

Modifican Norma para la determinación de Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a nivel nacional y las RR.DD. N°s 010 y 012-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 015-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Lima, 28 de octubre de 2015

VISTO, el Informe Legal N° 014 -2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU/OGS del Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, se aprobó la Norma para la determinación de Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a nivel Nacional, modificada por Resolución Directoral N° 012-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU;

Que, estando a lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es necesario modificar el artículo 1 de la Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que aprueba la Norma para determinación de valores oficiales de terrenos rústicos a nivel nacional; el Título de la citada Norma y sus artículos 1, 2, 3, 4, Título II - Glosario de Términos (Valuación Reglamentaria), los artículos 7, 13, 14, 15, 18, 19, 22, 23 la denominación del Título IV, los artículos 25, 26, 27, 28, 31, 32 y 33 ; así como, el artículo Único de la Resolución Directoral N° 012-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, por cuanto corresponde denominarlos “valores arancelarios de terrenos rústicos a nivel nacional”;

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Modifícase el artículo 1 de la Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el cual queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 1.- Aprobar la Norma para la determinación de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos a nivel Nacional que consta de cinco (05) Títulos, un (01) Anexo I y treinta y cuatro (34) artículos, la misma que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Directoral.”

Artículo 2.- Modifícase el Título de la Norma para determinación de valores oficiales de terrenos rústicos a nivel nacional y sus artículos 1, 2, 3, 4, Título II - Glosario de Términos (Valuación Reglamentaria), los artículos 7, 13, 14, 15, 18, 19, 22, 23, la denominación del Título IV, los artículos 25, 26, 27, 28, 31, 32 y 33, aprobados por Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, modificada por Resolución Directoral N° 012-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, los cuales quedan redactados con el siguiente texto:

“NORMA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS A NIVEL NACIONAL”

“Artículo 01

La presente norma, establece el procedimiento para la determinación de los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos, dentro del territorio nacional”.

“Artículo 02

Los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos son expresados en nuevos soles por unidad de superficie, para cada una de las regiones geográficas y dentro de éstas a nivel de departamentos, provincias y distritos. Su

presentación en los Listados de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos es en cifras enteras”.

“**Artículo 03**
La Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tiene dentro de sus funciones, formular y difundir los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos y Urbanos del territorio nacional; correspondiendo al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento su aprobación”.

“**Artículo 04**
Para la elaboración de la Norma para Determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos se considera principalmente:

(...)
E.- Por la diversidad de zonas de vida existentes en el país (84 zonas de vidas propuestas por L.R. HOLDRIDGE), que condicionan la explotación agrícola, para los fines de formulación de valores arancelarios se dividen las regiones del territorio nacional en seis sub-regiones o zonas:

(...)
E.06. La selva baja o llano amazónico que encierra todos los distritos de los departamentos de Loreto, Ucayali y Madre de Dios.

Algunos distritos comprenden áreas pertenecientes a dos o más regiones costa y sierra, o sierra y ceja de selva, o ceja de selva y selva baja. En éstos casos los valores arancelarios son distintos para cada parte y se establecen en base al cultivo índice fijado para la respectiva región o zona.

En áreas ubicadas entre los límites o fronteras de una zona de vida y otra, los cambios se presentan de manera gradual y progresiva, resultando difícil precisar la respectiva zona de vida. A estas áreas de transición ecológicamente se les denomina Ecotonos y los valores arancelarios se fijan en base al cultivo índice que se determina como correspondiente”.

“**TÍTULO II**
GLOSARIO DE TÉRMINOS”

(...)
Valuación Reglamentaria.- Es la tasación de un bien inmueble que utiliza como información de precios los valores arancelarios de terrenos urbanos y rústicos, valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por la normatividad legal correspondiente.
(...)”.

“**Artículo 07**
La elaboración de la presente Norma para la Determinación de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos, se fundamenta en:

(...)”.
“**Artículo 13**
En la elaboración de los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos se considera la interrelación de los factores edáficos o recursos agrológicos, que determinan la diferente calidad agrológica de las tierras aptas para cultivo en limpio.
(...)”.

“**Artículo 14**
La altitud sobre el nivel del mar, tiene marcada trascendencia en los terrenos rústicos de la región sierra, originando que los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos sean inversamente proporcionales a las altitudes; es decir, a menor altitud mayor valor y viceversa.
(...)”.

“**Artículo 15**
(...)
El Valor Arancelario de Terrenos Rústicos de las tierras aptas para cultivos permanentes, es equivalente al 25% del valor de las tierras aptas para cultivo en limpio de Calidad Agrológica: alta, media y baja respectivamente de

la zona donde se ubican, tal como se indica en el cuadro siguiente:

Tierras para Cultivo Permanente (C)	Tierras para Cultivo en Limpio	Valor Arancelario de Tierras aptas para Cultivos Permanentes
C1	A1	A1 x 0.25
C2	A2	A2 x 0.25
C3	A3	A3 x 0.25

“**Artículo 18**
(...)
Equivalencia de valores de pastos naturales.

Clase de Tierras Aptas para Pastos	Tierras para Cultivo en Limpio	Valor Arancelario de Tierras para Pastos Sl. / Ha.
P1	A1	A1 x 0.10
P2	A2	A2 x 0.10
P3	A3	A3 x 0.10

“**Artículo 19**
(...)
El valor que figura en los listados de valores arancelarios de terrenos rústicos para Tierras de Secano es igual al 50% del valor correspondiente a su respectiva categoría con riego, tal como se indica en el cuadro siguiente:

Clase de Tierras Aptas para Cultivo en Limpio	Valor Arancelario en Sl. / Ha	
	Cultivo en Limpio	Secano
A1 – Alta Calidad Agrológica	A1	A1 x 0.50
A2 – Media Calidad Agrológica	A2	A2 x 0.50
A3 – Baja Calidad Agrológica	A3	A3 x 0.50

“**Artículo 22**
(...)
El valor arancelario para estas tierras, será igual a lo obtenido de la aplicación de la fórmula indicada en la presente norma.
(...)
El Valor Arancelario de los Terrenos Eriazos que se encuentran circundados o contiguos a terrenos cuya aptitud es para cultivos permanentes y/o pasturas, de ser incorporados a la agricultura por obras de irrigación y/o drenaje, será igual al de las citadas tierras circundantes o contiguas”.

“**Artículo 23**
(...)
El valor arancelario de los terrenos marginales equivale al 1% del valor de las tierras aptas para cultivo en limpio de 1ra. Categoría de la zona donde se ubican.

Clase de Tierras	Valor Arancelario de Tierras para Cultivo en Limpio	Valor en Sl. / Ha. de Tierras Marginales o Misceláneos
A1	VA	VA x 0.01

“**TÍTULO IV**
VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS”.

“**Artículo 25**
Para el cálculo del Valor Arancelario de Terrenos Eriazos, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(...)
El Valor Arancelario de Terrenos Eriazos se determina aplicando la siguiente expresión:

$$VE = C \times VR$$

(...)
Donde:

VE = Valor Eriazo
VR = Valor Arancelario de Terreno Rústico de las tierras de calidad agrológica alta (A1)".

“Artículo 26
El Valor Arancelario de Terrenos Rústicos (VOTR) por hectárea, es el determinado para cada Región, departamento, provincia y distrito por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento”.

“Artículo 27
El Valor Arancelario de Terreno Rústico (VOTR) se obtiene aplicando la siguiente expresión:

(...)

$$VOTR = VC_{TR} \times F_{REAJUSTE}$$

Donde:
VOTR= Valor Arancelario de Terreno Rústico, expresado en Nuevos Soles/Ha.
(...)"

“Artículo 28
Para el cálculo del Valor Arancelario de Terrenos Rústicos Básico (VOTR), se obtendrá efectuando un estudio de mercado de valores comerciales de terrenos rústicos, de acuerdo a su capacidad agrológica, para cada una de las zonas y regiones naturales, a cuyo valor promedio se afectará por el factor de reajuste”.

“Artículo 31
Los valores arancelarios para las zonas o lugares que presentan pastos naturales, se calcularán con el procedimiento para obtener el VOTR”.

“Artículo 32
Ante eventual falta de información que dificulte la determinación del valor arancelario de una zona, se adoptará la que resulte por comparación con otra ubicada en lugar próximo de similares características”.

“Artículo 33
Se aplica al Valor Comercial de Terrenos Rústicos (VCTR), la cifra expresada en porcentaje (%) resultante de la suma de puntajes correspondientes a los factores de ajuste dividida entre el puntaje máximo fijado para cada caso. Al efecto se emplea la Tabla de Factores de Ajuste (ver anexo). El cociente obtenido representa el Valor Arancelario (VOTR).

Artículo 3.- Modifícase el artículo Único de la Resolución Directoral N° 012-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el cual queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo Único.- Modifícase los artículos 21 y 25 de la Noma para la determinación de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos a nivel nacional, aprobada por Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, conforme a los textos siguientes:

(...)"

Artículo 4.- Publíquese la presente Resolución Directoral, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe).

gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LUIS O. TAGLE PIZARRO
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

1305370-1