

**TABLAS DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD
Y ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL
MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE**

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO**

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 126-2007-VIVIENDA

Lima, 13 de mayo de 2007

CONTENIDO

1. CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA
2. TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES O INSTITUCIONES
3. EDIFICIOS - OFICINAS
4. CLÍNICAS, HOSPITALES, CINES, INDUSTRIAS, COLEGIOS, TALLERES.

TABLA N° 1

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA

| 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 DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES ó 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 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 DEPRECIACIÓN 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 | 9 | 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 DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CLÍNICAS, 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.

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

ARTÍCULO III.A.06

.....

1.4 En todo caso, las tierras 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.

Edáficamente, 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 salinidades o sodio, fáciles 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 esta 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.

ARTÍCULO III.A.02

Se considera terrenos eriazos aquellos que se encuentran sin cultivar por falta o exceso de agua y los terrenos improductivos y terrenos ribereños al mar los ubicados a lo largo del litoral de la República, en la franja de 1 Km. medido a partir de la línea de la 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 debidamente aprobados por autoridad competente.

Se debe exceptuar de esta clasificación a los terrenos de forestación y las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería.