



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Dirección Nacional de Urbanismo

Pagina: 97

VALORES OFICIALES DE TERRENOS RUSTICOS

CODIGO :040101 -20-001 AREQUIPA

APROBADOS POR R.M. Nro: 237-2012-VIVIENDA DEL 29/10/2012

VIGENTES A PARTIR DEL : 01/01/2013

REGION: SIERRA

DPTO : AREQUIPA

PROV : AREQUIPA

DISTRITOS :

AREQUIPA

TIABAYA

YANAHUARA

CERRO COLORADO

MIRAFLORES

CAYMA

SACHACA

UCHUMAYO

YURA

SABANDIA

PAUCARPATA

SOCABAYA

VITOR

LA JOYA

MARIANO MELGAR

ALTO SELVA ALEGRE

JACOBO HUNTER

JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

GRUPO DE TIERRAS	VALORES POR CATEGORIA EN NUEVOS SOLES POR HECTAREA					
	Calidad agrológica ALTA (A1)	Calidad agrológica MEDIA (A2)	Calidad agrológica BAJA (A3)	Calidad agrológica ALTA (C1)	Calidad agrológica MEDIA (C2)	Calidad agrológica BAJA (C3)
TIERRAS APTAS PARA CULTIVO EN LIMPIO SIMBOLO (A)						
DE 500 A 2 000 m.s.n.m.	19,978.80	16,981.98	11,987.28			
DE 2 001 A 3 000 m.s.n.m.	15,983.04	13,585.59	9,589.83			
DE 3 001 A 4 000 m.s.n.m.	11,987.28	10,189.19	7,192.37			
MAS DE 4 000 m.s.n.m.	7,991.52	6,792.79	4,794.91			
TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE SIMBOLO (C)						
DE 500 A 2 000 m.s.n.m.				4,994.70	4,245.50	2,996.82
DE 2 001 A 3 000 m.s.n.m.				3,995.76	3,396.40	2,397.46
DE 3 001 A 4 000 m.s.n.m.				2,996.82	2,547.30	1,798.09
MAS DE 4 000 m.s.n.m.				1,997.88	1,698.20	1,198.73
TIERRAS APTAS PARA PASTOS, SIMBOLO (P)	Calidad agrológica ALTA (P1)	Calidad agrológica MEDIA (P2)	Calidad agrológica BAJA (P3)			
DE 2 001 A 3 000 m.s.n.m.	1,997.88	1,698.20	1,198.73			
DE 3 001 A 4 000 m.s.n.m.	1,598.30	1,358.56	958.98			
MAS DE 4 000 m.s.n.m.	1,198.73	1,018.92	719.24			
TIERRAS ERIAZAS TERRENOS ERIAZOS	1,188.74					

NOTA 1.- EL VALOR DE LAS TIERRAS QUE SE RIEGAN CON AGUA DE LLUVIA (SECANO), ES IGUAL A LA MITAD DEL VALOR CORRESPONDIENTE A LA RESPECTIVA CALIDAD AGROLÓGICA DE LAS TIERRAS.

NOTA 2.- PARA TERRENOS ERIAZOS DE USO PROYECTADO DIFERENTE AL AGRÍCOLA-AGROPECUARIO, SE CALCULARÁ DE ACUERDO A LA FÓRMULA DEL REVERSO; SI EL VALOR RESULTANTE FUERA MENOR AL CONSIGNADO DE USO AGRÍCOLA-AGROPECUARIO, SE ADOPTARÁ EL CITADO VALOR DE TERRENO ERIAZO CONSIGNADO EN EL PRESENTE LISTADO.

FORMULA DEL CALCULO DE VALORES OFICIALES DE TERRENOS ERIAZOS:

EL VALOR BASICO ERIAZO SE DETERMINA APLICANDO LA SIGUIENTE EXPRESION:

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

EN DONDE:

- VBE = VALOR BASICO ERIAZO
 VR = VALOR UNITARIO OFICIAL DE TERRENO RUSTICO DE LAS TIERRAS DE CALIDAD AGROLOGICA ALTA (A1)
 d = DISTANCIA AL AREA CON VALOR UNITARIO OFICIAL URBANO
 U = USO QUE SE PRETENDE DAR AL TERRENO
 T = TOPOGRAFIA Y NATURALEZA DEL TERRENO
 V = VIAS QUE SIRVEN A LA ZONA QUE SE UBICA EL TERRENO
 E = FACTOR DE CORRECCION ECOLOGICA

TERRENO RUSTICO:

Son los terrenos ubicados en la zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. Forman parte del terreno rústico, la tierra, el agua y su ecosistema, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes que existan en él.

TIERRAS ERIAZAS:

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

TIERRAS APTAS PARA CULTIVO EN LIMPIO:

Son tierras que reúnen condiciones agrológicas para la producción de cultivos en limpio que demandan remociones o araduras periódicas y continuadas del suelo. Estas tierras debido a sus características ecológicas; también pueden destinarse a otras alternativas de uso, en concordancia a las políticas e interés social.

TIERRAS APTAS PARA CULTIVO PERMANENTE:

Son tierras cuyas condiciones agrológicas no son favorables para la producción de cultivos que requieren la remoción periódica y continuada del suelo, pero permiten la producción de cultivos permanentes sean herbáceos, arbustivos o arbóreos (frutales principalmente), así como forrajes. Estas tierras también pueden destinarse a otras alternativas de uso en concordancia a las políticas e interés social.

TIERRAS APTAS PARA PASTOS:

Son tierras cuyas condiciones agrológicas no son favorables para cultivos en limpio, ni permanentes, pero si para la producción de pastos naturales o cultivados que permitan el pastoreo continuado o temporal, sin deterioro de la capacidad productiva ni alteración del recurso. Estas tierras también pueden destinarse a otras alternativas de uso en concordancia a las políticas e interés social.

EXPRESION NUMERICA DE LOS FACTORES:

Nº	CARACTERISTICAS	FACTOR	EXPRESION NUMERICA
I	<u>Distancia a la zona con valor oficial urbano</u>		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2000 m.	d	1.20
	Mas de 2000 m.	d	1.10
II	<u>Uso que se pretende dar al terreno</u>		
	a) Uso industrial y turismo	U	2.00
	-Fabricas, almacenes, almacenes pesqueros	U	1.80
	-Hoteles, hostales, casinos, afines		
	b) Uso comercial	U	1.60
	-Grifos y servicentros	U	1.40
	-Restaurante y locales comerciales		
	c) Usos Especiales	U	1.40
	-Centro de recreación y otros	U	1.80
	-Usos que requieran licencias especiales		
d) Uso de vivienda y equipamiento	U	1.20	
-Habilitación urbana/vivienda y equipam.	U	1.60	
-Habilitación urbana de vivienda y equipam. de uso exclusivo y/o condominio			
e) Uso agrícola y afines	U	1.40	
-Uso agrícola: proyectos de irrigación	U	1.40	
-Uso agropecuario			
III	<u>A) Topografía del terreno *</u>		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Mas de 30%	T	0.60
	<u>B) Naturaleza del terreno</u>		
	-Arenoso o arcilloso	T	0.70
	-Con afloramiento rocoso	T	0.65
	-Con napa freática superficial	T	0.60

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes