



RESOLUCION MINISTERIAL N° 286-2015-VIVIENDA - Norma Legal Diario Oficial El Peruano

ANEXO II

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

1. Para la determinación de la base imponible de las instalaciones fijas y permanentes, para el cálculo del Impuesto Predial, se tomará como metodología lo señalado en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú en su **Capítulo D y Artículo II.D.31** que señala:

"Las edificaciones con características o usos especiales, las obras complementarias, las instalaciones fijas y permanentes, así como las construcciones inconclusas se valorizarán de acuerdo a los elementos que las conforman, y la depreciación por antigüedad y estado de conservación será estimada por el perito en concordancia con las características y vida útil de dichas obras.

Para el caso de valuaciones reglamentarias se aplicará el factor de oficialización vigente conforme a lo estipulado en el artículo II.A.07".

2. Para identificar las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se deberá tener en cuenta el **Artículo II.A.04** del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, que a la letra dice:

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

3. Asimismo para la determinación del valor de las construcciones especiales, cuyas características constructivas presenten; tijerales de 1 o 2 aguas, techos parabólicos, semicirculares, horizontales, etc., que posean como elemento estructural la madera y/o metálicos, se aplicará la metodología establecida en el presente anexo, siempre y cuando posean la condición de una instalación fija y permanente, en las citadas valorizaciones deberán contener los parámetros constructivos que la conforman tales como; cimentación, columnas, vigas, tabiquería, cobertura, pisos, puertas y ventanas, baños, instalaciones eléctricas y sanitarias

4. En consecuencia, para la determinación del valor de las edificaciones con características especiales, las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se deberán efectuar los correspondientes análisis de costos unitarios de cada una de las partidas que conforman la instalación, considerando exclusivamente su costo directo, no deben incluir los gastos generales, utilidad e impuestos.

5. Los valores resultantes deben estar referidos al 31 de octubre del año anterior.

6. La resultante del valor obtenido se multiplicará por el **FACTOR DE OFICIALIZACIÓN:**

$$Fo = 0,68$$

ANEXO III.3
VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E
INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2015

Ítem	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2016 S/.
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	327.72
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m2	290.22
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tamajeado, amare en sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	257.90
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tamajeado, amare de sogá, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m2	223.00
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amare en sogá, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	184.32
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	130.47
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en sogá que incluye cimentación.	m2	145.41
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quinchá tamajeado	m2	99.50
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tamajeado, amare de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	275.28
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	418.75
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	395.97
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	314.73
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m con ancho de hasta 2.00 m.	m2	326.79
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	297.19
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	262.77
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	234.67
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	922.14
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar, mayor de 1.00 m3.	m3	882.12
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	772.02
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	684.49
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/poliétileno o similar capacidad hasta 1.00 m3.	m3	633.79
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos Tanque	de plástico, fibra de vidrio, poliétileno o similar capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	903.27
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos Cisterna	de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	964.33
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos Cisterna	de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	802.20

RESOLUCION MINISTERIAL N° 286-2015-VIVIENDA - Norma Legal Diario Oficial El Peruano

