



TABLA N° 1
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION
POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS
HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.



TABLA N° 2
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION
POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA
TIENDAS, DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN
o ESPARCIMIENTO, CLUBS SOCIALES o INSTITUCIONES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 Años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 Años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 Años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 Años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 Años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 Años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 Años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 Años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	32	40	52	*
	Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 Años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Adobe	52	62	77	*
Más de 50 Años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Adobe	57	67	82	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.



ARTÍCULO II.B.14

En la descripción de las áreas edificadas se indicará en forma ordenada, según los casos, los sistemas y materiales empleados en la construcción de las partidas principales, tales como:

- Cimentación
- Elementos estructurales
- Muros y columnas
- Techos y coberturas
- Pisos y contrapisos
- Contrazócalos y revestimientos
- Carpintería de puertas, ventanas, rejas, barandas, roperos empotrados, muebles fijos, etc.
- Vidrios
- Pinturas
- Cerrajería
- Instalaciones sanitarias
- Instalaciones mecánicas y eléctricas
- Instalaciones telefónicas
- Instalaciones complementarias permanentes, si las hubiese, como:
 - Instalaciones especiales
 - Ascensores, aire acondicionado, sistema de alarmas, sistemas de bombeo de agua y tanques cisterna etc.
 - Obras complementarias.
 - Otros.

ARTÍCULO II.B.15

El estado de conservación de la edificación será calificado como muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo, de conformidad con la evaluación derivada de los rubros mencionados en el artículo II.B.14 y que se definen de la siguiente forma:

- **Muy bueno.**- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.
- **Bueno.**- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- **Regular.**- Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen, no la compromete y es subsanable; o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.
- **Malo.**- Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular; cuya estructura acusa deterioros que la comprometen aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.
- **Muy malo.**- Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.



TABLA N° 3
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION
POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA
EDIFICIOS - OFICINAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	90	19	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Adobe	59	69	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.



TABLA N° 4
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACION
POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN
EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA
CLINICAS, HOSPITALES, CINES, INDUSTRIAS,
COLEGIOS, TALLERES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 Años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 Años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 Años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 Años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 Años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Adobe	60	70	84	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.



ARTÍCULO III.A.06

ASPECTOS BÁSICO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES DEL PERÚ VIGENTE (R.M. N° 126-2007-VIVIENDA), CON RELACION A TERRENOS RÚSTICOS Y ERIAZOS

1.4 En todo caso, la tierra aptas para cultivo en limpio se subclasifican en las siguientes categorías:

a. **Primera categoría.-**

Son aquellas de mejor calidad agrológica, gran capacidad productiva, buenas condiciones físicas y climáticas por temperatura muy favorables para la producción de cultivos en limpio en forma permanente y económicamente rentable.

De relieve topográfico plano y suave, confiriéndole una gran capacidad de labranza, constituyendo las tierras más mecanizables del país. Las pendientes están generalmente por debajo del 2%, lo que facilita el establecimiento de una infraestructura de riego. Edaficamente, son suelos de características físicas muy favorables en cuanto a profundidad efectiva, textura adecuada y buen sistema de drenaje.

La reacción de estos suelos (ph) varía entre neutra a ligeramente ácida o ligeramente alcalina, condición óptima para el aprovechamiento de la mayor parte de los nutrientes vegetales.

b. **Segunda categoría.-**

Son aquellas con algunas limitaciones vinculadas al factor topográfico o clima que restringen su capacidad productiva, requieren moderadas prácticas de conservación y de manejo de suelos para evitar su deterioro o para mejorarlo.

Las limitaciones de las tierras de segunda categoría pueden incluir efectos simples o combinados de:

- Suelos con profundidades inferiores a la capa arable.
- Pendiente ligeramente inclinada por debajo del 4%
- Susceptibilidad moderada a la erosión.
- Factores desfavorables que afectan la estructura del suelo.
- Ligeras salinidad o sodio, fácil de corregir.
- Reacción o pH entre neutro a ligeramente alcalino.
- Exigencias en el riego
- Limitaciones de clima

c. **Tercera categoría.-**

Son aquellas con severas limitaciones climáticas y de riego por inundación que reducen la elección de cultivos y/o requieren prácticas especiales de conservación, las tierras de ésta categoría tienen mayores restricciones que las de segunda y cuando se les usa para



cultivo en limpio, las prácticas o tratamientos agrícolas y de conservación de suelos son por lo general más difíciles de aplicar y mantener para asegurar una producción económica y continuada. Pueden usarse para cultivos en general, pastos cultivados y producción forestal.

Las restricciones suelen originarse por pendientes moderadamente inclinadas mayor de 4% susceptibilidad a la erosión, drenaje excesivo, poca profundidad y moderada salinidad.

d. **Cuarta categoría.-**

Son aquellas que tienen severas limitaciones que restringen la elección de cultivos y/o requieren un cuidadoso manejo.

Las restricciones en el uso de los suelos son mayores que las de la tercera categoría y la adaptación de plantas es menor. Cuando estos suelos se cultivan es necesario un manejo muy cuidadoso y prácticas agrícolas y de conservación más difíciles de aplicar y mantener. Los suelos pueden usarse en cultivos en limpio, cultivos permanentes y producción forestal.

2.0 Tierras aptas para cultivo permanente (Clase C)

Son aquellas cuyas condiciones agrológicas no son adecuadas a la remoción periódica, y continuada del suelo, pero que permiten la implantación de cultivos

perennes, sean herbáceos, arbustivos o arbóreas, frutales principalmente, así como forrajes; bajo técnicas económicamente accesibles a los agricultores del lugar, sin deterioro de la capacidad productiva del suelo ni alteración del régimen hidrológico de la cuenca. Estas tierras podrán dedicarse a fines de pastoreo, producción forestal y protección, cuando en esta forma se obtenga un rendimiento económicamente superior al que se obtendría de su utilización con fines de cultivo permanente o cuando el interés del Estado lo requiera. Presentan limitaciones tanto de orden edáfico como topográfico que imposibilitan la fijación de cultivos en limpio, pero que aceptan la fijación de un cuadro diversificado de cultivos tropicales perennes. Están distribuidas en las regiones de costa, sierra y principalmente en la selva, pudiendo en algunos lugares no existir ciertas categorías.

Para estas tierras se han considerado también los mismos tipos de altitudes señaladas, en las tierras aptas para cultivo en limpio, en la sierra.

Asimismo, según la distancia del río y/o carretera que sirve de vía de transporte a las tierras, se utilizarán los mismos tipos señalados para las tierras aptas para cultivo en limpio en selva.

Las tierras aptas para cultivo permanente se subclasifican en dos categorías la 5ta. y 6ta. categorías del cuadro de valores arancelarios y su definición resumida es la siguiente:

e. **Quinta categoría:**

Son aquellas que presentan limitaciones más severas que las tierras de la cuarta categoría, son pedregosas, con presencia de fragmentos gruesos de grava y piedras y/o afloramiento rocoso en cantidad suficiente



para impedir cultivos transitorios pero permiten la siembra de cultivos perennes.

El cuadro climático puede caracterizarse por temperaturas bajas, amplias oscilaciones térmicas (heladas) y fuertes vientos.

f. **Sexta categoría**

Son aquellos que presentan limitaciones severas en la calidad agrológica que los convierten en inapropiados para llevar a cabo cultivos de carácter intensivo en forma normal.

Dichas limitaciones de orden climático, edáfico o topográfico, pueden estar vinculados estrechamente a pendientes empinadas, susceptibilidad a la erosión, suelos superficiales, baja fertilidad, salinidad o alcalinidad, drenaje imperfecto, clima, temperatura y otras características desfavorables.

3.0 Tierras aptas para pastos (Clase P).

Son aquellas que no reúnen las condiciones agrológicas mínimas requeridas para cultivo en limpio o permanente, sin embargo permiten su uso continuado o temporal para el pastoreo, bajo técnicas económicamente accesibles a los agricultores del lugar, sin deterioro de la capacidad productiva del recurso, ni alteración del régimen hidrológico de la cuenca. Estas tierras podrán dedicarse para los fines de producción forestal o protección, cuando en esta forma se obtenga un rendimiento económico superior

al que se obtendría de su utilización con fines de pastoreo o cuando el interés del Estado lo requiera; están distribuidas en las regiones de costa, sierra y selva.

En la sierra, las tierras aptas para pastoreo constituyen las tierras de pastos naturales y pueden distinguirse los mismos tipos de altitud establecidos para los cultivos en limpio:

- a. Hasta 2 000 m.s.n.m.
- b. Desde 2 001 a 3 000 m.s.n.m.
- c. Desde 3 001 a 4 000 m.s.n.m.
- d. A más de 4 000 m.s.n.m.

4.0 Tierras para producción forestal (Clase F)

No reúnen las condiciones agrológicas requeridas para su cultivo o pastoreo, pero permiten su uso para la producción de maderas y otros productos forestales, siempre que sean manejadas en forma técnica para no causar deterioro en la capacidad productiva del recurso ni alterar el régimen hidrológico de la cuenca ni su ecología. Estas tierras podrán dedicarse a protección cuando el interés del Estado lo requiera.

5.0 Tierras de protección (Clase X)

Son aquellas que no reúnen las condiciones agrológicas mínimas requeridas para cultivo, pastoreo o producción forestal. Se incluyen dentro de este grupo: picos, nevados, pantanos, playas, cauces de ríos y otras tierras que, aunque presentan vegetación natural boscosa, arbustiva o herbácea, su uso



no
es económico y deben ser manejadas con fines de protección de cuencas
hidrográficas, vida silvestre, valores escénicos, científicos, recreativos y
otros
que impliquen beneficio colectivo o de interés social.
Aquí se incluyen las unidades de conservación (Los parques nacionales,
reservas nacionales, santuarios nacionales, santuario histórico), y reservas
de
biosfera.

MUNICIPALIDAD DE WANCHAQ