradas; si se presentaran ambas deficiencias, se acumularán porcentualmente y deducirán de la unidad y el resultado será el coeficiente que afectará al puntaje correspondiente.

b) Redes de agua potable:

Los coeficientes del cuadro N° 2 se aplicarán como factor; en caso que las deficiencias sean simultáneas se tomarán el producto de ambos coeficientes.

DEFICIENCIAS EN LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

CUADRO N° 2

DEFICIENCIAS	COEFICIENTES
a. Sin servicio aunque existan redes instaladas	0.65
b. Falta de tratamiento de potabilización	0.70
c. Funcionamiento limitado hasta 6 horas al día	0.75
d. Funcionamiento limitado hasta 12 horas al día	0.80
e. Funcionamiento limitado hasta 18 horas al día	0.85

c) Red de energía eléctrica:

Los coeficientes del cuadro N° 3 se aplicarán como factor; en caso que las deficiencias sean simultáneas se tomará el producto de ambos coeficientes.

DEFICIENCIAS EN LAS REDES ELÉCTRICAS

CUADRO N° 3

DEFICIENCIAS	COEFICIENTES
a. Sin servicio aunque existan redes instaladas	0.80
b. Mala iluminación por bajo voltaje o continuas interrupciones del servicio	0.85
c. Funcionamiento limitado hasta 6 horas al día	0.90
d. Funcionamiento limitado hasta 12 horas al día	0.95
e. Funcionamiento limitado hasta 18 horas al día	1.00

Artículo 13°

El factor "M" se refiere a los materiales de construcción de apreciación exterior y predominantes en las edificaciones

existentes en la vía – cuadra en estudio; teniendo en cuenta los rangos especificados en porcentajes de lotes con edificación.

Los coeficientes del factor "M" se presentan en el cuadro N° 4.

CUADRO N° 4

CATEGORIA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	Muros y Columnas			
	Caña con enlucido de barro, madera rústica, piedra picada, con mezcla de barro, tapiales sin revestir o similar			
	Techos	0.18	0.24 a 0.26	0.32 a 0.35
	Esteras con torta de barro, calaminas metálicas, tejas rústicas o similar			
B	Puertas y Ventanas: Madera rústica			
	Muros y Columnas			
	Madera tratada selecta con base de concreto, con muros de madera contraplacada, caña de guayaquil, pona o pintoc, adobe, adobón, quincha, enlucidos o similar	0.20 a 0.26	0.30 a 0.38	0.40 a 0.51
	Techos			
C	Viguería de madera tratada o similar, calamina metálica			
	Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro			
	Muros y Columnas			
	Muros de ladrillo sin columnas de amarre (construcciones antiguas)			
D	Techos			
	Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera tratada, calamina o similar	0.31 a 0.38	0.46 a 0.56	0.61 a 0.75
	tejas de arcilla o pastelero			
	Puertas y Ventanas			
E	Madera y/o fierro, vidrio incoloro			
	Muros y Columnas			
	Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y pintura, ladrillo sílico calcáreo solaqueado o similar			
	Techos	0.38 a 0.45	0.57 a 0.67	0.76 a 0.90
F	Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera fina con cobertura de tejas de arcilla, calamina, ladrillo pastelero o similar			
	Puertas y Ventanas			
	Ventanas de aluminio, puertas de Madera y/o fierro, vidrio incoloro			
	Muros y Columnas			
G	Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchape tipo caravista, madera, cerámica o similar.	0.50 a 0.54	0.76 a 0.80	1.01 a 1.07
	Techos: Aligerado de concreto armado, viguería metálica o similar			
	Puertas y Ventanas: Madera cedro o similar y/o aluminio, vidrio incoloro.			
	Muros y Columnas			
H	Placas de concreto electro soldadas o similar y albañilería armada, vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchapes tipo caravista, material Vitrificado o similar.	0.61 a 0.64	0.91 a 0.96	1.22 a 1.28
	Techos : Losa o aligerado de concreto armado			
	Puertas y Ventanas			
	Madera fina y/o aluminio, ventanas con reja de seguridad, vidrio templado o laminado.			

