



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS Y OTRAS INTERVENCIONES ARANCELARIAS A NIVEL NACIONAL

2024

NORMA PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES ARANCELARIOS Y OTRAS INTERVENCIONES ARANCELARIAS A NIVEL NACIONAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente Norma para la Determinación de Valores Arancelarios y Otras Intervenciones Arancelarias a Nivel Nacional, tiene por objeto establecer la metodología, procedimientos y otras intervenciones para la determinación de los valores arancelarios de terrenos urbanos a nivel nacional, con fines distintos a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1557 – Catastro Fiscal, a cargo del Ministerio de Economía y Finanzas – MEF.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

La presente Norma es de alcance nacional, su aplicación es obligatoria para lo siguiente:

- En la formulación y asignación de valores arancelarios de terrenos urbanos para fines no tributarios.
- Para formalización de la propiedad informal
- En la formulación de valores arancelarios de terrenos urbanos a usar en el pago de redención de déficit de aportes reglamentarios en las habilitaciones urbanas cuyo procedimiento de solicitud de licencia se haya iniciado antes de la vigencia de la Ley N° 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 25.jul.2021.
- Otros fines que disponga la Ley.

Artículo 3.- Criterio de homogeneidad

Aquel por el que se identifican las zonas que comparten características similares en cuanto a servicios básicos, tipos de vías, estrato socio económico, grado de consolidación urbana, zonificación y usos de suelo correspondiente.

Artículo 4.-

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los planos prediales 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. No se asignan al interior de los predios a excepción de áreas con dos o más zonificaciones diferentes en una misma manzana o se precise en la presente Norma.

Artículo 5.-

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los planos prediales o listados se expresan en soles por metro cuadrado.

Artículo 6.-

El valor arancelario es aquel que se asigna a las vías urbanas a nivel nacional y que se obtiene después de aplicar la expresión polinómica descrita en el artículo 10.

Artículo 7.-

En el caso de incorporación de áreas urbanas nuevas en los Planos prediales, el arancelamiento se realizará basado en el sustento que presente la municipalidad respectiva.

Artículo 8.-

El personal arancelador durante la inspección ocular, verificará la concordancia de las vías públicas donde se asignan los valores arancelarios con los planos de zonificación vigentes y de no encontrarse conforme o no existir éstos, asignará la zonificación que corresponda con la sustentación respectiva.

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

TÍTULO II VALOR ARANCELARIO DE TERRENOS URBANOS

CAPÍTULO I PROCEDIMIENTOS GENERALES

Artículo 9.- Etapas

a. Recopilación de información

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, por intermedio de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y 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.

En tal sentido, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 035-86-VC de fecha 24.dic.1986, las municipalidades de Lima Metropolitana, del Callao y provincias de todo el territorio Nacional, remitirán anualmente al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS¹, los planos básicos de su jurisdicción, que consisten en:

- Plano básico catastral actualizado donde consten las manzanas y nomenclatura de vías.
- Plano con información de las obras de infraestructura urbana.
- Plano de equipamiento urbano, de ser el caso.
- Plano de zonificación y usos del suelo vigente, aprobado por la autoridad competente.

b. Trabajo de campo

Efectuar la inspección ocular de áreas urbanas que involucre el estudio, teniendo en consideración los siguientes aspectos:

- Delimitar y evaluar los sectores urbanos homogéneos de acuerdo al plano de zonificación y usos del suelo presentados por el gobierno local o regional.
- Obras de infraestructura (calzadas, veredas, redes de electricidad, redes de comunicación, redes de agua, redes de desagüe, redes de gas natural, conexiones domiciliarias entre otros)
- Materiales de construcción y el grado de consolidación.
- Zonificación y usos del suelo.
- Dinámica de desarrollo.
- Información técnica complementaria.
- Búsqueda y registro de los valores comerciales de terrenos urbanos.

c. Trabajo de gabinete.

En el trabajo de gabinete se procesa la información obtenida durante el trabajo de campo. Se evalúa y utiliza la documentación e información técnica existente en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como la remitida por las municipalidades y/o gobiernos regionales.

¹ Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA

Artículo 1º.- Fusión por absorción

1.1 Fusiónese el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La fusión indicada se realiza bajo la modalidad de fusión por absorción, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante.

1.2 Toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

CAPITULO II

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS PARA USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y USOS ESPECIALES (VAUR)

Artículo 10.-

El Valor Arancelario Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VAUR) para un sector determinado con frente a una vía urbana, se obtiene calculando el valor de las obras de infraestructura urbana existentes (VOI), afectados por diferentes factores de influencia adicionando el valor de suelo urbano (VS), de conformidad con la siguiente expresión polinómica:

$$\text{VAUR} = \text{VOI} + \text{VS}$$

Donde:

VAUR = Valor Arancelario urbano residencial y comercial
VOI = Valor de las obras de infraestructura urbana
VS = Valor del suelo

El valor de suelo (VS) de uso residencial, comercial y usos especiales, se obtendrá del estudio del valor de ofertas del mercado del distrito correspondiente. En caso de no obtener valores de ofertas, se podrá aplicar los valores de distritos de similares características.

$$\text{VS} = \text{VS}_c (\text{F}_1 \times \text{F}_2 \times \text{F}_3)$$

Donde:

VSc = Valor comercial de lote normativo del área de influencia
F1 = Factor de suelo (Cuadro N°1)
F2 = Factor de estrato socio económico (Cuadro N°2)
F3 = Factor de nivelación del valor (Cuadro N°3)

Artículo 11.- Valor de obras de infraestructura urbana (VOI)

El valor de las obras de infraestructura urbana (VOI), se obtiene del producto del valor de las obras de habilitación urbana residencial, comercial y usos especiales - VOHr, afectados por los factores de influencia K, M, Z y DD, según la siguiente expresión:

$$\text{VOI} = \text{VOHr} (\text{K} \times \text{M} \times \text{Z}) \times (\text{DD})$$

Donde:

VOI = Valor de las obras de infraestructura urbana
VOHr = Valor de las obras de habilitación urbana residencial y/o comercial.
K = Factor "K", es la suma de los porcentajes correspondientes a obras de infraestructura urbana (Cuadro N°4)
M = Factor "M" corresponde a los materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la zona en estudio (Cuadro N°5), afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro N°6)
Z = Factor "Z", corresponde a la zonificación (Cuadro N° 7 , 7-A y Cuadros N° 8 y N° 8-A).
DD = Factor "DD", la dinámica de desarrollo de la ciudad en estudio.

Artículo 12.- Factor Z en Centros Históricos

En caso de Centros Históricos o Ambientes Urbanos Monumentales, el Factor Z se considerará de la siguiente manera:

$$Z = Z1 \times CH$$

Donde:

- Z1 = Es la zonificación de uso compatible (Cuadro N° 7 y N° 7 – A y Cuadros N°s 8 y 8-A)
CH = Es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales (Cuadro N° 9).

Artículo 13.- Redondeo del Valor Arancelario

Para los valores obtenidos por aplicación de la expresión polinómica señalada en el Artículo 10 de la presente norma, se efectuará la siguiente aproximación: la fracción mayor o igual a 0.50, se redondeará al número entero inmediato superior, caso contrario, al inmediato inferior.

Artículo 14.- El Valor de las Obras de Habilitación Urbana Residencial y/o Comercial

El Valor de las Obras de Habilitación Urbana Residencial y/o Comercial –VOHr, es el valor promedio por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que corresponde al costo de una habilitación urbana residencial y/o comercial, considerando: 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, redes de alumbrado público y redes de distribución de gas natural, con sus respectivas conexiones domiciliarias.

El Valor VOHr, es determinado y aprobado anualmente mediante Resolución Directoral de la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 15.- Del VOHr

Los valores unitarios de insumos de la industria de la construcción utilizados para calcular el VOHr, son los valores de mercado vigentes; de no contar con estos, se tomará como referencia el valor anterior del insumo actualizado mediante la aplicación de los índices de precio al consumidor o los índices de precios de materiales de construcción publicados por el INEI en la fecha que se actualiza el VOHr.

Artículo 16.-

Para la determinación del valor VOHr se consideran los seis (06) grupos de regiones siguientes:

GRUPO 1

1. Tumbes
2. Piura
3. La Libertad
4. Lambayeque

GRUPO 2

1. Ancash
2. Cajamarca
3. Huánuco
4. Junín
5. Pasco

GRUPO 3

1. Amazonas
2. Loreto
3. Madre de Dios
4. San Martín
5. Ucayali

GRUPO 4

1. Callao
2. Municipalidad Metropolitana de Lima

GRUPO 5

1. Arequipa
2. Cusco
3. Moquegua
4. Tacna
5. Lima
6. Ica

GRUPO 6

1. Apurímac
2. Ayacucho
3. Huancavelica
4. Puno

Artículo 17.- Del Factor de actualización

De la variación porcentual del VOHr con relación al aprobado para el ejercicio anterior, se deduce el Factor de Actualización expresado al tanto por uno; el mismo que se aplicará para actualizar el Valor arancelario en aquellas áreas urbanas en las que no se realice inspección ocular.

Para los valores arancelarios obtenidos mediante la aplicación del Factor de actualización, en todos los casos que resulte fracción, se redondeará al valor entero inmediato superior.

Artículo 18.- Factor F

Los factores F_1 , F_2 y F_3 , afectan al valor de mercado del lote normativo del área de influencia. Se obtendrá multiplicando los coeficientes señalados en los **Cuadros N° 01, N° 02 y N° 03**.

CUADRO N° 01
FACTOR SUELO - F1

DESCRIPCION	COEFICIENTES
No aplica	1,00
Suelos arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones

CUADRO N° 02
FACTOR ESTRATO SOCIO ECONOMICO - F2

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20
Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80
Bajo	0,40 - 0,60

Fuente: INEI

CUADRO N° 03
NIVELACION DEL VALOR - F3

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	0,0512 – 0,0640
Medio alto	0,0256 – 0,0499
Medio	0,0128 – 0,0243
Medio bajo	0,0102 – 0,0115
Bajo	Hasta 0,0090

Artículo 19.- Factor K

El factor “K” se refiere a las obras de infraestructura urbana, de la vía que dan frente los terrenos cuyo valor Arancelario se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del **Cuadro N° 04**.

Artículo 20.- Factor M

El factor “M” se refiere a los materiales de construcción de apreciación exterior y predominantes de las edificaciones con frente a la vía materia de estudio; teniendo en cuenta los rangos especificados en porcentajes de lotes con edificación. **Cuadro N° 05**.

Artículo 21.-

Cuando no existan edificaciones con frente a 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 calificación 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.

CUADRO N° 04
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: Mínimo de 5,40 m De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m	0.03 0.04 0.05
	Afirmado compactado, con un ancho de vía: Mínimo de 5,40 m De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m	0.07 0.08 0.09
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o tratamiento: superficial de asfalto, con ancho de vía: Mínimo de 5,40 m De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m	0.10 0.10 0.11 0.12
	Empedrado o emboquillado de piedra, con un ancho de vía: Mínimo de 5,40 m De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m. a 18,00 m. Mayor de 18,00 m, o avenidas	0.09 0.10 0.11 0.13
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía: Mínimo de 5,40 m De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m. a 18,00 m. Mayor de 18,00 m, o avenidas Avenidas con berma central Avenidas con vías auxiliares Vías expresas y exclusivas	0.20 0.22 0.27* 0.30 0.32 0.34 0.36
	Adoquinado de piedra y/o laja, con un ancho de vía: Mínimo de 5,40 m. De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m. a 18,00 m. Mayor de 18,00 m, o avenidas Avenidas con berma central	0.24 0.26 0.30 0.34 0.36
	Adoquinado de concreto, con un ancho de vía: Mínimo de 5,40 m. De 5,41 m a 7,20 m. Mayor de 7,20 m. a 18,00 m. Mayor de 18,00 m, o avenidas Avenidas con berma central	0.22 0.24 0.28 0.32 0.34

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Calzada	Losa de concreto, con un ancho de vía:	
	Mínimo de 5,40 m	0.30
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.32
	Mayor de 7,20 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	
	Mínimo de 5,40 m	0.32
	Mayor de 5,40 m. a 7,20 m.	0.34
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.36
	mayor de 18.00 m, o avenidas	0.38
	vías expresas y exclusivas	0.44
Veredas de ancho menor de 1.80 m	De adoquines de concreto	0.10
	De lajas	0.08
	De concreto simple	0.08
	De asfalto con sardinel de concreto	0.07
	De empedrado	0.05
	De suelo estabilizado	0.02
Veredas de ancho entre 1.80 m y 2.40 m	De adoquines de concreto	0.12
	De lajas	0.11
	De concreto simple	0.11*
	De asfalto con sardinel de concreto	0.09
	De empedrado	0.07
	De suelo estabilizado	0.04
Veredas de ancho entre 2.40 m y 3.00 m	De adoquines de concreto	0.14
	De lajas	0.13
	De concreto simple	0.13
	De asfalto con sardinel de concreto	0.11
	De empedrado	0.10
	De suelo estabilizado	0.07
Veredas de ancho mayor de 3.00 m	De adoquines de concreto	0.15
	De lajas	0.14
	De concreto simple	0.14
	De asfalto con sardinel de concreto	0.13
	De empedrado	0.12
	De suelo estabilizado	0.09
Paseo peatonal mayor de 4.00 m	De empedrado	0.12
	De concreto simple	0.15
	De adoquines de concreto	0.18
	De adoquines de piedra	0.20
	De losetas de alto tránsito, piedra laja o similar	0.22

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Vía peatonal con escaleras (ladera cerro o pendientes)	De concreto	0.15
	Emboquillado de piedra	0.12
Canalización de agua para regadío	Con canales sin revestir	0.02
	Con canales revestidos con concreto:	
	Agua de captación	0.07
	Agua de pozo	0.08
Red de distribución de agua para consumo humano	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 natural	Para conexiones domiciliarias	0.04
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
	Inalámbrica	0.01
Conexiones domiciliarias	Agua	0.04*
	Alcantarillado	0.05*
	Energía Eléctrica : Cables aéreos	0.02
	Cables subterráneos	0.03*
	Gas	0.02

Nota: Los anchos de veredas y calzadas han sido adecuados a la NORMA GH. 020 del RNE

(*) 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 la totalidad de la infraestructura y/o cuantificar su avance.

CUADRO N° 05 COEFICIENTES DEL FACTOR “M”

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	Muros y Columnas: Caña con enlucido de barro, madera rústica, piedra pircada, con mezcla de barro, tapiales sin revestir o similar. Techos: Esteras con torta de barro, calaminas, tejas rústicas o similar. Puertas y Ventanas: Madera rústica	0.18	0.24 a 0.26	0.32 a 0.35
B	Muros y Columnas: Madera tratada selecta con base de concreto, con muros de madera, caña de guayaquil, pona, adobe, adobón, quinchá, enlucidos o similar. Techos: Viguería de madera tratada o similar, calaminas. Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro.	0.20 a 0.26	0.30 a 0.38	0.40 a 0.51
C	Muros y Columnas: Muros de ladrillo sin columnas de amarre (construcciones antiguas). Techos: Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera tratada, calamina o similar, tejas de arcilla o pastelero. Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.31 a 0.38	0.46 a 0.56	0.61 a 0.75
D	Muros y Columnas: Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y pintura, ladrillo sílico calcáreo solaqueado o similar. Techos: 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.	0.38 a 0.45	0.57 a 0.67	0.76 a 0.90
E	Muros y Columnas: Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchape tipo caravista, madera, cerámica o similar. Techos: Aligerado de concreto armado, viguería metálica o similar Puertas y Ventanas: Madera cedro o similar y/o aluminio, vidrio incoloro.	0.50 a 0.54	0.76 a 0.80	1.01 a 1.07

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
F	Muros y Columnas: Placas de concreto electro soldadas o similar y albañilería armada, vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchapes tipo caravista, material Vitrificado o similar. Techos: Losa o aligerado de concreto armado. Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio, ventanas con reja de seguridad, vidrio templado o laminado.	0.63 a 0.67	0.93 a 0.99	1.25 a 1.30
G	Muros y Columnas: Aporticado de concreto armado, ladrillo tarrajeado 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.	0.77 a 0.80	1.15 a 1.20	1.50 a 1.56
H	Muros y Columnas: Aporticado especial de concreto armado y/o metálicos, vigas post o pre - tensadas (luces mayores a 6 metros), ladrillo tarrajeado y/o enchape en mármol, metálico o similar. Techos: Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6.00 m. y sobre carga mayor de 300 Kg. /m ² , con estructuras de acero. Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio pesado, vidrios templados o laminados curvos.	1.00 a 1.05	1.50 a 1.55	2.00 a 2.07

Artículo 22.-

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.

CUADRO N° 06
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
(en exteriores de las edificaciones)

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Muy bueno	Hasta 1.00
Bueno	Hasta 0.92
Regular	Hasta 0.80
Malo	Hasta 0.40
Muy malo	Hasta 0.10

Artículo 23.- Factor Z

El factor “Z” referido a la zonificación, se aplicará a la vía – cuadra en estudio, de acuerdo a los **Cuadros N°s 07 y 07-A**: Zonificación Residencial (Zr) y **Cuadros N°s 08 y 08-A**: Zonificación Comercial (Zc), considerando la consolidación por altura de las edificaciones. Sin embargo, en caso una municipalidad utilice otros instrumentos como los coeficientes de edificabilidad, zonificación de usos mixtos u otros de acuerdo a sus competencias, el procedimiento regulado en la presente norma deberá adecuarse para reflejar los instrumentos de planificación utilizados.

CUADRO N° 07
COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACIÓN
RESIDENCIAL “Zr” POR ZONAS RESIDENCIALES – CONSOLIDACIÓN
Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA								
	COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1	3	5	7	9	11	13	15	≥ 17
	2	4	6	8	10	12	14	16	
RDB (R1-R2) Residencial de densidad baja	1.00 1.00	1.05 1.05	1.10						
VT Vivienda taller	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15						
RDM (R3-R4) Residencial de densidad media	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
RDA (R5-R8) Residencial de densidad alta	1.55 1.55	1.55 1.55	1.55 1.55	1.60 1.65	1.70 1.75	1.80 1.85	1.90 1.95	2.00 2.05	2.10

NOTA: nomenclatura de acuerdo a la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones

CUADRO N° 07-A
COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACIÓN
RESIDENCIAL “Zr” POR ZONAS RESIDENCIALES – CONSOLIDACIÓN
Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS URBANAS	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA								
	COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1	3	5	7	9	11	13	15	≥ 17
	2	4	6	8	10	12	14	16	
ZDMB Zona Urbana de Densidad Muy Baja	1.00 1.00	1.00 1.05	1.05						
ZDB Zona Urbana de Densidad Baja	1.00 1.05	1.05 1.05	1.10						
ZDM Zona Urbana de Densidad Media - Taller	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
ZDM Zona Urbana de Densidad Media - Residencial	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
ZDA Zona Urbana de Densidad Alta	1.55 1.55	1.55 1.55	1.55 1.55	1.60 1.65	1.70 1.75	1.80 1.85	1.90 1.95	2.00 2.05	2.10
ZDMA Zona Urbana de Densidad Muy Alta	1.60 1.60	1.60 1.60	1.65 1.70	1.75 1.80	1.85 1.90	1.95 2.00	2.05 2.10	2.15 2.20	2.25

NOTA: nomenclatura de zonas urbanas de acuerdo al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano sostenible.

Artículo 24.-

Las Zonas Residenciales se definen de la siguiente forma:

- **Residencial (R).** - Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA), Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), Zona Urbana de Densidad media (ZDM), Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB) y Zona Urbana de Densidad muy Baja (ZDMB).
Asimismo, se consideran igualmente, las nomenclaturas consignadas en el Cuadro N° 07 de la presente Directiva.
- **Vivienda-Taller (VT).** - 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).** - Área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
- **Zona de Recreación Pública (ZRP).** - Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

CUADRO N° 08
COEFICIENTES DEL FACTOR ZONIFICACIÓN COMERCIAL
POR TIPOS DE COMERCIO Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN

NOMENCLATURA	TIPO DE COMERCIO	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
CV	COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	1.16	1.21	1.26
CZ	COMERCIO ZONAL	1.76	1.83	1.91
CE/CI	COMERCIO ESPECIALIZADO/ COMERCIO INTENSIVO	2.17	2.36	2.50
CM	COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	2.17	2.36	2.50

Nota: Nomenclatura en concordancia con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA

CUADRO N° 08-A
COEFICIENTES DEL FACTOR ZONIFICACIÓN COMERCIAL
POR TIPOS DE COMERCIO Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN

TIPO DE COMERCIO	NOMENCLATURA	RANGO DEL COMERCIO	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	C2/C3	USO DIARIO	1.16	1.21	1.26
COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C5/C7	GRAN COMERCIO/ COMERCIO ESPECIALIZADO	1.76	1.83	1.91
COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C9		2.17	2.36	2.50
COMERCIO METROPOLITANO Y REGIONAL	CE/CI	COMERCIO ESPECIALIZADO /COMERCIO INTENSIVO	2.17	2.36	2.50

NOTA: En concordancia con la Norma Técnica TH.020 Habilitaciones para Uso Comercial - Reglamento Nacional de Edificaciones

CUADRO N° 09
COEFICIENTES EXCLUSIVOS PARA CENTROS HISTÓRICOS Y AMBIENTES URBANO MONUMENTALES QUE BONIFICARÁ AL FACTOR DE ZONIFICACIÓN

DENOMINACIÓN	COEFICIENTES
CENTRO HISTÓRICO	desde 1.05 hasta 1.60
AMBIENTE URBANO MONUMENTAL	desde 1.00 hasta 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.

Artículo 25.-

Los coeficientes del **Cuadro N° 09**, se complementarán con el factor de zonificación, esto es, se multiplicará el coeficiente consignado de los cuadros N°s 07, 07-A, 08 y 08-A o según compatibilidad de uso de la vía en estudio, con el coeficiente del cuadro N° 09, según corresponda a la denominación.

$$Z = Z_1 \times CH$$

Donde:

- Z = Factor de Zonificación
- Z1 = Es la zonificación de uso compatible (**Cuadros N°s 07, 07-A, 08, 08-A**)
- CH = Es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales (**Cuadro N° 09**)

Ejemplo:

Si la muestra se ubica en zonificación de uso compatible como Comercio distrital –C5 al 100%, corresponde el coeficiente $Z_1 = 1.91$ y si la denominación es Ambiente Urbano Monumental, si se le asigna el coeficiente $CH = 1.00$; el factor Z resultante sería:

$$Z = 1.91 \times 1.00$$

$$Z = 1.91$$

Artículo 26.- FACTORES URBANOS

a. Factor Dinámica de Desarrollo (DD). -

El factor Dinámica de Desarrollo (DD) de la ciudad es el producto de los factores desarrollo urbano (D) y el equipamiento (E), es decir:

$$DD = D \times E$$

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° 10** presenta los puntajes que corresponden al equipamiento urbano inventariado.

CUADRO N° 10 FORMATO DE EQUIPAMIENTO

TIPO /NIVELES	Cantidad	Puntos
1. EDUCACIÓN		
* Instituciones Educativas públicas y privadas, incluye PRONOEI y guarderías.	1 a 20	0.5
	21 a más	1
* Institutos de Educación Superior Pedagógicos públicos y privados.	1 a 3	2
	4 a más	3
* Institutos Medios y Elementales públicos y privados (IEST – CETPRO)	1 a 3	1
	4 a más	2
* Universidades y sedes descentralizadas; campus; públicas y privadas	1	3
	2 a más	5
2. SALUD		
* Postas / Centros de Salud / Locales de Asistencia Social / Policlínicos / Centro Local Asistencia Salud (CLAS)	1 a 3	0.5
	4 a más	1
* Clínicas	1 a 3	1
	4 a más	2
* Hospital general, hospital especializado, Instituto de salud especializado	1	3
	2 a más	4
3. SEGURIDAD		
* Compañía de bomberos	1 a más	2
* Comisaría / Puesto Policial	1	1
	2 a más	3
* Comandancia de la Policía Nacional del Perú	1 a más	4
4. COMUNICACIONES		
* Agencias de envíos.	1 a 5	1
	6 a más	2
* Estaciones de radio / televisión	1 a más	2
* Prensa escrita	1 a más	2
5. RECREACIÓN		
* Plaza de Armas, Mayor o Principal	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	1 a 5	1
	6 a más	1.5
* Piscinas públicas, skate park	1 a 5	1
	6 a más	1.5
* Parque zonal, complejo deportivo, coliseo; villa deportiva	1 a más	1
* Estadio con cap. 10,000 espectadores o más.	1 a más	2
* Estadio con cap. menor a 10,000 espectadores	1 a más	1
6. CULTURA		
* Casa de la cultura / anfiteatro / centros culturales / Biblioteca	1 a más	1
* Teatro / auditorio / concha acústica	1	0.5
	2 a más	1
* Museo especializado / 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 / local de culto	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
* Centros financieros.	1 a más	10
9. COMERCIO		
* Centros Comerciales / Mall	1 a más	15
* Tienda por departamentos / hipermercados /supermercados	1 a más	10
* Galerías Comerciales	1 a más	8
* Campo Ferial / mercado mayorista	1 a más	7
* Mercado minorista	1 a más	6
* Tienda de conveniencia	1 a más	5
10. TRANSPORTE		
* Agencia de Transporte	1 a 5	1
	6 a más	2
* Terminal Terrestre	1 a más	1.5
* Estación de tren eléctrico	1	3
* Estación de ferrocarril operativa / Tren	1 a más	1.5
* Puerto fluvial / lacustre	1 a más	1.5
* Puerto marítimo	1 a más	2
* Aeródromos	1 a más	1
* Aeropuerto nacional	1 a más	3
* Aeropuerto internacional	1 a más	5
11. HOSPEDAJE		
* Hotel / hostel hasta 3 estrellas	1 a 22	2
	23 a más	3
* Hotel de 4 estrellas	1 a 2	2
	3 a más	4
* Hotel de 5 estrellas, apart-hotel / ecolodge / resort hotel	1 a 2	3
	3 a más	5

- **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 superficies, 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, abarrotes, 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, abarrotes, 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).

- **Tienda de conveniencia.** - Establecimiento comercial que vende una variedad de artículos cotidianos, con menos de 500 m² y un horario comercial superior a las 18 horas, un periodo de apertura de 365 días del año. De ahí el nombre popular de 24 horas. Tienen un amplio surtido de productos, centrado en bebidas, alimentación, productos de estanco, bazar, entre otros.

El Cuadro N° 11 determina el factor por equipamiento de acuerdo al puntaje determinado en el Cuadro N° 10.

CUADRO N° 11
FACTOR EQUIPAMIENTO (E) - SEGÚN PUNTAJE

PUNTOS TOTALES	FACTOR "E"
00,00 - 10,00	0.90
10,10 - 20,00	0.95
20,10 - 30,00	1.00
30,10 - 40,00	1.05
40,10 - 50,00	1.10
50,10 - 60,00	1.15
60,10 - 70,00	1.20
70,10 - 80,00	1.25
80,10 - 90,00	1.30
90,10 - 100,00	1.35
100,10 - 110,00	1.40
110,10 - 120,00	1.45
120,10 - 130,00	1.50
130,10 - 140,00	1.55
140,10 - 150,00	1.60
> 150,00	1.65

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.

CUADRO N° 12
COEFICIENTES POR NIVEL Y ESTADO DE CONTAMINACIÓN
AMBIENTAL URBANA (CAU)

NIVELES	FACTOR		
No existe	1.00		
Existe	Alto	Medio	Bajo
Emanaciones por actividades productivas.	0.75	0.80	0.90
Presencia de polvos originados por vientos y actividades productivas.	0.75	0.80	0.90
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.

CUADRO N° 13
COEFICIENTES DEL FACTOR ESTRATO SOCIO ECONÓMICO (ESE)
POR NIVELES

NIVELES	COEFICIENTES	
	Desde	Hasta
Alto	1.21	1.40
Medio alto	1.01	1.20
Medio	0.81	1.00
Medio bajo	0.61	0.80
Bajo	0.40	0.60

Fuente estratificación: INEI.

Factores: elaboración propia

- f. **Otros Factores (OF).** –Otros Factores (OF) pondera en la vía – cuadra o sector en estudio los demás factores no considerados anteriormente. Los coeficientes se consignan de acuerdo al **CUADRO N° 14**.

CUADRO N° 14
COEFICIENTES DE OTROS FACTORES (OF)*

Factores positivos	Desde	Hasta
Zonas de interés turístico, características especiales del entorno.	1.15	1.95
Malecones, condominios, zonas exclusivas	1.20	1.95
Zona comercial / Bulevar / Alameda	1.10	1.40
Viviendas tipo club, temporal o vacacional.	1.20	1.95
Zonas consolidadas con tránsito restringido (tranqueras o rejas en vías públicas)	1.05	1.30
Zonas con cercanía a estaciones de transporte masivo.	1.05	1.30
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.	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 27.-

El personal arancelador, durante la inspección ocular, verificará la concordancia de las vías públicas donde se asigna los valores arancelarios con los planos de zonificación vigentes y de no encontrarse conforme, o de no existir éstos, asignará la zonificación que corresponda con la sustentación técnica respectiva.

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

Artículo 28.-

El rango de aplicación del valor arancelario urbano asignado, se considera hasta la profundidad del lote normativo conforme la habilitación urbana aprobada.

Tratándose de lotes de gran extensión y cuyo fondo supere al del lote normativo, la determinación del valor arancelario total del terreno, se efectuará de acuerdo a las metodologías establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

CAPÍTULO III**METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS PARA USO INDUSTRIAL****Artículo 29.- Expresión polinómica**

El Valor Arancelario Urbano Industrial (VAUI) para un sector del distrito con frente a una vía urbana, se obtiene calculando el valor de las obras de infraestructura urbana existentes (VOI), afectados por diferentes factores de influencia adicionando el valor de suelo urbano (VS), de conformidad con la siguiente expresión polinómica:

$$\text{VAUI} = \text{VOI} + \text{VS}$$

Donde:

VAUI = Valor Arancelario urbano industrial

VOI = Valor de las obras de infraestructura urbana

VS = Valor del suelo

$$\text{VOI} = \text{VOHi} (\text{K} \times \text{M} \times \text{ZI}) \times (\text{DD})$$

Donde:

VOHi = Valor de las obras de habilitación urbana industrial.

K = Factor "K", es la suma de los porcentajes correspondientes a obras de infraestructura urbana (Cuadro N°18).

M = Factor "M" corresponde a los materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la zona en estudio (Cuadro N°19), afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro N°6).

