

TABLA N°1

**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO
DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD
Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
SEGÚN EL MATERIAL
ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA CASAS HABITACIÓN Y
DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS
INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS.**

TABLA N° 1
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y
ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS
INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Maló %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá

TABLA Nº2

**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO
DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD
Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
SEGÚN EL MATERIAL
ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA TIENDAS, DEPÓSITOS,
CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO,
CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES.**

TABLA Nº 2
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y
ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO,
CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 Años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 Años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 Años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 Años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 Años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 Años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 Años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 Años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	32	40	52	*
	Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 Años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Adobe	52	62	77	*
Más de 50 Años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Adobe	57	67	82	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá
 a su criterio el porcentaje de depreciación.

TABLA Nº3

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

TABLA Nº 3
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD
Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL
PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS - OFICINAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	9	19	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Adobe	59	69	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá
 a su criterio el porcentaje de depreciación.

TABLA N°4

**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO
DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD
Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
SEGÚN EL MATERIAL
ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA EDIFICACIONES DE SALUD,
CINES, INDUSTRIAS,
EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO,
TALLERES.**

TABLA N° 4
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y
ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES
DE USO EDUCATIVO, TALLERES.

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Adobe	60	70	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá
 o su criterio el porcentaje de deterioración.

**Aspectos básicos del
REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ
aprobados mediante Resoluciones Ministeriales
N° 126-2007-VIVIENDA y N° 266-2012-VIVIENDA,
esta última que modifica los artículos
I.02 y I.04 del Título I; los artículos II.A.07 y
II.A.08 del Capítulo A; los artículos II.B.09,
II.B.10 y II.B.14 del Capítulo B;
y los Capítulos C, D, E y F del Título II; y el Título III;
relacionados a las obras complementarias e
instalaciones fijas y permanentes,
memoria descriptiva y estado de conservación
de edificaciones.**

ARTÍCULO II. A.04

Son obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes todas las que se encuentran adheridas físicamente al suelo ó a la construcción, y no pueden ser separadas de éstos sin destruir, deteriorar, ni alterar el valor del predio porque son parte integrante y funcional de éste, tales como cercos, instalaciones de bombeo, sistemas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, y otros que a juicio del perito valuador puedan ser calificados como tales.

ARTÍCULO II.B.14

En la descripción de las áreas edificadas se indicará en forma ordenada, según los casos, los sistemas y materiales empleados en la construcción de las partidas principales, tales como:

- Cimentación.
- Elementos estructurales.
- Muros y columnas.
- Techos y coberturas.
- Pisos y contrapisos.
- Contrazócalos y revestimientos.
- Carpintería de puertas, ventanas, rejas, barandas, roperos empotrados, muebles fijos, etc.
- Vidrios.
- Pinturas.
- Cerrajería.
- Instalaciones sanitarias.
- Instalaciones mecánicas y eléctricas.
- Instalaciones telefónicas.
- Instalaciones de gas.

Instalaciones complementarias permanentes si las hubiese como:

- Instalaciones especiales.
- Ascensores, aire acondicionado, sistema de alarmas, sistemas de bombeo de agua y tanques cisterna, etc.
- Obras complementarias.
- Otros.

ARTÍCULO II.B.15

El estado de conservación de la edificación será calificado como muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo, de conformidad con la evaluación de los rubros mencionados en el artículo II.B.14 y que 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 solo 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

Aspectos básicos relacionados a los terrenos rústicos y eriazos, contenidos en el REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ aprobado mediante Resoluciones Ministeriales N° 126-2007-VIVIENDA y N° 266-2012-VIVIENDA, esta última que modifica los artículos I.02 y I.04 del Título I; los artículos II.A.07 y II.A.08 del Capítulo A; los artículos II.B.09, II.B.10 y II.B.14 del Capítulo B; y los capítulos C, D, E y F del Título II; y el Título III respectivamente.

ARTÍCULO III.A.02

Se considera terrenos eriazos aquellos que se encuentran sin cultivar por falta o exceso de agua y los terrenos improductivos y terrenos ribereños al mar, los ubicados a lo largo del litoral de la República, en la franja de 1 Km. medido a partir de la línea de la más alta marea. En ambos casos, se entiende que estos terrenos estarán situados fuera del área urbana y que no se encuentran comprendidos en las zonas de expansión urbana señalados en los planes urbanos, o en los estudios urbanísticos debidamente aprobados por autoridad competente.

Se debe exceptuar de esta clasificación a los terrenos de forestación y las tomas con pastos naturales dedicados a la ganadería.

ARTÍCULO III.A.07

El Sistema de Clasificación de Tierras según su Capacidad de Uso Mayor de acuerdo al Decreto Supremo N° 017-2009-AG, está conformado por tres (03) categorías de uso: Grupo de Capacidad de Uso Mayor, Clase de Capacidad de Uso Mayor, Subclase de Capacidad de Uso Mayor.

1. Grupo de Capacidad de Uso Mayor de las tierras

Esta categoría representa la más alta abstracción del Sistema, agrupa a las tierras de acuerdo a su máxima vocación de uso, es decir, a tierras que presentan características y cualidades similares en cuanto a su aptitud natural para la producción sostenible, de cultivos en limpio, cultivos permanentes, pastos, producción forestal; las que no reúnen estas condiciones son consideradas tierras de protección. El grupo de capacidad de uso mayor es determinado mediante el uso de las claves de las zonas de vida.

Los cinco (05) grupos de Capacidad de Uso Mayor establecido, son:

1.1 Tierras aptas para cultivos en limpio (Símbolo A)

Reúne a las tierras que presentan características climáticas, de relieve y edáficas para la producción de cultivos en limpio que demandan remociones o araduras periódicas y continuadas del suelo. Estas tierras, debido a sus características ecológicas, también pueden destinarse a otras alternativas de uso, ya sea cultivos permanentes, pastos, producción forestal y protección, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

1.2 Tierras aptas para cultivos permanentes (Símbolo C)

Reúne a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para la producción de cultivos que requieren la remoción periódica y continuada del suelo (cultivos en limpio), pero permiten la producción de cultivos permanentes, ya sean arbustivos o arbóreos (frutales principalmente). Estas tierras, también pueden destinarse a otras alternativas de uso ya sea producción de pastos, producción forestal, protección en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

1.3 Tierras aptas para pastos (Símbolo P)

Reúne a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para cultivos en limpio, ni permanentes, pero sí para la producción de pastos naturales o cultivados que permitan el pastoreo continuado o temporal, sin deterioro de la capacidad productiva del recurso suelo. Estas tierras según su condición ecológica (zona de vida), podrán destinarse también para producción forestal o protección cuando así convenga, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

1.4 Tierras aptas para producción forestal (Símbolo F)

Agrupación a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para cultivos en limpio, permanentes, ni pastos, pero, sí para la producción de especies forestales maderables. Estas tierras, también pueden destinarse, a la producción forestal no maderable o protección cuando así convenga, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

1.5 Tierras de protección (Símbolo X)

Están constituidas por tierras que no reúnen las condiciones edáficas, climáticas ni de relieve mínimas requeridas para la producción sostenible de cultivos en limpio, permanentes, pastos o producción forestal. En este sentido, las limitaciones o impedimentos tan severos de orden climático, edáfico y de relieve determinan que estas tierras sean declaradas de protección.

En este grupo se incluyen, los escenarios glaciáricos (nevados), formaciones liticas, tierras con cárcavas, zonas urbanas, zonas mineras, playas de litoral, centros arqueológicos, ruinas, cauces de ríos y quebradas, cuerpos de agua (lagunas) y otros no diferenciados, las que según su importancia económica pueden ser destinadas para producción minera, energética, fósiles, hidro-energía, vida silvestre, valores escénicos y culturales, recreativos, turismo, científico y otros que contribuyen al beneficio del Estado, social y privado.

