

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA – SAT

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 286-004-00000215

Lima, 22 de diciembre de 2025.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Edicto n.º 225 se crea el Servicio de Administración Tributaria - SAT, como organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho público interno y con autonomía administrativa, económica, presupuestaria y financiera;

Que, el artículo 2 del citado Edicto señala que el SAT tiene por finalidad organizar y ejecutar la administración, fiscalización y recaudación de todos los ingresos tributarios de la Municipalidad Metropolitana de Lima; asimismo, los literales c) e i) de dicho artículo le asigna como funciones, determinar y liquidar la deuda tributaria, e informar adecuadamente a los contribuyentes sobre las normas y procedimientos que deben observar para cumplir con sus obligaciones; funciones que además han sido reafirmadas por el artículo 4, numerales 3) y 9) del Manual de Operaciones del SAT, aprobado por Decreto de Alcaldía n.º 015 y modificado por Decreto de Alcaldía n.º 012;

Que, en relación al impuesto predial, el artículo 11 del Decreto Legislativo n.º 776 - Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo n.º 156-2004-EF, establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada por el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación; indicando además, que dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte del gobierno local respectivo;

Que, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, define como obras complementarias a aquellas 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; y como instalaciones fijas y permanentes a todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio;

Que, el numeral 31.2 del artículo 31 de la citada norma dispone que, 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;



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 286-004-00000215

Que, en caso las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes no se encuentren incluidas en los cuadros mencionados o fueren exteriores a la edificación techada, aplica lo establecido en el numeral 31.3 del artículo antes mencionado, por lo que para su tasación se toman 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;

Que, adicionalmente, con la Resolución Ministerial n.º 277-2025-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de octubre de 2025, se aprueban los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2026;

Que, por medio del artículo 2 de la mencionada resolución, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba el «Instructivo para la determinación de la base imponible de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y edificaciones con características especiales, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales para el cálculo del impuesto predial, vigente para el ejercicio fiscal 2026»;

Que, a través del artículo 3 de la citada resolución se aprueban los 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, la Sierra y la Selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2026; estableciendo además que dichos valores pueden ser utilizados de manera opcional por los gobiernos locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autoavalúo, en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes, sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar la declaración del citado rubro, según el instructivo antes indicado;

Que, mediante Acta de Acuerdos n.º 287-081-00000024, de fecha 14 de noviembre de 2025, se precisó que se ha visto por conveniente plantear el uso directo de los valores publicados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a fin de tener cifras más acordes con la realidad y en el caso de aquellas obras complementarias que no estén contempladas en la Resolución Ministerial n.º 277-2025-VIVIENDA, pero que si se encuentran en la Resolución Jefatural n.º 001-004-00005278 se optará por actualizar dichos valores tomando la variación del IPC de los últimos 12 meses (de noviembre 2024 a octubre 2025).

Que, con Informe n.º D000020-2025-SAT-OPP-ACHC de fecha 17 de diciembre de 2025, emitido por el Especialista II Calidad de Datos, se indicó que se han tomado 85 obras complementarias de la Resolución Ministerial n.º 277-2025-VIVIENDA y 38 obras complementarias de la Resolución Jefatural n.º 001-004-00005278, vigentes para el año 2025, y en base a ello se elaboró la Tabla de Valores de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 286-004-00000215

el año 2026, con la aceptación de la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, Subgerencia de Orientación y Registro, Oficina de Tecnologías de la Información y Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, según Acta de Acuerdos n.º 287-081-00000024.

Que, mediante Informe n.º D000113-2025-SAT-OPP, de fecha 19 de diciembre de 2025, la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, en atención al Informe n.º D000020-2025-SAT-OPP-ACHC y el Acta de Acuerdos n.º 287-081-00000024, solicita la emisión de la resolución de gerencia general que apruebe la Tabla de Valores Unitarios de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para la determinación de la base imponible del impuesto predial correspondiente al ejercicio 2026;

Que, en atención a lo solicitado, con Provéido n.º D001581-2025-SAT-GGE de fecha 19 de diciembre de 2025, la Gerencia General del SAT solicita la elaboración de la resolución de gerencia general correspondiente;

Estando a lo dispuesto en el artículo 10 y el inciso m) del artículo 11 del Manual de Operaciones - MOP del SAT, aprobado mediante Decreto de Alcaldía N.º 015 y modificado por Decreto de Alcaldía N.º 012;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Apruébese la Tabla de Valores Unitarios de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para el ejercicio 2026, que como Anexo n.º 1 forma parte de la presente resolución.

Artículo 2º.- Encárguese a la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional del SAT la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3º.- Encárguese al responsable del Portal de Transparencia del SAT la publicación de la presente resolución y de su anexo en la página web de la Entidad: www.sat.gob.pe, en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Maria del Pilar Caballero Estela
Jefe del Servicio de Administración Tributaria

ANEXO N° 1

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES 2026

(Soles / unidad)

Ítem	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V.U. 2026 S/
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m²	453.45
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m²	417.73
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajado, amarre en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h: mayor a 2.40 m.	m²	383.77
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajado, amarre de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h: hasta 2.40 m.	m²	336.07
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en sogá, con columnas de concreto armado, solaqueados h: hasta 2.40 m.	m²	281.01
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m²	206.30
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación	m²	235.30
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajado	m²	150.76
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h: hasta 2.40 m.	m²	408.56
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h: 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m²	618.00
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h: 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	590.41
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h: mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m²	427.48
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m²	449.15
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	404.21
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h: hasta 3.00 m.	m²	360.87
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m²	321.02
17	Portones y puertas	Portón de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	400.53
18	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m³	1,316.09
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m³	1,103.04
20	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00 m3.	m³	1,439.21
21	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m³	977.16
22	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m³	1,083.70
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m³	1,483.42
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m³	1,488.89
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m³	1,241.37
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m³	1,092.61
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado. hasta 5.00 m3	m³	1,176.91
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m³	901.92
29	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m3.	m³	904.36
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad hasta 5.00 m3.	m³	1,483.41
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad hasta 10.00 m3.	m³	1,236.70
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad mayores a 10.00 m3.	m³	1,182.92
33	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m³	1,019.30
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Solo para Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas con losa de concreto armado espesor 4"	m²	197.45
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura con Asfalto espesor 2"	m²	133.91
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para Pavimentos rígidos, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, losas deportivas con Losa de Concreto y espesor hasta 4"	m²	144.73
37	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para veredas de concreto con espesor 4"	m²	103.46
38	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para patios interiores en edificaciones, condominios y viviendas con pisos de concreto con recubrimiento.	m²	156.46



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 286-004-00000215

39	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para campos deportivos y/o recreacionales con Grass sintético	m ²	336.29
40	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m ³	1,596.70
41	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m ³	1,346.81
42	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m ³	402.14
43	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	7,081.57
44	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	4,208.44
45	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m ³	1,529.53
46	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m ³	869.64
47	Postes de alumbrado	Poste de concreto/Fierro que incluye un reflector	und	2,583.43
48	Bases de soporte de máquinas	Dados de concreto armado	m ³	1,808.83
49	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	342.64
50	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	332.67
51	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	284.29
52	Buzón de Concreto	Buzón de concreto standard	und	2,518.08
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento, hasta H=0.90m	m ²	234.71
54	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento, hasta H=0.90m	m ²	217.23
55	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m ²	163.18
56	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m ²	107.42
57	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento y columnas, mayor a H=0.90m	m ²	252.67
58	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m ²	194.69
59	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m ²	171.12
60	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m ²	118.03
61	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado C/Acabados	m ³	6,133.92
62	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado S/Acabados	m ³	4,954.27
63	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa o Grada de Concreto C/Encofrado	m ³	2,126.08
64	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa de Concreto S/Encofrado	m ³	1,735.70
65	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m ³	1,516.06
66	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m ³	1,345.55
67	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m ³	1,317.51
68	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h =1.40 m., e = 15 cm.	m ³	1,313.51
69	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m ³	1,125.98
70	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m ³	1,091.29
71	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=6.00 mts (Va del 1er piso al 3er piso)	und	8,301.35
72	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	4,588.80
73	Escalera Metálica	Escalera Caracol H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	4,135.93
74	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	4,655.12
75	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	4,202.25
76	Escalera Metálica	Escalera Metálica en Tipo lineal, H=3.00 mts	m ²	839.46
77	Pastoral	Pastorales H=2,20 m	und	519.47
78	Proyectores Luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	1,054.39
79	Proyectores Luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	980.80
80	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto Armado D=1.20m	ml	583.29
81	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto D=18" (45cm)	ml	369.50
82	Canaleta de Concreto Armado	Canaleta de concreto sin Rejillas	ml	82.97
83	Zanjas de Concreto	Zanja de concreto armado (talleres)	ml	926.72
84	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=12,00m	pza	5,117.80
85	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=11,00m	pza	4,199.26
86	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=10,00m	pza	3,629.07
87	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=9,00m	pza	3,001.16
88	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=8,00m	pza	2,583.43
89	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=7,00m	pza	2,110.21
90	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=3,00m	pza	964.46
91	Cubiertas	Cubierta de Tejas de Arcillas o similar	m ²	134.24
92	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Mezcla 1.5	m ²	77.08
93	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Barro	m ²	73.84
94	Cubiertas	Cubierta con Torta de Barro 2"	m ²	42.02
95	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam.	ml	412.34



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 286-004-00000215

96	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam.	ml	225.61
97	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam.	ml	171.03
98	Cercos Metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang. 1", malla 2" x 2", Alam. #8	m²	242.15
99	Cercos Metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m²	224.45
100	Cercos Metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam., Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m²	201.44
101	Columnas, Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=4mt	pza	535.62
102	Columnas, Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=2.50mt	pza	313.28
103	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado sin pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	128.50
104	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; peraltado, acabado con pintura Altura de peralte: 0.35 m.	ml	141.17
105	Pista o Pavimento de Concreto	Pista o Losa de Concreto de 6"	m²	197.92
106	Trampa de Grasa de Concreto	Trampa de concreto armado para grasa	m³	1,356.39
107	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 2 niveles.	m²	1,550.83
108	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 4 niveles.	m²	2,456.13
109	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso porcelanato	m²	784.19
110	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso de cerámico	m²	762.75
111	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso de cemento	m²	723.16
112	Área habilitada o terraza sin cobertura	Área habilitada sin cobertura con piso de porcelanato	m²	515.48
113	Área habilitada o terraza sin cobertura	Área habilitada sin cobertura con piso de cerámico	m²	494.16
114	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso porcelanato	m²	302.77
115	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso cerámico	m²	255.56
116	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso cemento	m²	223.86
117	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso concreto	m²	215.97
118	Elevador para personas con discapacidad	Elevador para personas con discapacidad y/o adultos mayores	und	18,226.62
119	Montacarga	Montacarga	und	39,764.41
120	Base para tanque de agua	Base de concreto armado, para tanque de agua de asbesto-cemento, fibra de vidrio y polietileno	m²	559.66
121	Base para tanque de agua	Base de ladrillo, para tanque de agua de asbesto-cemento, fibra de vidrio y polietileno	m²	513.08
122	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible	Cajón porta tanque de concreto armado subterráneo para Tanque de combustible de gasolina o petróleo	m³	385.69
123	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible de gasolina o petróleo	m³	203.53

Elaboración: SAT – Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización

