

## SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA – SAT

### RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 001-004-00004515

Lima, 20 de noviembre de 2020.

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante Edicto N.º 225 se creó el Servicio de Administración Tributaria - SAT como un 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 ratificadas 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; indica además que dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad respectiva;

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;

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 Resolución Ministerial N.º 270-2020-VIVIENDA, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30 de octubre de 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, cuyo artículo 3 establece 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 indicado en el Anexo II de su artículo 2;



Que, a través del Memorando N.º D000644-2020-SAT-OPE de fecha 18 de noviembre de 2020, la Oficina 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 2021, la misma que indica haber actualizado considerando lo señalado en el Acta N.º 242-081-00000263;



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.-** Aprobar la Tabla de Valores Unitarios de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para el ejercicio 2021, que como Anexo N.º 1 forma parte de la presente resolución.



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

**Artículo 3º.-** Encargar 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.



  
**Miguel Filadelfo Roa Villavicencio**  
Jefe del Servicio de Administración Tributaria



**ANEXO N° 1**  
**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E**  
**INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES 2021**  
**(Soles / unidad)**

Item	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V.U. 2021 S/
1	Muros perimetricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentacion.	m2	348.70
2	Muros perimetricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado y/o metalico que incluye cimentacion.	m2	318.66
3	Muros perimetricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado y/o metalicas que incluye cimentacion h. (altura) mayor a 2.40 m.	m2	292.98
4	Muros perimetricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado y/o metalicas que incluye cimentacion. h. hasta 2.40 m.	m2	233.69
5	Muros perimetricos o cercos	Muro de ladrillo con columnas de concreto armado Solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	198.46
6	Muros perimetricos o cercos	Cerco de fierro/aluminio	m2	142.02
7	Muros perimetricos o cercos	Muro de ladrillo o similar que incluye cimentacion.	m2	149.88
8	Muros perimetricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha	m2	103.84
9	Portones y puertas	Puerta de fierro, con acabado en esmalte o similar, h. 2.20 m. con un ancho hasta 2.00 m.	m2	441.24
10	Portones y puertas	Puerta de fierro, con anticorrosivo, H= 2.20m con un ancho mayor a 2.00m	m2	409.20
11	Portones y puertas	Portón de fierro con plancha metalica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	344.81
12	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	345.29
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	316.44
14	Portones y puertas	Porton de fierro con plancha metalica con una h. hasta 3.00 m.	m2	307.48
15	Portones y puertas	Porton de fierro con plancha metalica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	273.13
16	Portones y puertas	Portón de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	327.50
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	996.86
18	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	839.62
19	Tanques elevados	Tanque elevado de asbesto/cemento/plastico/fibra de vidrio/polietileno mayor de 1.00 m3.	m3	1,033.01
20	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	738.32
21	Tanques elevados	Tanque elevado de asbesto/cemento/plastico/fibra de vidrio/polietileno capacidad hasta 1.00 m3.	m3	650.69
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Tanque cisterna de asbesto cemento, plastico, fibra de vidrio o Polietileno capacidad mayor de 1.00 m3.	m3	1,052.75
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,012.84
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	835.45
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	722.81
26	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Cisterna, pozo de ladrillo tarrajado.	m3	739.19
27	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Cisterna de concreto armado con capacidad mayor de 20.00 m3.	m3	608.82
28	Cisternas, pozos sumideros, tanques septicos	Tanque de asbesto cemento, plastico, fibra de vidrio o polietileno con capacidad hasta 1.00 m3.	m3	572.67
29	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayolica con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,073.02
30	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayolica con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	912.29
31	Piscinas, espejos de agua	Piscina, Espejo de agua concreto armado con mayolica con capacidad mayores a 10.00 m3.	m3	849.56
32	Piscinas, espejos de agua	Piscina de ladrillo kk con pintura.	m3	639.52
33	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	126.24
34	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	90.19
35	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para Pavimentos rigidos, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, losas deportivas con Losa de Concreto y espesor hasta 4"	m2	94.19
36	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para veredas de concreto con espesor 4"	m2	75.69
37	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 recubrimiento.	m2	130.22
38	Losas deportivas, estacionamientos, patios de maniobras, superficie de rodadura, veredas y grass sintético	Para campos deportivos y/o recreacionales con Grass sintético	m2	244.00
39	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de concreto armado con enchape de ladrillo refractario.	m3	378.31
40	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de ladrillo con enchape de ladrillo refractario.	m3	192.67
41	Hornos, chimeneas, incineradores	Horno de adobe	m3	288.79
42	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado que incluye torre de vigilancia.	und	5,035.72
43	Torres de vigilancia	Estructura de concreto armado no incluye torre de vigilancia.	und	3,181.36
44	Bovedas	Boveda de concreto armado reforzado	m3	1,209.86
45	Balanzas industriales	Balanza industrial de concreto armado	m3	610.64
46	Postes de alumbrado	Poste de concreto/Fierro que incluye un reflector	und	1,483.24
47	Bases de soporte de maquinas	Dados de concreto armado	m3	1,243.05
48	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 24"x24"	und	249.90
49	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 12"x24"	und	268.08
50	Cajas de Registro de Concreto	Caja de registro de concreto de 10"x20"	und	214.78
51	Buzón de Concreto	Buzón de Concreto	und	1,943.13
52	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento, hasta H=0.90m	m2	171.19



53	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento, hasta H=0.90m	m2	129.69
54	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m2	110.01
55	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento, hasta H=0.90m	m2	69.69
56	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, con revestimiento y columnas, mayor a H=0.90m	m2	193.26
57	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, con revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m2	151.76
58	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de cabeza, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m2	133.26
59	Parapeto	Parapeto Ladrillo o similar, de sogá, sin revestimiento y con columnas, mayor a H=0.90m	m2	91.76
60	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado C/Acabados	m3	4,774.45
61	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Escalera de Concreto Armado S/Acabados	m3	3,921.25
62	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa o Grada de Concreto C/Encofrado	m3	1,594.89
63	Rampas, Gradas y Escaleras de Concreto	Rampa de Concreto S/Encofrado	m3	1,302.91
64	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=1.40m e=20cm	m3	1,126.14
65	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=2.5m e=20cm	m3	975.75
66	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=4.00m e=20cm	m3	964.64
67	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=1.4m e=15cm	m3	933.74
68	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=2.5m e=15cm	m3	781.83
69	Muro de Contención de Concreto Armado	Muro de Contención H=4.00m e=15cm	m3	752.87
70	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=6.00 mts (Va del 1er piso al 3er piso)	und	7,399.71
71	Escalera Metálica	Escalera Metálica Caracol H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	3,788.70
72	Escalera Metálica	Escalera Caracol H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	3,465.05
73	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts (Va del 1er piso al 2do piso)	und	3,941.84
74	Escalera Metálica	Escalera Metálica en U, H=3.00 mts de un piso a otro (Entre pisos)	und	3,618.18
75	Escalera Metálica	Escalera Metálica en Tipo lineal, H=3.00 mts	m2	737.91
76	Pastoral	Pastorales H=2,20 m	und	394.31
77	Proyectores Luminaria	Proyectores Luminaria, 250 w v Sodio Inst Cableado	und	717.98
78	Proyectores Luminaria	Proyectores Luminaria, 150 w v Mercurio Inst Cableado	und	657.60
79	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto Armado D=1.20m	ml	413.07
80	Tuberías de Concreto	Tubería de Concreto D=18" (45cm)	ml	240.36
81	Canaleta de Concreto Armado	Canaleta de concreto sin Rejillas	ml	61.58
82	Zanjas de Concreto	Zanja de Concreto Armado	ml	610.52
83	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=12,00m	pza	2,876.40
84	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=11,00m	pza	2,346.23
85	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=10,00m	pza	1,965.82
86	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=9,00m	pza	1,675.42
87	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=8,00m	pza	1,456.30
88	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=7,00m	pza	1,226.98
89	Postes de Concreto Armado	Postes de concreto, un reflector, instalado y Cableado, H=3,00m	pza	615.14
90	Cubiertas	Cubierta de Tejas de Arcillas o similar	m2	127.02
91	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Mezcla 1.5	m2	52.67
92	Cubiertas	Cubierta de Ladrillo Pastelero Asentado C/Barro	m2	52.64
93	Cubiertas	Cubierta con Torta de Barro 2"	m2	28.69
94	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 3"	ml	257.61
95	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 2"	ml	167.21
96	Pasamano Metálico	Pasamano Metálico de Tubo Redondo Galvanizado de 1"	ml	125.56
97	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #8	m2	160.06
98	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #10	m2	156.80
99	Cercos Metálicos	Cerco Metálico; Tubo Redondo 2" Ang 1" Malla 2x2 Alam #12	m2	139.77
100	Columnas Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=4mt	pza	288.06
101	Columnas Estructuras o Similares de fierro	Poste/Estructura de fierro h=2.50mt	pza	176.00
102	Sardinel	Sardinel de concreto e=0,15m; h=0,65m	m3	959.97
103	Pista o Pavimento de Concreto	Pista o Losa de Concreto de 6"	m3	966.39
104	Trampa de Grasa de Concreto	Trampa de Grasa de concreto armado	m3	1,031.72
105	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 2 niveles.	m2	1,108.98
106	Estacionamiento vertical	Plataforma de Estacionamiento hasta 4 niveles.	m2	1,810.69

