

# SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA – SAT

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 001-004-00005278

Lima, 29 de noviembre de 2024.

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Edicto n.º 225 se crea el Servicio de Administración Tributaria - SAT, como organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho público interno y con autonomía administrativa, económica, presupuestaria y financiera;

Que, el artículo 2 del citado Edicto señala que el SAT tiene por finalidad organizar y ejecutar la administración, fiscalización y recaudación de todos los ingresos tributarios de la Municipalidad Metropolitana de Lima; asimismo, los literales c) e i) de dicho artículo le asigna como funciones, determinar y liquidar la deuda tributaria, e informar adecuadamente a los contribuyentes sobre las normas y procedimientos que deben observar para cumplir con sus obligaciones; funciones que además han sido reafirmadas por el artículo 5, numerales 3) y 9) del Reglamento de Organización y Funciones del SAT, aprobado por Ordenanza n.º 1698 y modificada por la Ordenanza n.º 1881;

Que, en relación al impuesto predial, el artículo 11 del Decreto Legislativo n.º 776 - Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo n.º 156-2004-EF, establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada por el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación; indicando además, que dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte del gobierno local respectivo;

Que, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, define como obras complementarias a aquellas de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada que forman parte del funcionamiento de la edificación principal y se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos; y como instalaciones fijas y permanentes a todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio;

Que, el numeral 31.2 del artículo 31 de la citada norma dispone que, para calcular el valor de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes ubicadas en una edificación techada, se evalúa si están incluidas en los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, y se valoriza la partida correspondiente de conformidad a los cuadros que incluyen las citadas obras o instalaciones;



RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 001-004-00005278

Que, en caso las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes no se encuentren incluidas en los cuadros mencionados o fueren exteriores a la edificación techada, aplica lo establecido en el numeral 31.3 del artículo antes mencionado, por lo que para su tasación se toman en cuenta los elementos que las conforman y los materiales empleados y se efectúan los correspondientes análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra o instalación, con costos a la fecha de publicación del Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación, a costo directo; y a este resultado, se le aplica el factor de oficialización aprobado por el dispositivo legal correspondiente, así como los factores de depreciación, en caso correspondan;

Que, adicionalmente, con la Resolución Ministerial n.º 411-2024-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de octubre de 2024, se aprueban los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2025;

Que, asimismo, mediante el artículo 2 de la mencionada resolución, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba el «Instructivo para la determinación de la base imponible de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes y edificaciones con características especiales, usos especiales o sistemas constructivos no convencionales para el cálculo del impuesto predial, vigente para el ejercicio fiscal 2025»;

Que, a través del artículo 3 de la citada resolución se aprueban los valores unitarios a costo directo de algunas obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2025; estableciendo además que dichos valores pueden ser utilizados de manera opcional por los gobiernos locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autoavalúo, en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes, sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar la declaración del citado rubro, según el instructivo antes indicado;

Que, mediante Informe n.º D000066-2024-SAT-OPE, recibido con fecha 28 de noviembre de 2024, la Oficina II de Planificación y Estudios Económicos solicita se apruebe, a través de resolución jefatural, la Tabla de Valores Unitarios de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para la determinación de la base imponible del impuesto predial correspondiente al ejercicio 2025, la misma que precisa ha sido actualizada considerando lo señalado en el Acta n.º 242-081-00000390;

Que, en atención a lo solicitado, con Proveído n.º D001590-2024-SAT-JEF de fecha 28 de noviembre de 2024, la Jefatura del SAT solicita la elaboración de la resolución jefatural correspondiente;

Estando a lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de Organización y Funciones del SAT, aprobado mediante Ordenanza n.º 1698 y modificada por la Ordenanza n.º 1881;



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Apruébese la Tabla de Valores Unitarios de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para el ejercicio 2025, que como Anexo n.º 1 forma parte de la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Encárguese a la Oficina de Imagen Institucional del SAT la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo 3º.-** Encárguese al responsable del Portal de Transparencia del SAT la publicación de la presente resolución y de su anexo en la página web de la Entidad: [www.sat.gob.pe](http://www.sat.gob.pe), en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



**Maria del Pilar Caballero Estela**  
**Jefe del Servicio de Administración Tributaria**



**ANEXO N.º 1**  
**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES 2025**  
(Soles / unidad)

Item	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V.U. 2025 S/
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación.	m²	435.28
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye cimentación. h: 2.40 m.	m²	400.09
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación h. (altura) mayor a 2.40 m.	m²	364.16
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h. hasta 2.40 m.	m²	319.93
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado Solaqueados h. hasta 2.40 m.	m²	289.47
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m²	242.30
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar que incluye cimentación.	m²	221.58
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha	m²	141.06
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m²	395.02
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m²	618.54
11	Portones y puertas	Puerta de fierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	577.24
12	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m²	424.96
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m²	424.07
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	383.09
15	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m²	377.97
16	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m²	337.36
17	Portones y puertas	Portón de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m²	395.55
18	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m³.	m³	1,252.27
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m³.	m³	1,059.59
20	Tanques elevados	Tanque elevado de asbesto/cemento/plástico/fibra de vidrio/polietileno mayor de 1.00 m³.	m³	1,450.00
21	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m³.	m³	935.35
22	Tanques elevados	Tanque elevado de asbesto/cemento/plástico/fibra de vidrio/polietileno capacidad hasta 1.00 m³.	m³	1,045.00
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de asbesto cemento, plástico, fibra de vidrio o Polietileno capacidad mayor de 1.00 m³.	m³	1,411.81
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m³.	m³	1,384.42
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m³.	m³	1,133.37
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m³.	m³	998.30
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado. hasta 5.00 m³	m³	1,116.55
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m³.	m³	822.60
29	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque de asbesto cemento, plástico, fibra de vidrio o polietileno con capacidad hasta 1.00 m³.	m³	866.66
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad hasta 5.00 m³.	m²	1,403.87
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad hasta 10.00 m³.	m²	1,187.95
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayólica con capacidad mayores a 10.00 m³.	m²	1,099.89
33	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m²	1,028.37
34	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Solo para Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas con losa de concreto armado espesor 4"	m²	194.99
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura con Asfalto espesor 2"	m²	132.25
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para Pavimentos rígidos, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, losas deportivas con Losa de Concreto y espesor hasta 4"	m²	142.93
37	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para veredas de concreto con espesor 4"	m²	102.17
38	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para patios interiores en edificaciones, condominios y viviendas con pisos de concreto con recu	m²	154.51
39	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para campos deportivos y/o recreacionales con Grass sintético	m²	332.11
40	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m³	1,629.80
41	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m³	1,382.78
42	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m³	385.58
43	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	6,580.25
44	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,998.00
45	Bóvedas	Bóveda de concreto armado reforzado	m²	1,522.15
46	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado	m²	802.79
47	Postes de alumbrado	Poste de concreto/Fierro que incluye un reflector	und	2,600.66
48	Bases de soporte de máquinas	Dados de concreto armado	m²	1,695.45
49	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	335.03
50	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	312.94
51	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	268.88
52	Buzón de Concreto	Buzón de Concreto	und	2,372.01
53	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento, hasta H=0.90m	m²	231.79
54	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento, hasta H=0.90m	m²	214.53
55	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m²	161.15
56	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m²	106.08
57	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento y columnas, mayor a H=0.90m	m²	249.52
58	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m²	192.26
59	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m²	169.99
60	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m²	116.56
61	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado C/Acabados	m³	5,806.31
62	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado S/Acabados	m³	4,778.76
63	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa o Grada de Concreto C/Encofrado	m³	1,993.68
64	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa de Concreto S/Encofrado	m³	1,643.48
65	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 1.40 m., e = 20 cm.	m³	1,419.41
66	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 20 cm.	m³	1,247.95
67	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h=4.00 m., e = 20 cm.	m³	1,234.98



Item	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V.U. 2025 S/
68	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h =1.40 m., e = 15 cm.	m³	1,212.30
69	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 2.50 m., e = 15 cm.	m³	1,017.42
70	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de contención concreto armado h = 4.00 m., e = 15 cm.	m³	980.40
71	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=6.00 mts (Va del 1er piso al 3er piso)	und	8,198.14
72	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	4,531.75
73	Escalera Metálica	Escalera Caracol H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	4,084.51
74	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	4,597.24
75	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	4,150.00
76	Escalera Metálica	Escalera Metálica en Tipo lineal, H=3.00 mts	m²	829.02
77	Pastoral	Pastorales H=2.20 m	und	468.38
78	Proyectores Luminaria	Proyectores Luminaria, 250 w v Sodio Inst Cableado	und	1,016.00
79	Proyectores Luminaria	Proyectores Luminaria, 150 w v Mercurio Inst Cableado	und	923.96
80	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto Armado D=1.20m	ml	554.93
81	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto D=18" (45cm)	ml	351.59
82	Canaleta de Concreto Armado	Canaleta de concreto sin Rejillas	ml	76.86
83	Zanjas de Concreto	Zanja de Concreto Armado	ml	869.77
84	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=12,00m	pza	4,594.99
85	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=11,00m	pza	3,768.87
86	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=10,00m	pza	3,241.39
87	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=9,00m	pza	2,929.93
88	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=8,00m	pza	2,468.38
89	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=7,00m	pza	1,903.28
90	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=3,00m	pza	1,062.86
91	Cubiertas	Cubierta de Tejas de Arcillas o similar	m²	126.64
92	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Mezcla 1.5	m²	84.84
93	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Barro	m²	83.56
94	Cubiertas	Cubierta con Torta de Barro 2"	m²	38.29
95	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 3"	ml	387.66
96	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 2"	ml	229.15
97	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 1"	ml	155.05
98	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #8	m²	239.55
99	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #10	m²	215.28
100	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #12	m²	188.40
101	Columnas, Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=4mt	pza	497.88
102	Columnas, Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=2.50mt	pza	292.37
103	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; h=0,65m	m²	1,106.82
104	Pista o Pavimento de Concreto	Pista o Losa de Concreto de 6"	m²	1,305.45
105	Trampa de Grasa de Concreto	Trampa de Grasa de concreto armado	m²	1,270.76
106	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 2 niveles.	m²	1,531.55
107	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 4 niveles.	m²	2,425.60
108	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso porcelanato	m²	774.44
109	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso de cerámico	m²	753.27
110	Área habilitada o terraza con cobertura	Área habilitada o terraza con cobertura sol y sombra y piso de cemento	m²	714.17
111	Área habilitada o terraza sin cobertura	Área habilitada sin cobertura con piso de porcelanato	m²	509.07
112	Área habilitada o terraza sin cobertura	Área habilitada sin cobertura con piso de cerámico	m²	488.02
113	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso porcelanato	m²	299.01
114	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso cerámico	m²	252.38
115	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso cemento	m²	221.08
116	Área habilitada con toldo	Área habilitada con toldo y piso concreto	m²	213.28
117	Elevador para personas con discapacidad	Elevador para personas con discapacidad y/o adultos mayores	und	18,000.00
118	Montacarga	Montacarga	und	39,270.00
119	Base para tanque de agua	Base de concreto armado, para tanque de agua de asbesto-cemento, fibra de vidrio y polietileno	m²	552.70
120	Base para tanque de agua	Base de ladrillo, para tanque de agua de asbesto-cemento, fibra de vidrio y polietileno	m²	506.70
121	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible	Cajón porta tanque de concreto armado subterráneo para Tanque de combustible de gasolina o petróleo	m³	380.89
122	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible	Cajón porta tanque subterráneo para Tanque de combustible de gasolina o petróleo	m³	201.00

Elaboración: SAT - Oficina II de Planificación y Estudios Económicos

