ANALES

DEL

Cuerpo Técnico De Tasaciones Del Perú

SUMARIO

Junta Directiva.

Leyes y Resoluciones referentes al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú

REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES DEL PERU.

DECRETOS LEYES QUE MODIFICAN EL REGLAMENTO

CUERPO TECNICO DE TASACIONES DEL PERU

Presidente Honorario	:	Ing. Germán García Rada
Presidente Honorario	:	" Germán Menéses Drinot
Presidente Honorario	:	" Julio Haaker Fort
Presidente Honorario	:	" Manuel Bossano Cúneo
Miembro Honorario	:	Ing. Fernando Noriega Calmet
Miembro Honorario	:	" Carlos Barreda Ramos
Miembro Honorario	:	" Carlos F. Martínez Claure

JUNTA DIRECTIVA PARA EL BIENIO 1981 - 1982

Presidente	:	Ing. Uldarico Zúñiga Vera
Vice-Presidente	:	" José E.Vinelli Cava
Secretario	:	" René Lecaros Villavicencio
Pro-Secretario	:	" Rolando Esterripa Angeles
Tesorero	:	" Alfredo Mastrókalo Carlín
Pro-Tesorero	:	" Gerardo Reátegui Escudero
Bibliotecario	:	" José Portugal Vizcarra
Vocales	:	" Jorge Galantini Olcese
		" Juan Riedner Curiel
		Jorge Barcenas Bolaños
		" Alberto Rivera Lhoiry
Secretario - General	:	" Máximo Velezmoro Atalaya

(5)

RECONOCIMIENTO DEL CUERPO TECNICO DE TASACIONES COMO INSTITUCION UNICA EN SU ESPECIE

Ley Nº 6761

El Presidente de la República:

Por cuanto el Congreso ha dado la ley siguiente:

El Congreso de la República:

Ha dado la ley siguiente:

Art. 1º—Reconócese la existencia del Cuerpo Técnico de Tasaciones, creado por decreto supremo de 13 de diciembre de 1889, como única institución oficial de su especie. Sus aranceles y reglamentos tendrán valor legal siempre que hayan sido aprobados por el Gobierno.

Art. 2º—El Poder Ejecutivo le asignará un subsidio mensual, para atender a los gastos de su sostenimiento y a la publicación de sus anales, y consignará la correspondiente partida en el Presupuesto General de la República.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para que disponga lo necesario a su cumplimiento.

Dado en la Sala de Sesiones del Congreso, en Lima, a los treinta y un días del mes de enero de mil novecientos treinta.

Roberto Leguía, Presidente del Senado.— **F. A. Mariátegui** Presidente de la Cámara de Diputados.—**Lauro A. Curletti,** Secretario del Senado.— **Carlos A. Olivares,** Diputado Secretario.

Al Señor Presidente de la República.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cinco días del mes de febrero de mil novecientos treinta.

A. B. LEGUIA. **Alfredo Mendiola.**

(1)

Creación del Cuerpo Técnico de Tasaciones

ANDRES A. CACERES

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Considerando:

Que es indispensable establecer reglas fijas para la manera de proceder de los peritos técnicos que intervienen en los juicios, a fin de evitar la desconformidad y defectos legales, que es posible prever en muchos casos por medio de una reglamentación conveniente;

Que la especialidad de las operaciones periciales y la condición variable de los precios, exigen la intervención permanente de un personal técnico que prepare proyectos de reglamentación y forme los aranceles;

Decreto:

Art. 1o. — Los ingenieros, arquitectos y agrimensores, en todas sus especialidades, que tengan título legal y paguen patente como tasadores, formarán en la Capital, una corporación con el nombre de «Cuerpo Técnico de Tasaciones».

Art. 2o. — El Cuerpo Técnico de Tasaciones tendrá una junta directiva elegida de su seno cada año por mayoría de votos, y se sujetará en el ejercicio de sus funciones a un reglamento formado por el mismo Cuerpo y aprobado por el Gobierno.

Art. 3o. — Son atribuciones del Cuerpo Técnico de Tasaciones:

1a. — Emitir los informes que le pida el Gobierno por conducto del Ministerio de Justicia;

2a. — Revisar los títulos de sus miembros y formar anualmente en vista de ellos la respectiva matrícula determinando la especialidad que a cada uno corresponde;

3a — Fijar las reglas a que deben sujetarse los peritos en las operaciones que practiquen;

4a. — Formular anualmente la razon de precios que sirvan de base para las tasaciones;

5a. — Publicar los anales de todos sus trabajos con la debida regularidad;

6a. — Proponer al Gobierno por conducto de la Dirección de Justicia, todas las medidas conducentes a mejorar el servicio de las operaciones judiciales;

Art. 4o. — El Cuerpo Técnico de Tasaciones podrá establecer entre sus miembros una cotización personal a razón de una cuarta parte o menos del valor de la respectiva patente, y con estos fondos atenderá a sus gastos de secretaría.

Art. 5o. — Podrá asimismo establecer Delegaciones en los Departamentos de la República

Art. 6o. — El Gobierno proporcionará un local para las sesiones y trabajos del Cuerpo, y la publicación de sus anales se hará en el periódico oficial.

Art. 7o. — Para la organización, mientras se forme y apruebe el respectivo Reglamento, nómbrase en comisión al ingeniero D. José E. Castañón, al arquitecto D. Juan Manuel Villa y al agrimensor agrícolo D. Simón Patrón, quienes procederán, en el día, bajo la presidencia del primero, al establecimiento del «Cuerpo Técnico de Tasaciones».

Lima, a 13 de Diciembre de 1889.

ANDRES A. CÁCERES.

Guillermo A. Seoane.

(9)

Lima, 23 de Enero de 1956.

Of. Nº—14—56.

Señor

Director de Fomento y Obras Públicas.

Ciudad.

Me es grato remitir a Ud., el Proyecto del nuevo Reglamento General de Tasaciones del Perú que ha sido preparado por esta institución y aprobado en Juntas Directivas de 21 y 28 de setiembre y 5 de octubre de 1955 y ratificado por las Juntas Generales de 14 de setiembre, 19 de octubre y de 2 de noviembre del mismo año para que el Supremo Gobierno se sirva autorizarlo, en conformidad con lo establecido por la Ley 6761.

El citado Reglamento consta de siete Capítulos, a saber:

CAPITULO I.—GENERALIDADES.
CAPITULO II.—PREDIOS URBANOS.
CAPITULO III.—PREDIOS O BIENES RUSTICOS.
CAPITULO IV.—MEJORAS, SERVIDUMBRES, USUFRUCTOS, ETC.
CAPITULO V.—HONORARIOS.
CAPITULO VI.—NORMAS PARA LA TASACION DE MINAS.
CAPITULO VII.—NORMAS PARA LA VALUACION DE PROPIEDADES INDUSTRIALES.

Debo hacer presente que en lo referente a predios urbanos se indica por primera vez los procedimientos a seguir con respecto a la propiedad horizontal parcelada.

Mucho estimaré a Ud., señor Director, se sirva recabar lo antes posible la resolución aprobatoria correspondiente a fin de que pueda tener la más pronta aplicación.

Dios guarde a Ud.

Felipe González del Riego,
Presidente.

Lima, 4 de Setiembre de 1956.

Of. No. 1186—FT.

Señor Presidente del Cuerpo Técnico
de Tasaciones del Perú.

Se ha expedido la siguiente Resolución Suprema.

"No. 76— Lima, 2 de Octubre de 1956.— Visto el oficio No. 14-56, de fecha 23 de Enero del año en curso, por el que el Presidente del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, eleva al Ministerio de Fomento y Obras Públicas, el Nuevo Reglamento General de Tasaciones, para su aprobación oficial, en sustitución del que se encuentra en vigencia;— Considerando:— Que la referida Institución ha considerado necesario modificar el Reglamento anterior, como resultado de la experiencia adquirida y la necesidad de adaptarlo a nuevas disposiciones;— Que se han discutido y aprobado las disposiciones de este Reglamento en Juntas Directivas de 21 y 28 de Setiembre y 5 de Octubre de 1955 y ratificado por Juntas Generales de 14 de Setiembre, 19 de Octubre y 2 de Noviembre del mismo año, y satisfecho observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas en sesiones de Junta Directiva de 4 de Abril y 18 de Julio del año en curso;— Que cumplidas las exigencias administrativas es procedente dar valor oficial al Reglamento propuesto, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley No. 6761 y la ratificación y encargo conferido por la Ley No. 12063 al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú;— Estando a lo informado por el Ingeniero Urbanista Adscrito a la Dirección de Fomento y Obras Públicas, las Secciones Técnicas de la respectiva Sub-Dirección; y con lo opinado por el Director de Fomento y Obras Públicas;— Se resuelve:—1º—Apruébase y dáse valor legal al Nuevo Reglamento General de Tasaciones, formulado por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, que consta de Siete (7) Capítulos y Doscientos Dieciocho (218) artículos, en sustitución del aprobado por Resolución Suprema No. 912 de 28 de Noviem-

bre de 1947.— 2º—Los honorarios que este Reglamento fija en su Capítulo V, servirán de pauta para operaciones relacionadas con avaluaciones normadas por el, sin interferir con los aranceles que formulen las Instituciones de Profesionales especializados y sin perjuicio de la intervención que le confiere al Cuerpo Técnico de Tasaciones, la Ley de la materia, en cada caso.— Regístrese y comuníquese.— Rúbrica del señor Presidente de la República.— fdo. C. Alzamora".

Que trascribo a Ud., para conocimiento y demás fines.

Dios guarde a Ud.

Oscar Posada Costa
Jefe

REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES DEL PERU

CAPITULOS QUE COMPRENDE:

Capítulo I.—GENERALIDADES.
Capítulo II.—PREDIOS URBANOS.
Capítulo III.—PREDIOS O BIENES RUSTICOS.
Capítulo IV.—MEJORAS, SERVIDUMBRES USUFRUCTOS, RENTAS VITALICIAS, ENFITEUSIS, CENSOS Y CAPELLANIAS, EXPROPIACIONES, DIRIMENCIAS, MEDIDAS RESPONSABILIDADES Y PENAS.
Capítulo V.—HONORARIOS.
Capítulo VI.—NORMAS PARA LA TASACION DE MINAS.
Capítulo VII.—NORMAS PARA LA VALUACION DE PROPIEDADES INDUSTRIALES.

CAPITULO PRIMERO

I.—GENERALIDADES

Art. 1º—Tasación o valuación es la estimación del precio que tiene un bien, total o parcialmente considerado en determinada condición de lugar y tiempo.

Art. 2º—La tasación u operación pericial se efectuará:

a).—Por los miembros del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

b).—Por los profesionales titulados inscritos en los Registros Oficiales de la República, de acuerdo con su especialización.

Art 3º—Toda tasación dirimencial de carácter legal, será hecha por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, en conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 12063.

Art. 4º—Para los efectos de este Reglamento son inmuebles los comprendidos en el Artículo 812 del Código Civil vigente.

Art. 5º—**Predio Urbano.**—En esta denominación, se comprenden los terrenos, edificados o no, dentro del perímetro de las poblaciones, que, conforme a las disposiciones vigentes tienen derecho de inscripción como tales ante los Registros Públicos. Son parte integrante del predio urbano, las construcciones que se levanten sobre él, las huertas y jardines particulares, así como las áreas libres y obras públicas existentes.

Art. 6º—**Predio Rústico.**—Se entiende por predio rústico, la heredad que se cultiva o beneficia de algún modo, aun dentro de los límites de las poblaciones. Integran esta condición los suelos que se cultivan, explotan o utilizan en alguna forma y las construcciones y mejoras hechas sobre ellos; además los suelos improductivos y los incultivables. Se consideran también como rústicos, los terrenos, bosques, etc. de propiedad del Estado, de las Municipalidades, de particulares y de las comunidades.

Art. 7º—**Predio Urbanizable o Pre-urbano.**—Llevan esta denominación los que estando en condición de rústicos, adquieran un mayor valor por su proximidad o colindancia con el perímetro de una población y por que además les falten las obras públicas. En la tasación de este tipo de predios, se diferenciarán los colindantes con zonas urbanas residenciales y los colindantes con zonas de urbanizaciones industriales.

Art. 8º—Toda tasación, de acuerdo con los procedimientos que estatuye este Reglamento, debe ser efectuada por los métodos de la tasación directa y de la tasación indirecta.

Tasación Directa.—Es la que se efectúa justipreciando el valor del terreno, construcciones y mejoras de un predio —o valor intrínsico de un bien— considerando las servidumbres,

gravámenes y factores de depreciación que lo afectan, para deducirlos y determinar finalmente el valor de la propiedad.

Tasación Indirecta.—Es la determinación del valor de un predio en función de la renta que produce o que sería capaz de producir en el momento de la tasación, por comparación con predios semejantes, tomándose en cuenta la tasa o interés establecido y deduciéndose los gastos y gravámenes que lo afectan.

Art. 9º—En los casos de expropiación forzosa, el perito tasador se sujetará a la ley pertinente.

Art. 10º—Si la tasación tuviera carácter retrospectivo deberá aplicarse el Reglamento vigente al momento de efectuarse la tasación, pero se considerarán los arrendamientos, valores unitarios, tasas, etc., correspondientes a la fecha anterior.

Art. 11º—Este Reglamento rige oficialmente en toda la República y deroga los Reglamentos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO

PREDIOS URBANOS

Este Capítulo comprende los siguientes títulos:

I.—Tasación directa.
II.—Tasación indirecta.
III.—Tasación definitiva.
IV.—Disposiciones generales.
V.—Propiedad horizontal parcelada.
VI.—Valuación de un terreno rústico urbanizable.

I.—Tasación directa

Art. 12º—La tasación directa de un predio debe constar de:

A.—Memoria descriptiva.
B.—Tasación.
C.—Anexos.

A.—La Memoria descriptiva abarcará los siguientes puntos:

a).—Ubicación.
b).—Linderos.
c).—Perímetro.
d).—Area.
e).—Descripción y distribución.
f).—Edificación.
g).—Estado general.
h).—Servidumbre.
i).—Gravámenes.
j).—Renta.
k).—Observaciones.

B.—**La Tasación,** debe comprender:

1.—Valor del terreno.
2.—Valor de la edificación.
3.—Valor total o tasación directa.

C.—**Los Anexos,** incluirán planos explicativos y documentos justificativos si fueren necesarios para comprobación.

Art. 13º—**Ubicación.**—Se indicará al tratar de ésta, el departamento, provincia, distrito y calle al que da el frente del predio y su nombre antiguo, si lo tiene, así como la numeración municipal.

Se indicará también la distancia de uno de los extremos del frente a la esquina más próxima.

Si se trata de la ubicación en urbanizaciones modernas, se puede indicar el número del lote y el de la manzana correspondiente.

Art. 14º—**Linderos.**—Se describirán a partir del frente principal y se continuará indicando los nombres de los propietarios o calles, o números de lotes colindantes, siguiendo con el costado derecho entrando al predio, el costado izquierdo entrando y al fondo o respaldo.

Art. 15º—**Perímetro.**—Es la línea poligonal que limita el predio. Se indicará la longitud del frente, a partir del punto escogido como origen, continuando con la descripción de cada

uno de los otros lados, siguiendo el orden de los linderos según el artículo 14º e indicando los cambios sucesivos de dirección de los mismos.

Los linderos y perímetros, pueden ser indicados conjuntamente.

En el caso de chaflán, las longitudes de los frentes serán medidas a partir del vértice geométrico.

Art. 16º—**Area.**—Es la superficie de un terreno, comprendida dentro de la línea poligonal perimétrica.

Puede suceder que los aires de un predio no pertenezcan íntegros al poseedor, o que éste sea propietario de los de un predio colindante. En ambos casos se tomará las mensuras necesarias y se computarán las áreas, independientemente en cada piso.

Art. 17º—**Descripción.**—En la descripción se aplicará el número de pisos y la clase del predio, sea edificio público, institucional, residencial, industrial, comercial, casa-habitación, de departamento, solares, corralones y los que existan combinados.

Art. 18º—**Distribución.**—En la distribución se indicará el detalle por pisos de las habitaciones de que consta el predio.

Art. 19º—**Edificación.** La edificación será descrita ordenadamente, indicando los materiales empleados en los siguientes items:

a) Cimentación.
b) Estructuras.
c) Muros, cercos, estucados, pinturas, empapelados.
d) Pisos, zócalos y enchapados.
e) Techos y cielo rasos.
f) Puertas.
g) Ventanas, verjas, rejas y farolas
h) Balcones y terrazas.
i) Escaleras, ascensores y aire acondicionado.
j) Instalaciones de agua, desagüe y aparatos sanitarios.
k) Instalaciones de alumbrado eléctrico y fuerza motriz.

Art. 20º—**Estado general.**—En el estado general se indicará la condición en que se encuentra el predio.

Art. 21º- **Servidumbres.** El tasador está obligado a considerar las servidumbres o el derecho a servidumbres: también anotará las consignadas en los títulos respectivos y su clasificación. Debe tenerse presente que las paredes, cercos o zanjas situadas entre dos predios se le presume comunes o medianeras, si no se prueba lo contrario.

Art. 22º—**Gravámenes.**—Se indicará los gravámenes que pesen sobre el inmueble, detallando la fecha de constitución, condición de imposición y demás pormenores que sirvan de base para los cálculos respectivos.

Art. 23º—**Renta.**—Con la renta pueden ocurrir dos casos:

a) que el predio esté arrendado y

b) que esté desocupado o que lo ocupe su propietario.

En el primer caso se detallará la producción bruta anual en vista de los recibos de arrendamiento cuya presentación se solicitará y que daten de un plazo no mayor de seis meses anteriores a la fecha que se practica la operación.

En el segundo caso, se apreciará la merced conductiva que podría producir por comparación, teniéndose en cuenta la importancia, ubicación y calidad de la edificación.

En el caso que no fuese posible conocer los arrendamientos del inmueble, el tasador apreciará el valor máximo que puede obtenerse, dentro del límite de equidad.

Art. 24º—**Observaciones.**—En observaciones se consignaran todas las explicaciones de detalle que conduzcan a aclarar concepto o particularidades que se noten, en orden a una justificación de procedimiento.

B).—**Tasación**

Art. 25º—**Valor del terreno.**—Para determinar el valor del área, servirá de base en el cálculo, el precio unitario que se indique en los aranceles o razones de precios de áreas urbanas formulados por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú para las cuadras a que dé frente el predio, pudiendo considerar el tasador precios distintos siempre que exprese y fundamente las razones que tuviere y después de trascurridos **dos años** de

vigencia del arancel correspondiente. Si durante el transcurso de dicho tiempo se ejecutasen obras de nuevas vías, ornato o saneamiento, posteriores a la iniciación de la vigencia del arancel, el tasador podrá aumentar el valor del terreno indicado en el arancel, en proporción que corresponda al valor de dichas obras.

Art. 26º—A falta de arancel o razón de precios, se adoptará como valor unitario del terreno, el que se obtenga del cálculo de la tasación indirecta previa deducción del valor de la edificación. En el caso de que no exista edificación, se tomará el valor del terreno por comparación con zonas urbanas similares El tasador está obligado a comunicar al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú el precio unitario que hubiese adoptado, con indicación de la cuadra y nombre de la población en la que se haya efectuado la operación.

Art. 27º—En la determinación del valor del área, se pueden presentar los siguientes casos:

a) Que el terreno tenga frente a una sola calle;

b) Que tenga frente a dos o más calles que no formen esquina;

c) Que tenga frente a dos calles formando esquina;

d) Que tengan frente a tres calles formando dos esquinas contiguas;

e) Que tenga frente a varias calles formando tres o más esquinas, y

f) Que el terreno esté enteramente dentro de una manzana y sólo tenga comunicación con una de las calles por intermedio de otra propiedad.

Art 28º—Si el terreno tiene frente a una sola calle, se aplicará en la valuación, el precio de arancel al área determinada por el doble cuadrado del frente o a la efectiva si fuera menor; al exceso, si lo hubiere, y hasta el tercer cuadrado del frente, se la aplicará el 0.75 del precio de arancel, y si aún restase área se le asignará el 0.5 del precio de arancel. En el caso que el frente sea discontinuo, se repartirá el área total en áreas parciales proporcionales a los frentes parciales y se aplicará a cada área lo anteriormente expuesto.

Art. 29º—Cuando el terreno da frente a dos o más calles sin formar esquina, se dividirá el área total en partes proporcionales a los frentes, obteniéndose así, áreas parciales que se valuarán independientemente, de acuerdo con las reglas del artículo anterior.

En todo caso el valor del terreno nunca será menor que el que se obtendría si dicho terreno solo diera frente a la calle de mayor precio, tal como se indica en el artículo anterior, más una bonificación de un décimo de ese valor.

Art. 30º—Cuando un terreno tiene dos frentes formando esquina, se tendrá presente que la influencia de la esquina so lo alcanzará hasta 25 metros por cada frente, cualquiera que sea el ángulo en la esquina, o sea hasta un máximo de 625 metros cuadrados. Se pueden presentar los siguientes casos:

a) Que cada frente mida 25 metros o menos. Se valuará hasta el producto de ellos a los dos tercios de la suma de los precios de las calles y el exceso si lo hubiere se valuará a 0.5 de dichos dos tercios.

b) Que uno sea de 25 metros o menos y el otro mayor de 25 metros. Se valuará el área de influencia de la esquina como queda dicho en el inciso anterior y el área restante que corresponde al frente mayor, según el artículo 28º

c) Que los dos frentes sean mayores de 25 metros. Valuada el área de influencia de la esquina como queda dicho, el exceso se repartirá proporcionalmente a los frentes restantes, procediendo con cada área parcial de acuerdo con el artículo 28º.

En todo caso, el valor de un terreno en esquina, nunca será menor que el que tendría dicho terreno si sólo diera frente a la calle de mayor precio, valuada como en el artículo 28º, más una bonificación de un sexto del valor de la esquina.

Art. 31º—Si la esquina forma chaflán, se medirán los frentes hasta el punto ideal de su encuentro.

Art. 32º—Cuando el terreno tiene frente a tres calles formando dos esquinas contiguas, se valuará el área de influencia de las esquinas de acuerdo con el artículo 30º y el área restante se repartirá proporcionalmente a los frentes sobrantes para valuarlos de acuerdo con el artículo 28º. En el caso de que el la-

do común sea menor de 50 m., se tomará para valuar cada esquina, la mitad de este lado común.

Art. 33º—Si el terreno tuviera frente a varias calles formando tres o más esquinas, se valuará cada esquina conforme al artículo 30º y el área excedente siguiendo el procedimiento del artículo 28º.

Art. 34º—Si el terreno está enteramente dentro de una manzana y sólo tiene comunicación con una de las calles, por intermedio de otra propiedad, el valor del área será el 50% del promedio de los precios de las calles que forman la manzana.

Art. 35º—El valor del terreno de un predio urbano es uno. Si se quiere estimar este valor con relación a los diferentes pisos que lo forman, se dividirá en la forma siguiente: al suelo le corresponderá el 40%, al subsuelo el 10% y a los aires 50%. El valor del subsuelo y de los aires se dividirá entre el número de pisos que comprenda cada predio.

Art. 36º—Si el área de uno de los pisos pertenece a varios propietarios se dividirá el porcentaje que corresponde al piso, proporcionalmente a las áreas que corresponden a cada propietario.

Art. 37º—Si el área ocupada por los aires es mayor que la del suelo por estar la edificación sobre aires de una propiedad vecina se calculará este exceso en relación con el valor del área de dicha propiedad vecina, siguiendo las reglas del artículo 35º

Art. 38º—Si una propiedad se hallara situada parte en tierra y parte sobre el mar, lago o río, sólo se considerará con valor la parte terrestre del área, señalándose como límites entre ésta y la marítima, lacustre o fluvial, el nivel de las más altas mareas o crecientes normales.

Art. 39º—Valuación del terreno de una propiedad interior en un conjunto de viviendas.

a) Deberá previamente valuarse el pasaje común de acuerdo con el artículo 28º. Dividido este valor entre el área del pasaje se obtiene un valor promedio que será el que se tomará en la valuación del terreno interior, teniendo en cuenta que el pasaje actúa como si fuera una calle y el valor se computará de acuerdo con el artículo 28.

Si el terreno tiene frente a la calle, se valuará de acuerdo con el artículo 28.

b) Al valor del terreno interior calculado, se añadirá el que resulte de repartir el valor del pasaje común, entre los condóminos, proporcionalmente a las áreas de cada propietario.

Art. 40º—**Valor de la Edificación.**—La tasación de una edificación, se hará considerando su valor como el de una construcción que fuera levantada en la época de la tasación, con los mismos materiales de que aquélla se compone, descontándose un porcentaje por concepto de deterioro o uso.

En el valor de la edificación se tendrá en cuenta los correspondientes a cimentación, estructuras, muros, cercos, estucados, pinturas o empapelados, pisos, zócalos, enchapados, techos, cielo rasos, puertas, ventanas, rejas, farolas, balcones, terrazas, escaleras, ascensores, instalaciones de aire acondicionado, de agua, de desagüe, de alumbrado eléctrico y fuerza motriz, aparatos higiénicos, etc.

La suma de los valores de todos los elementos de una construcción representa el valor directo de la edificación. Podrá dividirse este valor entre el área techada del inmueble, para obtener el valor promedio del metro cuadrado construido, que podrá reemplazarse por los valores anteriormente indicados, para los efectos de las valuaciones.

Los valores de los diferentes elementos de una construcción sólo serán necesarios en otras parciales, obras inconclusas o en casos especiales en que convenga conocerlos en detalle.

Art. 41º—En la tasación de una edificación se considerará a éste como construida al nivel del terreno valuándose aparte el terraplén o la construcción subterránea si la hubiere.

Art. 42º—Al tasar la edificación de un inmueble de varios pisos, se calculará separadamente el valor de la parte correspondiente a cada piso, considerándose sólo conjuntamente las partidas que por su naturaleza sean indivisibles.

Art. 43º—Cuando la naturaleza misma de la cuestión no exigiera una valuación detallada del inmueble, el tasador podrá darle prudencialmente un valor estimativo al metro cuadrado

techado, deducido como acaba de indicarse en el artículo 40º, que se justificará en todo caso.

Art. 44º— El tasador podrá considerar como medianera toda pared, si no tiene prueba de lo contrario, conforme al artículo 910º del C. C.

Art. 45º— **Valor de la tasación directa.**— Sumados los valores del terreno y de la edificación según las prescripciones anteriores, se deducirán del resultado los gravámenes que pesen sobre el inmueble, obteniéndose así el valor de la tasación directa.

II.— Tasación indirecta

Art. 46º— La tasación indirecta de un predio urbano es el valor que tiene en función de la renta que produce.

Art. 47º— La renta se apreciará en la siguiente forma :

1) Se calculará el rendimiento bruto anual, en vista de los recibos de arrendamiento más recientes que se puedan consultar, pero que no pasen de los seis meses anteriores a aquél en que se practique la tasación.

2.—Si la finca no estuviera arrendada o su rendimiento fuera notoriamente desproporcionado a su valor, o si por alguna circunstancia no le fuera dable al perito conocer el verdadero monto del arrendamiento, calculará el máximo posible de obtenerse a su juicio, estableciendo comparación con otros inmuebles de condiciones semejantes y justificando, en todo caso, sus apreciaciones por medio de documentos u otras pruebas fehacientes.

3.— En edificios de condición especial, que no produzcan renta, el rendimiento se estimará por lo que sea necesario pagar para disponer de otros inmuebles de ubicación, extensión y distribución semejantes.

Art. 48º—Del rendimiento bruto anual así obtenido, se descontará la parte proporcional correspondiente a dos meses, que representará las pérdidas posibles por desocupación o malos pagos, los gravámenes fiscales, departamentales y los gastos de aseo y conservación. El resultado así obtenido será el rendimiento neto.

Art. 49º—El rendimiento neto anual, servirá para calcular el capital correspondiente de acuerdo con los tipos de interés siguiente :

Si el inmueble ha sido construido antes del año 1940, regirá al escala A y para los construídos desde 1940 para adelante. la escala B:

	Escala A	Escala B
a) Si la finca es garage público	8%	12%
b) Si la finca es almacén, tienda, oficina, negocio público, teatro, cinema, colegio, o callejón	7.5%	10%
c) Si es casa de vecindad, con una o dos plantas y una entrada común	7%	9%
d) Si es finca de departamento o quinta, con uno o más pisos, dedicados a viviendas que cuentan con sus servicios complentos individuales, con secciones independientes y con entradas comunes o sin ellos	6.5%	8.5%
e) Si es casa-habitación	6 %	8 %
f) Si es casa-jardín, chalet o casa-huerta	5 %	7 %

g) A las casas residenciales y a los edificios de condición especial, les fijará el perito un tipo de interés, que a su juicio sea justificado.

Art. 50º—Se considera callejón, las fincas antiguas generalmente de un solo piso compuestas de una o dos habitaciones, con entrada común y servicios higiénicos colectivos.

Se considera almacén, tienda, oficina, negocio, teatro, cinema, o colegio, a las localidades de una o varias plantas, dedicadas a esta clase de actividades, con entradas directas de la calle.

Las casas de vecindad son las casas-habitación antiguas, con una sola entrada, que han sido divididas en departamentos interiores.

Se entiende por finca de departamentos y quinta a los inmuebles construidos en bloque, con uno o más pisos, compuestos de secciones independientes dedicadas a viviendas que cuentan con sus servicios completos individuales.

Casa-habitación es la de uno o más pisos, con entrada directa de la calle, ocupada por una sola familia.

Casa-jardín, chalet y casa-huerta, son los edificios del tipo que su nombre indica, dedicados exclusivamente a viviendas.

Art. 51º—Si un inmueble, materia de tasación, no correspondiera a ninguna de las clasificaciones anteriores, el perito señalará la que a su criterio sea más adecuada.

Art. 52º—Si un inmueble estuviere dedicado a varios usos, se considerará separadamente el rendimiento y el tipo de interés de cada sector, de acuerdo con las clasificaciones del artículo 49º.

Art. 53º—No se practicará tasación indirecta a los terrenos sin construir, a las fincas ruinosas o en construcción, ni a los corralones. Tampoco se aplicará a los templos, museos, conventos, hospitales, locales de propiedad del Estado, del Municipio y de la Beneficencia, donde funcionan sus oficinas, ni a los edificios que hayan sido declarados monumentos históricos

III. — Tasación definitiva

Art. 54º—Para obtener la tasación definitiva, que representa el verdadero valor del inmueble, se tomará la tercera parte de la suma que resulte de la tasación indirecta más el doble de la tasación directa.

Art. 55º—En ningún caso la tasación definitiva deberá ser menor que el valor del terreno al precio del arancel vigente. Si tal ocurriera se adoptará como tasación final, el valor del terreno.

Art. 56º—Para los inmuebles comprendidos en el artículo 53º, la tasación definitiva será la que arroje la tasación directa.

IV — Disposiciones generales

Art. 57º—En los inmuebles parcialmente construidos, se valuará independientemente la zona edificada y la zona sin edificar, aplicando a cada una de ellas las disposiciones pertinentes de este Reglamento. No se considerarán parcialmente construidos los inmuebles que dispongan de jardines, pasajes, patios, o en general de espacios libres previstos como tales en la planificación.

Art. 58º—En los cálculos de áreas de predios urbanos, se admitirá hasta una tolerancia de 2.5% si se trata de un área menor de mil metros cuadrados. En caso de un área mayor, la tolerancia será de veinticinco metros cuadrados más el 1% sobre el exceso de mil metros cuadrados.

Para el caso de medidas lineales, la tolerancia será de 0.25 para medidas con huincha hasta cien metros. Para longitudes mayores será de 0.167% para el exceso de cien metros.

V. — Propiedad Horizontal Parcelada

Art. 59º — **Planos de parcelación.**—Los planos para parcelar una finca y que deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, comprenderán plano-planta de cada piso, en el que figurarán:

a) Las diferentes parcelas que se venden que estarán marcadas con números correlativos o letras mayúsculas.

b) Los linderos de cada parcela, tomados sobre la línea de medianería de las paredes colindantes, llevarán las acotaciones respectivas.

c) Se indicarán las áreas de cada una de las parcelas, encerradas dentro de la línea de medianería.

d) Se marcará con color en rojo o negro, todos los bienes comunes que deben ser usufructo de todas las parcelas a venderse.

e) Para cada piso deberá confeccionarse un plan diferente y además se acompañará un plano clave, en el que figuren los bienes comunes a todos los pisos.

f) La escala de estos planos deberá ser de 1/100 ó 1/200 y hechos en forma tal que puedan formar expediente con los

testimonios de compra-venta, de los que estos planos formarán parte integrante.

Art. 60º—**Bienes comunes.**—Para los efectos de la parcelación de un piso o una finca de varios pisos, se considerarán como bienes comunes los siguientes:

a) El suelo, los cimientos, los sobrecimientos y los muros que reciben las reacciones de la estructura de los techos.

b) Los pilares, columnas, pórticos y vigas fundamentales que sustituyen a las paredes de los edificios modernos.

c) Los ascensores y las escaleras principales y de servicio.

d) Los pórticos de entrada, vestíbulo, corredores, pasadizos y demás elementos de este tipo, que permitan la circulación dentro del edificio.

e) Las cañerías troncales que reciben los servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, calefacción central y servicio telefónico de las diferentes parcelas a venderse.

f) Los tejados o coberturas que defienden al conjunto del edificio de las acciones atmosféricas.

g) Los sótanos comunes, cuartos de bombas o calefacción, los tanques de agua, la portería y oficina de administración.

h) La fachada con las marquesinas o adornos comunes, etc.

Art. 61º—Porcentajes de bienes comunes. Para la distribución de los bienes comunes entre las diferentes parcelas en que se encuentra dividida la propiedad de un piso, se nominará el área de cada parcela en metros cuadrados.

Los bienes comunes en altura, se tomarán para cada piso, dividiendo el total de ellos entre el número de pisos.

La proporción de los bienes comunes es asunto básico en lo que se refiere a la propiedad dividida, pues si por una parte el bien común representa un aumento del valor de la parcela, según la proporción de su área dentro del área total, también involucra el pago en la misma proporción, de las reparaciones, cuando ellas sean necesarias.

Art 62º—**Declaración de uso.**—En el plano planta a que se refiere el artículo 60º y que debe presentarse a los Registros Públicos, deberá colocarse sobre cada parcela, el uso para el

que es construido y que deberá respetarse al hacer las compraventas futuras. Los usos serán casa-habitación, tienda oficina para uso comercial, talleres, etc.

Art. 63º—En el dibujo de los planos, se indicará la escala empleada y, además, la escala gráfica correspondiente, para facilitar la verificación de las dimensiones en las ampliaciones o reducciones del plano original .

Valuación de un terreno rústico urbanizable

Art. 64º—Para conocer el precio unitario de un terreno rústico de categoría urbanizable, como lo establece el artículo 7º de este Reglamento, se tomará como base el precio que tiene el metro cuadrado en la zona urbana inmediata, o el de venta en las urbanizaciones del tipo similar al que sea posible proyectar en el terreno teniendo en cuenta su ubicación; y a este precio se le descontarán los valores correspondientes a las obras públicas.

Las obras públicas de urbanización en orden de trabajo, comprenden:

a) Porcentaje de áreas libres que exigen las disposiciones vigentes para calles y parques sobre el mínimo de 35%; y el porcentaje de 2% que recibe el Fisco como contribución en terreno. El área para estas dos cesiones totaliza 37%, quedando en poder del urbanizador el saldo de 63% como área útil.

b) Costo de las obras públicas por instalación de agua, desagüe y alumbrado; nivelación y construcción de calzada y veredas. Este costo total de obras públicas se reparte en el saldo de 63% que corresponde al área útil, significando un promedio por metro cuadrado que varía según los precios de materiales y jornales del momento; y,

c) Porcentaje de utilidad que debe percibir el urbanizador teniendo en cuenta el interés del capital invertido, gastos generales y utilidad neta. Se ha fijado, desde años anteriores este porcentaje en 30%.

Fórmula:

$$x = 0.63 \left(\frac{u}{1 + \%} - v\right) = 0.63 \left(\frac{u}{1.30} - v\right)$$

En donde:

x = precio por metro cuadrado del área rústica urbanizable que se desea obtener;
u = precio del terreno urbano;
% = porcentaje de utilidad del urbanizador; 30%, y
v = valor de las obras públicas, propias de urbanización y de las complementarias, referidas al metro cuadrado de terreno útil vendible.

Fórmula que servirá para obtener el precio por metro cuadrado de terreno rústico urbanizable, teniendo como base el precio unitario del terreno urbano que sirve de comparación.

Se considera que la influencia urbana inmediata se desarrolla hasta una profundidad de 400 ml. en los terrenos urbanizables, estableciéndose en esa área tres zonas de distinto valor, con sujeción a las siguientes reglas:

1).—Si el terreno urbanizable diera frente a alguna calle, jirón o avenida colindante con el sector urbano, se tomará como primera zona de influencia una faja de terreno comprendida entre la línea del frente y otra paralela a ésta, distanciada 200 metros. El área de esta zona se multiplicará por el precio que se deduzca de la fórmula. Del excedente de terreno se tomará como segunda zona otra faja de terreno de 100 metros de ancho situada a continuación de la anterior, y se le aplicará las 2/3 del valor unitario obtenido para la primera zona. Si después de calcular estas dos zonas quedase excedente de terreno, se tomará como tercera zona otra faja de 100 metros que se calculará al 50% del valor obtenido primitivamente para la primera zona. Y si aún quedase algún sobrante de terreno se considerará este sobrante en la condición de terreno rústico y se le aplicará el precio arancelario correspondiente;

2).—Si el terreno urbanizable no diera frente directamente a alguna vía urbana, pero se encontrara dentro de la faja de 200 metros de ancho considerada en primera zona, tendrá como precio unitario el 75% del valor que se obtenga aplicando la fórmula en referencia. La segunda zona, siguiendo el mismo método, tendrá como valor los 2/3 del precio anterior; y para una tercera zona, el 50% del valor aplicado a la primera zona;

3).—En ningún caso los valores hallados podrán ser inferiores al precio arancelario del terreno tratado como rústico; si ello ocurriera, se adoptará dicho precio arancelario;

4).—Calculadas las áreas de las zonas mencionadas, se tendrá como rústico todo excedente de terreno;

5).—No están comprendidos en estos casos los terrenos alejados de los centros urbanos, susceptibles de ser urbanizados, aisladamente, por cuanto se apartan de la clasificación genérica dada a los terrenos que reciban la influencia inmediata de la vecindad urbana; y,

6).—El perito apreciará los factores llamados extrínsecos que pueden hacer variar los valores de u y v en la fórmula.

Ejemplo de un caso general.

El precio medio del terreno en una urbanización es de S/. 100.00 por metro cuadrado, ¿cuál sería el precio unitario del mismo terreno en la condición de rústico urbanizable.

$$x = 0.63 \left(\frac{u}{1.30} - v\right)$$

El costo de las obras públicas, distribuido en el área útil, representa en la actualidad un promedio de S/. 35.00 por m2.

$$n = \text{S/. } 100.00 \text{ por m2.}$$
$$v = \text{S/. } 35.00$$
$$x = 0.63 \left(\frac{100}{1.30} - 35\right)$$
$$\mathbf{x = S/.\ 26.41 \text{ por m2.}}$$

CAPITULO TERCERO

PREDIOS O BIENES RUSTICOS

Art. 65º—La tasación de un predio rústico debe comprender:

I.—Descripción, apreciación y condición comercial.
II.—Valuación.
III.—Tasación de servidumbres.
IV.—Tasación de porciones a segregarse.

I.—Descripción Apreciación y Condición Comercial.

Art. 66º—Serán estudiados los siguientes puntos.

1) Ubicación.
2) Linderos.
3) Perímetro.
4) Area total.
5) Tipo de propiedad.
6) Naturaleza y clasificación de las tierras y sus áreas respectivas.
7) Producción dominante en la región agrícola.
8) Plantaciones y raíces naturales.
9) Recursos de agua y derechos de riego.
10) Elementos de trabajo, mano de obra y otros.
11) Forma de explotación; directa, indirecta, cooperativa, permanente, temporal.
12) Beneficio de industrialización de los productos.
13) Construcciones y áreas que ocupan: Edificios, instalaciones para el beneficio de productos industriales, obras de bienestar social, servicios generales, etc.
14) Mejoras y obras complementarias.
15) Maquinarias, herramientas y enseres.
16) Semillas y otros productos en almacén
17) Animales: ganado, aves, peces, etc.
18) Condiciones limitantes del derecho de propiedad.
19) Servidumbres
20) Gravámenes.

21) Riesgos que amenazan el predio o sus capitales, o que pueden perjudicarlo en el futuro.
22) Desuso.
23) Rendimientos, productos brutos, etc.
24) Gastos de explotación y administración.
25) Datos complementarios.
26) Títulos de propiedad y planos del predio.
27) Inscripción en los Registros de la Propiedad.

Art. 67º—**En ubicación.**—Se indica el nombre del predio, los del valle, región, zona, distrito, provincia y departamento en que está situado; las vías de comunicación que utiliza y distancias a las poblaciones inmediatas.

Art. 68º—**En linderos.**—Se describe éstos, detalladamente, dando el nombre de los fundos colindantes, teniendo en cuenta la Resolución Suprema de 12 de Julio de 1943, sobre planos de fundos.

Art. 69º—**El perímetro.**—Se indica con la mensura de los lados que lo forman.

Art. 70º—**El área total.**—Es la indicada en los títulos de propiedad o planos existentes o en su defecto lo que arroje la mensura hecha por el perito cuando se le encomiende tal operación

Art. 71º—**El tipo de propiedad.**—Se indica si es estatal, municipal, comunal o particular, y si es del grupo de la grande, mediana o pequeña propiedad.

Art. 72º—**La naturaleza y clasificación de las tierras.**—Se determina de acuerdo con las reglas de la técnica agronómica, consignando las áreas de cada clase de terreno y su condición de cultivado o explotado en su forma natural, cultivable o incultivable. Para la clasificación en categoría se tendrá en cuenta las que considera el arancel de áreas rústicas.

El suelo o casco de un predio rural se aprecia independientemente del suelo o vegetación que él sustenta.

Art. 73º—**Producción dominante en la región agrícola.**—Es aquella que ocupa la mayor área, prevaleciendo por su densidad económica sobre las otras producciones de la zona y sirviendo, además, de índice cooperativo para el cálculo de la rentabilidad de las tierras.

Art. 74º—**Plantaciones y raíces naturales.**—Los diversos cultivos y raíces naturales que existen, así como los prados y bosques explotables serán apreciados en relación con las condiciones especiales del predio, el sistema de cultivo y el de producción, el aprovechamiento, la condición de permanentes, anuales o rotativos y los métodos de conservación de los mismos.

Art. 75º—**Recursos de agua y derechos de riego.**—Se consigna si el fundo se atiende con agua de lluvia o de temporal, o con agua de regadío de cursos naturales, bombeada de éstos, del subsuelo o si se riega por aspersión artificial, indicando las dotaciones o rendimientos y si son suficientes para las necesidades del predio.

El derecho de agua es la dotación o cuota de agua que le corresponde a un predio de un cauce común, según el respectivo reglamento.

Art. 76º—**Elementos de trabajo: mano de obra y otros.**—Se anota si la cantidad y la calidad de la mano de obra disponible, las máquinas y herramientas, animales de trabajo y demás elementos son suficientes para la explotación.

Art. 77º—**Forma de explotación.**—Indicar si la explotación es hecha en todo o en parte, en forma directa por el propietario, o indirecta, por intermedio de arrendatarios, colonos, yanacones o partidarios por el sistema cooperativo o de trabajo comunitario, por mingas o repúblicas, o cualquier otro establecido en la propiedad.

Art. 78º—**Beneficio e industrialización de los productos.**—Debe ser indicado si los productos obtenidos son expedidos tal como se los cosecha; si hay un beneficio previo o si se les somete a un proceso de preparación para los mercados o su exportación, o se les industrializa en el fundo mismo. Cuando se obtiene subproductos, se anota si se les consume en el mismo predio o son vendidos en su estado natural o industrializados.

Art. 79º—**Construcciones.** — Serán descritas indicando las áreas que ocupan: las edificaciones en general casas para administración, empleados y obreros, depósitos, cobertizos, talleres. Construcciones para beneficio de productos y para plan-

tas industriales. Construcciones para el bienestar social, como dispensarios, hospitales, colegios, bibliotecas, salas de espectáculos, campos recreativos y los servicios generales de luz, agua y desagüe, pavimento y demás dependencias propias del medio rural.

Art. 80º—**Mejoras y obras complementarias.** — Serán descritas en calidad y extensión, los caminos, cercos, corrales, eras, embarcaderos, puentes, muros y andenes de contención, defensas marginales, tomas, partidores, canales, diques, etc., aunque no estén dentro de los linderos del predio, pero que le sirven y hayan sido ejecutadas con capital propio, en su integridad o en parte y como contribución a determinada asociación o comunidad, en beneficio colectivo.

Art. 81º—**Maquinarias, herramientas y enseres.**—Se hará, si no lo hay, o se referirá al inventario de las máquinas y herramientas dedicadas al trabajo agrícola, transporte, talleres de construcción y reparaciones e instalaciones industriales. En igual forma se procederá para los enseres.

Art. 82º—**Semillas y otros productos en almacén.**—Se enumera la clase y cantidad de semillas, abonos, insecticidas, medicamentos, así como las existencias de enseres, materiales y repuestos en almacén.

Art. 83º—**Animales.**—Se les clasificará por especies, razas, edad, sexo, estado de salud, condición comercial y función a la que se les dedica. En casos pertinentes se incluirá las aves, peces, abejas, etc.

Art. 84º—**Condiciones limitantes del derecho de propiedad.**—Se hará constar las que limitan el derecho o pleno dominio de la propiedad, como en el caso de las Comunidades Indígenas, predios de las Sociedades de Beneficencia, rentas vitalicias o usufructos.

Art. 85º—**Servidumbre.**—Las existentes descritas en los títulos, así como las establecidas posteriormente a éstos, se describen con su clasificación de dominantes o sirvientes.

Art. 86º—**Gravámenes.**—Se consigna aquéllos a que está afecto el predio y sus condiciones de constitución.

Art. 87º—**Riesgos.**—Se hará notar al existir, los de erosión del suelo, inundaciones, deslizamientos, salinidad, incendios, aislamiento o pérdidas de vías de comunicación, plagas y epidemias; y toda causa que amenace al predio y sus componentes, o pueda perjudicarlo en el futuro.

Art. 88º—**Desuso.**—Un bien será considerado en desuso, cuando ya no se le utiliza para el objeto a que fue destinado, tasándolo con valor relativo que pueda asignársele por su aprovechamiento o utilización para fines distintos; o bien, declarándolo sin valor, cuando no puede ser aprovechado en manera alguna. Es el caso de construcciones, instalaciones y mejoras no usadas por cambio de cultivo o de sistemas de explotación y de animales para la función a que estuvieron destinados. Cuando el bien pueda ser vendido, se le apreciará por su cotización comercial.

Art. 89—**Rendimiento, producto bruto, renta.**—Lo primero, es lo que produce, cada especulación en cantidad (qq., toneladas, etc.) por unidad de superficie (hectárea fanegada, etc.). Producto bruto, es el valor total en dinero del conjunto de la producción del fundo de que se trata, en un año o campaña agrícola. Renta, es la parte de la producción total que le corresponde a la tierra por su fertilidad; si el fundo está arrendado, la renta está representada por el arrendamiento; si no está arrendado, el perito utilizará las fórmulas de Economía aplicables a cada región.

Art. 90º—**Gastos de explotación y administración.**—Es el renglón referente al costo total de la campaña agrícola, incluyendo sueldos y jornales, cuotas por leyes sociales, seguros, impuestos y demás gastos de abono obligatorios.

Art. 91º—**Datos complementarios.**—Son todos aquéllos que ilustran y justifican la operación realizada.

Art. 92º—**Títulos de propiedad del predio.**—Debe estudiarlos el perito tasador e indicar, de ser posible, el origen de la propiedad el propietario, o los propietarios actuales, su condición de propiedad particular, individual, colectiva, testamentaria, estatal municipal, de Beneficencia, comunidad indígena, etc. Res-

pecto al plano hará constar el nombre del profesional que lo firmó, el carácter del levantamiento, su escala, la fecha en que fue hecho y dará su opinión sobre el grado de su exactitud. En caso necesario se hará un nuevo plano, total o parcial, del fundo, o sus construcciones. Estos planos deberán ser hechos con la indicación de las escalas numérica y gráfica.

Art. 93º—**Inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble.**— Cuando los títulos están registrados, se indicará las condiciones en que esté hecha la inscripción consignando, además, la fecha y las condiciones en que han sido inscritos y el tomo y folio de la inscripción hecha.

II. — Valuación

Art. 94º—Para la valuación se seguirá los dos procedimientos, de tasación directa y de tasación indirecta.

Para la valuación se buscará sucesivamente:

1) Valor total del área.
2) Valor de los edificios y otras construcciones.
3) Valor de las mejoras y obras complementarias.
4) Valor de las máquinas, herramientas y enseres.
5) Valor de los cultivos y productos naturales.
6) Valor de las semillas y productos en almacén.
7) Valor de los animales.
8) Importe total de la tasación directa.
9) Importe total de la tasación indirecta.
10) Monto de la tasación definitiva.
11) Declaración del o los peritos tasadores de por mandato o encargo de quien ha efectuado la operación pericial, fecha del informe y firma del mismo.

Art. 95º—**Valor total del área.**—El cálculo del valor total del área o casco de un fundo, se lleva a cabo teniendo en cuenta de manera general, las características agrológicas de sus tierras, su situación topográfica y geográfica, recursos de agua, proximidad a las vías de comunicación, situación regional, etc., aplicando las normas técnicas para la valuación de tierras y considerando particularmente su capacidad productiva en rela-

ción con el cultivo dominante en la zona o valle en que se encuentra y todos los demás factores que permiten determinar la renta económica que corresponde al fundo. En todo caso los peritos pueden proceder según su criterio profesional, justificando en lo posible sus datos y opiniones y los precios que apliquen.

Art. 96°—**Valor de los edificios y otras construcciones.**—Será calculado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos referentes a predios urbanos.

Art. 97°—**Valor de las mejoras y obras complementarias.**—Se procederá como en el caso anterior de las construcciones.

Art. 98°—**Valor de las máquinas, herramientas y enseres.**—Serán tasados de acuerdo a su condición y por lo que valen en el día, castigando su valor primitivo de acuerdo con el desgaste sufrido o la proporción en que pueden ser aprovechados.

Art. 99°—**Valor de los cultivos y productos naturales.**—El cálculo del valor de los cultivos y de los productos naturales obtenibles o extractibles en una campaña agrícola será hecho por separado para cada uno de ellos, teniendo en cuenta su estado, los rendimientos y el precio medio en el mercado.

Art. 100°—**Valor de las semillas y productos en almacén.**—Serán valuados a los precios vigentes en la fecha de la operación, teniendo en consideración su calidad, su estado de conservación y la posibilidad de ser utilizados.

Art. 101°—**Valor de los animales.**—Serán tasados considerando la especie y raza a que pertenecen, su edad, el sexo, estado de salud, aptitud reproductiva, así como la de producción o rentabilidad, de acuerdo con la cotización mercantil de la fecha.

Art. 102°—**Importe total de la tasación directa.**—La suma de todos los valores parciales antes enumerados, da el importe total de la tasación directa del predio de que se trata.

Art. 103°—**Importe de la tasación indirecta.**—Es obtenido calculando el capital que corresponde a la renta anual que produce el predio en concepto de arrendamientos, base del porcentaje de interés vigente en la zona agrícola respectiva. Cuando

la explotación es hecha en la forma directa se calcula el capital que representa la tierra mediante la deducción de la renta, disminuyendo del monto de la utilidad total, la parte que representa el interés del capital de explotación más el beneficio industrial que le corresponde al productor. Si el predio no está explotado, se establece la renta básica para los cálculos, por comparación con la que producen fundos vecinos semejantes. En todo caso, para los cálculos sólo se toma la parte de la renta que corresponde a once meses.

En los casos de expropiación entran como datos concurrentes para los cálculos las declaraciones hechas por el propietario para la acotación de la contribución predial rústica y la fijación del impuesto a la renta, siempre sobre la base del rendimiento de once meses; así como también la merced conductiva que resulte de la aplicación de las leyes vigentes sobre arrendamientos de predios rústicos.

Art. 104º—**Monto de la tasación definitiva.**— El importe de la tasación definitiva de un predio rústico se obtiene promediando los valores obtenidos en la tasación directa y en la indirecta.

Art. 105º—**Declaración pericial.**—El perito o los peritos harán constar en su informe por encargo o mandato de quien han efectuado la tasación, consignando la fecha y firmándolo.

III.—Tasación de servidumbres

Art. 106º—Cuando se deba tasar una servidumbre por imponer sobre predios rústicos o urbanos, el perito investigará la zona de influencia depreciativa o de posibles mejoras en relación con el área del predio estudiado, y, teniendo en cuenta el tiempo que puede durar la servidumbre, procederá al balance de los perjuicios o beneficios que aquélla determinen, calculando su avalúo mediante la capitalización de la consecuente menor renta.

IV.—Tasación de porciones a segregarse

Art. 107º—Para la tasación de porciones por segregar de un predio rústico o urbano, el perito, después de establecer el

valor básico o proporcional de aquellas, debe investigar la magnitud de los perjuicios o beneficios que tal independización ocasionará sobre el área restante del predio en estudio, restando o adicionado a dicho valor el importe de saldo que resulte del balance efectuado.

Art. 108º—**Terrenos incultos.**

1.—Los terrenos incultos pueden estar en este estado por falta de agua, por exceso de la misma, o por contener en el subsuelo sustancias minerales que impidan el crecimiento de las plantas.

Tales terrenos pueden estar situados en las inmediaciones de un valle, cercanos a centros poblados, a las faldas de los cerros o a las orillas del mar, lagunas, etc.

Cuando se presenta el caso de valorización de estos terrenos se debe tener en cuenta su ubicación, las condiciones topográficas, su distancia a los centros poblados, que puede influir en una posible transformación en áreas urbanizables, el clima, la composición agrológica de las tierras, su cercanía a las vías de comunicación y a los puertos de embarque.

2.—Los terrenos incultos por falta de agua se les denomina: eriales o eriazos, yermos páramos, áridos, semi-áridos, baldios y sequedales, según sus condiciones. Es eriazo o erial la tierra sin cultivar ni labrar, la denominación vienen del latín **eremus**. Yermo, caso en que se define como terreno inhabilitado, desierto y sin cultivo, ni disposición para dar frutos. Páramos, es el campo desierto, raso, descubierto a todos los vientos. Aridos, son los terrenos de gran sequedad. Semi-áridos, los que tienen aguas a poca profundidad. Baldíos, son los terrenos comunes de un pueblo, que no son labrados, ni están **adhesados**, ni repartidos; se les denomina, también, como ejidos. Sequedales, son los terrenos muy secos e infecundos por la falta de agua.

En los casos de valoración de estos terrenos se debe tener en consideración, si son susceptibles de futura utilización agrícola, mediante la corrección de sus condiciones presentes.

3.—Si es la escasez de agua la causa predominante, se tendrá en cuenta:

a) Si es posible efectuar regadíos por gravedad utilizando aguas de algún río inmediato, las aguas de vertientes naturales vecinas o los desagües de otros terrenos más altos; y

b) La posible captación de aguas freáticas por medio de pozos con instalaciones de bombas.

Cuando la causa de la improducción es el exceso de agua, se debe tener en cuenta los gastos que ocasionaría el drenaje necesario.

4.—Si se trata de terrenos semi-áridos que, por tener humedad cerca de la superficie o recibir lluvias eventuales, sostienen una vegetación arbórea o herbácea susceptibles de ser explotada (algarrobales, manglares, arbustos para leña o carbón) o alimentar animales de diversas especies, se requiere calcular junto con el valor del terreno el de los productos que se pueden obtener.

5.—Para los grandes sequedales de la costa, que por su gran superficie y los ingentes capitales que se requiere para llevar a cabo los trabajos de regadío, la valorización se vuelve muy difícil; pues, hay que tener presente dos principios económicos fundamentales: que el valor de la tierra resulta de su producción, y que como no la hay, falta la base de sustentación para el cálculo; y que si la tierra es susceptible de producir, tiene un valor potencial que se acerca al de las tierras marginales vecinas. El profesional debe, en cada caso, estudiar las condiciones locales para dar a los terrenos un valor que esté en relación a la realidad.

6.—Los terrenos incultos, eriazos o baldíos, susceptibles de convertirse en urbanizables, serán valorados conforme a las pautas que fija el reglamento para estos casos.

7.—Los terrenos con sustancias minerales caen bajo las disposiciones del Código de Minería.

CAPITULO CUARTO

Este capítulo comprende los siguientes títulos:

I.—Mejoras.
II.—Servidumbres.
III.—Usufructos y rentas vitalicias.
IV.—Enfiteusis.
V.—Censos consignativos, reservativos y capellanías.
VI.—Expropiaciones.
VII.—Dirimencias.
VIII.—Medidas.
IX.—Responsabilidades y penas.

Art. 109º—**I. Mejoras.**— Para la tasación de mejoras, cuando no hay acuerdo de las partes, el tasador tendrá en cuenta la costumbre y a falta de ésta, estará a lo gastado en ponerlas y conservarlas o al precio de venta si este fuera menor, conforme el Art. 1546 del Código Civil.

Art. 110º—**II—Servidumbres.**—En cuanto a la tasación de servidumbre, no siendo posible señalar reglas fijas por la gran variedad de cuestiones que al respecto puedan presentarse, queda el perito en amplia libertad de procedimiento, a condición de justificar su operación lo más posible.

Art. 111º—**III.—Usufructos y rentas vitalicias.**—Para la tasación de un usufructo se usará la fórmula:

$$C = a \frac{(1.0\ i)^n - 1}{0.0\ i\ (1.0\ i)^n} = a \frac{1 - V^n}{0.0\ i} = a\, a_{\overline{n}|i}$$

en la que **C** es el valor buscado; **a** la renta líquida que percibe el usufructuario al fin de un período (año); **n** el tiempo que falta para la extinción del usufructo e **i** el tipo de interés legal, es decir el 5%. La tabla No. 1. da directamente los valores de la expresión:

$a_{\overline{n}|i}$ que es igual a $\frac{1 - V^n}{0.0\ i}$ desde 1 a 100 años, calculada al 5%

TABLA No. 1

Para el cálculo de Usufructos y Enfitéusis

n = x	vn (5%)	$a_{\overline{n}\vert}$ 5%	n = x	vn (5%)	$a_{\overline{n}\vert}$ 5%
1	0,9523 8095	0,9523 8095	51	0,0830 5117	18,3389 7663
2	0,9070 2948	1,8594 1043	52	0,0790 9635	18,4180 7298
3	0,8638 3760	2,7232 4803	53	0 0753 2986	18,4934 0284
4	0,8227 0247	3,5459 5050	54	0,0717 4272	18,5651 4556
5	0,7835 2617	4,3294 7667	55	0,0683 2640	18,6334 7196
6	0,7462 1540	5,0756 9206	56	0,0650 7276	18,6985 4473
7	0,7106 8133	5,7863 7340	57	0,0619 7406	18,7605 1879
8	0,6768 3936	6,4632 1276	58	0,0590 2291	18,8195 4170
9	0,6446 0892	7,1078 2168	59	0,0562 1230	18,8757 5400
10	0,6139 1325	7,7217 3493	60	0,0535 3552	18,9292 8952
11	0,5846 7929	8,3064 1432	61	0,0509 8621	18,9802 7574
12	0,5568 8742	8,8632 5164	62	0,0485 5830	19,0288 3404
13	0,5303 2135	9,3935 7299	63	0,0462 4600	19,0750 8008
14	0,5050 6795	9,8986 4094	64	0,0440 4381	19,1191 2384
15	0,4810 1710	10,3796 5804	65	0,0419 4648	19,1610 7033
16	0,4581 1152	10,8377 6956	66	0,0399 4903	19,2010 1936
17	0,4362 9669	11,2740 6625	67	0,0380 4670	19,2390 6606
18	0,4155 2065	11,6895 8690	68	0,0362 3495	19,2753 0101
19	0,3957 3396	12,0853 2086	69	0,0345 0948	19,3098 1048
20	0,3768 8948	12,4622 1034	70	0,0328 6617	19,3426 7665
21	0,3589 4236	12,8211 5271	71	0,0313 0111	19,3739 7776
22	0,3418 4987	13,1630 0258	72	0,0298 1058	19,4037 8834
23	0,3255 7131	13,4885 7388	73	0,0283 9103	19,4321 7937
24	0,3100 6791	13,7986 4179	74	0,0270 3908	19,4592 1845
25	0,2953 0277	14,0939 4457	75	0,0257 5130	19,4849 6995
26	0,2812 4073	14,3751 8530	76	0,0245 2524	19 5094 9519
27	0,2678 4832	14,6430 3362	77	0,0233 5787	19,5328 5257
28	0,2550 9364	14,8981 2726	78	0,0222 4512	19,5550 9768
29	0,2429 4682	15,1410 7358	79	0,0211 8582	19,5762 8351
30	0,2313 7745	15,3724 5103	80	0,0201 7698	19,5964 6048
31	0,2203 5947	15,5928 1050	81	0,0192 1617	19,6156 7665
32	0,2098 6617	15,8026 7667	82	0,0183 0111	19,6339 7776
33	0,1998 7254	16,0025 4921	83	0,0174 2963	19,6514 0739
34	0,1903 5480	16,1929 0401	84	0,0165 9965	19,6680 0704
35	0,1812 9029	16,3741 9429	85	0,0158 0919	19,6838 1623
36	0,1726 5741	16,5468 5171	86	0,0150 5837	19,6988 7260
37	0,1644 3563	16,7112 8734	87	0,0143 3940	19,7132 1200
38	0,1566 0536	16,8678 9271	88	0,0136 5657	19,7268 6857
39	0,1491 4797	17,0170 4067	89	0,0130 0626	19,7398 7483
40	0,1420 4568	17,1590 8635	90	0,0123 8691	19,7522 6174
41	0,1352 8160	17,2943 5796	91	0,0117 9706	19,7640 5880
42	0,1288 3962	17,4232 0758	92	0,0112 3530	19,7752 9410
43	0,1227 0440	17,5459 1198	93	0,0107 0028	19,7859 9438
44	0,1168 6133	17,6627 7331	94	0,0101 9074	19,7961 8513
45	0,1112 9651	17,7740 6982	95	0,0097 0547	19,8058 9059
46	0,1059 9668	17,8800 6650	96	0,0092 4331	19,8151 3390
47	0,1009 4921	17,9810 1571	97	0,0088 0315	19,8239 3705
48	0,0981 4211	18 0771 5782	98	0,0083 8395	19,8323 2100
49	0,0915 6391	18,1687 2173	99	0,0079 8471	19,8403 0571
50	0,0872 0373	18,2559 2646	100	0,0076 0149	19,8479 1020

NOTA: Tabla confeccionada por el Ing. Numa R. León de Vivero, miembro del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

TABLA No. 2

Expectativa de vida o vida probable

Tomadas de las que emplea la Compañía de Seguros "El Sol del Canadá", ampliadas y modificadas por el C. T. de T. del P.

Edad	Vida probable años-meses	Edad	Vida probable años-meses	Edad	Vida probable años-meses
10	42.4	40	25.0	70	7.5
11	41.9	41	24.4	71	7.2
12	41.4	42	23.7	72	7.0
13	40.8	43	23.0	73	6.8
14	40.5	44	22.3	74	6.5
15	40.2	45	21.7	75	6.3
16	39.8	46	21.0	76	6.1
17	39.4	47	20.4	77	5.8
18	39.0	48	19.7	78	5.5
19	38.7	49	19.1	79	5.1
20	38.4	50	18.4	80	4.8
21	37.8	51	17.8	81	4.4
22	37.1	52	17.2	82	4.1
23	36.5	53	16.5	83	3.8
24	35.8	54	15.9	84	3.6
25	35.1	55	15.3	85	3.4
26	34.5	56	14.7	86	3.2
27	33.8	57	14.1	87	3.0
28	33.1	58	13.5	88	2.9
29	32.4	59	13.0	89	2.7
30	31.8	60	12.4	90	2.4
31	31.1	61	11.9	91	2.2
32	30.4	62	11.3	92	1.9
33	29.7	63	10.8	93	1.6
34	29.1	64	10.3	94	1.4
35	28.4	65	9.8	95	1.2
36	27.7	66	9.3	96	1..
37	27.0	67	8.8	..	..
38	26.4	68	8.4	..	..
39	25.7	69	7.9	..	..

Si fuera necesario obtener valores para más de 100 años, por ejemplo 125, se procederá a usar la misma tabla teniendo presente que:

$$a_{\overline{125}|5\%} = a_{\overline{100}|5\%} + a_{\overline{25}|5\%} \times v^{100}$$

Cuando el usufructo es por vida se aplicará las fórmulas anteriores reemplazando n por "la edad probable" que da la tabla Nº 2. También se podrán aplicar las fórmulas del cálculo actuarial si se necesitan resultados más exactos.

Art. 112º—**IV.—Enfiteusis.**—La tasación directa de un inmueble sujeto a contrato enfitéutico, se hará como lo determinan los artículos pertinentes de este Reglamento.

Art. 113º—La tasación del capital canon (o sea el primer capital que habla la ley), se calculará por la fórmula:

$$C = \frac{c}{0.05}$$

en la que **C** es el capital que se busca, **c** es el valor del canon anual (comprendidos los gravámenes a que se hallare afecto este canon).

Art. 114º—El segundo capital se obtendrá por la fórmula:

$$C' = (F-C)\frac{1}{(1.05)^t} = (F-c)\ v^t = (F-C)\ v^n\ v^{\frac{d}{360}}$$

en la que **C'** es el capital que se busca, **F** el valor de la finca obtenido por tasación directa, **C** el primer capital, **t** el tiempo que se descompone en n años y $\frac{d}{360}$ una fracción en días.

La tabla No. 1, da los valores v^n de 1 a 100 años y la No. 3 los de $v^{\frac{d}{360}}$ de 1 a 360 días.

TABLA No. 3

PARA TIEMPOS FRACCIONARIOS EN EL CALCULO DE USUFRUCTOS Y ENFITEUSIS

Valor actual de S/o. 1 pagadero dentro de $\frac{d}{360}$ de año, al 5 %

d	$v^{\frac{d}{360}}$	d	$v^{\frac{d}{360}}$	d	$v^{\frac{d}{360}}$
1	0,9998 645	41	0,9944 588	81	0,9890 822
2	0,9997 290	42	0,9943 240	82	0,9889 482
3	0,9995 935	43	0,9941 892	83	0,9888 142
4	0,9994 580	44	0,9940 545	84	0,9886 802
5	0,9993 226	45	0,9939 198	85	0,9885 463
6	0,9991 872	46	0,9937 851	86	0,9884 122
7	0,9990 518	47	0,9936 504	87	0,9882 783
8	0,9989 164	48	0,9935 158	88	0,9881 444
9	0,9987 810	49	0,9933 811	89	0,9880 104
10	0,9986 456	50	0,9932 465	90	0,9878 765
11	0,9985 103	51	0,9931 119	91	0,9877 427
12	0,9983 750	52	0,9929 773	92	0,9876 088
13	0,9982 397	53	0,9928 427	93	0,9874 750
14	0,9981 044	54	0,9927 082	94	0,9873 412
15	0,9979 691	55	0,9925 737	95	0,9872 073
16	0,9978 339	56	0,9924 391	96	0,9870 786
17	0,9976 987	57	0,9923 047	97	0,9869 398
18	0,9975 635	58	0,9921 702	98	0,9868 060
19	0,9974 283	59	0,9920 357	99	0,9866 723
20	0,9972 931	60	0,9919 013	100	0,9865 386
21	0,9971 580	61	0,9917 669	101	0,9864 049
22	0,9970 228	62	0,9916 325	102	0,9862 712
23	0,9968 877	63	0,9914 981	103	0,9861 376
24	0,9967 526	64	0,9913 637	104	0,9860 039
25	0,9966 175	65	0,9912 294	105	0,9858 703
26	0,9964 825	66	0,9910 950	106	0,9857 367
27	0,9963 474	67	0,9909 607	107	0,9856 031
28	0,9962 124	68	0,9908 264	108	0,9854 696
29	0,9960 774	69	0,9906 921	109	0,9853 360
30	0,9959 424	70	0,9905 579	110	0,9852 025
31	0,9958 074	71	0,9904 236	111	0,9850 690
32	0,9956 725	72	0,9902 894	112	0,9849 355
33	0,9955 376	73	0,9901 552	113	0,9848 020
34	0,9954 026	74	0,9900 210	114	0,9846 685
35	0,9952 677	75	0,9898 869	115	0,9845 351
36	0,9951 329	76	0,9897 527	116	0,9844 017
37	0,9949 980	77	0,9896 186	117	0,9842 683
38	0,9948 632	78	0,9894 845	118	0,9841 349
39	0,9947 283	79	0,9893 504	119	0,9840 015
40	0,9945 935	80	0,9892 163	120	0,9838 681

TABLA No. 3

(Continuación)

d	$v^{\frac{d}{360}}$	d	$v^{\frac{d}{360}}$	d	$v^{\frac{d}{360}}$
121	0,9837 348	166	0,9777 535	211	0,9718 086
122	0,9836 015	167	0,9776 210	212	0,9716 769
123	0,9834 682	168	0,9774 885	213	0,9715 452
124	0,9833 349	169	0,9773 560	214	0,9714 135
125	0,9832 017	170	0,9772 236	215	0,9712 819
126	0,9830 684	171	0,9770 912	216	0,9711 502
127	0,0829 352	172	0,9769 587	217	0,9710 186
128	0,9828 020	173	0,9768 263	218	0,9708 870
129	0,9826 688	174	0,9766 940	219	0,9707 555
130	0,9825 356	175	0,9765 616	220	0,9706 239
131	0,9824 025	176	0,9764 293	221	0,9704 924
132	0,9822 693	177	0,9762 969	222	0,9703 608
133	0,9821 362	178	0,9761 646	223	0,9702 293
134	0,9820 031	179	0,9760 323	224	0,9700 979
135	0,9818 700	180	0,9759 001	225	0,9699 664
136	0,9817 370	181	0,9757 678	226	0,9698 349
137	0,9816 039	182	0,9756 356	227	0,9697 035
138	0,9814 709	183	0,9755 034	228	0,9695 721
139	0,9813 379	184	0,9753 712	229	0,9694 407
140	0,9812 049	185	0,9752 390	230	0,9693 093
141	0,9810 719	186	0,9751 068	231	0,9691 780
142	0,9809 390	187	0,9749 747	232	0,9690 466
143	0,9808 061	188	0,9748 426	233	0,9689 153
144	0,9806 731	189	0,9747 104	234	0,9687 840
145	0,9805 402	190	0,9745 783	235	0,9686 527
146	0,9804 074	191	0,9744 463	236	0,9685 214
147	0,9802 745	192	0,9743 142	237	0,9683 902
148	0,9801 416	193	0,9741 822	238	0,9682 589
149	0,9800 088	194	0,9740 502	239	0,9681 277
150	0,9798 760	195	0,9739 182	240	0,9679 965
151	0,9797 432	196	0,9737 862	241	0,9678 653
152	0,9796 104	197	0,9736 542	242	0,9677 342
153	0,9794 777	198	0,9735 223	243	0,9676 030
154	0,9793 450	199	0,9733 903	244	0,9674 719
155	0,9792 122	200	0,9732 584	245	0,9673 408
156	0,9790 755	201	0,9731 265	246	0,9672 097
157	0,9789 468	202	0,9729 946	247	0,9670 786
158	0,9788 142	203	0,9728 628	248	0,9669 476
159	0,9786 815	204	0,9727 309	249	0,9668 165
160	0,9785 489	205	0,9725 991	250	0,9666 855
161	0,9784 163	206	0,9724 673	251	0,9665 545
162	0,9782 837	207	0,9723 355	252	0,9664 235
163	0,9781 511	208	0,9722 038	253	0,9662 926
164	0,9780 186	209	0,9720 720	254	0,9661 616
165	0,9778 860	210	0,9719 403	255	0,9660 307

TABLA No. 3

(Continuación)

d	$\frac{d}{360}$	d	$\frac{d}{360}$	d	$\frac{d}{360}$
256	0,9658 998	291	0,9618 289	326	0,9567 798
257	0,9657 689	292	0,9611 986	327	0,9566 500
258	0,9656 380	293	0,9610 683	328	0,9565 203
259	0,9655 071	294	0,9609 381	329	0,9563 907
260	0,9653 763	295	0,9608 079	330	0,9562 611
261	0,9652 454	296	0,9606 777	331	0,9561 315
262	0,9651 146	297	0,9605 475	332	0,9560 019
263	0,9649 838	298	0,9604 178	333	0,9558 723
264	0,9648 531	299	0,9602 871	334	0,9557 428
265	0,9647 223	300	0,9601 570	335	0,9556 133
266	0,9645 916	301	0,9600 269	336	0,9554 838
267	0,9644 609	302	0,9598 968	337	0,9553 543
268	0,9643 301	303	0,9597 667	338	0,9552 248
269	0,9641 995	304	0,9596 366	339	0,9550 954
270	0,9640 688	305	0,9595 066	340	0,9549 659
271	0,9639 381	306	0,9593 765	341	0,9548 365
272	0,9638 075	307	0,9592 465	342	0,9547 071
273	0,9636 769	308	0,9591 165	343	0,9545 777
274	0,9635 463	309	0,9589 866	344	0,9544 484
275	0,9634 157	310	0,9588 566	345	0,9543 190
276	0,9632 852	311	0,9587 267	346	0,9541 897
277	0,9631 546	312	0,9585 967	347	0,9540 604
278	0,9630 241	313	0,9584 668	348	0,9539 311
279	0,9628 936	314	0,9583 369	349	0,9538 018
280	0,9627 631	315	0,9582 071	350	0,9536 726
281	0,9626 326	316	0,9580 772	351	0,9535 433
282	0,9625 022	317	0,9579 474	352	0,9534 141
283	0,9623 717	318	0,9578 175	353	0,9532 849
284	0,9622 413	319	0,9576 877	354	0,9531 557
285	0,9621 109	320	0,9575 580	355	0,9530 265
286	0,9619 805	321	0,9574 282	356	0,9528 974
287	0,9618 502	322	0,9572 984	357	0,9527 683
288	0,9617 198	323	0,9571 687	358	0,9526 391
289	0,9615 895	324	0,9570 390	359	0,9525 100
290	0,9614 592	325	0,9569 093	360	0,9523 810

Si el número de años excediera de 100, se multiplicará el valor que da la tabla para v^{100} (que es 0.00760449). por el que corresponda al exceso de años y el resultado será el valor de v^n

Se basa esta regla en que algebraicamente:

$$v^{100} + n' = v^{100} \times v^{n'}$$

Art. 115º—El valor del dominio directo lo dará la fórmula:

$$D = C + C'$$

Art. 116º—El valor del dominio útil se obtendrá si:

$$U = F - D$$

Art. 117º—En el caso particular de una enfiteusis en que el canon o sea el mismo en todo el tiempo que falta para la extinción, las fórmulas serían las siguientes:

La del primer capital:

$$C = \frac{c}{0.05} + \frac{c'-c}{0.05} v^n \quad v \frac{d}{360}$$

y la del segundo capital:

$$C' = (F \frac{c'}{0.50}) v^n \quad v \frac{d}{360}$$

En las que c es el canon mayor que se cobre en el segundo período; n y $\frac{d}{360}$ el número de años y fracción de año que falta para completar el primer período; siendo las fórmulas para el dominio directo y útil, las mismas de los artículos 115º y 116º respectivamente.

