



# Resolución Ministerial

N° 24-2017-VIVIENDA

Lima, 02 NOV. 2017

**VISTO**, los Memorándums N° 296-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, N° 540-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS y N° 920-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, por los cuales el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento hace suyo los Informes N° 229-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, N° 467-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC y N° 973-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC; y,

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, establece que este Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional; así como, tiene entre sus competencias exclusivas el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 6 del artículo 9 de la citada Ley establece entre las funciones exclusivas del MVCS, el normar, aprobar y efectuar las tasaciones de bienes que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho privado;

Que, mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA se aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, el cual consta de diez (10) Títulos, doscientos ochenta (208) artículos y dos (02) anexos, cuyo objeto es establecer los criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles;

Que, la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1192, que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, incorporada por el Decreto Legislativo N° 1330, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento modificará el Reglamento Nacional de Tasaciones;

Que, con los documentos de visto, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento propone la modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones, a consecuencia de las modificaciones y precisiones a los criterios para determinar el valor de tasación, tanto para el valor comercial de los bienes inmuebles, como para el valor del perjuicio económico, además de definirse los



parámetros y requisitos para determinar el valor de la tasación en los procesos de adquisición o expropiación de inmuebles, efectuadas por el Decreto Legislativo N° 1330 que modifica el Decreto Legislativo N° 1192, Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura; asimismo se justifica la propuesta en las modificaciones efectuadas en las normas que sirven de fuente y con la finalidad que concuerden con éstas, respecto a su tratamiento, naturaleza, aplicación, objeto y finalidad, a fin que se constituya en el instrumento técnico óptimo que permita al perito conocer las definiciones, parámetros, criterios y elementos para elaborar adecuadamente los Informes Técnicos de Tasación; por lo que debe procederse a la modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Incorporación del índice al Reglamento Nacional de Tasaciones**

Incorpórase el índice al Reglamento Nacional de Tasaciones, que consta de diez (10) títulos, doscientos ocho (208) artículos, una (01) Disposición Complementaria Final y dos (02) anexos, conforme al Anexo N° 01 que forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 2.- Incorporación del sub numeral 20-A en el numeral 3.2 del artículo 3 y la Única Disposición Complementaria Final al Reglamento Nacional de Tasaciones.**

Incorpórase el sub numeral 20-A al numeral 3.2 del artículo 3 y la Única Disposición Complementaria Final al Reglamento Nacional de Tasaciones con los siguientes textos:

**“Artículo 3.- Definiciones**

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

(...)

**3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles**

(...)





# Resolución Ministerial

20-A. **Muestras de mercado inmobiliario:** Información que se utiliza para determinar el valor comercial del bien, la misma que se obtiene de las transacciones de compra-venta, avisos publicitarios y otros, debidamente acreditados; los cuales deben ser analizados, comparados y/u homologados con las características del bien a tasar.

(...).”

## “DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

**Única.- Aplicación facultativa para efectuar tasaciones por el sector privado**

La presente norma técnica es de aplicación facultativa en el territorio nacional, para efectuar tasaciones de bienes por el sector privado (persona natural o jurídica).”


## Artículo 3.- Modificación de artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones y denominación de Capítulo

Modifícanse los sub numerales 1 y 2 del numeral 3.1, y sub numerales 3, 4, 14, 21, 27, 44 del numeral 3.2 del artículo 3, artículo 5, numerales 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 6, numeral 8.1 del artículo 8, numeral 9.2 del artículo 9, numerales 12.1 y 12.2 del artículo 12, numerales 13.1 y 13.2 del artículo 13, epígrafe y numerales 18.1, 18.2 y 18.3 del artículo 18, numerales 2 y 3 del artículo 19, artículo 23, artículo 24, artículo 27, numeral 30.3 del artículo 30, numeral 36.1 del artículo 36, numeral 55.3 del artículo 55, artículo 58, artículo 59, numerales 8, 11, 13, 19 y 20 del artículo 60, artículo 63, epígrafe del artículo 65 y del artículo 72, numerales 79.1, 79.2 y 79.4 del artículo 79, numerales 80.1, 80.2 y 80.3 del artículo 80, epígrafe y numeral 81.1 del artículo 81, artículo 82, artículo 84, artículo 85, numeral 100.2 del artículo 100, numeral 173.1 del artículo 173, numeral 175.2 del artículo 175, numeral 176.1 del artículo 176, artículo 178, numeral 179.1 del artículo 179 y artículo 182; así como la denominación del Capítulo IV del Título III del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, conforme al Anexo N° 02, que forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

## Artículo 4.- Publicación

Publícase la presente Resolución Ministerial y los Anexos N° 01 y N° 02, en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

  
.....  
**CARLOS BRUCE**  
Ministro de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento

## ANEXO N° 01

### RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 424 - 2017-VIVIENDA

#### INDICE

#### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Ámbito de aplicación
- Artículo 3.- Definiciones

#### TITULO II TASACION DE PREDIOS URBANOS

- ##### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES
- Artículo 4.- Tasación de predio urbano
  - Artículo 5.- Informe Técnico de Tasación

- ##### CAPITULO II MEMORIA DESCRIPTIVA
- Artículo 6.- Memoria descriptiva
  - Artículo 7.- Situación registral del predio
  - Artículo 8.- Ubicación del predio
  - Artículo 9.- Zonificación y uso actual del predio
  - Artículo 10.- Área de la edificación y área de terreno
  - Artículo 11.- Linderos y perímetro
  - Artículo 12.- Descripción del predio
  - Artículo 13.- Antigüedad, estado de conservación y depreciación
  - Artículo 14.- Servidumbres
  - Artículo 15.- Gravámenes y cargas
  - Artículo 16.- Fuente y procedencia de la información
  - Artículo 17.- Observaciones

- ##### CAPITULO III TASACION DEL TERRENO
- Artículo 18.- Determinación del valor reglamentario y comercial
  - Artículo 19.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública
  - Artículo 20.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con más de un frente a vía pública
  - Artículo 21.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano frente a un pasadizo común o vía de dominio privado en condominio
  - Artículo 22.- Tasación reglamentaria de un terreno que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio.
  - Artículo 23.- Tasación comercial de terreno urbano
  - Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno urbano
  - Artículo 25.- Restricción de uso por servidumbre
  - Artículo 26.- Tasación de terrenos urbanos situados parte en tierra firme y parte en mar, lago o río
  - Artículo 27.- Discrepancias entre las medidas perimétricas y áreas de un terreno urbano



## CAPÍTULO IV

### TASACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 28.- Valor de la Edificación

Artículo 29.- Cálculo del Valor Similar Nuevo

Artículo 30.- Depreciación de la edificación

Artículo 31.- Tasación reglamentaria de los componentes de la edificación

Artículo 32.- Tasación comercial de los componentes de la edificación

Artículo 33.- Determinación del Valor de la Edificación

Artículo 34.- Tasación de edificaciones con características o usos especiales

Artículo 35.- Edificaciones en desuso u obsolescentes

## CAPÍTULO V

### VALOR TOTAL DEL PREDIO

Artículo 36.- Determinación del valor total del predio

Artículo 37.- Anexos al Informe de Tasación

## CAPÍTULO VI

### TASACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

Artículo 38.- Régimen Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

Artículo 39.- Criterios para la tasación de la unidad inmobiliaria

Artículo 40.- Valor de edificación de las unidades inmobiliarias

Artículo 41.- Valor Total de Unidad Inmobiliaria

## CAPÍTULO VII

### TASACIÓN DE ISLA RÚSTICA Y TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 42.- Determinación del Valor Reglamentario de isla rústica

Artículo 43.- Cálculo del Valor Reglamentario del terreno en isla rústica

Artículo 44.- Coeficiente del Área Vendible

Artículo 45.- Factor de Reducción por habilitación urbana

Artículo 46.- Factor de topografía y naturaleza del terreno

Artículo 47.- Determinación del Valor Reglamentario de un terreno en zona de expansión urbana

Artículo 48.- Procedimiento para la delimitación de las zonas de influencia

Artículo 49.- Procedimiento para determinar el Valor Básico

Artículo 50.- Determinación del valor total del terreno

Artículo 51.- Casos para la tasación de un terreno en zona de expansión urbana

Artículo 52.- Tasación de terrenos con frente a una vía urbana

Artículo 53.- Tasación de terreno sin frente a una vía urbana

Artículo 54.- Tasación de terreno que amplía un lote de terreno habilitado.

Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana

## TÍTULO III

### TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS ERIZOS Y OTROS BIENES AGROPECUARIOS

## CAPÍTULO I

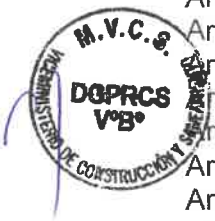
### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 56.- Predio rústico

Artículo 57.- Clasificación de plantaciones

Artículo 58.- Caracterización y clasificación de tierras

Artículo 59.- Informe Técnico de Tasación



## CAPÍTULO II

### MEMORIA DESCRIPTIVA

- Artículo 60.- Memoria Descriptiva
- Artículo 61.- Situación registral del predio
- Artículo 62.- Linderos y perímetro
- Artículo 63.- Área total
- Artículo 64.- Producción predominante
- Artículo 65.- Plantaciones
- Artículo 66.- Derecho de uso de agua e infraestructura de riego
- Artículo 67.- Elementos de trabajo, mano de obra y otros
- Artículo 68.- Factores ecológicos
- Artículo 69.- Modalidad de explotación del predio
- Artículo 70.- Beneficio e industrialización de los productos
- Artículo 71.- Edificaciones existentes
- Artículo 72.- Instalaciones fijas y permanentes y obras complementarias
- Artículo 73.- Servidumbres
- Artículo 74.- Gravámenes y Cargas
- Artículo 75.- Vulnerabilidad del predio
- Artículo 76.- Fuente y procedencia de la información
- Artículo 77.- Observaciones

## CAPÍTULO III

### TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

- Artículo 78.- Tasación de predios rústicos
- Artículo 79.- Tasación Reglamentaria de terreno rústico
- Artículo 80.- Tasación comercial de terreno rústico
- Artículo 81.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rústico
- Artículo 82.- En caso de existir proyectos en ejecución

## CAPÍTULO IV

### TASACIÓN DE PLANTACIONES Y PRODUCTOS AGRARIOS

- Artículo 83.- Determinación del valor de plantaciones transitorias y permanentes
- Artículo 84.- Tasación de semillas y productos almacenados o no almacenados
- Artículo 85.- Tasación de plantaciones en caso de expropiación
- Artículo 86.- Tasación de especies forestales maderables
- Artículo 87.- Tasación de especies forestales no maderables

## CAPÍTULO V

### TASACIÓN DE GANADO, AVES, PECES Y OTROS ANIMALES

- Artículo 88.- Tasación de ganado
- Artículo 89.- Tasación de ganado vacuno
- Artículo 90.- Tasación de camélidos sudamericanos
- Artículo 91.- Tasación de ganado equino
- Artículo 92.- Tasación de aves
- Artículo 93.- Tasación de peces u otras especies hidrobiológicas
- Artículo 94.- Tasación de productos cárnicos
- Artículo 95.- Tasación de huevos
- Artículo 96.- Tasación de la lana y fibra
- Artículo 97.- Uso de precios de mercado

## CAPÍTULO VI

### TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

- Artículo 98.- Tasación de terrenos eriazos
- Artículo 99.- Tasación de terrenos eriazos y eriazos ribereños al mar
- Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar



- Artículo 101.- Factores de influencia
- Artículo 102.- Del establecimiento de otros usos potenciales
- Artículo 103.- Factor de Vías - Carreteras
- Artículo 104.- Factor de Distancia a la línea de más alta marea
- Artículo 105.- Factores ecológicos
- Artículo 106.- Factor de corrección ecológica
- Artículo 107.- Establecimiento de otros factores de influencia

#### **TÍTULO IV TASACIÓN DE SERVIDUMBRES Y USUFRUCTOS**

##### **CAPÍTULO I ALCANCES Y FINES**

- Artículo 108.- Métodos de Tasación de Servidumbre y Usufructo
- Artículo 109.- Método directo
- Artículo 110.- Método indirecto o de la Renta
- Artículo 111.- Determinación del valor del Usufructo
- Artículo 112.- Servidumbre destinada a uso público
- Artículo 113.- Tasación del bien superficial

#### **TÍTULO V TASACIÓN DE BIENES MUEBLES**

##### **CAPÍTULO I TASACIÓN DE MAQUINARIA, VEHÍCULOS, EQUIPOS, LÍNEAS DE PRODUCCIÓN E INSTALACIONES MÓVILES**

- Artículo 114.- Informe de Tasación
- Artículo 115.- Descripción del bien
- Artículo 116.- Fecha de fabricación, de adquisición y de instalación
- Artículo 117.- Estado actual
- Artículo 118.- Expectativa de vida útil o Vida Útil Remanente
- Artículo 119.- Valor del bien mueble similar nuevo
- Artículo 120.- Depreciaciones y mejoras
- Artículo 121.- Valor de Reposición
- Artículo 122.- Grado de Operatividad
- Artículo 123.- Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad
- Artículo 124.- Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica
- Artículo 125.- Valor Comercial del bien mueble



##### **CAPÍTULO II TASACIÓN DE MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE OFICINA Y REPUESTOS**

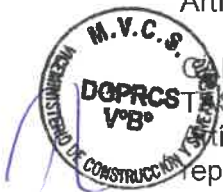
- Artículo 126.- Determinación de la tasación de muebles, enseres, equipos de oficina y repuestos
- Artículo 127.- Del uso de factor de mercado

##### **CAPÍTULO III TASACIÓN DE CHATARRA**

- Artículo 128.- Determinación del valor de chatarra
- Artículo 129.- Tasación de chatarra cuando se desconoce el peso del material

#### **TÍTULO VI TASACIÓN DE PROPIEDADES EMPRESARIALES**

##### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**



- Artículo 130.- Tasación de una empresa
- Artículo 131.- Informe Técnico de Tasación.
- Artículo 132.- Memoria Descriptiva
- Artículo 133.- Información de la empresa
- Artículo 134.- Tasación Parcial
- Artículo 135.- Tasación de terrenos de propiedad de las empresas
- Artículo 136.- Tasación de las construcciones industriales, instalaciones fijas y obras complementarias
- Artículo 137.- Tasación de maquinaria, vehículos, equipos, líneas de producción e instalaciones móviles

## CAPÍTULO II

### TASACIÓN DE OTROS BIENES DE LA EMPRESA

- Artículo 138.- Tasación de materia prima y otros productos terminados
- Artículo 139.- Tasación de Activo Exigible y el Pasivo de una Industria
- Artículo 140.- Tasación de activos intangibles

## CAPÍTULO III

### ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA TASACIÓN DE LA EMPRESA EN MARCHA

- Artículo 141.- Tasación de empresas en marcha
- Artículo 142.- Determinación de la capacidad de producción
- Artículo 143.- Determinación del Costo de Producción
- Artículo 144.- Determinación de indemnizaciones y otros beneficios sociales
- Artículo 145.- Utilidades
- Artículo 146.- Determinación de las utilidades

## CAPÍTULO IV

### TASACIÓN DE LA EMPRESA EN MARCHA

- Artículo 147.- Determinación del Valor Directo de la empresa en marcha

## CAPÍTULO V

### TASACIÓN DE OTROS BIENES INMUEBLES Y MUEBLES DE UNA EMPRESA

- Artículo 148.- Métodos para la Tasación de bienes inmuebles o muebles de una empresa
- Artículo 149.- Método de mercado
- Artículo 150.- Método de costo directo
- Artículo 151.- Método de la renta

## CAPÍTULO VI

### TASACIÓN DE BIENES INTANGIBLES

- Artículo 152.- Tasación de Bienes Intangibles
- Artículo 153.- Depreciación de los bienes intangibles
- Artículo 154.- Métodos para la tasación de bienes intangibles
- Artículo 155.- Criterios para elección del método de tasación
- Artículo 156.- Método de mercado
- Artículo 157.- Método de los costos
- Artículo 158.- Método de regalías
- Artículo 159.- Tasación de una Marca
- Artículo 160.- Determinación del valor bruto de mercado de la marca
- Artículo 161.- Flujo de caja
- Artículo 162.- Determinación de las Necesidades Operativas de Fondos
- Artículo 163.- Determinación de las inversiones en activos fijos
- Artículo 164.- Determinación del Valor Bruto de la Marca
- Artículo 165.- Determinación del Descuento de Flujo de Caja Explícito
- Artículo 166.- Determinación del Flujo de Caja Libre descontado del período continuo





- Artículo 167.- Fórmula para la actualización de los flujos de caja  
Artículo 168.- Determinación de la tasa de crecimiento del flujo de caja libre a perpetuidad  
Artículo 169.- Determinación de las necesidades operativas de fondos para el período anterior al primer año proyectado  
Artículo 170.- Activo fijo neto del período anterior al primer año proyectado  
Artículo 171.- Método por criterios múltiples  
Artículo 172.- Factores para el Método de tasación por criterio múltiple

## **TÍTULO VII TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 173.- Alcances  
Artículo 174.- Daño Emergente  
Artículo 175.- Lucro Cesante

### **CAPÍTULO II DETERMINACIÓN DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE DE BIENES INMUEBLES OBJETO DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN**

- Artículo 176.- Criterios para la determinación del Daño Emergente  
Artículo 177.- Consideraciones cuando se sustenta el inicio del Proyecto de Inversión Privada  
Artículo 178.- Determinación del Lucro Cesante  
Artículo 179.- Determinación de la utilidad neta  
Artículo 180.- Determinación de lucro cesante en plantaciones permanentes en producción  
Artículo 181.- Factor de ajuste  
Artículo 182.- Uso de métodos complementarios

## **TÍTULO VIII TASACIÓN DE AERONAVES**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 183.- Clasificación de Aeronaves  
Artículo 184.- Composición de la Aeronave  
Artículo 185.- Aeronave nacionalizada y de internamiento temporal  
Artículo 186.- Informe Técnico de Tasación

### **CAPÍTULO II MEMORIA DESCRIPTIVA**

- Artículo 187.- Memoria Descriptiva  
Artículo 188.- Apreciación de la condición de la Aeronave  
Artículo 189.- Tasación de la Aeronave  
Artículo 190.- Determinación de valores referenciales  
Artículo 191.- Determinación del valor en función a su condición y estado  
Artículo 192.- Fórmula para la determinación del valor de una Aeronave

## **TÍTULO IX TASACIÓN DE EMBARCACIONES**

### **CAPÍTULO I ALCANCES Y FINES**



Artículo 193.- Procedimientos aplicados en la tasación de embarcaciones  
Artículo 194.- Para otra clase de embarcaciones  
Artículo 195.- De la utilización de otros métodos  
Artículo 196.- Informe Técnico de Tasación

## CAPÍTULO II

### MEMORIA DESCRIPTIVA

Artículo 197.- Memoria Descriptiva

## CAPÍTULO III

### TASACIÓN DE EMBARCACIONES PESQUERAS

Artículo 198.- Clasificación de embarcaciones pesqueras  
Artículo 199.- Composición de las embarcaciones pesqueras  
Artículo 200.- Informe Técnico de Tasación de la embarcación pesquera  
Artículo 201.- Memoria Descriptiva  
Artículo 202.- Tasación Total Comercial

## TÍTULO X

### TASACIÓN DE YACIMIENTOS MINEROS

#### CAPÍTULO I

##### ALCANCES Y FINES

Artículo 203.- Clases de yacimientos  
Artículo 204.- Tasación de yacimientos  
Artículo 205.- Yacimientos sin explotación comercial  
Artículo 206.- De la explotación de yacimientos  
Artículo 207.- Fórmula para la obtención del valor del yacimiento  
Artículo 208.- Del uso de los parámetros

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- Aplicación facultativa para efectuar tasaciones por el sector privado

#### ANEXO I

##### TABLA N° 01

PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

##### TABLA N° 02

PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES

##### TABLA N° 03

PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICIOS – OFICINAS

##### TABLA N° 04

PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, TALLERES



TABLA N° 05  
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE

TABLA N° 06  
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA

TABLA N° 07  
FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

TABLA N° 08  
FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y USO DEL TERRENO

TABLA N° 09  
FACTOR VÍAS (CARRETERAS)

TABLA N° 10  
FACTOR DE DISTANCIA A LA LÍNEA DE MÁS ALTA MAREA

TABLA N° 11  
FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA POR CLIMA Y PAISAJE

TABLA N° 12  
FACTOR DE CORRECCION ECOLÓGICA POR CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

TABLA N° 13  
FACTOR DE AJUSTE POR AÑO (n)

TABLA N° 14  
FACTOR DE GRADO DE OPERATIVIDAD DE MAQUINARIA, VEHÍCULOS, EQUIPOS, LÍNEAS DE PRODUCCIÓN E INSTALACIONES MÓVILES

TABLA N° 15  
FACTOR DE DEPRECIACIÓN PARA BIENES MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE OFICINA Y REPUESTOS

TABLA N° 16  
CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DEL METODO DE TASACIÓN DE BIENES INTANGIBLES

**ANEXO II**  
FORMATO ÚNICO  
VALORES PARA LA TASACIÓN COMERCIAL DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE UNA EMBARCACIÓN PESQUERA



## ANEXO N° 02

### RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 424 - 2017-VIVIENDA

#### MODIFICACIONES AL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

##### “Artículo 3.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tienen en cuenta las definiciones siguientes:

##### 3.1 Definiciones Generales

1. **Informe Técnico de Tasación.**- Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble, inmueble e intangible, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

2. **Perito tasador.**- Es el profesional colegiado hábil inscrito en el Registro de Peritos Adscritos al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con un mínimo de cinco (5) años en el ejercicio de su profesión, con capacitaciones acreditadas y experiencia en tasaciones compatible a su carrera profesional, que se encuentra apto para efectuar la tasación de un bien. La condición de colegiado no es exigible en aquellos casos en que la ley no establezca su obligatoriedad para el ejercicio de la profesión.

(...)

##### 3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles

(...)

3. **Área ocupada:** Superficie y/o área techada y sin techar de dominio propio, de propiedad exclusiva o común de un inmueble y/o unidad inmobiliaria, delimitada por los linderos de una poligonal trazada en la cara exterior de los muros del perímetro o sobre el eje del muro divisorio en caso de colindancia con otra unidad inmobiliaria. No incluye los ductos verticales.

4. **Área techada:** Superficie y/o área que se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso. En los espacios a doble o mayor altura se calcula en el piso que se proyecta. No forman parte del área techada: los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los cuartos de máquinas, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros, desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como finalidad la protección de la lluvia, las cornisas, y los elementos descubiertos como los balcones y las jardineras; las cubiertas de vidrio o cualquier material transparente o translúcido con un espesor menor a 10 mm cuando cubran patios interiores o terrazas.

(...)

14. **Edificación:** Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las áreas techadas, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes.

(...)



21. **Obras complementarias:** Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada que forman parte del funcionamiento de la edificación principal y se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos.

(...)

27. **Terrenos eriazos:** Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
- b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
- c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
- d. Las tierras de protección.
- e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
- f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente.
- g. Las tierras ribereñas al mar.
- h. Los cauces, las riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales y vasos de almacenamiento.
- i. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal.

(...)

44. **Zonificación:** Es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

(...).”

#### “Artículo 5.- Informe Técnico de Tasación

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.
  - 2.1. Valor del terreno.
  - 2.2. Valor de las edificaciones.
    - a. Valor del área techada.
    - b. Valor de las obras complementarias
    - c. Valor de Instalaciones fijas y permanentes.
  - 2.3. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
  - 2.4. Valor total del predio.
3. Anexos.
  - a. Cuadro resumen de los elementos tasados, según corresponda.
  - b. Registro fotográfico.”



**“Artículo 13.- Antigüedad, estado de conservación y depreciación**

13.1 Se considera como antigüedad de la edificación, el tiempo que tiene construida la totalidad de la misma o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:

- a. Declaratoria de fábrica o de edificación.
- b. Certificado de conformidad de obra.
- c. Licencia de construcción o de edificación, más el plazo de ejecución.
- d. Declaración jurada de autoavalúo.

13.2 A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador asume la antigüedad sobre la base de factores concurrentes a la edificación referidos a la época, el sistema constructivo y los materiales utilizados en la edificación, los mismos que son señalados en el informe técnico de tasación.

(...).”

**“Artículo 18.- Determinación del valor reglamentario y comercial**

18.1 En la tasación reglamentaria, se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento, según correspondan, los cuales se aplican de acuerdo a la naturaleza, objeto y fines de la tasación, de conformidad a las normas vigentes.

18.2 En el caso de terrenos que no cuentan con el Valor Arancelario de Terreno Urbano, el perito considera el valor estimado por la Municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, estima los valores que, en comparación con otros terrenos urbanos, tengan la misma zonificación y uso, similares obras de infraestructura urbana, nivel socioeconómico y se encuentran ubicados en lugares próximos al terreno materia de tasación.

18.3 En la tasación comercial, se toma como base el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.

(...).”

**“Artículo 19.- Tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública**

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

(...)

2. Si el área de terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.

3. Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente, este último se multiplica por el Valor Arancelario de Terreno Urbano, sumándose el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.”

**“Artículo 23.- Tasación comercial de terreno urbano**

Para la tasación comercial el perito aplica lo establecido en el artículo 24 a fin de estimar el valor comercial unitario de terreno urbano y en los casos que corresponda, por la forma y acceso al terreno, puede considerar los procedimientos establecidos en los artículos del 19 al 22 del presente Reglamento utilizando valores comerciales; u otros métodos debidamente sustentados en normas internacionales de valuación.”



#### **“Artículo 6.- Memoria Descriptiva**

La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

(...)

9. Área del terreno y área de la edificación.

(...)

11. Descripción del predio:

11.1 Descripción general.

11.2. Distribución de planta.

11.3. Características técnicas de la edificación:

a. Área techada

b. Obras Complementarias

c. Instalaciones fijas y permanentes.

12. Antigüedad, estado de conservación y depreciación.

13. Características e Infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.

14. Servidumbres.

15. Gravámenes y cargas.

16. Fuente y procedencia de la información.

17. Observaciones.”

#### **“Artículo 8.- Ubicación del predio**

8.1 Se consigna el nombre de la vía pública que da frente el predio, la numeración municipal, precisando la manzana y lote, la denominación de la urbanización, asociación, cooperativa, asentamiento humano, centro poblado, distrito, provincia y departamento, de acuerdo con los datos que figuran en el documento que acredita la titularidad, de corresponder.

(...).”

#### **“Artículo 9.- Zonificación y uso actual del predio**

(...)

9.2 En los casos que no exista plan de desarrollo urbano ni zonificación, el perito tasador describe el uso predominante, de acuerdo al entorno urbano de la zona y que influya en la determinación del valor del terreno.”

#### **“Artículo 12.- Descripción del predio**

12.1 En la descripción del predio se señala la forma y topografía del terreno, el uso al cual es destinado, el número de plantas construidas y la distribución de las mismas.

12.2 En la descripción de las edificaciones, se indica, según corresponda, los sistemas y materiales empleados en las partidas principales, en el orden siguiente:

a. Muros y columnas.

b. Techos.

c. Pisos.

d. Puertas y ventanas.

e. Revestimientos.

f. Baños.

g. Instalaciones eléctricas, sanitarias y otras.

(...).”



55.3 El perito puede aplicar otros métodos y/o procedimientos, así como las variables que considere convenientes, empleando el cálculo de los valores de mercado, debidamente sustentado.”

**“Artículo 58.- Caracterización y clasificación de tierras**

Las características de las tierras del predio rústico se estiman en función a la verificación en campo por el perito y se clasifican de acuerdo con el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.”

**“Artículo 59.- Informe Técnico de Tasación**

En el caso de la tasación de predios rústicos y terrenos eriazos, el Informe Técnico de Tasación contiene los rubros siguientes:

1. Memoria descriptiva.
2. Tasación.
  - 2.1. Valor del terreno.
  - 2.2. Valor de las edificaciones.
    - a. Valor del área techada
    - b. Valor de las obras complementarias
    - c. Valor de Instalaciones fijas y permanentes.
  - 2.3. Valor de Plantaciones, según corresponda.
  - 2.4. Valor de bienes intangibles, según corresponda.
  - 2.5. Valor total del predio.
3. Anexos.
  - a. Cuadro resumen de los elementos tasados, según corresponda
  - b. Registro Fotográfico.”

**“Artículo 60.- Memoria Descriptiva**

La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:

- (...)
8. Ubicación del predio señalando: Sector, valle, distrito, provincia, departamento y georreferenciación en coordenadas UTM, DATUM WGS-84.

- (...)
11. Características y clasificación de tierras.  
(...).
13. Plantaciones.  
(...)
19. Edificaciones.  
20. Obras complementarias.  
(...).”

**“Artículo 63.- Área total**

Se considera como área total aquella que está consignada en los títulos de propiedad inscritos en el Registro de Predios correspondiente; o, en su defecto, al área consignada en otra documentación técnico - legal suscrita por el profesional competente. Se expresa en hectáreas (ha) y con 4 (cuatro) decimales; excepcionalmente, para extensiones o áreas menores a una hectárea se pueden expresar en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).”

**“Artículo 65.- Plantaciones**

(...).”

**“Artículo 72.- Instalaciones fijas y permanentes y obras complementarias**

(...).”





**“Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno urbano**

Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno, topografía, fuentes de información de compra-venta y otros aspectos que se consideren necesarios.

2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.

3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios, debidamente justificados.”

**“Artículo 27.- Discrepancias entre las medidas perimétricas y áreas de un terreno urbano**

En los casos que existan discrepancias entre las medidas perimétricas y el área de un terreno urbano consignadas en la documentación presentada para efectuar la tasación, con la realidad física del terreno u otros documentos técnicos, el perito ejecuta la tasación considerando la información que figura inscrita en la Partida del Registro de Predios u otros documentos de carácter público, dejando constancia de las discrepancias encontradas.”

**“Artículo 30.- Depreciación de la edificación**

(...)

30.3 La calificación del estado de conservación de la edificación, se realiza de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3 del artículo 13 del presente Reglamento. En caso que el estado de conservación de la edificación sea calificado como Muy Malo, el perito tasador establece a su criterio el porcentaje de depreciación aplicable, debidamente sustentado.

(...).”

**“Artículo 36.- Determinación del valor total del predio**

36.1 El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$VTP = VT + VE$$

Donde:

- VTP = Valor total del predio.
- VT = Valor del terreno.
- VE = Valor de la edificación.

(...).”

**“Artículo 55.- Tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana**

(...)



- 6. Altitud.
  - a. Hasta 2000 msnm.
  - b. De 2001 a 3000 msnm.
  - c. De 3001 a 4000 msnm.
  - d. Más de 4000 msnm.
- 7. Acceso al predio de acuerdo a la distancia al río o a la carretera que se utiliza como vía de transporte predominante.
  - a. Ubicadas hasta 1 kilómetro de distancia del río o de la carretera.
  - b. Ubicadas a más de 1kilómetro hasta 3 kilómetros de distancia del río o de la carretera.
  - c. Ubicadas a más de 3 kilómetros de distancia del río o de la carretera.”

**“Artículo 82.- En caso de existir proyectos en ejecución**

Para el caso de tasaciones comerciales de terrenos rústicos en general, el perito debe aplicar un factor de mejoramiento cuando existen proyectos en ejecución por la entidad competente o por política de Estado inherente al terreno en tasación, tales como irrigaciones, vías, puertos, proyectos industriales, proyectos agrarios, proyectos turísticos, aeropuertos, gasoductos, entre otros.”

**“CAPÍTULO IV  
TASACIÓN DE PLANTACIONES Y PRODUCTOS AGRARIOS”**

**“Artículo 84.- Tasación de semillas y productos almacenados o no almacenados**

Se tasa a precios vigentes en el mercado al momento de la tasación, teniendo en cuenta su calidad, certificación, vida útil, estado fitosanitario y posibilidad de ser utilizados.”

**“Artículo 85.- Tasación de plantaciones en caso de expropiación**

85.1 En caso de expropiación, se consideran las plantaciones transitorias que se encuentran en etapa de crecimiento a la fecha de la inspección ocular realizada por el perito tasador, cuyo valor es el resultado de la acumulación de los costos de producción incurridos, incluida la utilidad esperada.

85.2 En el caso de plantaciones permanentes en producción, para la determinación del valor actual se considera: La vida útil restante y la rentabilidad obtenida de la diferencia entre el valor bruto de la producción y los costos de producción, aplicando la tasa correspondiente.

85.3 En el caso de plantaciones permanentes que no se encuentran en producción, se considera los costos de instalación y mantenimiento a la fecha de la inspección ocular.”

**“Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar**

(...)

100.2 El valor básico de terreno eriazo ribereño al mar se determina por la expresión siguiente:

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

Donde:



### **“Artículo 79.- Tasación Reglamentaria de terreno rústico**

La tasación reglamentaria de terreno rústico, se sujeta al siguiente procedimiento:

79.1 Estimar la categoría a la que corresponde el terreno rústico a tasar según la información verificada en la inspección ocular y conforme a lo señalado en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.

79.2 Se utilizan los valores arancelarios de terrenos rústicos vigentes aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a la categoría estimada por el perito tasador, de acuerdo a lo señalado en el numeral 79.1.

(...)

79.4 Cuando el perito identifica en el predio áreas de diversas categorías, estima las áreas en forma parcial, multiplicando cada una de éstas por su correspondiente valor arancelario vigente; obteniéndose de la sumatoria de todas las partes, el valor total del terreno.”

### **“Artículo 80.- Tasación comercial de terreno rústico**

La tasación comercial de terreno rústico, se sujeta al siguiente procedimiento:

80.1 Estimar la categoría a la que corresponde el terreno rústico a tasar según la información verificada en la inspección ocular y conforme a lo señalado en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.

80.2 Determinar el valor unitario comercial de terreno rústico en base al método directo o estudio de mercado inmobiliario y costos, y en los casos que se justifique otro método indirecto en función a su productividad o capitalización de la renta y otros.

80.3 Cuando el perito identifica en el predio áreas de diversas categorías, estima las áreas en forma parcial, multiplicando cada una de éstas por su correspondiente valor comercial, obteniéndose de la sumatoria de todas las partes, el valor total del terreno.

(...).”

### **“Artículo 81.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rústico**

Para determinar el valor comercial del terreno rústico se realiza un análisis del mercado inmobiliario, se identifica por lo menos cinco (5) muestras, se comparan y homologan con el terreno a tasar, para lo cual se consideran las características mínimas siguientes:

1. Ubicación y entorno de la muestra, vías de acceso, cercanía a centros poblados, servicios disponibles, uso actual, zonificación, riesgos, entre otros.
2. Extensión del área.
3. Clasificación de tierras según su capacidad de uso mayor.
4. Topografía y pendiente.
5. Disponibilidad de recursos hídricos.
  - a. Con riego por gravedad de una fuente superficial.
  - b. Con riego proveniente de bombeo de agua superficial.
  - c. Con riego proveniente de bombeo de agua subterránea.
  - d. Con agua de lluvia también denominado secano.



VBTE	=	Valor básico de terreno eriazo.
VBTER	=	Valor básico de terreno eriazo ribereño.
VR	=	Es el Valor Arancelario o Valor Unitario Comercial de Terreno Rústico, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.
d	=	Distancia al área con Valor Arancelario Urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.
T	=	Topografía y naturaleza del terreno.
U	=	Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
V	=	Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
E	=	Factor de corrección ecológica.
D	=	Distancia a la línea de más alta marea.”

#### “Artículo 173.- Alcances

173.1 El presente Título establece los lineamientos técnicos para fijar la tasación en los casos de adquisición o expropiación de bienes inmuebles en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura y sus modificatorias aprobadas por los Decretos Legislativos N° 1210 y N° 1330.

(...).”

#### “Artículo 175.- Lucro Cesante

(...)

175.2 La estimación del lucro cesante está en función a la renta neta dejada de percibir, considerando un período de tiempo desde la paralización hasta la recuperación de la condición inicial de operatividad de la actividad económica, el cual debe ser acreditado y/o contar con un informe debidamente sustentado por parte del sujeto activo o del beneficiario.”

#### “Artículo 176.- Criterios para la determinación del Daño Emergente

176.1 Cuando se afecta la totalidad del inmueble y el afectado tiene la necesidad de trasladarse a otro lugar, a fin de continuar con sus actividades cotidianas, se consideran los gastos para la reubicación, traslado de bienes dentro del territorio nacional, alquiler provisional y otros, el cual debe ser acreditado y/o contar con un informe debidamente sustentado por parte del sujeto activo o del beneficiario.

(...).”

#### “Artículo 178.- Determinación del Lucro Cesante

De la información alcanzada por el sujeto activo, el perito determina el valor del lucro cesante (VLC) aplicando la expresión siguiente:

$$VLC = U_n \times FAS_n^{im} \times fa$$

Donde:



- Un = Utilidad neta mensual: Beneficio económico obtenido de la actividad de producción de bienes o de servicios, del afectado que opera como persona natural o jurídica, el cual no incluye impuestos.
- n = Duración del lucro cesante: Período que cubre la paralización de la actividad económica hasta la recuperación de la condición inicial de operatividad de la actividad económica.
- i = Tasa de interés legal: Costo anual de referencia en moneda nacional. Se establece en base a la mediana de los últimos doce (12) meses.
- $i_m$  = Tasa de interés legal mensual: Se obtiene aplicando la expresión siguiente:  
 $i_m = (1 + i)^{(1/12)} - 1$
- fa = Factor de ajuste.
- $FAS_n^{im}$  = Factor de actualización de la serie para la tasa de interés legal equivalente en meses, que se obtiene aplicando la expresión siguiente:

$$FAS_n^{im} = \frac{(1 + i_m)^n - 1}{i \times (1 + i_m)^n}$$



**“Artículo 179.- Determinación de la utilidad neta**

179.1 Identificar los ingresos brutos que deja de percibir el afectado y los egresos tales como costos de producción, a fin de determinar la utilidad de aquella actividad económica operativa al momento de la fecha de afectación, considerándose la utilidad neta mensual.

(...).”



**“Artículo 182.- Uso de métodos complementarios**

En situaciones especiales, el perito puede utilizar otros métodos complementarios, para determinar el valor del lucro cesante, debidamente sustentado.”