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
G	Muros y Columnas Aporticado de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchapes tipo caravista, concreto expuesto, vinílico texturado o similar. Techos: concreto armado, estructuras de acero Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio, vidrios polarizados gris o bronce, templados o laminados.	0.74 a 0.77	1.10 a 1.15	1.47 a 1.54
H	Muros y Columnas Aporticado especial de concreto armado y/o metálicos, vigas post o pre - tensadas (lucos mayores a 6 metros), ladrillo tarrajado y/o enchape en mármol, metálico o similar. Techos: Losa o aligerado de concreto armado con lucos mayores de 6.00 m. y sobre carga mayor de 300 Kg. /m², con estructuras de acero. Puertas y Ventanas Madera fina y/o aluminio pesado, vidrios templados o laminados curvos.	0.98 a 1.01	1.46 a 1.51	1.95 a 2.02

Cuando no existan edificaciones en la vía – cuadra, para determinar el factor “M” se tiene en cuenta los materiales de construcción de apreciación externa que corresponden a las edificaciones próximas a la vía – cuadra en estudio y considerando el rango hasta 50% de lotes construidos. Las categorías corresponden a la cualificación de los materiales de construcción seleccionando los relevantes para la vía – cuadra en estudio. El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores será calificado como: muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo, de conformidad con la evaluación derivada de los sistemas y materiales empleados en la construcción, partidas tales como: cimentación, elementos estructurales, muros y columnas techos y coberturas.

Los estados de conservación enunciados se definen de la siguiente forma:

- Muy Bueno.-** Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.
- Bueno.-** Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y sólo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- Regular.-** Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen no la compromete y es subsanable, o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.
- Malo.-** Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura acusa deterioros que la comprometen aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.
- Muy Malo.-** Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.

El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores de las edificaciones tiene la asignación de coeficientes que se muestran en el **cuadro N° 5**

CUADRO N° 5

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Muy bueno	Hasta 1.00
Bueno	Hasta 0.92
Regular	Hasta 0.80

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Malo	Hasta 0.40
Muy malo	Hasta 0.10

Artículo 14°

El factor de zonificación “Z” se aplicará a la vía – cuadra o sector de estudio, de acuerdo a los cuadros N° 6: Zonificación Residencial (Zr) y cuadro N° 7; Zonificación Comercial (Zc), considerando la consolidación por altura de las edificaciones.

CUADRO N° 6

COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL “Zr” POR ZONAS RESIDENCIALES – CONSOLIDACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES	NUMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA																
	COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACION																
	1	3	5	7	9	11	13	15	> 17								
	2	4	6	8	10	12	14	16									
RDB (R1-R2)	0.75	0.85															
Residencial de densidad baja	0.8	0.9															
IIR	0.85	0.95	1.05														
Vivienda taller	0.9	1															
RDM (R3-R4)	0.85	0.95	1.05														
Residencial de densidad media	0.9	1															
RDA (R5-R8)	1.25	1.35	1.45	1.55	1.65	1.75	1.85	1.95	2.05								
Residencial de densidad alta	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0									

En concordancia con el cuadro anexo 1 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- **Residencial (R).-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: zona de densidad alta (RDA), zona de densidad media (RDM), y zona de densidad baja (RDB).
- **Vivienda-Taller (I1-R).-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.
- **Zona Reglamentación Especial – ZRE.-** Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante planes específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
- **Zona de Recreación Pública – ZRP.-** Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

CUADRO N° 7

COEFICIENTES DEL FACTOR ZONIFICACIÓN COMERCIAL POR TIPOS DE COMERCIO Y CUARTIL DE CONSOLIDACIÓN

NOMEN-CLATURA ANTERIOR	TIPO DE COMERCIO	NOMEN-CLATURA	RANGO DEL COMERCIO	HASTA 25%	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
CV	COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	C2	USO DIARIO	0.93	1.02	1.06	1.11
CZ1	COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	C3		1.05	1.16	1.21	1.26



NOMEN- CLATURA ANTERIOR	TIPO DE COMERCIO	NOMEN- CLATURA	RANGO DEL COMERCIO	HASTA 25%	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
C22	COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C5	GRAN COMERCIO	1.30	1.43	1.50	1.56
C23	COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C7		1.60	1.76	1.83	1.91
CM	COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C9		1.85	2.03	2.12	2.21
CE	COMERCIO METROPOLITANO Y REGIONAL	CE	COMERCIO ESPECIAL	1.43	1.57	1.64	1.71

En concordancia con el artículo 13° Capítulo III de la Norma Técnica TH.020 Habilitaciones para Uso Comercial - Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo 011-2006 - VIVIENDA y su modificación mediante Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA

CUADRO N° 7- A

COEFICIENTES EXCLUSIVOS PARA CENTROS HISTÓRICOS Y AMBIENTES URBANO MONUMENTALES QUE BONIFICARÁ AL FACTOR DE ZONIFICACIÓN

DENOMINACIÓN	COEFICIENTES
CENTRO HISTÓRICO	1.60
AMBIENTE URBANO MONUMENTAL	1.40

Base legal: Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.140.

- Centro Histórico.- Es aquel asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, reconocido como representativo de la evolución de un pueblo. El Centro Histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad. Las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.
- Ambiente Urbano Monumental.- Son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala, volumétrica, deben conservarse total o parcialmente.

NOTA: Los coeficientes del cuadro N° 7-A, se complementarán con el factor de zonificación, esto es, se multiplicará el coeficiente de los cuadros N°s 6 ó 7 según compatibilidad de uso de la vía en estudio, con el coeficiente del Cuadro N° 7-A, según corresponda a la denominación.

$$Z = Z_1 \times CH$$

Donde:

Z₁ es la zonificación de uso compatible (Cuadros N°s 6 ó 7)
CH es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales (Cuadro N° 7-A)

Ejemplo:

Si la muestra se ubica en zonificación de uso compatible como Comercio distrital -C22 al 100%, corresponde el coeficiente Z₁= 1.56 y si la denominación es Ambiente Urbano Monumental, corresponde el coeficiente CH = 1.40; luego el factor Z resultante es:

$$Z = 1.56 \times 1.40$$

$$Z = 2.18$$

Artículo 15°

- a) **Factor Dinámica de Desarrollo (DU).-**
El factor Dinámica de Desarrollo (DU) de la ciudad es el producto de los factores desarrollo urbano (D) y el equipamiento (E), es decir:

$$DU = D \times E$$

- b) **Factor Desarrollo Urbano (D).-**
El factor Desarrollo Urbano (D) es el producto de los factores: Calidad Ambiental Urbana (CAU), Estrato Socio – Económico (ESE) y otros factores (OF). Es decir:

$$D = CAU \times ESE \times OF$$

- c) **Factor Equipamiento (E).-**
El factor Equipamiento (E) se aplica a la totalidad de la ciudad donde se ubica la vía – cuadra o sector en estudio.
El cuadro N° 8 presenta los puntajes que corresponden al equipamiento urbano inventariado.

CUADRO N° 8

PUNTAJE POR EQUIPAMIENTO URBANO

TIPO /NIVELES	Cantidad	Puntos
1. EDUCACIÓN		
* Instituciones Educativas públicas y privadas	1 a 20	0.5
	20 a más	1
* Institutos Superiores Tecnológicos y Pedagógicos públicos y privados	1 a 5	2
	6 a más	3
* Institutos Medios y Elementales públicos y privados	1 a 5	1
	6 a más	2
* Universidades y Sedes Descentralizadas; y/o Campus Universitarios; públicas y privadas	1 a 2	3
	3 a más	5
2. SALUD		
*Postas / Centros de Salud / Locales de Asistencia Social / Policlínicos / Centro Local Asistencia Salud.(CLAS)	1 a 5	0.5
	6 a más	1
*Clínicas	1 a 4	1
	5 a más	2
*Hospital General, Hospital Especializado, Instituto Especializado	1 a más	3
3. SEGURIDAD		
*Cuartel de bomberos	1 a más	2
*Comisaría / Puesto Policial	1	1
*Serenazgo	1	1
*Comandancia de la Policía Nacional del Perú	1 a más	4
4. COMUNICACIONES		
*Correos / Locutorios / Empresas de Telefonía y Agencias de Envíos Express.	1 a 20	1
	21 a más	2
*Retransmisoras de Radio / Televisión	1 a más	1
*Radio/Televisión Local	1 a más	2
*Estudios Completos de Televisión	1 a más	2
5. RECREACIÓN		
*Plaza de Armas Capital, Provincial , Distrital	1 a más	3
*Plazas Públicas / Parques Urbanos / Viveros	1 a 5	1
	6 a más	1.5
*Parques Temáticos	1 a más	3
*Losa Deportiva / Parque infantil	1 a 10	1
	11 a más	1.5
*Piscinas públicas	1 a 5	1
	6 a más	1.5
*Parque Zonal, Complejo Deportivo, Coliseo; Villa Deportiva.	1 a más	1

TIPO / NIVELES	Cantidad	Puntos
*Estadio con cap. 10,000 espectadores o más.	1 a más	1
*Estadio con cap. menor a 10,000 espectadores	1 a más	0.5
6. CULTURA		
*Casa de la Cultura / Comunal / Sala de Uso Múltiple / Biblioteca	1 a más	1.0
*Cine / Teatro / Auditorio / Concha Acústica	1	0.5
	2 a más	1
* Museo Especializado / Zona Arqueológica local / Museo de Sitio.	1 a 4	0.5
	5 a más	1
* Museo Nacional	1 a más	2
7. RELIGIÓN		
* Iglesia / Parroquia / Capilla / Casa de Oración	1 a 7	0.5
	8 a más	1
* Basílicas / Catedrales / Monasterios / Conventos	1 a más	2
8. INSTITUCIONES FINANCIERAS		
* Cajas Rurales / Cajas Municipales / Crédito.	1 a más	4
* Agencias Bancarias.	1 a 7	6
	8 a más	8
* Cajeros automáticos.	1 a 7	4
	8 a más	6
* Centros financieros : Bolsa de Valores / Bolsa de Productos	1 a más	10
9. LOCALES COMERCIALES		
* Megacentros	1 a más	12
* Centros Comerciales	1 a más	11
* <u>Tienda por departamentos / Hipermercados / Supermercados</u>	1 a más	10
* Galerías Comerciales	1 a más	8
* Campo Ferial / Mercado Mayorista / Mercado Minorista	1 a más	7
10. TRANSPORTE		
* Agencia de Transporte	1 a 5	1
	6 a más	2
* Terminal Terrestre	1 a más	1.5
* Estación de Tren operativa y vía férrea	1 a más	1.5
* Puerto Fluvial / Lacustre	1 a más	1.5
* Puerto Marítimo	1 a más	2
* Aeródromos	1 a más	1.0
* Aeropuertos Nacionales Internacionales	1 a más	1.5
	1 a más	3.5
11. HOSPEDAJE		
* Hotel/Hostal hasta 3 estrellas/ otros	1 a 22	2
	23 a más	3
* Hotel de 4 a 5 estrellas	1 a 2	2
	3 a más	4
* Apart-Hotel / Ecolodge / Resort Hotel	1 a 2	3
	3 a más	5

En concordancia al Reglamento Nacional de Edificaciones – Norma A.030 hospedaje y Norma Técnica A.070 comercio y con el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA

Centros Comerciales.- Conjunto de locales comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterio de unidad, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma empresarialmente independiente, también cuenta con bienes y servicios comunes.

Tienda por departamentos.- Local comercial polivalente, que ofrece una amplia gama comercial en venta por secciones y con cajas de cobro independiente, complementada por servicios ofrecidos al cliente.

Supermercados.- Establecimiento comercial de venta de productos de consumo cotidiano, alimenticios, de droguería y perfumería, electro y vestido que opera en régimen de autoservicio con secciones de venta organizadas en pasillos. Opcionalmente se complementan con establecimientos comerciales, de venta de comidas y

bebidas y de recreación de pequeñas superficie, así como artículos de bazar.

Mercado Mayorista.- Establecimiento en el que de manera directa o mediante agentes de comercio se negocia o expende al por mayor productos agropecuarios, recursos hidrobiológicos, abarros, licores, productos de limpieza y mantenimiento. Complementariamente podrá realizarse el comercio al por menor.

Mercado Minorista.- Establecimiento en el que comerciantes distribuidos en puestos venden a usuarios finales y en pequeñas cantidades productos agropecuarios, productos hidrobiológicos, abarros, productos de limpieza personal y del hogar y se prestan algunos servicios para el hogar (electricidad, reparación de artefactos, vidriería, ebanistería, sastrería, renovadora de calzado, entre otros).

El **cuadro N° 9** determina el coeficiente por equipamiento de acuerdo al puntaje determinado en el cuadro N° 8.

CUADRO N° 9
**COEFICIENTES DEL FACTOR EQUIPAMIENTO (E)
SEGÚN PUNTAJE**

PUNTOS TOTALES	FACTOR "E"
00,00 - 10,00	0.85
10,00 - 20,00	0.90
20,10 - 30,00	0.95
30,10 - 40,00	1.00
40,00 - 50,00	1.05
50,00 60,00	1.10
60,10 70,00	1.15
70,10 80,00	1.20
81,10 90,00	1.25
90,10 - 100,00	1.30
100,10 110,00	1.35
110,10 120,00	1.40
120,10 130,00	1.45

d) Factor Calidad Ambiental Urbana (CAU).- El factor de Calidad Ambiental Urbana (CAU) de la vía – cuadra o sector en estudio pondera: las emanaciones gaseosas y de polvos por actividad productiva, que afectan el medio ambiente.

En el **cuadro N° 10** se presentan los coeficientes por niveles y estado de Contaminación Ambiental Urbana.

CUADRO N° 10
**COEFICIENTES POR NIVEL Y ESTADO
DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL URBANA (CAU)**

NIVELES	FACTOR		
No Existe	1.00		
Existe	Alto	Medio	Bajo
Emanaciones por actividades productivas.	0.45	0.50	0.55
Presencia de polvos originados por vientos y actividades productivas.	0.60	0.65	0.70
Olores esporádicos	0.80	0.85	0.95

e) Factor Estrato Socio Económico (ESE).- El factor Estrato Socio Económico (ESE). Determina el nivel Socio – Económico de la población en la vía – cuadra o sector en estudio de acuerdo al nivel de consolidación de los inmuebles.

En el **cuadro N° 11** se presenta los coeficientes del Factor Estrato Socio –Económico.

CUADRO N° 11

**COEFICIENTES DEL FACTOR ESTRATO
SOCIOECONÓMICO (ESE) POR NIVELES**

NIVELES	FACTOR	
	Desde	Hasta
Alto	1.20	1.40
Medio alto	1.05	1.20
Medio	0.85	1.00
Medio bajo	0.65	0.80
Bajo	0.40	0.60

De acuerdo a la información proporcionada por el INEI.

f) Otros Factores (OF).-

Otros Factores (OF) pondera en la vía – cuadra o sector en estudio los demás factores no considerados anteriormente.

En el **cuadro N° 12** se presentan los coeficientes que corresponden a este factor.

CUADRO N° 12

COEFICIENTES DE OTROS FACTORES (OF)

Factores Positivos	Desde	Hasta
Zonas de interés turístico: Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Santuarios Históricos, Zona Monumental, características especiales del entorno u otras características similares.	1.15	1.40
Malecones, condominios, zonas y balnearios exclusivos	1.20	1.40
Zona Comercial / Bulevar / Alameda	1.10	1.30
Viviendas tipo club, temporal o vacacional.	1.20	1.40
Zonas consolidadas con tránsito restringido (tranqueras o rejas en vías públicas)	1.05	1.15
Factores Negativos	Desde	Hasta
Vías con frente a pasos con desnivel y/o intercambios viales (muros opacos)	0.90	0.70
Corredores viales	0.95	0.90
Zonas de difícil acceso	0.90	0.70
Zonas deprimidas, tugurizadas o urbano marginales o su cercanía a cualquiera de estas.	0.80	0.60
Zonas de influencia negativa: hospitales, locales públicos y/o militares, cárceles, cementerio, zonas de delincuencia, acequias abiertas y basurales.	0.80	0.60
Zonas con ruidos molestos: aeropuertos, ferrocarriles, alto tránsito vehicular, industria pesada y ruidos por comercio informal.	0.80	0.40
Suelos no adecuados para la edificación: arenosos, arcillosos, rocosos, de relleno sanitario, napa freática superficial u otras características similares.	0.80	0.60
Zonas en peligro de inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial, pluvial o marítima y erosión de suelos.	0.80	0.50
Zona con comercio informal	0.90	0.70
Pendiente natural del terreno		
Hasta 5%	1.00	
de 6% a 10%	0.95	
de 11% a 20%	0.90	
de 21% a 30%	0.80	

* Factores múltiples determinarán coeficientes productos de estos factores.

Artículo 16°

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos deben ser comparados entre valores de similares características o con ciudades homogéneas, a efectos que guarden un valor similar.

Artículo 17°

El Perito al realizar la inspección de la zona en estudio, verificará su concordancia con los planos de zonificación

vigentes y de no encontrarse conforme, o de no existir estos, asignará a su criterio la zonificación que corresponda, con la sustentación respectiva.

Asimismo en relación con otros factores no contemplados en los artículos precedentes, el Perito asumirá lo que corresponda, con la justificación respectiva.

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL
N° 225-2012-VIVIENDA**

Lima, 23 de octubre de 2012

CONSIDERANDO:

Que, el segundo párrafo del artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece 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 Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial;

Que, mediante Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA, se dispuso la fusión del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA – con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, siendo la modalidad de fusión la de absorción, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, se señala que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, el Reglamento de Organización y Funciones del ex – CONATA, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-VIVIENDA, establecía como su finalidad la de formular los valores de terrenos urbanos y rústicos a nivel nacional, determinar los valores unitarios oficiales de edificación para fines impositivos y otros, así como formular las normas valuatorias; asimismo, establecía como una de sus funciones, la de actualizar las normas para determinar los valores oficiales de terrenos urbanos y de terrenos rústicos, para su aplicación en el ámbito nacional;

Que, por Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA, se dispuso la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa de competencia del CONATA;

Que, la Resolución Ministerial N° 010-2007-VIVIENDA, dispuso que la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, tenga a su cargo la función normativa a que hace referencia la Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA;

Que, con Resolución Ministerial N° 054-2006-VIVIENDA, se aprobó la "Norma para la determinación de los Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a Nivel Nacional";

Qué, resulta necesario establecer una nueva "Norma para la determinación de Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a Nivel Nacional" y derogar la norma que se indica en el considerando precedente, a fin de que esté acorde a los cambios experimentados en nuestro país en el sector agrario y sea concordante con normas sobre la materia de igual o mayor jerarquía, como el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado por Decreto Supremo N° 017-2009-AG; a cuyo efecto la Dirección Nacional de Urbanismo ha formulado la correspondiente propuesta, por la cual, con informe Técnico Legal N° 001- 2012-VIVIENDA-VMVU-DNU-JBVV/OGS de fecha 11 de septiembre del 2012, recomienda la aprobación de la nueva "Norma para la determinación de Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a Nivel Nacional";