

ANEXO I

**TABLA N° 01
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS**

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
	Liviano/Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Liviano/Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Liviano/Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Liviano/Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano/Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Liviano/Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Liviano/Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano/Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Liviano/Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Liviano/Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Liviano/Adobe	55	65	80	*

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado Liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 02
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL
MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o
ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES

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

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado Liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 03
PORCENTAJE DE 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 Ladrillo Liviano/Adobe	0 0 9	5 8 19	10 20 34	55 60 69
Hasta 10 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	3 5 14	8 13 24	13 25 39	58 65 74
Hasta 15 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	6 9 19	11 17 29	16 29 44	61 69 79
Hasta 20 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	9 13 24	14 21 34	19 33 49	64 73 84
Hasta 25 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	12 17 29	17 25 39	22 37 54	67 77 89
Hasta 30 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	15 21 34	20 29 44	25 41 59	70 81 *
Hasta 35 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	18 25 39	23 33 49	28 45 64	73 85 *
Hasta 40 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	21 29 44	26 37 54	31 49 69	76 89 *
Hasta 45 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	24 33 49	29 41 59	34 53 74	79 * *
Hasta 50 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	27 37 54	32 45 64	37 57 79	82 * *
Más de 50 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	30 41 59	35 49 69	40 61 84	85 * *

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado Liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

TABLA N° 04
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, TALLERÉS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto Ladrillo Liviano/Adobe	0 0 9	5 12 21	20 24 34	59 63 69

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

* El perito fija los porcentajes no tabulados.

NOTAS:

- El material estructural predominante denominado Liviano, está referido a las edificaciones de madera y tabiquería de muro seco.
- En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establece a su criterio el porcentaje de depreciación.
- Para el caso de tasaciones comerciales estos valores de depreciación son referenciales.

**TABLA N° 05
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE	
	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
	HASTA 2 000 m ²	0,85
De 2 001 a 5 000 m ²	0,80	0,80
De 5 001 a 10 000 m ²	0,75	0,75
De 10 001 a 15 000 m ²	0,70	0,70
De 15 001 a 20 000 m ²	0,65	0,71
De 20 001 a 25 000 m ²	0,60	0,69
De 25 001 a 30 000 m ²	0,55	0,67
Más de 30 000 m ²	0,50	0,65

**TABLA N° 06
FACTOR DE REDUCCIÓN POR HABILITACIÓN URBANA**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO (m ²)	USO RESIDENCIAL Y OTROS	USO INDUSTRIAL
Hasta 10 000 m ²	0,85	0,85
10 001 m ² hasta 20 000 m ²	0,80	0,80
20 001 m ² hasta 30 000 m ²	0,75	0,75
30 001 m ² hasta 40 000 m ²	0,70	0,70
40 001 m ² hasta 50 000 m ²	0,65	0,71
50 001 m ² hasta 60 000 m ²	0,60	0,69
60 001 m ² hasta 70 000 m ²	0,55	0,67
70 001 m ² hasta 90 000 m ²	0,50	0,65

**TABLA N° 07
FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO**

FACTOR "T"		
TOPOGRAFÍA		FACTOR
a. Pendientes:		
Menor de 5%		1,00
De 5 a 10%		0,90
De 11 a 20%		0,80
De 21 a 30%		0,70
Mayor de 30%		0,60
NATURALEZA DEL TERRENO		FACTOR
b. Suelos que obligan a inversiones extraordinarias en cimentaciones:		
Arenosos o arcillosos		0,70
Con afloramiento rocoso		0,65
Con napa freática superficial		0,60

*Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

**TABLA N° 08
FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y USO DEL TERRENO**

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	<u>Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado</u>		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1 000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2 000 m.	d	1.20
	Más de 2 000 m.	d	1.00
II	A) Topografía del terreno		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
B) Naturaleza del terreno			
Con afloramiento rocoso	T	0.75	
Con napa freática superficial y/o salinidad	T	0.80	
III	<u>Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal</u>		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

**TABLA N° 09
FACTOR VÍAS (CARRETERAS)**

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000 m	Mayor a 1 000 m.
Autopistas	1.60	1.40	1.30
Carreteras duales o multicarril	1.50	1.30	1.20
Carreteras de primera clase	1.40	1.25	1.15
Carreteras de segunda clase	1.30	1.20	1.10
Carreteras de tercera clase	1.20	1.10	1.05
Trochas carrozables	1.10	1.05	1.03
Sin carretera	1.00	1.00	1.00

*Si para el acceso al predio se presentan dos o más vías de diferente clase, el factor "V" se determina multiplicando los factores correspondientes.

**TABLA N° 10
FACTOR DE DISTANCIA A LA LÍNEA DE MÁS ALTA MAREA**

DISTANCIA CON RESPECTO A LA LÍNEA DE MAS ALTA MAREA	FACTOR "D"	
	Potencial	
	Agrícola	(Residencial, Comercial y Turístico)
Hasta 250,00m	0,80	1.50
De 250,01 a 500,00m	0,90	1.20
Más de 500,00m	1,00	1.00

**TABLA N° 11
FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA POR CLIMA Y PAISAJE**

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLOGICO "E"		
CATEGORÍA \ VARIABLE	CLIMA	PAISAJE
Bueno	1,10	1,10
Regular	1,00	1,00
Malo	0,80	0,80

**TABLA N° 12
FACTOR DE CORRECCION ECOLÓGICA POR CONTAMINACIÓN AMBIENTAL**

FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLOGICO "E"	
CATEGORÍA \ VARIABLE	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
Baja	1,10
Media	1,00
Alta	0,90

**TABLA N° 13
FACTOR DE 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

TABLA N° 14
FACTOR DE GRADO DE OPERATIVIDAD DE MAQUINARIA, VEHÍCULOS, EQUIPOS, LÍNEAS DE PRODUCCIÓN E INSTALACIONES MÓVILES

FACTOR	B:BUENO	R: REGULAR	D : DEFICIENTE
Repuestos	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Accesorios	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Capacidad de ampliación	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18
Confiabilidad	0 a 0.05	0.06 a 0.11	0.12 a 0.18

TABLA N° 15
FACTOR DE DEPRECIACIÓN PARA BIENES MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE OFICINA Y REPUESTOS

	Nuevo	Bueno	Regular	Malo	Muy malo
Factor de Depreciación	1.00 a 0.91	0.90 a 0.51	0.50 a 0.21	0.20 a 0.10	0.09 a 0.01

TABLA N° 16
CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DEL MÉTODO DE TASACIÓN DE BIENES INTANGIBLES

CRITERIOS	MÉTODO DE MERCADO	MÉTODO DE LOS COSTOS	METODO ROYALTY	METODO POR CRITERIOS MULTIPLES
RENTABILIDAD FUTURA			X	
ESTRUCTURA MERCADO ACTUAL	X		X	
GESTIÓN DE LA EMPRESA	X		X	X
NO NECESITA EXISTENCIA DE MERCADO DE MARCAS		X		X
INFORMACIÓN DISPONIBLE		X		X

ANEXO II

FORMATO ÚNICO
VALORES PARA LA TASACIÓN COMERCIAL DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE UNA EMBARCACIÓN PESQUERA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VSN (S/)	R (S/)	E	P	T	D (S/)	EC	Go	VR (S/)	Fd	VC (S/)
1	Casco											
2	Máquina principal y caja											
3	Sistema de propulsión											
4	Motores auxiliares											
5	Sistema eléctrico											
6	Sistema hidráulico											
7	Sistemas auxiliares											
8	Sistema de gobierno											
9	Sistema de insulado											
10	Equipos electrónicos											
11	Material de fondeo											
12	Material de salvamento											
13	Material de maniobra											
14	Material de acomodación											
15	Red de pesca											
16	Panga											
										S/		S/