ZI = Factor "ZI", corresponde a la zonificación industrial

DD = Factor "DD", la dinámica de desarrollo del distrito en estudio.

$$\text{VS} = \text{VS}_c (\text{F}_1 \times \text{F}_2 \times \text{F}_3)$$

Donde:

- VSc = Valor comercial del terreno
F1 = Factor de suelo (Cuadro N°15)
F2 = Factor de estrato socio económico (Cuadro N°16)
F3 = Factor de nivelación del valor (Cuadro N°17)

Artículo 30.- Grupos del VOHi

Para la determinación del valor del factor VOHi se consideran los seis (06) grupos de regiones siguientes:

GRUPO 1

1. Tumbes
2. Piura
3. La Libertad
4. Lambayeque

GRUPO 2

1. Ancash
2. Cajamarca
3. Huánuco
4. Junín
5. Pasco

GRUPO 3

1. Amazonas
2. Loreto
3. Madre de Dios
4. San Martín
5. Ucayali

GRUPO 4

1. Callao
2. Municipalidad Metropolitana de Lima

GRUPO 5

1. Arequipa
2. Cusco
3. Moquegua
4. Tacna
5. Lima
6. Ica

GRUPO 6

1. Apurímac
2. Ayacucho
3. Huancavelica
4. Puno

Artículo 31.- Redondeo del Valor Arancelario

Para los valores obtenidos por aplicación de la expresión polinómica señalada en el Artículo 29 de la presente norma, se efectuará la siguiente aproximación: la fracción mayor o igual a 0.50, se redondeará al número entero inmediato superior, caso contrario, al inmediato inferior.

Artículo 32.- Factor F

Los factores F_1 , F_2 y F_3 , afectan al valor de mercado del lote normativo del área de influencia. Se obtendrá multiplicando los coeficientes señalados en los **Cuadros N° 15, N° 16 y N° 17**.

CUADRO N° 15 FACTOR SUELO - F1

DESCRIPCION	COEFICIENTES
No aplica	1,00
Suelos arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones

CUADRO N° 16 FACTOR ESTRATO SOCIO ECONOMICO - F2

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20
Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80
Bajo	0,40 - 0,60

Fuente estratificación: INEI. Factores: elaboración propia

CUADRO N° 17 NIVELACION DEL VALOR - F3

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	0,0512 – 0,0640
Medio alto	0,0256 – 0,0499
Medio	0,0128 – 0,0243
Medio bajo	0,0102 – 0,0115
Bajo	Hasta 0,0090

Artículo 33.- Factor K

El factor “K” se refiere a las obras de infraestructura existentes en la vía y/o cuadra objeto de estudio. Se determina sumando los coeficientes de las partidas involucradas. En el **Cuadro N° 18** se presentan los coeficientes por partidas.

CUADRO N° 18
COEFICIENTES DEL FACTOR “K” SEGÚN PARTIDAS

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0.02*
Trazo	Trazo definido de calle	0.02*
Calzada	Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía: Mínimo 7.20 m. Mayor de 7.20 m	0.05 0.06
	Afirmado compactado, con un ancho de vía Mínimo 7.20 m. Mayor de 7.20 m	0.09 0.10
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto o tratamiento superficial de asfalto, con ancho de vía: Mínimo 7.20 m. Mayor de 7.20 m	0.13 0.14
	Empedrado, con un ancho de vía: Mínimo 7.20 m. De 7.21 m. a 18.00 m. Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.14 0.16 0.18
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía: Mínimo 7.20 m. De 7.21 m. a 18.00 m. Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.24 0.27 0.32
	Losa de concreto, con un ancho de vía: Mínimo 7.20 m. De 7.21 m a 18.00 m. Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.36 0.39* 0.49
Vereda de ancho menor de 1.40 m	De asfaltado con sardinel De concreto simple	0.11 0.10
Vereda de ancho entre 1.40 m y 2.00 m	De asfaltado con sardinel De concreto simple	0.13 0.12*
Vereda de ancho mayor de 2.00 m	De asfaltado con sardinel De concreto simple	0.15 0.14
Red de distribución de agua para consumo humano	Con red pública	0.11*
	Con red particular	0.10
Red de agua residuales	Con red pública	0.12
	Con red de desagüe industrial	0.17

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE
Redes de Drenaje Pluvial Urbano	Por gravedad	0.07
	Por Bombeo	0.08
Red de energía eléctrica para Uso Industrial	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0.12
	Con postes de madera con tratamiento, concreto o fierro:	
	Con cables aéreos y pastorales	0.15
	Con cables subterráneos y pastorales	0.17*
	Con cables aéreos	0.12
	Con cables subterráneos	0.16
Redes de distribución de gas natural	Para conexiones de lotes	0.03
Red de Comunicaciones	Teléfono–Internet Red subterránea	0.02
	Red aérea y postes	0.01
	TV Cable Red subterránea	0.02
	Red aérea y postes	0.01
Conexiones de lotes	Agua	0.06*
	Alcantarillado	0.07*
	Energía Eléctrica:	
	Cables aéreos	0.03
	Cables subterráneos	0.04*
	Gas	0.01

Nota: Los anchos de veredas y calzadas han sido adecuadas a la NORMA GH. 020 del RNE.

(*) 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 la totalidad de la infraestructura y/o cuantificar su avance.

Artículo 34.- Factor M

El factor “M” referido a los materiales de construcción, será calificado dentro del intervalo 0.17 a 1.46 según el material predominante de la zona de estudio.

Cuando no existan edificaciones en la vía – cuadra o sector en estudio, el factor “M” tendrá en cuenta los materiales predominantes en el entorno y se aplicará el coeficiente mínimo de las categorías (A, B y C). Los intervalos corresponden a la calidad de los materiales en la zona de estudio.

CUADRO N° 19 COEFICIENTES DEL FACTOR “M”

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	Estructura: Vigas y columnas de concreto armado o estructura metálica.			
	Techo: Viguería metálica o madera tratada, cobertura de calamina.			
	Muros: Ladrillo solaqueado o paneles de fibra cemento.			
	Puertas y Ventanas: De fierro y/o madera.	0.17 a 0.25	0.26 a 0.34	0.37 a 0.49
B	Estructura: Vigas y columnas de concreto armado o estructura metálica.			
	Techo: Aligerado de concreto armado.			
	Paredes: Muros de ladrillo solaqueado con mocheta de amarre, muros de ladrillos, columnas y vigas de amarre de concreto armado.			
	Puertas y Ventanas: De fierro y/o madera.	0.51 a 0.56	0.76 a 0.87	1.00 a 1.16
C	Estructura: Aporticadas con vigas y columnas de concreto armado.			
	Techo: Losa aligerada y/o maciza de concreto armado o metálico, estructuras abovedadas o en curva cubierta con placas de fibra cemento, policarbonato o similar.			
	Muros: Ladrillo, tarrajeo y/o enchapes caravista, muros de concreto armado.			
	Puertas y Ventanas: De fierro con plancha metálica.	0.65 a 0.73	0.98 a 1.10	1.31 a 1.46

Artículo 35.- Factor ZI

El factor ZI será equivalente a 1.20 y se aplicará a los sectores zonificados como tales: I1- Industria Elemental y complementaria; I2 – Industria Liviana; I3 – Gran Industria; I4 – Industria Pesada Básica.

Artículo 36.- Factor DD

El factor Dinámica de Desarrollo (DD) se desarrolla de acuerdo al Artículo 26 y los **Cuadros N° 10, 11, 12, 13 y 20** de la presente norma.

Artículo 37.- Otros Factores

Los coeficientes de Otros Factores – OF (Cuadro N° 20), corresponden a características que se tendrán en cuenta y son de aplicación al sector en estudio.

En caso de presentarse factores (OF) en forma simultánea, la determinación de los coeficientes será el producto de dichos factores.

CUADRO Nº 20
COEFICIENTES DE OTROS FACTORES “OF”

Factores	Desde	Hasta
1.- Vías de alta velocidad, sin vías secundarias de servicio o vías especiales con berma central y vías auxiliares.	0.90	0.70
2.- Vías con frente a pasos con desnivel y/o intercambios viales (muros opacos)	0.90	0.70
3.- Corredores viales	0.90	0.70
4.- Zonas de difícil acceso	0.90	0.70
5.- Suelos no adecuados para la edificación: Arenosos, arcillosos, rocosos, de relleno sanitario, napa freática	0.80	0.60
6.- Zonas en peligro de inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial, pluvial o marítima, erosión de suelos.	0.80	0.50
7.- 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
Más de 30%		0.70

CAPITULO IV

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS UBICADOS EN ZONAS CAMPESTRES O DE PLAYA

Artículo 38.-

El Valor Arancelario Urbano de Terrenos ubicados en Zonas Campestres o de Playa (VAUP), se obtiene calculando el valor de las obras de infraestructura urbana existentes (VOI), afectado por diferentes factores de influencia adicionando el valor de suelo urbano (VS), de conformidad con la siguiente expresión polinómica:

$$VAUP = VOI + VS$$

Donde:

VAUP = Valor arancelario de terrenos ubicados en zonas campestres, playas, condominios o clubes.

$$VOI = VOHr (K \times M \times Z \times U \times V \times T \times CE \times ESE \times OF)$$

$$VS = VSc (F_1 \times F_2 \times F_3)$$

Donde:

VOHr = Valor de las obras de habilitación urbana residencial y/o comercial

K = Es la suma de los porcentajes correspondientes a obras de infraestructura urbana. (Cuadro N° 21)

M = Factor correspondiente a materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la vía o zona en estudio (Cuadro N° 22), afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro N° 23)

Z = Factor correspondiente a zonificación. (Cuadros N° 24 y 24 - A)

U = Factor de ubicación (Cuadro N° 25)

V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el área. (Cuadro N° 26)

T = Factor correspondiente a topografía y naturaleza del terreno (Cuadro N° 27)

CE = Factor correspondiente a corrección ecológica. (Cuadro N° 28)

ESE = Factor correspondiente a estrato socio económico. (Cuadro N° 29)

OF = Factor correspondiente a características propias de la zona (Cuadro N° 30)

VS = Valor comercial del suelo

VSc = Valor comercial del lote normativo del área de influencia

F1 = Factor de suelo (Cuadro N° 31)

F2 = Factor de estrato socio económico (Cuadro N° 32)

F3 = Factor de nivelación del valor (Cuadro N° 33)

Nota: en caso de clubes campestres el factor de ubicación (U) será 1.00

Artículo 39.-

El Valor de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHr), será determinado por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 40.-

El factor “K” es la suma de puntajes de infraestructura urbana, de la vía que dan frente a los terrenos cuyo valor arancelario se desee asignar. Dicho factor se obtendrá sumando los puntos de las partidas del **Cuadro N° 21** teniendo en cuenta su cobertura y eficiencia de los servicios u obras.

