

En la pagina posterior del formulario PU, Usted va ha encontrar los casilleros referentes a la construcción de su predio, por lo que debe poner especial cuidado al declararlo y sea lo mas fiel posible a su realidad.

Para ello es conveniente, que usted sepa como determinar cada uno de los parámetros que intervienen para el calculo del autoavaluo.

Para determinar el autoavaluo, en primer usted debe identificar y/o determinar los parámetro que intervienen en el valúo de su predio, como son:

a) Valor Unitario Oficial de Construcción por metro cuadrado de Muros y Columnas, Techos, Pisos, Puertas y Ventanas, Revestimiento (Tarrajeo), Baños, Instalaciones eléctricas)

b) Depreciación de la construcción de su predio.

c) Area construida de su predio

d) Valor arancelario de su terreno

e) Otras instalaciones

a) El Valor Unitario Oficial de Edificación, se encuentra a su disposición en el link “Tributos Municipales” , denominado Anexo Nº 01 Cuadro de valores Unitarios Oficiales de Edificación para la Costa al 31 de Octubre del 2009

En ella usted, puede identificar en cada una de las columnas el tipo de construcción que tiene su predio, por ejemplo si me encuentro definiendo los muros y columnas de mi vivienda, tendré que ubicarme en la primera columna y buscaré cual es el tipo que me corresponda, por ejemplo puede ser columna de concreto y pared de ladrillo, en ese caso tomaré la fila C de la primera columna, es decir “Placa de concreto, albañilería armada, ladrillo o similar con columnas y vigas de amarre” el cual tendrá asociado un valor por metro cuadrado S/. 162.66, tal como se muestra en el cuadro adjunto.

ANEXO 01
**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES
 PARA LA COSTA AL 31 DE OCTUBRE DE 2009**

R.M. N° 296 - 2009 - VIVIENDA

Fecha: 30 de octubre de 2009

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS	
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 8 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) CRISTALES.	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, DESAGÜE POR BOMBO, TELÉFONO.
	360.06	218.80	193.13	195.41	210.62	71.07	205.10
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 POLARIZADO (CURVADO)	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	232.14	142.68	115.75	103.90	190.97	54.51	148.73
C	PLACAS DE CONCRETO (8" x 10" A 15 cm.) ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE.	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHUEBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO POLARIZADO.	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	162.66	119.99	77.55	67.76	120.50	38.16	94.21
	LADRILLO O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO	PARQUET DE 19x19 LUCAS, CERÁMICA	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS.	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE

Y así sucesivamente para las demás construcciones; techos, pisos etc., Al final usted va ha sumar todos los valores encontrados por cada tipo de construcción señalados en las columnas y obtendrá el valor total de construcción de su predio por metro cuadrado, que va ha consignar en su formulario PU en los casilleros del (42) al (48).

b) Depreciación de la construcción de su predio.- para determinar el porcentaje de depreciación usted debe tomar en consideración cuatro variables; año de antigüedad del predio, estado de conservación , Material predominante en la construcción, clasificación del predio.

Para ello tendrá que valerse de los clasificadores consignados en los casilleros (35) al (37), luego, acceder a la tabla de Depreciación que se encuentra en el link "Tributos Municipales".

El primer paso, es clasificar el tipo de predio señalado en el casillero (35) con ello se va ha definir con que tabla se va ha trabajar, por ejemplo si el predio es un edificio entonces tendré que buscar la depreciación en la Tabla N° 03, para edificios – oficinas.

El segundo paso es determinar cual es la antigüedad del predio, por ejemplo si el predio tiene una antigüedad de 9 años entonces me ubicaré en la segunda fila de la tabla N° 03.

El tercer paso es definir cual es el material predominante, si seguimos con el ejemplo anterior podríamos señalar que el edificio es de concreto, en ese caso me ubicaré en la primera línea de la segunda fila de la tabla N° 03.

Finalmente, el cuarto paso está en definir su estado de conservación, en tal sentido si el edificio tiene una conservación regular, entonces me ubicaré en la tercera columna del estado de conservación y

lo cruzo con la ubicación antes encontrada, es decir primera línea de la segunda fila de la tabla N° 03 y la tercera columna, tal como se muestra en el cuadro adjunto.

TABLA N° 3

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS – OFICINAS

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

c) Area construida de su predio.- Usted define cuanto es el area construida de su predio d) Valor arancelario de su terreno.- es aquel valor de terreno por metro cuadrado que determina el Ministerio de Vivienda, el cual se encuentra expresado en los planos arancelarios, que usted lo puede ubicar en el link "Tributos Municipales.

Por ejemplo, si tengo un predio que se ubica en la cuadra 11 de la Av. Los Eucaliptos, entonces el valor arancelarios es el S/. 95 de acuerdo al plano, según se puede apreciar en el plano adjunto.



DETERMINACIÓN DEL AUTOAVALUO

Con los parámetros explicados, estamos listos para determinar nuestro propio autoavaluo, con los siguientes pasos:

PRIMER PASO: Registrar la antigüedad del predio en el casillero (41)

SEGUNDO PASO: Registrar los clasificadores del predio, material Estructural Predominante y el estado de conservación del predio, en los casilleros (35) (36) y (37) respectivamente.

TERCER PASO: Registrar todas las categorías del valor de construcción por metro cuadrado en los casilleros del (42) al (48), para luego sumar todos estos valores y consignarlos en el casillero (49).

CUARTO PASO: Solo si el predio cuenta con mas de cinco pisos, en ese caso se hará un incremento del 5% al valor de construcción encontrado.

QUINTO PASO: Se determina el porcentaje de depreciación de acuerdo al primer y segundo paso.

SEXTO PASO: Se deduce el valor del porcentaje de depreciación al Valor Unitario de Oficial de edificación y de esta manera se obtiene este valor neto.

SÉPTIMO PASO: El valor neto del Valor Unitario de Oficial de Edificación, se multiplica por el area construida de su inmueble.

OCTAVO PASO: Se determina el valor arancelario del terreno y se multiplica por el area de terreno de sus predio

NOVENO PASO: Si tiene registrado otras instalaciones, ésta se valoriza a precio de mercado y se consigna como parte del valuo a determinar

DÉCIMO PASO: Finalmente, suma todos los parciales encontrados en los pasos; Séptimo, Octavo y Noveno, y obtendrá su AUTOAVALUO de su predio.

