

VIVIENDA, CONSTRUCCION
Y SANEAMIENTO**Modifican el Reglamento Nacional de Tasaciones****RESOLUCIÓN MINISTERIAL
N° 124-2020-VIVIENDA**

Lima, 25 de Junio de 2020

VISTOS, el Informe N° 94-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS y el Memorandum N° 250-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, del Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, y los Informes N°s 291 y 309-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, de la Dirección de Construcción; y,

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 6 del artículo 9 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece entre las funciones exclusivas del Ministerio, el 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° 172-2016-VIVIENDA, modificado por la Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, el cual consta de diez (10) Títulos, doscientos ocho (208) artículos, una (1) Disposición Complementaria Final y dos (02) anexos, cuyo objeto es establecer los criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles;

Que, con los documentos de vistos, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento propone la modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones, a fin de introducir nuevas definiciones y modificar las existentes; aclarar y precisar los criterios para la identificación y determinación del perjuicio económico en los procesos de adquisición o expropiación de inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura a fin de garantizar una adecuada compensación económica; incorpora la Inspección virtual como un mecanismo excepcional que permita al perito tasador o perito de vivienda, hacer uso de tecnología o herramientas informáticas y/o de telecomunicaciones cuando no sea factible efectuar una inspección ocular presencial en casos debidamente justificados; así como entre otras modificaciones que permitirán coadyuvar y garantizar una mejor ejecución de las tasaciones;

De conformidad con lo dispuesto en 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;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Incorporación de sub numerales en el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones

Incorpórase el sub numeral 2-A al numeral 3.1, y los sub numerales 14-A, 16-A y 16-B al numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, con los siguientes textos:

“Artículo 3.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

3.1 Definiciones Generales

(...)



2-A. Perito de VIVIENDA.- Es el profesional colegiado hábil, que cuenta con calificaciones, capacitaciones acreditadas y experiencia profesional en tasaciones, que mantiene un vínculo laboral con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y que en cumplimiento de sus funciones efectúa las tasaciones que soliciten al citado Ministerio.

(...)

3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles

(...)

14-A. Expediente técnico legal: Es el conjunto de documentos de carácter técnico legal en el cual se sustenta la solicitud del servicio de tasación, elaborado por un profesional de la especialidad y validado por la entidad solicitante, que constituye el resultado de la inspección ocular en la que se identifican las características de los elementos del bien a tasar y la fecha en la que fue elaborado.

(...)

16-A. Inspección ocular presencial: Es la acción mediante la cual el perito tasador o perito de VIVIENDA, visita el bien a tasar, a fin de verificar sus componentes y características consignados en el expediente técnico legal.

16-B. Inspección virtual: Es la acción por la cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA hace uso de herramientas tecnológicas, informáticas y/o de telecomunicaciones con el fin de analizar los componentes y características del bien a tasar consignados en el expediente técnico legal, realizado excepcionalmente cuando no sea factible efectuar una inspección ocular presencial por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado o por haberse declarado el estado de emergencia en el que se limite el derecho al libre tránsito.

(...).

Artículo 2.- Modificación de índice y artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones

Modificanse el índice, los sub numerales 2 y 3 del numeral 3.1, y sub numeral 5 del numeral 3.2 del artículo 3, artículos 17, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179 y 181 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

“INDICE

(...)

Artículo 177.- Consideraciones cuando se sustenta el inicio de una actividad económica

(...).”

“Artículo 3.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

3.1 Definiciones Generales

(...)

2. Perito tasador.- Profesional colegiado hábil que cuenta con calificaciones, capacitaciones acreditadas y experiencia en tasaciones, compatibles con su formación profesional, que resultan necesarias para realizar de manera objetiva e imparcial, la tasación de un bien, y con inscripción vigente en el registro de peritos adscritos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento u otros registros de peritos. La condición de colegiado no es exigible en aquellos casos en que la ley no establezca su obligatoriedad para el ejercicio de la profesión.

3. Tasación.- Es el procedimiento a través del cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

(...)

3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles

(...)

5. Bienes inmuebles: De acuerdo a lo establecido en el artículo 885 del Código Civil, son bienes inmuebles:

- a. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- b. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- c. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- d. Los diques y muelles.
- e. Las concesiones para explotar servicios públicos.
- f. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- g. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- h. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

(...).”

“Artículo 17.- Observaciones

En este rubro se consignan las circunstancias u ocurrencias presentadas en el desarrollo de la pericia, que sean relevantes en la determinación de la tasación, así como las discrepancias existentes entre la documentación contenida en el expediente técnico legal y lo verificado en la inspección ocular presencial o inspección virtual.”

“Artículo 173.- Alcances

173.1 El presente Título establece los lineamientos técnicos para fijar la tasación en los casos de adquisición o expropiación de bienes inmuebles en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, y sus modificatorias.

173.2 Para la tasación comercial de un bien inmueble con fines de adquisición o expropiación se tienen en cuenta las disposiciones establecidas en el presente Reglamento.”

“Artículo 174.- Daño Emergente

174.1 Se considera como daño emergente a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación de un inmueble, el cual comprende el costo de la reparación del daño ocasionado y los gastos en los que se incurra como consecuencia de la afectación.

174.2 El sujeto activo determina el período y las características para el cálculo del daño emergente, el mismo que comprende desde la posesión del inmueble o el inicio de los gastos incurridos a consecuencia de la adquisición o expropiación hasta la recuperación de la funcionalidad y operatividad de la condición inicial de las actividades que se desarrollan en el inmueble, debidamente acreditado en el expediente técnico legal.”

“Artículo 175.- Lucro Cesante

175.1 Se considera lucro cesante a la ganancia dejada de percibir por el sujeto pasivo, como consecuencia de la afectación de la actividad económica desarrollada en el bien inmueble objeto de adquisición o expropiación, el cual es materia de indemnización por el sujeto activo, siempre que esta actividad económica esté acreditada de forma fehaciente.

175.2 La estimación del lucro cesante está en función a la renta neta dejada de percibir, considerando un período de tiempo desde la paralización hasta la recuperación de la operatividad de la actividad económica, la cual debe



estar debidamente acreditada y/o contar con un informe sustentatorio por parte del sujeto activo o del beneficiario contenido en el expediente técnico legal.

175.3 La evaluación e identificación del lucro cesante, se efectúa de acuerdo al grado de afectación al inmueble donde se desarrolla la actividad económica, para lo cual el sujeto activo debe sustentar de manera razonable y proporcional, el análisis técnico económico de la afectación incurrida, adjuntando la documentación que lo acredite, en tanto se presenten los casos siguientes:

a) Se considera lucro cesante, cuando se afecte o se interrumpa la línea de producción de bienes o servicios de la actividad económica que se desarrolla en el inmueble, a consecuencia de la adquisición o expropiación.

b) Cuando la afectación del inmueble es total y la paralización de la actividad económica es temporal, y es factible la restitución y continuidad de la misma en el inmueble afectado o en otro lugar.

c) Cuando la afectación del inmueble es parcial y la paralización de la actividad económica es temporal, y es factible la continuidad de la misma en el mismo inmueble afectado.

d) Cuando el inmueble afectado forme parte de una cadena de producción o servicios, debe precisarse la renta vinculada únicamente al inmueble afectado, estableciendo la alícuota correspondiente.

e) Cuando se afecta infraestructura e instalaciones productivas que sirven a otra área, distinta al área a adquirir o expropiar y genere la interrupción temporal de alguna actividad productiva, se considera el lucro cesante únicamente por el periodo que comprende el tiempo de restitución de los elementos afectados.

f) Otros casos debidamente sustentados que identifique el sujeto activo."

"Artículo 176.- Criterios para la determinación del Daño Emergente

En la determinación del daño emergente, el sujeto activo previamente debe sustentar de manera razonable y proporcional, el análisis técnico económico de la afectación incurrida, adjuntando la documentación que lo acredite, de ser el caso:

a) El inmueble queda inhabitable o inoperativo e impide al sujeto pasivo realizar sus actividades.

b) Existe pérdida de funcionalidad u operatividad parcial del inmueble y se requiere el acondicionamiento del área remanente que permita continuar con sus actividades.

c) En caso se afecte la operatividad de las actividades económicas, de acuerdo a lo señalado en los literales a) y b) precedentes, el daño emergente debe considerar, de corresponder, lo siguiente:

1. Desmontaje y montaje de mobiliario, equipos y maquinarias.

2. Traslado de enseres y demás bienes del negocio según corresponda.

3. Acondicionamiento del nuevo inmueble (excluye la indemnización de cualquier obra de adaptación que suponga una mejora respecto al antiguo).

4. Valor de las instalaciones no susceptibles de traslado y gastos de sustitución.

5. Gastos administrativos y operativos desde la paralización hasta la instalación y puesta en marcha de la actividad económica en el nuevo local (estudios previos de naturaleza técnica y económica, publicidad de lanzamiento, inspección técnica de seguridad, pruebas y licencias de funcionamiento y otros gastos necesarios e indispensables para el desarrollo de la actividad económica en el nuevo inmueble).

6. Indemnizaciones laborales: La indemnización al sujeto pasivo por el perjuicio causado por la inactividad de los trabajadores durante el periodo de paralización de la actividad económica, siempre que resulte probada cualitativa y cuantitativamente al citado personal con la planilla y contrastable con información registrada en SUNAT, el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo y SUNAFIL y otras, así como, con el cabal cumplimiento de las normas en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo. Esta información debe ser debidamente acreditada y que

corresponda a la actividad económica afectada en el inmueble.

