



Resolución Directoral

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 00012-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

San Isidro, 20 de Diciembre de 2024

VISTOS; el Informe N° 342-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico Legal N° 003-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-JAL; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1557 establece Medidas en materia de Catastro Fiscal y dicta otras Disposiciones; la elaboración y aprobación de los Valores Arancelarios de terrenos para fines tributarios, ha sido encargada al Ministerio de Economía y Finanzas, precisándose en la citada norma que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantiene sus funciones de normar el proceso de determinación de aranceles, asistir y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y terrenos rústicos de todo el país, con fines distintos a los fines tributarios que señala el referido Decreto Legislativo.

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece como función de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC., de fecha 05.may.1999, se aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, y en su artículo 50.- Tasación y precio de venta, señala que, el precio de los lotes será el valor arancelario urbano establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA), hoy el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, mediante Resolución Directoral N° 010-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, aprueba la "Norma nacional para la determinación de los valores arancelarios y otras intervenciones a nivel nacional", la misma que establece metodología para calcular los



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La verificación puede ser efectuada a partir del 20-12-2024. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTD.
URL: <https://sgd.vivienda.gob.pe/verificar/doc>
CVD: 0000 0020 8763 1128

valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales; y, los respectivos factores de actualización para listados de valores arancelarios de terrenos urbanos y centros poblados;

Que, la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30556, Ley que aprueba las disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 094-2018-PCM, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, en el plazo de tres (3) meses contado a partir del día siguiente de la publicación del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios; en su defecto, el MVCS mediante Resolución Ministerial, puede declarar Zonas de Riesgo No Mitigable, debiendo contar con la evaluación de riesgo elaborada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED y con la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente, el Instituto Geofísico del Perú, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico y la Autoridad Nacional del Agua, entre otros; asimismo, dispone que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigables;

Que, la Ley N° 30645 tiene por objeto modificar la Ley N° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, estableciendo el reasentamiento oportuno de titulares y ocupantes de predios que se encuentren ubicados en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huacos y desbordes de ríos;

Que, asimismo, el artículo 4° de la Ley N° 30645 declara como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos; disponiendo que queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huacos y desbordes de ríos;

Que, el artículo 49° de la Ley N° 30680, Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, señala, entre otros, que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable; dichas zonas quedan bajo la administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros; la aplicación de esta disposición corresponde a las zonas que no están comprendidas en la Ley N° 30556;

Que, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30556, el MVCS mediante la Resolución Ministerial N° 061-2018-VIVIENDA, modificada por la Resolución Ministerial N° 284-2018-VIVIENDA, declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a treinta (30) zonas en el ámbito de las fajas marginales de ríos; asimismo, con Resolución Ministerial N° 095-2018-VIVIENDA declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a diez (10) zonas identificadas con peligro de inundación fluvial, inundación pluvial, inundación por tsunamis, áreas de fajas marginales, áreas con suelos poco competentes, áreas con licuación de suelo y áreas con activación de quebradas;



Que, en el marco de la Resolución Directoral N° 010-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA ROF del MVCS, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, a través de los documentos del Visto, ha formulado los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de las áreas urbanas de Lima Metropolitana y de la Región de Amazonas para el año 2025;

Que, asimismo, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo señala que dichos valores arancelarios no son aplicables a los terrenos de las áreas urbanas de Lima Metropolitana declaradas como Zonas de Riesgo no Mitigable, conforme a la normativa sobre la materia citada en los considerados precedentes, ni en aquellas que se declaren en el futuro como tales;

Que, los valores arancelarios de terrenos urbanos para Lima Metropolitana y para la Región Amazonas, que se encuentren ubicados en las Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas, quedan congelados con el valor arancelario del 2019, aplicable para el año 2025;

Que, de conformidad a la Resolución Ministerial N° 053-2024-VIVIENDA, que aprueba el Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales, para el año 2024 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el cual se encuentran consideradas las regiones Municipalidad Metropolitana de Lima y Amazonas, cuya función "g" del Artículo 58 de la Ley N° 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, se encuentra en etapa de su transferencia, por lo que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, continúa ejerciendo dicha función;

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

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, para las regiones de Municipalidad Metropolitana de Lima y Amazonas, vigentes para el año 2025, de acuerdo a la relación de distritos que en Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Directoral.

Artículo 2.- Precisar que los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de las regiones de Municipalidad Metropolitana de Lima y Amazonas, contenidos en los Planos Prediales aprobados en el artículo 1 de la presente Resolución Directoral, no son aplicables para fines tributarios,

Artículo 3.- Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de las regiones de Municipalidad Metropolitana de Lima y Amazonas, contenidos en los Planos Prediales aprobados en el artículo 1° de la presente Resolución Directoral no son aplicables a los



terrenos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que se declaren en el futuro como tales y quedan congelados con el valor arancelario del 2019, aplicable para el año 2025.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución Directoral y su Anexo en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda).

Firmado digitalmente por
JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR GENERAL DE DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION
EN VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCION GENERAL DE POLITICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y
URBANISMO
Ministerio de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La verificación puede ser efectuada a partir del 20-12-2024. Base Legal: Decreto Legislativo N 1412, Decreto Supremo N 029-2021-PCM y la Directiva N 002-2021-PCM/SGTD.
URL: <https://sgd.vivienda.gob.pe/verifica/doc>
CVD: 0000 0020 8763 1128