TABLA Nº 4 COEFICIENTES PARA CALCULO ACTUARIAL AL 5 %

n = x	l_x	D_x	N_x	e_x	D_{xx}	N_{xx}	e_{xx}	u_x
15	100,000	48,102	789,230	15,4074	48,102	678,686,8	13,1093	0,00966
16	99,036	45,870	741,128	15,3351	44,932,63	630,584,8	13,0340	0,00971
17	98,076	42,790	695,758	15,2593	41,966,72	585,652,2	12,9551	0,00977
18	97,120	40,255	652,968	15,1805	39,192,78	543,685,5	12,8720	0,00983
19	96,166	38,056	612,613	15,0976	36,596,93	504,492,7	12,7851	0,00990
20	95,215	35,885	574,557	15,0111	34,167,90	467,895,6	12,6940	0,00997
21	94,266	33,836	538,671	14,9200	31,895,84	433,727,8	12,5982	0,01006
22	93,319	31,901	504,835	14,8250	29,769,69	401,832,0	12,4960	0,01015
23	92,372	30,074	472,934	14,7257	27,779,96	372,062,3	12,3831	0,01025
24	91,426	28,348	442,860	14,6223	25,917,44	344,382,4	12,2838	0,01035
25	90,479	26,719	414,512	14,5138	24,175,08	318,364,9	12,1691	0,01047
26	89,531	25,180	387,793	14,4008	22,543,91	294,189,8	12,0496	0,01060
27	88,580	23,726	362,613	14,2834	21,016,49	271,645,9	11,9253	0,01074
28	87,627	22,353	338,887	14,1607	19,587,26	250,629,4	11,7955	0,01090
29	86,670	21,056	316,534	14,0330	18,249,24	231,042,2	11,6603	0,01107
30	85,708	19,831	295,478	13,9000	16,996,75	212,732,9	11,5196	0,01126
31	84,739	18,637	275,647	13,7618	15,823,31	195,796,2	11,3739	0,01147
32	83,764	17,579	256,974	13,6182	14,724,87	179,972,9	11,2223	0,01169
33	82,780	16,545	239,395	13,4693	13,695,95	165,248,0	11,0654	0,01194
34	81,787	15,509	222,850	13,3157	12,733,42	151,552,0	10,9019	0,01221
35	80,783	14,645	207,281	13,1533	11,830,67	138,818,6	10,7337	0,01251
36	79,766	13,772	192,636	12,9875	10,985,32	126,988,0	10,5597	0,01283
37	78,735	12,947	178,864	12,8151	10,193,82	116,002,6	10,3797	0,01319
38	77,668	12,166	165,917	12,6378	9,451,522	105,808,8	10,1948	0,01358
39	76,623	11,428	152,751	12,4539	8,756,476	96,357,23	10,0041	0,01401
40	75,540	10,730	142,323	12,2641	8,105,442	87,600,75	9,8076	0,01449
41	74,434	10,070	131,593	12,0679	7,495,504	79,495,31	9,6057	0,01500
42	73,305	9,444,6	121,523,6	11,8665	6,923,364	71,999,81	9,3995	0,01557
43	72,151	8,853,2	112,078,0	11,6589	6,387,672	65,076,45	9,1878	0,01619
44	70,968	8,293,4	103,224,8	11,4473	5,835,660	58,688,77	8,9714	0,01687
45	69,755	7,763,5	94,931,4	11,2278	5,415,429	52,803,11	8,7504	0,01762

TABLA Nº 4

(Continuación)

n = x	l_x	D_x	N_x	e_x	D_{xx}	N_{xx}	e_{xx}	a_x
46	68,509	7,261,7	87,167,9	11,0034	4,974,918	47,387,68	8,5258	0,01844
47	67,227	6,786,5	79,906,2	10,7752	4,562,860	42,412,76	8,2962	0,01934
48	65,907	6,336,4	73,119,7	10,5405	4,176,131	37,850,40	8,0635	0,02033
49	64,547	5,910,2	66,783,1	10,3003	3,814,857	33,674,27	7,8271	0,02141
50	63,143	5,506,3	60,873,1	10,0561	3,476,843	29,959,41	7,5880	0,02259
51	61,698	5,123,7	55,366,8	9,8058	3,160,964	26,382,57	7,3463	0,02389
52	60,194	4,761,1	50,243 1	9,5534	2,865,897	23,221,61	7,1027	0,02532
53	58,644	4,417,6	45,482,0	9,2951	2,590,657	20,355,71	6,8573	0,02688
54	57,041	4,092,3	41,064,4	9,0356	2,324,289	17,765,05	6,6104	0,02859
55	55,382	3,784,1	36,972,1	8,7711	2,095,710	15,430,76	6,3630	0,03067
56	53,666	3,492,2	33,188,0	8,5030	1,847,124	13,335,05	6,1153	0,03323
57	51,890	3,215,8	29,695,8	8,2344	1,668,679	11,460,93	5,8683	0,03478
58	50,055	2,954,4	26,480,0	7,9647	1,478,825	9,792,255	5,6216	0,03726
59	48,160	2,707,2	23,525,6	7,6915	1,303,788	8,313,430	5,3764	0,03997
60	46,205	2,473,6	20,818,4	7,4159	1,142,927	7,009,642	5,1331	0,04295
61	44,192	2,253,2	18,344,8	7,1433	995,7341	5,866,715	4,8918	0,04623
62	42,121	2,045,3	16,091,6	6,8699	860,5008	4,780,980	4,6540	0,04979
63	39,998	1,849,7	14,046,3	6,5940	739,8431	4,009,480	4,4193	0,05372
64	37,826	1,666,0	12,196,6	6,3223	630,1811	3,269,637	4,1884	0,05802
65	35,611	1,493,8	10,530,0	6,0502	531,9571	2,639,456	3,9617	0,06274
66	33,360	1,332,7	9,036,8	5,7809	444,5887	2,107,499	3,7403	0,06791
67	31,083	1,182,6	7,704,1	5,5139	367,5896	1,662,910	3,5238	0,07358
68	28,790	1,043,2	6,521,5	5,2541	300,3373	1,295,320	3,3128	0,07980
69	26,493	914,26	5,478,32	4,9956	242,2149	994,9829	3,1079	0,08662
70	24,205	795,52	4,564,06	4,7362	192,5580	752,7680	2,9093	0,09409
71	21,943	686 84	3,768,53	4,4876	150,7133	560,2100	2,7171	0,10229
72	19,722	587,92	3,081,69	4,2431	115,9496	409,4967	2,5317	0,11128
73	17,559	498,52	2,493,77	4,0000	87,53513	293,5471	2,3534	0,12113
74	15,473	418,38	1,995,25	3,7751	64,73594	206,0120	2,1829	0,13194
75	13,482	347,18	1,570,87	3,5476	46,80681	141,2761	2,0182	0,14379
76	11,602	284,54	1,220,69	3,3198	33,01233	94,46930	1,8616	0,15678
77	9 849	230,05	945,15	3,1130	22,65763	61,45697	1,7124	0,17193
78	8,237	183,23	715,10	2,9126	15,09266	38,79934	1,5707	0,18665
79	6,777	143,58	531,87	2,7014	9,730417	23,70668	1,4363	0,20377
80	5,477	110,51	388,29	2,5045	6,052633	13,97626	1,3091	0,22255

TABLA Nº 4

(Continuación)

n = x	l_x	D_x	N_x	e_x	x_x	N^{xx}	e_x	$n = x_x$
81	4.340	83.398	277,782	2,3810	3,619473	7.923680	1,1892	0.24315
81	3,365	61,583	194.384	2,1560	2.072268	4.304157	1.0770	0,26572
83	2,549	44,428	132,801	1,9890	1,132470	2.231889	0.9708	0.29048
84	1,881	31,224	88.373	1,8301	0,5873234	1,099419	0.8719	0.31762
85	1,349	21,327	57,149	1,6808	0,2877012	0.5120952	0.7800	0.34739
86	938	14,123	35.822	1.5390	0.1324737	0,2243940	0.6939	0.38002
87	630	9,0338	16.991	1,4020	0,0569129	0,0919203	0.6151	0.41581
88	408	5,5719	12,6653	1.2730	0,0227334	0.9350074	0.5399	0.45504
89	253	3,2906	7.0934	1.1560	0,0083252	0,0122740	0.4743	0.49806
90	150	1.8580	3.8028	1.0470	0,0027870	0.0039488	0.4169	0.54523
91	85	1,0028	1.9448	0.9390	0.0008524	0.0011618	3.3629	0.59696
92	46	0,51682	0,94204	0.8230	0.0002377	0.0003094	0,3916	0.65307
93	23	0,24611	0.42522	0,7280	0.0000566	0.0000717	0,2618	0.71585
94	11	0,11210	0,17911	0,5980	0.0000128	0.0000151	0,2276	0,78404
95	5	0.048527	0,067014	0.3810	0,0000024	0.0000028	0,1667	0,85880
96	2	0,018487	0,018487	0,0000	0,0000004	0.0000004	0.0000	0.94078

NOTA.—Tabla confeccionada por el Ing. Numa R. León Vivero.

Art. 118º **V.—Censos consignativos, reservativos y capellanías.**—Censo consignativo es la imposición de un capital sobre un inmueble cuyo dueño no está obligado a redimir ese censo, y en virtud del cual se adquiere el derecho de cobrar cierto rédito o canon anual por tiempo indeterminado. Censo reservativo, es el derecho que un propietario se reserva, al ceder o enagenar un inmueble, para cobrar rédito o canon anual.

Art. 119º—Capellanía, es la fundación de una renta que debe gozar una persona, con la obligación de celebrar o hacer celebrar un cierto número de misas o desempeñar ciertos cargos.

Art. 120º—Si el gravamen censístico o capellánico grava sobre predios urbanos, su valor actual es la cuarta parte del capital; y la sexta si es sobre predios rústicos.

Art. 121º—Si sólo se indica el canon y no el capital, el valor actual del gravamen censístico o capellánico sobre predios rústicos y urbanos será igual a:

$$C = \frac{c}{0.12}$$

en la que c es el canon actual conocido.

Art. 122º—Los censos que no sean de libre disposición se valorizarán multiplicando el canon anual por el tanto por ciento a que según la cotización del día, se halle en el Mercado Comercial, el papel de Deuda Pública Consolidada; y dividiendo dicho producto por el tanto por ciento de interés que abone la Deuda Consolidada.

Art. 123º—**VI.—Expropiaciones.**— El valor de un inmueble que se va a expropiar se establecerá en moneda nacional, por el promedio entre las tasaciones directa e indirecta con sujeción a la Ley de Expropiación Forzosa Nº 9125 y a los artículos pertinentes de este Reglamento. Los tasadores tomarán para la tasación indirecta la renta efectiva del inmueble o la estimada en el caso de estar ocupada por el propietario, así como las declaraciones hechas para la acotación de la contribución predial o industrial y para la fijación del impuesto a la renta.

Art. 124º—Tratándose de inmuebles urbanos, la expropiación forzosa comprenderá la totalidad del predio, salvo convenio exprofeso con el propietario para limitar la expropiación.

Art. 125º—Todos los gastos que origine el procedimiento de expropiación, inclusive los honorarios de los peritos y del perito dirimente, se liquidarán conforme al arancel de Derechos Judiciales y serán de cuenta del expropiante.

Art. 126º—Los propietarios de los inmuebles que resulten beneficiados con las obras que se ejecuten, están obligados a abonar por una sola vez el derecho de mejoras que en cada caso fijará el Poder Ejecutivo. Abonado el derecho de mejoras o plusvalía, los peritos mejorarán el valor del terreno con el importe de la plusvalía.

Art. 127º—**VII.—Dirimencias.**—En la operación que practique un perito nombrado para dirimir entre dos o más operaciones de otros peritos, deberá hacer un estudio comparativo de éstas; los datos y elementos de la tasación que sean iguales en ellas, podrá o no aceptarlos sin rectificación, pero, tratándose de aquéllos en que las opiniones de los peritos discrepen, los estudiará especialmente, los comparará, explicará las causas de la diferencia y expondrá las que a su juicio deban prevalecer obteniéndolas en todo caso por operaciones practicadas directamente por sí, de acuerdo con este Reglamento.

Art. 128º—**VIII.—Medidas.**— Es obligatorio para los tasadores usar en sus operaciones las medidas del sistema métrico, único, legal, pudiendo, si lo creyeran conveniente, indicar la equivalencia con otras medidas.

Art. 129º—**IX—Responsabilidades y Penas.**— El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, por razón de su instituto, es el llamado a velar, en toda época, porque las tasaciones de los peritos técnicos sean expresión de la verdad, estén arregladas a derecho y se sujeten a las disposiciones del presente Reglamento. En consecuencia, cualquier particular o corporación que crea lesiva a sus intereses la operación de un perito tasador, podrá ocurrir al Cuerpo Técnico, a fin de que efectúe la operación rectificatoria correspondiente.

Art. 130º. Hay error esencial o sustancial en una operación:

1º—Cuando se ha tasado una cosa y se da el resultado relativo a otra;

2º—Cuando las medidas y los cálculos se hallen errados.

3º—Cuando, tratándose de la fábrica de un edificio, se ha tasado como de un cierto material lo que está constituido por un material distinto.

Art. 131º— En ningún caso, la diferencia simplemente numérica entre los resultados de dos tasaciones será considerada como error esencial, pero si, referentes esas dos operaciones a una misma cosa, y hechas en iguales épocas y circunstancias, difieren en 50% de la menor, hay presunción de simple error de apreciación. Si la diferencia es mayor de ese 50% hay presunción de ignorancia o mala fe.

Art. 132º— Cuando una o más tasaciones son sometidas a dictamen de responsabilidad del Cuerpo Técnico, éste nombrará para que las estudie una comisión de tres miembros que no hayan tenido parte directa ni remota en el bien materia de las operaciones en cuestión, ni que lo hayan tasado en época anterior. Dicha comisión examinará las tasaciones, y señalará las que adolecen de error esencial o simplemente de error o falta de apreciación, y el monto de una u otra. El dictamen de la comisión será visto en sesión de Junta General, y aprobado o desaprobado por ésta.

Art. 133º— Tratándose de una sola operación, sometida a revisión, la Junta Directiva ordenará la ejecución de una nueva tasación a costa del interesado.

Art. 134º— El perito que haya procedido de mala fe en una tasación, no podrá pertenecer en ningún tiempo al "Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú".

CAPITULO QUINTO

HONORARIOS

Este Capítulo establece las pautas para el cobro de los honorarios de los peritos, comprendidos en los siguientes títulos.

I.—Bienes urbanos.
II.—Bienes rústicos.
III.—Levantamiento de planos de fundos rústicos.
IV.—Levantamiento de planos de predios urbanos.
V.—Inscripción de inmueble en el Registro.
VI.—Deslinde e inspecciones oculares.
VII.—Movilidad y viáticos,
VIII.—Confección de proyectos arquitectónicos, metrados, etc

Art. 135º—Ningún perito está obligado a presentar su operación antes de haber sido garantizado el pago de sus honorarios.

Art. 136º— Para la regulación de los honorarios que corresponden al o los peritos tasadores, se aplicará el siguiente arancel de honorarios formulado por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

Art. 137º—**I. Bienes Urbanos.**— Sobre el valor de la tasación:

Hasta S/. 100,000	2	%
El exceso sobre 100,000 hasta S/. 250,000	1.5	%
El exceso sobre 250,000 hasta S/. 500,000	1	%
El exceso sobre 500,000 hasta S/. 1'000,000	0.5	%
Todo exceso sobre S/. 1'000,000	0.25	%

Art. 138º— **II.— Bienes Rústicos.**— Regirá la misma escala con una bonificación del 25% sobre el honorario que resulte del valor de las tierras de cultivo. Los honorarios sobre operaciones periciales de minas, se regularán de acuerdo con lo indicado en el Capítulo de Tasaciones de Minas.

Art. 139º—**III.— Levantamiento de planos de fundos rústicos.**

A.—Planos perimétricos.

De 1 a 10 hectáreas	S/.	600.00	
El exceso de 10 hasta 50 hectáreas ..	„	40.00	por Ha.
El exceso de 50 hasta 100 hectáreas	„	30.00	„ „
El exceso de 100 hasta 500 hectáreas	„	20.00	„ „
El exceso sobre 500 hectáreas	„	15.00	„ „

B.—Planos detallados.

De 1 a 10 hectáreas	S/.	1,000.00	
El exceso de 10 hasta 30 hectáreas	„	60.00	por Ha.
El exceso de 30 hasta 100 hectáreas	„	40.00	„ „
El exceso de 100 hasta 500 hectáreas	„	30.00	„ „
El exceso de 500 hectáreas	„	20.00	„ „

C.—Planos detallados con curvas de nivel.
(equidistancia no menor de 1 metro).

De 1 a 10 hectáreas	S/.	2,000.00	
El exceso de 10 hasta 50 hectáreas	„	100.00	„ „
El exceso de 50 hasta 100 hectáreas	„	70.00	„ „
El exceso de 100 hasta 500 hectáreas	„	50.00	„ „
El exceso sobre 500 hectáreas	„	30.00	„ „

D.—Planos para lotización con proyecto de acequias de regadío.

1) Sin replanteo ....La tarifa C. con recargo del 25%
2) Con replanteo ....La tarifa C. con recargo del 35%

Art. 140º—**IV.— Levantamiento de planos de predios urbanos**

A.—Planos perimétricos.

1) Terrenos sin construcción S/. 0.50 por m2. con un mínimo de S/. 200.00.
2) Terrenos con edificaciones: S/. 1.00 por m2. con un mínimo de S/. 250.00.

B.—**Planos detallados:** S/. 1.50 por m2. y por piso, con un mínimo de S/. 300.00.

C.—**Planos de fachadas:** S/. 20.00 por m2. y por piso con un mínimo de S/. 200.00.

Art 141º— **V.—Inscripción de inmuebles en el registro.**

A.—**Inscripción de terrenos.**— Aparte del valor del plano .... S/. 150.00

B.—**Declaración de fábrica.**— Aparte del valor del plano: la tarifa de Tasaciones de Predios Urbanos.

Art. 142º— **VI.— Deslindes e inspecciones oculares.**

A.—**Deslindes.**

Por el informe de cada examen de títulos .... S/. 200.00

Si fuera necesario el plano: la tarifa correspondiente.

B.—**Inspección ocular.**

En la ciudad: mínimo .... S/. 200.00

En el campo: mínimo .... „ 300.00

Art. 143º—**VII.— Movilidad y viáticos.**

Para los trabajos de cualquiera índole ejecutados fuera de la población de residencia del perito, se cobrará por concepto de leguaje. S/. 0.50 por cada kilómetros de recorrido total, siendo obligatorio de parte del interesado proporcionar la movilidad necesaria, así como la alimentación y alojamiento durante el tiempo que requiere la operación.

Art. 144º— **VIII.— Confección de proyectos arquitectónicos, metrados, etc.**

Los honorarios por la confección de proyectos arquitectónicos, metrados, etc., serán los que se indica en los cuadros siguientes, en los cuales, se tiene en cuenta cinco categorías diferentes, según el destino que tendrán los edificios proyectados.

1ra. Categoría.— Depósitos, barracas Caballerizas, Garages.

Presupuesto:

	Hasta S/. 100,000.	Hasta S/. 500,000.	Sobre S/. 500,000
a) Anteproyecto	2 %	2 %	2 %
b) Proyecto Arquitectónico detalles, costo estimativo, sin metrado	3 %	2.5 %	2 %
c) Redes de agua, Desagüe, luz eléctrica	0.5 %	0.5 %	0.5 %
d) Dirección de la obra y liquidación	4.5 %	4.— %	3.5 %
Honorario total:	10- %	9.- %	8-. %

2da. Categoría.—Edificios industriales o mecánicos, Hangares, Mercados, Estudios, Piscinas, Campos deportivos, Paraderos, o Estaciones de transporte sencillas, casas en serie (Barrios obreros).

Presupuesto:

	Hasta S/. 100,000.	Hasta S/. 500,000.	Sobre S/. 500,000
a)	2 %	2 %	2 %
b)	3 %	2.5 %	2 %
c)	0.5 %	0.5 %	0.5 %
d)	4.5 %	4.-%	3.5 %
Honorario total:	10.-%	9.-%	8.-%

3ra. Categoría.—Casas habitación, Chalets, Edificios de renta: comerciales o de habitación, residenciales, Iglesias, Escuelas, Museos, Salas de espectáculos, Hoteles, Hospitales, Sanatorios, Restaurantes, Bancos, Edificios públicos, etc.

Presupuesto:

	Hasta S/. 100,000.	Hasta 500,000.	Sobre S/. 500,000
a)	2 %	2 %	2 %
b)	3 %	2.5 %	2 %
c)	0.5 %	0.5 %	0.5 %
d)	4.5 %	4.-%	3.5 %
Honorario total:	10.-%	9.-%	8.-%

4ta. Categoría.—Monumentos, Sepulcros, Altares, Fuentes, locales aislados para venta o exposición, (Kioskos), Jardines decorados, Decoración interior, comercial o de habitaciones, Muebles, etc

Presupuesto:

a), b), c) y d) considerados iguales a la tercera categoría:			
Honorario total:	10.-%	9.-%	8.-%

5ta. Categoría.—Parques, Plazuelas, Arquitectura paisajista. Sin considerar levantamiento del plano, cuyo costo será de acuerdo con el Art. 140º correspondiente a levantamiento de planos de predios urbanos, y cuando el área no sea mayor de 20,000 metros cuadrados, regirá un honorario de S/. 8.00 por metro cuadrado, y por todo exceso sobre esta área **S/. 0.50 por metro cuadrado.**

Art. 145º—Cuando en una operación, sea para liquidación extrajudicial, quiebra o una división y participación testamentaria, que requiera la intervención de peritos tasadores el honorario respectivo se calculará sobre el total de lo valorado. En consecuencia, los honorarios serán regulados por el total de lo tasado y no por el monto del ava parte que corresponde a los copropietarios.

CAPITULO SEXTO

NORMAS PARA LA TASACION DE MINAS

Comprende los siguientes títulos:

I.—Definiciones y signos.
II.—Valuación de una mina.
III.—Cálculo de costos.
IV.—Objeto de estas tasaciones y personal que debe ejecutarlas.
V.—Clasificación de las minas.
VI.—Reservas de mineral.
VII.—Muestrario de Minerales.
VIII.—Cálculos de reservas.
IX.—Precio de los metales.
X.—Producción anual y vida de la mina.
XI.—Valores y recuperaciones.
XII.—Costos y utilidades.
XIII.—Renta anual y tasas de interés.
XIV.—Tasación de una mina.
XV.—Tarifas y honorarios.
XVI.—Ejemplo de aplicación.

Art. 146º— **I.—Definiciones y signos.**

Agotamiento.—Es la pérdida en el valor de una mina debido a su carácter de extinguible.

Amortización.— Es la acción de amortizar.

Amortizar.— Es extinguir una deuda por pagos periódicos que cubren el capital y los intereses compuestos.

Anualidad.— Es una serie de pagos generalmente iguales en cantidad, hechos a intervalos iguales de tiempo.

Años de Vida.— El número de años que se paga una anualidad o un dividendo o el número de años calculados de producción de una mina.

Capital.— Es la suma de valores de cambio que sirve de base a una empresa o negocio.

Capital de Trabajo.— El dinero necesario para conservar el negocio funcionando en su producción base.

Capital invertido.— La suma de dinero requerida para la compra de la mina, para su desarrollo preliminar, para la compra del equipo adecuado y planta para operar, y para el capital de trabajo.

Costo.— Es el valor de un bien o servicio, expresado en dinero.

Costo de Desarrollo.— Es el costo sanitario que incluye todo lo gastado en la mina para cubicar mineral probado y probable.

Costo de Explotación.— Es el costo unitario que incluye todo lo gastado en la mina para arrancar y colocar en la planta de beneficio el mineral cubicado probado y ya preparado.

Costo de Mina.— Es el costo unitario que suma los costos unitarios de desarrollo, de preparación y de explotación.

Costo General.— Es el costo unitario que incluye todo lo gastado en la mina, en administración, servicio médico, leyes sociales, bienestar, etc., que no puede imputarse directamente al costo de la mina o beneficio.

Costo de Beneficio.— Es el costo unitario que incluye todos los gastos desde que el mineral ingresa a la planta de beneficio hasta que sale el producto final.

Costo de Operación.— Es el costo unitario que suma los costos unitarios de mina, de beneficio, de transporte y de gastos generales de minas.

Costo de Planta y Equipo.— Es la suma total gastada en la adquisición, transporte e instalación de todo el equipo necesario y de la planta conveniente para producir mineral y beneficiarlo para la venta ulterior.

Costo de Preparación.— Es el costo unitario que incluye lo gastado en la mina para poner el mineral cubicado probado, en condiciones de explotación.

Costo de Transporte.— Es el costo unitario que compren-

de lo gastado en transportar el mineral al lugar de beneficio o venta, o el producto metalúrgico al mercado de venta.

Costo Total.— Es el costo unitario que suma el costo de operación y el costo de los gastos generales de la oficina principal.

Costo, Gastos Generales, Oficina Principal.— Es el costo unitario que incluye los gastos de gerencia, legales, seguros, intereses, etc., que se efectúan en las oficinas principales de la empresa.

Costo Unitario.— Es el costo expresado por tonelada métrica de mineral producido.

Cubicación.— Es la estimación de las reservas de mineral de una mina, dividido en probado y probable, en toneladas y contenidos útiles.

Dilución.— Es el tonelaje adicional estéril que es preciso extraer para ganar una cantidad estimada de metal.

Examen de Mina.— Es un estudio cuidadoso de una mina, con el fin de formarse una opinión o juicio sobre su valor presente o sus posibilidades futuras.

Interés.—Es el pago por el uso del dinero o por la morosidad de una deuda.

Interés simple.— Es la cantidad devengada por el capital durante el tiempo de contrato, sin que pueda ser acumulada para devengar intereses en los lapsos subsiguientes.

Interés compuesto.— Es aquél cuando al fin de cada período de tiempo, el interés se agrega al capital para devengar nuevos intereses.

Fondo de Amortización.— Es un capital que se acumula por medio de periódicas contribuciones, a las que se les concede un interés prefijado

Ley.— Es la indicación del contenido en metales útiles de los minerales.

Macizo.— Es todo bloque de mineral susceptible de cubicación.

Mena.— Es una agregación natural de uno o más minerales, de la cual se puede extraer metales provechosamente.

Mina.— Es cualquier excavación artificial hecha con el propósito de extraer menas.

Mineral.— Es todo compuesto químico definido que entra en la constitución de una porción que sea representativa del todo.

Muestreo.— Es la técnica de tomar muestras.

Mineral probado.— Es aquél donde no hay prácticamente riesgo por falta de continuidad.

Mineral Probable.— Es aquél donde hay algún riesgo, pero no obstante se puede asumir la continuidad del mineral.

Mineral Prospectivo.— Es aquél que no se puede incluir en las dos clases anteriores de mineral.

Monto.— Es la suma del capital más los intereses compuestos.

Peso.— Es el área o volumen de influencia en la toma de muestras.

Peso específico.— Es el peso de la unidad de volumen de un cuerpo con relación al agua.

Renta.— Cada uno de los pagos hechos en la anualidad convenida.

Recuperación.— El porcentaje del contenido económico de metal en el yacimiento, el cual se extrae por las operaciones de la minería.

Reservas de Mineral.— Es la suma de los tonelajes de mineral probado y de mineral probable de una mina.

Tasa de interés.— Es la cantidad de interés que se paga por una unidad durante la unidad de tiempo.

Tasación.— Es la valuación con el fin de acotar impuestos del Estado.

Tonelaje probado.— Es la cantidad de mineral probado de una mina expresado en toneladas métricas.

Utilidad.— Es el provecho que se saca de una cosa.

Utilidad de Operación.— Es el valor neto recuperable, menos el costo de la operación.

Utilidad neta.— Es el valor neto recuperable, menos el costo total.

Valor.— Es el grado de utilidad de los bienes.

Valor bruto del mineral.— Es el valor unitario que se obtiene al multiplicar el contenido útil del mineral por su precio de venta .

Valor bruto corregido.— Es el valor bruto del mineral menos las pérdidas metalúrgicas.

Valor presente o actual.— Es la cantidad que invertida hoy, a cierto tanto por ciento de interés se convierte al final de un período de tiempo en el "monto" de dicha cantidad.

Valor de una mina.— Es el valor presente o actual de las ganancias que se obtendrán, además de la amortización del capital invertido, durante la vida de la mina.

Valor Unitario.— Es el valor expresado por tonelada métrica de mineral producido.

Valuación de una Mina.— Es el cálculo del valor de una mina.

Vida de una Mina.— Es el tiempo expresado en años de producción de la mina.

II.— Valuación de una mina.

Art. 147º—Para la valuación de una mina se aplicará la Fórmula de Hoskold.

$$Vp = \frac{A}{\frac{r}{R^n - 1} + r'};$$

donde:

Vp = Valor de una mina;
A = La renta anual de la mina;
r = Tipo de interés del fondo de amortización;
r' = Tipo de interés que deben percibir los inversionistas;
n = Vida de la mina; y
R = 1 + r

III.— Cálculo de costos.

Art. 148º— Para el cálculo de costos, se utilizarán las fórmulas:

$$(1)\quad C_t = Co + CG$$

$$(2)\quad Co = Cm + Ct + Cg$$

$$(3)\quad Cm = Cd + Cp + Co$$

IV.—Objeto de estas tasaciones y personal que debe ejecutarlas.

Art. 149º— El presente Reglamento establece las normas que regirán las valuaciones de minas que se hagan para el Estado, con fines de acotar impuestos en asuntos contenciosos o de interés particular.

Art. 150º— Las tasaciones de minas deberán ser hechas por ingenieros de minas, de preferencia inscritos en el Registro del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

Art. 151º—Para que un Ingeniero de Minas sea nombrado perito es indispensable que haya ejercido la profesión durante cinco años por lo menos.

V.—Clasificación de las minas.

Art. 152º— Las minas se clasifican: a) En producción; b) En no producción.

VI.— Reservas de mineral.

Art. 153º— Sólo se considerará mineral probado y mineral probable no debiendo considerarse mineral prospectivo.

VII.— Muestreo del mineral.

Art. 154º— El muestreo, que se hará en forma sistemáti-

ca, se practicará de acuerdo al yacimiento, bien sea subterráneo o superficial. En caso de yacimientos subterráneos, el muestreo será de tipo de frentes, por canales o a la picota, a intervalos que variarán entre 1 m. y 5 m., según la riqueza u homogeneidad del mineral.

En el caso de yacimientos superficiales el muestreo se hará por pozos o sondeos.

Los ensayos correspondientes a los muestreos serán puestos en plano, que se llamarán "planos de muestreos", cuya escala será 1:250.

Para yacimientos de potencias mayores de 1.50 m. y menores de 3.00 m. deben tomarse dos muestreos parciales. Si la potencia del yacimiento es mayor de 3.00 m., se tomarán tantas muestras parciales como 1.50 m. esté contenido en la potencia del yacimiento.

Los muestreos que den valores extraordinariamente altos se repetirán, o en caso de imposibilidad, se tomará como resultado el valor promedio de la muestra anterior y posterior.

Al hacer los cálculos de los anchos y leyes promedios debe tomarse en cuenta el "peso" de las muestras o sea su volumen de influencia.

VIII.—Cálculos de las reservas.

Art. 155º—El cálculo de las reservas se hará macizo por macizo y se clasificará cada macizo en probado o probable. En cada macizo se determinarán el ancho promedio y la ley promedio. Las áreas se calcularán de los planos por medio de planímetros o por cálculos aritméticos.

Se hará una determinación del peso específico del mineral por un método directo.

El mineral que no puede ser explotado con provecho bajo condiciones normales no debe ser considerado como reserva.

El total de las reservas se considerará así:

a) Tonelaje probado con ley y contenido;
b) Tonelaje probable con ley y contenido.

IX.—Precio de los metales.

Art. 156º— a) En el caso del oro se debe indicar el precio del oro que paga el Estado después de deducir el cobro de los impuestos de las leyes 7879, 9157 y la contribución del 1% por la ley 7103. En la actualidad el precio del gramo de oro lo cotiza el Banco de Reserva al precio de S/. 7.18, pero el precio neto con las deducciones indicadas es de S/. 6,5975. Tratándose del oro de lavaderos sólo se descuenta del valor del gramo de oro, la contribución del 1% Pro-Desocupados.

b) En el caso de los metales se tomará la cotización promedio del año anterior registrada en el "Engineering and Mining Journal" haciendo todas las deducciones anotadas en las liquidaciones de los agentes o planteles metalúrgicas de refinación, compradores, para conseguir el precio neto, deduciendo de este precio los costos por fletes y tratamiento.

X.—Producción anual y vida de la mina.

Art. 157º—a) En caso de minas en producción se tomará como producción anual al promedio de los dos últimos años; en caso de imposibilidad, el promedio de los últimos meses, multiplicando por doce.

b) En caso de minas que no están en producción se hará un estudio justificativo de la producción anual recomendada.

c) La vida de la mina (n) se encontrará dividiendo el total de las reservas entre la producción anual; se aproximará a la cifra en años.

XI.—Valores y recuperaciones.

Art. 158º—Se calculan los valores unitarios en el siguiente orden:

1º—El valor bruto, multiplicando el contenido útil de ca-

da metal en una tonelada de mineral, por sus precios de venta respectivos;

2º—El valor bruto se castiga con una rebaja del 10% para corregir los errores del muestreo y dilución y se obtiene el valor bruto corregido;

3º—En caso de minas en producción se toma el promedio de los últimos 6 meses de la recuperación metalúrgica, y este porcentaje se aplica al valor bruto corregido, obteniéndose así el valor neto recuperable.

4º—En caso de minas que no están en producción se debe hacer el estudio metalúrgico respectivo y deducir la recuperación consiguiente y con este dato proceder como en el inciso 3º.

XII.—Costos y utilidades.

Art. 159º—a) En caso de minas en producción se tomará como costos de operación el promedio de los dos últimos años; en caso de imposibilidad se tomará el promedio de los últimos meses.

b) En casos de minas que no estén en producción se debe hacer un estudio que justifique los costos que se adopten.

c).—1º—En casos de minas que no necesitan ampliar su capital invertido, del valor neto recuperable se deduce el costo de operación y se obtiene la utilidad de operación.

2º—En casos de minas que necesiten ampliar su capital invertido, del valor neto recuperable total se resta el capital a invertir y se procede como en — 1: —).

3º—En caso que el capital a invertir sea en etapas diferidas y no de manera inmediata, se calculará su valor presente de acuerdo a las fórmulas de anualidades diferentes.

d).—De la utilidad de operación se deduce el 20% para

cubrir los gastos generales de la oficina principal; este método se empleará en cualquier caso de los contemplados en el inciso c) anterior; se obtendrá así la utilidad neta.

