



Resolución Ministerial

N° 395-2014-VIVIENDA

Lima, 07 NOV. 2014

VISTOS, los Informes N°s. 013 y 009-2014/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento y, los Informes N°s. 063 y 053-2014-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS/DC de la Dirección de Construcción; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 9 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dispone que en el marco de sus competencias, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento desarrolla funciones exclusivas como la de 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° 126-2007-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, que tiene por finalidad establecer criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes muebles e inmuebles;

Que, con Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, se aprueban disposiciones especiales para la ejecución de procedimientos administrativos de autorizaciones y/o certificaciones para los proyectos de inversión; entre otros; en materia de construcción y saneamiento; y se establece en el artículo 6, el procedimiento para el otorgamiento de servidumbres sobre los terrenos del Estado para los proyectos de inversión comprendidos en la citada norma, señalando que la autoridad competente realizará la valuación comercial del derecho de servidumbre y aprobará la constitución del mismo;

Que, en ese sentido, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento con Informes N°s. 013 y 009-2014/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS, sustentados en los Informes N°s. 063 y 053-2014-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS/DC de la Dirección de Construcción, sustenta la expedición de la presente Resolución Ministerial, manifestando que es necesario modificar los artículos IV.A.01 y IV.A.03, del Capítulo A, Título IV Valuación de Servidumbres y Usufructos del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA modificado por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA, a fin de establecer el procedimiento técnico para el cálculo de la tasa de interés y el cálculo del ingreso anual o renta líquida, como parámetro para la determinación de servidumbres de predios del Estado destinados a proyectos de inversión;



De conformidad con la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, que aprueba disposiciones especiales para la ejecución de procedimientos administrativos; la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Modificar los artículos IV.A.01 y IV.A.03 del Capítulo A, del Título IV del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA

Modifícase los artículos IV.A.01 y IV.A.03, del Capítulo A, del Título IV Valuación de Servidumbres y Usufructos del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA, los que quedan redactados con el texto siguiente:

“ARTÍCULO IV.A.01

En la valuación de servidumbre no es posible señalar reglas fijas por la gran variedad de casos que al respecto pueden presentarse, por lo que el perito queda en libertad para usar un procedimiento técnico debidamente sustentado, y al valorizarse deberán tenerse en cuenta los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente; *salvo en el caso de predios del Estado para proyectos de inversión, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el ARTÍCULO IV.A.03”.*

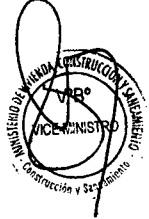
“ARTÍCULO IV.A.03

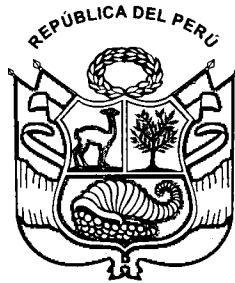
El capital que representa un usufructo, se determina aplicando la siguiente fórmula:

$$C = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i (1+i)^n} \right]$$

En donde:

- C = Capital
A = Ingreso anual o renta líquida que percibe el usufructuario o beneficiario al fin de un período (año)
n = Número de años que falta para la extinción del usufructo o contrato.
i = Interés legal expresando en tanto por uno en Nuevos Soles.





Resolución Ministerial

La determinación del usufructo de predios del Estado para proyectos de inversión, el ingreso anual o renta líquida y la tasa de interés legal, se calcularán teniendo en consideración lo siguiente:

$$A = VC \times FRC'_n \times k$$

En donde:

A = Ingreso anual o renta líquida que percibe el usufructuario o beneficiario al fin de un período (año)

VC = Valor comercial del predio

FRC'_n = Factor de recuperación del capital para la tasa r.

$$FRC'_n = \left[\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right]$$

r = Tasa de costo del capital implícito del usufructuario o beneficiario para asumir su decisión de inversión, la cual incluye la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.

- Mediana (percentil 50) $\Sigma(r_f + r_e)$

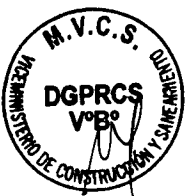
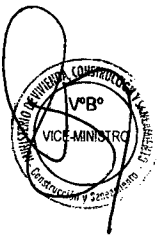
r_f = Tasa libre de riesgo, que se obtiene de la mediana (percentil 50) de los bonos del Tesoro Americano a 20 años, sobre la base de un horizonte temporal mínimo de 10 años y un máximo de 15 años.

r_e = Tasa de riesgo país, mide el riesgo medio asociado a las inversiones realizadas en un país en concreto a través del Índice de Bonos de Mercado Emergentes (EMBIG), considerando la mediana (percentil 50) durante un período de tiempo histórico de mínimo de 10 años y un máximo de 15 años.

n = Número de años de duración de la servidumbre

i = Interés legal expresado en tanto por uno en nuevo soles o dólares, que se obtiene de la mediana (percentil 50) sobre la base de un horizonte temporal mínimo de 10 años y un máximo de 15 años.

k = Factor de ajuste por período de años, cuyo valor comercial del predio sea superior a 28 UIT.



Ajuste por año (n)

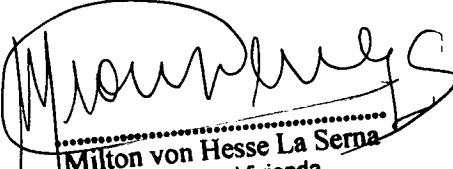
Período (años)	K
1	0,20
2	0,30
3	0,40
4	0,50
5	0,60
6	0,70
7	0,80
8	0,90
9	0,95
10 a 99	1,00

Para valor comercial del predio inferior a 28 UIT se usará un factor k igual a uno ($k = 1,00$), para todo el período.

En el caso de actividades económicas específicas no contempladas en el presente artículo, el perito valuador podrá aplicar factores k distintos a los tabulados, debidamente sustentados”.

Regístrese, comuníquese y publíquese




Milton von Hesse La Serna
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento