

# Capacitación Valuaciones



Ing. Juan Ignacio Luna Mera

Agosto 2019

Reglamento Nacional de Tasaciones

# TASACION DE PREDIOS URBANOS



<https://www.valmanet.pe>

Ing. Juan Ignacio Luna Mera - Piura - Agosto 2019

# REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1.- Objeto**

El Reglamento Nacional de Tasaciones tiene por objeto establecer criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

La presente norma técnica es de aplicación facultativa en el territorio nacional, para efectuar tasaciones de bienes por el sector privado (persona natural o jurídica).”

### **Artículo 3.- Definiciones**

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

**1. Informe Técnico de Tasación.**-Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble, inmueble e intangible, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

**2. Perito tasador.**- Es el profesional colegiado hábil inscrito en el Registro de Peritos Adscritos al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con un mínimo de cinco (5) años en el ejercicio de su profesión, con capacitaciones acreditadas y experiencia en tasaciones compatible a su carrera profesional, que se encuentra apto para efectuar la tasación de un bien. La condición de colegiado no es exigible en aquellos casos en que la ley no establezca su obligatoriedad para el ejercicio de la profesión.

**3. Tasación.**- Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

**4. Tasación reglamentaria.-** Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de Terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

**5. Tasación comercial.-** Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

**3.2.2 Área Libre:** Superficie de terreno en la que no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

**3.2.3 Área ocupada:** Superficie y/o área techada y sin techar de dominio propio, de propiedad exclusiva o común de un inmueble y/o unidad inmobiliaria, delimitada por los linderos de una poligonal trazada en la cara exterior de los muros del perímetro o sobre el eje del muro divisorio en caso de colindancia con otra unidad inmobiliaria. No incluye los ductos verticales.

**3.2.4 Área techada:** Superficie y/o área que se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso. En los espacios a doble o mayor altura se calcula en el piso que se proyecta. No forman parte del área techada: los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los cuartos de máquinas, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros, desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como finalidad la protección de la lluvia, las cornisas, y los elementos descubiertos como los balcones y las jardineras; las cubiertas de vidrio o cualquier material transparente o translúcido con un espesor menor a 10 mm cuando cubran patios interiores o terrazas.

**3.2.16 Factores de homologación:** Son aquellos que sirven para homogenizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar... Es mayor a uno (1), cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a tasar, caso contrario, es menor a uno (1).

**3.2.17 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.

**3.2.18 Isla rústica:** Es el terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico.

**3.2.21 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.

**3.2.20-A. Muestras de mercado inmobiliario:** Información que se utiliza para determinar el valor comercial del bien, la misma que se obtiene de las transacciones de compra-venta, avisos publicitarios y otros, debidamente acreditados; los cuales deben ser analizados, comparados y/u homologados con las características del bien a tasar.

**3.2.25 Predio urbano:** Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

**3.2.31 Terreno urbano.-** Es la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes.

**3.2.33 Valor Comercial:** Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

**3.2.34 Valor de Realización:** Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

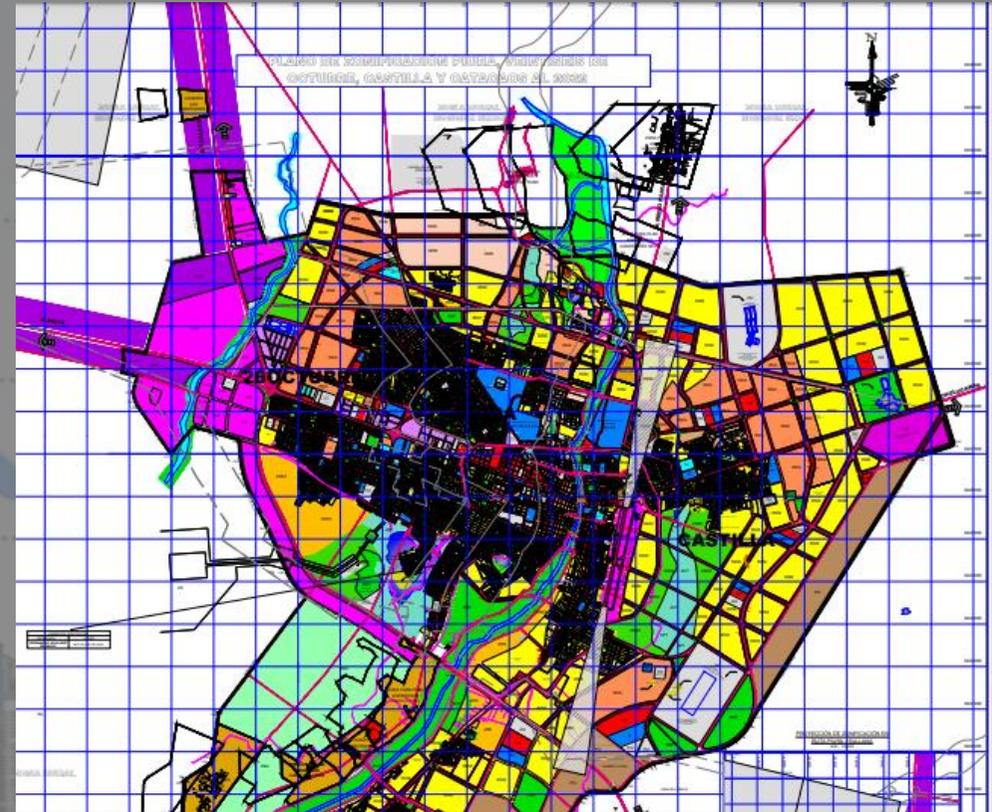
**3.2.35 Valor de Reposición:** Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.

**3.2.37 Valor Similar Nuevo:** Es el valor de reposición del bien sin depreciar.

**3.2.41 Zona de expansión urbana:** Para efectos del presente Reglamento, la zona de expansión urbana es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urbana.

**3.2.42 Zona rural:** Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.

**3.2.43 Zona urbana:** Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.



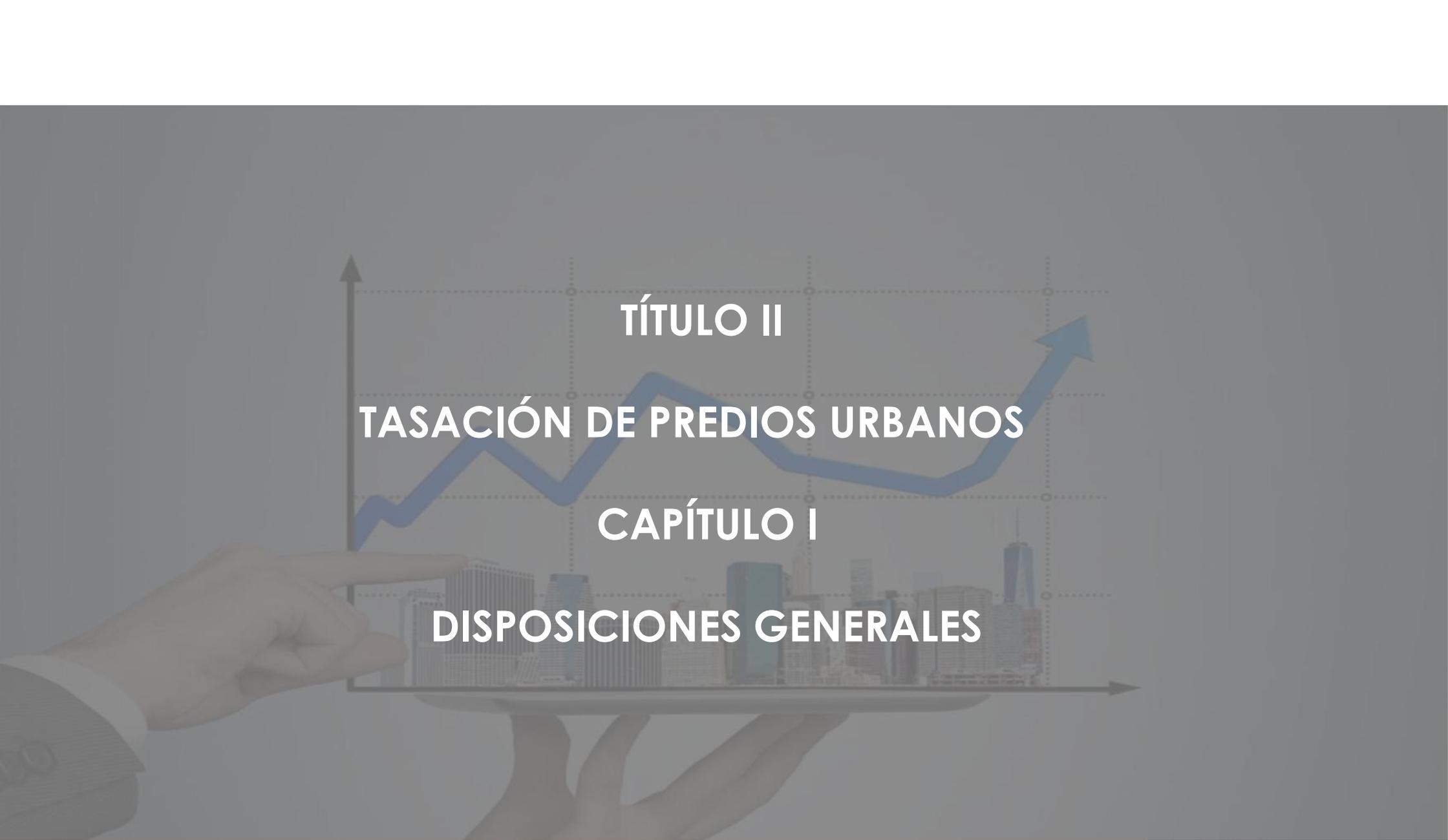
Plano de Zonificación

**3.2.44 Zonificación:** Es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

## Artículo 5.- Informe Técnico de Tasación

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.
  - 2.1. Valor del terreno.
  - 2.2. Valor de las edificaciones.
    - a. Valor del área techada.
    - b. Valor de las obras complementarias
    - c. Valor de Instalaciones fijas y permanentes.
  - 2.3. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
  - 2.4. Valor total del predio.
3. Anexos.
  - a. Cuadro resumen de los elementos tasados, según corresponda.
  - b. Registro fotográfico.”



**TÍTULO II**  
**TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

## Artículo 4.- Tasación del predio urbano

4.1 Es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

4.2 En la tasación reglamentaria se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos y valores unitarios oficiales de edificación, aprobados por los dispositivos legales pertinentes.

4.3 En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador.

4.4 Para la tasación de las edificaciones se aplican, según corresponda, los factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación, establecidos en el presente Reglamento.



**TÍTULO II**  
**TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS**  
**CAPÍTULO II**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA**

## Artículo 6.- Memoria Descriptiva

La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

1. Nombre de la persona natural o jurídica que solicita la tasación.
2. Nombre del propietario o posesionario.
3. Situación registral del predio.
4. Objeto de la tasación.
5. Método y Reglamentación empleada.
6. Fecha de inspección ocular y/o fecha a la cual está referida la tasación.
7. Ubicación del predio.
8. Zonificación y uso actual del predio.
9. Área de la edificación y área del terreno.
10. Linderos y perímetro.
11. Descripción del predio:
12. Características e Infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.
13. Servidumbres.
14. Gravámenes y cargas.
15. Fuente y procedencia de la información.



**TÍTULO II**  
**TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS**  
**CAPÍTULO III**  
**TASACION DEL TERRENO**

## **Artículo 18.- Determinación del Valor de Terreno**

18.1 En la tasación reglamentaria, se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento, según correspondan.

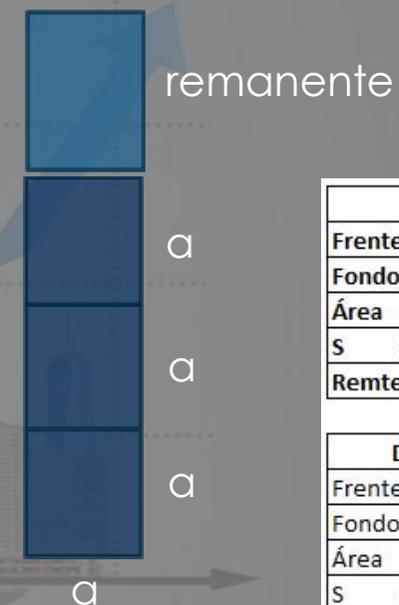
18.2 En el caso de terrenos que no cuentan con el Valor Arancelario de Terreno Urbano, el perito adopta los valores que, en comparación con otros terrenos urbanos, tengan la misma zonificación y uso, similares obras de infraestructura urbana, nivel socio económico y se encuentran ubicados en lugares próximos al terreno materia de tasación.

18.3 En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.

## Artículo 19.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
2. Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
3. Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el triple del cuadrado del frente del terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, y se suma el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.



Favorable		
Frente =	7.50	ml
Fondo =	20.00	ml
Área =	150.00	m <sup>2</sup>
S =	168.75	m <sup>2</sup>
Remte=	-	m <sup>2</sup>

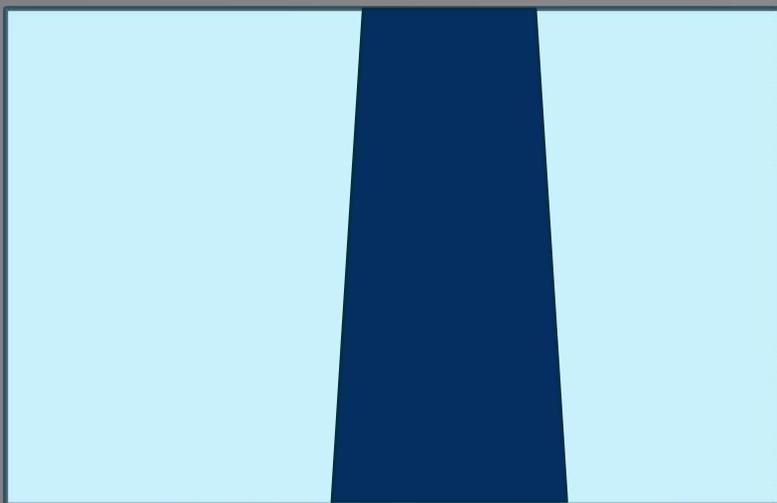
Desfavorable		
Frente =	6.00	ml
Fondo =	25.00	ml
Área =	150.00	m <sup>2</sup>
S =	108.00	m <sup>2</sup>
Remte=	42.00	m <sup>2</sup>

## Artículo 20.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a la vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

1. El área total del terreno se divide en partes proporcionales a cada uno de sus frentes y se procede con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo precedente, sumándose luego los resultados parciales.
2. Se considera como frente único separadamente a cada uno de los frentes que tiene el terreno y se les aplica el procedimiento señalado en el artículo precedente.
3. El valor del lote del terreno es el que resulte mayor de la comparación de los casos antes descritos.

Calle 2 – Frente 9 m – 1,800/m2



Av. A – Frente 10 m – 2,500/m2

Calle 3

Av. 1		
Frente	10.00	m
Fondo	-	m
Área	190.00	m2
VUT	2,500.00	\$/m2
S	300.00	m2
<b>VT</b>	<b>475,000.00</b>	

Propor. Av. 1		
Frente	10.00	m
Fondo	-	m
Área prop.	100.00	m2
VUT	2500.00	\$/m2
S	300.00	m2
<b>VT1</b>	<b>\$250,000.00</b>	

Calle 2		
Frente	20.00	m
Fondo	-	m
Área	190.00	m2
VUT	1,800.00	\$/m2
S	1,200.00	m2
<b>VT</b>	<b>342,000.00</b>	

Propor. Calle 2		
Frente	20.00	m
Fondo	-	m
Área prop.	90.00	m2
VUT	1800.00	\$/m2
S	243.00	m2
<b>VT2</b>	<b>\$162,000.00</b>	US\$

VT Av.1	\$475,000.00
VT Calle 2	\$342,000.00
VT Proporc.	\$412,000.00
<b>VT</b>	<b>\$475,000.00</b>