CUADRO N° 21
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 5.40 m.	0.03
	De 5.40 m. a 7.20 m.	0.04
	Mayor de 7.20 m.	0.05
	Afirmado compactado, con un ancho de vía: Menor de 5.40 m.	0.07
	De 5.40 m. a 7.20 m.	0.08
	Mayor de 7.20 m.	0.09
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o Menor de 5.40 m.	0.11 0.12
	De 5.40 m. a 7.20 m.	
	Mayor de 7.20 m.	
	Empedrado, con un ancho de vía: Menor de 5.40 m.	0.09
	De 5.40 m. a 7.20 m.	0.10
	De 7.21 m. a 18.00 m.	0.11
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.13
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía: Menor de 5.40 m.	0.16
	De 5.40 m a 7.20 m.	0.18
	De 7.21 m a 18.00 m.	0.27*
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.28
	Adoquinado de piedra y/o laja, con un ancho de vía: Menor de 5.40 m.	0.24
	De 5.40 m a 7.20 m.	0.26
	De 7.21 m. a 18.00 m.	0.28
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.32
	Adoquinado de concreto de forma rectangular, Menor de 5.40 m.	0.26 0.28 0.30
	De 5.40m. a 7.20 m.	
	De 7.21 m. a 18.00 m.	
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.30
	Losa de concreto, con un ancho de vía: Menor de 5.40 m.	0.28
	De 5.40 m. a 7.20 m.	0.30
	De 7.21 m. a 18.00 m.	0.32
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.36

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Veredas de ancho menor de 1.80 m	De adoquines de concreto de forma rectangular, hexagonal u otro	0.09
	De concreto simple	0.08
	De asfalto con sardinel de concreto	0.07
	De empedrado	0.03
	De suelo estabilizado	0.02
Veredas de ancho entre 1.80 m y 2.40 m	De adoquines de concreto de forma rectangular, hexagonal u otro	0.12
	De concreto simple	0.11*
	De asfalto con sardinel de concreto	0.09
	De empedrado	0.05
	De suelo estabilizado	0.04
Veredas de ancho entre 2.41 m y 3.00 m	De adoquines de concreto de forma rectangular, hexagonal u otro	0.14
	De concreto simple	0.13
	De asfalto con sardinel de concreto	0.11
	De empedrado	0.08
	De suelo estabilizado	0.07
Veredas de ancho mayor de 3.00 m	De adoquines de concreto de forma rectangular, hexagonal u otro	0.15
	De concreto simple	0.14
	De asfalto con sardinel de concreto	0.13
	De empedrado	0.10
	De suelo estabilizado	0.09
Canalización de agua para regadío	Con canales sin revestir	0.02
	Con canales revestidos con concreto:	
	Agua de captación	0.07
	Agua de pozo	0.08
Red de distribución de agua para consumo humano	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 cables aéreos con postes de madera sin tratamiento	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 natural	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
	Inalámbrica	0.01
Conexiones domiciliarias	Agua	0.04*
	Alcantarillado	0.05*
	Energía Eléctrica: Cables aéreos	0.02
	Cables subterráneos	0.03*
	Gas	0.01

Nota: Los anchos de veredas y calzadas han sido adecuados a la NORMA GH. 020 del RNE

(*) 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 la totalidad de la infraestructura y/o cuantificar su avance.

Artículo 41.- Factor “M”

El factor “M” se refiere a los materiales de construcción de apreciaciones exteriores y predominantes en las edificaciones existentes en la vía – cuadra en estudio; teniendo en cuenta los rangos topes de 50 %, 75% y 100 % de lotes con edificación (**Cuadro N° 22**).

CUADRO N° 22
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	Muros y Columnas: Caña con enlucido de barro, madera rústica, piedra pircada, con mezcla de barro, tapiales sin revestir o similar. Techos: Esteras con torta de barro, calaminas metálicas, tejas rústicas o similar. Puertas y Ventanas: Madera rústica	0.18	0.24 a 0.26	0.32 a 0.35
B	Muros y Columnas: Madera tratada selecta con base de concreto, con muros de madera contraplacada, caña de guayaquil, adobe, adobón, quinchá, enlucidos o similar Techos: Viguería de madera tratada o similar, calamina, tejas de arcilla o similar. Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro	0.20 a 0.26	0.30 a 0.38	0.40 a 0.51
C	Muros y Columnas: Muros de ladrillo sin columnas de amarre (construcciones antiguas) o similar. Techos: Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera tratada, calamina o similar con cobertura, tejas de arcilla o pastelero. Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.31 a 0.38	0.46 a 0.56	0.61 a 0.75

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
D	Muros y Columnas: Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y pintura, ladrillo sílico calcáreo solaqueado o similar. Techos: Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera fina con cobertura de tejas de arcilla, calamina o similar. Puertas y Ventanas: Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.38 a 0.45	0.57 a 0.67	0.76 a 0.90
E	Muros y Columnas: Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchape tipo caravista, madera, cerámica o similar. Techos: Aligerado de concreto armado, viguería metálica, calamina metálica o similar. Puertas y Ventanas: Madera cedro o similar y/o aluminio, vidrio incoloro.	0.50 a 0.54	0.76 a 0.80	1.01 a 1.07
F	Muros y Columnas: Placas de concreto electro soldadas o similar y albañilería armada, vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajado y/o enchapes tipo caravista, material Vitricado o similar. Techos: Aligerado de concreto armado Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio, ventanas con reja de seguridad, vidrio templado incoloro.	0.61 a 0.64	0.91 a 0.96	1.22 a 1.28
G	Muros y Columnas: Aporticado de concreto armado (luces hasta 6 metros) ladrillo tarrajado y/o enchapes tipo caravista, concreto expuesto, vinílico texturado o similar. Techos: Abovedado de concreto armado Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio, cristales polarizados gris o bronce	0.74 a 0.77	1.10 a 1.15	1.47 a 1.54
H	Muros y Columnas: Aporticado especial de concreto armado, vigas post o pre -tensadas (luces mayores a 6 metros), ladrillo tarrajado y/o enchape en mármol, metálico o similar. Techos: Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6.00 m. y sobre carga mayor de 300 Kg. /m2. Puertas y Ventanas: Madera fina y/o aluminio pesado, cristales templados 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° 23**.

CUADRO N° 23
ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Muy bueno	Hasta 1.00
Bueno	Hasta 0.92
Regular	Hasta 0.80
Malo	Hasta 0.40
Muy malo	Hasta 0.10

Artículo 42.- Factor Z

El factor “Z”, correspondiente a la zonificación, se aplicará de acuerdo al **Cuadro N° 24** o al **Cuadro N° 24-A** en caso de Zonificación Residencial (Zr), teniendo en cuenta la consolidación por altura de las edificaciones existentes.

- La aplicación de cada uno de los cuadros referidos, es directa, en función a la zonificación.

En el cuadro de Zonificación Residencial, se considera el promedio de alturas de edificaciones de la cuadra en estudio.

CUADRO N° 24
COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACION RESIDENCIAL “Zr” POR
ZONAS RESIDENCIALES – CONSOLIDACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA								
	COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1	3	5	7	9	11	13	15	≥ 17
	2	4	6	8	10	12	14	16	
RDB (R1-R2) Residencial de densidad baja	1.00 1.00	1.05 1.05	1.10						
VT Vivienda taller	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15						
RDM (R3-R4) Residencial de densidad media	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
RDA (R5-R8) Residencial de densidad alta	1.55 1.55	1.55 1.55	1.55 1.55	1.60 1.65	1.70 1.75	1.80 1.85	1.90 1.95	2.00 2.05	2.10

NOTA: nomenclatura de acuerdo a la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones

CUADRO N° 24 - A
COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACION RESIDENCIAL “Zr” POR
ZONAS RESIDENCIALES – CONSOLIDACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS URBANAS	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA								
	COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1	3	5	7	9	11	13	15	≥ 17
	2	4	6	8	10	12	14	16	
ZDMB Zona Urbana de Densidad Muy Baja	1.00 1.00	1.00 1.05	1.05						
ZDB Zona Urbana de Densidad Baja	1.00 1.05	1.05 1.05	1.10						
ZDM Zona Urbana de Densidad Media - Taller	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
ZDM Zona Urbana de Densidad Media - Residencial	1.05 1.05	1.10 1.10	1.15 1.15	1.20 1.20					
ZDA Zona Urbana de Densidad Alta	1.55 1.55	1.55 1.55	1.55 1.55	1.60 1.65	1.70 1.75	1.80 1.85	1.90 1.95	2.00 2.05	2.10
ZDMA Zona Urbana de Densidad Muy Alta	1.60 1.60	1.60 1.60	1.65 1.70	1.75 1.80	1.85 1.90	1.95 2.00	2.05 2.10	2.15 2.20	2.25

NOTA: Nomenclatura de zonas urbanas de acuerdo al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano sostenible.

Artículo 43.- Factor “U”

El factor “U” de ubicación, se aplicará en función a la distancia con respecto a la ubicación de los terrenos frente al mar, aplicar el siguiente **Cuadro N° 25**.

CUADRO N° 25
FACTOR “U”
DISTANCIA DE LOS TERRENOS FRENTE AL MAR

Distancia de los terrenos frente al mar	FACTOR U
Hasta 250 m.	1.20
De 251 m. a 500 m.	1.15
Más de 500 m.	1.10

Artículo 44.- Factor “V”

El Factor “V” se aplicará en función a las Vías que sirven a la zona en que se ubica el área, aplicar el **Cuadro N° 26**

CUADRO N° 26
FACTOR “V”

CLASE DE VÍA	DISTANCIA HASTA 500 ML
Duales: Tiene calzadas separadas, para dos o más carriles de tránsito, cada una diseñada para velocidades mayores a 80 km/h y pavimentadas con asfalto o concreto.	1.15
Primera clase: Tiene un ancho mínimo de 8.40m con pavimento de asfalto, diseñada para velocidades mayores a 80 km/h, forman parte del sistema nacional y su pendiente máxima es de 6%	1.10
Segunda clase: Tiene un ancho entre 3.50 m y 8.00 m son afirmadas y su diseño es para velocidades entre 60 – 80 km/h, forman parte del sistema departamental y su pendiente máxima es de 8%.	1.05
Tercera clase: Ancho promedio entre 3.5 m y 5.0 m, son afirmadas, forman parte del sistema vecinal y su pendiente máxima es del 10 %.	1.00
Trochas carrozables: Sin afirmado, ancho promedio 3.00 m que permiten el tránsito esporádico de vehículos.	0.95
Sin Carretera	0.90

Artículo 45.- Factor “T”

El factor “T” corresponde a topografía y naturaleza del terreno, considera los accidentes topográficos y naturaleza del terreno.

