

**APRUEBAN VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN  
PARA LAS LOCALIDADES DE LIMA METROPOLITANA Y LA  
PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, LA COSTA, SIERRA Y  
SELVA, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018 Y DICTAN  
DIVERSAS DISPOSICIONES**

**RESOLUCIÓN MINISTERIAL**

**N° 415-2017-VIVIENDA**

Lima, 27 de octubre de 2017

VISTOS; el Informe N° 439-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo y el Informe N° 109-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-SRM de la Coordinadora (e) del Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial;

Que, el tercer párrafo del artículo citado en el considerando precedente establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y de acuerdo a lo que establezca el Reglamento de la Ley de Tributación Municipal, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación;

Que, por Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA, se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante;

Que, el numeral 1.2 del artículo 1 del Decreto Supremo citado en el considerando precedente, establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones - ROF del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA, establece como función de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, en el marco de las normas citadas y de la función asignada en el artículo 66 del ROF del MVCS, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, ha formulado los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, el instructivo para la Determinación de la Base Imponible de las Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con características, Usos Especiales o Sistemas Constructivos no Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial; los Valores Unitarios a Costo Directo de algunas Obras Complementarias e

Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018;

Que, asimismo la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, respecto a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación aludidas en el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, precisa que debe tenerse en cuenta las establecidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA;

Que, de conformidad con la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; 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; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF;

SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Aprobar los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018, los que en Anexo I forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 2.-** Aprobar el Instructivo para la Determinación de la Base Imponible de Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con características, Usos Especiales o Sistemas Constructivos no Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018, que en Anexo II forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 3.-** Aprobar los Valores Unitarios a costo directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, Costa, Sierra y Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018, los que en Anexo III (III.1, III.2, III.3 y III.4) forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Dichos valores podrán ser utilizados de manera opcional por los Gobiernos Locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autoavalúo en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes; sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar su declaración del citado rubro, según el Instructivo indicado en el Anexo II del artículo 2 de la presente Resolución Ministerial.

**Artículo 4.-** Precisar que las Tablas de Depreciación N°s. 01, 02, 03 y 04 por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018, se encuentran contenidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA.

**Artículo 5.-** Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial y sus Anexos aprobados mediante los artículos 1, 2 y 3 en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), el mismo día de la publicación de la Resolución Ministerial y sus Anexos en el Diario Oficial “El Peruano”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**NEXO I**  
**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN**  
**LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2018**  
**CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA**  
**Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2017**

**VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA**

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
<b>A</b>	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA Nº 2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE.(5) TELÉFONO, GAS NATURAL
	<b>485.32</b>	<b>294.76</b>	<b>260.31</b>	<b>263.38</b>	<b>283.88</b>	<b>95.80</b>	<b>281.54</b>
<b>B</b>	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA. GAS NATURAL
	<b>312.90</b>	<b>192.31</b>	<b>156.02</b>	<b>138.83</b>	<b>215.09</b>	<b>72.84</b>	<b>205.56</b>
<b>C</b>	PLACAS DE CONCRETO E = 10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR)	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.

**VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA**

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
	SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO			VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	
	<b>215.39</b>	<b>158.88</b>	<b>102.69</b>	<b>89.73</b>	<b>159.56</b>	<b>50.53</b>	<b>129.68</b>
<b>D</b>	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era. , LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL
	<b>208.29</b>	<b>100.85</b>	<b>90.58</b>	<b>78.60</b>	<b>122.42</b>	<b>26.96</b>	<b>81.92</b>
<b>E</b>	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO. GAS NATURAL
	<b>146.63</b>	<b>37.60</b>	<b>60.69</b>	<b>67.25</b>	<b>84.23</b>	<b>15.85</b>	<b>59.50</b>
<b>F</b>	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF.	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO GAS NATURAL

**VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA**

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
				VIDRIO SIMPLE TRANS-PARENTE (4)			
	<b>110.43</b>	<b>20.68</b>	<b>41.45</b>	<b>50.49</b>	<b>59.37</b>	<b>11.81</b>	<b>34.03</b>
<b>G</b>	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	<b>65.07</b>	<b>14.21</b>	<b>36.58</b>	<b>27.27</b>	<b>48.69</b>	<b>8.12</b>	<b>31.57</b>
<b>H</b>		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	.....	<b>0.00</b>	<b>22.89</b>	<b>13.64</b>	<b>19.47</b>	<b>0.00</b>	<b>17.05</b>
<b>I</b>			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	<b>4.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	.....	<b>0.00</b>
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO							

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO. (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%. (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN. (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.