## Artículo 21.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio

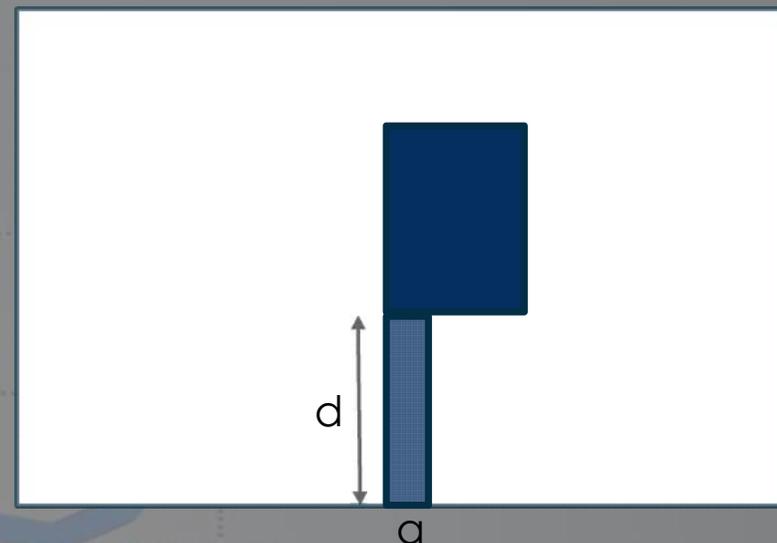
La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio, se obtiene sumando el valor del área del dominio exclusivo y el valor que le corresponde del pasadizo común, conforme al siguiente procedimiento:

1. El valor del área del dominio exclusivo se obtiene aplicando el procedimiento del artículo 19, pero con un Supuesto Valor Arancelario Urbano, el que se determina de la manera siguiente:

$$SVAU = VATU \times \frac{a}{3,00} (1,00 - 0,01 d)$$

Donde:

- SVAU = Supuesto Valor Arancelario Urbano de la vía de dominio privado. Considerándose como mínimo 0,5 VATU.
- VATU = Valor Arancelario de Terreno Urbano de la vía pública desde la que se accede a la vía de dominio privado.
- a = Ancho de la vía de dominio privado expresado en metros con aproximación al centésimo, medida en el lindero de ésta con la vía pública. Si la relación  $a/3,00$  resulta mayor de 1,0 se asume una unidad (1,0)
- d = Distancia de la vía pública hasta el vértice más cercano del terreno materia de tasación, expresado en metros con aproximación al centésimo, medida sobre las líneas de propiedad colindantes con la vía de dominio privado.



$$\begin{aligned} \text{VUTFP} &= \text{VUT} * (a/3)*(1-0.01*d) \\ \text{VUTFP} &\Rightarrow 0.5*\text{VUT} \end{aligned}$$

VUT US\$/m <sup>2</sup>	a (m)	d (m)	VUTFPo US\$/m <sup>2</sup>	VUTFP US\$/m <sup>2</sup>
800.00	1.18	30.00	220.27	400.00

2. La vía de dominio privado o pasadizo común, se valoriza de acuerdo al procedimiento señalado en el artículo 19 y el resultado obtenido se reparte proporcionalmente al área o en su defecto, al frente del lote materia de tasación.

### **Artículo 22.- Tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio**

La tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de un predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso, se efectúa de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1 del artículo 21 del presente Reglamento, multiplicándose el Supuesto Valor Arancelario Urbano por el coeficiente 0,8. El resultado final no puede ser menor de 0,4 VATU.

### **Artículo 23.- Tasación comercial de terreno urbano**

Para la tasación comercial el perito aplica lo establecido en el artículo 24 a fin de estimar el valor comercial unitario de terreno urbano y en los casos que corresponda, por la forma y acceso al terreno, puede considerar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento utilizando valores comerciales; u otros métodos debidamente sustentados en normas internacionales de valuación."

## **Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado**

Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno, topografía, fuentes de información de compraventa y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios, debidamente justificados.”

## **Artículo 25.- Restricción de uso por servidumbre**

En la tasación comercial, la restricción de uso que afecta a un predio, derivado de la existencia de una servidumbre de paso a favor de terceros u otra carga, castiga el valor del terreno del predio sirviente con un coeficiente determinado a criterio del perito y debidamente sustentado, de acuerdo con las condiciones de la servidumbre.

**Artículo 26.- Tasación de terrenos urbanos situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río**

Para la tasación de terrenos urbanos situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río, se valoriza únicamente la parte no inundable del área total, identificándose como límite entre ésta y la línea marítima, lacustre o fluvial, el nivel de la más alta marea o creciente ordinaria.

**Artículo 27.- Discrepancias entre las medidas perimétricas y áreas de un terreno urbano**

En los casos que exista discrepancias entre las medidas perimétricas y el área de un terreno urbano consignadas en la documentación presentada para efectuar la tasación, con la realidad física del terreno u otros documentos técnicos, el perito ejecuta la tasación considerando la información que figura inscrita en la Partida del Registro de Predios u otros documentos de carácter público, dejando constancia de las discrepancias encontradas.