2. Clase de Capacidad de Uso Mayor de las Tierras

Es el segundo nivel categórico del Sistema de Clasificación de Tierras. Reúne a unidades de suelos tierra según su Calidad Agrológica dentro de cada grupo. Un grupo de Capacidad de Uso Mayor (CUM) reúne numerosas clases de suelos que presentan una misma aptitud o vocación de uso general, pero que no tienen una misma calidad agrológica ni las mismas limitaciones; por consiguiente, requiere de prácticas de manejo específicas de diferente grado de intensidad.

La calidad agrológica viene a ser la síntesis de las propiedades de fertilidad, condiciones físicas, relaciones suelo-agua, las características de relieve y climáticas, dominantes y representa el resumen de la potencialidad del suelo para producir plantas específicas o secuencias de ellas bajo un definido conjunto de prácticas de manejo.

De esta forma, se han establecido tres (03) clases de calidad agrológica: alta, media y baja. La clase de Calidad Alta comprende las tierras de mayor potencialidad y que requieren de prácticas de manejo y conservación de suelos de menor intensidad; la clase de Calidad Baja reúne a las tierras de menor potencialidad dentro de cada grupo de uso, exigiendo mayores y más intensas prácticas de manejo y conservación de suelos para la obtención de una producción económica y continuada. La clase de Calidad Media corresponde a las tierras con algunas limitaciones y que exigen prácticas moderadas de manejo y conservación de suelos.

A continuación, se define las clases de Capacidad de Uso Mayor establecidas para cada uno de los Grupos de CUM.

2.1 Clases de tierras aptas para cultivos en limpio (Símbolo A)

Se establece las siguientes clases: A1, A2 y A3. La Calidad Agrológica disminuye progresivamente de la Clase A1 a la A3, y ocurre lo inverso con las limitaciones, incrementándose éstas de la A1 a la A3.

2.1.1 Calidad agrológica alta (Símbolo A1)

Agrupar a las tierras de la más alta calidad, con ninguna o muy ligeras limitaciones que restrinjan su uso intensivo y continuado, las que por sus excelentes características y cualidades climáticas, de relieve o edáficas, permiten un amplio cuadro de cultivos, requiriendo de prácticas sencillas de manejo y conservación de suelos para mantener su productividad sostenible y evitar su deterioro.

2.1.2 Calidad Agrológica Media (Símbolo A2)

Agrupar a tierras de moderada calidad para la producción de cultivos en limpio con moderadas limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, que reducen un tanto el cuadro de cultivos así como la capacidad productiva. Requieren de prácticas moderadas de manejo y de conservación de suelos, a fin de evitar su deterioro y mantener una productividad sostenible.

2.1.3 Calidad agrológica baja (Símbolo A3).

Agrupar a tierras de baja calidad, con fuertes limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, que reducen significativamente el cuadro de cultivos y la capacidad productiva. Requieren de prácticas más intensas y a veces especiales, de manejo y conservación de suelos para evitar su deterioro y mantener una productividad sostenible.

2.2 Clases de tierras aptas para cultivos permanentes (Símbolo C)

Se establece las siguientes clases: C1, C2 y C3. La calidad agrológica del suelo disminuye progresivamente de la clase C1 a la C3.

2.2.1 Calidad agrológica alta (Símbolo C1)

Agrupar a tierras con la más alta calidad de suelo de este grupo, con ligeras limitaciones para la fijación de un amplio cuadro de cultivos permanentes, frutales principalmente. Requieren de prácticas de manejo y conservación de suelos poco intensivas para evitar el deterioro de los suelos y mantener una producción sostenible.

2.2.2 Calidad agrológica media (Símbolo C2)

Agrupar tierras de calidad media, con limitaciones más intensas que la clase anterior de orden climático, edáfico o de relieve que restringen el cuadro de cultivos permanentes. Las condiciones edáficas de estas tierras requieren de prácticas moderadas de conservación y mejoramiento a fin de evitar el deterioro de los suelos y mantener una producción sostenible.

2.2.3 Calidad agrológica baja (Símbolo C3)

Agrupar tierras de baja calidad, con limitaciones fuertes o severas de orden climático, edáfico o de relieve para la fijación de cultivos permanentes y, por tanto, requieren de la aplicación de prácticas intensas de manejo y de conservación de suelos a fin de evitar el deterioro de este recurso y mantener una producción sostenible.

2.3 Clases de tierras aptas para pastos (Símbolo P)

Se establecen las siguientes clases de potencialidad: P1, P2 y P3. La calidad agrológica de estas tierras disminuye progresivamente de la Clase P1 a la P3.

2.3.1 Calidad agrológica alta (Símbolo P1)

Agrupar tierras con la más alta calidad agrológica de este grupo, con ciertas deficiencias o limitaciones para el crecimiento de pasturas naturales y cultivadas que permitan el desarrollo sostenible de una ganadería. Requieren de prácticas sencillas de manejo de suelos y manejo de pastos para evitar el deterioro del suelo.

2.3.2 Calidad agrológica media (Símbolo P2)

Agrupar tierras de calidad agrológica media en este grupo, con limitaciones y deficiencias más intensas que la clase anterior para el crecimiento de pasturas naturales y cultivadas, que permiten el desarrollo sostenible de una ganadería.

Requieren de la aplicación de prácticas moderadas de manejo de suelos y pastos para evitar el deterioro del suelo y mantener una producción sostenible.

2.3.3 Calidad agrológica baja (Símbolo P3)

Agrupar tierras de calidad agrológica baja en este grupo, con fuertes limitaciones y deficiencias para el crecimiento de pastos naturales y cultivados, que permiten el desarrollo sostenible de una determinada ganadería. Requieren de la aplicación de prácticas intensas de manejo de suelos y pastos para el desarrollo de una ganadería sostenible, evitando el deterioro del suelo.

2.4 Clases de tierras aptas para producción forestal (Símbolo F)

Se establecen las siguientes clases de aptitud: F1, F2 y F3. La Calidad Agrológica de estas tierras disminuye progresivamente de la clase F1 a la F3.

2.4.1 Calidad agrológica alta (Símbolo F1)

Agrupar tierras con la más alta calidad agrológica de este grupo, con ligeras limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, para la producción de especies forestales maderables. Requieren de prácticas sencillas de manejo y conservación de suelos y de bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del suelo.

2.4.2 Calidad agrológica media (Símbolo F2)

Agrupar tierras de calidad agrológica media, con restricciones o deficiencias más acentuadas de orden climático, edáfico o de relieve que la clase anterior para la producción de especies forestales maderables. Requiere de prácticas moderadas de manejo y conservación de suelos y de bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del suelo.

2.4.3 Calidad agrológica baja (Símbolo F3)

Agrupar tierras de calidad agrológica baja, con fuertes limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, para la producción forestal de especies maderables. Requiere de prácticas más intensas de manejo y conservación de suelos y bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del recurso suelo.

2.5 Clases de tierras de protección (Símbolo X)

Estas tierras no presentan clases de capacidad de uso, debido a que presentan limitaciones tan severas de orden edáfico, climático o de relieve, que no permiten la producción sostenible de cultivos en limpio, cultivos permanentes, pastos ni producción forestal.

3. Subclase de Capacidad de Uso Mayor de las tierras

Constituye la tercera categoría del Sistema de Clasificación de Tierras, establecida en función a factores limitantes, riesgos y condiciones especiales que restringen o definen el uso de las tierras. La subclase de capacidad de uso, agrupa tierras de acuerdo al tipo de limitación o problema de uso. Lo importante en este nivel categórico es puntualizar la deficiencia o condiciones más relevantes como causal de la limitación del uso de las tierras.

En el sistema elaborado, han sido reconocidos seis tipos de limitación fundamentales que caracterizan a las subclases de capacidad:

- Limitación por suelo,
- Limitación de sales,
- Limitación por topografía-riesgo de erosión,
- Limitación por drenaje,
- Limitación por riesgo de inundación,
- Limitación por clima,
- En el sistema también se reconocen tres condiciones especiales que caracterizan la subclase de capacidad:
 - Uso Temporal,
 - Terraceo o andenería,
 - Riego permanente o suplementario.

Limitaciones:

a. Limitación por suelo (Símbolo "s")

El factor suelo representa uno de los componentes fundamentales en el juzgamiento y calificación de las tierras; de ahí, la gran importancia de los estudios de suelos, en ellos se identifica, describe, separa y clasifican los cuerpos edáficos de acuerdo a sus características. Sobre estas agrupaciones se determinan los Grupos de Capacidad de Uso.

Las limitaciones por este factor están referidas a las características intrínsecas del perfil edáfico de la unidad de suelo, tales como: profundidad efectiva, textura dominante, presencia de grava o piedras, reacción del suelo (pH), salinidad, así como las condiciones de fertilidad del suelo y de

El suelo es uno de los componentes principales de la tierra que cumple funciones principales tanto de sostenimiento de las plantas como de fuente de nutrientes para el desarrollo de las mismas. La limitación por suelo está dada por la deficiencia de alguna de las características mencionadas, lo cual incide en el crecimiento y desarrollo de las plantas, así como en su capacidad productiva.

b. Limitación por sales (Símbolo "I")

Si bien el exceso de sales, nocivo para el crecimiento de las plantas es un componente del factor edáfico, en la interpretación esta es tratada separadamente por constituir una característica específica de naturaleza química cuya identificación en la clasificación de las tierras, especialmente en la región árida de la costa, tiene notable importancia en el uso, manejo y conservación de los suelos.

c. Limitación por topografía-riesgo de erosión (Símbolo "e")

La longitud, forma y sobre todo el grado de pendiente de la superficie del suelo influye regulando la distribución de las aguas de escorrentía, es decir, determinan el drenaje externo de los suelos. Por consiguiente, los grados más convenientes son determinados considerando especialmente la susceptibilidad de los suelos a la erosión. Normalmente, se considera como pendientes adecuadas aquellas de relieve suave, en un mismo plano, que no favorecen los escurrimientos rápidos ni lentos.

Otro aspecto importante es la forma de la superficie del terreno, de gran interés desde el punto de vista de las obras de nivelamiento. Las pendientes moderadas pero de superficie desigual o muy variadas, deben ser consideradas como factores influyentes en los costos de nivelación y del probable efecto de ésta sobre la fertilidad y las características físicas al eliminar las capas edáficas de gran valor agrícola.

d. Limitación por drenaje (Símbolo "w")

Esta limitación está íntimamente relacionada con el exceso de agua en el suelo, regulado por las características topográficas, de permeabilidad del suelo, la naturaleza del substratum y la profundidad del nivel freático. Las condiciones de drenaje son de gran importancia porque influyen considerablemente en la fertilidad, la productividad de los suelos, en los costos de producción y en la fijación y desarrollo de los cultivos. El cultivo de arroz representa una excepción, así como ciertas especies de palmáceas de hábitat hidrofítico en la región amazónica (aguaje).

e. Limitación por riesgo de inundación o anegamiento (Símbolo "i")

Este es un aspecto que podría estar incluido dentro del factor drenaje, pero por constituir una particularidad de ciertas regiones del país, como son las inundaciones estacionales en la región amazónica y en los valles costeros, y que comprometen la fijación de cultivos, se ha diferenciado del problema de drenaje. Los riesgos por inundación fluvial involucran los aspectos de frecuencia, amplitud del área inundada y duración de la misma, afectando la integridad física de los suelos por efecto de la erosión lateral y comprometiéndolos seriamente el cuadro de especies a cultivarse.

f. Limitación por clima (Símbolo "c")

Este factor está íntimamente relacionado con las características particulares de cada zona de vida o bioclima, tales como la ocurrencia de heladas o bajas temperaturas, sequías prolongadas, deficiencias o excesos de lluvias y fluctuaciones térmicas significativas durante el día, entre otras. Estas son características que comprometen seriamente el cuadro de especies a desarrollarse.

Esta limitación es común en las tierras con potencial para Cultivos en Limpio ubicadas en el piso Montano y en las tierras con aptitud para Pastos en los pisos altitudinales Subalpino y Alpino (zona de páramo y tundra, respectivamente), por lo que, en ambas situaciones siempre llevará el símbolo "c" además de otras limitaciones que pudieran tener.

Condiciones especiales

g. Uso temporal (Símbolo "t")

Referida al uso temporal de los pastos debido a las limitaciones en su crecimiento y desarrollo por efecto de la escasa humedad presente en el suelo (baja precipitación).

h. Presencia de terraceo – andenería (Símbolo "a")

Está referida a las modificaciones realizadas por el hombre, en pendientes pronunciadas construyendo terrazas (andenes), lo cual reduce la limitación por erosión del suelo y cambia el potencial original de la tierra.

i. Riego permanente o suplementario (Símbolo "r")

Referida a la necesidad de la aplicación de riego para el crecimiento y desarrollo del cultivo, debido a las condiciones climáticas áridas.

ARTÍCULO III.A.08

Para efectos de la determinación de la clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor en las pericias valuatorias, se deberá considerar lo establecido en los Artículos 15 y 16 del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado por Decreto Supremo N° 017-2009-AG, como a continuación se indica:

1. De las personas calificadas para realizar la Clasificación de Tierras:

La Clasificación de Tierras por su Capacidad de uso Mayor, basada en el "Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor", debe ser realizada por personas naturales o jurídicas. El perfil profesional de los clasificadores exige el poseer un título profesional de Ingeniero Agrónomo o afín, con experiencia no menor de un año (01) en cartografía de suelos en cualquier región del país.

Las personas jurídicas públicas o privadas deberán cumplir con las exigencias expuestas en el presente artículo.

2. Del Registro de personas calificadas para realizar la Clasificación de Tierras.

El Órgano competente del Ministerio de Agricultura lleva un Registro Nacional de personas naturales independientes así como de personas naturales dependientes de Entidades Públicas y Privadas, con sede en el Perú o extranjero, que realicen actividades de levantamiento de suelos y de clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor en el territorio nacional.

ARTÍCULO III.A.09

La metodología para la clasificación de suelos por uso mayor, se encuentra establecida en el Capítulo IV del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, así como en los Anexos indicados en la Única Disposición Final del citado Reglamento.

CAPÍTULO D

VALUACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

ARTÍCULO III.D.33

La valuación de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar, se obtiene multiplicando el "valor básico eriazo" (VBE) por el área (A), materia de valuación,

ARTÍCULO III.D.34

El valor básico eriazo se determina aplicando la siguiente expresión:

$$(1) \quad VBE = 1/10 VR \times d \times U \times T \times V \times E$$

El valor básico de terrenos eriazos ribereños al mar se determina por la expresión siguiente:

$$(2) \quad VBER = 1/10 VR \times U \times T \times V \times D \times E \times d$$

En donde:

VBE	=	Valor básico eriazo
VBER	=	Valor básico eriazo ribereño
VR	=	Valor unitario oficial de terreno rústico o valor unitario de terreno de mercado, según se trate de valuación reglamentaria o valuación comercial, de las Tierras para Cultivo en Limpio, Clase A1.
d	=	Distancia al área con valor unitario oficial urbano
U	=	Uso
T	=	Topografía y naturaleza del terreno
V	=	Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno
D	=	Distancia a la línea de más alta marea
E	=	Factor de corrección ecológica

ARTÍCULO III.D.35

La expresión numérica de los factores d, U, T, V, D, y E serán los consignados en las tablas N° 06 hasta la N° 10. La valuación comercial en ambos casos se establece en función de la ley de oferta y la demanda.

