

(...)

El Valor Arancelario de Terrenos Eriazos se determina aplicando la siguiente expresión:

$$VE = C \times VR$$

(...)

Donde:

VE = Valor Eriazo

VR = Valor Arancelario de Terreno Rústico de las tierras de calidad agrológica alta (A1)".

#### "Artículo 26

El Valor Arancelario de Terrenos Rústicos (VOTR) por hectárea, es el determinado para cada Región, departamento, provincia y distrito por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento".

#### "Artículo 27

El Valor Arancelario de Terreno Rústico (VOTR) se obtiene aplicando la siguiente expresión:

(...)

$$VOTR = VC_{TR} \times F_{REAJUSTE}$$

Donde:

VOTR = Valor Arancelario de Terreno Rústico, expresado en Nuevos Soles/Ha.

(...)

#### "Artículo 28

Para el cálculo del Valor Arancelario de Terrenos Rústicos Básico (VOTR), se obtendrá efectuando un estudio de mercado de valores comerciales de terrenos rústicos, de acuerdo a su capacidad agrológica, para cada una de las zonas y regiones naturales, a cuyo valor promedio se afectará por el factor de reajuste".

#### "Artículo 31

Los valores arancelarios para las zonas o lugares que presentan pastos naturales, se calcularán con el procedimiento para obtener el VOTR".

#### "Artículo 32

Ante eventual falta de información que dificulte la determinación del valor arancelario de una zona, se adoptará la que resulte por comparación con otra ubicada en lugar próximo de similares características".

#### "Artículo 33

Se aplica al Valor Comercial de Terrenos Rústicos (VCTR), la cifra expresada en porcentaje (%) resultante de la suma de puntajes correspondientes a los factores de ajuste dividida entre el puntaje máximo fijado para cada caso. Al efecto se emplea la Tabla de Factores de Ajuste (ver anexo). El cociente obtenido representa el Valor Arancelario (VOTR).

**Artículo 3.-** Modifícase el artículo Único de la Resolución Directoral N° 012-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el cual queda redactado con el siguiente texto:

**"Artículo Único.-** Modifícase los artículos 21 y 25 de la Norma para la determinación de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos a nivel nacional, aprobada por Resolución Directoral N° 010-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, conforme a los textos siguientes:

(...)

**Artículo 4.-** Publíquese la presente Resolución Directoral, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gov.pe](http://www.vivienda.gov.pe)), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LUIS O. TAGLE PIZARRO

Director General

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

1305370-1

## Modifican Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional y la R.D. N° 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU

### RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 016-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Lima, 28 de octubre de 2015

VISTO, el Informe Legal N° 015-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU/OGS del Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Directoral N° 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, se aprobó la Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional;

Que, estando a lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es necesario modificar el artículo 1 de la Resolución Directoral N° 004-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que aprueba la Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional y sus artículos 1, 2, 3, 4, la denominación del Título III, los artículos 6, 9, 11, 12, 16, la denominación del Título IV, los artículos 18, 19, 20, 21, la denominación del Título V, los artículos 27, 28, 29, 30, la denominación del Título VI, los artículos 38, 39, 40, 41, 42 y 45, por cuanto corresponde denominarlos "valores arancelarios de terrenos urbanos a nivel nacional";

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

#### RESUELVE:

**Artículo 1.-** Modifícase el Artículo 1 de la Resolución Directoral N° 004-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el cual queda redactado con el siguiente texto:

**"Artículo 1.-** Aprobar la Norma para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional que consta de seis (06) Títulos, y cuarenta y seis (46) artículos, la misma que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Directoral."

**Artículo 2.-** Modifícase los artículos 1, 2, 3, 4, la denominación del Título III, los artículos 6, 9, 11, 12, 16, la denominación del Título IV, los artículos 18, 19, 20, 21, la denominación del Título V, los artículos 27, 28, 29, 30, la denominación del Título VI, los artículos 38, 39, 40, 41, 42 y 45, aprobados por Resolución Directoral N° 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, los cuales quedan redactados con el siguiente texto:

#### "Artículo 1.- Objetivo

La presente Norma desarrolla variables, definiciones, procedimientos, requisitos y criterios técnicos que se establecen para la determinación de los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel nacional".

**“Artículo 2.- Finalidad**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos son utilizados como un componente para determinar el pago del impuesto predial y son el conjunto de valores regulados de terrenos urbanos ubicados en las jurisdicciones a nivel nacional”.

**“Artículo 3.- Difusión**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos son formulados anualmente por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU), del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo utilizando información técnica, documentos impresos o digitales (planos y/o listados); aprobados y difundidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Gobiernos Regionales conforme a Ley”.

**“Artículo 4.- Información complementaria**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, que contienen los planos o listados se expresan en nuevos soles por metro cuadrado.

El plano básico de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos es válido para fines del cálculo de la base imponible para el Impuesto Predial correspondiente al terreno, para casos de valuación reglamentaria y otros fines que disponga la normatividad legal vigente.

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los planos básicos 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”.

**“TÍTULO III****METODOLOGÍA PARA CALCULAR LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS PARA USO DE VIVIENDA, COMERCIO Y USOS ESPECIALES”****“Artículo 6.-**

Para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, se debe efectuar lo siguiente:

(...)”.

**“Artículo 9.-**

El Valor Arancelario Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOUR) para un sector determinado con frente a una vía urbana, se obtiene agregando al valor de suelo urbano, las obras de infraestructura urbana existentes, afectados de diferentes factores de influencia, de conformidad con la siguiente expresión:

$$\text{VOUR} = \text{VS} + \text{VOH}$$

Donde:

VOUR = Valor arancelario urbano residencial, comercial y usos especiales

(...)

$$\text{VOH} = \text{VOHR}(\text{K} \times \text{M} \times \text{Z}) \times (\text{DU})$$

VOHR = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial

(...)”.

**“Artículo 11.-**

El Valor Arancelario Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOUR), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOH) con sus puntajes correspondientes.

El Valor Arancelario de las Obras de Infraestructura Urbana Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOHR), es el valor promedio por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que corresponde al costo de una habilitación urbana residencial, 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 y redes de alumbrado público, con sus respectivas conexiones domiciliarias. Los valores del factor VOHR, son determinados y aprobados anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones conforme se detalla:

(...)”.

“Artículo 12.-

(...)

**CUADRO N° 04  
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
(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 presente cuadro:

(...)”.

**“Artículo 16.-**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos deben ser comparados entre valores de similares características o con ciudades homogéneas, a efectos que guarden un valor similar”.

**“TÍTULO IV****METODOLOGÍA PARA CALCULAR LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS DESTINADOS A USO INDUSTRIAL”****“Artículo 18.-**

Para determinar el Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI), se seguirá el mismo procedimiento para el terreno urbano uso de vivienda o comercio. En el caso de terrenos industriales que posean red de energía eléctrica de alta tensión, se aplicará el procedimiento indicado en el presente Título”.

**“Artículo 19.-**

El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) se calculará considerando lo normado en los Artículos 6, 7, 8, y 15 del Título III, de la presente norma”.

**“Artículo 20.-**

El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) es el valor por m2 actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOH) con sus puntajes correspondientes.

El Valor Arancelario de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHI), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones que tiene el país, las cuales se detallan:

(...)”.

**“Artículo 21.-**

El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) se determina mediante la siguiente expresión:

$$\text{VOUI} = \text{VS} + \text{VOH}$$

Donde:

VOUI = Valor arancelario urbano industrial

(...)

$$\text{VOH} = \text{VOHI}(\text{K} \times \text{M} \times \text{Cin}) \times (\text{DU})$$

VOHI = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana industrial.

(...)”.

## "TÍTULO V

**METODOLOGÍA PARA CALCULAR LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS DE CENTROS POBLADOS MENORES"****"Artículo 27.-**

Para los efectos del presente título se considera:

(...)

b) El Valor Arancelario de Terreno en Centro Poblado Menor - Vo, se determinará mediante una base de datos, en función a la estructura de la fórmula polinómica, considerando la actualización permanente de los valores y redondeando los resultados a las decenas.

c) Se deberá establecer una base de datos con una recolección constante de información para generar una serie histórica confiable; esta información es básicamente la siguiente:

a. Valores arancelarios vigentes y de años anteriores.

(...)

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para Centros Poblados Menores - Vo, serán difundidos con:

a. Listados de Valores Arancelarios para los Centros Poblados Menores con un desarrollo básico.

b. Planos Básicos con Valores Arancelarios, de los Centros Poblados Menores y localidades nuevas que solicitan la elaboración del plano predial, deberán demostrar un mayor desarrollo urbanístico y una población urbana superior a los 5,000 habitantes. Además, cumplirán con la información mínima establecida en el Artículo 7, así como accesibilidad directa e interrelación con las localidades próximas".

**"Artículo 28.-**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para los Centros Poblados Menores (Vo) correspondientes a una vía pública o sector en estudio, se obtienen interrelacionando diversos factores de influencia: físicos, políticos, económicos y sociales; de conformidad con la siguiente expresión:

$$V_o = V_{SRD} + VOHR \times K \times H \times P \times V \left( \frac{D + VC}{2} \right) \times CAU \times OF$$

Donde:

Vo = Valor arancelario de terreno en Centro Poblado Menor.

V<sub>SRD</sub> = Valor arancelario de terreno rústico del distrito Calidad Agrológica A1, riego por gravedad.

VOHR = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial, usos especiales y otros usos.

(...)"

**"Artículo 29.-**

El Valor Arancelario de las Obras de Infraestructura Urbana, Residencial, Comercial, y Usos Especiales "VOHR", será aprobado anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo".

**"Artículo 30.-**

El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura predominantes en el área urbana del Centro Poblado Menor cuyo valor arancelario de terreno se desea determinar; y se obtiene sumando los puntajes respectivos del Cuadro N° 19.

(...)"

## "TÍTULO VI

**METODOLOGÍA PARA CALCULAR LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS UBICADOS EN ZONAS CAMPESTRES O DE PLAYA"****"Artículo 38.-**

Para determinar los valores oficiales de terrenos urbanos ubicados en zonas campestres o de playa de

una determinada ciudad, se debe aplicar el siguiente procedimiento:

(...)

38.4 Cálculo y determinación de los valores arancelarios".

**"Artículo 39.-**

Debe recopilarse la información técnica siguiente:

Plano básico de valores arancelarios de terrenos de la zona campestre, de playa, condominios o clubes.

(...)"

**"Artículo 40.-**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos ubicados en Zonas Campestres o de Playa de una determinada ciudad, se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$V_{oup} = VS + VOHR (K \times M \times Z \times U \times V \times T \times CE \times ESE \times OF)$$

Donde:

V<sub>oup</sub> = Valor arancelario de terrenos ubicados en zonas campestres, playas, condominios o clubes.

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

(...)

VOHR = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial y usos especiales.

(...)"

**"Artículo 41.-**

El Valor Arancelario Urbano de Terrenos ubicados en Zonas Campestres o de Playa (V<sub>oup</sub>), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOHR) con sus puntajes correspondes.

El Valor Arancelario de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHR), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo".

**"Artículo 42.-**

El factor "K" es la suma de puntajes de infraestructura urbana, de la vía que dan frente a los terrenos cuyo valor arancelario se desea fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del Cuadro N° 30 teniendo en cuenta su cobertura y eficiencia de los servicios u obras.

(...)"

**"Artículo 45.-**

Los valores arancelarios urbanos obtenidos de los terrenos ubicados en zonas campestres o de playa deben ser comparados entre valores de similares características de playas o clubes campestres, a efectos que guarden un valor similar".

**Artículo 3.-** Publíquese la presente Resolución Directoral, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese

LUIS O. TAGLE PIZARRO

Director General

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

1305370-2