

**Artículo 207.- Fórmula para la obtención del valor del yacimiento**

La fórmula usual para la obtención del valor del yacimiento es la de Hoskold; que tiene la siguiente expresión:

$$V_y = \frac{L}{\frac{t}{(R^n - 1)} + i}$$

Donde:

$V_y$  = Valor del Yacimiento.  
 $L^y$  = Ganancia media anual obtenida en la explotación en los tres años anteriores a la tasación, actualizado a la fecha base.

$n$  = Número de años lucrativos previstos (expectativa).  
 $t$  = Tasa de costo de capital del sector =  $1/n$ .  
 $R$  =  $(1+t)$ , Unidad de capital sumada a la tasa de costo de capital del sector.  
 $i$  = Tasa de interés legal.

**Artículo 208.- Del uso de los parámetros**

Los parámetros considerados en la fórmula de Hoskold, se determinan evaluando el proyecto que comprende el estudio geológico para la explotación del yacimiento, que incluya la ley de los minerales, el macizo cubicado, el mineral probado y probable, las reservas de mineral y su vida útil.

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

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

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

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Liviano/Adobe	9	21	34	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 Nº 05  
COEFICIENTE DE ÁREA VENDIBLE**

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