



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Arq. ROSARIO E. GONZALES SEMINARIO
FEDATARIA
Ministerio de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

10 SEP 2010

Resolución Directoral

N° 002 -2010-VIVIENDA/VMVU-DNU

Lima, 10 SEP 2010

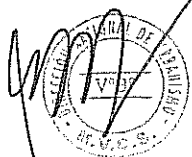
Visto, el Informe N° 155-2010-VMVU-DNU-JBVV, referente a la determinación del Valor de Terreno Habilitado - VTH, para el Ejercicio Fiscal 2011, proponiendo la aprobación de los nuevos valores y factor de actualización a ser aplicado en la determinación de Valores Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional y Valores del listado de Centros Poblados Menores donde no se ha efectuado la inspección ocular; asimismo propone la aprobación del factor de actualización para los Valores de Terrenos Rústicos a nivel nacional.

Considerando:

Que, por Resolución Ministerial N° 056-2010-VIVIENDA se aprobó la Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional, cuyo artículo 9° indica que el Valor Oficial Urbano - VOU, para un sector determinado con frente a una vía pública, se obtiene interrelacionando el Valor del Terreno Habilitado con diversos factores de influencia significativa de la zona en estudio, de conformidad con la siguiente fórmula: $VOU = VTH \times K \times M \times Z \times DU$ donde VTH es el Valor de Terreno Habilitado por metro cuadrado para uso residencial, K x M x Z los factores de influencia físicos, y DU los factores de influencia urbana y socio - económicas;

Que, el artículo 20° del dispositivo citado, indica que el Valor Oficial de Terrenos Industriales - VOUI, para un sector determinado con frente a una vía pública, se obtiene interrelacionando el Valor de Terreno Habilitado Industrial con diversos factores de influencia significativa de la zona en estudio, de conformidad con la siguiente fórmula: $VOUI = VTHI \times K \times M \times Cin \times DU$ donde VTHI es el Valor de Terreno Habilitado por metro cuadrado para Uso Industrial, K x M x Cin los factores de influencia física, y DU los factores de influencia urbana y socio - económicas;

Que, así mismo, el artículo 28° del precitado dispositivo establece que el Valor Oficial de Terrenos Urbanos de Centros Poblados Menores - Vo, se obtiene interrelacionando el Valor de Terreno Habilitado Residencial con



10 SEP 2010

diversos factores de influencia significativa de la zona en estudio, de conformidad con la siguiente fórmula: $(V_0) = VTH \times K \times H \times P \times V \times \frac{D - VC}{2} \times CAU \times OF$, donde VTH es el valor de terreno habilitado por metro cuadrado para uso residencial y K, H, P, $v \left(\frac{D+VC}{2} \right)$, CAU, OF, son los factores de influencia físicos y socio económicos;

Que, el artículo 41° de la citada Resolución señala que el Valor Oficial de Terrenos Urbanos ubicados en Zonas Campestres o de Playa - VOUp, se obtiene interrelacionando el valor de terreno habilitado residencial con diversos factores de influencia significativa de la zona en estudio, de conformidad con la siguiente fórmula: $VOUp = VTH \times K \times M \times Z \times U \times V \times T \times CE \times ESE \times OF$, donde VTH es el valor de terreno habilitado por metro cuadrado para uso residencial y K, M, Z, U, V, T, CE, ESE, OF son los factores de influencia físicos y socio económicas;