25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m ³	m ³	705.01
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de pozo de ladrillo tarrajado hasta 5.00 m ³	m ³	680.09
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m ³	m ³	580.64
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar con capacidad hasta 1.00 m ³	m ³	558.75
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 5.00 m ³	m ³	978.21
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua, concreto armado con mayólica, capacidad hasta 10.00 m ³	m ³	811.68
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, espejo de agua concreto armado con mayólica, capacidad mayores a 10.00 m ³	m ³	780.82
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura	m ³	585.50
33	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas.	Losa de concreto armado espesor 4"	m ²	112.47
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Asfalto espesor 2"	m ²	80.44
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Losa de concreto simple espesor hasta 4"	m ²	90.51
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas	Concreto para veredas espesor 4"	m ²	68.33
37	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m ³	1,140.08
38	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m ³	906.64
39	Homos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m ³	272.49
40	Tornes de vigilancia I/	Estructura de concreto armado que incluye torne de vigilancia.	und	4,669.96
41	Tornes de vigilancia I/	Estructura de concreto armado no incluye torne de vigilancia.	und	2,897.00
42	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m ³	1,096.52
43	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado (obra civil)	m ³	559.78
44	Postes de alumbrado	Poste de concreto fierro que incluye un reflector	und	1,424.39
45	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m ³	1,262.20
46	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	232.20
47	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	196.64
48	Cajas de registro de concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	192.25
49	Buzon de concreto	Buzon de concreto standard	und	1,702.85
50	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado tarrajado, h = 0.80 m - 1.00 m	m ²	144.81
51	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado tarrajado, h = 0.80 m - 1.00 m	m ²	116.50
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de cabeza, acabado caravista, h = 0.80 m - 1.00 m	m ²	102.92
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo KK, de sogá, acabado caravista, h = 0.80 m - 1.00 m	m ²	64.32
54	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armado acabados	m ³	4,258.98
55	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Escalera de concreto armados s/acabados	m ³	3,445.34
56	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa o grada de concreto c/encofrado	m ³	1,392.54
57	Rampas, gradas y escaleras de concreto	Rampa de concreto s/encofrado	m ³	1,114.59
58	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m, e = 20 cm	m ³	1,034.53
59	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m, e = 20 cm	m ³	925.76
60	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m, e = 20 cm	m ³	902.58
61	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m, e = 15 cm	m ³	910.85
62	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m, e = 15 cm	m ³	768.07
63	Muro de contención de concreto armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m, e = 15 cm	m ³	741.82
64	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 6.00 m. (va del 1er piso al 3er piso)	und	6,199.96
65	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. (va del 1er piso al 2do piso)	und	3,265.95
66	Escalera metálica	Escalera metálica caracol h = 3.00 m. de un piso a otro (entre pisos)	und	3,096.48
67	Pastoral	Pastorales h = 2.20 m	und	352.46
68	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 250 W, vapor de sodio, instalación, cableado	und	708.52
69	Proyectores luminaria	Proyectores luminaria, 150 W, vapor de mercurio, instalación, cableado.	und	655.21
70	Tuberías de concreto	Tubena de concreto armado D=1.20 m	ml	392.39
71	Tuberías de concreto	Tubena de concreto D=18" (45 cm)	ml	238.80
72	Canaleta de concreto armado	Canaleta de concreto sin rejillas	ml	56.64
73	Zanjas de concreto	Zanja de concreto armado (taleras)	ml	573.78
74	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 12.00 m	pza	2,819.22
75	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 11.00 m	pza	2,286.05
76	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 10.00 m	pza	1,984.14
77	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 9.00 m	pza	1,635.87
78	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 8.00 m	pza	1,424.39
79	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 7.00 m	pza	1,168.14
80	Postes de concreto armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y cableado, h = 3.00 m	pza	584.80
81	Cubiertas	Cubierta de tejas de arcillas o similar	m ²	81.78
82	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/mezcla 1:3	m ²	52.88
83	Cubiertas	Cubierta de ladrillo pastelero asentado c/bano	m ²	52.50
84	Cubiertas	Cubierta con torta de barro 2"	m ²	28.84

Ítem	Descripción obra complementaria u otras instalaciones	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2016 S/.
85	Pasamano Metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 3" diam	m	274.40
86	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 2" diam	m	157.30
87	Pasamano metálico	Pasamano metálico de tubo circular galvanizado de 1" diam	m	114.19
88	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam, Ang. 1", malla 2" x 2", Alam #8	m ²	150.71
89	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam, Ang 1", malla 2" x 2", Alam #10	m ²	145.83
90	Cercos metálicos	Cerco metálico; tubo circular 2" diam, Ang 1", malla 2" x 2", Alam #12	m ²	130.98
91	Columnas estructuras o similares de hierro	Poste estructura de hierro h = 4 m	pza	273.30
92	Columnas estructuras o similares de hierro	Poste estructura de hierro h = 2.50 m	pza	166.21
93	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; perlado, acabado sin pintura Altura de penalti: 0.35 m	m	81.29
94	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; perlado, acabado con pintura Altura de penalti: 0.35 m	m	94.07
95	Pista o pavimento de concreto	Pista o losa de concreto de 6"	m ²	141.37
96	Trampa de concreto para grasa	Trampa de concreto armado para grasa	m ³	908.55

NOTA: LOS PRECIOS UNITARIOS CONSIGNADOS SON A COSTO DIRECTO; PARA EFECTOS DEL USO DE ESTOS VALORES, SE DEBERÁ CONSIDERAR EN EL CÁLCULO EL FACTOR DE OFICIALIZACIÓN = 0,68 Y LA DEPRECIACIÓN RESPECTIVA.

