

ARTÍCULO II.D.34

La depreciación se determinará de acuerdo a los usos predominantes, con los porcentajes que se establece en las siguientes tablas. Cuando se trate de edificaciones especiales o con sistemas constructivos no convencionales, el perito determinará el porcentaje de depreciación por antigüedad y uso, debiendo fundamentar el criterio técnico adoptado.

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 CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | 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 CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | Muy bueno % | Bueno % | Regular % | Malo % |
| Hasta 5 Años | Concreto | 0 | 5 | 10 | 55 |
| | Ladrillo | 0 | 8 | 20 | 60 |

| Antigüedad (en años) | Material Estructural Predominante | ESTADO DE CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | Muy bueno % | Bueno % | Regular % | Malo % |
| Años | 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.

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 CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | 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 | * |

| Antigüedad (en años) | Material Estructural Predominante | ESTADO DE CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | Muy Bueno % | Bueno % | Regular % | Malo % |
| 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 CONSERVACION | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-----------|
| | | 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.

TÍTULO II

CAPÍTULO E

VALOR TOTAL DEL PREDIO

ARTÍCULO ILE.35

El valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$VTP = VT + VE + VI + VOC$$

En donde:

VTP = Valor total del predio.

VT = Valor del terreno

VE = Valor de la edificación

VI = Valor de las instalaciones fijas del predio.

VOC = Valor de las obras complementarias

Solo en el caso de valuaciones comerciales, de ser pertinente y debidamente sustentado, el perito añadirá el monto de los bienes intangibles al valor total del predio

ARTÍCULO ILE.36

Los anexos comprenden los planos explicativos, fotografías y otros documentos que el perito considere necesarios para fundamentar los valores adoptados.

TÍTULO II

CAPÍTULO F

**VALUACION DE EDIFICACIONES BAJO EL REGIMEN
DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN**

ARTÍCULO ILF.37

En los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el terreno matriz es un bien común y pertenece a todas las unidades inmobiliarias independizadas. Para su valuación por unidad inmobiliaria se procederá de la siguiente manera:

- (a) Se asignará a cada unidad el valor proporcional del terreno que corresponda al porcentaje de participación que, según los títulos de propiedad o el reglamento interno del inmueble en su conjunto, estén debidamente registrados.
- (b) En caso que en los títulos de propiedad no se indique los porcentajes de participación de cada una de las secciones del bien, se prorrateará el valor total del terreno entre las secciones del edificio o conjunto, proporcionalmente al área de uso exclusivo de cada uno.

ARTÍCULO ILF.38

En los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el valor de la edificación se obtendrá aplicando todas las disposiciones que están fijadas en el Título II de este reglamento. Para el efecto, deberá considerarse tanto las áreas propias de uso privado, como las que le corresponden a la sección por las obras o áreas techadas que son de uso común, de acuerdo con el porcentaje de bienes comunes.

ARTÍCULO ILF.39

En caso que no se pueda determinar el valor de las áreas comunes o no se conozca el porcentaje que le corresponde a la unidad inmobiliaria por valuar, el valor de las áreas comunes de la misma se calculará en base al 15 % del valor de la unidad inmobiliaria de uso exclusivo. El Perito determinará el porcentaje correspondiente en aquellos casos especiales.