Los coeficientes relacionados a la topografía y naturaleza del terreno se presentan en el siguiente **Cuadro N° 27**

CUADRO N° 27

COEFICIENTE POR TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
A) Topografía del terreno	
Pendiente menor de 5%	1.00
De 5% a 10%	0.90
De 11% a 20%	0.80
De 21% a 30%	0.70
Más de 30%	0.60
B) Naturaleza del terreno	
Arenoso o arcilloso	0.70
Con afloramiento rocoso	0.65
Con napa freática superficial	0.60

NOTA: De presentarse las dos características señaladas, se aplicará como coeficiente el producto de los coeficientes parciales

Artículo 46.- Factor “CE”

El factor “CE” corresponde a Corrección Ecológica, tendrá en consideración las siguientes variables en cada uno de los factores.

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

Los coeficientes del factor de Corrección Ecológica (CE) considerando variables y categorías se presente en el **Cuadro N° 28**

CUADRO N° 28

COEFICIENTES POR CORRECCIÓN ECOLÓGICA SEGÚN VARIABLE Y CATEGORÍA

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA*	
VARIABLE CATEGORÍA	PAISAJE
BUENO	1.04
REGULAR	1.00
MALO	0.96
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	
ALTA	0.80
MEDIA	0.90
NO EXISTE	1.00

*Si se presentan en forma simultánea más de una de las variables el factor “CE” se determinará multiplicando los coeficientes correspondientes de estas.

Artículo 47.- Factor “ESE”

El factor “ESE” corresponde a Estrato Socio Económico; es la apreciación física en la zona objeto de estudio de la estratificación socio económico de la población: Niveles de ingreso familiar, estructura de consumo, etc. El cuadro de coeficientes de este factor según niveles socio económico se presenta en el **cuadro N° 29**

CUADRO N° 29
COEFICIENTES POR ESTRATO SOCIO ECONÓMICO SEGÚN NIVEL

NIVELES	FACTOR	
	DESDE	HASTA
ALTO	1.21	1.40
MEDIO ALTO	1.01	1.20
MEDIO	0.81	1.00
MEDIO BAJO	0.61	0.80
BAJO	0.40	0.60

* En base a la información del INEI e inspección ocular.

Artículo 48.- Factor “OF”

El factor “OF” corresponde a Otros Factores; se aplicarán al estudio teniendo en cuenta las características particulares que existen en el entorno del inmueble **Cuadro N° 30**.

CUADRO N° 30
COEFICIENTES DE OTROS FACTORES (OF)*

Factores positivos:	Desde	Hasta
Zona exclusiva o acceso restringido	1.10	1.40
Factores negativos	Desde	Hasta
1.- Vías de alta velocidad, sin vías secundarias de servicio o vías especiales con berma central y vías auxiliares.	0.90	0.70
2.- Vías con frente a pasos con desnivel y/o intercambios viales (muros opacos)	0.90	0.70
3.- Corredores viales	0.90	0.70
4.- Zonas de difícil acceso	0.90	0.70
6.- Zonas en peligro de inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial, pluvial o marítima, erosión de suelos.	0.80	0.50

* Factores múltiples determinarán coeficientes productos de estos factores.

Artículo 49.- Factores F

Los factores F_1 , F_2 y F_3 , afectan al valor de mercado del lote normativo del área de influencia. Se obtendrá multiplicando los coeficientes señalados en los **Cuadros N° 31, N° 32 y N° 33**.

CUADRO N° 31
FACTOR SUELO - F_1

DESCRIPCION	COEFICIENTES
No aplica	1,00
Suelos arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

CUADRO N° 32
FACTOR ESTRATO SOCIO ECONOMICO - F₂

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20
Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80
Bajo	0,40 - 0,60

CUADRO N° 33
NIVELACIÓN DEL VALOR - F₃

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	0,0512 – 0,0640
Medio alto	0,0256 – 0,0499
Medio	0,0128 – 0,0243
Medio bajo	0,0102 – 0,0115
Bajo	Hasta 0,0090

Artículo 50.-

En el caso de Lotes Únicos para uso de condominios, clubes, se podrá distinguir dentro del plano predial, el área útil de las áreas libres o comunes, a efectos de diferenciar la asignación de los valores arancelarios de acuerdo a sus características de uso y ocupación.

CAPITULO V

**METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES ARANCELARIOS DE
TERRENOS URBANOS DE CENTROS POBLADOS QUE NO CUENTAN CON
PLANOS PEDIALES**

Artículo 51.- Consideraciones Generales

Para los efectos del presente título se considera:

- Centro Poblado²:
Se deberá establecer una base de datos con una recolección constante de información para generar un registro histórico confiable; esta información es básicamente la siguiente:
 - Valores arancelarios vigentes y de años anteriores.
 - Valor de Obras de Habitación urbana de terrenos de uso Residencial (VOHr)
 - Plano básico del Centro Poblado de ser el caso.
- Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para Centros Poblados que no cuentan con planos prediales - Vcp, serán publicados en Listados de Valores Arancelarios, los cuales son actualizados mediante la aplicación de los factores de actualización y metodología contemplada en la Resolución Directoral que aprueba anualmente el Valor de las Obras de Habitación Urbana de terrenos de uso Residencial (VOHr) y/o comercial.
- Podrán contar con Planos Prediales de Valores Arancelarios, los Centros Poblados y localidades nuevas que soliciten la implementación del mismo, para cuyo efecto deberán demostrar desarrollo urbanístico, además, cumplir con remitir la información establecida en el Artículo 9 así como accesibilidad directa e interrelación con las localidades próximas.

² DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA, Artículo 14, inciso 14.1, numeral 1.

Artículo 52.-

Para la formulación de los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de Centros Poblados que se incorporen al distrito a cuya jurisdicción pertenecen; si cuentan con plano básico, se utilizará la metodología de los Capítulos I, II, III y IV del Título II de la presente norma, según corresponda, en función a la infraestructura urbana de las vías en estudio que evalúe el personal arancelador.

TÍTULO III**DEL PROCEDIMIENTO****CAPÍTULO I****FASES DEL PROCESO DE ARANCELAMIENTO URBANO****Artículo 53.- De la selección de los distritos o localidades**

La selección de los distritos o localidades que serán incluidos en la programación anual de arancelamiento puede ser:

1. A solicitud expresa de los Gobiernos Regionales y/o Locales
2. De oficio

Para efectos de la selección mencionada se tomará en cuenta:

- La dinámica de desarrollo de las ciudades, su crecimiento urbanístico definido e incorporación de áreas urbanas nuevas.
- Se priorizarán los distritos que sean capital de provincia.
- Las Intervenciones directas que haya realizado el MVCS por políticas del sector, los gobiernos regionales, gobiernos locales e instituciones privadas.

Artículo 54.- Programación y elaboración del cronograma de las Inspecciones Oculares

La Propuesta de la programación anual de arancelamiento y el calendario de las inspecciones oculares será aprobada hasta el 28 de febrero por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano – DUDU – DGPRVU. Dicha programación comprende a los distritos de Lima Metropolitana y del Callao, así como distritos o localidades de provincias a nivel nacional en los que se efectuará el arancelamiento.

Los distritos o localidades que soliciten ser incluidos en la programación anual de arancelamiento con posterioridad a la aprobación de la misma y hasta el 30 de junio como plazo máximo, deberán asumir el costo total de los gastos que irrogue el desplazamiento del personal arancelador a su localidad, en caso su solicitud sea aprobada por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano – DUDU – DGPRVU.

Artículo 55.- Coordinación con los Gobiernos Subnacionales (documentos a solicitar según la norma

- La DUDU – DGPRVU, deberá oficiar a las Direcciones Regionales de Vivienda, Construcción y Saneamiento, o a quien haga sus veces, detallando los distritos o localidades de su jurisdicción seleccionados para la campaña de arancelamiento, designar al personal técnico del gobierno regional que acompañará al personal arancelador durante la inspección ocular.
- La DUDU – DGPRVU, deberá oficiar a los Gobiernos Locales, solicitando el apoyo logístico necesario y la designación del personal técnico que acompañará al personal arancelador durante la inspección ocular, proporcionando la información técnica como: planos del distrito en formato digital, resoluciones de recepción de obra de las habilitaciones urbanas y el sustento técnico-legal de las nuevas áreas urbanas a ser incorporadas en los planos prediales.

Artículo 56.- La inspección ocular.

Durante la inspección ocular, el personal arancelador realiza la recopilación ordenada y sistemática de información de campo, y de las características de infraestructura urbana que se calificarán en los trabajos de gabinete. Se compone de dos partes:

- **Documentación técnica de Trabajo:**

Que deberá contener:

- ✓ Formatos de Campo a ser llenados por el personal arancelador (Anexo N° 1)
- ✓ Formato de Equipamiento Urbano a ser llenado por el personal técnico designado del Gobierno Local (Anexo N° 2)
- ✓ Acta de conformidad de la inspección ocular (Anexo N° 3)
- ✓ Información cartográfica impresa: planos prediales vigentes.

- **Trabajo de Campo:**

- ✓ Determinación de muestras de las zonas seleccionadas para inspección en coordinación con el Gobierno Regional o Local correspondiente.
- ✓ Toma de información en campo: registro del estado situacional y conservación de la infraestructura urbana con fotografías.
- ✓ Recopilación de información para el estudio de mercado de valores comerciales de terrenos urbanos.
- ✓ Suscripción del Acta de Conformidad de la inspección ocular con los representantes de los Gobiernos Locales y/o Regionales, según sea el caso (Anexo N° 3)

Artículo 57.- Trabajo de Gabinete

- Consiste en el procesamiento de la información técnica obtenida durante la inspección ocular para cada distrito incluido en la campaña arancelaria, así como de la información existente en el acervo documentario del Área de Valores, para cuyo efecto se aplicará la expresión polinómica y sus diversos parámetros, los cuales serán sistematizados a través de las herramientas informáticas autorizadas.
- El trabajo de gabinete concluye con la determinación de los valores arancelarios a nivel nacional.

Artículo 58.- Distribución de valores arancelarios en los planos prediales

La labor de distribución de los valores arancelarios determinados mediante inspección ocular, consiste en la colocación de los citados valores sobre los planos prediales vigentes, para su actualización.

Artículo 59.- Validación de los Valores Arancelarios (Talleres de coordinación)

- Corresponde a los Gobiernos Regionales, a los que se les ha transferido la función “g” del artículo 58° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, aprobar los Valores Arancelarios de los planos prediales de las distintas jurisdicciones de su región.
- En atención a ello, la DUDU – DGPRVU convoca a los funcionarios responsables de las direcciones regionales de vivienda, construcción y saneamiento o quien haga sus veces, para la presentación y sustentación de los valores arancelarios obtenidos durante la Campaña de arancelamiento y posterior suscripción de la correspondiente acta de conformidad.

- Los representantes de cada región podrán realizar sugerencias técnicas para la modificación de los valores arancelarios propuestos por el personal arancelador responsable.
- Los funcionarios representantes de los Gobiernos Regionales que participen en el referido taller, deberán estar debidamente acreditados y facultados para suscribir el Acta de Conformidad que valida los valores arancelarios propuestos por la DGPRVU.
- Los planos prediales deberán ser publicados en los portales web institucionales de cada gobierno regional con función “g” del artículo 58 de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, transferida, en los plazos establecidos.
- Corresponde al MVCS a través de la DGPRVU, la aprobación de los planos prediales de los gobiernos regionales, que no tengan la función “g” del artículo 58 de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, transferida. Igualmente, los citados planos prediales aprobados, deberán ser publicados en la sede digital del MVCS, en los plazos establecidos.

Artículo 60.- Formulación del VOHr y VOHi

- La formulación del VOHr y VOHi se realiza mediante la actualización anual de presupuestos de obras de habilitación urbana para las seis (06) zonas detalladas en los Artículos 16 y 30 del presente reglamento.
- El valor de las obras de VOHr y para terrenos de uso Industrial – VOHi, serán aprobados mediante resolución de la DGPRVU hasta el mes de setiembre de cada año.
- Para efectos de formulación del VOHr y VOHi, se conformará grupo de trabajo integrado por profesionales del área técnica especializada, los cuales propondrán los citados valores a ser aprobados.

Artículo 61.- Actualización de Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones- VUOE- para las localidades de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, con fines tributarios.

La actualización de los cuadros de valores unitarios oficiales de edificaciones (VUOE) con fines tributarios, se efectúa mediante la actualización de la base de datos referida a presupuestos de edificación de diferentes tipos, con precios comerciales de los insumos de la industria de la construcción, proyectados al 31 de octubre, los mismos que deben ser los que correspondan a las zonas de los cuadros de los VUOE; esto es, para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, sin considerar el IGV, gastos generales y utilidad.

Los valores unitarios oficiales de edificación – VUOE, se estiman al 68% del valor comercial obtenido, pudiendo variar este factor denominado “factor de oficialización”.

Asimismo, se puede efectuar considerando los índices de precios al consumidor y los índices de precios de materiales de construcción, que mensualmente publica el INEI; de igual forma, se tomará como referencia la información contenida en el Reporte de Inflación que emite mensualmente el Banco Central de Reserva del Perú – BCRP.

Artículo 62.- Elaboración del 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.

La Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se encarga de elaborar la propuesta del Instructivo para la determinación

de la base imponible de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y edificaciones con características especiales para el cálculo del Impuesto Predial, a efectos que el contribuyente pueda declarar en su autoavalúo dicho rubro si los hubiere; acorde a lo especificado en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias.

Para la determinación de la base imponible de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, para el cálculo del impuesto predial, se tomará como metodología lo señalado en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, de acuerdo al siguiente detalle:

“TÍTULO I, DISPOSICIONES GENERALES

...

Artículo 3.- Definiciones

3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles

...

Inciso 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.

...

Inciso 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.

Inciso 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.

Inciso 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

Inciso 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.

Inciso 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 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** que se aprueba para cada ejercicio fiscal, así como los factores de depreciación en caso correspondan”.

Artículo 63.- Actualización de 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, sierra y selva.

La actualización de los cuadros de valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias y otras instalaciones, para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, se efectúa a fin de que sea utilizado de manera opcional, como una guía, por el Gobierno Local o contribuyente, a fin de realizar el cálculo de la base imponible en lo que respecta a dicho rubro.

Con relación a estos cuadros de valores unitarios de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes a costo directo, se precisa que el Artículo 11º del Decreto Legislativo N° 776, dispone en su tercer párrafo lo siguiente:

“Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la Municipalidad respectiva.”

En tal sentido, la aplicación de estos cuadros por el Gobierno Local o contribuyente, es una facilidad que se brinda, a fin de complementar el autoavalúo si en caso tuviera que declararse el rubro de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar su declaración del citado rubro, según la metodología indicada en el artículo 62º del presente Reglamento.

Artículo 64.- Actualización de Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones-VUOE- para las localidades de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, sin fines tributarios

La actualización de los cuadros de valores unitarios oficiales de edificaciones (VUOE), se efectúa mediante el procesamiento y actualización de la base de datos referida a presupuestos de edificación de diferentes tipos, con precios comerciales de los insumos de la industria de la construcción, proyectados al 31 de diciembre, que deben ser de las zonas de los cuadros de los VUOE sin fines tributarios; esto es, para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, sin considerar el IGV, gastos generales y utilidad.

Los valores unitarios oficiales de edificación – VUOE, se estiman al 68% del valor comercial obtenido.

Asimismo, se pueden actualizar, considerando los índices de precios al consumidor y los índices de precios de materiales de construcción, que mensualmente publica el INEI; de igual forma, se tomará como referencia la información contenida en el Reporte de Inflación que emite mensualmente el Banco Central de Reserva del Perú – BCRP.

Artículo 65.- Informe Técnico Final de Campaña Arancelaria

Al término de la campaña arancelaria, el coordinador del área, emite un informe técnico final donde se detallan las actividades realizadas durante el proceso de formulación y actualización de los valores arancelarios para fines no tributarios. En dicho documento se indicará, lo siguiente:

- Cuadro con el total de distritos en los que se efectuó inspección ocular.
- Cantidad de distritos sin inspección ocular.
- Factores aplicados en la actualización de los listados de valores arancelarios de terrenos urbanos y rústicos a nivel nacional, para fines no tributarios.

- Planos prediales que contienen los valores arancelarios por metro cuadrado, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para fines no tributarios.
- Listados que contienen los valores arancelarios de los Centros Poblados a nivel nacional que no cuentan con planos prediales, que serán aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para fines no tributarios.
- Listados que contienen los valores arancelarios de los Terrenos Rústicos a nivel nacional que serán aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para fines no tributarios.
- Cuadros de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la costa, sierra y selva, que serán aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para fines no tributarios.

Artículo 66.- Aprobación de los Valores Arancelarios

- Para efectos de la aprobación por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS de los Planos Prediales y Listados de valores arancelarios para fines no tributarios, se remitirá el Informe Técnico Final de la Campaña de Arancelamiento a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano –DUDU, para su elevación a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo – DGPRVU, con los proyectos de normas respectivas:
 - ✓ Resolución Directoral que aprueba los Cuadros de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la costa, sierra y selva para fines no tributarios.
 - ✓ Resolución Directoral que aprueba los Planos Prediales para fines no tributarios, que contienen los Valores Arancelarios de los distritos comprendidos en aquellas Regiones que no cuenten con la función transferida de acuerdo literal “g” del artículo 58° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
 - ✓ Resolución Directoral que aprueba los Listados de Valores Arancelarios de terrenos urbanos para Centros Poblados a nivel nacional, que no cuentan con planos prediales, para fines no tributarios.
 - ✓ Resolución Directoral que aprueba los Listados de Valores Arancelarios de terrenos rústicos a nivel nacional, para fines no tributarios.
- Para el caso de los Gobiernos Regionales que cuenten con la función “g” del artículo 58 de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, transferida, la aprobación de los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, se realizará mediante la norma regional respectiva. Debiendo remitir al MVCS en versión físico y/o digital copia de los planos prediales debidamente aprobados, así como de la Resolución que los aprueba.
- Las Resoluciones que aprueban los valores arancelarios para fines no tributarios emitidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Gobiernos Regionales, serán publicadas hasta el 30 de diciembre de cada año.

Artículo 67.- Custodia de Documentos

El personal arancelador que participó en la campaña arancelaria emitirá, un informe final donde se detallen las actividades realizadas, acompañando, la versión digitalizada de la documentación técnica que sustenta la formulación de los valores arancelarios, la cual queda en custodia a cargo del área técnica correspondiente.

- Documentación técnica de Trabajo:
 - ✓ Actas de conformidad.
 - ✓ Formatos de equipamiento urbano.
 - ✓ Estudios de valores comerciales de terrenos.
- Hojas de cálculo que incluyen las muestras fotográficas, hasta la implementación del Sistema de Arancelamiento a Nivel Nacional – SANN.
- Planos de trabajo.
- Información proporcionada por la municipalidad.

TÍTULO IV

OTRAS INTERVENCIONES ARANCELARIAS A NIVEL NACIONAL

CAPÍTULO I

ASIGNACIÓN DE VALORES ARANCELARIOS CON FINES DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Artículo 68.- Asignación de Valores Arancelarios con fines de formalización de la propiedad informal

La asignación de Valores Arancelarios con fines de formalización, se realiza a solicitud de COFOPRI y en virtud a las normas específicas que así lo precisen. Deberá estar acompañada de un expediente técnico con la siguiente documentación:

- ✓ Ficha técnica informativa donde se detalle la infraestructura urbana existente (redes de agua, redes de desagüe, redes de energía eléctrica, ancho y tipo de vías).
 - ✓ Plano de ubicación y localización (formato CAD e impreso).
 - ✓ Plano de manzaneo con nombre de vías (formato CAD e impreso).
 - ✓ Plano conteniendo leyenda de tipo de vías (formato CAD e impreso).
 - ✓ Vistas fotográficas, donde se aprecie los diferentes tipos de vías (impreso y digital).
- Se evaluará si la posesión informal se ubica en los planos prediales o Listados de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para Centros Poblados que corresponda, de encontrarse en los planos prediales se asignará el valor aprobado en los citados planos, de no encontrarse en ellos, se asignará el valor arancelario deducido de los Listados de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para Centros Poblados vigentes, de acuerdo a la consolidación porcentual de la infraestructura de calles con que cuenta el centro poblado, consignada en la ficha técnica informativa correspondiente.
 - De encontrarse la posesión informal dentro del área de un plano predial aprobado y no figurar en éste, se efectuará el cálculo respectivo aplicando lo dispuesto en la presente norma, tomando en cuenta la información alcanzada por COFOPRI, en consideración al principio de veracidad de Ley N° 27444.
 - Si la posesión informal pertenece a un distrito que cuenta con plano predial aprobado y se encuentra en zona de expansión urbana del citado distrito, se efectuará el cálculo respectivo aplicando lo dispuesto en la presente norma, tomando en cuenta la información alcanzada por COFOPRI, en consideración al principio de veracidad de Ley N° 27444.