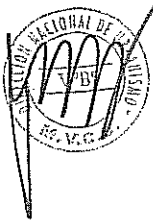
Que, del mismo modo la mencionada Resolución en su artículo 11° precisa que los VTH serán determinados por la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para las provincias de Lima y Callao, provincias de la Costa, provincias de la Sierra (Región Andina), y las provincias de la Selva, y en su artículo 21° indica que los VTHI serán determinados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA se aprobó el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, estableciéndose en su artículo III.J.65 que el Valor Básico - VB de la primera zona se obtiene con la fórmula siguiente: $VB = CAV (Vp - VOH)$, donde CAV es coeficiente de área vendible, Vp es valor promedio de los terrenos urbanos de las calles locales en la zona adyacente y VOH es el valor de las obras de habilitación urbana; y en su artículo III.J.69 precisa que el VOH se obtiene con la siguiente fórmula: $VOH = VTH - VTR$, donde VTH es el valor de terreno habilitado por metro cuadrado para uso residencial o industrial, VTR valor de terrenos rústico de 1° categoría con riego de la zona, valor oficial si la valuación es reglamentaria y el valor de mercado si la valuación es comercial;

Que, por Resolución Ministerial N° 054-2006-VIVIENDA se aprobó la Norma para la determinación de los Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a nivel nacional, la cual en su artículo 25° establece que el valor arancelario - VA, por hectárea para terrenos rústicos, es el determinado para cada región, departamento, provincia y distrito por el Consejo Nacional de Tasaciones, hoy, Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, por Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA se fusionó el Consejo Nacional de Tasaciones con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y por Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA se dictaron disposiciones para la liquidación y extinción del CONATA, disponiéndose la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa, la misma que comprende todos los recursos, bienes, muebles, activos, pasivos, intangibles, contratos, posición contractual, presupuestos, patrimonio, acciones, títulos, obligaciones y derechos reales, asimismo conforme a lo señalado en la Resolución Ministerial N° 010-2007-VIVIENDA, la Dirección Nacional de Urbanismo tiene a su cargo la función normativa.

De conformidad con la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA;



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Arq. ROSARIO E. GONZALES SEMINARIO
FEDATARIA
Ministerio de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

10 SEP 2010

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar los Valores de Terrenos Habilitados para Uso Residencial - VTH e Industrial - VTHI para el Ejercicio Fiscal 2011, correspondiente a Lima y Callao; y de la costa, sierra (región andina) y selva, componentes de las fórmulas correspondientes al Valor Oficial de Terreno Urbano - VOU, Valor Oficial de Terrenos Urbanos de Uso Industrial - VOUI, Valor Oficial Urbano de terrenos de Centros Poblados Menores - Vo, Valor Oficial de Terrenos ubicados en Zona Campestre o de Playa - VOUp, aprobados por la Resolución Ministerial N° 056-2010-VIVIENDA y Valor de Obras de Habilitación Urbana - VOH establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA; como se detalla:

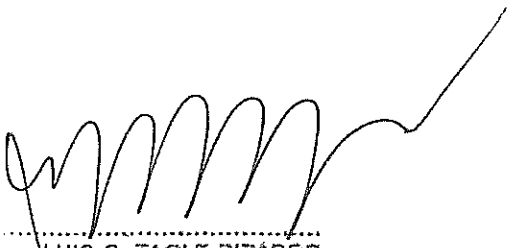
**VTH RESIDENCIAL E INDUSTRIAL AL 31 DE OCTUBRE DE 2010
SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS**

ZONA GEOGRÁFICA	VTH RESIDENCIAL S/. / m ²	VTH INDUSTRIAL S/. / m ²
PROVINCIA DE LIMA - PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO	134,72	121,25
COSTA	133,19	119,87
SIERRA	138,54	124,69
SELVA	140,32	126,29

Artículo 2°.- Aprobar el factor de actualización de 1.0337 para el Ejercicio Fiscal 2011 con la finalidad de actualizar los Valores Oficiales de Terrenos Urbanos y listados de los Centros Poblados Menores a nivel nacional, a los cuales no se han efectuado inspección ocular.

Artículo 3°.- Aprobar el factor de actualización de 1.0395 para el Ejercicio Fiscal 2011 con la finalidad de actualizar los Valores Oficiales de Terrenos Rústicos a nivel nacional.

Regístrese y comuníquese.


.....
Arq. LUIS O. TAGLE PIZARRO
Director Nacional
Región Nacional de Urbanismo