XIII.—Renta anual y tasas de interés.

Art. 160º— a) Multiplicando la utilidad neta por la producción anual, se obtiene la renta anual de la mina (A).

b).—El tipo de interés del fondo de amortización (r) se estimará en 5%.

c).—El tipo de interés por inversión del capital (r') se estimará en 20%, como máximo, y en todo caso en armonía con la vida de la mina.

XIV.—Tasación de una mina.

Art. 161º—a) Se obtiene calculando su valor presente o actual por medio de la Fórmula de Hoskold, considerando las utilidades anuales de la mina como anualidad.

b).—En el informe de la tasación debe incluirse:

2º).—Cálculos de las reservas de mineral con planos respectivos;

3º—Estudios geológicos, mineros y metalúrgicos que justifiquen las cifras para valores, costos y utilidades.

XV.—Tarifas de honorarios.

Art. 162º—El ingeniero tasador tendrá derecho a los siguientes abonos:

a).—Gastos de traslación y residencia;

b).—Gastos materiales de toda clase (muestreos, peones, ensayos, etc.);

c).—Remuneración según la siguiente tarifa:

TARIFA:

	Tanto por ciento de honorarios para tasación de valor bruto corregido total hasta soles											
	100,000	300,000	500,000	750,000	1'000,000	1'500,000	2'000,000	3'000,000	5'000,000	7'000,000	10'000,000	más de 10'000,000
Minas con trabajos subterráneos . . .	1.00	.6	.5	.4	.35	.3	.25	.2	.15	.10	.08	.07
Minas superficiales (Lavaderos, relaves, escoriales) . .	0.50	.44	.35	.3	.25	.2	.15	.10	.05	.03	.02	.02
Instalaciones de minas en la superficie	0.30	.30	.30	.32	.20	.15	.10	.05	.04	.03	.01	.41

XVI.—Ejemplo de aplicación.

Se trata de tasar una mina de oro, que no necesita ya "capital invertido"; con 200,000 T. de mineral con ley de 10G/T y con una producción anual de 20,000 T.

Se considera lo siguiente: precio del gramo de oro S/. 6.50; 90% de recuperación metalúrgica; costos de operación S/. 30.00 (Mina S/. 12.00; Beneficio S/. 12.00 y G. G. Mina S/. 6.00).

Reservas de Mineral.....	200,000 T. con ley Au 10 G/T	
Producción anual.....	20,000 T.	
Vida de la mina.....	$\frac{200,000}{20,000}$ = 10 años = n	
Valor bruto del mineral 10 x 6.50.....		S/. 65.00
Menos 10% (errores de muestreo y dilución)		6.50
Valor bruto Corregido.....		S/. 58.50
Menos 10% por pérdidas metalúrgicas (90% de recuperación		5.85
Valor neto recuperable.....		S/. 52.65

Menos costo de operación:

Mina.....	S/. 12.00	
Beneficio.....	12.00	
G. G. Mina	6.00	S/. 30.00
Utilidad de la operación		S/. 22.65
Menos 20% por G. G. Oficina Principal.....		4.53
UTILIDAD NETA		S/. 18.12

Renta Anual 20,000 x 18.12..... S/. 312,400.00 = A

r' = 20 %
r = 5 =

$$R = 1 + r = 1 + 1.05 = 1.05$$

$$Vp = \frac{A}{\frac{r}{R-1} + r' \frac{0.5}{1.05^{10} - 1} + 0.20} = \frac{362.400}{} =$$

$$= 362.400 \times 3.5778 = S/.\ 1'296,594.72$$

Los honorarios se calcularán así:

El valor de la mina será de..... S/. 1'296,594.72

Valor bruto corregido total: 58.50 x 200,000
= 11'700,000.00

11'700,000.00 x .0007 ..... S/. 8,190.00

CAPITULO SEPTIMO

NORMAS PARA LA VALUACION DE PROPIEDADES INDUSTRIALES

Comprende los siguientes títulos:

I.—Generalidades.
II.—Valuación de inmuebles industriales.
III.—Valuación de equipos industriales.
IV.—Valuación de instalaciones.
V.—Valuación de los otros bienes industriales.
VI.—Valor de la industria en conjunto.
VII.—Honorarios.

Art. 163º—**I.—Generalidades.**—La valuación de una industria deberá comprender: el valor de su local (terrenos y construcciones), si es propio, ò de su usufructo si es arrendado; el de sus equipos industriales (máquinas, herramientas, vehículos, etc.); el de sus instalaciones; el de los muebles, enseres, mate-

riales productos y valores que posean; y el de sus bienes intangibles; y el de otros elementos de su Activo y Pasivo.

Art. 164º—Para muchos fines, y a pedido de los interesados, podrá hacerse la valuación de sólo alguno de los bienes de una industria, particularmente del local, equipo e instalaciones.

Art. 165º— Deberá consignarse en las valuaciones y peritajes industriales, dentro de lo posible, todos los datos necesarios para identificar los bienes tasados.

Art. 166º— Las tasaciones industriales serán hechas por ingenieros especializados en el ramo, inscritos en el Registro Oficial del Ministerio de Fomento, preferentemente miembros del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú y con cinco años de práctica (*).

Art. 167º— **II.— Valuación de Inmuebles Industriales.** — Los terrenos usados para las industrias podrán ser urbanos, rústicos e industriales.

Art. 168º— Las tasaciones de los terrenos se hará de acuerdo con las disposiciones del Reglamento General de Tasaciones del Perú y los aranceles respectivos.

Art. 169º— Cuando no exista arancel para un terreno situado en zona industrial, el perito deberá estimar el precio unitario del terreno por tasarse, a base de los precios por los que se han realizado transacciones en un período anterior suficientemente cercano, tomando en consideración las mejoras que se hayan efectuado en la zona después de esas transacciones. Influirá también en la fijación del precio, la cercanía de dicho terreno a las vías de comunicación y su proximidad a los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica o la posibilidad de obtener agua del subsuelo.

Art. 170º— Los terrenos situados en zonas cultivadas, y dedicados a industrias serán tasados de acuerdo a las prescrip-

---

(*) De acuerdo con el Art. 2º de la R.S. Nº 10 del 18 de junio de 1951, se entiende por especialización profesional, la que corresponde a la del Título reconocido en el Registro Oficial de Ingenieros del Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

ciones del Capítulo III del Reglamento General de Tasaciones del Perú, tomando en cuenta las mejoras realizadas.

Art. 171º— Los terrenos situados en zona eriaza y utilizados para fines industriales, serán tasados teniendo en cuenta los gastos hechos para denunciarlos; los que hayan demandado para obtener el título de propiedad debidamente registrado en los Registros Públicos y las mejoras hechas en él para hacer viable la instalación de la industria; también se tendrá en cuenta su proximidad a vías de comunicación y los intereses del capital invertido.

Cuando en una zona eriaza se haya instalado una explotación industrial de importancia, el perito la considerará como terreno industrializado.

Art. 172º— La valuación de las construcciones se hará según los procedimientos señalados en el Capítulo II del Reglamento General de Tasaciones del Perú, debiendo agregar el perito las observaciones que estime convenientes, sobre la idoneidad del edificio para la industria que lo ocupa.

Art. 173º— En la tasación indirecta según los procedimientos indicados en los Arts. 47º y 48º, se estimará como interés del capital equivalente a un rendimiento neto dado, el señalado periódicamente por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú para los más importantes grupos de industrias y si no lo hubiere, se tomará como interés para construcciones industriales el 9% anual como mínimo.

Art. 174º— **III.—Valuación de equipos industriales.**— La valuación del equipo de una industria o de un solo equipo individual deberá comprender lo siguiente:

Descripción del equipo:
Precio original y fecha de adquisición;
Estado actual y estimación de sus posibilidades futuras;
Valor actual del equipo similar nuevo;
Depreciación y mejoras;
Valor actual del equipo dado.

Art. 175º— En la descripción y enumeración de las unidades de un equipo debe indicarse, con tanta exactitud como se

pueda, la capacidad, las dimensiones principales, la marca, el tipo o modelo y el número de serie, si lo hubiere, de cada una de las unidades tasadas.

Art. 176º—En la estimación de la capacidad de un equipo deberá indicarse claramente el período considerado para la estimación es decir por hora, por jornada de 8 horas, por día de 24 horas, etc.

Art. 177º— La tasación propiamente dicha deberá basarse en el precio original, edad, valor de un equipo similar nuevo, estado actual del equipo y posibilidades futuras.

Art. 178º— El valor de un equipo nuevo es el que tendría en la fecha de tasación, si fuera comprado en fábrica, y transportado hasta el mercado más importante y más próximo al lugar donde se encuentra el equipo. En este valor se debe incluir los gastos de transporte e internación al país, si el equipo fuera de fabricación extranjera, pero no debe comprender los gastos de transporte local hasta la ubicación definitiva del equipo. Cuando no sea posible obtener el precio del equipo tasado en la fecha de la valorización, se buscará el precio de una fecha anterior, y se revaluará, dicho precio de acuerdo a las fluctuaciones más o menos estables que haya sufrido el poder adquisitivo de la moneda, y de los índices particulares de variación de precios correspondientes al tipo de equipo tasado.

Art. 179º— La depreciación sufrida por un equipo se computará por la fórmula siguiente:

$$D = (Vn - R) \times \frac{E}{T}$$

En la cual:

D = Monto calculado de la depreciación;

Vn — Valor del equipo similar nuevo;

R = Valor residual (en el momento de dársele de baja);

E = Edad del equipo;

T = Vida probable total del equipo;

T' = E + P;

P = Expectativa de vida del equipo.

Art. 180º— El valor residual de un equipo será el que se pueda obtener por él al ponérsele fuera de uso.

Art. 181º— Cuando no se conozca la fecha de adquisición del equipo, el perito estimará su edad a base del modelo o tipo de dicho equipo y de su apariencia general.

Art. 182º— La vida probable total del equipo depende de la edad de éste, y es igual a la suma de la edad más expectativa de vida o vida probable que aún tiene por delante el equipo. Esta expectativa de vida probable será calculada a base de las tablas confeccionadas para este propósito, modificadas por el perito de acuerdo al estado de conservación del equipo tasado, la posible obsolescencia del modelo, y las mejoras o desperfectos que haya observado. Cuando no hubiere tablas de reconocida autoridad para el equipo tasado, el perito estimará su vida probable de acuerdo a lo indicado por su experiencia, y sus conocimientos sobre equipos semejantes.

Art. 183º— El valor actual del equipo será igual al valor de un equipo similar nuevo menos la depreciación estimada.

Art. 184º—**IV.—Valuación de instalaciones.**— En la tasación de las instalaciones industriales, éstas deberán ser divididas en los siguientes grupos:

a).—Instalaciones movibles o recuperables en caso de cambio o traslado de la industria, tales como tubería y conductores eléctricos externos, castillos y otras estructuras metálicas, etc.

b).—Instalaciones fijas al inmueble, que aumentan el valor de éste, tales como conexiones de servicios, desagüe, conductos para aire acondicionado, etc.

c).—Instalaciones fijas al inmueble, que pueden causar demérito en éste, por ejemplo grandes cimentaciones, pozas y excavaciones.

d).—Gastos que no producen demérito en el valor del local, pero que no son recuperables o tasables, en caso de cambio o traslado de la industria, incluyendo principalmente los gastos de transporte del equipo, los de erección de las pequeñas bases usadas, y los de colocación del equipo.

Art. 185º— Las instalaciones pertenecientes al grupo (a) del artírulo anterior serán tasadas en forma similar a los equi-

pos que sirven, y su depreciación se deberá calcular en un porcentaje igual a la de dichos equipos.

Art. 186º— Las instalaciones del grupo (b) se tasarán con el inmueble a que están fijas y su depreciación se estimará a razón de una vida probable similar a la del inmueble.

Art. 187º— Para tasar las instalaciones del grupo (c) se procederá según lo prescrito para los inmuebles, pero es recomendable que la depreciación se haga en tiempo menor que para los otros renglones del mismo. En la tasación de los gastos del grupo (d) se buscará el menor costo que, en el momento de la tasación, sería necesario para el traslado e instalación de los equipos considerados. Como es frecuente que durante la vida útil de una máquina ésta preste servicios en distintas ubicaciones, es conveniente que la depreciación de los gastos de este renglón sea muy rápida.

Art. 188º— Para fines especiales, es permisible que el perito no considere en la tasación los gastos de instalación pertenecientes a los grupos (c) y (d).

Art. 189º— **V.—Valuación de los otros bienes industriales.** — Los muebles, enseres y materiales de una industria se tasarán al valor de reposición de los mismos en la fecha de tasación, menos la depreciación estimada por el perito.

Art. 190º— Los productos de la industria y los materiales en proceso se tasarán al costo.

Art. 191º—El Activo Exigible y el Pasivo de una industria serán valuados por el perito, de acuerdo a los valores actuales de los diversos débitos y créditos, que cuando no devenguen intereses, estarán dados por la fórmula:

$$V = \frac{S}{(1 + i)^n}$$

Donde:

V = Valor actual;

S = Suma adeudada;

n = Número de años de plazo del débito o del crédito a partir de la fecha de tasación;

i = Interés correspondiente a la industria considerada.

El valor encontrado para el Activo Exigible podrá ser castigado por el perito en un porcentaje prudenciamente fijado. para hacer frente a posibles deudores morosos o deudas incobrables.

Art. 192º— El Activo Intangible comprende los valores siguientes:

a) Gastos de promoción;
b) Gastos de organización y puesta en marcha;
c) Patentes, marcas de fábricas, opciones, contratos y derechos a servicios.

Art. 193º— Para la valuación de los bienes intangibles de una empresa industrial se recurrirá a medios indirectos, y a la comparación con otros bienes similares conocidos por el perito. Deberá evitarse que estos bienes sirvan para absorber pérdidas durante los primeros años, ocasionadas por mala organización de la empresa, financiación defectuosa o desastres imprevistos.

Art. 194º— La depreciación de los bienes intangibles de los renglones (a) y (b) deberá hacerse en corto tiempo. La depreciación de los bienes correspondientes al renglón (c) se hará dentro del plazo en que probablemente se haga uso de los beneficios otorgados por las patentes, marcas de fábrica, opciones, contratos y otros derechos. Cuando el plazo sea indefinido se tomará 10 años.

Art. 195º— **VI.—Valor de la industria en conjunto.**— El valor directo de la industria será la diferencia entre los valores del Activo y del Pasivo, o sea el valor actual de todos los bienes y derechos de la empresa, menos el valor actual de todas sus obligaciones.

Art. 196º— El valor indirecto de una industria estará dada por la fórmula:

$$V = \frac{a + ma'}{i\,(1 + m)}$$

En la que a y a' son respectivamente las utilidades efectivas pasadas de la industria y las estimadas para el futuro inmedito; m es el peso o importancia relativa dada las posibles utilidades futuras, y que deberá ser menos que uno excepto cuando se trate de una industria que recién esté iniciando la producción, o en proceso de reorganización; e i es el interés fijado por unidad monetaria para el tipo de industria que se trata, y no menor del 9%.

Art. 197º— El cálculo de las utilidades probables futuras, cuando se consideran, deberá ser justificado por el perito. El valor de m será estimado a base de la mayor o menor probabilidad de que se cumplan las condiciones bajo las cuales dichas utilidades futuras han sido calculadas; tomando en consideración la idoneidad de los procesos, equipos y construcciones usados, su adaptabilidad a otros usos o cambios de condiciones, y la organización de la industria.

Art. 198º— Todo peritaje de una industria en conjunto deberá comprender: descripción del proceso, incluso capacidad e idoneidad del proceso empleado, de los equipos y construcciones usados, y de la organización adoptada; producción en los últimos años, estudio de los mercados, y posible producción futura; utilidades obtenidas en los últimos años (recomendándose no menos de tres, si es posible); medidas aconsejadas para mejorar y aumentar la producción y los beneficios de la industria; apreciación de los costos y utilidades probables futuras; valores directo o indirecto, y valor definitivo de la industria.

Art. 199º— La capacidad de producción se determinará por el factor más desfavorable, sea impuesto por el mercado, el aprovisionamiento de materia prima, la facilidad de obtener mano de obra, la capacidad de los equipos o de la misma organización de la empresa. En todo caso se indicará al determinarla el factor limitante, el tiempo de trabajo usado como base en el cálculo (horas diarias o semanales de trabajo, número de días o semanas útiles del año, etc.). Cuando mediante pequeños cambios o sobretiempos es posible aumentar apreciablemente la capacidad de la industria, el perito deberá dejar constancia de ello.

Art. 200º—El cálculo de los costos de producción de una industria debe comprender los siguientes renglones:

a).—Costo de fabricación;

b).—Costos generales de la empresa;

c).—Costos de vida.

Art. 201º— El costo de fabricación comprende todos los gastos o inversiones originados en la planta industrial, dividiéndose en costo directo y costo indirecto. El costo directo está primórdialmente constituido por el de las materias primas, los materiales íntegramente incorporados al producto final y la mano de obra directamente empleada en la fabricación.

Cuando haya otros gastos que sean susceptibles de atribuirse directamente a cada unidad fabricada, deberán también incorporarse al costo directo, principalmente los costos de combustible, energía eléctrica e impuestos unitarios a la producción.

El costo indirecto, estará constituido por todos los demás gastos efectuados en la planta industrial o taller, tales como mano de obra indirecta, sueldo de empleados en fábrica, reparaciones y mantenimiento, luz, teléfono, alquiler si lo hubiere y la depreciación y los seguros del equipo e inmueble industriales. Como gastos generales de la empresa se deberán tomar los sueldos de los gerentes y demás empleados administrativos no directamente dedicados a la fabricación, los gastos de oficinas administrativas, la depreciación y los seguros de los muebles, enseres, equipos e inmuebles no dedicados a la fabricación, los intereses y comisiones pagados por deudas de la empresa, etc. Los gastos de venta serán los requeridos para la distribución y venta de los productos de la industria, tales como sueldos y comisiones de los agentes vendedores, gastos de las oficinas de venta si las hubiere, etc.

Art. 202º— Las indemnizaciones y otros beneficios sociales (excepto participación de utilidades) de obreros y empleados deberán ser repartidos entre los rubros a los que se ha cargado el jornal o sueldo respectivo. No deberán considerarse dentro del costo del producto, los impuestos a las utilidades, la

participación en éstas de los servidores de la industria, ni los intereses por el capital propio.

Art. 203º— En el cálculo de las utilidades de una industria deberá calcularse separadamente cada una de las siguientes, cuando sea posible:

a).—Utilidad bruta unitaria (si se puede obtener);
b).—Utilidad bruta total;
c).—Utilidad neta;
d).—Utilidad de libre disposición.

Art. 204º— Se considera como utilidad bruta unitaria, la diferencia entre el precio medio de venta al distribuidor o al público si se hiciera ésta directamente, y el costo medio de fabricación.

Art. 205º— La utilidad bruta total será el producto de la utilidad unitaria por la cantidad de productos vendidos, o que probablemente se venda.

Art. 206º— La utilidad neta de una empresa industrial, será la diferencia de la utilidad bruta total y los gastos generales y de venta. Debe indicarse por separado las utilidades que la empresa haya podido tener por actividades distintas a las propias de la industria, tales como venta o arriendo de sus propiedades, intereses o dividendos por créditos o inversiones realizadas, etc.

Art. 207º— La utilidad neta de libre disposición es la que quedara después de separar los impuestos a las utilidades y sobre-utilidades, los dividendos de pago obligatorio, la participación de los servidores que la tuvieren, y cualquier otro desembolso obligado.

Art. 208º— Todo peritaje sobre costos y utilidades de una industria debe estudiar las tendencias de los costos y de los precios de venta. En el estudio de los mercados y precios, el perito deberá considerar el efecto de la posible aparición de productos competitivos, los cambios de costumbres, la introducción de nuevos materiales de construcción, etc.

Art. 209º— El capital que representa un usufructo o un derecho de arrendamiento de una industria, o de un bien industrial, quedará fijado por la fórmula:

$$C = A \frac{(1 + i)^n - 1}{i\,(1 + i)^n}$$

En la cual:

A = Provecho anual del usufructuante o arrendatario, o diferencia entre la utilidad que obtiene o pueda obtener, y el canon que abona o deberá abonar;

n = Número de años que falta para la extinción del usufructo o contrato. Si éste es por vida tomará la "vida probable" del usufructuante o arrendatario, según lo indiquen las tablas de las compañías de seguros. Si el plazo es indeterminado se tomará diez años;

i = Interés por unidad monetaria, definido en el Art. 196.

C = Capital buscado.

Si hay prohibición de traspaso o sub-arriendo el capital así encontrado disminuirá en un 20%.

Art. 210º— El lucro cesante de una industria o bien industrial se calculará en la misma forma que el usufructo donde "A" se estimará como la diferencia entre la utilidad neta media anual de la industria (tomando las de los últimos años siempre que sea posible), y las probables futuras, y la renta que el capital real de la industria o el valor directo del bien industrial, devengará con el interés comercial usual en la fecha de la tasación.

Art. 211º— Dos tasaciones que difieran en menos del 10% del menor valor, se tomarán como concordantes y si hubiera necesidad de obtener un solo valor, se tomará el promedio.

Art. 212º— **VII.—Honorarios.**— El perito tiene derecho a todos los gastos de viaje y movilidad que la realización de sus labores demande y a gastos de estadía, para los peritajes realizados fuera de su domicilio habitual, en hoteles de primera categoría.

Art. 213º—En la valuación de inmuebles industriales se fijarán los honorarios de acuerdo a lo estipulado en el "Capitulo V" del Reglamento General de Tasaciones del Perú.

Art. 214º— En la valuación y peritaje sobre equipo e instalaciones industriales, los honorarios de los peritos serán fijados por mutuo acuerdo de las partes interesadas pero no podrán ser menores de los siguientes:

Hasta un valor de tasación de S/. 100,000.00, 1 1/2% de dicho valor, y no menos de S/. 200.00;

Por el exceso desde S/. 100,000.00 hasta S/. 500,000.00, 1% de este exceso.

Por el exceso desde S/. 500,000.00 hasta S/. 1'000,000.00 3/4% de dicho exceso.

Por el exceso desde S/. 1'000,000.00 1/2 % de dicho exceso.

Este honorario es divisible entre los peritos que actúen en la tasación.

Art. 215º— Para la tasación de materiales industriales, se fijarán los honorarios por mutuo acuerdo pero no inferiores al 1% hasta S/. 100,000.00; 1/2% por el exceso desde S/. 100,000.00 hasta S/. 1'000,000.00 y 1/4 % por todo exceso sobre S/. 1'000,000.00.

Art. 216º— En la tasación de muebles, enseres, productos de la industria y otros bienes industriales, los honorarios no serán inferiores de 3% sobre los primeros S/. 100,000.00; 2% por el exceso desde S/. 100,000.00, hasta S/. 500,000.00; 1 1/2% por el exceso desde S/. 500,000.00 hasta S/. 1'000,000.00; y 1% por todo exceso sobre S/. 1'000,000.00.

Art. 217º En el peritaje y valuación de industrias en conjunto con informe, los honorarios se fijarán de mutuo acuerdo, pero no podrán ser menores que los correspondientes a la tasación de los diversos bienes de la industria separadamente, más un 50% de recargo por el estudio de conjunto y el informe.

NUEVO REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES APROBADO POR RESOLUCION Nº 001-74-C.N.T. EXPEDIDA POR EL CONSEJO NACIONAL DE TASACIONES CON FECHA 14 DE ENERO DE 1974

CONSEJO NACIONAL DE TASACIONES

RESOLUCION Nº 001-74-C.N.T.

Lima, 14 de Enero de 1974

CONSIDERANDO:

Que el Consejo ha iniciado la revisión del Reglamento General de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Suprema Nº 76 de fecha 2 de octubre de 1956;

Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 3º del Decreto-Ley 18669, es atribución del Consejo aprobar los reglamentos de tasaciones;

Que el Consejo ha aprobado los Títulos I y II del nuevo Reglamento Nacional de Tasaciones, que sustituyen a los capítulos de la misma numeración del reglamento vigente;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1º— Aprobar los Títulos I y II del Reglamento Nacional de Tasaciones, que constan de 5 y 37 artículos respectivamente y que se refieren a Generalidades y Tasación de Predios Urbanos.

2º— Los Títulos aprobados en el artículo anterior, sustituyen a los Capítulos I y II del Reglamento General de Tasaciones del Perú.

3º— Cuando se trate de establecer el valor de un inmueble urbano referido a fecha anterior a la de la presente Resolución, la tasación se efectuará en base al Reglamento vigente en esa fecha.

Del mismo modo, cuando deba efectuarse la tasación de un inmueble en proceso de expropiación, sobre el cual ya se hubiese efectuado una tasación aplicando el Reglamento anterior, las tasaciones que se practiquen a partir de la fecha serán realizadas aplicando el mismo Reglamento.

Regístrese y comuníquese.

Consejo Nacional de Tasaciones

Arq. Alfredo Baertl Montori
Presidente

REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.01 — Entiéndese por tasación el acto por el cual un perito analiza las diferentes evidencias de un bien y establece su valor, conforme a normas específicas.

Artículo 1.02 — Se denomina peritos a las personas que ejercen en forma especializada una actividad relacionada técnicamente con el bien materia de tasación.

Artículo 1.03 — Los peritos tasadores serán profesionales colegiados de la respectiva especialidad, salvo que las tasaciones requieran un tipo de especialización no profesional, en cuyo caso se de-

signarán peritos a las personas que acrediten un mínimo de cinco años de experiencia en actividades relacionadas con el bien materia de tasación.

Artículo 1.04 — Para cada tipo de tasación, este Reglamento fija las pautas específicas a las que deberán sujetarse los peritos tasadores. Mientras no exista en el presente Reglamento el articulado necesario para la tasación de determinado tipo de bienes, los peritos aplicarán su criterio debidamente fundamentado.

Artículo 1.05 — Las personas directamente agraviadas y las autoridades administrativas o judiciales que detecten cualquier irregularidad dolosa en el procedimiento de una tasación, deberán comunicar al Colegio Profesional respectivo dicha falta, para la aplicación de la sanción que resulte pertinente. Cuando el perito no pertenezca al Colegio Profesional alguno por no requerir el tipo de tasación, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1.03, la denuncia se hará ante el Poder Judicial.

TITULO II

TASACION DE PREDIOS URBANOS

Artículo 2.01 — Se denomina predio urbano a las unidades inmobiliarias, que conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, están inscritas o tienen derecho a inscribirse como tales en los Registros Públicos. Son parte integrante del predio urbano, los terrenos edificados o no y las construcciones que se levanten directamente sobre él o sobre sus aires.

Artículo 2.02 — La tasación del predio urbano se hará por el método de la tasación directa, que corresponde a la determinación del valor físico del predio, considerando el valor del terreno, más el de sus construcciones o fábricas.

La tasación podrá ser referida a fecha distinta a la actual, siempre que considere, en todos sus aspectos, las circunstancias existentes en tal oportunidad.

Artículo 2.03 — La tasación de un predio debe constar de:

a. Memoria descriptiva, con indicaciones de:
   — Ubicación
   — Linderos
   — Area
   — Descripción y distribución
   — Edificación
   — Estado General
   — Servidumbres
   — Antiguedad y
   — Observaciones

b. Valorización, que comprende:
   — Valor del terreno
   — Valor de la edificación

c. Anexos, que comprende los planos explicativos y documentos justificatorios necesarios.

Artículo 2.04 — Se señalará como ubicación el departamento, provincia, distrito y vía pública en donde se sitúe el predio, indicándose la numeración municipal correspondiente. Se señalará, además, el nombre de la urbanización, la identificación de la manzana y el número de lote que le pertenezca.

En caso de no existir la numeración municipal o desconocerse la identificación del lote en la urbanización, se indicará la distancia entre uno de los extremos del frente y la esquina más próxima, siguiendo la línea de fachada.

Artículo 2.05 — Al describir sus linderos se señalarán sus medidas y colindancias partiendo del frente principal, continuando por el costado derecho entrando, el costado izquierdo y el fondo; indicándose a su vez los cambios de dirección en función de la forma del terreno.

Artículo 2.06 — Area, es la superficie de un inmueble, encerrada en la poligonal descrita por los linderos.

Artículo 2.07 — En la descripción se indicará el uso y destino del predio y su número de pisos.

En la distribución se indicará detalladamente la función de la diversos ambientes.

Artículo 2.08 — Se describirá la edificación ordenadamente, indicando los materiales empleados en los siguientes items:

— Cimentación

— Muros

— Techos y coberturas

— Pisos, contrazócalos y revestimientos

— Carpintería

— Instalaciones sanitarias, eléctricas y mecánicas

— Otros

Artículo 2.09 — El estado de conservación de la edificación, será calificado como: muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo.

Artículo 2.10 — Se considerará las servidumbres existentes y los derechos consignados en los títulos respectivos y su clasificación.

Cuando los aires de un terreno no pertenezcan íntegramente al propietario o éste hubiera ocupado los aires del predio colindante, el perito dejará constancia expresa en el informe pericial correspondiente.

Artículo 2.11 — Se señalará como antigüedad el tiempo que tiene de construida la totalidad o las partes de la edificación. A falta de documentos que la acredite, el perito la apreciará en base a otros factores.

Artículo 2.12 — En observaciones, se consignará todas las explicaciones de detalle que conduzcan a aclarar conceptos o particularidades.

Artículo 2.13 — Para determinar el valor del terreno se tomará como base los valores arancelarios vigentes para la cuadra o cuadras a que dé frente el predio.

Artículo 2.14 — Se consideran aranceles vigentes, los aprobados por el Consejo Nacional de Tasaciones con una antigüedad no mayor de tres años a la fecha de la tasación.

Artículo 2.15 — Cuando los aranceles hayan perdido vigencia el perito reajustará los valores arancelarios en un porcentaje no mayor del 5% por cada año transcurrido.

Artículo 2.16 — A falta de aranceles se adoptará como valor del terreno el que se obtenga por aplicación de las normas para arancelar áreas urbanas aprobadas por el Consejo Nacional de Tasaciones.

Artículo 2.17 — El terreno urbano que tenga un solo frente a vía pública, se tasará de la siguiente manera:

a. El área hasta el triple cuadrado del frente, o la total si fuera menor, al valor de arancel.

b. El exceso, si lo hubiera, al 50% del valor de arancel.

Artículo 2.18 — El terreno urbano que tenga más de un frente a vía pública, se tasará de la siguiente manera:

a. El área total del terreno se dividirá en partes proporcionales a cada uno de sus frentes.

b. Se procederá con cada porción de área en la forma que se indica en el artículo 2.17.

c. El valor de tasación será igual a la sumatoria de los resultados parciales. Este resultado se comparará con todos los que se obtengan, considerando como frente único a cada uno de los frentes que tiene el terreno y de todos los resultados se tomará el mayor valor definitivo.

Artículo 2.19 — Los terrenos interiores de lotes o manzanas con accesos propios, se tasarán de acuerdo con el procedimiento general que se señala en el Artículo 2.17, aplicándose el valor de arancel castigado en 10% por cada 10 metros de distancia existente entre la vía pública y su vértice más cercano. En ningún caso su valor total será menor que si fueran mediterráneos.

Artículo 2.20 — En los terrenos interiores de lotes o manzanas con acceso desde más de un frente a vía pública, el valor de tasación será el que resulte mayor al aplicar el procedimiento anterior, con relación a cada uno de las vías públicas.

Artículo 2·21 — La tasación de los terrenos que tengan un frente inferior a 6 metros, será reducida de acuerdo a la relación frente

$$\frac{\text{frente}}{6}$$

Artículo 2·22 — La tasación de los terrenos que tengan un fondo promedio (resultante de dividir el área total entre el frente) inferior a 15 metros, será reducido de acuerdo a la relación fondo

$$\frac{\text{fondo}}{15}$$

Artículo 2·23 — La tasación de los terrenos interiores cuyo frente de a pasajes de ancho inferior a 3.00 m., será reducido de acuerdo a la relación ancho de pasaje

$$\frac{\text{ancho de pasaje}}{3}$$

Artículo 2·24 — Las reducciones que se establecen en los artículos 2·21, 2·22 y 2·23 pueden afectar a un mismo lote, si se dan en él las características necesarias para sus aplicaciones.

Artículo 2·25 — El terreno mediterráneo será tasado considerando el 50% del valor arancelario de la calle a la que tiene frente el predio sirviente.

Artículo 2 26 — En los casos de propiedad horizontal, el valor del terreno se prorrateará entre las secciones del edificio o conjunto, proporcionalmente al área de uso exclusivo de cada una

Artículo 2·27 — Si un terreno se hallare situado parte en tierra firme y parte sobre el mar, lago o río, sólo se considerará con valor la parte no

inundada del área, señalándose como límite entre ésta y la marítima, lacustre o fluvial, el nivel de la más alta marea o creciente normal.

Artículo 2·28 — La tolerancia, es la diferencia de medición que encuentra un perito con relación a la que figura en títulos. Las tolerancias permisibles serán:

A. En medidas lineales:

a) En terreno regular ..... 0·5 %

b) En terreno accidentado ..... 0·8 %

c) En terreno con imprecisión de linderos y vértices ..... 1·0 %

d) En terreno accidentado y con imprecisión ..... 1·3 %

B. En áreas:

a) En terrenos de forma regular ..... 2·0 %

b) En terrenos de forma irregular ... 2·5 %

La calificación de las condiciones del lote queda a criterio del tasador debiendo justificar el adoptado.

Artículo 2·29 — Para determinar el valor de la construcción se tomará en cuenta las diversas características de las partidas señaladas en el Artículo 2·08.

Artculo 2·30 — El valor de la construcción será vigente a la fecha, en función de los precios unitarios para áreas techadas que fije el organismo ofi-

cial encargado de ello por mandato de la ley, aplicando la depreciación por estado de conservación y antigüedad.

Artículo 2·31 — En los casos de propiedad horizontal el valor de la construcción se obtendrá adicionando al valor directo de la sección, el 15% del mismo por concepto de participación en el valor de las áreas comunes.

Artículo 2·32 — La depreciación por estado de conservación y antigüedad se regirá por los porcentajes señalados en el siguiente cuadro:

ANTIGUEDAD (en años)	ESTADO DE CONSERVACION				
	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	Muy Malo
Hasta 5 años	0	5	15	50	80
Hasta 10 años	3	9	21	55	82
Hasta 15 años	6	13	28	60	84
Hasta 20 años	9	17	34	65	86
Hasta 25 años	12	21	41	70	88
Hasta 30 años	15	25	47	75	90
Hasta 35 años	18	29	54	*	*
Hasta 40 años	21	33	60	*	*
Hasta 45 años	24	37	*	*	*
Hasta 50 años	27	41	*	*	*
Más de 50 años	30	45	*	*	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados, debiendo justificarlos.

Artículo 2·33 — Los estados de conservación, señalados en el cuadro anterior, se definen de la siguiente forma:

a· **Muy Bueno:**

Cuando la estructura, servicios y acabados se encuentran en condición de nuevos.

b· **Bueno:**

Cuando la estructura y servicios se encuentran en buen estado y los acabados no deteriorados.

c· **Regular:**

Cuando la estructura está en buen estado y los servicios y acabados denotan el deterioro natural de acuerdo al uso a que ha estado sometido

d· **Malo:**

Cuando la estructura y servicios son deficientes y los acabados muy deteriorados.

e **Muy Malos:**

Cuando la estructura y los servicios se encuentran seriamente comprometidos o con deficiencias de construcción sustantivas, siendo sus condiciones de habitabilidad precarias.

Artículo 2·34 — Cuando el bien materia de tasación no se halla encuadrado en alguno de los casos tabulados, podrá considerarse extraordinariamente porcentajes distintos siempre que sean absolutamente justificados.

La aplicación indiscriminada de este artículo, será causal de la penalidad que fija el Artículo 1·05 de este Reglamento.

Artículo 2·35 — La valorización de las obras complementarias, parciales inconclusas o de equipamiento, será hecha de acuerdo con cada uno de los elementos que las conforman Se considerará como tales los cercos, piscinas y obras exteriores especiales, así como equipamientos interiores de ascensores, aire acondicionado central, etc.

Artículo 2·36 — La antigüedad de una construcción será calculada a partir de la fecha de terminación de la obra, obtenida de cualquiera de los siguientes documentos ordenados en forma supletoria:

a. Declaración de fábrica

b. Certificado de conformidad de obra

c. Constancia de quiebra de recibos por impuesto a los terrenos sin construir (para la primera obra).

d. Licencia de construcción más plazo de ejecución; y

e. El registro más antiguo en la Propiedad Inmueble (sólo en los casos en que la construcción haya sido hecha antes de la fecha obligatoria de presentación de los documentos señalados precedentemente).

Artículo 2 37 — El valor de tasación del predio será igual a la sumatoria del valor del terreno, de las construcciones y de sus obras complementarias