

Artículo 13.- Antigüedad, estado de conservación y depreciación

- 13.1 Se asume como antigüedad de la edificación, el tiempo que tiene construida la totalidad de la misma o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:
- Declaratoria de fábrica o de edificación.
 - Certificado de conformidad de obra.
 - Licencia de construcción o de edificación, más el plazo de ejecución.
 - Declaración jurada de autoavalúo.
- 13.2 A falta de la información indicada en el numeral anterior, el perito tasador fija la antigüedad sobre la base de factores concurrentes a la edificación referidos a la época, el sistema constructivo y los materiales utilizados en la edificación, los mismos que son señalados en el informe técnico de tasación.
- 13.3 El estado de conservación de la edificación es calificado considerando el estado en el que se encuentra. Los criterios de calificación son:
- Muy bueno: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

- Bueno: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
- Regular: Aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal.
- Malo: Aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos.
- Muy malo: Aquellas edificaciones cuyas estructuras presentan severos deterioros con riesgo de colapsar.

13.4 La depreciación es la disminución del valor del bien en función de su uso, antigüedad y estado de conservación. En el caso de la tasación reglamentaria, la depreciación es asignada, de acuerdo a las Tablas N°s. 01, 02, 03, 04 consignadas en el Anexo I del presente Reglamento. En el caso de la tasación comercial, adicionalmente, se considera el criterio del perito tasador debidamente sustentado.

13.5 Las reglas expresadas en los numerales precedentes, no son aplicables para la tasación de bienes inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y sus modificatorias, así como su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

Artículo 14.- Servidumbres

Se consignan las servidumbres que están reconocidas en el título de propiedad o en la Partida del Registro de Predios, así como cualquier otra restricción o derechos de terceros que afectan a los predios involucrados.

Artículo 15.- Gravámenes y Cargas

Se consignan las cargas o gravámenes, vigentes a la fecha de la tasación, que afectan al inmueble, de acuerdo con la información inscrita en la Partida del Registro de Predios.

Artículo 16.- Fuente y procedencia de la información

Se consigna la documentación pública y privada empleada para efectuar la tasación, precisando el nombre de la entidad, funcionario o persona que la suscribe.

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 técnica - legal y lo verificado en la inspección ocular.