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplicará de ser el caso, los factores consignados en las tablas N° 06, 07, 08, 09, 10 y 10A.

CAPÍTULO E

VALUACIÓN DE FACTORES ECOLÓGICOS (E)

ARTÍCULO III.E.39

Se debe tener 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; debiéndose tomar fotos a color destacando el paisaje.
- Contaminación ambiental.- Generación de humos, ruidos, desechos ó emanaciones, que pudieran atentar contra la salud y el medio ambiente.

ARTÍCULO III.E.40

Estas variables se determinarán a criterio del perito y podrán calificarse de bueno (B), regular (R) y malo (M), y se aplicará la Tabla N° 10 y 10-A.

TABLA N° 10

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"		
VARIABLE CATEGORÍA	CLIMA	PAISAJE
Bueno	1,04	1,04
Regular	1,00	1,00
Malo	0,96	0,96

Tabla N° 10-A

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICO "E"	
VARIABLE CATEGORÍA	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
Bueno	1,10
Regular	1,00
Malo	0,90

Si se presentan en forma simultánea más de una de las variables, el factor "E" se determina multiplicando los índices correspondientes de éstas.



MINISTERIO DE VIVIENDA
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

RESOLUCIONES MINISTERIALES N° 126-2007-VIVIENDA y N° 266-2012-VIVIENDA



PERU

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Directorio General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo

VALORES OFICIALES DE TERRENOS RUSTICOS

CODIGO : 021101 -10-022 HUARMEY

ABRIL 2014 FOR. I.M. Base: 373-2014-VIVIENDA DEL 30/10/2014
VEDANTES A PARTIR DEL 1 03/01/2015

REGION: COSTA CENTRO

DPTO : ANCASH

PROV : HUARMEY

DISTRITOS :
HUARMEY

CATEGORIA:

GRUPO DE TIERRAS	VALORES POR CATEGORIA EN NUEVOS SOLES POR HECTAREA						
	Calidad agrológica ALTA (A1)	Calidad agrológica MEDIA (A2)	Calidad agrológica BAJA (A3)	Calidad agrológica ALTA (C1)	Calidad agrológica MEDIA (C2)	Calidad agrológica BAJA (C3)	
TIERRAS APTAS PARA CULTIVO DE LEGUMINOSAS (L)	23,751.57	20,189.84	14,259.94				
FOR. SEQUEZAD Y AGUA SUPERFICIAL	21,376.41	18,169.95	12,825.85				
PROVISIONAL DE BOMBO DE AGUA SUPERFICIAL	20,189.84	17,166.51	12,113.38				
TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE (P)				5,937.89	5,047.21	3,562.74	
TIERRAS APTAS PARA CACTOS, CEREAL (C)							
TIERRAS APTAS PARA CACTOS, CEREAL (P)	2,375.16	2,019.88	1,425.09				
TIERRAS SECAAS							
TIERRAS BARRAS	3,016.45						
TIERRAS BARRAS	5,013.96						



Nota: PARA TIERRAS APTAS PARA CACTOS, CEREAL (P), SE CALCULA EL VALOR DE LA UNIDAD DEL INGRESO A LA UNIDAD DEL INGRESO EL 100 VALOR MEDIANTE
PARA TIERRAS APTAS PARA CACTOS, CEREAL (P), SE ADOPTA EL MISMO VALOR DE TIERRAS APTAS PARA CACTOS, CEREAL (C).

RAMA A DEL CÁLULO DE VALORES OFICIALES DE TERRENOS ERÍAZOS Y RIBERENOS AL MAR

VALOR BÁSICO ERÍAZO SE DETERMINA APLICANDO LA SIGUIENTE EXPRESIÓN

$$VBE = 170 VR \times d \times U \times T \times V \times E$$

VALOR BÁSICO DE TERRENOS ERÍAZOS RIBERENOS AL MAR SE DETERMINA POR LA EXPRESIÓN

$$VBER = 170 VR \times U \times T \times V \times D \times E \times d$$

COEFICIENTES

- V = VALOR BÁSICO PROPIO
- d = VALOR BÁSICO ERÍAZO RIBERENO
- U = VALOR BÁSICO OFICIAL DE TERRENO RÍSTICO DE LAS TIERRAS DE CULTIVO RIBERENAS AL MAR (M)
- T = DISTANCIA AL MAR CON VALOR DEFENSIVO OFICIAL RIBERENO
- V = COEFICIENTE DE PROTECCIÓN (MÁS AL TERRENO)
- E = TOPOGRAFÍA Y NATURALIDAD DEL TERRENO
- d = VÍAS QUE ATORNAN A LA ZONA QUE SE VALORA EN TERRENO
- D = DISTANCIA A LA LÍNEA DE MAR ALTA MAREA O LTO MÁS CERCA
- E = FACTOR DE CORRECCIÓN ECONOMICA

TERRENO RÍSTICO

En los terrenos ubicados en la zona rural, dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de recreación y a los arroyos susceptibles de destinarse a dichos usos se les bajan las habilitaciones como terrenos de uso común comprendidos dentro de las áreas de expansión urbana. Excepto parte del terreno urbano, las tierras, si estas no están dentro del caso de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes se aplican un 0.1.

ERRAS ERÍAZOS

En tierras que se destinan sin cultivo por falta o escasez de agua y que son productivas, los terrenos cercanos al mar con sus riberenas y el largo del nivel de la legislación, en la medida de la ley, medida a partir de la línea de alta marea. En ambos casos se aplican los mismos criterios en caso de que las áreas estén en expansión y que se encuentren con propiedades en las zonas de expansión de las ciudades en las playas urbanas, o en las situaciones urbanísticas apropiadas.

ERRAS APTAS PARA CULTIVO EN LIMPIO

En tierras que están destinadas agrícolas para la producción de cultivos en áreas que permitan riego o arroyos potenciales y condiciones del agua. Las tierras riberenas a las construcciones empobrecidas también pueden clasificarse en las diferentes de uso, en consecuencia a las políticas de desarrollo social.

TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE

Las tierras cuya condición agrícola sea favorable para la producción de cultivos que requieren la inversión periódica y continua del suelo, pero permitan la producción de cultivos permanentes como hortalizas, arbustivos u árboles frutales productivos, así como forrajes. Estas tierras pueden estar destinadas a otros usos que permitan el uso en consecuencia a las políticas de desarrollo social.

TIERRAS APTAS PARA PASTOS

Las tierras cuya condición agrícola sea favorable para cultivos de tipo, de pastoreo, pero al para la producción de pastos naturales u herbáceas que permitan el pastoreo continuado o temporal, otro diferente de la capacidad productiva y explotación del terreno. Estas tierras pueden destinarse a otros usos que permitan el uso en consecuencia a las políticas de desarrollo social.

EXPRESIÓN NUMÉRICA DE LOS FACTORES

MP	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	TERRENO RÍSTICO EN ZONA RURAL, SIN CULTIVO PERMANENTE. MÁS AL MAR. MÁS AL MAR. MÁS AL MAR. MÁS AL MAR. MÁS AL MAR.	0 0 0 0 0	1.00 1.20 1.30 1.30 1.30
II	TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS.	0 0 0 0 0 0 0 0	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00
III	TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS. TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE. TIERRAS APTAS PARA PASTOS.	0 0 0 0 0 0 0 0	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00

* (1) En proyectos en zonas urbanas, problemas de topografía y naturaleza del terreno, el Factor "E" se determina por el número de las características correspondientes.