CAPÍTULO II

CERTIFICACIONES ARANCELARIAS

Artículo 69.- Certificaciones Arancelarias

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Área de Valores de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, emite certificados arancelarios en virtud de las normas específicas que así lo precisan y que están referidas a los aportes reglamentarios; así como para fines informativos.

CON FINES DE APOORTE REGLAMENTARIO PARA HABILITACIONES URBANAS:

Artículo 70.- Emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas,

Cuando la vía donde se ubica el frente del predio de la certificación solicitada, no cuenta con valor arancelario aprobado, se efectuará la formulación respectiva, de acuerdo al procedimiento establecido.

El solicitante deberá asumir los gastos de traslado y viáticos del personal arancelador para la certificación solicitada.

Artículo 71.- Requisitos para presentar la solicitud de Emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, con inspección ocular

Los requisitos para solicitar la emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, con inspección ocular, son los siguientes:

1. Solicitud dirigida a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, requiriendo la certificación de valores arancelarios de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, con inspección ocular.
2. Plano de ubicación que consigne: Departamento, Provincia, distrito, dirección y calles transversales.
3. Resolución de aprobación de Habilitación Urbana y certificado de Zonificación y vías, o certificado de parámetros urbanísticos y Edificaciones, emitidos por el Gobierno Local correspondiente.

Artículo 72.- Vías de recepción

Los documentos podrán ser presentados por Mesa de Partes del MVCS de forma física o virtual.

Artículo 73.- Unidad Orgánica que presta el servicio y atiende al solicitante

La Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la DGPRVU, es la Unidad Orgánica del MVCS que presta el servicio y atiende al solicitante.

Artículo 74.- Emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, con y sin inspección ocular

Si la vía donde se ubica el frente del predio cuya certificación es solicitada, se encuentra en el plano predial aprobado, se asignará el valor arancelario que conste en dicho plano.

En caso de habilitaciones urbanas en proceso de regularización con más de un valor arancelario aprobado, se considerará el mayor valor arancelario de la habilitación urbana.

Cuando la habilitación urbana no cuenta con valor arancelario, se determinará conforme a lo establecido en la presente norma, debiéndose realizar la inspección ocular respectiva.

Artículo 75.- Requisitos para presentar la solicitud de Emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, con y sin inspección ocular

Los requisitos para solicitar la emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, sin inspección ocular, son los siguientes:

1. Solicitud dirigida a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, requiriendo la certificación de valores arancelarios de terrenos urbanos en el marco de los procesos de Habilitaciones Urbanas, sin inspección ocular.
2. Plano de ubicación que consigne: dirección, calles transversales y coordenadas UTM.
3. Copia de la resolución de la habilitación urbana.

Artículo 76.- Vías de recepción

Los documentos podrán ser presentados por Mesa de Partes del MVCS de forma física o virtual.

Artículo 77.- Unidad Orgánica que presta el servicio y atiende al solicitante

La Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la DGPRVU, es la Unidad Orgánica del MVCS que presta el servicio y atiende al solicitante.

CON FINES INFORMATIVOS:**Artículo 78.- Emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos para fines informativos**

La vía donde se ubica el frente del predio cuya certificación es solicitada, se encuentra en el plano predial aprobado, se asignará tácitamente el valor arancelario aprobado.

Artículo 79.- Requisitos para presentar la solicitud de Emisión de Certificación arancelaria de terrenos urbanos para fines informativos

Los requisitos para solicitar la emisión de certificación arancelaria de terrenos urbanos para fines informativos, son los siguientes:

1. Solicitud dirigida a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, requiriendo la certificación de valores arancelarios de terrenos urbanos para fines informativos
2. Plano de ubicación que consigne: distrito, dirección y calles transversales, de ser necesario se solicitará plano con coordenadas UTM.
3. Cuando la vía donde se ubica el frente del predio no cuente con valor arancelario asignado, no se otorgará la certificación solicitada.

Artículo 80.- Vías de recepción

Los documentos podrán ser presentados por Mesa de Partes del MVCS de forma física o virtual.

Artículo 81.- Unidad Orgánica que presta el servicio y atiende al solicitante

La Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la DGPRVU, es la Unidad Orgánica del MVCS que presta el servicio y atiende al solicitante.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. – Revisión periódica de la Norma.

La presente Norma será evaluada periódicamente, las modificaciones y/o actualizaciones deberán efectuarse cada cinco (05) años, o cuando se justifique su modificación.

Segunda. - Procedimiento Excepcional para la realización de Inspecciones Oculares.

Cuando por razones de fuerza mayor, el personal del MVCS no pueda desplazarse hacia las localidades programadas en la campaña arancelaria correspondiente a dicho año, la inspección ocular podrá ser efectuada por personal técnico de los gobiernos regionales y/o gobiernos locales en cuya jurisdicción se encuentren las localidades señaladas, para cuyo efecto el personal arancelador del MVCS, brindará una capacitación virtual al personal técnico designado que se encargará de obtener las muestras en cada localidad.

La aplicación de este procedimiento excepcional que conlleva la inspección ocular a efectos de la toma de información técnica para la formulación o actualización de los valores arancelarios de terrenos urbanos de los planos prediales, deberá ser autorizada por la DUDU - DGPRVU.

Los gobiernos regionales y/o gobiernos locales que efectúen esta labor técnica de toma de muestras de campo, deberán remitir la referida información al MVCS con carácter de declaración jurada, sometiéndose al principio de veracidad, de conformidad a la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

La información remitida bajo esta modalidad excepcional, será procesada por el personal especializado del MVCS, a fin de formular o actualizar los valores arancelarios de terrenos urbanos de los planos prediales de cada localidad autorizada, con la finalidad de que los planos señalados sean aprobados dentro de los plazos establecidos, de conformidad a la normatividad vigente. El personal especializado del MVCS a cargo del procesamiento de la información, deberá tener coordinación permanente con el personal del gobierno regional y/o gobierno local que efectuó la toma de información de campo.

Tercera. - Derogación genérica.

La presente Resolución Directoral es de orden público y deroga todas las disposiciones legales o administrativas, de igual o inferior rango que se les opongan o contradigan.

Cuarta. - Derogación expresa.

A partir de la vigencia de la presente Norma, queda derogada expresamente la Resolución Directoral N° 010-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 22.jul.2021 que aprobó la Norma Nacional para la determinación de valores arancelarios y otras intervenciones arancelarias a nivel nacional.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Ambiente Urbano. - El medio ambiente urbano implica en las ciudades el aire que se respira, los ruidos que se oyen en las calles, la basura que se tira y la que se recicla, la casa donde se vive, el agua que se bebe y el transporte.

Autoavalúo. - Declaración del valor de un inmueble, determinado por el propietario o la municipalidad correspondiente, según los criterios de valuación establecidos por la normativa vigente.

Calidad Ambiental Urbana. - Es el resultado de la interacción del conjunto de factores humanos y ambientales que inciden favorable o desfavorablemente en los habitantes de una ciudad. La calidad ambiental genera una imagen de ciudad y es percibida y valorada socialmente en función de la salud y el beneficio social.

Centro Poblado. - Es todo lugar del territorio nacional rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categoría como: caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli.

Certificación Arancelaria. - Documento técnico que emite el Área de Valores de la DUDU/DGPRVU del MVCS, en el cual se certifica el valor arancelario oficial vigente de una determinada área, zona, lote y que tiene valor oficial.

Certificación arancelaria para fines informativos y/o de redención en dinero del déficit de aportes reglamentarios en el marco de las Habilitaciones Urbanas.

Equipamiento Urbano. - Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en:

- a. Equipamiento de Educación.
- b. Equipamiento de Salud.
- c. Equipamiento de Cultura.
- d. Equipamiento de Recreación y Deportes.
- e. Equipamiento Administrativo.
- f. Equipamiento de Seguridad.
- g. Equipamiento de Usos Especiales.

Expansión Urbana. - Se conoce como fragmentación Urbana, al fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la periferia de una zona urbana. Los residentes de los barrios en expansión tienden a vivir en casas unifamiliares y a desplazarse en automóvil al trabajo.

Habilitación Urbana. - Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana, y que se encuentra regulado por normas específicas.

Habilitación Urbana Industrial. - Son Habilitaciones para uso Industrial aquellas destinadas predominantemente a la edificación de locales industriales y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín o compatible. Las Habilitaciones para uso Industrial pueden ser de diferentes tipos, los cuáles se establecen en función a tres factores concurrentes:

- a. Usos permisibles.
- b. Calidad mínima de obras.
- c. Modalidad de ejecución.

Islas Rústicas. - Terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana. Límite de propiedad: Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico. Límite de edificación: Línea que define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación.

Impuesto Predial. - Tributo Municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (Artículo 8°, D.L. N° 776, Ley de Tributación Municipal).

Lote Normativo. - Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso de suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.

Pendiente. - Es el declive o inclinación del terreno respecto al plano horizontal.

Personal Arancelador. - Profesional o técnico calificado en arancelamiento.

Plano de Expansión Urbana: Documento preliminar elaborado para orientar el desarrollo físico (expansión urbana) de un centro urbano; ejecutado básicamente sobre un levantamiento de usos actuales del suelo, proyecciones de población y estimados del incremento de las diversas actividades urbanas. Debe ser ejecutado necesariamente sobre el plano básico (oficial) del centro urbano.

Plano de Zonificación: Plano donde se señalan las diferentes zonas que comprenden a los usos del suelo urbano, que forma parte de la Propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo e integra el anexo gráfico del Plan de Desarrollo Urbano distrital.

Posesión Informal. - Se denominan así a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

Predio. - Superficie encerrada en un perímetro, delimitado por una línea poligonal continua y cerrada; se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro.

Predio Rural. - Terreno ubicado fuera de la zona urbana dedicado al uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de ser destinados a dichos usos, que no hayan sido habilitados como urbanos si están comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. También se considera como predio rural a la isla rústica que es el terreno no mayor de nueve (9) hectáreas circundado por zonas habilitadas como urbanas.

Redención en dinero por el déficit de aportes. - En todos los casos en que las áreas de aporte resulten menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria (Hasta antes de la vigencia de la Ley N° 31313).