7. Pérdida de beneficios, como consecuencia de la paralización de actividades hasta la normalización de la clientela. Este concepto debe justificarse y es preciso probar con un informe técnico la cuantía económica que ello puede significar y la relación de causalidad entre la misma y el traslado al nuevo inmueble. Es aplicable tal indemnización a actividades económicas de atención directa a clientes. No es aplicable a la distribución de bienes y servicios intermedios o de ventas al por mayor.

d) En caso de traslado de bienes muebles, se debe cuantificar el número de viajes y volumen de carga necesarios.

e) En caso se requiera la identificación del inmueble definitivo o el alquiler temporal, se debe señalar las actividades y el tiempo que genera dicha búsqueda, precisando la ubicación y el plazo de alquiler de corresponder, debidamente sustentados.

f) Cuando se afecta infraestructura e instalaciones productivas que sirven a otra área, distinta al área a adquirir o expropiar y genere la interrupción temporal de alguna actividad productiva, corresponde considerar la restitución de la infraestructura afectada y las adecuaciones necesarias para la continuidad de dicha actividad.

g) Penalidades por incumplimiento de obligaciones con terceros, a consecuencia de la adquisición y expropiación del inmueble, adjuntando los contratos de fecha cierta u otros documentos probatorios correspondientes.

h) Otros casos debidamente sustentados que identifique el sujeto activo."

"Artículo 177.- Consideraciones cuando se sustenta el inicio de una actividad económica

Cuando el sujeto pasivo acredita ante el sujeto activo haber iniciado una actividad económica sin generar producción de bienes y servicios, el cual ha sido interrumpido por el proceso de Adquisición o Expropiación, se reconoce los gastos incurridos por la afectación, debidamente sustentados, desde la fase de proyecto hasta la fecha de comunicación de la identificación del inmueble que se requiera para la ejecución de Obras de Infraestructura. No es materia de indemnización las deudas contraídas con entidades financieras."

"Artículo 178.- Determinación del Lucro Cesante

De la información alcanzada por el sujeto activo, el perito determina el valor del lucro cesante (VLC) aplicando la expresión siguiente:

$$VLC = U_n \times FAS_n^i \times fa$$

Donde:

Un = Utilidad neta mensual o anual: Beneficio económico obtenido de la actividad de producción de bienes o de servicios, del afectado que opera como persona natural o jurídica, el cual no incluye impuestos.

FAS_nⁱ = Factor de actualización de la serie para la tasa de descuento equivalente mensual o anual, que se obtiene aplicando la expresión siguiente:

$$FAS_n^i = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

i = Tasa de descuento: Es el costo de oportunidad del capital. Se establece en base a la mediana de los últimos tres (03) periodos fiscales como mínimo. Cuando el periodo de estimación del lucro cesante se contabiliza en meses, se calcula la tasa de descuento mensual (i_m), aplicando la expresión siguiente:

$$i_m = (1+i)^{\left(\frac{1}{12}-1\right)}$$

n = Duración del lucro cesante: Período que cubre desde la paralización hasta la recuperación de la operatividad de la actividad económica.

fa = Factor de ajuste."



“Artículo 179.- Determinación de la utilidad neta

179.1 Identificar los ingresos brutos que deja de percibir el afectado y los egresos tales como costos de producción, a fin de determinar la utilidad de aquella actividad económica operativa al momento de la fecha de afectación, considerándose la utilidad neta mensual o anual, de corresponder.

179.2 Para el caso de actividades económicas, se considera la utilidad antes del impuesto, conforme a la declaración de la renta ante la administración tributaria con competencia nacional, de los últimos tres ejercicios fiscales y en la cuota proporcional al negocio afectado, de ser el caso.”

“Artículo 181.- Factor de ajuste

181.1 El perito considera el factor de ajuste (fa), teniendo en cuenta el área productiva afectada. Cuando la afectación al inmueble sea total, el factor de ajuste es la unidad, y cuando sea parcial es menor a la unidad, en proporción al nivel de producción afectada.

181.2 La determinación de factor de ajuste, en caso de afectación parcial, está en función de la cuantificación de la reducción de la producción de bienes o servicios en comparación con la producción en condiciones normales sin afectación.”

Artículo 3.- Publicación

Publicase la presente Resolución Ministerial en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**DISPOSICIONES
COMPLEMENTARIAS FINALES**

Primera.- Inspección virtual

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, durante la vigencia del Estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional que limite el desplazamiento de los peritos tasadores o de los peritos de VIVIENDA, o su acceso a la zona donde se ubique el predio materia de tasación, procede a realizar la inspección virtual del mismo, previa coordinación con el solicitante del servicio, utilizando para ello las herramientas tecnológicas, informáticas y/o de telecomunicaciones necesarias que permitan corroborar la información consignada en el expediente técnico legal, debiéndose señalar en el informe técnico de tasación, la aplicación de este procedimiento y los resultados obtenidos.

Segunda.- Tasación en base a expediente técnico legal y documentación complementaria

De manera excepcional, y solo en caso no sea factible realizar la inspección virtual, por causas debidamente justificadas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, efectúa la tasación en base a la información contenida en el expediente técnico legal y otra documentación complementaria que resulte necesaria, dejándose constancia en el informe técnico de tasación el uso de este procedimiento.

Tercera.- Normativa complementaria

La Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento emite la normativa complementaria necesaria que establezca los lineamientos técnicos aplicables para efectuar la inspección virtual en la ejecución de la tasación cuando no sea factible el desplazamiento de los peritos tasadores o de los peritos de VIVIENDA, durante la vigencia del Estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RODOLFO YAÑEZ WENDORFF
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento