

**GUÍA PARA
EL
REGISTRO
Y DETERMINACIÓN DEL**

**Impuesto
Predial**



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

GUÍA PARA EL REGISTRO Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Ministerio de Economía y Finanzas

Jirón Junín 319, Cercado de Lima, Lima, Perú
www.mef.gob.pe

Banco Interamericano de Desarrollo – BID

Dean Valdivia 148-Piso 10 Centro
Empresarial Platinum Plaza
Teléfono: (511) 215-7800
Web: www.iadb.org/es

Responsables:

De la contribución MEF:

Marco Antonio Camacho Sandoval, Director General de la Dirección General de Política de Ingresos Públicos (DGPIP – MEF)

Elaboración de contenidos:

Manuel Gonzalo Horna León, Consultor del Proyecto Mejoramiento de la Gestión de la Política de Ingresos Públicos con Énfasis en la Recaudación Tributaria Municipal.

Equipo de la Dirección de Tributación Subnacional de la Dirección General de Política de Ingresos Públicos del MEF.

Coordinación, supervisión y edición de contenidos:

Jhonny Armando Egusquiza de la Haza, Director de Tributación Subnacional (DTS – DGPIP – MEF)

Dirección de Tributación Subnacional de la Dirección General de Política de Ingresos Públicos.

Proyecto Mejoramiento de la Gestión de la Política de Ingresos Públicos con Énfasis en la Recaudación Tributaria Municipal.

Esta publicación se realiza en el marco del Proyecto “Mejoramiento de la Gestión de la Política de Ingresos Públicos con Énfasis en la Recaudación Tributaria Municipal”, a cargo de la Dirección General de Política de Ingresos Públicos.

Todos los derechos reservados. Se autoriza la reproducción total o parcial de esta publicación, bajo la condición de que se cite la fuente.

GUIA PARA EL REGISTRO Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

PRESENTACIÓN.....	8
Objetivo de la guía:	9
¿A quién está dirigida la guía?.....	9
¿Cuál es el enfoque y alcance de la guía?	9
Capítulo 1: Marco General	10
1.1. La potestad tributaria.....	10
1.1.1. Concepto:	10
1.1.2. La potestad tributaria en los gobiernos locales:	11
1.2. El Sistema Tributario Municipal	12
1.2.1. Concepto:	12
1.2.2. Impuestos, tasas y contribuciones municipales:	12
1.2.2.1. Impuestos municipales:	13
1.2.2.2. Tasas Municipales:	14
1.2.2.3. Contribuciones Municipales:	15
1.3. ¿Qué es la administración tributaria municipal?.....	15
1.3.1. Las facultades de la administración tributaria municipal	16
1.3.2. El proceso de administración tributaria municipal.....	18
1.3.2.1. Los principales macroprocesos de la administración tributaria municipal.18	
Capítulo 2: El Impuesto Predial.....	20
2.1. Concepto	20
2.2. Base legal del Impuesto Predial.....	20
2.3. El hecho gravado	20
2.4. Los predios urbanos y rústicos	21
2.5. El acreedor y deudor tributario	22
2.6. La base imponible del Impuesto Predial:	24
2.7. Alícuotas del Impuesto Predial.	27
2.8. ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?	27
2.9. Presentación de declaraciones juradas	28
2.10. ¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?.....	31
2.11. ¿Qué es el registro y la determinación del Impuesto Predial?.....	32
Capítulo 3: Registro de datos tributarios	33
3.1. Registro de contribuyentes:.....	33

3.2.	Registro de predios:	37
3.3.	Registro de declaraciones juradas	40
3.3.1.	Tipos de declaración jurada	40
3.4.	Registro de parámetros tributarios.....	45
3.5.	Inafectaciones y deducciones del Impuesto Predial:	48
3.6.	La declaración jurada determinativa y la figura de la objeción	55
3.7.	Control de los datos registrados	58
3.8.	Flujograma del proceso de registro de datos tributarios.....	60
Capítulo 4: Determinación de la deuda tributaria:		61
4.1.	Cálculo del valor del predio (base imponible).....	61
4.1.1.	Valor del terreno:	61
4.1.2.	Valor de la construcción:	62
4.1.3.	Valor de obras complementarias y otras instalaciones:	67
4.2.	Cálculo / recálculo de la base imponible y del impuesto determinado.	68
4.3.	Cálculo / recálculo de las infracciones tributarias.....	71
4.4.	Emisión de la orden de pago del Impuesto Predial (OP).....	72
4.5.	Propuesta del formato de una orden de pago.....	74
4.6.	Las constancias de no adeudo del Impuesto Predial	74
Capítulo 5: Fiscalización Tributaria		76
5.1.	Concepto	76
5.2.	Objetivos:	76
5.3.	Las brechas de incumplimiento tributario:	78
5.4.	Diseñando la estrategia de fiscalización tributaria.....	79
5.5.	Tipos de fiscalización tributaria.....	80
5.6.	El proceso de fiscalización tributaria	81
5.6.1.	Planeamiento y segmentación	82
5.6.2.	Inspección	86
5.6.3.	Determinación de deuda fiscalizada:.....	89
5.6.4.	Gestión de actividades de fiscalización	92
5.7.	Flujograma del proceso de fiscalización tributaria.....	94
5.8.	Proceso de emisión de las resoluciones de determinación tributaria y resoluciones de multa.	95
5.9.	Régimen de gradualidad de las multas tributarias	96
Capítulo 6: Proceso de emisión mecanizada de actualización de valores.....		97
6.1.	Conformación del equipo de trabajo:	97

6.2.	Principales actividades del proceso de emisión mecanizada.....	98
6.3.	Consideraciones generales previas a la emisión:	102
6.4.	Elaboración de formatos:	102
6.5.	Generación de cargos de notificación.....	104
6.6.	Generación de data para imprenta.....	104
6.7.	Modalidades o formas de notificación:	104
6.8.	Control de entregas y recepciones.....	105
ANEXOS	.....	106
	Anexo 02: Porcentajes para el cálculo de la Depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material de construcción predominante:.....	107
	Anexo 03: Formato de Requerimiento de Inspección:	108
	Anexo 04: Formato de Requerimiento vía inducción:.....	109
	Anexo 05: Formato de acta de inspección predial.	110
	Anexo 06: Formato de Acta de Inspección Predial No Realizada	111
	Anexo 07: Formato de acta de acuerdo.	112
	Anexo 08: Formato de Inspección Predial:	113
	Anexo 09: Formato de la Hoja Resumen (HR) de la Actualización de Valores del Impuesto Predial.....	114
	Anexo 10: Formato de Predio Urbano (PU) de la Actualización de Valores del Impuesto Predial.....	115
	Anexo 11: Formato de Liquidación Predial.....	116
	Anexo 12: Formato de Declaración Jurada de Actualización de Datos	117
	Anexo 13: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao al 31 de octubre de 2021	118
	Anexo 14: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa (excepto Lima Metropolitana y Callao) al 31 de octubre de 2021	119
	Anexo 15: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra al 31 de octubre de 2021	120
	Anexo 16: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la selva al 31 de octubre de 2021	121
	Anexo 17: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao al 31 de octubre de 2022.....	122
	Anexo 18: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa (excepto Lima Metropolitana y Callao) al 31 de octubre de 2022.....	123
	Anexo 19: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra al 31 de octubre de 2022.	124
	Anexo 20: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la selva al 31 de octubre de 2022	125

PRESENTACIÓN

El Impuesto Predial es el principal tributo municipal a nivel nacional, en términos de su aplicación y recaudación. Así, en el año 2019 la recaudación del Impuesto Predial representó el 41,6% de la recaudación de tributos municipales a nivel nacional, y en el año 2020, representó el 45.5%.

Sin embargo, la recaudación del Impuesto Predial aún no alcanza los niveles deseados, pues, a nivel nacional, sólo representa el 7,2% de los ingresos municipales,¹ y el 0,24% del PBI, siendo este último un porcentaje muy bajo si se le compara con la presión tributaria del impuesto en otros países de América Latina, cuyo promedio es de 0,40%².

Desde el año 2010, la Dirección General de Política de Ingresos Públicos (DGPIP) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), a través del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal viene diseñando e impulsando las metas para mejorar la recaudación del Impuesto Predial, las cuales se han venido perfeccionando tanto en su estructura como en la cobertura de las municipalidades hacia las cuales están dirigidas.

En ese contexto, se ha elaborado la Guía de Registro y Determinación del Impuesto Predial con la finalidad de potenciar las habilidades de los funcionarios públicos a cargo de la administración tributaria municipal de los gobiernos locales y optimizar el uso de recursos públicos en la recaudación de este tributo, de manera que se eleve el nivel de cumplimiento de la meta del Programa de Incentivos vinculado a la recaudación del impuesto predial.

Dicho esto, esperamos que este documento potencie sus conocimientos en la materia y permita implementar buenas prácticas en la recaudación del Impuesto Predial.

**Dirección General de Política de Ingresos Públicos
Ministerio de Economía y Finanzas**

¹ Información del año 2020.

² Fuente: OCDE, CEPAL, CIAT, BID, UE correspondiente al año 2017.

Objetivo de la guía:

La Guía para el Registro y Determinación del Impuesto Predial, es el instrumento que brindará los conocimientos sobre el proceso de registro y determinación del impuesto y especificará las distintas actividades a desarrollar en dicho proceso. De esta manera, busca fortalecer las capacidades de los funcionarios de la administración tributaria municipal, coadyuvando a un mejor desempeño y eficientes registro y determinación del impuesto.

¿A quién está dirigida la guía?

Está dirigida a los funcionarios municipales que participan en el proceso de registro y determinación del Impuesto Predial de las administraciones tributarias de las municipalidades en el marco del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal, según el Decreto Supremo que aprueba los procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación de los recursos del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal (Ley N° 29332, Ley que crea el plan de incentivos a la mejora de la gestión municipal).

¿Cuál es el enfoque y alcance de la guía?

El presente documento, que sistematiza las principales iniciativas y experiencias desarrolladas por diversas administraciones tributarias municipales, tiene un carácter referencial y servirá de orientación y guía para quienes participan del proceso de registro y determinación del Impuesto Predial. Su alcance se limita a enunciar y describir, de manera articulada, sencilla y didáctica, los pasos y actividades para realizar un adecuado y eficiente registro y determinación del Impuesto Predial en el marco normativo vigente; aspecto importante en logro del objetivo de incrementar sostenidamente la recaudación del Impuesto Predial.

Capítulo 1: Marco General

El Estado es el poder político que está organizado para atender asuntos de interés público. En el Perú, nuestro Estado es único y descentralizado. En ese sentido, existe una división de poderes organizado en tres niveles de gobierno: Gobierno Nacional, Gobierno Regional y Gobierno Local. Cada una de estas instancias de gobierno realiza determinadas actividades que requieren financiamiento. Actualmente, la principal fuente de ingresos del Estado son los tributos. El Gobierno Nacional es responsable de crear y estructurar impuestos, toda vez que se trata del recurso fiscal más importante, que requiere un tratamiento altamente técnico para modular adecuadamente sus efectos en la población, el crecimiento de la economía y las finanzas públicas.

1.1. La potestad tributaria

1.1.1. Concepto:

La potestad tributaria es el poder del Estado para crear, modificar, suprimir un tributo, o para exonerar de él. A través de este poder, el Estado impone a los ciudadanos (y también a las personas jurídicas) la obligación de entregarle una suma de dinero para financiar las actividades, las obras que realiza y los servicios que brinda. Dada la importancia del ejercicio de la potestad tributaria, ésta se encuentra regulada en nuestra Constitución, donde se establece sus alcances, límites y las entidades que pueden ejercerla.

La potestad tributaria se encuentra establecida en el artículo 74° de la Constitución Política del Perú (1993). De acuerdo con este artículo, cuentan con potestad tributaria:

- El Congreso de la República
- El Poder Ejecutivo
- Los gobiernos regionales
- Los gobiernos locales.

Sin embargo, en cada una de estas entidades la potestad tributaria se ejerce de manera distinta. Por ejemplo, el Poder Ejecutivo cuenta con potestad para crear tasas e impuestos sólo cuando el Congreso de la República se la haya delegado en forma expresa. A su vez, el Congreso de la República goza de potestad tributaria para el caso de los impuestos y contribuciones. Finalmente, los gobiernos regionales y los gobiernos locales tienen potestad tributaria para crear contribuciones y tasas dentro de su jurisdicción, pero no impuestos.

Los gobiernos locales podrán crear y regular tasas y contribuciones dentro de su jurisdicción, pero no impuestos.

Es preciso señalar que el ejercicio de la potestad tributaria no es absoluto, sino que tiene limitaciones, como los principios de reserva de la ley, igualdad, no confiscatoriedad y respeto de los derechos fundamentales de la persona. Si se crea un tributo que transgrede estos principios, la norma que lo instituya será ineficaz, es decir, no generará ninguna obligación de pago para la ciudadanía.

1.1.2. La potestad tributaria en los gobiernos locales:

Las municipalidades provinciales cuentan con potestad tributaria para crear tasas y contribuciones. No obstante, no tienen ninguna facultad para crear, modificar o suprimir impuestos, ni para exonerar de ellos y deben ejercer su potestad tributaria dentro de los límites que señala el marco legal respectivo.

Los siguientes son ejemplos de los límites establecidos por ley al ejercicio de la potestad tributaria de las municipalidades provinciales:

- El Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF (en adelante LTM), que en el título III —“Marco normativo para las contribuciones y tasas municipales”— establece las disposiciones relacionadas con la creación, regulación y exoneración de tasas y contribuciones municipales.
- El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante LPAG), que determina también, en sus artículos 44.°, 53.° y 54.°, las limitaciones relacionadas con la tasa denominada “derechos de tramitación de procedimientos administrativos”.
- La norma IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF (en adelante TUO del Código Tributario), que dispone que las tasas y contribuciones municipales deben ser creadas por medio de ordenanzas.

En el caso de las municipalidades distritales, además de las limitaciones que les son aplicables a las provinciales, cuentan además con la restricción denominada “ratificación de nivel provincial”. Al respecto, el artículo 40.° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que la ordenanza tributaria distrital debe ser ratificada por la municipalidad provincial de su circunscripción para entrar en vigencia.

Es decir, la municipalidad distrital debe contar con el respaldo de la municipalidad provincial para poder crear una tasa o contribución, a través de la figura de la ratificación.

La ratificación significa que la municipalidad distrital dispone de una potestad tributaria más restringida y, además, brinda a las municipalidades provinciales la posibilidad de uniformizar los tributos municipales que se creen en el territorio de su jurisdicción.

Las municipalidades distritales necesitan de la ratificación de la municipalidad provincial para poder crear una tasa o contribución.

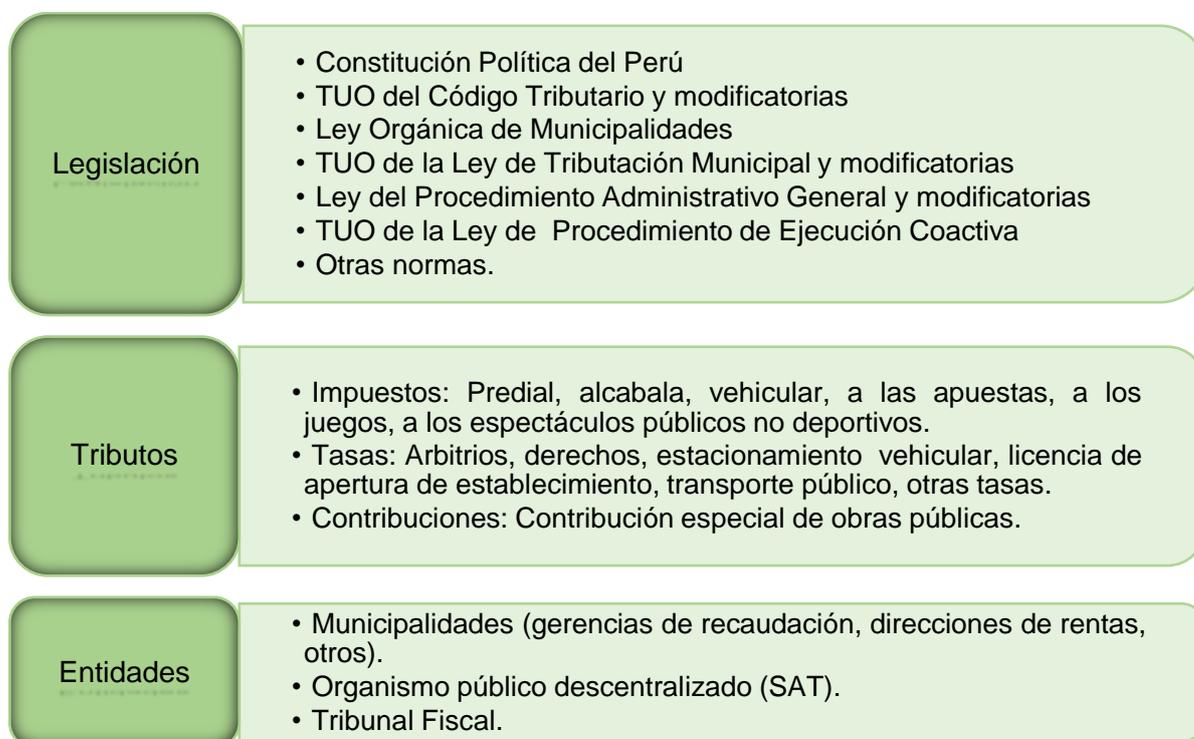
Nivel de Gobierno	Impuestos	Tasas	Contribuciones
Poder Ejecutivo	Decreto Legislativo	Decreto Supremo	Decreto Legislativo
Congreso de la República	Ley	-----	Ley
Gobierno Regional	-----	Ordenanza	Ordenanza
Gobierno Local (Provincia)	-----	Ordenanza	Ordenanza
Gobierno Local (Distrito)	-----	Ordenanza (*)	Ordenanza (*)

(*) Requiere ratificación

1.2. El Sistema Tributario Municipal

1.2.1. Concepto:

El sistema tributario municipal es el conjunto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones) cuya administración se encuentra a cargo de las municipalidades, sean éstas de ámbito provincial o distrital. Asimismo, forman parte de este sistema las normas tributarias municipales y las entidades municipales encargadas de administrar tales tributos.



1.2.2. Impuestos, tasas y contribuciones municipales:

El sistema tributario municipal peruano comprende un conjunto de impuestos, tasas y contribuciones, establecidos en el TUO de la Ley de Tributación Municipal. A continuación, se describe cada uno de ellos.

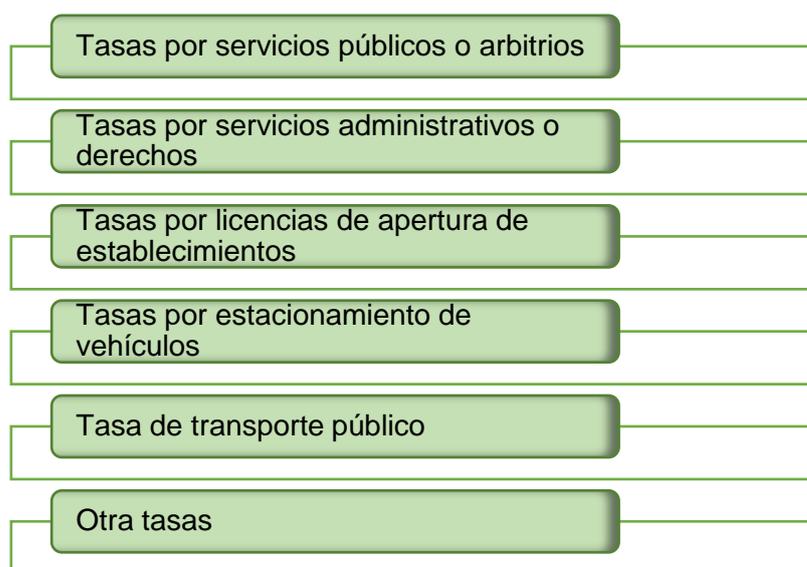
1.2.2.1. Impuestos municipales:



- ✓ **Impuesto Predial:** Es de alcance distrital y grava el valor de los predios que una persona tiene o posee en la jurisdicción del distrito, sean éstos urbanos o rústicos. Es de periodicidad anual.
- ✓ **Impuesto de Alcabala:** Puede ser de alcance provincial, si existe un fondo de inversión municipal, o de alcance distrital, si no se cuenta con ese fondo. Grava las transferencias de propiedad de los inmuebles urbanos o rústicos, sean estas a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su modalidad. Es de realización inmediata.
- ✓ **Impuesto al Patrimonio Vehicular:** Es de alcance provincial y grava la propiedad de los vehículos, automóviles, camionetas, station wagons, camiones, tracto camiones, buses y ómnibus, con una antigüedad no mayor de tres (3) años de inscripción computados a partir de la primera inscripción en el Registro de Propiedad Vehicular. Es de periodicidad anual.
- ✓ **Impuesto a las Apuestas:** Es de ámbito provincial y grava los ingresos de las entidades organizadoras de eventos hípicas y similares en los que se realicen apuestas. Es de periodicidad mensual.
- ✓ **Impuesto a los Juegos:** Este tributo grava la realización de actividades relacionadas con los juegos, tales como loterías, bingos y rifas, así como la obtención de premios en juegos de azar. En el caso de los juegos de bingo, rifas, sorteos y similares, así como para el juego de pinball, juegos de video y demás juegos electrónicos, su alcance es distrital; y cuando se trata de loterías y otros juegos de azar, su alcance es provincial. Es de periodicidad mensual.
- ✓ **Impuesto a los Espectáculos Públicos no Deportivos:** Este tributo grava

el monto que se abona por presenciar y participar en los espectáculos públicos no deportivos, en locales y parques cerrados. La tasa aplicable varía según el tipo de espectáculo; sin embargo, a partir del 01 de enero del año 2008, la tasa aplicable sobre la base imponible de este impuesto para los conciertos de música en general, espectáculos de folclor nacional, teatro cultural, zarzuela, conciertos de música clásica, ópera, opereta, ballet y circo, es 0%. Es de alcance distrital.

1.2.2.2. Tasas Municipales:



- ✓ **Tasas por servicios públicos o arbitrios:** Se pagan por la prestación o mantenimiento de un servicio público individualizado en el contribuyente. Por lo general, los servicios que se financian con estas tasas son los de limpieza pública, recojo de residuos sólidos, seguridad ciudadana y mantenimiento de parques y jardines públicos.
- ✓ **Tasas por servicios administrativos o derechos:** Son las tasas que se debe pagar por los trámites inherentes a los procedimientos administrativos establecidos por la Municipalidad o por el aprovechamiento particular de bienes de propiedad de esta. Para el caso de la tramitación de los procedimientos administrativos se debe observar, adicionalmente, las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo General.
- ✓ **Tasas por licencias de apertura de establecimientos:** Son tasas que se paga por única vez para poder operar un establecimiento industrial, comercial o de servicios. En el caso de mercados de abastos, galerías y centros comerciales el pago de la tasa corresponde a una sola licencia de funcionamiento en forma corporativa, conforme lo dispuesto en la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento. Sin embargo, esta tasa municipal se ha convertido en una por servicio administrativo o derecho, pues el monto no debe ser mayor a los costos que genera el procedimiento para obtener la licencia.
- ✓ **Tasas por estacionamiento de vehículos:** Son las tasas que debe pagar todo ciudadano que estacione su vehículo en zonas comerciales de alta circulación, conforme lo determine la municipalidad distrital correspondiente,

pero con los límites establecidos por la municipalidad provincial respectiva y en el marco de las regulaciones sobre tránsito que dicte la autoridad competente del Gobierno Central.

- ✓ **Tasa de transporte público:** Es aquella que debe pagar todo contribuyente que preste el servicio público de transporte en la jurisdicción de la municipalidad provincial para la gestión del sistema de tránsito urbano.
- ✓ **Otras tasas:** Referidas a aquellas que debe pagar todo aquel que realice actividades sujetas a fiscalización o control municipal extraordinario, siempre que exista una norma expresa del Congreso que lo autorice.

Es importante tener en cuenta lo siguiente:

- ✓ Los montos de las tasas por servicios administrativos deben ser establecidos de acuerdo con el costo que la ejecución del servicio genera para la entidad durante toda su tramitación.
- ✓ Se precisa que, en el caso el costo sea superior a una (1) UIT, se requiere autorización del Ministerio de Economía y Finanzas conforme a los lineamientos para la elaboración y aprobación del Texto Único de Procedimientos Administrativos aprobados por Resolución de Secretaría de Gestión Pública.
- ✓ Sólo será exigible a los ciudadanos, el cobro de tasas por tramitación de procedimientos administrativos, cuando éstas se encuentren recogidas en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA.
- ✓ El incumplimiento de estas disposiciones constituirá una barrera burocrática ilegal, calificada como tal por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI.

1.2.2.3. Contribuciones Municipales:

El TUPA de la Ley de Tributación Municipal sólo regula la contribución especial por obras públicas, que grava los beneficios derivados de la ejecución de estas obras por la municipalidad. Para establecer esta contribución las municipalidades deben calcular el monto teniendo en consideración el mayor valor que adquiera la propiedad beneficiada por efecto de la obra municipal y su cobro procederá sólo cuando la municipalidad haya comunicado a los beneficiarios, previamente a la contratación y ejecución de la obra, el monto aproximado al que ascenderá la contribución.

Asimismo, es preciso señalar que los gobiernos locales podrán establecer una Contribución Especial de Obras Públicas para gravar los **beneficios derivados de la ejecución de proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones Urbanas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sobre la base del incremento del valor de los predios que se ubiquen en las zonas de influencia de dichos proyectos**, de acuerdo a la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

1.3. ¿Qué es la administración tributaria municipal?

La administración tributaria municipal (en adelante, administración Tributaria) es la unidad orgánica de la municipalidad encargada de gestionar la recaudación de los tributos municipales. Debemos de tener en cuenta que las municipalidades administran exclusivamente las contribuciones y tasas municipales, y por excepción los impuestos

que la Ley de Tributación Municipal les asigna. (Art. 52.º del Texto Único Ordenado del Código Tributario).

1.3.1. Las facultades de la administración tributaria municipal

El Estado tiene la potestad de crear tributos (imponer obligaciones de pago a la ciudadanía) para poder contar con los recursos necesarios para financiar los servicios y obras que son de su responsabilidad. A fin de garantizar el cumplimiento efectivo de estas obligaciones tributarias, el Estado, confiere a la administración tributaria municipal, determinadas facultades o atribuciones, las cuales están establecidas por ley, y ninguna otra autoridad —pública o privada— puede ejercerlas, bajo responsabilidad, salvo que la propia ley fije algunas excepciones para determinados casos.

Las facultades de la administración tributaria municipal están reguladas principalmente por el TUO del Código Tributario; el TUO de la Ley de Tributación Municipal y el TUO de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Las facultades de la administración tributaria son las siguientes:

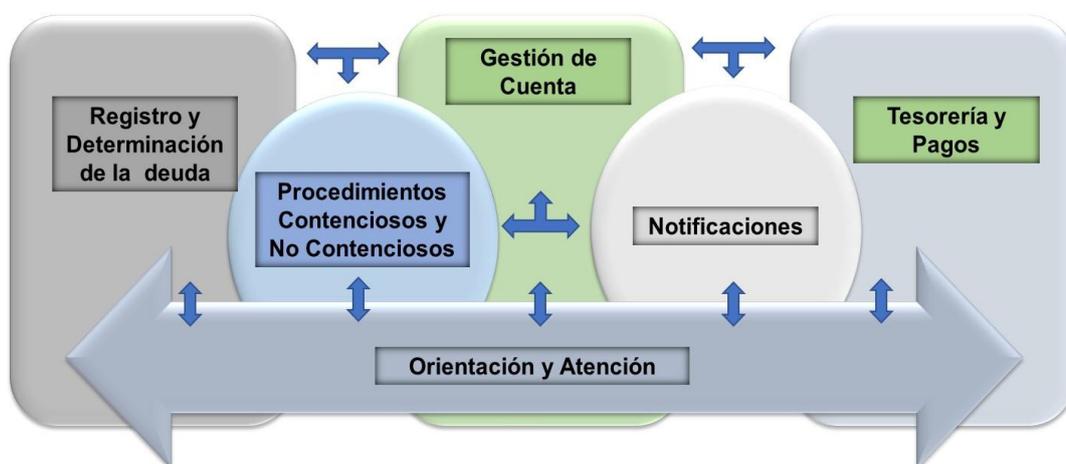


Facultad de Determinación	Consiste en establecer la existencia de un hecho que se encuentra gravado por la norma tributaria, identificar al sujeto que se encuentra obligado a pagar el tributo, determinar la base imponible y el monto del tributo a pagar. Esta facultad es exclusiva. El propio contribuyente puede, en determinados casos, fijar su propia deuda, a través de la presentación de sus declaraciones juradas tributarias.
Facultad de Recaudación	Es la función natural de toda administración tributaria, que está facultada para recibir el pago de los tributos que realicen los contribuyentes. La ley admite que sea ejercida por terceros en representación de la Administración Tributaria, como por ejemplo, las entidades del sistema bancario y financiero, previa celebración de convenios o contratos.
Facultad de Fiscalización	Consiste en la revisión, control y verificación de la información que ha sido proporcionada por los contribuyentes. Esta facultad se ejerce en forma discrecional y busca verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes.
Facultad de Resolución	Consiste en la atribución de revisar sus propios actos administrativos en el caso de que algún contribuyente los objete y plantee una controversia en relación con ellos. La Administración Tributaria está facultada para realizar nuevamente un examen completo (reexamen) del asunto controvertido. Las reclamaciones tributarias son resueltas en primera instancia administrativa, por las administraciones tributarias, y, en segunda instancia, por el Tribunal Fiscal.
Facultad de Sanción	Consiste en imponer sanciones a los contribuyentes que hayan incurrido en infracciones tributarias, identificadas como parte de un procedimiento de fiscalización. Se considera infracción tributaria a toda acción u omisión que implique una violación de las normas tributarias, siempre que se encuentre expresamente tipificada en el TUO del Código Tributario o en otras normas de carácter tributario.
Facultad de Ejecución	Consiste en exigir al contribuyente deudor el pago de la deuda tributaria, bajo apercibimiento de afectar su patrimonio. La Administración Tributaria municipal no está obligada a recurrir al Poder Judicial para exigir el pago de la deuda. El ejercicio de esta facultad se encuentra regulado por un procedimiento denominado ejecución coactiva, y para ello aplican las disposiciones del TUO de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

1.3.2.El proceso de administración tributaria municipal

La administración tributaria tiene como objetivo planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar las actividades que permitan cumplir con sus funciones y con las facultades conferidas. Así también, cumplir con las metas de recaudación del impuesto de acuerdo con las normas y dispositivos legales vigentes, generando confianza y cultura tributaria en los contribuyentes. En ese sentido, la administración tributaria debe realizar seis macroprocesos: el registro y determinación de la deuda; la gestión de cuenta; tesorería y pagos; la atención de los procedimientos contenciosos y no contenciosos, las notificaciones y la orientación y atención al contribuyente mediante un servicio de calidad.

1.3.2.1. Los principales macroprocesos de la administración tributaria municipal.



- ✓ **Registro y determinación de la deuda:** Comprende las actividades que permitirán mantener actualizada la base de datos de la administración tributaria en lo concerniente al impuesto predial, conteniendo la información relevante de los contribuyentes, de los predios registrados, las declaraciones juradas y la fiscalización correspondiente, a fin de determinar eficientemente el Impuesto Predial. Cuenta con tres procesos importantes: el Registro tributario, la Fiscalización tributaria y la Determinación de la deuda tributaria.
- ✓ **La gestión de la cuenta:** Comprende las actuaciones de control y seguimiento de la deuda, independientemente de la etapa y estado de ésta. Comprende los procesos de control de deuda para la emisión oportuna de los valores tributarios, el monitoreo adecuado de los fraccionamientos y el seguimiento de los saldos por cobrar, así como la cobranza ordinaria, cobranza coactiva con sus respectivas estrategias de segmentación y recaudación.
- ✓ **Tesorería y pago:** Permite realizar un seguimiento y control de los pagos para mantener actualizada la información de aquellos contribuyentes que cumplieron con sus obligaciones tributarias o mantienen saldo deudor.

- ✓ **Atención de procedimientos contenciosos y no contenciosos:** Comprende las actividades que realiza la administración tributaria para mantener actualizado el registro de expedientes presentados por la deuda tributaria, además de permitir realizar un adecuado control y seguimiento de la atención (resolución) de aquellos expedientes, así como la ejecución de sus respectivos resultados; a fin de evitar el retraso en la gestión de cobranza de la deuda tributaria.

- ✓ **Notificaciones:** Son las actividades destinadas a las notificaciones de actos administrativos y diversas comunicaciones que emita la administración tributaria dentro de sus procedimientos de gestión, con la finalidad que éstas se realicen de manera efectiva de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, para así asegurar la celeridad, legalidad y economía procesal.

- ✓ **Macroproceso de orientación y atención:** Está conformado por aquellas actividades que buscan brindar un servicio de calidad mediante una adecuada orientación y atención a los contribuyentes en los distintos canales del servicio. El objetivo es dar a conocer toda la información necesaria y facilidades, para que los contribuyentes puedan cumplir sus obligaciones permitiendo que la administración tributaria mantenga un correcto registro de datos de éstos.

Capítulo 2: El Impuesto Predial

2.1. Concepto

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos de este impuesto, se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua; así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

2.2. Base legal del Impuesto Predial

- Texto Único Ordenado del Código Tributario (D.S. N.° 133-2013-EF)
- Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (D.S. N.° 156-2004-EF)
- Resolución Ministerial N.° 346-2021-VIVIENDA. Aprueban los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos expresados en soles por metro cuadrado de las áreas urbanas de Lima Metropolitana vigentes para el Ejercicio Fiscal 2022.³
- Resolución Ministerial N.° 350-2021-VIVIENDA. Aprueban 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 2022.
- Resolución Directoral N.° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que modifica el artículo 70° de la “Norma nacional para la determinación de los valores arancelarios y otras intervenciones a nivel nacional” aprobada por Resolución Directoral N° 010-2021/VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y aprueba la metodología para estimar el valor unitario oficial de las edificaciones.
- Decreto Supremo N.° 398-2021-EF. Valor de la Unidad Impositiva Tributaria durante el año 2022.
- Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú: RM N.° 172-2016-VIVIENDA modificado con RM N.° 424-2017-VIVIENDA y RM N.° 124-2020-VIVIENDA

2.3. El hecho gravado

El impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, y a las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que son parte de los terrenos y que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (Art. 8° del TUO de la Ley de Tributación Municipal)

Implica gravar el valor total de los predios, lo que comprende: el valor del suelo, el de las edificaciones, construcciones y obras complementarias que se levanten sobre él.

El Impuesto Predial grava el valor total de los predios, lo que comprende: el valor del suelo, el de las edificaciones, construcciones y obras complementarias que se levanten sobre él

³ Esta norma se actualizará anualmente, a fin de aprobar los planos prediales que contengan los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos expresados en soles por metro cuadrado de las áreas urbanas de Lima Metropolitana para cada año fiscal.

2.4. Los predios urbanos y rústicos

Se considera predios urbanos a los terrenos que se encuentran en las ciudades, sus edificaciones y sus obras complementarias. Las edificaciones son las construcciones en general, mientras que las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes son todas aquellas que están adheridas físicamente al suelo o a la construcción, que forman parte integral del predio y que no pueden ser separadas de éste, sin deteriorar, destruir o alterar el valor del predio, porque son parte integrante o funcional de él.

Para calificar a un predio como urbano se puede considerar los siguientes criterios:

- ✓ Debe estar situado en un centro poblado.
- ✓ Debe estar destinado al comercio, vivienda, industria o cualquier otro fin urbano.
- ✓ De no contar con edificación, debe poseer los servicios generales propios de un centro poblado.
- ✓ Debe tener terminadas y recibidas las obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.

No obstante, en situaciones que generen dudas para la calificación del predio se debe priorizar el criterio de destino.

Se considera predios rústicos a los terrenos ubicados en zonas rurales dedicados al uso agrícola, pecuario, forestal o de protección, así como los terrenos eriazos que pueden destinarse a tales usos y que no hayan sido habilitados para su utilización urbana, siempre que estén comprendidos dentro de los límites de expansión de las ciudades.

Resoluciones del Tribunal Fiscal vinculantes:

RTF N.° 04305-2-2004, 23/06/04:

Al no contar la Ley de Tributación Municipal con una definición de predio urbano y rústico, la Administración debe realizar una nueva tasación aplicando lo establecido por el Reglamento General de Tasaciones del Perú.

RTF N.° 5824-2-2004, 13/08/04:

Los planos arancelarios no pueden ser usados para calificar a un predio como rústico o urbano, correspondiendo a las municipalidades atribuir dicha calificación.

RTF N.° 5096-4-2002, 29/08/02:

Se encuentran afectos al pago del Impuesto Predial, los predios que califiquen como terrenos urbanos considerándose a éstos como aquellos situados en un centro poblado que se destinen a vivienda o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios de éste.

RTF N° 05562-6-2003

El criterio para definir si un predio es rústico o urbano, es el uso y la calidad de este, antes que su lugar de ubicación.

RTF N° 0515-7-2012

El criterio para definir si un predio es rústico o urbano, es el uso (residencial, industrial, comercial, etc.) y la calidad de este, antes que su lugar de ubicación, siendo que el mismo se puede establecer a través de una inspección al predio en cuestión”.

2.5. El acreedor y deudor tributario

El acreedor tributario:

El sujeto activo o acreedor del impuesto predial es la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio. Esta municipalidad es la legitimada para recibir el pago del tributo.

Si bien el TUO de la Ley de Tributación Municipal señala en forma expresa que la administración de este impuesto está a cargo de las municipalidades distritales, existe la posibilidad de que este tributo sea administrado por las municipalidades provinciales respecto de los predios ubicados en el territorio donde ejercen sus competencias de ámbito distrital, es decir, en los denominados “cercados” o “centros” de las provincias.

Resoluciones vinculantes:

RTF N° 11231-7-2009, 29/10/2009.] Precedente de observancia obligatoria.

Se encuentran afectos al pago del Impuesto Predial, los predios que califiquen como terrenos urbanos considerándose a éstos como aquellos situados en un centro poblado que se destinen a vivienda o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios de éste.

Sentencia del Tribunal Constitucional, expediente N° 003-2005-PC/TC.

La Ley Orgánica de Municipalidades en vigencia, no contempla ninguna posibilidad para que las Municipalidades Provinciales puedan delegar en las Municipalidades de los centros poblados menores la recaudación de los impuestos municipales, situación que sí es contemplada para el caso de los arbitrios municipales.

El deudor tributario:

Las personas naturales o jurídicas que sean propietarias de los predios al 1° de enero de cada año son sujetos pasivos o deudores del impuesto predial, en calidad de contribuyentes.

En ese sentido, cuando se adquiriera un predio con posterioridad a la fecha citada, el adquirente no estará obligado a pagar el impuesto, lo que debe hacer sólo si mantiene la propiedad hasta el 1° de enero del año siguiente.

Cuando la existencia de los propietarios no pueda ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto los poseedores o tenedores a cualquier título, pero en calidad de responsables. En este caso, los poseedores o tenedores tendrán el derecho de exigir al propietario el reintegro del tributo pagado. También se establece que, en forma excepcional, los titulares de las concesiones asumirán la calidad de obligados al pago respecto de los predios que se les hubiese entregado en concesión y durante el tiempo de vigencia del contrato.

En relación con los predios sujetos a copropiedad - es decir, aquellos que pertenezcan a más de una persona, todos los copropietarios son responsables solidarios por el pago del tributo, siendo exigible a cualquiera de ellos la totalidad del impuesto. En caso no se informe de la situación de copropiedad del predio a la administración tributaria municipal, ésta podrá considerar como propietario sólo a uno de ellos, hasta que se cumpla con declarar el porcentaje de propiedad que corresponde para cada caso.

Por otro lado, también podrán constituirse en contribuyentes del impuesto predial, cuando sean propietarias de predios, las sucesiones indivisas, los fideicomisos, las sociedades de hecho, las sociedades conyugales u otros entes colectivos, **siempre que la ley le atribuya la calidad de sujetos de derechos y obligaciones tributarias** en virtud de la capacidad tributaria que les ha sido otorgada por el artículo 21.° del TUO del Código Tributario.

Ejemplos:

- ✓ En el caso de contratos de venta con reserva de dominio o propiedad, el vendedor sigue siendo propietario del inmueble en tanto no se realice la condición a la que se sujetó la transferencia. Por lo tanto, seguirá siendo obligado al pago del impuesto.
- ✓ En el caso de transferencias de predios sujetas a condición resolutoria, el adquirente tendrá la condición de propietario, en tanto no se ejecute ninguna causal de resolución contractual. Por lo tanto, al 1 de enero estará obligado a pagar el impuesto.
- ✓ En el caso de Fideicomiso, si bien el fiduciario, tiene las facultades inherentes a un propietario sobre los bienes que forman el patrimonio fideicometido, éste carece de la calidad de propietario, por lo que no estará obligado al pago del impuesto.

Resoluciones vinculantes:

RTF N° 0090-1-2004, 09/01/04:

La obligación de pagar el impuesto predial le corresponde al propietario y no al usufructuario, no obstante, lo establecido en el artículo 1010° del Código Civil, el cual dispone que el usufructuario es quien debe pagar los tributos que graven los bienes inmuebles, ya que dicha disposición solo obliga a las partes.

RTF N° 09472-7-2007, 05/10/07.

RTF N° 10415-7-2015.

En caso no se pueda determinar quién es el propietario del predio, la Administración puede dirigirse contra los poseedores o tenedores en calidad de responsables, mas no puede dirigirse a ellos en forma alternativa a los contribuyentes.

RTF N° 0268-5-2004, 21/01/04.

RTF N° 04224-7-2019

En el caso de la compraventa de bien futuro, se adquiere la calidad de sujeto pasivo del Impuesto Predial cuando el predio llega a tener existencia, siendo irrelevante para tales efectos que hubiese una minuta suscrita o una escritura pública de compraventa.

RTF N° 0681 RTF 06813-3-2003, 24/11/03.

Cuando un predio se encuentra ubicado en una zona respecto de la cual dos Municipalidades Distritales se irrogan la jurisdicción, de acuerdo con la Décimo Tercera Disposición Complementaria de la LOM, se debe aplicar los siguientes criterios: a). Inscripción en el registro de propiedad inmueble correspondiente. b). Si no cuenta con inscripción registral, a elección del contribuyente. La validación de los pagos tendrá vigencia hasta que se defina el conflicto de límites existente.

RTF N° 04348-8-2012.

En caso se constituya un derecho de superficie existirán dos sujetos pasivos en calidad de contribuyente, por un lado, el propietario del terreno, y, por otro lado, el propietario de las construcciones, entre estas se debe considerar a las instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del predio

RTF N° 04369-7-2018.

Los Organismos Públicos Ejecutores y Organismos Públicos Especializados no son sujetos de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular.

2.6. La base imponible del Impuesto Predial:

La base imponible del impuesto predial, (Art. 11.º TUO de la Ley de Tributación Municipal), se encuentra constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

Cuando un contribuyente, tiene o posee varios predios en una jurisdicción, el impuesto a pagar corresponderá a la determinación por el total de ellos; no se realiza una determinación individual por cada uno, sino que se toma en conjunto el valor de todos, y sólo sobre esta suma total obtenida se efectúa la liquidación del monto que ha de pagar. Sólo procede efectuar determinaciones individuales si cada uno de los predios se encuentra ubicado en distintas jurisdicciones distritales.

La administración tributaria municipal no cuenta con autonomía para cuantificar el valor de los predios, pues debe sujetarse a un marco normativo que es aprobado anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). En este sentido, para determinar el valor de los predios es preciso aplicar los valores arancelarios de terrenos y los valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior, así como las tablas de depreciación por antigüedad, todas ellas aprobadas por el MVCS mediante resolución ministerial.

Cuando no se publique los aranceles de terrenos o los precios unitarios oficiales de construcción, por decreto supremo se actualiza el valor de la base imponible del año anterior, como máximo, en el mismo porcentaje en que se incremente la unidad impositiva tributaria (en adelante UIT).

Asimismo, en el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, se precisa que su valor será estimado por la municipalidad respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales o similares características (tipo, dimensiones, ubicación, etc.).

En cuanto a los valores unitarios oficiales de edificación, por lo general, la resolución que los aprueba diferencia las edificaciones levantadas en costa, sierra y selva, y establece las partidas por metro cuadrado de área techada para las estructuras (muros, columnas y techos), acabados (pisos, puertas y ventanas, revestimientos y baños) e instalaciones eléctricas y sanitarias.

Respecto de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes (como cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, entre otros), éstas serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y considerando una depreciación en función de su antigüedad y estado de conservación. Esta valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad respectiva.

De esta manera, todos los años, y hasta el 31 de octubre, el MVCS debe aprobar y poner en vigencia:

- ✓ los valores arancelarios de los terrenos, y
- ✓ los valores unitarios oficiales de las edificaciones.

Con relación a la depreciación, ésta se aplica en función del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA. Este Reglamento señala en el numeral 13.4 del artículo 13, que la depreciación se determinará en función al uso predominante, antigüedad y estado de conservación (muy bueno, bueno, regular, malo). Las tablas respectivas diferencian la depreciación para: (a) casas-habitación y departamento para viviendas; (b) tiendas, depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubs sociales o instituciones; (c) edificios-oficinas; y (d) edificaciones de salud, cines, industrias, edificaciones de uso educativo y talleres.

El marco normativo no ha contemplado la posibilidad de que la determinación del tributo se efectúe sobre el valor de mercado o comercial de los predios; sino, más bien, por una valorización oficial elaborada por una entidad del Gobierno Nacional, como es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Es preciso señalar que mediante Resolución Directoral N.º 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, del 22 de febrero de 2022, se procedió a modificar el artículo 70 de la “Norma nacional para la determinación de los valores arancelarios y otras intervenciones a nivel nacional”, aprobada por Resolución Directoral N.º 010-2021/VIVIENDA/VMVU-DGPRVU que, entre otros aspectos, establece la actualización del Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones – VUOE - para las localidades de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la Costa, Sierra y Selva que aprueba la nueva metodología para estimar el valor unitario oficial de las edificaciones.

La anterior metodología establecía siete (07) partidas:

- ✓ Muros y columnas
- ✓ Techos
- ✓ Pisos
- ✓ Puertas y ventanas
- ✓ Revestimientos
- ✓ Baños
- ✓ Instalaciones eléctricas y sanitarias

La actual metodología suprime el uso de cuatro (04) partidas: pisos, revestimientos, baños e instalaciones eléctricas y sanitarias y señala que a partir del ejercicio 2023, se estimará el valor unitario oficial de las edificaciones, considerando la aplicación de tres (03) partidas de apreciación exterior, las cuales son:

- ✓ Muros y Columnas,
- ✓ Techos,
- ✓ Puertas y Ventanas.

Estas tres partidas se consignarán en la misma cantidad de columnas, y las categorías de edificación, según material predominante, se consignarán en nueve (09) a diez (10) filas.

La modificación de la metodología señala que la formulación de los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones (VUOE), podrá considerar metodologías indirectas de cálculo, basadas en estudios de mercado inmobiliario, valores históricos de acotaciones de bases imponibles en edificaciones, métodos estadísticos o afines, los cuales deben ser validados con las correspondientes pruebas de consistencia.

RTF N° 00452-5-2009:

Se puede definir como edificación a la construcción que tiene estructuras, instalaciones y equipamiento, cumple con ciertos elementos para su acondicionamiento y sirve para que en ella las personas puedan desarrollar sus diversas actividades (vivienda, comercio, industria y otros).

RTF N° 03971-1-2007, 04/05/07:

La instalación fija y permanente que constituye “parte integrante” del predio se encuentra gravada con el Impuesto Predial. Al no existir norma tributaria que defina “parte integrante” debe aplicarse el artículo 887° del Código Civil, el mismo que define como parte integrante de un bien a aquella que no puede ser separada sin destruir, deteriorar o alterar el bien, definición similar a la contenida en las normas del Impuesto Predial para las instalaciones fijas o permanentes.

RTF N° 01815-7-2010, 18/02/10:

La naturaleza de los gasoductos y líneas de fibra óptica, al poder ser separados sin destruir, deteriorar ni alterar edificación alguna, no pueden ser calificados como instalaciones fijas y permanentes y, por tanto, no están gravados con el impuesto predial.

RTF N° 04884-7-2009:

Edificaciones e instalación fija y permanente sobre terreno respecto del cual se constituye derecho de superficie.

RTF N° 03174-7-2013:

Naturaleza de las edificaciones denominadas tanques de almacenamiento

2.7. Alícuotas del Impuesto Predial.

El impuesto se calcula aplicando una escala acumulativa y progresiva; es decir, por cada tramo de la base imponible se aplica una determinada alícuota, que se va elevando conforme mayor sea el valor del tramo.

Esta forma de determinación del monto del tributo busca gravar más a aquellos contribuyentes cuyos predios tengan mayor valor, pues ese mayor valor sería un indicador de una mayor capacidad contributiva.

Las alícuotas del impuesto predial son las siguientes:

Tramo de autoavalúo (en UIT)	Alícuota (%)
Hasta 15 UIT	0,2
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0,6
Más de 60 UIT	1,0

* UIT= Unidad Impositiva Tributaria

La ley faculta a las municipalidades a establecer un monto mínimo que deben pagar los contribuyentes por concepto del impuesto, equivalente a 0,6% de la UIT vigente al 1 de enero del año al que corresponde el impuesto.

2.8. ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El impuesto predial se calcula aplicando a la base imponible, es decir, al valor total de los predios de un contribuyente, la escala progresiva y acumulativa detallada en el punto anterior; para ello, el valor de autoavalúo del inmueble debe expresarse en unidades impositivas tributarias (UIT).

Conociendo las alícuotas respectivas se aplicará el porcentaje que corresponda al valor de predio:

- ✓ Hasta un total de 15 UIT, corresponderá aplicar la alícuota del 0,2%
- ✓ Entre las 15 UIT y hasta las UIT, corresponderá aplicar la alícuota del 0,6%
- ✓ Por el excedente de 60 UIT se aplicará la alícuota del 1%

El impuesto a pagar resultará de sumar los resultados anteriores obtenidos por cada tramo.

2.9. Presentación de declaraciones juradas

La presentación de una declaración jurada para el impuesto predial por parte de los contribuyentes es una de las obligaciones formales reguladas en el Art. 14.º del TUO de la Ley de Tributación Municipal. Los supuestos y plazos son los siguientes:

- **Primer supuesto:** Obligación de presentar anualmente la declaración jurada. La norma precisa que todos los años, y antes del último día hábil del mes de febrero, el contribuyente debe presentar una declaración jurada ante la administración tributaria municipal respecto de todos los predios por los cuales deba tributar.

A fin de dar cumplimiento a esta obligación, se contempla la posibilidad de que la administración tributaria municipal proceda con la emisión de declaraciones mecanizadas, las cuales deben ser notificadas válidamente en el domicilio fiscal de los contribuyentes. Si dentro del plazo que se tiene para realizar el pago anual (hasta el último día hábil de febrero - si no se ha aprobado ninguna prórroga), no realiza ninguna observación u objeción al contenido de esta, se asume la ficción de que el propio contribuyente ha elaborado la declaración y la ha presentado ante la administración tributaria, por lo que ésta pasa a tener el carácter de jurada y firme para el ejercicio fiscal emitido.

Segundo supuesto: Obligación de presentar declaración jurada cuando se realiza cualquier transferencia de dominio del predio o se transfiere a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM (TUO de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos), o cuando la posesión de éstos se revierta al Estado.

Se debe presentar declaración jurada cuando se modifiquen las características del predio por un valor que sobrepase las 5 UIT. El plazo para presentarla será el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

Tercer supuesto: Obligación de presentar la declaración jurada cuando la administración tributaria municipal lo dispone para la generalidad de los contribuyentes y dentro del plazo que ella misma fije para tal fin.

Este mecanismo es se realiza cuando se carece de un registro actualizado de los predios afectos al impuesto predial; y puede ocurrir en cualquier momento del año.

El siguiente cuadro resume los supuestos contemplados:

Supuestos	Plazos
Con carácter general de manera anual (salvo que la administración tributaria municipal cuente con el servicio de emisión mecanizada en cuyo caso éste substituye la obligación del contribuyente).	Hasta el último día hábil del mes de febrero, salvo prórroga dispuesta por la administración tributaria municipal.
Cuando se efectúa el cambio de titular de la concesión o la posesión del predio concesionado se revierte al Estado.	Hasta el último día hábil del mes siguiente de realizado el cambio de titular de la concesión o la restitución del predio al Estado.
Cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de cinco (05) UIT.	Hasta el último día hábil del mes siguiente de realizada la modificación en el predio.
Cuando lo determine la administración tributaria municipal con carácter general o masivo para todos sus contribuyentes.	Dentro del plazo que la administración tributaria municipal estipule.

Es preciso señalar que el incumplimiento de la presentación de la declaración jurada en tales supuestos traerá como consecuencia la comisión de una infracción sancionada con la imposición de una multa equivalente al 100% de la UIT (en caso de que el contribuyente sea una persona jurídica), o del 50% de la UIT (cuando se trate de personas naturales y sucesiones indivisas).

Mediante el Decreto Legislativo N° 1246, se establece que la declaración jurada de impuesto predial solo deberá ser presentada por el adquirente bajo cualquier título, de manera que, respecto de la declaración jurada del transferente, la Municipalidad respectiva realizará el descargo automático.

La presentación de la declaración jurada es importante, además, porque faculta a la administración tributaria municipal a poder emitir las órdenes de pago correspondientes en el caso del no pago del impuesto, en la medida en que el monto del tributo haya sido autoliquidado por el propio contribuyente. Esto otorgará una mayor facilidad para el cobro de la deuda, pues las órdenes de pago tienen carácter ejecutivo; en ese sentido, una reclamación no podría paralizar una cobranza coactiva iniciada.

La presentación de la declaración jurada permite la emisión de órdenes de pago ante el incumplimiento del contribuyente, en la medida en que el propio contribuyente ha autoliquidado el monto de la deuda tributaria.

Resoluciones vinculantes:

RTF N° 06922-7-2009, 17/07/09.:

La Administración no puede negarse a recibir las declaraciones presentadas por el contribuyente, menos aun alegando que existe una deuda pendiente.

RTF N° 3644-5-02, 05/07/02.:

La declaración mecanizada, al ser preparada con la información que es declarada en un primer momento por los contribuyentes, no puede ser equiparada a una determinación de oficio, estando sujeta a fiscalización.

RTF N° 318-7-2009, 13/01/09.:

Si un administrado considera que es sujeto pasivo del Impuesto Predial, podrá presentar la respectiva declaración jurada, la cual quedará sujeta a revisión por parte de la Administración, no pudiendo la Administración Tributaria negarse a la inscripción y/o presentación de la declaración jurada, ni a recibir los pagos del impuesto que se pretendan efectuar.

RTF N° 3285-3-2002, 21/06/02.

El adquirente de un inmueble no está obligado a presentar la declaración jurada por transferencia de dominio dentro del mes siguiente de producida la adquisición del inmueble, dado que aún no era contribuyente del impuesto predial.

RTF N° 00827-7-2008, 22/01/08.:

No existe obligación de presentar declaración de transferencia en el caso de la adquisición de un predio por sucesión. Quien adquiere un inmueble por sucesión está obligado a presentar solo la declaración anual respectiva, a partir del año en que tenga la calidad de contribuyente.

RTF N° 4884-7-2009, 26/05/09.:

El superficiario que es propietario de la edificación y no del terreno está obligado a presentar declaración jurada del impuesto predial.

RTF N° 07542-5-2008.:

El Impuesto Predial es un tributo cuya determinación es efectuada por los contribuyentes mediante la presentación de su declaración jurada y que si la Administración brinda el servicio de emisión mecanizada de ésta, sustituyéndola, será considerada como tal en tanto no sea modificada por aquéllos.

2.10. ¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?

La norma ha previsto la posibilidad de pagar el impuesto predial **al contado o en forma fraccionada**. Si el contribuyente opta por la primera alternativa, deberá efectuar el pago hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año; por el contrario, si decide por la segunda alternativa, tendrá que pagar el equivalente al 25% del tributo total hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. En este último supuesto, los montos fraccionados deberán ser reajustados de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al por mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el periodo comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota hasta el mes precedente al pago.

La calendarización de las cuatro cuotas es la siguiente:



Es importante tener en cuenta que en caso no se cancele en las fechas establecidas, se deberán abonar los intereses moratorios correspondientes, precisando que el cálculo del interés se ira calculando a partir del vencimiento de cada cuota.

Finalmente, cuando se produzca una transferencia del bien inmueble, de acuerdo con el artículo 7° del TUO de la Ley de Tributación Municipal, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1520 (31.12.21); los notarios públicos deben requerir que se acredite el pago del impuesto, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad.

2.11. ¿Qué es el registro y la determinación del Impuesto Predial?

Es el macroproceso que permite mantener un correcto registro de la información que utiliza la administración tributaria para el cálculo de la base imponible y del monto del Impuesto Predial de cada contribuyente.

Para mantener los registros de datos de los contribuyentes, predios, declaraciones juradas y parámetros tributarios deben realizarse acciones tales como una depuración de la información registrada y fiscalizaciones tributarias que sirven de mecanismos de control ex post de la información predial registrada, de manera que las administraciones tributarias garanticen una adecuada determinación del Impuesto Predial.

Este macroproceso tiene como resultado la determinación de la deuda y cuenta con tres procesos:

- ✓ Registro tributario
- ✓ Fiscalización tributaria
- ✓ Determinación de la deuda tributaria

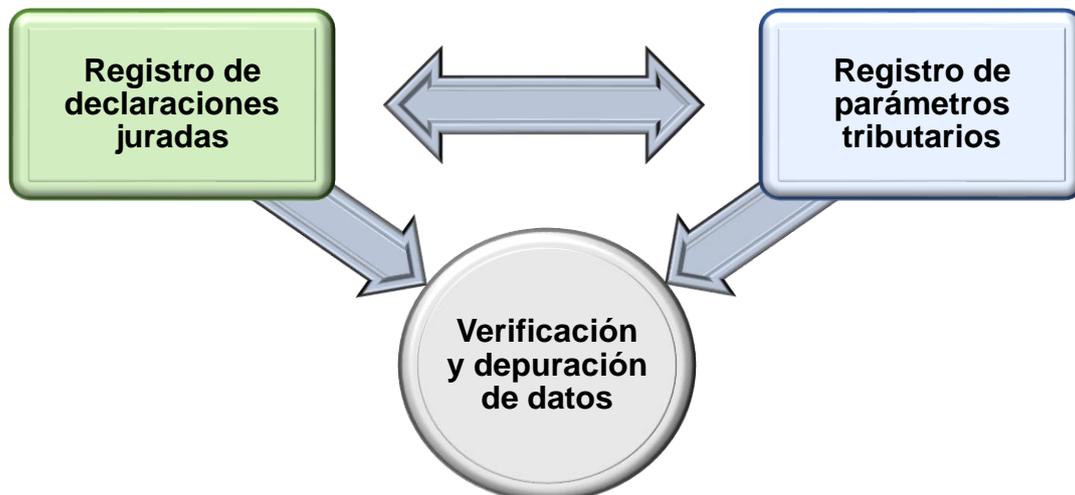
El registro y la fiscalización tributaria sirven de insumo en la determinación del impuesto predial.



Capítulo 3: Registro de datos tributarios

El procedimiento de registro de datos tributarios consiste en incorporar en la base de datos de la administración tributaria municipal la información de los contribuyentes y de sus predios de acuerdo con las autoliquidaciones de tributos que efectúan a través de sus declaraciones juradas. Asimismo, implica registrar los parámetros tributarios que establece el Gobierno Central para cada período impositivo para la correcta determinación del impuesto.

El registro de datos tributarios está compuesto por el registro de contribuyentes, el registro de los predios y el registro de los parámetros tributarios. Todos éstos aportan información relevante para el registro de las declaraciones juradas. Por ello resulta importante dar un adecuado mantenimiento a estos registros y para ello la administración tributaria municipal debe establecer, con cierta frecuencia, programas de verificación y depuración de los datos registrados, a fin de contar con información correcta y veraz para la determinación de la base imponible y del impuesto predial.



El registro de datos tributarios es una tarea básica y estratégica que recaba información de calidad para que la recaudación tributaria sea justa, equitativa y eficiente. Es también un proceso dinámico, y puede tener modificaciones por variaciones en los registros que comprende (contribuyentes, predios y/o parámetros tributarios). Por ello, las administraciones tributarias municipales deben establecer programas de actualización de datos, regulares y sostenibles, procurando usar sistemas integrales o procesos sistematizados que servirán para desarrollar distintas actividades en el marco de las funciones que la Ley les faculta.

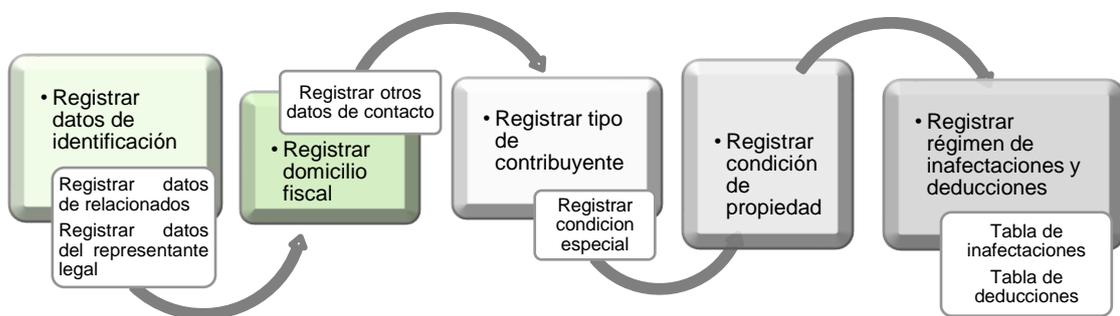
3.1. Registro de contribuyentes:

Consiste en registrar los datos a consignar en la declaración jurada del impuesto predial sobre la identificación y domicilio fiscal del contribuyente; así como información de su relación con el inmueble respecto del cual se generará la obligación tributaria.

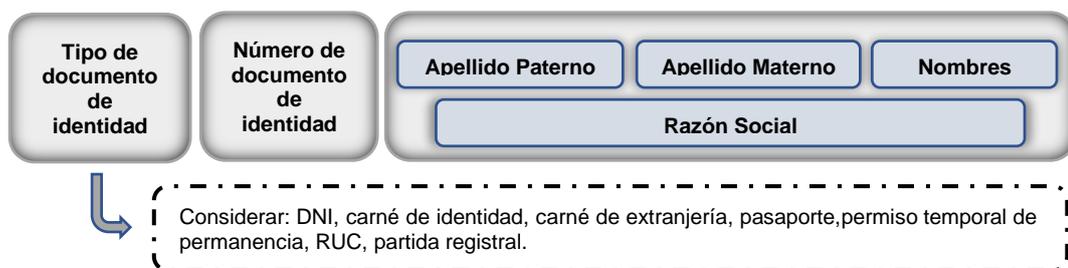
El registro de contribuyente se puede realizar a solicitud del ciudadano o de oficio, como resultado de un proceso de fiscalización o de verificación, puede ser por inscripción (primera oportunidad o interacción) o por actualización de información. Para ello, la administración tributaria exigirá la presentación de algunos requisitos formales que sirvan de sustento del registro a efectuar. Todo este proceso genera un código de identificación (código de contribuyente) para las transacciones u operaciones, que permitirá una mejor trazabilidad, seguimiento, consulta, etc.

Mantener un registro de contribuyentes actualizado es importante, porque con la incorporación integral, confiable y oportuna de la información tributaria se puede identificar plenamente al deudor del impuesto sobre quien se efectuará la gestión de cobranza.

El proceso de registro de contribuyentes comprende las siguientes actividades



Registrar los datos de identificación: Consiste en registrar los datos básicos que permitan identificar al contribuyente con la siguiente información:



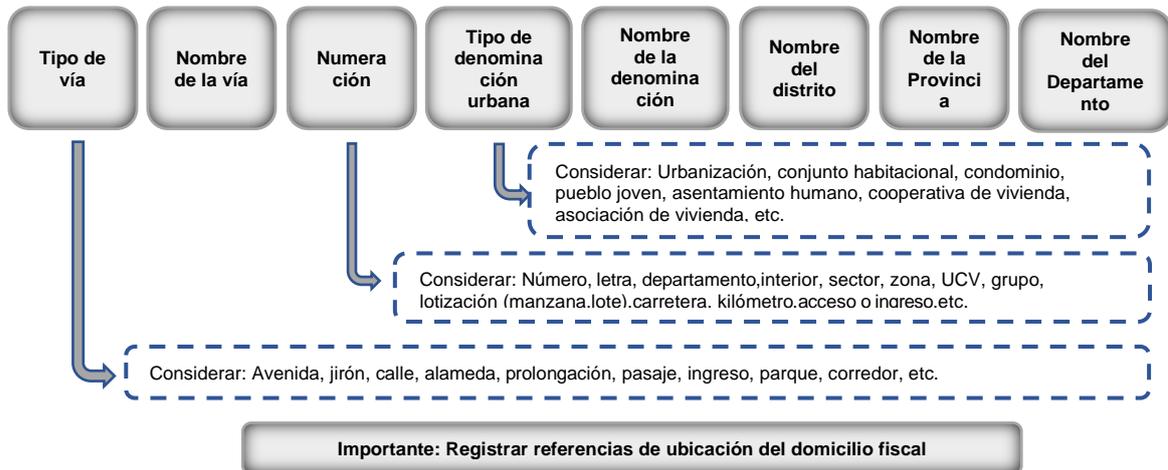
En caso de registrar personas relacionadas al contribuyente, como es el/la cónyuge o conviviente, se debe mantener la misma estructura de los datos básicos, precisando el tipo de relación.

Es posible también el registro del representante legal, quien actúa ante la administración tributaria como administrador, representante o mandatario del contribuyente, y se considera con autorización para ser notificado a nombre de éste, mientras no exista aviso por escrito que acredite la extinción del título de representación. Para efectuar su registro, debe considerarse la estructura detallada de los datos básicos, así como los datos de su domicilio fiscal.

Registrar los datos del domicilio fiscal: Consiste en registrar los datos que permitan ubicar y notificar al contribuyente.

Recordemos que el domicilio fiscal es el lugar fijado por el contribuyente dentro del territorio nacional para todo efecto tributario, dentro del radio urbano señalado por la administración tributaria. Así, según el TUO del Código Tributario, los sujetos obligados a inscribirse ante la administración tributaria tienen la obligación de fijar y comunicar el cambio de su domicilio fiscal conforme lo establece la ley.

La información del domicilio fiscal se debe registrar de manera estructurada, y deberá contener los siguientes campos:



A fin de tener los datos precisos del domicilio fiscal del contribuyente y garantizar notificaciones personales efectivas, es preciso que se contemple, en todos los casos, registrar las referencias de ubicación (lugares, establecimientos comerciales, paraderos, entre otros).

Debemos tener en cuenta que en la actualidad existe la posibilidad del registro del domicilio fiscal electrónico, el mismo que se realiza a través de un buzón electrónico habilitado para los contribuyentes. Esto será posible en tanto la administración tributaria haya implementado este mecanismo de notificación.

Recordemos los siguientes criterios:

- En caso de verificación, fiscalización o procedimiento de ejecución coactiva la administración no podrá realizar el cambio de domicilio fiscal hasta que ésta concluya, salvo que a juicio de la Administración exista causa justificada para el cambio.
- La administración tributaria está facultada para requerir que se fije un nuevo domicilio fiscal cuando, a su criterio, éste dificulte el ejercicio de sus funciones.

Registrar el tipo de contribuyente: Consiste en identificar las características especiales que incidirán en la determinación del tributo, sea por afectación, inafectación o deducción.

A continuación, se presenta la tabla de tipo de contribuyente y el documento de identidad a solicitar y registrar

Tipo de contribuyente	Documento de identidad
Persona Natural	DNI, Carné de Identidad, Carné de Extranjería, Pasaporte, Permiso Temporal de Permanencia (PTP).
Sociedad Conyugal	DNI, Carné de Identidad, Carné de Extranjería, Pasaporte, Permiso Temporal de Permanencia (PTP).
Sucesión Indivisa	RUC, DNI, Carné de Extranjería o Pasaporte, del fallecido.
Menor de edad	DNI, Carné de extranjería, pasaporte.
Otros Patrimonios Autónomos	RUC, DNI, Carné de Identidad, Carné de Extranjería o Pasaporte.
Persona Jurídica	RUC.
Sociedad Irregular	RUC, Partida Registral en ausencia de éste, registrar como "Sin documento".

Asimismo, se debe registrar la condición especial del contribuyente:

Gobierno Central
Gobierno Regional
Gobierno local
Beneficencia
Entidad Religiosa No Católica
Iglesia Católica
Servicios Médicos Públicos
Compañía de Bomberos
Universidades
Centro Educativos
Comunidades Campesinas
Organizaciones Políticas
Entidades de discapacitados reconocidas por CONADIS
Organizaciones Sindicales
Gobiernos Extranjeros
Organismos Internacionales
Organismos Públicos Descentralizados
Entidades Financieras en Liquidación
Pensionista
Adulto mayor

Registrar la condición de propiedad: Consiste en identificar si el contribuyente es propietario único, poseedor o tenedor, concesionario o condómino del predio afecto al Impuesto Predial; a fin de identificar adecuadamente al sujeto obligado al pago y, respecto del porcentaje (%) de propiedad, determinar la cuantía del impuesto.

Si la condición de propiedad del predio es condómino, se debe registrar a los condóminos o copropietarios del predio con toda la información de cada uno de ellos. Se debe validar que el porcentaje total de la propiedad sume el 100%, tomando en cuenta los siguientes datos:

- ✓ Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comunique a la respectiva municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda.
- ✓ Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total del impuesto.

El registro de los condóminos o copropietarios, respecto de sus datos y domicilio fiscal, debe contener la estructura básica de los datos de identificación y del domicilio fiscal, antes mencionados.

Registrar el régimen de inafectaciones y deducciones, que se encuentran comprendidas en el TUO de la Ley de Tributación Municipal y en otras normas legales.

Tengamos en cuenta que la inafectación se refiere a una situación que no ha sido comprendida dentro del campo o ámbito de aplicación del impuesto, es decir, que está fuera porque no corresponde a la descripción legal hipotética y abstracta del hecho concreto (hipótesis de incidencia), Resolución del Tribunal Fiscal N° 559-4-97. Por ejemplo, las inafectaciones para los predios en los que se ha construido centros educativos.

Así también, la deducción determina una disminución de la base imponible del impuesto, y es establecida por ley con la finalidad de cumplir fines de política económica y social. Por ejemplo, el beneficio de disminuir 50 UIT en la base imponible del impuesto predial para los adultos mayores.

3.2. Registro de predios:

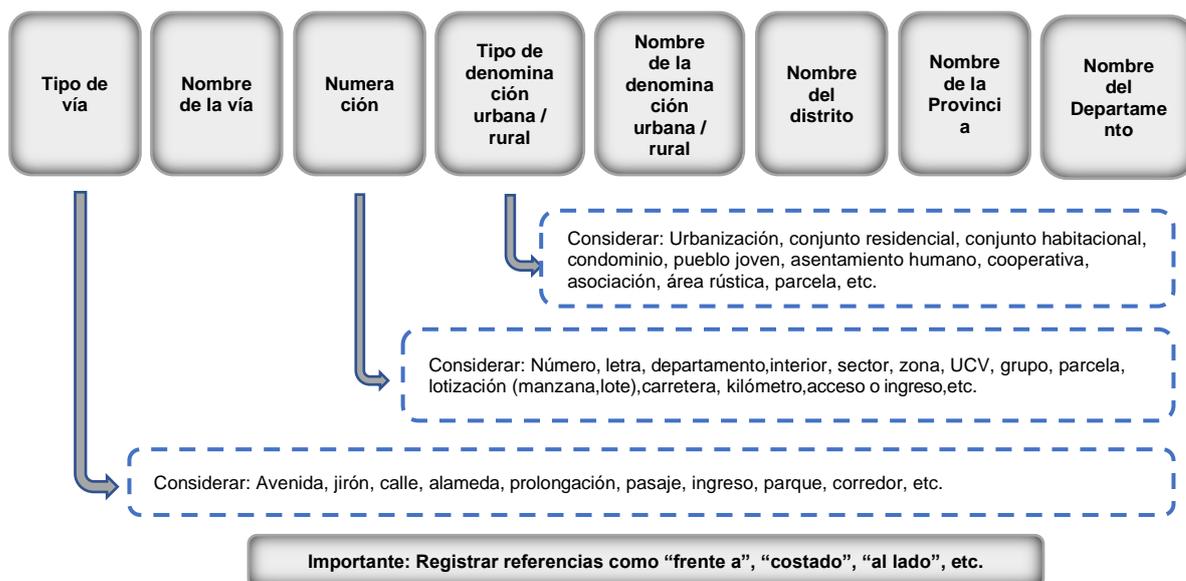
Este procedimiento consiste en registrar información relativa al predio, la misma que se utilizará para calcular la base imponible del impuesto. La información por registrar será: la ubicación, los datos del predio, los datos complementarios y las deducciones del predio, de corresponder.

Se considera predio a todo inmueble o unidad inmobiliaria, ubicado dentro de la jurisdicción del distrito, cualquiera que sea su uso.

El proceso de registro de predios es el siguiente:



Registrar la ubicación del predio: Consiste en tomar los datos relacionados a la ubicación del predio (dónde o en qué lugar se encuentra situado) para lo cual debemos tener en consideración los siguientes datos:

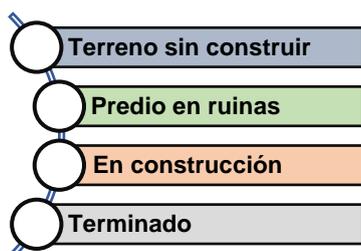


Registrar los datos del predio: Consiste en considerar los datos relacionados al uso, estado y tipo de predio:

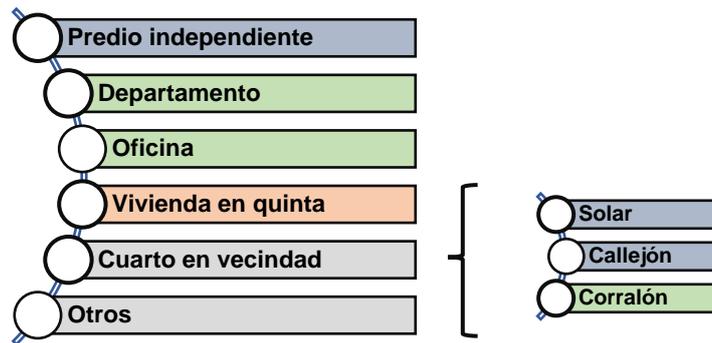
Existen muchos usos de predios, cada administración tributaria municipal podrá enumerarlos o clasificarlos en función al nivel del desarrollo de sus actividades económicas. Los usos de predio más comunes son:



Los estados del predio pueden clasificarse en:



Los tipos de predio se clasifican en:

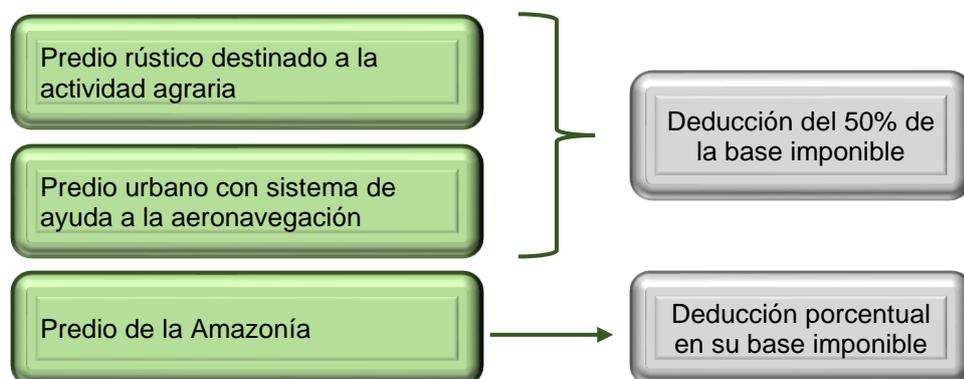


Registrar los datos complementarios del predio: Consiste en registrar los datos vinculados con los servicios públicos que tiene el predio, como son: el número de suministro eléctrico, el número de suministro de agua potable, el número de partida registral o el número de suministro telefónico, entre otros.

El registro de estos datos permite disponer de información referencial para la notificación de actos administrativos.

Registrar deducciones: Implica el registro de ciertas condiciones especiales que permiten la deducción de la base imponible para la determinación del impuesto y pueden ser:

- Del 50% de la base imponible para:
 - Predios urbanos donde se encuentren instalados los sistemas de ayuda a la aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.
 - Predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas.
- El registro de predios de la Amazonía, con una deducción porcentual en su base imponible, establecido por las municipalidades, en forma anual, tomando en consideración, entre otros criterios, los valores unitarios oficiales de edificación, así como la ubicación y uso del predio.



Predio rural es aquella porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada a uso agrícola, pecuario y forestal. Se considera también como predio rural a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas. (Decreto Legislativo N° 677, Ley de Registro de Predios Rurales).

Predio rústico: aquel de uso agrario, ubicado en zona rural y destinado a la actividad agropecuaria. Comprende también aquel predio ubicado en área de expansión urbana destinado a alguna actividad agropecuaria y que no cuenta con habilitación urbana. (Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA).

3.3. Registro de declaraciones juradas

Es el procedimiento por el cual el contribuyente declara los datos generales relacionados a su condición de titular, poseedor, conductor o responsable del predio, así como declara los datos específicos referidos al establecimiento del valor imponible del (de los) inmueble(s) de su propiedad.

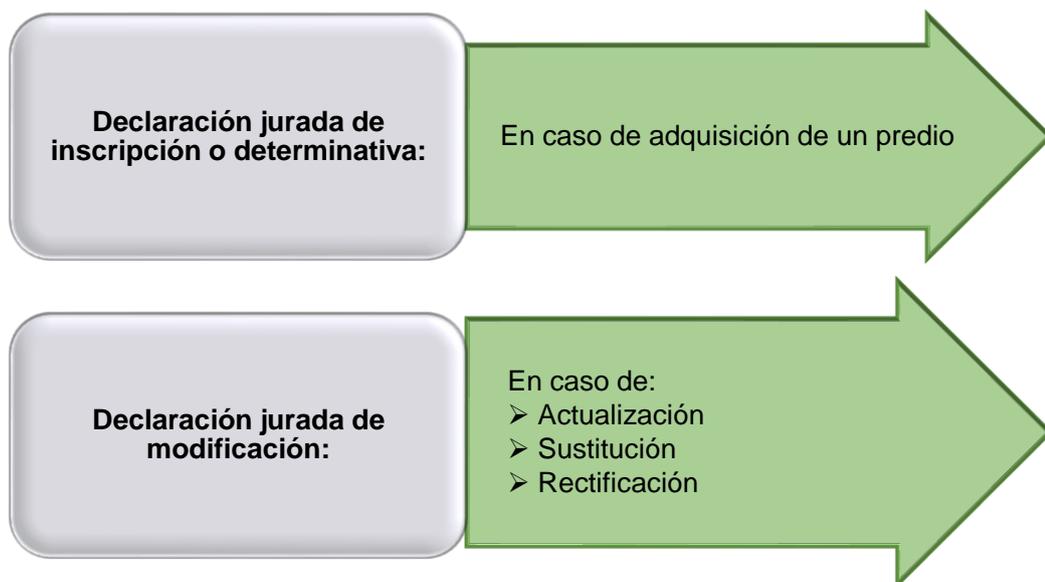
La declaración jurada es la manifestación de hechos comunicados a la administración tributaria en la forma establecida por la normativa vigente, que servirá para determinar la base imponible de la obligación tributaria.

El contribuyente deberá consignar en su declaración, de forma correcta y sustentada, los datos solicitados por la administración tributaria.

La declaración jurada debe ser presentada por todas aquellas personas naturales o jurídicas que adquieran o transfieran una propiedad. Asimismo, por aquellos que hayan realizado modificaciones a su predio por un importe que supere el valor de 5UIT.

3.3.1. Tipos de declaración jurada

Según la oportunidad de su presentación, las declaraciones juradas pueden ser las siguientes:



Declaración jurada de inscripción o determinativa:

Se utiliza para el registro de la información cuando el contribuyente comunica a la administración tributaria la realización del hecho imponible contemplado en la ley. También se le denomina “de la primera inscripción”. Por ejemplo, cuando se adquiere un predio. Se debe realizar hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de ocurrida la transferencia.

La presentación extemporánea de la declaración jurada de inscripción constituye una infracción que es sancionada con la imposición de una multa tributaria. En el caso de persona natural corresponde el 50% de una UIT y en el caso de personas jurídicas, corresponde el 100% de una UIT.

Declaración jurada de modificación

Cuando el contribuyente comunica a la administración tributaria sobre correcciones o actualizaciones de la información declarada anteriormente. Se produce cuando se realizan cambios en los datos registrados del contribuyente y/o del predio, por adición, precisión, disminución, corrección o actualización de la información registrada inicialmente.

Estas modificaciones pueden ser de tres tipos: por Actualización, Sustitución o Rectificación.

- **Declaración jurada de actualización**, es aquella declaración jurada que se emplea para comunicar cambios ocurridos, como por ejemplo en las características del predio que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En este caso la declaración jurada deberá presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.
- **Declaración jurada de sustitución o denominada sustitutoria**, es aquella declaración jurada que se realiza dentro del plazo legal, la misma que tiene por

finalidad modificar la declaración jurada anterior.

No existe un límite para el número de declaraciones juradas sustitutorias, siempre y cuando se presenten dentro del plazo legal.

- **Declaración jurada de rectificación o denominada rectificatoria**, es aquella declaración jurada que se realiza luego de la presentación anual, y a diferencia de la declaración jurada sustitutoria, su presentación se realiza fuera del plazo legal, la misma que tiene por finalidad modificar la declaración jurada anterior.

Según el TUO del Código Tributario, la declaración jurada rectificatoria podrá ser presentada dentro del plazo de prescripción y surte efectos con su presentación siempre que determine igual o mayor obligación tributaria. Si determina una obligación tributaria menor, surtirá efectos si dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a su presentación, la administración tributaria no emitiera pronunciamiento sobre la veracidad y exactitud de los datos contenidos en ella.

Si bien, no existe un límite para el número de declaraciones juradas rectificatorias que puede presentarse, siempre y cuando se presenten dentro del plazo de prescripción, a partir de la segunda rectificatoria se configura la infracción: "Presentar más de una declaración rectificatoria relativa al mismo tributo y período tributario" prevista en el numeral 5 del artículo 176° del Código Tributario. Dicha sanción tendrá un incremento por cada declaración rectificatoria adicional. Asimismo, no se aplicará las sanciones cuando las rectificatorias sean consecuencia de una fiscalización siempre que se realicen en los plazos determinados por la administración tributaria.

Infracciones relacionadas con la Obligación de presentar declaraciones y comunicaciones (TUO del Código Tributario - Tabla de infracciones I y II)	Sanción	
	Personas Jurídicas (Tabla I)	Personas Naturales (Tabla II)
Art. 176° Num. 5: "Presentar más de una declaración rectificatoria relativa al mismo tributo y período tributario"	30 % de la UIT	15% de la UIT
La sanción se aplicará a partir de la presentación de la segunda rectificatoria. La sanción se incrementará en cada vez que se presente una nueva rectificatoria, en el segundo porcentaje.	10% de la UIT	7% de la UIT

Descargo automático:

Se realiza cuando el contribuyente transfiere el predio y mediante la declaración del adquirente, la administración tributaria determina que ya no es propietario del predio y, por lo tanto, en adelante no está obligado al pago del impuesto. En tal sentido, a partir del año siguiente de efectuada la transferencia el adquirente será el nuevo contribuyente.

El descargo automático comprende:



Para realizar el registro de datos de la transferencia, debemos considerar los siguientes datos de importancia:

- ✓ Código del predio transferido, que permitirá vincular la información histórica del predio a fin de realizar el seguimiento adecuado de los períodos de afectación del tributo.
- ✓ Tipo de documento que sustenta la transferencia
- ✓ Fecha de la transferencia
- ✓ Número de partida registrada
- ✓ Notaría donde se efectuó la transferencia.

En caso el transferente sea contribuyente de la administración tributaria, corresponde verificar la información de su correcta identificación y domicilio fiscal. En caso, el transferente no sea contribuyente, es decir no se tenga registro alguno de él, debemos proceder con el registro de los siguientes datos:

- ✓ Tipo y número de documento de identidad
- ✓ Apellidos y nombres / Razón social
- ✓ Domicilio fiscal

Estos datos deben registrarse con la misma estructura sugerida para el registro de contribuyente.

Registrar los datos del adquirente del predio es importante, pues constituye el insumo necesario para validar la información en el proceso de fiscalización. Estos registros posteriormente permitirán identificar y cruzar información en caso de que el adquirente no realice la presentación formal de la declaración jurada de inscripción que le correspondería realizar.

Los datos para registrar serán:

- ✓ Código del predio transferido, que permitirá vincular la información histórica del predio, a fin de realizar el seguimiento adecuado de los períodos de afectación del tributo.
- ✓ Tipo y número de documento de identidad
- ✓ Apellidos y nombres/ razón social
- ✓ Domicilio, el que figura en el documento que acredita la transferencia

Estos datos deben registrarse con la misma estructura sugerida para el registro de contribuyente.

Es importante mencionar que, de acuerdo al Art. 11° del D.L. N° 1246 (09.10.2016), que aprueba diversas medidas de simplificación administrativa, el descargo de predios se realiza automáticamente cuando el nuevo propietario realiza la inscripción de mismo.

“La declaración jurada a que hacen referencia los literales b) de los artículos 14 y 34 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, la presenta únicamente el adquirente bajo cualquier título. En virtud de la declaración jurada del adquirente, sustentada con el documento que acredite la propiedad, tanto de predios como de vehículos, la Municipalidad respectiva procederá al descargo automático del anterior propietario como titular del bien transferido”

En el Anexo 01, señalamos algunos ejemplos de tipos de transferencia con los cuales se transfiere la propiedad de bienes inmuebles y desde qué momento surte efectos.

Resoluciones del Tribunal Fiscal vinculantes:

RTF N° 03644-5-2002.:

La declaración mecanizada, al ser preparada con la información que es declarada en un primer momento por los contribuyentes, no puede ser equiparada a una determinación de oficio, estando sujeta a fiscalización.

RTF N° 00680-Q-2014.:

Que cabe señalar que este Tribunal en las Resoluciones N.° 05785-5-2002 y 07029-5-2003 ha dejado establecido que en las normas que regulan el Impuesto Predial no existe obligación del declarante que se considera contribuyente, de acreditar la propiedad del inmueble, razón por la cual la Administración no podría negarse a recibir sus declaraciones juradas, ni por tanto, tampoco sus pagos, siendo que éstos no acreditan la propiedad ni posesión del inmueble en cuestión.

RTF N° 00827-7-2008.:

No existe obligación de presentar declaración de transferencia en el caso de la adquisición de un predio por sucesión. Quien adquiere un inmueble por sucesión está obligado a presentar solo la declaración anual respectiva, a partir del año en que tenga la calidad de contribuyente.

RTF N° 04348-8-2012.:

El superficiario que es propietario de la edificación y no del terreno está obligado a presentar declaración jurada del Impuesto Predial

RTF N° 07542-5-2008.:

Emisión mecanizada de la declaración jurada del Impuesto Predial.
“...el Impuesto Predial es un tributo cuya determinación es efectuada por los contribuyentes mediante la presentación de su declaración jurada y que, si la administración brinda el servicio de emisión mecanizada de ésta, sustituyéndola, será considerada como tal en tanto no sea modificada por aquéllos”.

RTF N° 834-7-2008.:

El contribuyente deberá presentar documentación que compruebe su propiedad, para tal efecto no se considerará como tal un contrato preparatorio.

RTF N° 4175-6-2003.:

El hecho que el recurrente no cuente con los recursos económicos para pagar el tributo en cuestión, no lo exime del pago del Impuesto Predial, en tanto, como se señaló en el considerando precedente al anterior, que lo que grava dicho tributo es el valor de los predios urbanos y rústicos.

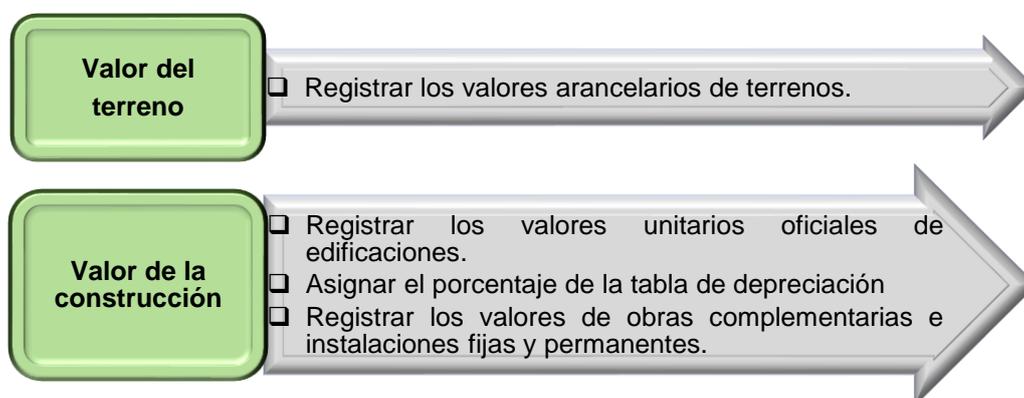
RTF N° 885-2-97.:

Todo sujeto pasivo del Impuesto estaba obligado a presentar una declaración jurada de autoavalúo, obligación que comprendía también a los sujetos pasivos exonerados o inafectos al pago del Impuesto

3.4. Registro de parámetros tributarios

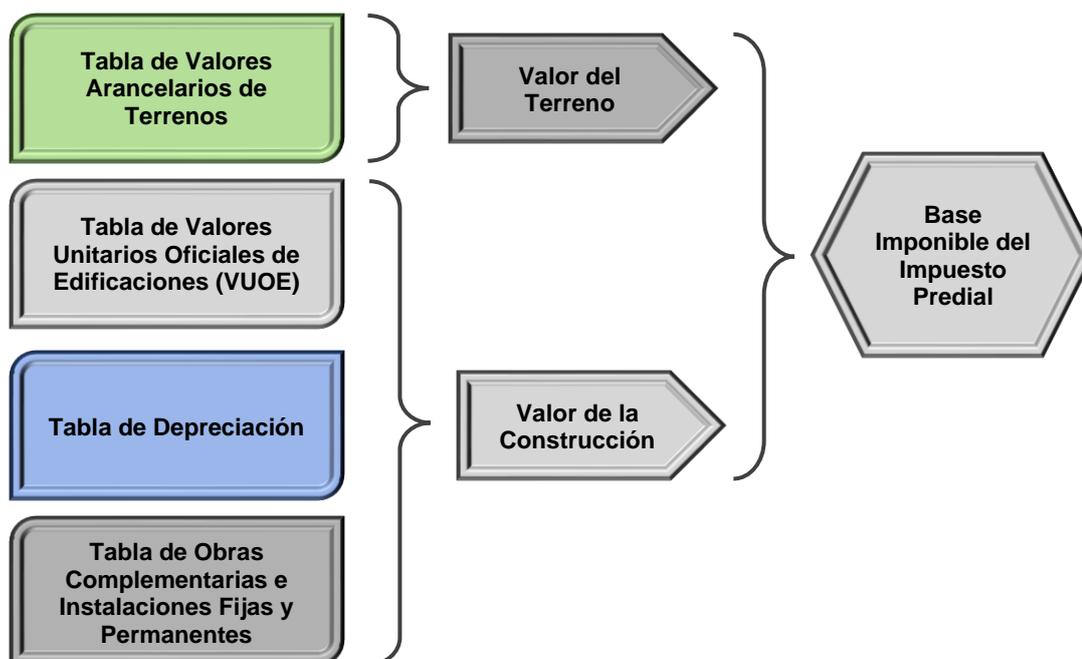
Para el cálculo del valor de terreno y de la construcción, que conforman la base imponible del Impuesto Predial, es necesario registrar la información elaborada y emitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre valorizaciones y aranceles establecidos en razón a la ubicación y características constructivas del predio. Estos parámetros permitirán una efectiva determinación del impuesto.

El proceso del registro de los parámetros tributarios es el siguiente:



- **Los Valores Arancelarios de Terrenos** sirven para determinar el valor del terreno. Se utilizan los valores arancelarios de terrenos urbanos o rústicos que se encuentran vigentes al 31 de octubre del año anterior.
- **Valores Unitarios Oficiales de Edificación (VUOE)** sirven para asignar valores (expresados en soles por metro cuadrado de área techada) según las características de la construcción. Antes, para los muros y columnas, techos, pisos, puertas y ventanas, revestimientos, baños e instalaciones eléctricas y sanitarias; **actualmente sólo para muros y columnas, techos, y puertas y ventanas.** Se usan según región (para Lima Metropolitana y Callao, Costa, Sierra y Selva) y vigentes al 31 de octubre del año anterior.
- **Tabla de Depreciación** se usa según la clasificación del predio (casa habitación y departamentos para vivienda; tiendas, depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubes sociales o instituciones; edificios-oficinas; edificaciones de salud, cines, industrias, edificaciones de uso educativo, talleres), el material estructural predominante (concreto, ladrillo, adobe), el estado de conservación del predio (muy bueno, bueno, regular, malo) y la antigüedad (en años). Ver Anexo 02.
- **Valor de las Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes**, que serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando una depreciación según su antigüedad y estado de conservación. Al respecto, tenemos como un ejemplo de la valorización de obras complementarias, la Resolución Ministerial N° 350-2021-VIVIENDA, que aprueba 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 2022.

Los parámetros tributarios para la determinación de la base imponible son los siguientes:

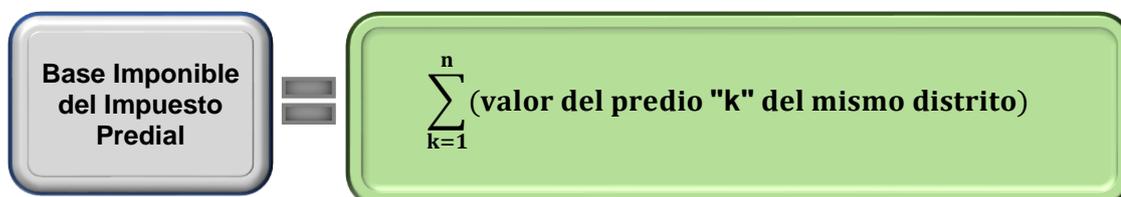




En el registro de valores vinculados al predio urbano se debe considerar el área construida, el valor de las áreas comunes, la valorización del terreno, la descripción y el valor de las obras complementarias u otras instalaciones.

Dicha valorización estará sujeta a verificación posterior por parte de la Administración Tributaria.

La base imponible del Impuesto Predial es la sumatoria del valor (autovalúo) de todos los predios de propiedad del contribuyente que están ubicados en la misma jurisdicción distrital.



3.5. Inafectaciones y deducciones del Impuesto Predial:

De acuerdo con el artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipales, se encuentran inafectos al pago del impuesto los predios de propiedad de:

Persona		Condición
a.	El Gobierno Central, gobiernos regionales y gobiernos locales.	Excepto predios que hayan sido entregados en concesión en virtud del D.S. N° 059-96-PCM, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios sobre los mismos, durante el tiempo de vigencia del contrato
b.	Los Gobiernos Extranjeros y Organismos Internacionales.	En condición de reciprocidad y siempre que el predio este destinado a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de sus embajadas, legaciones o consulados. Así también los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el Gobierno que les sirvan de sede.
c.	Las sociedades de beneficencia.	Cuando se destinen a fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
d.	Las entidades religiosas.	Cuando se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
e.	Las entidades públicas.	Cuando se destinen a prestar servicios médicos asistenciales.
f.	El Cuerpo General de Bomberos.	Cuando el predio se destine a sus fines específicos.
g.	Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva.	Excepto, las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
h.	Las universidades y centros educativos debidamente reconocidos.	Con relación a sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución
j.	Las concesiones en predios forestales del Estado.	Dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
j.	Organizaciones Políticas: partidos, movimientos o alianzas políticas.	Reconocidas por el órgano electoral correspondiente.
k.	Organizaciones de personas con discapacidad.	Reconocidas en el CONADIS
l.	Organizaciones Sindicales.	Reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social.
m.	Los clubes departamentales, provinciales y distritales constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa.	Siempre que este destinado a sus fines institucionales específicos.

Asimismo, se encuentran inafectos al impuesto los predios que hayan sido declarados monumentos integrantes del patrimonio cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura, siempre que sean dedicados a casa habitación o sean dedicados a sedes de instituciones sin fines de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la municipalidad respectiva.

En los casos señalados en los incisos c), d), e), f) y h) del artículo 17° de la LTM, el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzcan rentas o no, relacionados a los fines propios de las instituciones beneficiadas, significará la pérdida de la inafectación. (Artículo modificado por el artículo 1° de la Ley N° 27616, Ley que restituye recursos a los Gobiernos Locales, publicada el 29/12/2001)

RTF N° 01569-7-2014.:

Para que se configure la inafectación al pago del Impuesto Predial a los inmuebles de propiedad de las universidades y centros educativos debidamente reconocidos, se requiere que los servicios educativos sean brindados por el propietario del bien y no que el centro de estudios sea conducido por un tercero.

RTF N° 01382-7-2008.:

En la Ley de Tributación Municipal no se encuentra prevista la inafectación para el caso de predios de propiedad de personas con discapacidad, sino de organizaciones de personas con discapacidad.

RTF N° 04369-7-2018.:

Sobre inafectaciones al Gobierno Central, Organismos Públicos Ejecutores y Organismos Públicos Especializados.

RTF N° 07082-2-2002.:

Sobre inafectaciones a los gobiernos extranjeros y organismos internacionales: La exoneración establecida en por el artículo 23° de la Convención de Viena es aplicable cuando el Jefe de Misión, resulta ser el sujeto pasivo de la obligación tributaria sea como propietario o arrendatario del inmueble.

RTF N° 02151-7-2018.:

Los predios de propiedad de personas jurídicas sin fines de lucro, no se encuentran dentro del supuesto de inafectación previsto en el inciso c) del artículo 17 de la Ley de Tributación Municipal.

RTF N° 01558-3-2002.:

En el caso de la Iglesia Católica y de las Jurisdicciones y Comunidades Religiosas que la integran, se goza la inafectación sin importar el uso o destino de sus bienes.

RTF N° 07793-7-2018.:

Sobre Predios de entidades públicas destinados a prestar servicios médicos asistenciales.

RTF N° 01219-7-2010.:

Casos de predios de beneficencia en arrendamiento, predios desocupados y de los terrenos baldíos.

RTF N° 08576-1-2017.:

Los sistemas informáticos de la Administración por sí solos no acreditan que el uso del predio no esté relacionado con los fines

RTF N° 5562-11-2013.:

Sobre predios de las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica. Si un predio de una Comunidad Campesina es cedido a una sociedad anónima, no le corresponde a ésta la inafectación

RTF N° 02512-7-2011.:

RTF N° 18510-7-2011.:

Sobre predios de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales. Es necesario que las actividades educativas o culturales se estén llevando a cabo en los predios respecto de los cuales se solicita su inafectación.

RTF N° 04167-7-2018.:

No resulta aplicable la inafectación a los predios respecto de los cuales no se cuenta con autorización del Ministerio de Educación para funcionar como centros educativos.

RTF N° 00811-7-2017.:

La condición de sujeto pasivo del Impuesto Predial se determina al 1 de enero de cada año, por lo en dicha oportunidad se debe determinar la situación del recurrente si cumple con los requisitos de inafectación.

RTF N° 05710-1-2003.:

En el caso de predios de universidades, estos deben ser destinados a los fines de educación y cultura y no deben generar ingresos procedentes de su explotación, como, por ejemplo, por alquiler.

RTF N° 09229-5-2009.:

Predios cuya titularidad correspondan a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social. El uso parcial con fines lucrativos, en el caso específico de los inmuebles de propiedad de organizaciones sindicales, no impide la aplicación del beneficio de inafectación.

RTF N° 09266-7-2015.:

Predios de propiedad de las empresas financieras en liquidación (Artículo 114 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros). Las empresas o entidades del sistema financiero estarán inafectas de todo tributo que se devengue a partir de la fecha de publicación de la Resolución de Superintendencia Nacional de Banca y Seguros que declare la disolución de estas.

Deducciones:

- **Deducción aplicable a predios rústicos destinados a la actividad agraria:** Siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas, se debe deducir el 50% de su base imponible. Para aplicar esta deducción, previamente se debe determinar el valor de la base imponible, una vez obtenido este, se debe tomar solo el 50% de este valor para aplicar las alícuotas correspondientes del IP.
- **Deducción aplicable a predios urbanos donde se encuentran instalados sistemas de ayuda de aeronavegación:** Siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin, se debe deducir el 50% de su base imponible y a partir de ahí se aplican las alícuotas correspondientes del IP.
- **Deducción aplicable a predios de la Amazonía,** que permite a las municipalidades, en forma anual, fijar un porcentaje de deducción que se aplicaría a la base imponible de los predios de las personas naturales o jurídicas ubicadas en la Amazonía, tomando en consideración, entre otros criterios, los valores unitarios oficiales de edificación, así como la ubicación y uso del predio. Esta deducción se encuentra establecida en la Ley N° 27037, Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía.

Para esta norma, la Amazonía comprende a las siguientes circunscripciones territoriales:

- Los departamentos de Loreto, Madre de Dios, Ucayali, Amazonas y San Martín.
- Los distritos de Sivia, Ayahuanco y Llochegua, de la provincia de Huanta; y Ayna, San Miguel y Santa Rosa, de la provincia de La Mar, departamento de Ayacucho.
- Las provincias de Jaén y San Ignacio, del departamento de Cajamarca.
- Los distritos de Yanatile, de la provincia de Calca; la provincia de La Convención, Kosñipata, de la provincia de Paucartambo; Camanti y Marcapata, de la provincia de Quispicanchis, departamento del Cusco.
- Las provincias de Leoncio Prado, Puerto Inca, Marañón y Pachitea, así como los distritos de Monzón, de la provincia de Huamalíes; Churubamba, Santa María del Valle, Chinchao, Huánuco y Amarilis, de la provincia de Huánuco; Conchamarca, Tomayquichua y Ambo, de la provincia de Ambo, departamento de Huánuco.
- Las provincias de Chanchamayo y Satipo, departamento de Junín.
- La provincia de Oxapampa, departamento de Pasco.

- Los distritos de Coaza, Ayapata, Ituata, Ollachea y de San Gabán, de la provincia de Carabaya; y San Juan del Oro, Limbani, Yanahuaya, Phara, Alto Inambari, Sandia y Patambuco de la provincia de Sandia, departamento de Puno.
- Los distritos de Huachocolpa y TintayPuncu, de la provincia de Tayacaja, departamento de Huancavelica.
- El distrito de Ongón, de la provincia de Pataz, departamento de La Libertad.
- El distrito de Carmen de la Frontera, de la provincia de Huancabamba, departamento de Piura.

➤ **Beneficio de pensionista:**

Los pensionistas que sean propietario de un (1) sólo inmueble, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de estos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de una (1) UIT mensual, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a cincuenta (50) UIT. La UIT a considerar es la vigente al 1 de enero de cada año.

No afecta el beneficio de pensionista que el pensionista:

- Posea otra unidad inmobiliaria constituida por una cochera
- El uso parcial del inmueble para fines productivos, comerciales o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva.

Precisiones:

a. El inmueble debe figurar a nombre propio o de la sociedad conyugal.

El predio puede ser considerado un bien propio o un bien conyugal. Si se trata de un bien propio el mismo obtiene tal categoría porque fue adquirido antes de la celebración del matrimonio o fue aportado para la constitución del régimen de la sociedad de gananciales, tal como lo determina el numeral 1 del artículo 302° del Código Civil.

Cuando el bien forma parte del patrimonio común de los cónyuges ello implica que son considerados como bienes sociales, tal como lo precisa el texto del artículo 310° del Código Civil

b. El inmueble debe tener la condición de única propiedad.

El inmueble debe tener la condición de única propiedad del pensionista o de la sociedad conyugal, lo cual implica que en realidad se trate del único inmueble en el territorio de la república.

La única propiedad no significa que se iguale al 100% de un inmueble, ya que pueden presentarse casos en los cuales un pensionista propietario puede tener la copropiedad en un porcentaje menor, pero para él representa el único inmueble de su propiedad, motivo por el cual el beneficio señalado en el texto del artículo 19° de la Ley de Tributación Municipal le alcanzaría.

El problema que se puede presentar, y se perdería la condición de única propiedad, es cuando el pensionista o la sociedad conyugal es propietario de otro inmueble, ya sea en su totalidad al 100% o de una cuota ideal en porcentaje menor, ya se contaría con la propiedad de dos inmuebles, lo cual desnaturaliza el

sentido del otorgamiento del presente beneficio.

➤ **Pensionista propietario de un departamento, estacionamiento y un depósito:**

Si se observa este caso, el pensionista tendría tres unidades inmobiliarias con lo cual si se compara con lo indicado en el texto del artículo 19° algunas municipalidades interpretan que se perdería el beneficio de la deducción de las 50 UIT al tener aparte del departamento y la cochera un depósito. El caso se complica aún más si se le agrega el hecho de que en algunos edificios además del departamento, el estacionamiento y el depósito, el propietario recibe un porcentaje de participación en copropiedad de la azotea en una zona denominada “tendal” que se puede utilizar como lavandería o también como local de reuniones sociales o familiares o utilizarlo como una zona de parrillas.

Para poder responder esta inquietud resulta pertinente citar la RTF N° 2534-7-2011, según la cual el sólo hecho de que los predios dedicados a casa habitación, azotea, escaleras y cochera se encuentren registrados de manera independiente no implica que el recurrente incumpla el requisito de única propiedad.

Pensionista propietario de más de un inmueble, ubicados en distintas jurisdicciones:

Es preciso señalar que la única propiedad es dentro del territorio nacional. Sin embargo, existen casos de pensionistas que son propietarios de varios inmuebles en diferentes provincias del interior del país, y en cada una de ellas han buscado obtener el beneficio de deducción de las 50 UIT, comunicando en cada jurisdicción que sólo tienen una única propiedad, lo cual no es correcto. En caso de que el municipio que haya otorgado el beneficio de la deducción de las 50 UIT identifique esta irregularidad, puede eliminar el beneficio y proceder a la cobranza del Impuesto Predial adeudado por los años en los cuales el beneficio no le correspondía, siempre dentro del plazo de prescripción.

c. Se acepta el uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva

Se permite que una parte del inmueble sea utilizada con el objeto de generar recursos económicos. (Ley N° 26952). Además, no se establece el significado de “uso parcial del inmueble”, por lo que, bastaría que una porción mínima sea dedicada a vivienda para efectos de la aplicación del beneficio. El negocio que funcione en parte de la vivienda del pensionista debe contar con autorización (licencia de funcionamiento) de la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el predio (RTF N° 00821-7-2008).

d. El ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de una (1) UIT mensual

Cuando la norma hace referencia al Ingreso bruto, están referidos al ingreso total menos descuentos. Asimismo, término Ingreso bruto comprende a la pensión y otras rentas percibidas por el pensionista.

En el término pensionista, se incluye a los diferentes tipos de pensión existente: por **viudez, montepíos, orfandad, invalidez, entre otros**. No es posible hacer distinciones por el origen de la pensión, ya que ésta puede provenir del sector público (ONP) o puede provenir del sector privado (AFP).

En caso la persona hubiera adquirido la condición de pensionista en el extranjero, no podrá gozar del beneficio tributario en territorio peruano, de acuerdo con el criterio señalado por el Tribunal Fiscal (RTF N° 03495-7-2008).

Por otro lado, el beneficio otorgado a los pensionistas opera desde el momento en que se cumplen las condiciones establecidas en el texto del artículo 19° de la Ley de Tributación Municipal, con lo cual el otorgamiento del beneficio tiene efecto declarativo (RTF N° 00442-7-2008).

Con relación a la solicitud de poseedores o responsables que cuentan con condición de pensionista, la norma es expresa en señalar que sólo una persona propietaria de un predio que cuente con la condición de pensionista puede acceder al beneficio, por lo que no se puede extender esta condición a sujetos con calidad de responsables tributarios, toda vez que no califican como contribuyentes sino que adquirieron la obligación de pago del impuesto por el cumplimiento de la condición de ser poseedores o tenedores de los predios afectos.

Ejemplos de aplicación del beneficio de pensionista:

Valor de autovalúo (S/)	Uso	Base Imponible (S/)	Base exonerada (S/)	Base afecta (S/)	Impuesto (S/)
250 000.00	Vivienda	250 000.00	230 000.00	20 000.00	40.00

UIT 2022= S/ 4 600.00

Valor de autovalúo (S/)	Uso	Base Imponible (S/)	Base exonerada (S/)	Base afecta (S/)	Impuesto (S/)
250 000.00	Vivienda	320 000.00	230 000.00	90 000.00	264.00
70 000.00	Comercio				

UIT 2022= S/ 4 600.00

➤ **Beneficio para la persona adulto mayor:**

Mediante la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley N.° 30490, Ley de la persona adulta mayor, se modifica el artículo 19 del D. L. N.° 776 insertando a la persona adulta mayor como beneficiario tributario en el mismo nivel que el pensionista, para lo cual se establecieron los siguientes requisitos:

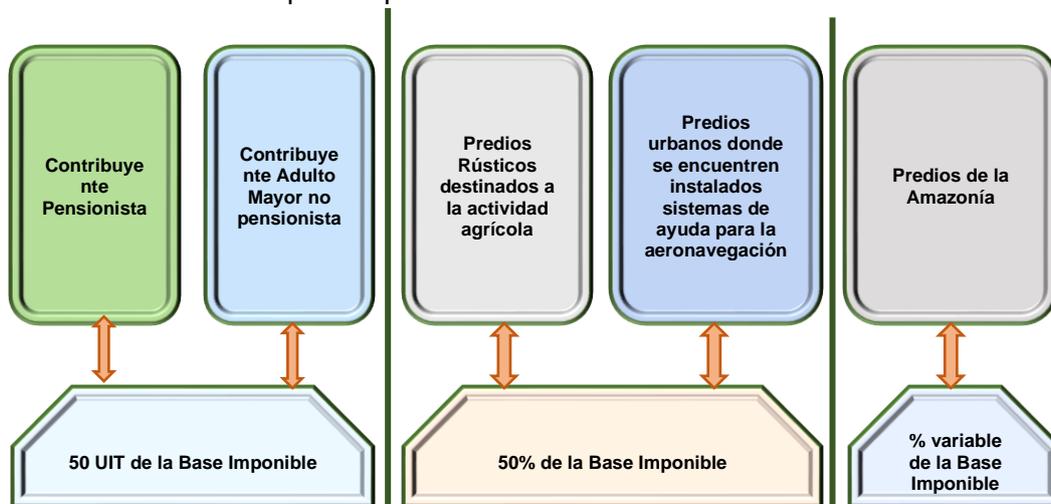
- Persona natural de 60 años a más
- Los pensionistas que sean propietarios de un (1) solo inmueble.
- Que esté destinado a vivienda.
- Cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual.

Su aplicación se ejecutará a partir del 1 de enero de 2017, sin contar con efectos retroactivos.

Al respecto, en el Decreto Supremo N.º 401-2016-EF se establece lo siguiente:

- a. La edad de la persona adulta mayor es la que se desprende del Documento Nacional de Identidad, Carné de Extranjería o Pasaporte, según corresponda. Los sesenta (60) años deben encontrarse cumplidos al 1 de enero del ejercicio gravable al cual corresponde la deducción.
- b. El requisito de la única propiedad se cumple cuando además de la vivienda, la persona adulta mayor no pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.
- c. El predio debe estar destinado a vivienda del beneficiario. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción.
- d. Los ingresos brutos de la persona adulta mayor no pensionista, o de la sociedad conyugal, no deben exceder de 1 UIT mensual. A tal efecto, las personas adultas mayores no pensionistas suscribirán una declaración jurada con la documentación de sustento.

Las deducciones del impuesto predial serían:



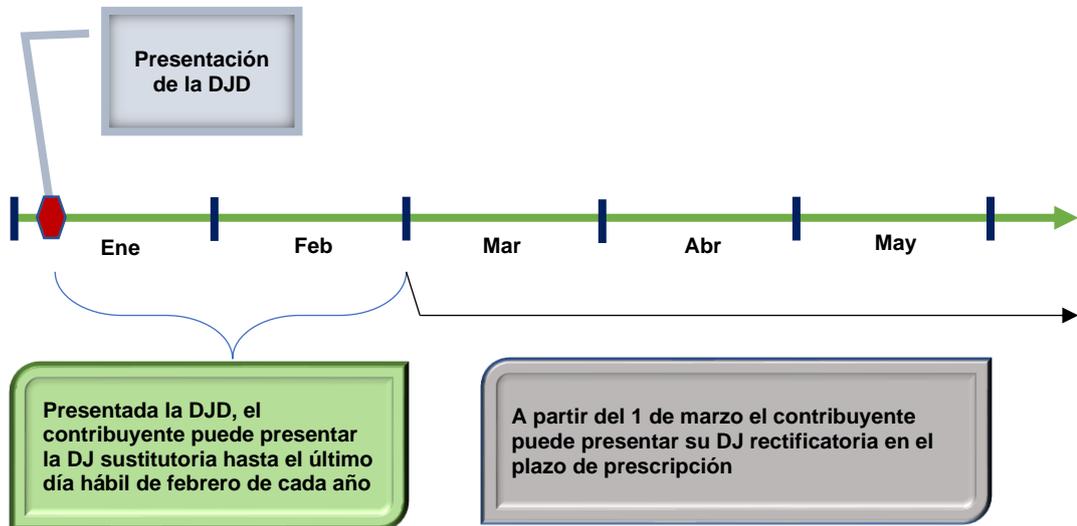
3.6. La declaración jurada determinativa y la figura de la objeción

La declaración jurada determinativa (DJD) es la declaración que se presenta entre el 1 de enero de cada año en que nace la obligación tributaria del Impuesto Predial y el último día hábil de febrero (fecha máxima para presentar una objeción sobre la actualización de valores que sustituye la obligación de declarar).

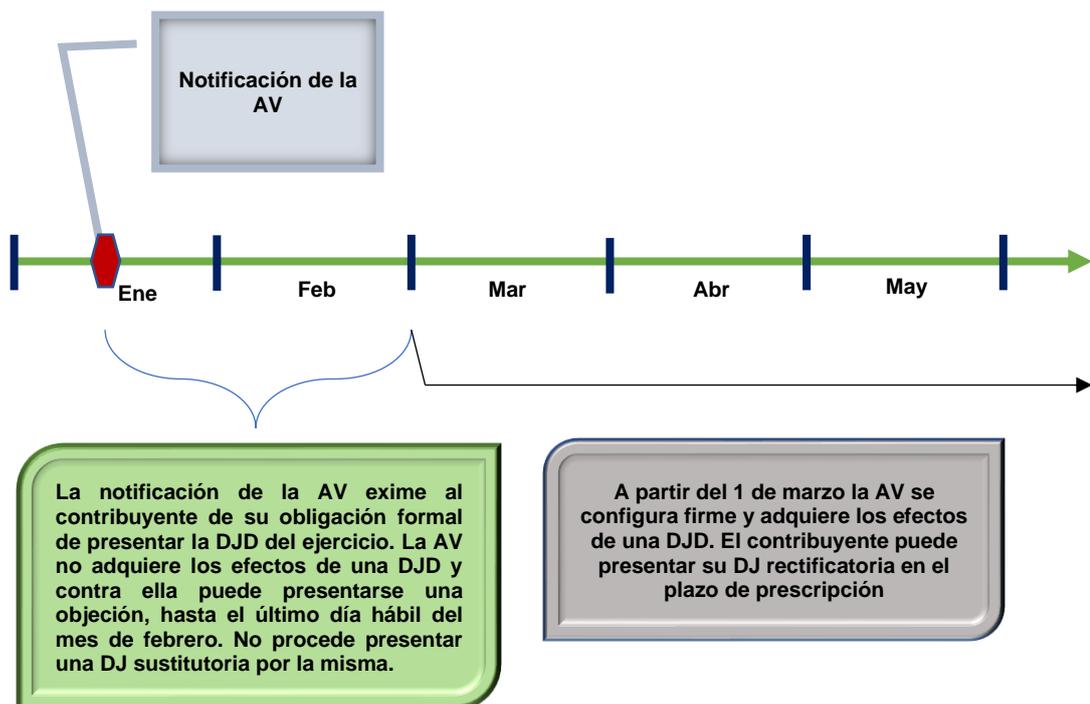
El deber de declarar es el deber jurídico consistente en una manifestación de conocimiento sobre datos, circunstancias y elementos, de hecho y de derecho (integrantes del hecho imponible) que la Administración necesita conocer para poder determinar la obligación tributaria. Éste deber tiene efectos declarativos pues su presentación supone reconocer una situación que se ha configurado anteriormente, esto

es, el nacimiento de la obligación tributaria debido a la realización del hecho imponible previsto en la ley.

La declaración jurada referida a la determinación de la obligación tributaria podrá ser sustituida dentro del plazo de presentación de esta. Vencido este plazo, la declaración podrá ser rectificada dentro del plazo de prescripción, presentando para tal efecto la declaración rectificatoria respectiva.



La actualización de valores (AV) de los predios por las municipalidades, sustituye la obligación de presentar la declaración jurada determinativa del ejercicio y se entenderá como válida en caso de que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

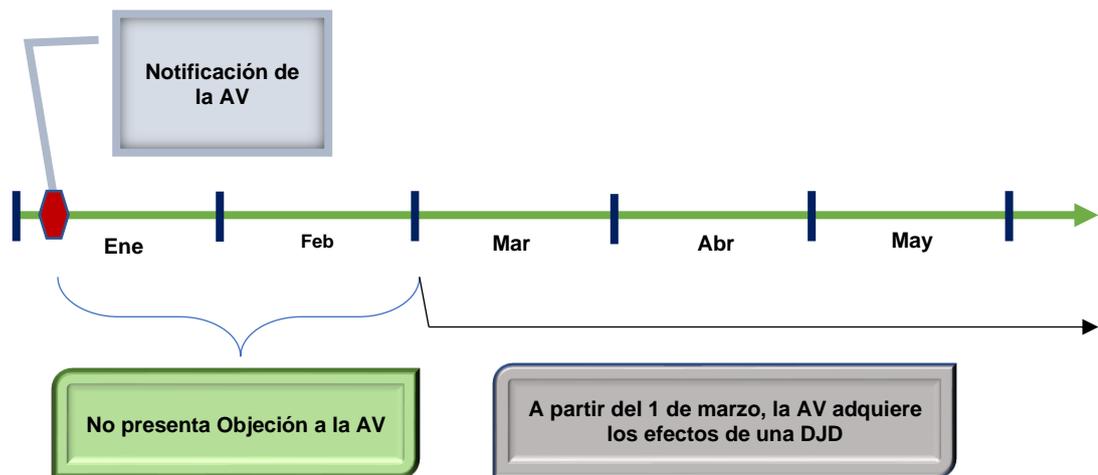


RTF N° 17244-5-2010.:

Si se notifica la Actualización de Valores y no presentan Objeción hasta último día hábil de febrero:

Efectos:

- Se produce el reemplazo de la obligación de presentar la Declaración Jurada Determinativa.
- Ya no habría obligación de presentar la Declaración Jurada Determinativa.
- No se genera multa por la infracción tipificada en el Art. 176.1 del Código Tributario.

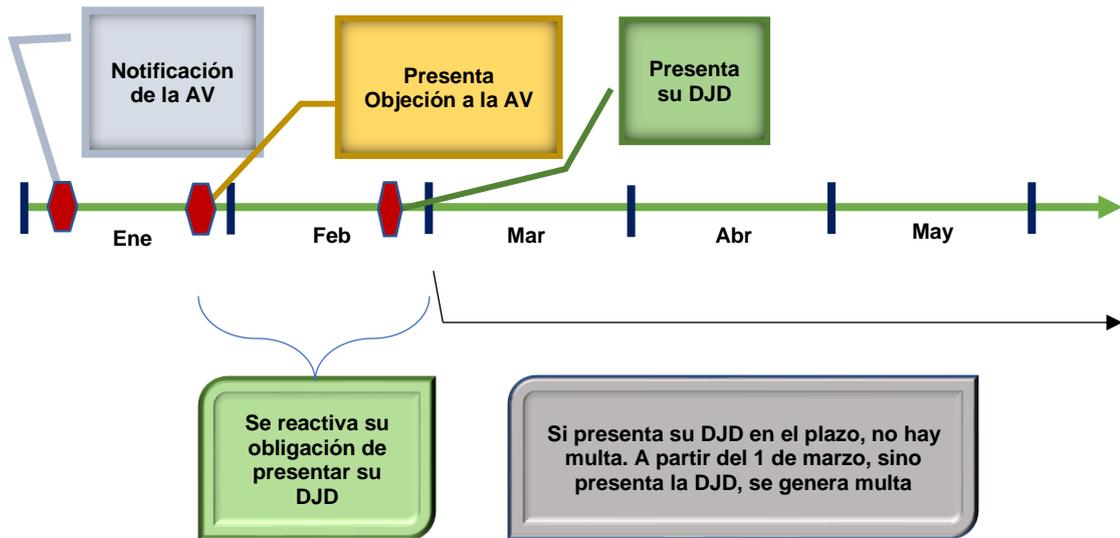


RTF N° 17244-5-2010.:

Si se notifica la Actualización de Valores y presentan Objeción dentro del plazo.

Efectos:

- Se neutraliza la Actualización de Valores.
- Subsiste la obligación de presentar la Declaración Jurada Determinativa.
- Si cumple con presentar la Declaración Jurada Determinativa hasta el último día hábil de febrero, con las formalidades establecidas, no se genera multa.
- En el plazo, puede presentar la objeción a la AV con la DJD. Ello no genera multa.
- La DJD debe cumplir con las formalidades establecidas, caso contrario puede observarse y tenerse como no presentado hasta la subsanación de estas.
- Si no presenta la Declaración Jurada Determinativa hasta el último día hábil de febrero o no subsanara las observaciones (de existir), se genera multa.

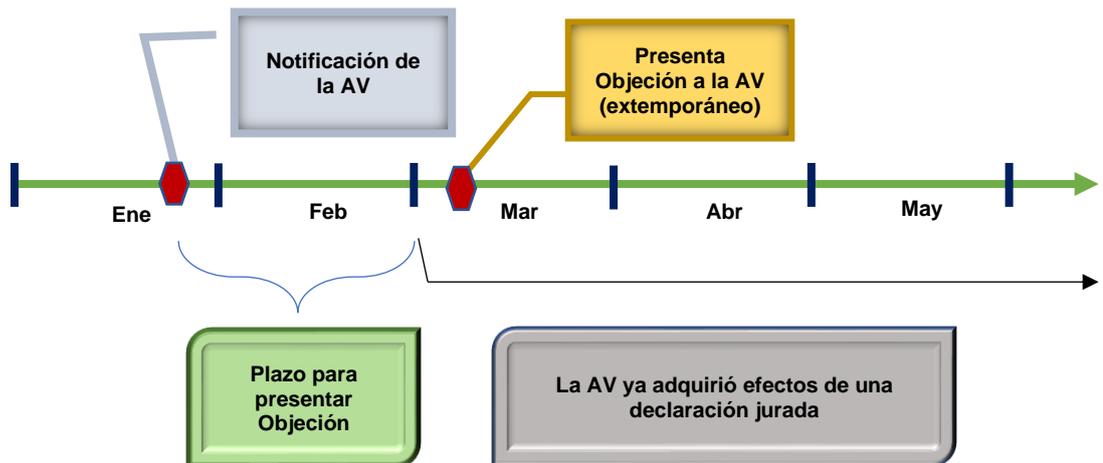


RTF Nº 17244-5-2010.:

Si se notifica la Actualización de Valores y presenta Objeción después del último día hábil del mes de febrero.

Efectos:

- La objeción no surte efecto alguno.
- No se neutraliza la Actualización de Valores, porque ya adquirió efectos de una declaración jurada determinativa.
- No se genera multa por la infracción.
- Para modificar la "Actualización de Valores" (que ya es una DJ) solo podrá efectuarse mediante DJ Rectificatoria.



3.7. Control de los datos registrados

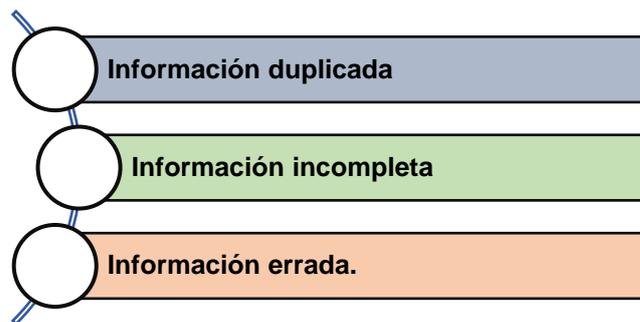
Consiste en identificar y corregir aquellos errores que pueden existir en la información o en la base de datos, para lo cual se requiere que a través de diversas

acciones que incluyen la detección, corrección masiva, corrección caso por caso y depuración manual de la información, entre otros, se obtenga como resultado una mejor calidad de datos; lo cual aumentará la confiabilidad en la información y la eficiencia general del proceso de registro.

Los errores en el registro de la información son aquellos errores derivados de la captación de la información. Pueden ser los siguientes:

- Duplicidad de contribuyentes: homonimia, razón social, etc.
- Duplicidad de declaraciones juradas.
- Duplicidad o error en el registro del domicilio fiscal.
- Duplicidad en la generación de deuda:
 - Deuda generada en una declaración jurada inactiva.
 - Deuda generada a un contribuyente en procedimiento concursal.
 - Deuda generada a un contribuyente inafecto.
- Registro de contribuyente con información incompleta, sin tipo y/o número de documento de identidad, sin nombres completos, entre otros.
- Registro de contribuyente con información errónea, inconsistencia entre nombre y número de documento de identidad, entre otros.

La incidencia de los errores de registro de información es por:



Las inconsistencias, son aquellos registros en el sistema que, aunque reflejan fielmente lo informado por el contribuyente, no aprueban una validación mínima de los datos. Las principales inconsistencias que se pueden presentar en el sistema pueden ser subdivididas en:

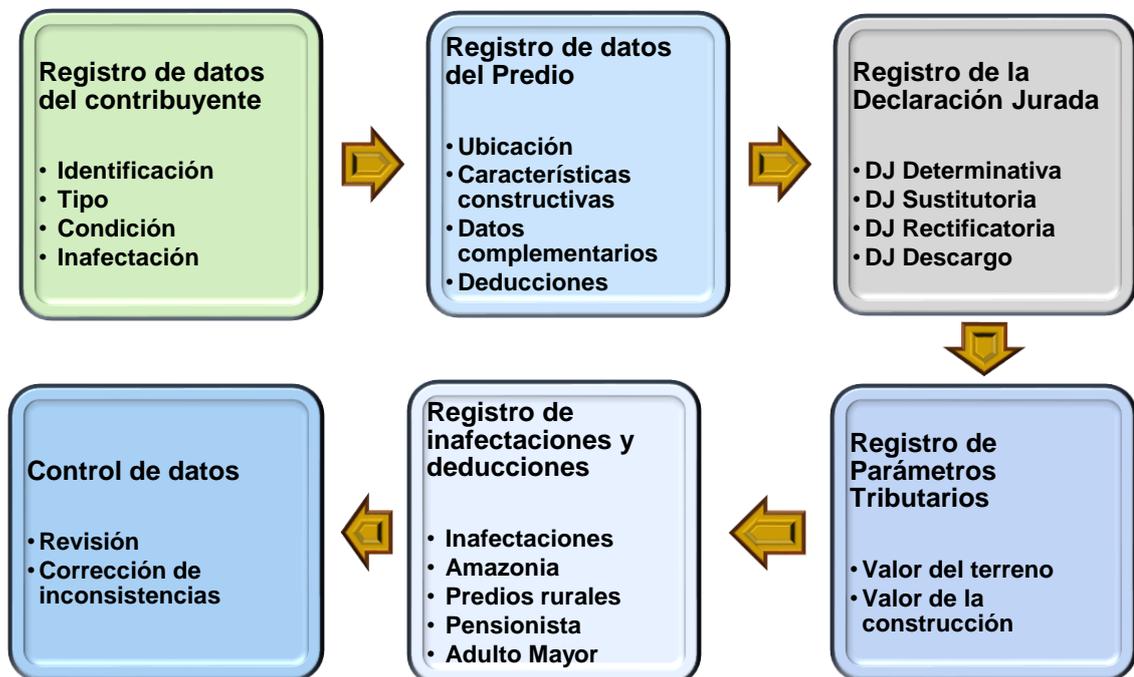
- Respecto de la información vinculada a las características del predio:
 - Predios sin arancel.
 - Arancel sin importe.
 - Tipo de predio no coincide con características del predio, p. ej.: terreno sin construir con valores de edificación
 - Predio sin código de vía.
- Respecto de la información vinculada al contribuyente:
 - Declaración jurada sin documento de identidad del contribuyente.
 - La suma de los porcentajes de propiedad de los condóminos de un predio no totaliza 100%.
 - Inconsistencia en las condiciones de pensionista con el registro del contribuyente.
- Respecto de la información vinculada al monto del tributo:
 - Estado de cuenta corriente no coincide con el importe de la deuda, p. ej.: estado de deuda pendiente de pago con importe cero.

- Inconsistencia en los pagos imputados a la deuda.

Para realizar la validación y efectuar la consistencia de la información, se puede utilizar las bases de datos de las entidades internas de la municipalidad, de la siguiente manera:

- De las unidades orgánicas de desarrollo urbano, la información de licencias de edificaciones o catastro, para validar la información de las características del predio y de la construcción, el registro del domicilio alternativo, el registro de la licencia de edificaciones y del certificado de conformidad de obra. Asimismo, la habilitación urbana, para la actualización de la denominación urbana donde se encuentra ubicado el predio.
- De las unidades orgánicas de desarrollo económico o la que haga sus veces, se puede validar la información del uso del predio, el registro del domicilio alternativo y el registro de la licencia de funcionamiento.
- De la unidad de ejecución coactiva tributaria, se puede obtener información para el registro de domicilios alternos.
- De la unidad orgánica de trámite documentario, se puede obtener información para el registro de domicilios alternos
- En el sistema de multas y sanciones administrativas se dispone de información para el registro de domicilios alternos y para la validación de las características del predio y de la construcción.

3.8. Flujo del proceso de registro de datos tributarios



Capítulo 4: Determinación de la deuda tributaria:

4.1. Cálculo del valor del predio (base imponible).

Para obtener una correcta determinación de la deuda tributaria, es importante tener en cuenta los siguientes aspectos que se considerarán para el cálculo del impuesto:

- **La base imponible**, que es el importe a partir del cual se calcula el impuesto. Está constituida por el valor total de los predios de un contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital (artículo 11° del TUO de la Ley de Tributación Municipal).
- **Valores Unitarios Oficiales de Edificación, Valores Arancelarios de Terrenos y Tablas de Depreciación**, vigentes al 31 de octubre del año anterior al de la emisión mecanizada (con excepción de las Tablas de Depreciación). Estos parámetros son aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial. No obstante, de no publicarse las mismas, se actualizará el valor de la base imponible del año anterior, como máximo, en el mismo porcentaje en que se incremente la UIT (Artículos 11° y 12° del TUO de la Ley de Tributación Municipal).
- **Valor del predio**, que se encuentra constituido por el valor de la construcción, el valor del terreno y valor de las otras instalaciones.



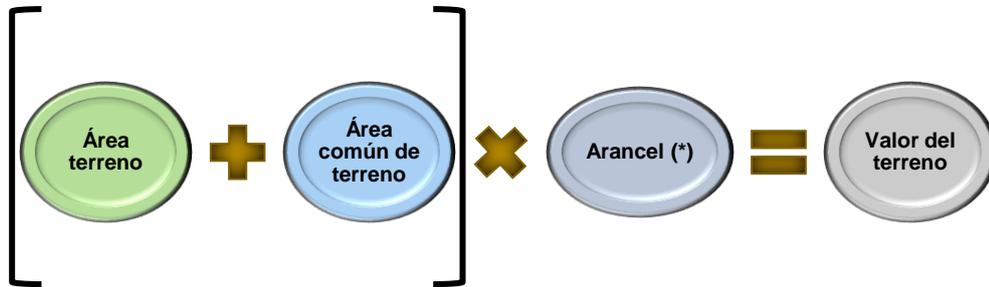
4.1.1. Valor del terreno:

Un terreno es un espacio de tierra sobre el cual general y comúnmente, las personas pueden construir casas, edificios, negocios, locales, entre otros, o bien realizar actividades de cultivo.

Para determinar el valor del terreno, debemos conocer el valor de arancel de la cuadra y vía donde se ubica el predio (según plano arancelario aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al 31 de octubre del año anterior) y el área (en m²) de terreno (propio y/o común) que corresponde a dicho predio.

Los valores arancelarios de los terrenos constituyen los valores asignados a cada calle, jirón, avenida, pasaje o zona de una determinada jurisdicción. Normalmente su valor es inferior al valor comercial de la vía correspondiente.

La manera de calcular el valor del terreno es sencilla, toda vez que sólo se debe multiplicar el **área del terreno por el valor arancelario**, obteniéndose de este modo el valor del terreno.



(*) Para el cálculo se utiliza la Tabla de Valores Arancelarios elaborada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

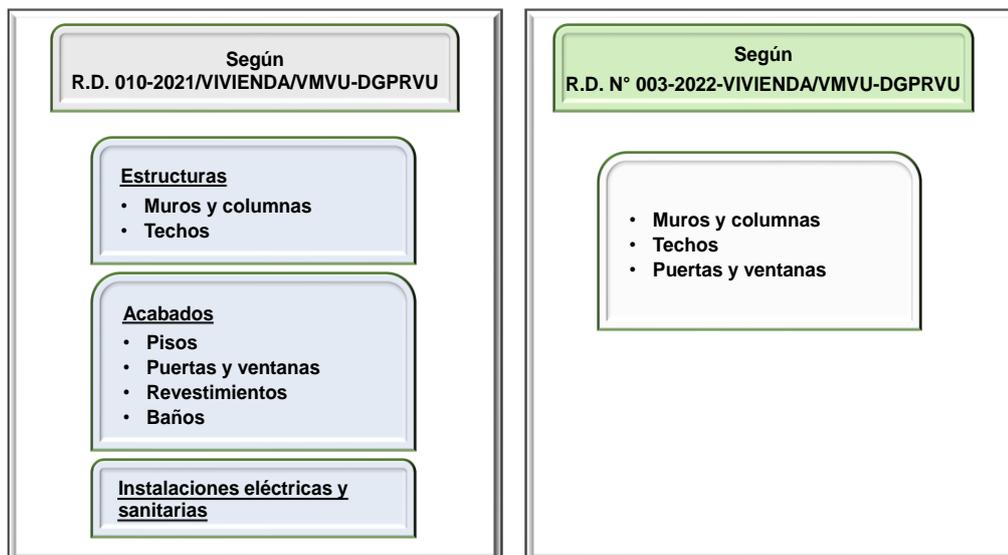
Área de terreno: Es el espacio en metros cuadrados que ocupa el terreno en un determinado lugar, el mismo que corresponde a una unidad inmobiliaria.

Área común de terreno: Es el espacio en metros cuadrados de terreno que se comparte con otras unidades inmobiliarias dentro de un régimen de propiedad horizontal.

4.1.2. Valor de la construcción:

Está constituido por el **valor del área construida del predio (m²)**, y está **determinado por la multiplicación del valor unitario depreciado por el área construida propia y común.**

Se entiende por edificación a las construcciones o fábricas en general, la edificación en una unidad inmobiliaria y está constituida por la suma de todos los elementos, llamados también categorías (plenamente identificables) del predio, tales como:



Tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación

Las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación consideran puntos clave para poder valorizar la depreciación de la parte construida de un predio. Nos referimos a:

- a. **Antigüedad:** Se considera tramos que se inician en hasta cinco (5) años y culminan en el tramo más extremo, que es de más de 50 años. A mayor antigüedad, los porcentajes de depreciación son más elevados, lo cual disminuye la base de cálculo del Impuesto Predial, en beneficio del contribuyente y en perjuicio de la Administración Tributaria Municipal.
- b. **Material estructural predominante.** Se considera: concreto, ladrillo y adobe.
- c. **El estado de conservación.** En este rubro se considera los siguientes estados:
 - **Muy bueno:** Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.
 - **Bueno:** Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y solo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.
 - **Regular:** Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen, no la compromete y es subsanable; o que los acabados e instalaciones tienen deterioro s visibles debido al uso normal.
 - **Malo:** Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular; cuya estructura acusa deterioros que la comprometen, aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.
 - **Muy malo:** Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.

Precisamente es en este rubro donde se aprecia un mayor número de datos que no coinciden con la realidad, toda vez que muchos contribuyentes declaran un estado de conservación que realmente no les corresponde. Ello con la finalidad de poder utilizar un porcentaje mayor de depreciación en detrimento del pago correcto del Impuesto Predial. Sólo a través de una revisión, de la municipalidad respectiva, al predio del contribuyente, en un proceso de fiscalización, es que se puede detectar diferencias entre la información existente en la declaración jurada presentada por el contribuyente y la información que se obtiene de la propia inspección.

Los valores indicados anteriormente se publican a más tardar hasta el 31 de octubre de cada año. Ello permite a las municipalidades poder llevar el proceso de emisión mecanizada de la actualización de valores.

- d. **El tipo de uso del inmueble:** El uso del inmueble se considera debido al desgaste que sufre por el tipo de uso que tenga el mismo. Los usos distintos a casa habitación tendrán un mayor nivel de desgaste y, por lo tanto, se genera un porcentaje mayor de depreciación.

Determinación de áreas

Área construida: Forma parte del inmueble y es atribuida al propietario de éste en su totalidad. Para efectos de la determinación del valor de autovalúo se considerará el área techada.

Área común construida: Es el área construida que forma parte del inmueble y que es de uso común en un régimen de propiedad horizontal.

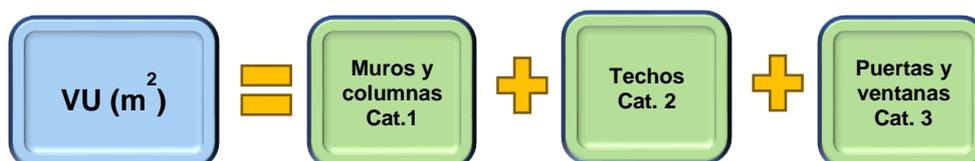
Área techada: Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores, las cornisas, los balcones y jardineras descubiertas. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

Metodología de cálculo del valor de construcción

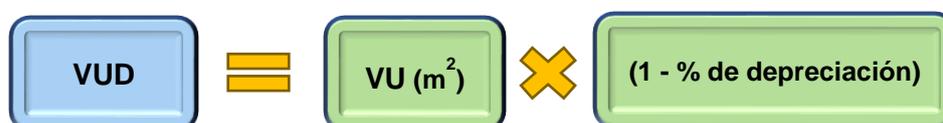
1. **El valor unitario (VU).** Se obtiene de la suma de todos los valores por m² de cada una de las categorías de construcción declaradas.



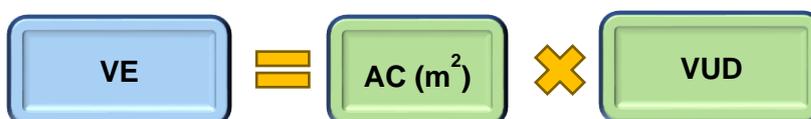
Según R.D. 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU



2. **El valor unitario depreciado (VUD).** Se obtiene deduciendo la depreciación (D) del valor unitario por m².



3. **El valor de la edificación.** Se obtiene multiplicando el área construida (AC) por el valor unitario depreciado (VUD). El área construida incluye el área construida del predio más su área común construida.



Valor de edificación / construcción por piso:

Se determina multiplicando el área construida del piso por el valor unitario de construcción depreciado del piso. En el caso de que se trate de un inmueble con un solo piso, este resultado se considerará como el valor de construcción total.

Valor de edificación / construcción total:

Es el resultado de la sumatoria de todos los valores de construcción de cada piso.

Ejemplo. Calculemos el valor de la edificación, considerando las siguientes características:

- Casa habitación de tres pisos, de la misma antigüedad y características constructivas.
- Área de terreno: 135.00 m².
- Área construida: primer piso: 120 m²; segundo piso: 100 m²; tercer piso 50 m².
- Áreas comunes: 0 m²

DETERMINACION DE LA CONSTRUCCION

NIVEL	ANTIGÜEDAD	CATEGORIAS	CLASIFICACIÓN	MATERIAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR UNITARIO m ²	INCREMENTO 5%	VALOR DEPRECIADO		AREA CONSTRUIDA m ²	AREA COMUN		VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (A)
								%	VALOR		%	VALOR	
1	42	A B D B A B C	1	2	3	1600.00	0.00	45.00	880.00	120.00	0.00	0.00	105600.00
1	42	D H G F F D D	1	2	3	800.00	0.00	45.00	440.00	100.00	0.00	0.00	44000.00
1	42	D G H F A E D	1	2	3	600.00	0.00	45.00	330.00	50.00	0.00	0.00	16500.00
													
												TOTAL (A)	166100.00

Para determinar el valor de construcción de cada piso, primero se obtiene los valores de edificación, de acuerdo con los Valores Unitarios Oficiales de Edificación publicados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

DETERMINACION DE LA CONSTRUCCION

NIVEL	ANTIGÜEDAD	CATEGORIAS	CLASIFICACIÓN	MATERIAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR UNITARIO m ²	INCREMENTO 5%	VALOR DEPRECIADO		AREA CONSTRUIDA m ²	AREA COMUN		VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (A)
								%	VALOR		%	VALOR	
1	42	A B D B A B C	1	2	3	1600.00	0.00	45.00	880.00	120.00	0.00	0.00	105600.00
1	42	D H G F F D D	1	2	3	800.00	0.00	45.00	440.00	100.00	0.00	0.00	44000.00
1	42	D G H F A E D	1	2	3	600.00	0.00	45.00	330.00	50.00	0.00	0.00	16500.00
													
												TOTAL (A)	166100.00

Para cada nivel registrado el valor unitario depreciado se multiplica por el área construida correspondiente para obtener el valor de la construcción de cada nivel. La sumatoria de todos los niveles nos dará como resultado el valor total de la construcción del predio. De existir información de áreas comunes, registrar la información en los campos porcentaje (%) y valor.

(C)	AREA DE TERRENO 135	x	ARANCEL m ² 400.00	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION (A)	166100.00
	AREA TOTAL COMÚN 0.00		AREA CONSTRUIDA COMUN 0.00	VALOR OTRAS INSTALACIONES (B)	0.00
			% COMÚN 0.00	VALOR DEL TERRENO (C)	54000.00
				TOTAL VALOR DE AUTOVALÚO (A+B+C)	220100.00

VI: OTRAS INSTALACIONES

ANTIGÜEDAD	CLASIFICACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	CAPACIDAD	VALOR	VALOR DEPRECIADO		% AREA COMUN	VALOR TOTAL
									%	VALOR		
TOTAL (B)												0.00

El valor de terreno se obtiene de multiplicar el área de terreno por el valor arancelario del lugar donde esté ubicado el predio. La sumatoria del valor total de la construcción, valor de otras instalaciones y el valor del terreno nos dará el autovalúo, el cual nos permitirá determinar el monto del Impuesto Predial. En caso de existir información correspondiente a otras instalaciones, registrar la información y seguir el procedimiento de cálculo que se ha descrito.

RTF N° 01439-7-2012.:

Para determinar el impuesto en el caso de predios sujetos a copropiedad, la Administración debe determinar la base imponible de la totalidad del predio, y establecer la deuda por Impuesto Predial que le corresponde a cada condómino por el porcentaje de propiedad correspondiente.

RTF N° 03971-1-2007.:

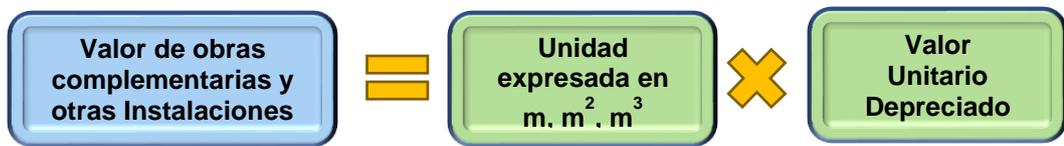
La instalación fija y permanente que constituye "parte integrante" del predio se encuentra gravada con el Impuesto Predial. Al no existir norma tributaria que defina "parte integrante" debe aplicarse el artículo 877° del Código Civil, el mismo que define como parte integrada de un bien a aquella que no puede ser separada sin destruir, deteriorar o alterar el bien, definición similar a la contenida en las normas del Impuesto Predial para las instalaciones fijas o permanentes.

4.1.3. Valor de obras complementarias y otras instalaciones:

Son obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes todas las que se encuentran adheridas físicamente al suelo o a la construcción y no pueden ser separadas de éstos sin destruir, deteriorar ni alterar el valor del predio, porque son parte integrante y funcional de éste.

Las obras pueden ser cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, y otros, que a juicio del perito valuador puedan ser calificados como tales.

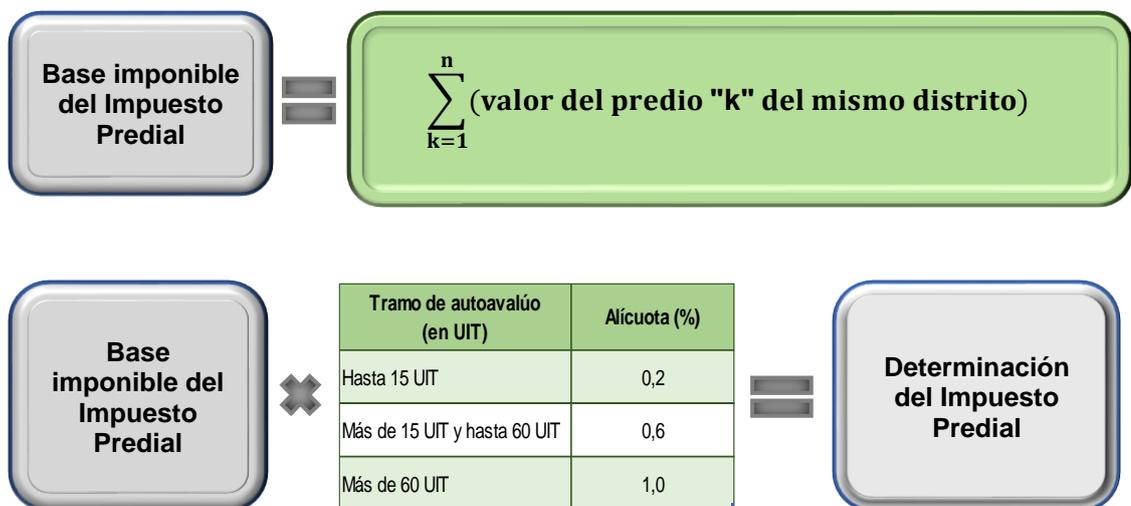
Para calcular su valor, se consigna el tipo de obra, el número de pisos, el tipo de material, el estado de conservación, la categoría, la cantidad, el metraje, el año, el mes y valor de la obra complementaria, considerando los valores unitarios elaborados por la municipalidad correspondiente. Además, se debe tener en cuenta la antigüedad, el estado de conservación y el factor de oficialización del Reglamento Nacional de Edificaciones.



Es preciso señalar que de acuerdo con la R.D. 003-2022-VVIENDA/VMVU-DGPRVU, que aprueba una nueva metodología para estimar el valor unitario oficial de las edificaciones, se consideraría únicamente la aplicación de tres (03) partidas de apreciación exterior, como son: los muros y columnas, los techos, y las puertas y ventanas.

4.2. Cálculo / recálculo de la base imponible y del impuesto determinado.

Una vez determinado el valor del predio o la base imponible, se procederá a aplicar las tasas de la escala progresiva acumulativa para el cálculo del Impuesto Predial.



Recordemos que el Impuesto Predial es de periodicidad anual y que el pago al contado debe efectuarse hasta el último día hábil del mes de febrero; en caso de pagos fraccionados podrán efectuarse hasta en cuatro (04) cuotas trimestrales, que se pagarán hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. Asimismo, a partir de la cuota del mes de mayo dichos montos serán reajustados de acuerdo con la variación acumulada del Índice de Precios al por Mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática, por el período comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota hasta el mes precedente al pago de la cuota a reajustar. (Artículo 15° del TUO de la Ley de Tributación Municipal).

El monto mínimo que se debe pagar por el Impuesto Predial es de 0,6% de la UIT vigente al 1 de enero del año al que corresponde el impuesto.

Ejercicios prácticos de cálculo del Impuesto Predial.

a. Determinar la base imponible del año 2022 correspondiente a un contribuyente que tiene un predio edificado, según el siguiente detalle:

- Valor del terreno ascendente a S/ 47 900.00
- Valor de la construcción ascendente a S/ 102 890.00
- Valor de las obras complementarias ascendente a S/ 12 540.00

Recordemos que la base imponible del impuesto es la suma del valor del terreno, el valor de la construcción y el valor de las obras complementarias por lo que la base imponible en este caso ascenderá a S/ 163 330.00.

Valor del terreno	S/ 47 900.00
Valor de la construcción	S/ 102 890.00
Valor de las obras complementarias	S/ 12 540.00
Valor base imponible	S/ 163 330.00

b. Determinar la base imponible para el pago del Impuesto Predial, del año 2022 que le corresponde a un contribuyente que tiene 03 propiedades, según se detalla a continuación

- Predio 1: Propietario al 100%, con un autovalúo de S/ 140 600.00
- Predio 2: Copropietario al 50%, con un autovalúo de S/ 208 200.00
- Predio 3: Copropietario al 30%, con autovalúo de S/ 131 500.00

La base imponible será equivalente a la suma de los autovalúos de cada predio afectados por el respectivo porcentaje de propiedad, lo que resulta S/ 284 150.00.

Predio	Autovalúo	% de propiedad	
Predio 1	140 600.00	100.0%	140 600.00
Predio 2	208 200.00	50.0%	104 100.00
Predio 3	131 500.00	30.0%	39 450.00
Base imponible			284 150.00

- c. Calculemos el Impuesto Predial a pagar por un inmueble cuya base imponible asciende a S/. 60 000 (UIT 2022 = S/. 4 600)

En este caso, el impuesto se calculará sólo en el primer tramo porque la base imponible no supera las 15 UIT.

Tramo de autovalúo				
En UIT	En S/	Alícuota (%)	Base imponible por tramo (S/)	Impuesto (S/)
Hasta 15 UIT	Hasta 69 000	0.2	60 000.00	120.00
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT				
Más de 60 UIT				
		Total	60 000.00	120.00

*UIT 2022= 4600.00

- d. Calculemos el Impuesto Predial a pagar por un inmueble cuya base imponible asciende a S/ 240 000 (UIT 2022 = S/ 4 600)

En este caso, el impuesto se calculará en dos tramos; para el primer tramo el impuesto se calculó en S/ 138.00 y para el segundo tramo el cálculo resulta S/ 1 026.00. El Impuesto Predial será la suma de ambos importes; es decir, S/ 1 164.00.

Tramo de autovalúo				
En UIT	En S/	Alícuota (%)	Base imponible por tramo (S/)	Impuesto (S/)
Hasta 15 UIT	Hasta 69 000	0.2	69 000.00	138.00
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de 69 000 y hasta 276 000	0.6	171 000.00	1 026.00
Más de 60 UIT				
		Total	240 000.00	1 164.00

*UIT 2022= 4600.00

- e. Calculemos el Impuesto Predial a pagar por un inmueble, cuya base imponible asciende a S/ 560 000 (UIT 2022 = S/ 4 600)

En este caso, el impuesto se calculará en tres tramos. Para el primer tramo, el impuesto resultó S/ 138.00; para el segundo tramo, el cálculo resultó S/ 1 242.00, y en el tercer tramo resultó S/ 2 840.00. En tal sentido, el impuesto a pagar será S/ 4 220.00.

Tramo de autovalúo		Alícuota (%)	Base imponible por tramo (S./)	Impuesto (S./)
En UIT	En S/			
Hasta 15 UIT	Hasta 69 000	0.2	69 000.00	138.00
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de 69 000 y hasta 276 000	0.6	207 000.00	1 242.00
Más de 60 UIT	Más de 276 000	1.0	284 000.00	2 840.00
		Total	560 000.00	4 220.00

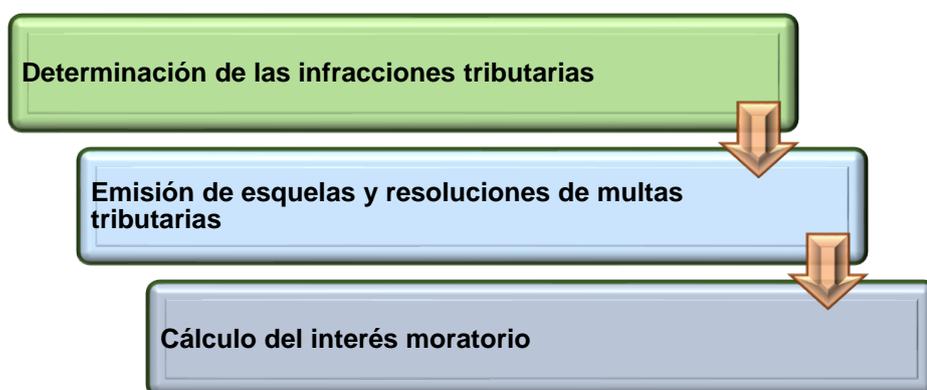
*UIT 2022= 4600.00

4.3. Cálculo / recálculo de las infracciones tributarias.

La imposición de infracciones tributarias se aplica en los siguientes casos:

- Quando no se cumpla con la presentación de la declaración jurada determinativa y/o informativa en el plazo establecido. En estos casos se incurre en las infracciones tipificadas en los numerales 1 y 2 del artículo 176° del Código Tributario, que considera como infracciones “No presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria, dentro de los plazos establecidos” y “No presentar las declaraciones o comunicaciones dentro de los plazos establecidos”.
- Quando se presenta la declaración jurada omitiendo patrimonio (declarar menor número de predios o un valor de predio que no corresponde a la realidad). En este caso se incurren en la infracción tipificada en el artículo 178° numeral 1. del Código Tributario.

El proceso es el siguiente:



Determinación de las infracciones tributarias:

Las infracciones tributarias se determinan de manera objetiva, y constituyen una falta a la obligación formal de presentar declaraciones juradas dentro de los plazos establecidos, ya sea por:

- **Adquisición /modificación de predios**, que son infracciones relacionadas con la obligación de presentar declaraciones y comunicaciones dentro de los plazos establecidos. La multa tributaria se aplica en función a la UIT. (numerales 1 y 2 del Art. 176 del D.S N° 133-2013-EF).
- **Subvaluación del valor del predio**, cuando el valor declarado del predio se encuentra por debajo del valor real del mismo, lo cual acarrea un impacto negativo sobre la recaudación del Impuesto Predial. Puede generarse también por tener o poseer otra propiedad y no declararla o producto de un proceso de fiscalización que haya detectado que el predio está calificado como subvaluado.

Emisión de esquelos y resoluciones de multas tributarias

Implica que, ante la detección de la infracción, se procede a comunicar al contribuyente sobre la regularización de la información vía la modificación de la declaración jurada, para lo cual se le otorga un plazo. Vencido éste se procede con la emisión de las resoluciones de multas tributarias.

El monto de la infracción puede variar entre el 15% y el 50% de la UIT

Infracciones relacionadas con la obligación de presentar declaraciones y comunicaciones (TUO del Código Tributario)	Sanción	
	Personas jurídicas	Personas naturales
Por no declarar la adquisición o modificación de datos del predio en los plazos previstos.	100 % de la UIT	50% de la UIT

Cálculo del interés moratorio:

La Tasa de Interés Moratorio (TIM) mensual es fijada mediante ordenanza municipal y debe ser menor o igual que la TIM que fija la SUNAT; asimismo, no debe exceder a la Tasa Activa del Mercado Promedio Mensual en Moneda Nacional (TAMN) incrementada en 10%, que publica la Superintendencia de Banca y Seguros.

El interés moratorio se determina en base al número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento del impuesto hasta la fecha de pago efectivo, obteniéndose la Tasa de Interés Moratorio (TIM) diaria.

4.4. Emisión de la orden de pago del Impuesto Predial (OP)

El valor es el acto administrativo emitido por la administración tributaria como consecuencia del vencimiento de una deuda o, de la conclusión de un proceso de verificación o fiscalización del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Estos valores se definen en el TUO del Código Tributario, y uno de ellos es la orden de pago.

La orden de pago (OP) es el acto en virtud del cual la administración tributaria exige al deudor tributario la cancelación de la deuda tributaria relacionada a tributos

autoliquidados por el deudor tributario, sin necesidad de emitir previamente una resolución de determinación.

La OP que emita la administración tendrá los mismos requisitos formales que la resolución de determinación, a excepción de los motivos determinantes del reparo u observación. (Art. 78º del Código Tributario). Según lo dispuesto en los numerales 1º y 3º del artículo 77º y 78º del Texto Único Ordenado del Código Tributario D.S. N° 133-2013-EF y modificatorias.

La orden de pago se formulará por escrito, y para ser considerada válida tiene que contener ciertos requisitos formales:

- a. El deudor tributario.
- b. El tributo y el período al que corresponda.
- c. La base imponible.
- d. La tasa.
- e. La cuantía del tributo y sus intereses.
- f. Los fundamentos y disposiciones que la amparen.

El objetivo de la emisión de la OP es requerir de manera formal al contribuyente la cancelación de la deuda tributaria determinada en la declaración jurada o determinada por la administración tributaria, y ello permitirá posteriormente realizar las acciones de cobranza precoactiva y coactiva, de corresponder.

Los requisitos para la emisión de la OP son:

- a. El plazo para pagar ha vencido.
- b. La deuda está pendiente de pago.
- c. La deuda no está fraccionada y/o reclamada.
- d. El contribuyente no tiene la condición de inafecto y no está en proceso de disolución o liquidación.

4.5. Propuesta del formato de una orden de pago

Logo	ORDEN DE PAGO N.º								
Lugar y fecha: Código de contribuyente: Cónyuge:			Nombre contribuyente:			Doc. Identidad: Tipo y Número Doc. Identidad: Tipo y Número			
Domicilio Fiscal : Número de DJ y Fecha:			Distrito :						
En uso de las facultades de la Administración Tributaria: Motivo determinante: (Se ha verificado la existencia de una deuda no cancelada dentro de los plazos establecidos).									
LIQUIDACIÓN DEL TRIBUTO						UIT Vigente: <UIT			
CONCEPTO	PERIODO	VENCIMIENTO	BASE IMPONIBLE	TRAMO AUTOVALÚO	TASA (%)	MONTO INSOLUTO	REAJUSTE	INTERES MORATORIO	TOTAL (S/)
Imp. Predial				Tramo 1	Tasa 1				
				Tramo 2	Tasa 2				
				Tramo 3	Tasa 3				
<p>La deuda ha sido actualizada al: Luego de esta fecha se actualizará con una tasa diaria de 1/30 de la Tasa de Interés Moratorio vigente, hasta el día de su cancelación.</p> <p>En caso de no haber cancelado la deuda, se procederá a notificarle la resolución de ejecución coactiva, iniciándose el procedimiento de ejecución coactiva.</p> <p>El presente acto administrativo surte efectos desde el día hábil siguiente de su notificación. Contra el mismo procede interponer recurso de reclamación, previo pago de la deuda, ante la Administración Tributaria, de conformidad con el artículo 136 del TUO del Código Tributario aprobado mediante D.S. N.º 133-2013-EF y modificatorias.</p>									
Base Legal :						FIRMA <hr style="width: 100%;"/> Nombre funcionario Cargo y unidad orgánica			
Oficinas de Atención :									
Canales de consultas :									
Lugares de pago:						Lote:	Correlativo:	Página :	
						Cta. Cte. N°	Total a pagar (S/.)		
Administración Tributaria / Municipalidad									
Si usted ya pagó el importe indicado, haga caso omiso al presente documento						Codigo Formato:			

4.6. Las constancias de no adeudo del Impuesto Predial

Mediante el Decreto Legislativo 1520, se modificó la Ley de Tributación Municipal de la siguiente manera: Art. 7. Los notarios públicos deben requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfiera los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.

Lo enunciado en el párrafo anterior implica que desde el año 2022 el notario exigirá que, para formalizar las transferencias de predios, el vendedor entregue una constancia que acredite el pago del Impuesto Predial desde que el vendedor tuvo la condición de contribuyente.

La constancia que acredita el(los) pago(s) del Impuesto Predial, denominado “Constancia de no adeudo del Impuesto Predial”, es un documento formal emitido y suscrito por el jefe del área de rentas o de recaudación tributaria, que acredita que el contribuyente se encuentra al día en el pago del Impuesto Predial en la administración tributaria.

En el supuesto de que el contribuyente tenga más de un predio registrado y sólo desee constancia por uno de ellos, por motivo de transferencia, esto no será posible, debido a la naturaleza del Impuesto Predial.

Este trámite lo solicita el contribuyente a título personal o el representante acreditado cumpliendo con lo señalado en el TUPA, y la administración tributaria está en la obligación de atender en los plazos establecidos.

Capítulo 5: Fiscalización Tributaria

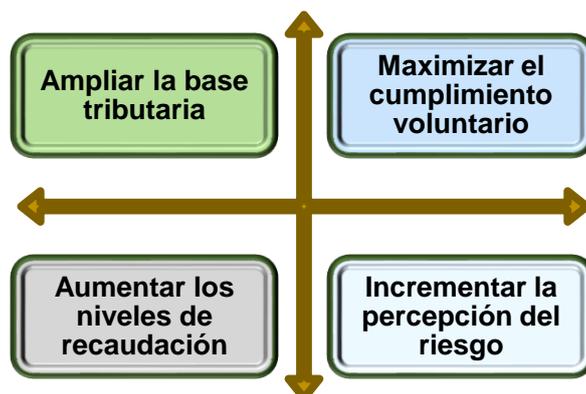
5.1. Concepto

Es una facultad de la administración tributaria que comprende al conjunto de acciones destinadas a revisar, comprobar y controlar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias; determinar la obligación tributaria, variando o modificando, cuando corresponda, la declaración jurada realizada por el contribuyente, y emitir las resoluciones de determinación y de multa cuando corresponda.

El procedimiento de fiscalización tributaria consiste en verificar la situación tributaria del contribuyente sobre los predios que hayan o no sido materia de su declaración jurada, dentro del marco legal establecido, respetando los derechos fundamentales de los contribuyentes.

A través de la fiscalización tributaria se trata de determinar si el contribuyente cumplió con informar sobre todas las características de su inmueble: uso, tamaño, materiales de construcción empleados, y toda información que incida o afecte el cálculo del monto del tributo.

5.2. Objetivos:



Ampliar la base tributaria:

Es el principal objetivo de la fiscalización tributaria. La base tributaria está conformada por los contribuyentes y sus respectivas bases imponibles, y consiste en identificar y captar a dos grupos de interés fiscal:

- Los contribuyentes nuevos, omisos a la inscripción y/o declaración, con cuya identificación y captación se amplía la cantidad de contribuyentes de la base tributaria, y
- Los contribuyentes subvaluadores a la declaración, con cuya identificación y captación se incrementa la cuantía de la base imponible.

Aumentar los niveles de recaudación:

La identificación de nuevos contribuyentes, y de mayores áreas construidas en los predios ubicados dentro de su ámbito territorial, permitirá a las municipalidades

incrementar la cartera de deuda del Impuesto Predial, generar nuevas deudas tributarias y, por tanto, una mayor cartera de cobranza, lo que posibilitará el incremento de los niveles de recaudación del impuesto.

Las acciones de fiscalización permitirán mejorar y hacer sostenible el nivel de ingresos de las administraciones tributarias locales, a través de una adecuada y eficiente gestión de cobranza.

Maximizar el cumplimiento voluntario:

Consiste en promover el conocimiento de las obligaciones que tienen los contribuyentes fiscalizados con la administración tributaria, a fin de evitar que se apliquen las sanciones correspondientes por aspectos que no declaró adecuadamente, tales como áreas, categorías constructivas, entre otros.

La fiscalización tributaria busca demostrar al contribuyente que lo detectado en el proceso de fiscalización es justamente aquello que no declaró. Con ello, propiciaremos que en adelante el contribuyente cumpla oportunamente con sus obligaciones tributarias, de acuerdo con lo que establece la ley.

A fin de maximizar el cumplimiento voluntario, luego de un proceso de fiscalización, la administración tributaria puede emitir los valores correspondientes, como la resolución de determinación, la resolución de multa o la orden de pago, según corresponda.

Incrementar la percepción del riesgo:

El proceso de fiscalización tributaria debe orientar sus acciones a incrementar y transmitir la percepción de riesgo en los contribuyentes que incumplen con sus obligaciones tributarias, con la finalidad de corregir su comportamiento e inducirlo al cumplimiento voluntario.

La administración tributaria debe acompañar su actuación fiscalizadora con campañas periódicas de difusión, para que todos los contribuyentes perciban que el incumplimiento de sus obligaciones formales y sustanciales no sólo será detectado sino también sancionado.

La facultad de fiscalización se ejerce de forma discrecional, y busca detectar el incumplimiento de las obligaciones tributarias incluso de aquellos sujetos que gocen de inafectación, exoneración o beneficios tributarios; de esta manera busca determinar la correcta determinación del Impuesto Predial y, para ello, realiza las siguientes actividades:

- La inspección
- La verificación
- El control de cumplimiento de las obligaciones tributarias.



Recordemos: A más acciones de fiscalización tributaria, eficientes, constantes y sostenibles; mayor percepción de riesgo entre los contribuyentes y mayor cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias.

5.3. Las brechas de incumplimiento tributario:

Las brechas de incumplimiento tributario son los grupos de contribuyentes que incumplen alguna de sus obligaciones tributarias; por lo que representan el campo de acción donde la Administración Tributaria ejerce su facultad fiscalizadora.

Las brechas de incumplimiento tributario son:

- **La brecha de registro:** Muestra a aquellos contribuyentes potenciales del Impuesto Predial que no están registrados en la base de datos de la administración tributaria y son considerados omisos del Impuesto Predial.
- **La brecha de declaración:** Comprende a aquellos contribuyentes que están inscritos en bases de datos de entidades externas, cuya información es obtenida por la administración tributaria, deduciendo su omisión a la presentación de la declaración jurada. También incluye a los contribuyentes registrados que omitieron declarar sus predios.
- **La brecha de veracidad:** Constituida por los contribuyentes registrados en la base de datos de la administración tributaria en cuyas declaraciones juradas se detectó errores, inconsistencias u omisiones de información, es decir, no declararon correctamente según lo establecido en la normativa vigente.
- **La brecha de pago:** Que corresponde a aquellos contribuyentes que declararon correctamente pero no pagaron todo el monto del impuesto.

La fiscalización tributaria permite la reducción de las tres primeras brechas de incumplimiento: de registro, de declaración y de veracidad, mientras que la brecha

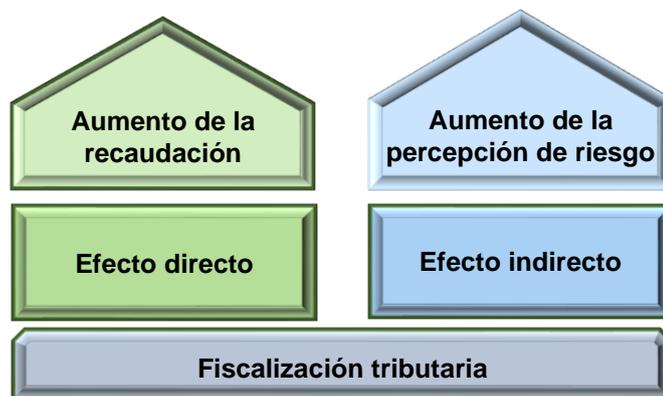
de pago corresponde a la gestión de cobranza.

5.4. Diseñando la estrategia de fiscalización tributaria

Es importante definir la estrategia de fiscalización tributaria para obtener altos índices de detección de incumplimiento, de manera que se incremente el nivel de cumplimiento de las normas tributarias.

Una adecuada estrategia de fiscalización tributaria permite ejecutar un plan de fiscalización, que generaría los siguientes efectos:

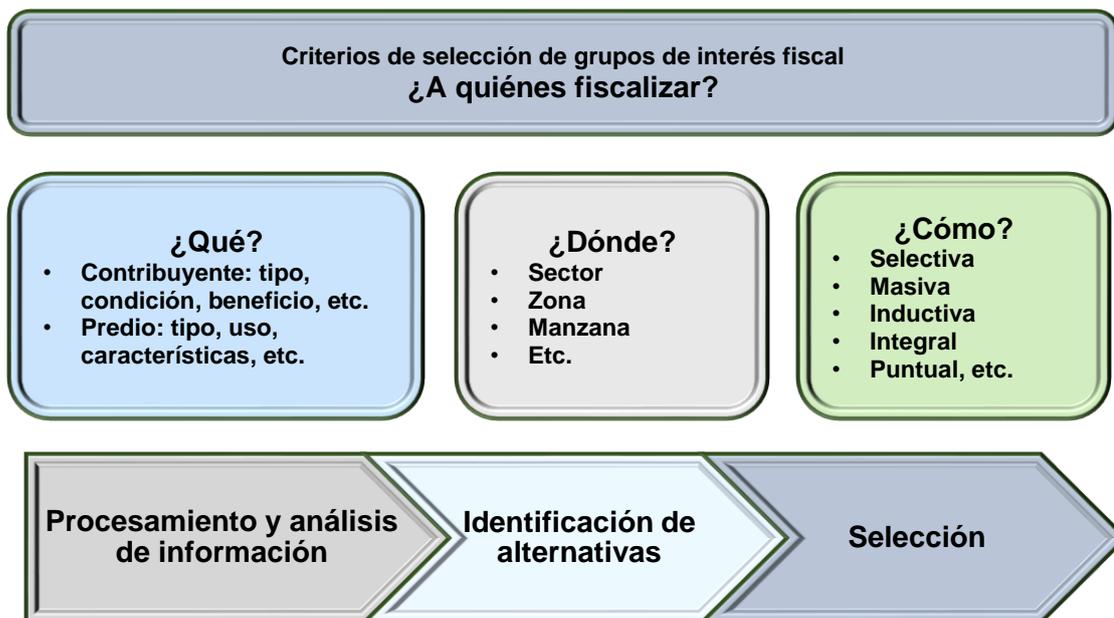
- Aumento en la recaudación de la deuda fiscalizada, ya sea por un cumplimiento voluntario del sujeto fiscalizado o por acciones de cobranza de la administración tributaria (lo denominaremos un efecto directo)
- Aumento en la percepción de riesgo en los contribuyentes, por lo que evitan o modifican sus conductas elusivas o evasivas ante la probabilidad que los procesos de fiscalización de las administraciones tributarias sean eficientes y detecten y sancionen el incumplimiento de sus obligaciones tributarias (efecto indirecto).



Las estrategias para aplicar en el proceso de fiscalización tributaria son fundamentales para modificar la conducta de los contribuyentes respecto al incumplimiento de sus obligaciones tributarias, y son importantes en la medida que nos permiten conocer los motivos que originan este comportamiento.

Para lograrlo se debe definir con claridad la estrategia adecuada, que nos permita establecer criterios para responder a las preguntas:

- ¿Qué fiscalizar?
- ¿Dónde fiscalizar?
- ¿Cómo hacerlo y de manera eficiente?
- ¿A quiénes fiscalizar?

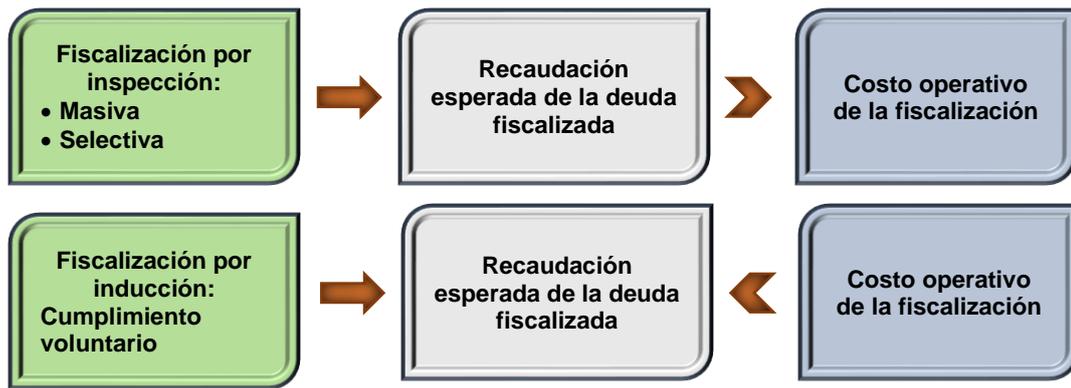


Es importante utilizar bases datos con información comparativa, que permitan una selección adecuada de la cartera. Enseguida, se debe definir la estrategia de fiscalización tributaria: por tipo de predio, por zonas o sectores, por los usos del predio, por el tipo de contribuyente que vamos a inspeccionar y el nivel de importancia fiscal (monto de deuda generada o directorio de contribuyentes: principales, medianos o pequeños contribuyentes).

Definida la estrategia, se podrá elaborar el plan de acción correspondiente. Tengamos en cuenta que una buena estrategia debe tener en cuenta que el proceso de fiscalización del Impuesto Predial tiene un costo inherente (transporte, equipos, personal, tiempo, materiales). Por lo tanto, para que sea un proceso eficiente, es muy importante que el tributo que se espera recaudar como producto de la fiscalización sea mayor al costo que implique llevarla a cabo. De allí, es indispensable que la administración sepa el costo en el que incurre al fiscalizar un predio.

5.5. Tipos de fiscalización tributaria

Los tipos de fiscalización tributaria efectuadas por las administraciones tributarias locales se pueden clasificar en inspecciones (masivas o selectivas) e inducciones. La elección del tipo de fiscalización dependerá del análisis costo-beneficio que permita conocer si la recaudación esperada de la deuda fiscalizada cubrirá o no el costo operativo de la fiscalización.

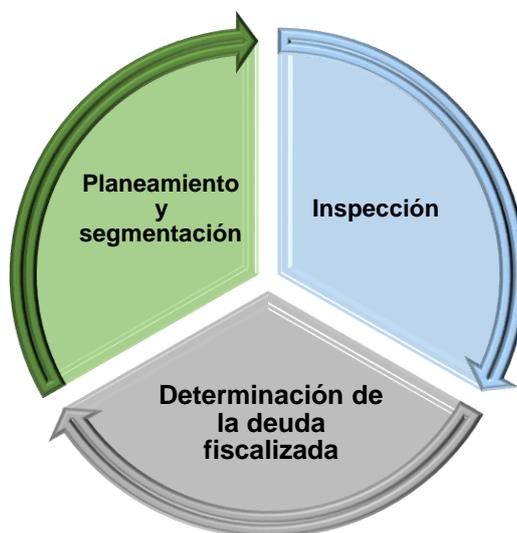


La fiscalización tributaria **por inspección**, comprende a aquellos planes donde la recaudación esperada de la deuda fiscalizada es mayor o cubre el costo operativo de la fiscalización. Este tipo de fiscalización, comprende inspecciones masivas (que involucran a un conjunto significativo de sujetos a fiscalizar) e inspecciones selectivas (que están dirigidas a subconjuntos de sujetos a fiscalizar que comparten características similares y que, dentro del universo de contribuyentes fiscalizables tienen un mayor índice de fraude fiscal).

La fiscalización **inductiva** está referida a los planes donde la recaudación esperada de la deuda fiscalizada es menor que el costo operativo de la fiscalización. En este caso, la administración tributaria realiza inducciones para el cumplimiento voluntario de las obligaciones, a través de notificaciones de requerimientos o esquelas, por medio de las cuales se exhorta al contribuyente para que, dentro de un plazo, cumpla con regularizar su conducta infractora.

5.6. El proceso de fiscalización tributaria

Es el conjunto de actividades de investigación, inspección y determinación de la deuda que realiza la administración tributaria para conocer la verdadera situación tributaria de los predios y de aquellos contribuyentes sobre los que se detecta indicios de incumplimiento tributario. Este proceso comprende los subprocesos de: planeamiento y segmentación, inspección y determinación de la deuda fiscalizada



Existen acciones previas al inicio del proceso de fiscalización, las cuales comprenden:

- Ejecutar programas de sensibilización del contribuyente, mediante actividades informativas y educativas. El objetivo es concientizar sobre las obligaciones y la cultura tributaria.
- Definir criterios para hacer más consistente la base de datos con la información tributaria, optimizar su uso, y procurar su sistematización.
- Diseñar las estrategias de segmentación de la cartera que respalde al proceso de fiscalización.
- Conformar equipos de trabajo (brigadas de campo o gabinetes de trabajo) que verifiquen la información de la base de datos predial o realicen una visita externa del predio, denominada “manzaneo”. Esto, con el fin de detectar posibles diferencias que serán registradas y posteriormente notificadas a los contribuyentes para una visita de inspección.

5.6.1. Planeamiento y segmentación

Consiste en identificar, diferenciar y planificar la información con la que se cuenta para fiscalizar, aplicando diversos criterios establecidos en función de los objetivos, recursos y herramientas que tenga la administración tributaria.

El planeamiento, permitirá diseñar y proponer estrategias concretas para implementar la fiscalización del Impuesto Predial y, de acuerdo con el interés fiscal de la administración tributaria, permitirá crear y ejecutar un plan de fiscalización selectivo y progresivo, para identificar el incumplimiento de las obligaciones tributarias y detectar omisos y/o subvaluadores.

La segmentación, tiene como finalidad diferenciar al universo de contribuyentes potencialmente seleccionados para ejecutar intervenciones de fiscalización o estratificación según la importancia fiscal, las características o atributos similares de los integrantes de cada subconjunto de contribuyentes.

El planeamiento y segmentación comprenden algunas actividades como:



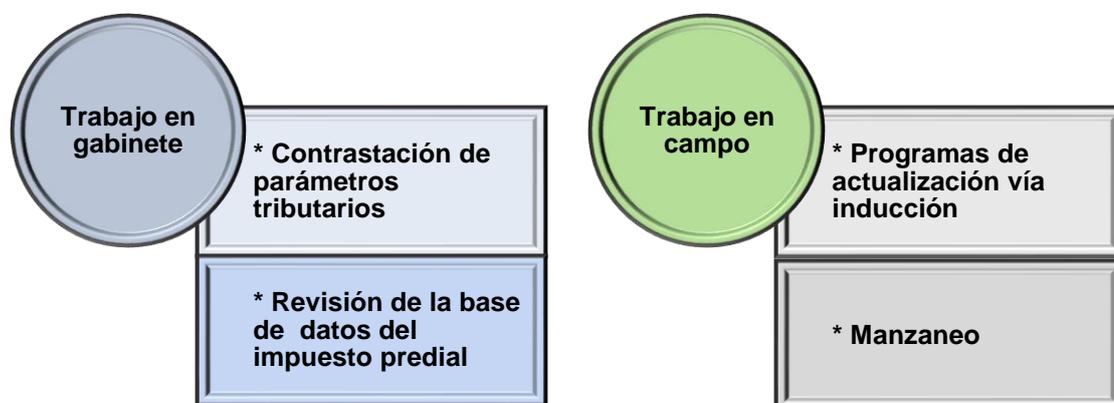
Veamos cada una de ellas:

a. Identificación del universo fiscalizable, consistente básicamente en trabajos de investigación en campo y gabinete.

Esta actividad justifica la selección de los segmentos de contribuyentes a fiscalizar y por ende permite definir el tipo de fiscalización a aplicar. En la investigación pueden utilizarse dos procedimientos que serán secuenciales o alternativos:

- **El trabajo de gabinete:** Consiste en revisar la información tributaria inscrita en la base de datos predial y contrastarla con los parámetros tributarios registrados. Recordemos que estos parámetros son aprobados por el Gobierno Central y son aplicables en cada periodo impositivo.
- **El trabajo de campo:** Consiste en el levantamiento de información a través de la técnica del “manzaneo”. Se inicia con la identificación de sectores y manzanas catastrales a fiscalizar, antes de salir a campo se llevan los datos a requerir en las inspecciones, durante la inspección se registran observaciones visibles en el predio y se compara la información obtenida con la registrada en las declaraciones juradas. Finalmente, se descarga esta valiosa información en bases de datos comparativas, a fin de determinar el universo de contribuyentes fiscalizables. Otras actividades de la administración tributaria como las notificaciones, programas de actualización de datos y la gestión de cobranza domiciliaria pueden coadyuvar a obtener información relevante para los procesos de fiscalización tributaria.

El “manzaneo” es conveniente cuando la administración tributaria municipal no cuenta con un catastro bien desarrollado y actualizado, ni con un sistema informático propio que le permita tener una información interna consistente. Así, se puede anotar de forma manual las diferencias encontradas y elaborar un padrón o relación general de predios con la información de las declaraciones juradas y las características que se revisa en el campo.



b. Los cruces de información:

Los cruces de información permiten a la administración tributaria aprovechar las fuentes de información disponibles para utilizarlas como insumo en sus procesos de detección de contribuyentes fiscalizables. Según el origen de las fuentes de información, los cruces que pueden realizarse en el proceso de fiscalización tributaria pueden provenir de otras dependencias de la misma municipalidad (información interna) o de otras entidades públicas o privadas (información externa). Estos pueden ser:

- **Los cruces de información con unidades internas:** Son necesarios para incorporar en la base de datos predial aquella información de otras áreas de la municipalidad que tienen alguna implicancia tributaria, a fin de facilitar el proceso de fiscalización tributaria. Entre ellas tenemos:
 - De las unidades orgánicas de desarrollo urbano, la información de licencias de edificaciones o catastro nos permite validar la información de las características del predio y de la construcción, el registro del domicilio alterno. Asimismo, el registro de la licencia de edificaciones y del certificado de conformidad de obra nos permite conocer las nuevas edificaciones o ampliaciones en un determinado período de tiempo. Igualmente, la habilitación urbana nos facilita la actualización de la denominación urbana donde se encuentra ubicado el predio.
 - De las unidades orgánicas de desarrollo económico o la que haga sus veces, se puede validar la información del uso del predio, el registro del domicilio alterno y el registro de la licencia de funcionamiento.
 - En el sistema de multas y sanciones administrativas se dispone de información para el registro de domicilios alternos y para la validación de las características del predio y de la construcción.

Acceder a la información de estas entidades internas facilita la labor de fiscalización de la administración tributaria, puesto que obtiene elementos de comparación que sustentan las diferencias fiscalizadas. Adicionalmente, esta información, en la medida en que está documentada, sirve para incentivar al contribuyente a rectificar su declaración jurada y actualizar su registro o, en su defecto, para que la administración tributaria registre de oficio las omisiones y/o inexactitudes halladas.

- Los cruces de información con entidades externas facilitan la utilización de fuentes de información externas proporcionadas por instituciones públicas o privadas, tales como: Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT), Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Notarías, entre otras.

El intercambio de esta información puede ser canalizado a través de convenios de cooperación institucional, y deberá comprender el intercambio vía requerimiento y la actualización de ésta, de manera periódica.

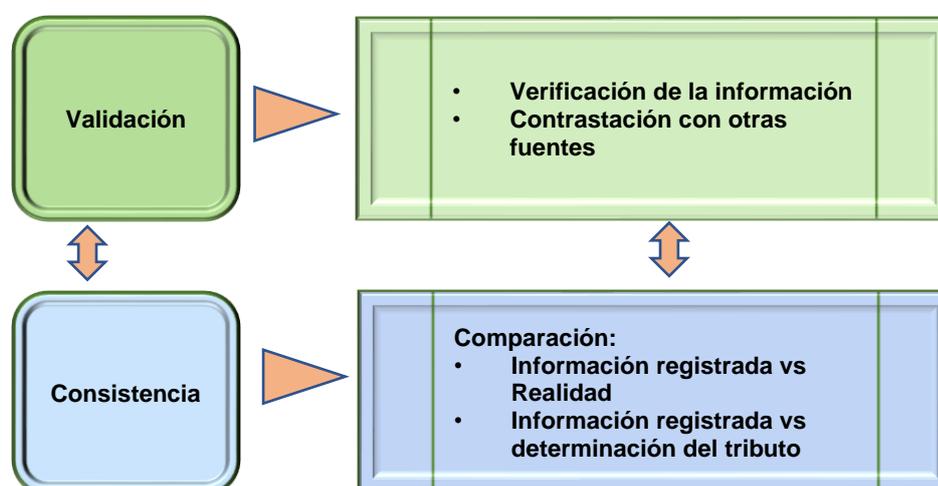
El proceso de intercambio de información se efectuará precisando las condiciones previas, las exigencias técnicas y efectuando las pruebas

correspondientes. Es importante definir si la transmisión de la información se ejecutará manualmente o a través de procesos informáticos, para lo cual deberá tomarse las medidas de seguridad respectivas, a fin de minimizar errores. La transmisión de la información debe realizarse comprobando el correcto ingreso de la data nueva.

c. Análisis de la información resultante:

En esta etapa se debe validar y dar consistencia a la información obtenida, tanto interna como externamente, y comprobar si las bases de datos obtenidas contienen campos que permitan enlazarla fácilmente con la base tributaria. Luego, se deberá efectuar el análisis y la evaluación de la nueva información obtenida, a fin de verificar si esta contribuye a la gestión de la administración tributaria. Dicha evaluación debe considerar si la nueva información es más confiable y aporta nuevos datos sobre los contribuyentes o sus inmuebles.

- **La validación:** Consiste en una verificación de la información y su contrastación con dos o más fuentes de información. Es un procedimiento de revisión al que se somete la información para comprobar que cumpla con las especificaciones mínimas (de formato, de lógica, de tamaño, entre otras) y permita llevar a cabo las tareas proyectadas para tal fin.
- **La consistencia de la información:** Se refiere a su comparación con la realidad del contribuyente y su utilización en la determinación del Impuesto Predial. Se trata de revisar que los datos sean reales y que estén actualizados.



d. Segmentación:

Comprende la conformación de subconjuntos de contribuyentes fiscalizables, sobre los que puede determinarse distintas formas o tipos de fiscalización que están relacionadas con la importancia fiscal, la cantidad y tipo de contribuyentes fiscalizables de cada categoría y el nivel de riesgo de incumplimiento de estos segmentos. La segmentación puede ser:

- **Por contribuyente:** Se realizará por tipo (persona natural, persona jurídica, sociedad conyugal, entidades del gobierno, entre otros) o por condición de contribuyente (pensionistas, universidades, centros educativos, etc.).
- **Por predio:** Se realizará por zona o sector a fiscalizar y la selección puede ser por tipo de predio (independiente, departamento u oficina en edificio, predio en quinta, etc.) y por el tipo de uso (casa habitación, comercio, industria, etc.).

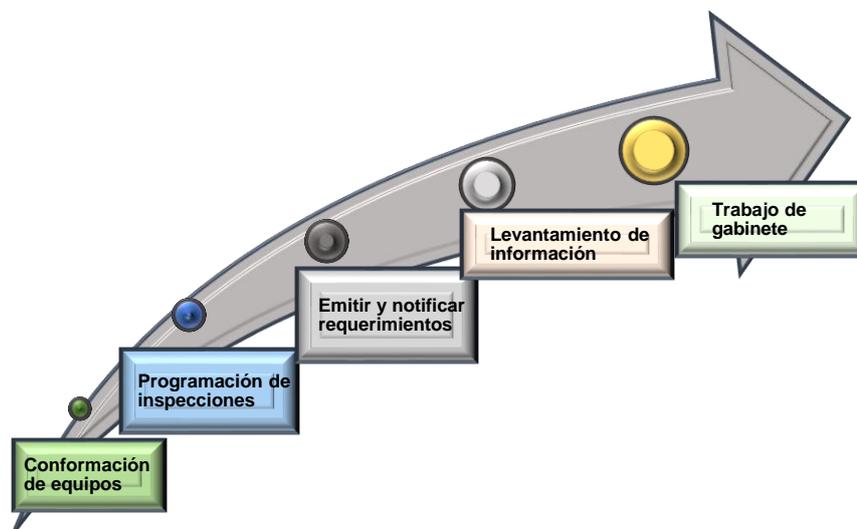
La segmentación concluye con la identificación del o de los subconjuntos de contribuyentes sobre los cuales la Administración Tributaria ejercerá su facultad de fiscalización del cumplimiento de las obligaciones tributarias; es decir, habiendo definido el campo de actuación de los agentes fiscalizadores.



5.6.2. Inspección

La inspección es la tarea central del proceso de fiscalización. Consiste en el levantamiento de la información de campo respecto de uno o más predios que realiza el agente fiscalizador en el predio del sujeto fiscalizado, con la finalidad de verificar si el valor de la base imponible del Impuesto Predial que declaró el contribuyente corresponde con el valor reglamentario que determina la administración tributaria como resultado de la inspección realizada. Consta de la elaboración de un informe técnico de fiscalización y su posterior procesamiento y registro en la base tributaria, para la emisión del valor correspondiente.

Para llevar a cabo esta labor se deben realizar los siguientes pasos:



- a. **Conformación de equipos**, que implica organizar los grupos de inspectores en brigadas por sectores o zonas a fiscalizar, según la ruta óptima o por la especialización de la cartera. Es necesario identificar la cercanía de los predios, a fin de optimizar tiempos de ejecución.
- b. **Programación de inspecciones**, que consiste en organizar las inspecciones en el tiempo, de acuerdo con el número de brigadas con las que se cuenta y el número de inspecciones que cada una puede realizar por día. Debemos tener en cuenta los períodos de tiempo promedio que cada inspector o brigada toma para levantar información de determinadas características constructivas o tipos de predio; esto nos permitirá definir la programación, considerando adicionalmente los equipos con los que se cuenta para la labor (distanciómetros láser, cámaras fotográficas digitales, etc.). Por otro lado, es recomendable administrar la programación en sistemas que permitan el monitoreo de la actividad.
- c. **Emitir y notificar requerimientos**: Esta actividad consiste en emitir los requerimientos solicitando presentar información relevante y correspondiente al proceso. Deben ser notificados al contribuyente en su domicilio fiscal. Los requerimientos pueden ser:
 - **Requerimiento de inspección**, en el que debe comunicar la fecha y hora fijada para la inspección, la documentación que se requiere y las actividades a realizar en el predio. El requerimiento de inspección debe ser notificado con una anticipación mínima de tres (03) días hábiles a la fecha de inspección, según lo dispuesto por el Código Tributario (ver Anexo 03).
 - **Requerimiento de inducción**, mediante el cual se induce al contribuyente a declarar, en forma voluntaria, las diferencias halladas en el proceso de verificación previa, contra lo señalado en su declaración jurada (ver Anexo 04).
- d. **Levantamiento de la información**: El inicio del trabajo de campo; es decir, de las acciones realizadas, se sustentan en actas, las mismas que pueden ser:

- **Acta de inspección predial**, para señalar que la fiscalización se ha efectuado según lo programado, detallando el inicio y término de la fiscalización, los documentos entregados y pendientes, de ser el caso, y la citación correspondiente; a fin de que el contribuyente pueda conocer el resultado de la inspección realizada (ver Anexo 05).
 - **Acta de inspección no realizada**, para dejar constancia que la fiscalización no se ha efectuado y esto puede motivar una inspección de oficio, ya que este documento debe estar firmado por los inspectores que asisten al operativo, así como la constancia de notificación con la referencia del predio (ver Anexo 06).
 - **Acta de acuerdo**, es la constancia que refleja el acuerdo entre el contribuyente y el equipo de inspectores, a fin de reprogramar la fiscalización. Este documento debe estar suscrito por ambas partes (ver Anexo 07).
 - **Toma de medidas perimétricas y fotográficas**, que consiste en el levantamiento de información con la toma de las medidas perimétricas y las fotografías del terreno y de las construcciones (características constructivas).
- e. Trabajo de gabinete:** Consiste en registrar el resultado de la inspección por cada inspector, por brigada (nombre, grupo, etc.) o por inspección realizada (fecha, sector, etc.). Es importante efectuar el seguimiento de los requerimientos, actas o fichas emitidas antes, durante y después de la inspección.

Luego, los resultados de la inspección deben de comunicarse al contribuyente quien, en señal de conformidad con la información levantada y el proceso de inspección realizado, debe firmar la ficha de fiscalización predial; ésta es la base para determinar la deuda tributaria y proceder con la emisión de los valores correspondientes (ver Anexo 08).

Criterios relevantes durante las inspecciones:

- **Priorizar la fiscalización de los predios omisos**, para reflejar la actuación de la Administración Tributaria y ampliar la base tributaria.
- **Fiscalizar integralmente al contribuyente**, para obtener la información completa se debe inspeccionar todos los predios que son propiedad de un solo contribuyente y así verificar la determinación de los tributos vinculados a este propietario.
- **Identificar la cercanía de predios a inspeccionar**. La programación de inspecciones debe estar en función de la concentración de los predios fiscalizables en determinada zona o sector, con la finalidad de reducir costos y tiempos.
- **Contar con la identificación necesaria para realizar la inspección**, para agilizar la ejecución de las inspecciones, y brindar la seguridad y confianza al contribuyente respecto de las personas que van a realizar esta tarea. Los inspectores deben estar registrados y, el contribuyente tener la opción de validar esta identificación vía consulta en web o canal telefónico.

- **Facilitar a los contribuyentes la orientación a sus consultas** o brindarle los canales de atención idóneos para que ellos puedan acudir o acceder.

5.6.3. Determinación de deuda fiscalizada:

Es la parte concluyente del proceso de fiscalización; implica la determinación de la obligación tributaria, la emisión y notificación del valor correspondiente, de ser el caso.

La determinación del impuesto se realiza a partir de la contrastación de las declaraciones juradas presentadas por el contribuyente y registradas en las bases de datos, con la información relevada y analizada en el proceso de fiscalización, lo que a su vez originará la emisión de resoluciones de determinación, y/o resoluciones de multa por Impuesto Predial.

No obstante, previamente a la emisión de las resoluciones referidas en el párrafo anterior, la administración tributaria podrá comunicar sus conclusiones a los contribuyentes, indicándoles expresamente las observaciones formuladas y, cuando corresponda, las infracciones que se les imputan, siempre que a su juicio la complejidad del caso tratado lo justifique” (artículo 75° del TUO del Código Tributario).

El subproceso de determinación de deuda fiscalizada considera las siguientes actividades:



- Evaluar el expediente de fiscalización**, que se inicia con la revisión del expediente de fiscalización, con los documentos de trabajo, especialmente las fichas de fiscalización, realizando un control de calidad a la documentación que servirá de sustento para la determinación de la deuda. Finalmente, se elabora un informe técnico y se recomienda que el expediente del contribuyente se encuentre actualizado y sistematizado, de ser posible.
- Determinar el valor del predio fiscalizado**, calculado en base a la información contenida en el expediente de fiscalización o en las declaraciones juradas presentadas por el contribuyente de manera voluntaria. Se debe tomar en cuenta el valor del terreno, el valor de la edificación o construcción, y el valor de las obras complementarias e instalaciones, los cuales, sumados, nos darían la determinación de la base imponible, a la cual se aplicará las tasas progresivas acumulativas (las alícuotas por tramos).

- c. **Determinar la liquidación del Impuesto Predial**, que permite realizar el cálculo y/o recálculo para determinar la liquidación del Impuesto Predial en base a la información obtenida en la fiscalización realizada por los inspectores. Recordemos, que, para el caso del Impuesto Predial, se puede determinar la deuda hasta 4 años previos al período fiscalizable, en caso se trate de un subvalorador, y hasta 6 años, en caso se trate de un omiso.

Cabe precisar, que, para efectos de la determinación respecto de los 4 años previos, es obligatorio contar con documentos que acrediten de forma fehaciente que la edificación tuvo incrementos en cuanto a sus estructuras (ampliación de declaratoria de fábrica, planos, entre otros),

- d. **Emitir valores por deuda fiscalizada** al concluir el proceso de fiscalización. La administración tributaria deberá emitir, de ser el caso, los valores correspondientes por la deuda fiscalizada y determinada: resolución de determinación y resolución de multa.
- **Resolución de determinación (RD)**. Es el acto por el cual la administración tributaria hace de conocimiento del contribuyente la existencia de una deuda tributaria a su cargo o de un saldo a su favor, como resultado del proceso de fiscalización. A continuación, se muestra el formato de la RD.

Logo	RESOLUCION DE DETERMINACION N°								
Lugar y fecha:	Nombre contribuyente:		Doc. Identidad: Tipo y Número						
Código de contribuyente:			Doc. Identidad: Tipo y Número						
Cónyuge:									
Condición especial:	Fecha de condición especial:								
Domicilio Fiscal :			Distrito :						
Número de DJ y Fecha:									
En uso de las facultades de fiscalización y determinación, y tomando en consideración el motivo: omiso / subvalorador									
Fuente de detección:									
LIQUIDACIÓN DEL TRIBUTO			UIT Vigente:						
N° de Predios Afectos Fiscalizados:									
CONCEPTO	BASE IMPONIBLE (S/.)		TRAMO ALICUOTA	TASA (%)	MONTO		IMPUESTO ANUAL		
	Declarada	Fiscalizada			Declarada	Fiscalizada	Declarado	Fiscalizado	Diferencia
Imp. Predial			Tramo 1	Tasa 1					
			Tramo 2	Tasa 2					
			Tramo 3	Tasa 3					
MONTO A PAGAR									
Año	Vencimiento	Monto insoluto fiscalizado	Interés moratorio	Total a pagar (S/.)					
<p>Se adjunta la valorización de los predios fiscalizados cuyo valores sufrieron modificaciones.</p> <p>La diferencia del impuesto anual se calcula restando al Impuesto Anual Fiscalizado del Impuesto Anual Declarado.</p> <p>Solo se aplicarán intereses moratorios a la deuda generada a partir del año en que se realiza la fiscalización, por lo que no se considerará intereses en deuda de años anteriores de conformidad con el art. 4 de la Ord. 798 y modificatorias.</p> <p>El presente acto surte efectos desde el siguiente día hábil a su notificación.</p> <p>Contra el presente acto administrativo procede interponer recurso de reclamación ante la Administración Tributaria, dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil a su notificación, de conformidad con los artículos 136 y 137 del T.U.O. del Código Tributario, aprobado mediante D.S. N° 433-2013-EF y modificatorias.</p> <p>En caso de no haberse cancelado la deuda y vencido el plazo para su impugnación, se dará inicio al procedimiento de ejecución coactiva.</p>									
Base Legal :					FIRMA				
Oficinas de Atención :					Nombre funcionario				
Canales de consultas :					Cargo y unidad orgánica				
Lugares de pago:					Lote:	Correlativo:	Página :		
				Cta. Cte. N° / N° Doc. de deuda		Total a pagar (S/.)			
Administración Tributaria / Municipalidad									
Si usted ya pagó el importe indicado, haga caso omiso al presente documento									
Codigo Formato:									

- **Resolución de multa (RM).** Es el acto por el cual la administración tributaria impone una sanción pecuniaria al contribuyente por una infracción cometida. El monto de las multas a aplicar depende del tipo de infracción:
- **Para un omiso**, se aplica únicamente al período que se está fiscalizando, y la sanción es el equivalente a un porcentaje (%) de la UIT. Esta omisión puede ser al registro, inscripción o descargo (cuando el administrado no cumpla con comunicar la transferencia de un predio, o lo haga fuera de plazo).
 - **Para un subvalorador**, se aplica por cada período fiscalizado, y es el equivalente al 50% del tributo omitido, y se genera cuando el administrado omite información que permita determinar la base imponible cierta, para la determinación de su impuesto.
A continuación, se muestra el formato de la RM

Período	Tipo de contribuyente	Plan de fiscalización					Indicadores	
		N° Registros (Total)	N° Registros (a revisar)	N° Registros (Revisados)	N° Registros (Omi/Subv)	N° Contribuyentes (Omi/Subv)	Índice de producción	Índice de productividad
Totales								

Ejemplo de matriz de efectividad respecto de la generación de deuda fiscalizada:

Período	Tipo de contribuyente	Efectividad respecto de la generación de deuda fiscalizada				
		Meta (S/)	Monto Generado (S/)	Efectividad	Avance Mensual (%)	Avance Acumulado (%)
Totales						

Ejemplo de matriz de efectividad respecto de la recaudación de la deuda fiscalizada que ha sido generada:

Período	Tipo de contribuyente	Efectividad respecto de la recaudación de deuda fiscalizada				
		Recaudación total (S/)	Recaudación por fiscalización (S/)	Participación (%)	Avance Mensual (%)	Avance Acumulado (%)
Totales						

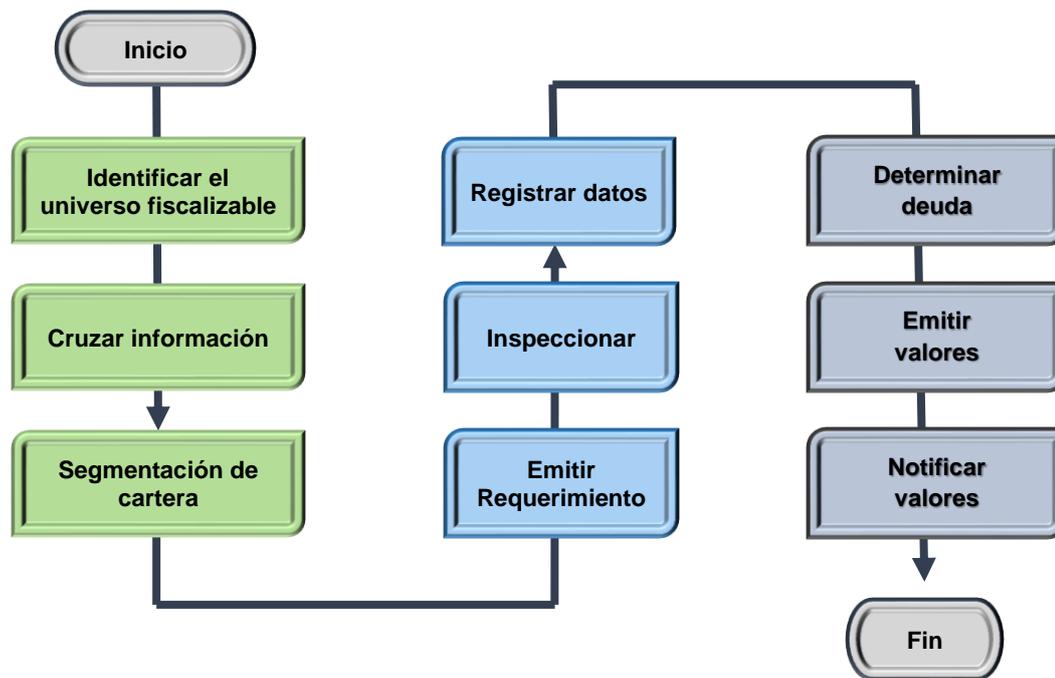
Es muy importante monitorear la gestión de fiscalización y la efectividad de las acciones realizadas por el equipo, en base a indicadores que permitan hacer sostenible la gestión y mejorar las metas establecidas. Sin perjuicio de que cada administración tributaria pueda establecer los indicadores que convenga, se sugiere los siguientes:

Indicadores de gestión	Índice
$\frac{\text{Registros revisados}}{\text{Registros de contribuyentes}}$	Producción de Cruce
$\frac{\text{Registros inmuebles acotados}}{\text{Registros de inmuebles fiscalizados}}$	Productividad de Cruce
$\frac{\text{Expedientes de fiscalización}}{\text{Contribuyentes}}$	Productividad Final (Eficiencia)
$\frac{\text{Inmuebles fiscalizados por tipo de uso}}{\text{Inmuebles}}$	Incidencia de evasión
$\frac{\text{Registros Inmuebles fiscalizados por zona}}{\text{Inmuebles}}$	Incidencia de evasión
$\frac{\text{Expedientes por tipo de contribuyente}}{\text{Contribuyentes}}$	Incidencia de evasión

Indicadores de efectividad	Índice
$\frac{\text{Base imponible acotada}}{\text{Base imponible a fiscalizar}}$	Producción de base imponible
$\frac{\text{Contribuyentes acotados}}{\text{Contribuyentes con DJ}}$	Incremento de contribuyentes
$\frac{\text{Total base imponible acotada}}{\text{Total base imponible declarada}}$	Variación de base imponible
$\frac{\text{Monto de deuda generada}}{\text{Monto de generación planeada}}$	Generación
$\frac{\text{Monto de generación reclamado}}{\text{Monto de generación planeada}}$	Generación cobrable
$\frac{\text{Monto recaudado por fiscalización}}{\text{Monto de recaudación total}}$	Recaudación

5.7. Flujograma del proceso de fiscalización tributaria

El proceso de fiscalización tributaria se inicia con la identificación del universo de contribuyentes fiscalizables. Luego de ello, a través de cruces de información con las diversas bases de datos con las que dispone la administración tributaria, se procede a planificar las acciones operativas, como son la verificación de la información registrada y la inspección del predio; para, luego de procesar dicha información, proceder a determinar la deuda, emitir los valores correspondientes y notificarlos de acuerdo ley.



5.8. Proceso de emisión de las resoluciones de determinación tributaria y resoluciones de multa.

Concluido el proceso de la determinación de la deuda, se prosigue con la emisión y notificación de las resoluciones de determinación y resoluciones de multa, según corresponda, y para ello se realiza las siguientes actividades:

- Selección de la cartera de resoluciones a emitir, que implica seleccionar los valores que se emitirá según criterio de selección, que puede ser: por tipo de contribuyente, por monto de deuda, por rango geográfico, por la antigüedad, por lote de inspección, entre otros. Los criterios pueden elegirse de acuerdo con las estrategias de cobranza, en coordinación con las acciones de fiscalización.
- Ejecutar las exclusiones propias del control de la deuda, entre ellas: por monto mínimo de emisión, deuda pagada o cancelada, deuda reclamada, deuda acogida a un fraccionamiento, deuda prescrita, entre otros.
- Definida la cartera de valores a emitir, se realiza una verificación de los datos y de los formatos que se empleará en la emisión, los cuales deben contener la información legal vigente a la fecha de emisión. Validado ello, se procede a crear y asignar un número de lote de emisión para poder identificarlo. Los valores de este lote deben guardar relación con el criterio definido para la emisión, y así se les reconocerá para los controles posteriores.
- Impresión de los valores: De preferencia, esta actividad debe realizarse en una impresora láser, para obtener nitidez de los datos que queremos comunicar a los contribuyentes. Se imprime ordenadamente, por correlativo y de manera secuencial para su posterior habilitación.
- Concluida la impresión de valores, se procede con la habilitación de los documentos. Esta actividad implica ordenar secuencialmente los documentos a entregar al contribuyente. En primer lugar, se coloca el cargo de notificación; en

segundo lugar, se coloca el cedulón; y, en tercer lugar, la resolución de determinación o resolución de multa, debidamente engrapados, embolsados y ordenados, expeditos para ser entregados al área de notificaciones, para que se proceda con la diligencia de notificación.

- La diligencia de notificación en el domicilio fiscal, puede realizarse por medio del personal de la Administración Tributaria o puede realizarse por medio de un servicio contratado, como es el caso de las empresas de mensajería.

5.9. Régimen de gradualidad de las multas tributarias

El Código Tributario regula un régimen de incentivos aplicable a las infracciones relacionadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias (artículo 179°); en el caso de no declarar todos los ingresos afectos a un impuesto y/o aplicar tasas, porcentajes o coeficientes distintos a los que corresponden; el no pagar dentro de los plazos establecidos los tributos retenidos o percibidos; y el no pagar en la forma o condiciones establecidas por la administración tributaria.

Los descuentos, según gradualidad son:

- **En un 90%**, siempre que el deudor tributario cumpla con declarar la deuda tributaria omitida con anterioridad a cualquier notificación o requerimiento de la administración.
- **En un 70%**, siempre que la cancelación se realice con posterioridad a la notificación o requerimiento de la administración, pero antes de la notificación de la resolución de multa.
- **En un 50%**, siempre que la cancelación se realice antes del inicio del proceso de cobranza coactiva, y que no se haya interpuesto reclamación alguna.

Capítulo 6: Proceso de emisión mecanizada de actualización de valores

La emisión mecanizada de actualización de valores, o, comúnmente llamada “masiva”, por la emisión a la generalidad de contribuyentes, es la actividad más importante que desarrolla la administración tributaria, pues comprende una serie de procesos de planificación, organización y ejecución de tareas previas, con el fin de obtener la determinación correcta de las obligaciones que los contribuyentes deben pagar en el ejercicio fiscal. El éxito de esta actividad podría garantizar distintas actividades posteriores que la administración implementa dentro de sus facultades conferidas, como es la gestión de cobranza. Esta actividad involucra la participación de la mayoría de las unidades orgánicas de la administración y, sobre todo, de la alta dirección, pues su compromiso y liderazgo coadyuvarán al logro de los objetivos planteados.

La emisión mecanizada es el proceso a través del cual se actualiza los valores de los y/o liquidaciones de pago por el Impuesto Predial al universo de contribuyentes y responsables solidarios registrados en la base de datos de la administración tributaria (municipalidad), la misma que sustituye a la obligación de presentar la declaración anual del Impuesto Predial, de parte de los propietarios de predios, en la jurisdicción distrital.

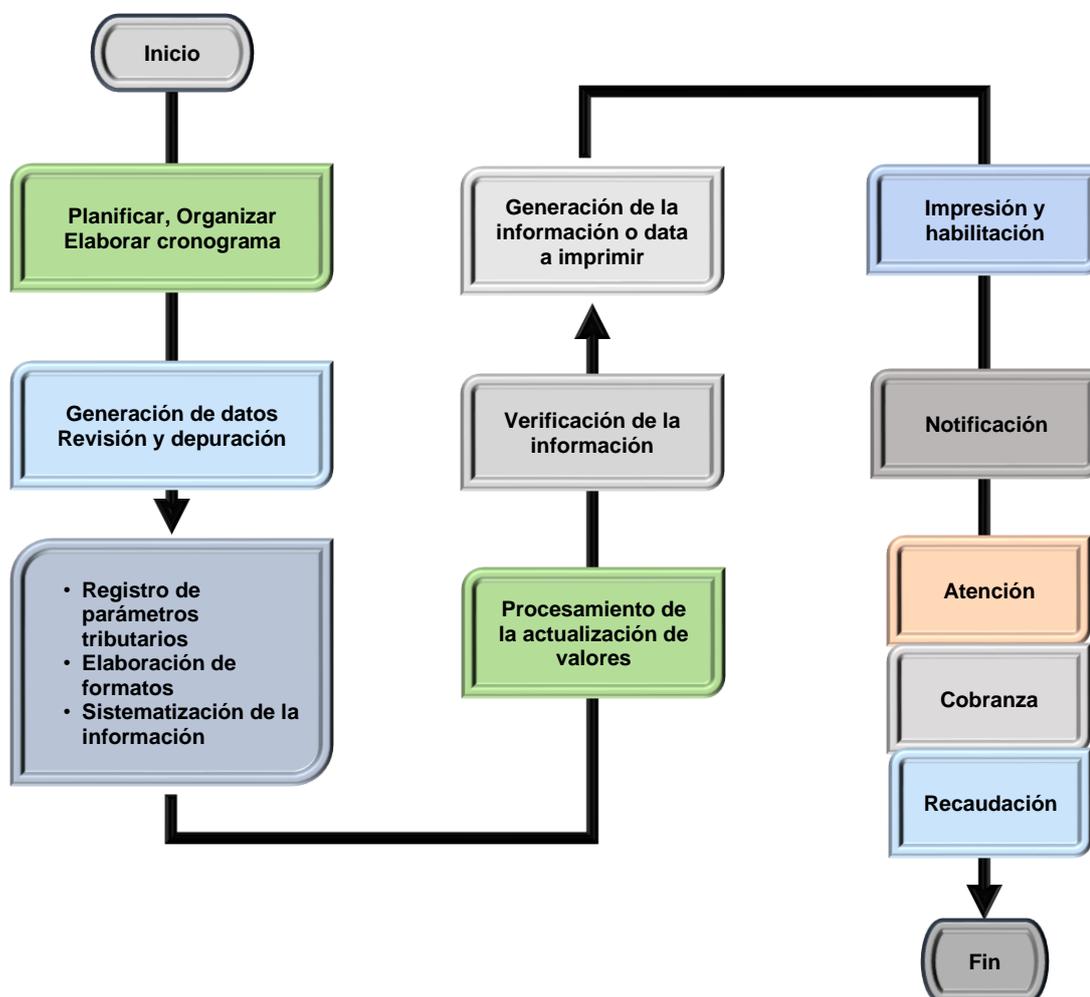
6.1. Conformación del equipo de trabajo:

Para llevar a cabo la emisión mecanizada es importante la conformación de un equipo de trabajo multidisciplinario, que debe conformarse por representantes de:

- La alta dirección o quien esta designe, quien liderará el equipo de trabajo.
- Las unidades de registro y determinación, para la revisión de la información para la determinación de la deuda convencional.
- La unidad de fiscalización, para la revisión de la información para la determinación en los casos de deuda convencional y fiscalizada.
- La unidad de control de deuda, de datos o de cumplimiento, para la revisión de la información para la determinación, exclusiones e inafectaciones, revisión de la data previa y post impresión.
- La unidad encargada de la cobranza o recaudación, que coadyuvará en las labores de revisión, así como en la definición de los segmentos de emisión acorde a las estrategias de cobranza a implementarse.
- La unidad de notificaciones, que participará en el proceso de emisión, control de la habilitación y notificación de las cartillas de pago.
- La unidad de tesorería y pagos, que revisará los temas relacionados a la generación de cuentas y control de los pagos a recibir de los contribuyentes.
- El área legal o normativa, que se encargará de revisar el marco legal para la emisión y coordinará la emisión de los documentos normativos que complementan y soportan la emisión mecanizada, como las normativas por el derecho de emisión y cronograma de pagos.
- El área de soporte e informática, encargada de la obtención de datos para el control y revisión, el procesamiento de la información y la sistematización del todo el proceso.
- La unidad de administración general, involucrada en la asignación oportuna de los recursos para el desarrollo de las actividades, la asignación presupuestal requerida, entre otros.
- Las unidades de procesos, que velarán por la inserción y manejo de los parámetros tributarios que intervienen en el cálculo del impuesto, así como de la implementación de los formatos que se empleará en la emisión mecanizada.

- Otras áreas o unidades que coadyuven en el proceso.

6.2. Principales actividades del proceso de emisión mecanizada



El proceso de emisión mecanizada comprende una serie de actividades que se deben desarrollar en un determinado tiempo, siendo recomendable que éstas se inicien, a más tardar, en el mes de agosto del año anterior, al concluir el tercer vencimiento, sin perjuicio de que otras administraciones tributarias puedan hacerlo al concluir el segundo vencimiento. Esto generalmente depende de la cantidad de contribuyentes y la cantidad de información a procesar.

Se inicia con la conformación del equipo y la planificación de actividades, las cuales deben programarse con fechas de inicio y fin, responsables y entregables.

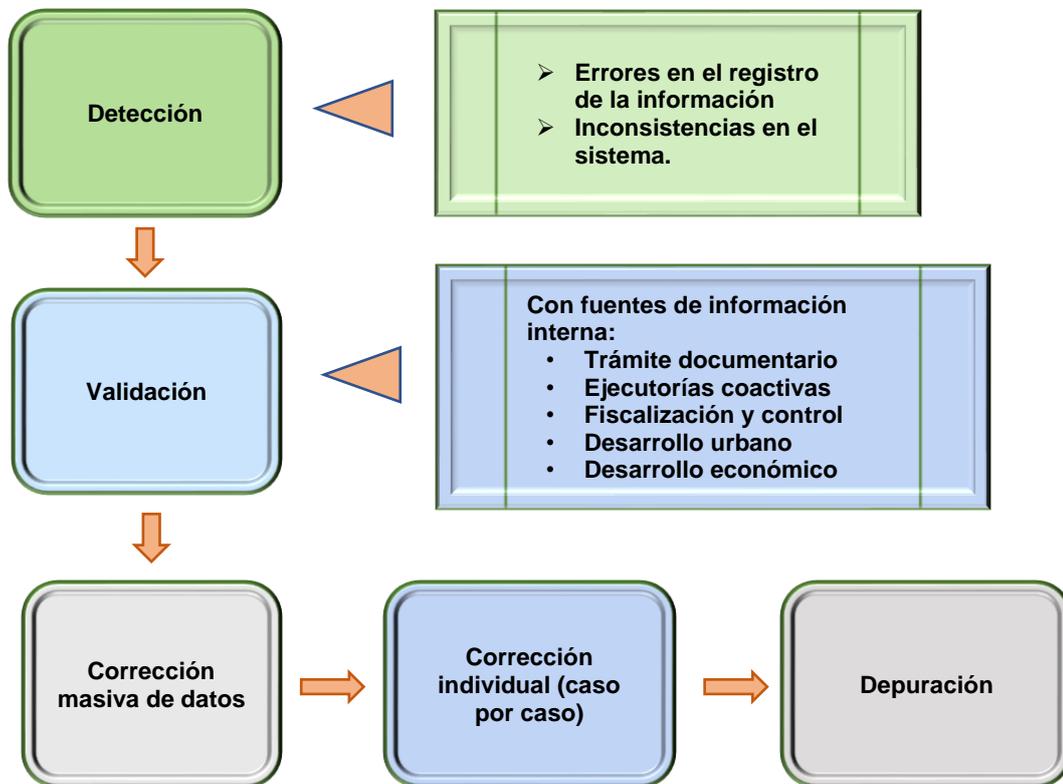
Luego de la aprobación del plan, debe solicitarse al área de informática o soporte la generación de la data de todos los contribuyentes y predios para la evaluación y segmentación, para iniciar el proceso de revisión y depuración, que son las actividades más relevantes, pues el éxito de éstas garantiza la calidad de la información que se comunicará a los contribuyentes para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, evitará reclamos y permitirá alcanzar las metas de recaudación.

Es costumbre que la emisión mecanizada del Impuesto Predial contenga información de las tasas de arbitrios municipales que la administración tributaria determina para el ejercicio fiscal por los servicios de limpieza pública, recojo de residuos sólidos, mantenimiento de parques y jardines y el servicio de serenazgo. En tal sentido, el plan y revisiones de la información probablemente deban contemplar actividades que alcancen esta información, de manera que los plazos del cronograma de actividades puedan reajustarse. Es ideal que el proceso de generación de la información concluya en el mes de diciembre, y que, al inicio del siguiente ejercicio, en los primeros días, se desarrolle actividades de impresión, habilitación y notificación, de manera que el ciudadano tenga un plazo razonable para revisar, objetar y programar sus pagos, entre otros, hasta el último día del mes de febrero. Ello también permitirá a la administración tributaria, el desarrollo de campañas de información, de difusión, de recordación e incluso establecer algunas facilidades para el cumplimiento de la obligación.

Es necesario e importante tener en cuenta que, para que los registros a revisar y depurar sean cada vez menores, la administración tributaria debe programar regularmente actividades de control, revisión y depuración de los datos registrados, lo que permitirá:

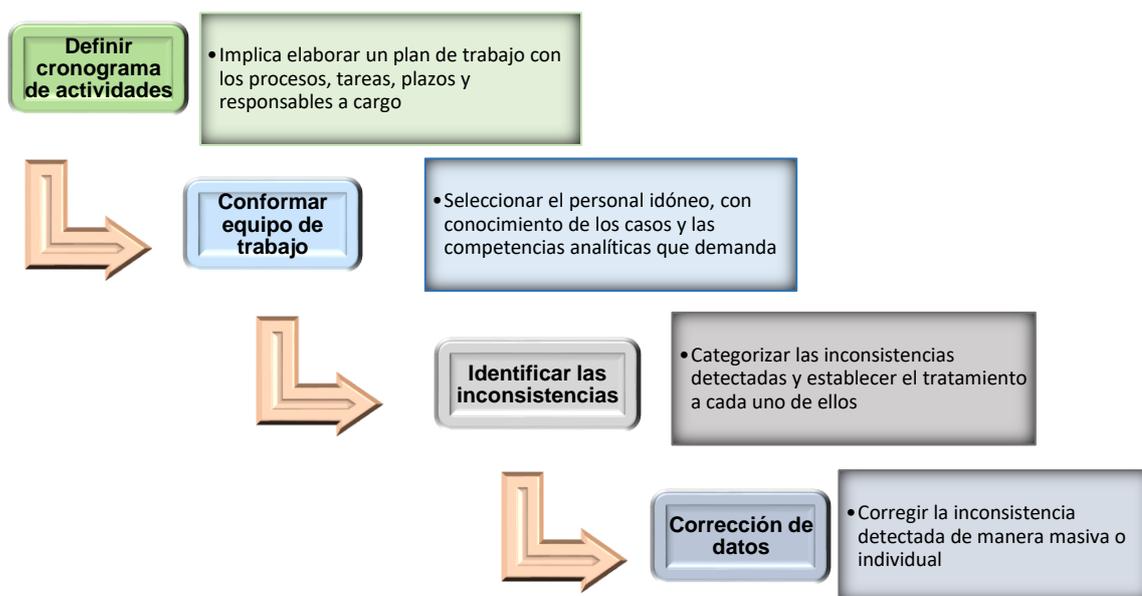
- Mejorar la calidad de los registros de información.
- Reducir los reclamos de los contribuyentes.
- Facilitar la gestión de cobranza y la recaudación.

El proceso de depuración de datos consiste en:



Para la detección de inconsistencias, se realizan las siguientes actividades:

- a. Definir el cronograma de actividades, que implica elaborar un plan de trabajo con los procesos y tareas a realizar, estableciendo los plazos de cumplimiento y los responsables de las áreas involucradas.
- b. Conformación de equipos de trabajo con personal especializado, con el conocimiento de la casuística y competencias analíticas, a dedicación exclusiva, de ser posible, durante el tiempo programado.
- c. Identificación de las inconsistencias en el proceso de registro de la declaración jurada, para lo cual se procede a elaborar un listado de posibles errores generados durante dicho proceso, agrupándolos en tres tipos de inconsistencias: relacionada a información de los predios, de los contribuyentes y del domicilio fiscal.
- d. Corrección de datos, que implica revisar y corregir la inconsistencia detectada de manera masiva o individual, a partir de los datos que puedan obtenerse y evaluarse de los sustentos presentados por el contribuyente, los parámetros tributarios y la información obtenida de fuentes de información interna e incluso externa. (por ejemplo: SUNARP).



La depuración de datos dependerá del tipo de inconsistencia a trabajar y de la infraestructura tecnológica que dispone la municipalidad. Por lo tanto, es recomendable que este proceso sea **sistematizado** para un mejor control y la obtención de mayores resultados.

En el desarrollo de esta actividad es necesario realizar cruces de información con la mayor cantidad de bases de datos externas disponibles (RENIEC, SUNAT, SUNARP, entre otros).

La detección de inconsistencias es un proceso continuo, que se debe realizar de manera permanente todos los años, a fin de emitir la cartilla de actualización de valores con la menor cantidad de errores posibles. Se debe llevar registros

estadísticos del número de inconsistencias encontradas, para subsanarlas e ir minimizándolas, principalmente a través de validaciones en el sistema, directivas al personal y capacitaciones dirigidas a los responsables del registro de la información, con el fin de sensibilizar su correcto registro y trascendencia en la gestión de la cuenta del Impuesto Predial.

A continuación, se muestra un listado de inconsistencias de detección regular en las administraciones tributarias:

Tipo	Descripción
Inconsistencias de la información de predios	Predios con área construida igual a cero.
	Predio con área de terreno igual a cero.
	Predios con arancel cero.
	Predios sin lindero.
	Predios declarados como terreno sin construir, pero tienen área construida.
	Predios con más de un propietario, que no sean condóminos.
	Reporte de pisos y áreas comunes duplicadas.
	Predios con más de un código predial.
	Predios sin código predial.
	Predios con más de un código catastral.
	Predios sin código catastral.
	Dos o más predios con un mismo código predial
	Dos o más predios con un mismo código catastral
	Predios inafectos total y/o parcialmente
	Predios con categoría "casa habitación" que cuenten con inscripción demolido, en construcción.
	Relación de predios con incremento del 5º piso pero que cuenten con construcción hasta el cuarto piso.
	Predios con más de 100 años de antigüedad.
	Predios con uso estacionamiento, pero tienen área construida.
	Predios con frontis ubicados en edificio.
	Predios con numeración 000 (no se le está aplicando arancel).
Predios con dos usos y la misma numeración predial.	
Inconsistencias de la información de contribuyentes	Contribuyentes con más de un código.
	Condóminos cuyo % de propiedad (sumatoria) sea menor al 100%.
	Condóminos cuyo % de propiedad (sumatoria) sea mayor al 100%.
	Sucesiones inafectas.
	Personas jurídicas con beneficio de pensionistas.
	Contribuyentes inafectos.
	Contribuyentes exonerados.
	Contribuyentes con condición de pensionistas que registren información en más de un predio (distinto a lo indicado en la normativa).
	Pensionistas que registren predios de uso comercio.
	Reporte de contribuyentes con deuda en cuenta corriente por predios ya descargados.
Inconsistencias de la información del domicilio fiscal	Domicilio fiscal que no presentan numeración municipal.
	Domicilio fiscal inconsistente o con información insuficiente.
	Predios sin información de domicilio fiscal

6.3. Consideraciones generales previas a la emisión:

- **Registro de los parámetros tributarios:** Es importante que las tablas en las que se define los parámetros intervinientes para el cálculo y la determinación del impuesto se encuentren sistematizadas o habilitadas en una bitácora de documentos de trabajo, a la cual deberán tener acceso todos los miembros del equipo, sin opción a modificación, sino sólo a consulta y obtención de datos.

Los parámetros tributarios por registrar o tener son:

- Tabla de valores arancelarios de terrenos urbanos y rústicos.
 - Tabla de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, la costa, la sierra y la selva.
 - Tabla de valores unitarios de obras complementarias.
 - El factor de oficialización.
 - Tabla de depreciación.
 - Tabla de usos de predios.
 - El valor de la UIT vigente.
 - Tabla de inafectaciones.
 - Derechos de emisión del Impuesto Predial, que se definirán mediante norma de conocimiento público
 - Fechas de vencimiento, que se definirán por norma de conocimiento público.
 - Otros.
- Los predios comprendidos, deben estar ubicados dentro de la jurisdicción, con declaraciones juradas activas que generen obligación de pago para el ejercicio fiscal siguiente.
 - En el caso de predios fiscalizados, se considerará a los predios con valores notificados y no reclamados.
 - En caso de predios asociados a deuda reclamada o apelada sin haber sido resuelta, la determinación debe calcularse en función de la declaración jurada primigenia.
 - Debe programarse una fecha de corte; es decir, fijar una fecha hasta la cual se considerará a las declaraciones juradas, la cual se define generalmente entre los últimos días hábiles del mes de diciembre. Todas las declaraciones juradas registradas hasta esta fecha y en estado “activas” se procesarán para la emisión mecanizada.
 - Los contribuyentes para considerar son todos los propietarios de los predios cuya condición de propiedad estará configurada al 1 de enero del siguiente ejercicio.
 - La base imponible estará constituida por el valor total de los predios del contribuyente, incluyendo las inafectaciones y deducciones que establece la ley.
 - El monto mínimo para pagar el Impuesto Predial equivale al 0,6% de la UIT vigente al siguiente ejercicio.
 - La deuda se generará bajo un concepto de pago total o pago anual (es decir, una sola cuota), y, adicionalmente, se procederá a generar en cuatro cuotas trimestrales con redondeo a dos decimales y sin ningún tipo de reajuste, debiendo mencionarse en un acápite de la hoja sobre la forma de su reajuste al momento del pago.

6.4. Elaboración de formatos:

En la emisión mecanizada se usa formatos, en los que se plasma la información declarada, la información del cálculo y, finalmente, la determinación. Para ello, se debe definir dos tipos de formato:

- **Formatos de data fija**, que se usa para brindar información general y al universo de nuestros contribuyentes sin distinción, y comprende:
 - Portada y contraportada, para promover la cartilla de pagos.
 - Presentación de la autoridad edil o de la Administración Tributaria
 - Principales conceptos de la tributación y de la determinación.
 - Fechas y formas de pago.
 - Servicios implementados para el ciudadano, red de oficinas con direcciones, horarios de atención, canales de atención
 - Promociones, beneficios de estar al día en sus pagos o de pagar la totalidad de la deuda.
 - Fotografías o infografías de interés local.
 - Campañas de difusión de interés tributario local, como es la actualización de datos.

- **Formatos para la data variable**, que se usa para comunicar la información declarada, la información del cálculo y, finalmente, de la determinación del Impuesto Predial. Comprende:
 - **HR (Hoja Resumen):** Este formato contiene los datos personales, el domicilio fiscal del contribuyente, y, sobre todo, el resumen valorizado de cada uno de sus predios ubicados dentro del distrito (ver Anexo 09).
 - **PU (Predio Urbano):** Este formato describe las características que determinan el valor total del predio (autovalúo), tales como el valor de la construcción, del terreno, de otras instalaciones y de los aranceles. Es necesario considerar un formato PU por cada predio que posea el contribuyente (ver Anexo 10).
 - **HLP (Hoja de Liquidación Predial):** Este formato detalla la forma de cálculo y el monto del Impuesto Predial liquidado, las fechas de su vencimiento para el pago correspondiente e información necesaria respecto a formas y canales de pago (ver Anexo 11).
 - **HLA (Hoja de Liquidación de Arbitrios):** Usualmente la actualización de valores por el Impuesto Predial se procesa y notifica con la determinación de la tasa de arbitrios municipales. Las administraciones tributarias consideran oportuno la emisión anual para comunicar la determinación y el cronograma de pagos y, de esta manera, ejecutar un solo proceso de emisión y notificación. Se hace uso de un formato, en el que se detalla la metodología del cálculo de sus arbitrios municipales y el importe a pagar. Se debe indicar el número del Acuerdo de Concejo y de la Ordenanza que ratifica las tasas de arbitrios. Le corresponde un formato de HLA por cada predio afecto.
 - **AD (Declaración Jurada de Actualización de Datos):** Formato mediante el cual el contribuyente facilita información actualizada respecto a sus datos personales, los de su cónyuge y/o los de su representante legal (ver Anexo 12).
 - **SD (Solicitud de Débito):** Este formato se utiliza en caso el contribuyente decida su afiliación al pago de tributos a través del cargo automático en su tarjeta de crédito y/o débito con los diferentes operadores.

6.5. Generación de cargos de notificación

Para la generación de cargos de notificación de manera masiva, se necesita conocer el orden de impresión de las actualizaciones de valores para que se pueda agrupar los documentos por contribuyente.

El orden de impresión debe ser establecido previamente, pues consiste en ordenar los documentos que se enviará a notificar según segmento o estrategia de cobranza. Para poder identificar el orden, se asigna un número correlativo a cada actualización de valores.

Se genera un cargo único de notificación por contribuyente y debe ser numerado, de acuerdo con el manual interno o de acuerdo con la definición que se haya convenido para tal fin. Asimismo, se debe consignar como tipo de documento a notificar "actualización de valores del año 20..".

6.6. Generación de data para imprenta

Una vez realizada la verificación de la información de la determinación y la generación de los cargos de notificación, se procederá a generar la data para impresión. Esta generación puede estar a cargo del área de informática, soporte o quien sea responsable de dicha actividad. El frente es generado por la gerencia de informática, soporte o área responsable, y será enviado a la imprenta de acuerdo con los formatos definidos. Esta data servirá para realizar los controles de impresión, que consiste en revisar que lo impreso coincida con la información generada, siendo esta revisión muestral y aleatoria.

Efectuada la impresión, se procede con el compaginado, embolsado y etiquetado.

El compaginado, es el servicio que equivale a la clasificación, selección y ordenamiento de las declaraciones juradas con los respectivos formatos (HR, PU, HLP, HLA, AD, SD) por cada contribuyente y separado por juegos de cuponera. Se insertan los formatos debidamente impresos en la carpeta, agrupando, encuadernando y engrapando cada juego, por cada uno de los contribuyentes.

El embolsado y etiquetado, son actividades opcionales que la administración tributaria debe considerar por temas de seguridad, resguardo de la información, manipulación y facilidad para notificar. Consiste en el proceso de embolsado y sellado de la cuponera de cada contribuyente y etiquetado a fin de facilitar la distribución. Estas actividades generan un costo adicional, que debe ser evaluado en el proceso de planificación; pueden ser realizadas por terceros contratados para tal fin, por la empresa que imprime los documentos o la empresa que se encargará de la notificación.

6.7. Modalidades o formas de notificación:

- Notificación personal, que se realiza personalmente en el domicilio fiscal del contribuyente. Puede ser realizada con personal de la administración tributaria, personal contratado especialmente para campaña o tercerizado a una empresa de mensajería.
- Notificación por cedulón: Cuando en el domicilio fiscal no hubiera persona capaz alguna o éste estuviera cerrado, se fijará un cedulón en la puerta de dicho domicilio. Los documentos para notificar se dejarán en sobre cerrado, bajo la

puerta, en el domicilio fiscal, conteniendo como mínimo:

- Apellidos y nombres, denominación o razón social del deudor tributario.
- Número de RUC del deudor tributario o número del documento de identificación que corresponda.
- Número de documento que se notifica.
- Fecha en que se realiza la notificación.
- Dirección del domicilio fiscal donde se realiza la notificación.
- Número de cedulón.
- El motivo por el cual se utiliza esta forma de notificación.

6.8. Control de entregas y recepciones

Las entregas de las actualizaciones de valores al personal o a la empresa de mensajería se realizarán de manera controlada, por correlativo o lote de documentos, señalando la cantidad, plazo, modalidad y condiciones del servicio de notificación y de devolución; es decir, con resultados digitados y/o imágenes de los cargos de notificación digitalizados o escaneados, así como con la devolución física de los cargos de notificación una vez concluida la diligencia.

La Administración Tributaria deberá definir el orden de prelación de la notificación de la actualización de valores en función de las estrategias de recaudación aprobadas.

Una vez concluida la diligencia de notificación, se debe completar los resultados con información real, completa y confiable. El proceso de registro de resultados por medio de la digitación de la información debe hacerse de manera rápida y segura, y para ello puede emplearse valores numéricos asignados, códigos de barras, lectoras de códigos de barra y equipos de digitalización (escáneres).

Los resultados, deben incorporarse al sistema. Por ello, el estado de la deuda debe vincularse con el resultado de la notificación; especialmente, con las fechas de notificación y la imagen del cargo de notificación (de ser posible). De esta manera tanto la administración tributaria como el contribuyente tendrán las fechas precisas de notificación de la deuda y su transferencia del estado ordinario a coactivo, y el contribuyente conocerá el plazo que tiene para presentar los recursos que considere pertinentes, e incluso podrá visualizar el cargo de notificación.

Otras actividades complementarias en este proceso de notificación de la actualización de valores son la verificación y control de calidad de los cargos notificados, lo cual nos garantiza que el proceso fue satisfactorio. Luego, y con el fin de que se haga un archivamiento formal y adecuado de los cargos de notificación, se procede con el ordenamiento y clasificación de éstos, según correlativo y excluyendo a los no válidos, para que éstos puedan tener una nueva diligencia de notificación una vez que se haya corregido o complementado las direcciones o se haya ubicado direcciones alternas a las cuales podamos reenviar la actualización de valores y lograr una comunicación efectiva.

ANEXOS

Anexo 01: Ejemplos de tipos de transferencia con los cuales se transfiere la propiedad de bienes inmuebles y desde qué momento surte efectos.

Tipo de transferencia	Concepto	Condición	Documentos que se requiere para la inscripción
Compra – Venta	Transferencia de un bien inmueble a cambio de una prestación dineraria.	- Bien Propio	Minuta o contrato privado - no se requiere que tenga N° de Kardex (Art. 949° y 1529° Cód. Civil)
		- Bien Común (sociedad conyugal)	
Compra – Venta con Reserva de Propiedad	La propiedad no se transfiere sino hasta la cancelación total o parcial del precio.	- Bien Propio	Minuta de Compra – Venta u documento que acredite la cancelación del predio
		- Bien Común (sociedad conyugal)	(Art. 1583° y 1584° Cód. Civil)
Permuta	Se transfiere la propiedad a cambio de otro inmueble	- Bien Propio	Minuta o contrato privado
		- Bien Común (sociedad conyugal)	(Art. 1602° y 1603 Código Civil)
Donación de Inmueble	Transferencia gratuita de un inmueble o parte de él.	- Bien Propio	Escritura Pública
		- Bien Común (sociedad conyugal)	(Art. 1621° y 1625° Código Civil)
Anticipo de Legítima	Acto de liberalidad entre vivos, mediante el cual una persona transfiere a uno de sus herederos forzosos parte de lo que le correspondía heredar a su muerte.	- Bien Propio	Escritura Pública (Art. 831° Código Civil)
Dación en Pago	Se produce cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse	- Bien Propio	Minuta o Contrato Privado
		- Bien Común (sociedad conyugal)	(Art. 1625° y 1266° del Código Civil)
Aporte de Capital	Un socio aporta un inmueble o parte de él, al capital de una empresa. El aporte de bienes no dinerarios se reputa efectuado al momento de otorgarse la escritura pública.		Escritura Pública (Art. 22°, 26°, 27° y 28° Ley General de Sociedades)
Resolución de Contrato Convencional	Uno de los contratantes deja sin efecto la transferencia en ejecución de una cláusula que así lo faculta.		Minuta de Compra – Venta y Carta Notarial u otro documento que da por resuelto el contrato (Art. 1371° y 1372 Cód. Civil)
Resolución de Contrato Judicial	El juez decide mediante resolución dejar sin efecto el contrato		Resolución Judicial Consentida
Sucesión	Nace cuando se ha producido la muerte intestada del causante. Los bienes forman un patrimonio autónomo que es la SUCESIÓN.	- Bien Propio	Acta o Partida de Defunción (Art. 660° Cód. Civil).
			Adicionalmente, solicitar documento que acredite interés legítimo de la persona que realiza el trámite como por ejemplo partida de nacimiento o partida de matrimonio que muestre vinculación con el fallecido.
Declaratoria de Herederos	Mediante Resolución Judicial o Acta Notarial se determinan quiénes son los herederos del causante.	- Bien Propio	Escritura Pública o Resolución Judicial (Art. 43° de la Ley N° 26662 Ley de competencia notarial es asuntos no contenciosos)
División y Partición Judicial	El juez determina como se hará la división y partición.		Resolución Judicial
División y Partición Convencional	Todos los herederos acuerdan como se hará la división y partición de la masa hereditaria.		Escritura Pública de la División y Partición (Art. 853° Cód. Civil)
Remate Judicial	Cuando judicialmente se adjudica un predio puesto en remate. En estos casos, será propietario a partir de la fecha contenida en la Resolución de Adjudicación. La cual deberá haber sido declarada consentida.		Resolución Judicial Consentida
Cambio de Régimen Patrimonial de la Sociedad Conyugal.	Invalidación del matrimonio.		Inscripción en el Registro Personal de Registros Públicos (Art. 318° y 319 Cód. Civil)
	Sentencia de separación de cuerpos.		
La sociedad de gananciales fenece por:	Divorcio		
	Declaratoria de Ausencia.		
	Muerte de uno de los cónyuges.		
	Cambio de régimen patrimonial.		
Posionario	La persona natural que de manera directa, pacífica, pública y de buena fe viene ocupando un lote de vivienda o terreno dentro de una circunscripción territorial.		

Anexo 02: Porcentajes para el cálculo de la Depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material de construcción predominante:

TIPOS DE EDIFICACIONES		CASA HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA (incluidos los ubicados en edificios)				TIENDAS, DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACION Y ESPARCIMIENTOS, CLUBES SOCIALES O INSTITUCIONALES				EDIFICIOS - OFICINAS				CLINICAS, HOSPITALES, CINES, INDUSTRIAS, TALLERES, ETC .			
Antigüedad en años	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION															
		MB	B	R	M	MB	B	R	M	MB	B	R	M	MB	B	R	M
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55	0	5	10	55	0	5	10	55	0	5	20	59
	Ladrillo	0	8	20	60	0	8	20	60	0	8	20	60	0	12	24	63
	Adobe, Madera	5	15	30	65	7	17	32	67	9	19	34	69	9	21	34	69
Hasta 10 años	Concreto	0	5	10	55	2	7	12	57	3	8	13	58	3	10	22	61
	Ladrillo	3	11	23	63	4	12	24	64	5	13	25	65	5	16	28	68
	Adobe, Madera	10	20	35	70	12	22	37	72	14	24	39	74	14	26	39	74
Hasta 15 años	Concreto	3	8	13	58	5	10	15	60	6	11	16	61	6	13	25	64
	Ladrillo	6	14	26	66	8	16	28	68	9	17	29	69	9	20	32	72
	Adobe, Madera	15	25	40	75	17	27	42	77	19	29	44	79	19	30	44	79
Hasta 20 años	Concreto	6	11	16	61	8	13	18	63	9	14	19	64	9	16	27	67
	Ladrillo	9	17	29	69	12	20	32	72	13	21	33	73	13	24	36	77
	Adobe, Madera	20	30	45	80	22	32	47	82	24	34	49	84	24	35	49	84
Hasta 25 años	Concreto	9	14	19	64	11	16	21	66	12	17	22	67	12	18	30	70
	Ladrillo	12	20	32	72	16	24	36	76	17	25	37	77	17	28	40	81
	Adobe, Madera	25	35	50	85	27	37	52	87	29	39	54	89	29	40	52	89
Hasta 30 años	Concreto	12	17	22	67	14	19	24	69	15	20	25	70	15	20	32	72
	Ladrillo	15	23	35	75	20	28	40	80	21	29	41	81	21	32	44	83
	Adobe, Madera	30	40	55	90	32	42	57	*	34	44	59	*	34	45	59	*
Hasta 35 años	Concreto	15	20	25	70	17	22	27	72	18	23	28	73	18	23	34	75
	Ladrillo	18	26	38	78	24	32	44	84	25	33	45	85	25	36	48	*
	Adobe, Madera	35	45	60	*	37	47	62	*	39	49	64	*	39	49	64	*
Hasta 40 años	Concreto	18	23	28	73	20	25	30	75	21	26	31	76	21	26	37	77
	Ladrillo	21	29	41	81	28	36	48	88	29	37	49	89	29	40	52	*
	Adobe, Madera	40	50	65	*	42	52	67	*	44	54	69	*	44	54	69	*
Hasta 45 años	Concreto	21	26	31	76	23	28	33	78	24	29	34	79	24	29	39	80
	Ladrillo	24	32	44	84	32	40	52	*	33	41	53	*	33	44	56	*
	Adobe, Madera	45	55	70	*	47	57	72	*	49	59	74	*	49	59	74	*
Hasta 50 años	Concreto	24	29	34	79	26	31	36	81	27	32	37	82	27	32	42	*
	Ladrillo	27	35	47	87	36	44	56	*	37	45	57	*	37	48	60	*
	Adobe, Madera	50	60	75	*	52	62	77	*	54	64	79	*	54	64	79	*
Mas de 50 años	Concreto	27	32	37	82	29	34	39	84	30	35	40	85	30	35	44	*
	Ladrillo	30	38	50	90	40	48	60	*	41	49	61	*	41	52	64	*
	Adobe, Madera	55	65	80	*	57	67	82	*	59	69	84	*	60	70	84	*

MB= Muy Bueno ; B=Bueno ; R= Regular M= Malo

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados

En caso de la calificación del estado de conservación "muy malo", el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

Fuente: Tablas de Depreciación por antigüedad y estado de conservación formulado por la CONATA (Concejo Nacional de Tasaciones)

Aprobado mediante R.M. N° 172-2016-VIVIENDA

Anexo 03: Formato de Requerimiento de Inspección:

LOGO	REQUERIMIENTO N°
------	-------------------------

Lugar y Fecha: _____

Señor(es): _____ Código Contribuyente: _____

Domicilio Fiscal: _____

Asunto: _____

Presente.-

La Administración Tributaria de la Municipalidad de, tiene entre sus funciones la administración, recaudación y fiscalización del Impuesto Predial en la jurisdicción del distrito de, En ese sentido, dentro de las facultades discrecionales de fiscalización señaladas en el artículo 62° y siguientes del Texto Único Ordenado (TUO) del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF; nos dirigimos a Usted a fin de solicitarle brindar las facilidades para que nuestros agentes fiscalizadores realicen una visita de inspección el día ... / ... / ... a horas, para verificar la información de su Declaración Jurada del Impuesto Predial, respecto de su(s) predio(s) ubicado(s) en:

ITEM	CÓDIGO DE PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL

Para la realización de este acto, esta Administración Tributaria delegará autoridad en el personal del área de Fiscalización Tributaria, quienes debidamente identificados con el fotocheck de la Institución, ejecutarán, en cada predio, las labores que se detalla a continuación:

1. Toma de medidas de los perímetros del terreno, construcciones e instalaciones fijas y permanentes, de ser el caso.
2. Verificación de los usos y de las categorías constructivas del predio.
3. Toma de fotografías de las características principales del predio y de la fachada.
4. Recepción de los documentos solicitados (*).

Asimismo, le informamos que en caso usted no pueda estar presente, podrá nombrar un Representante, quien acompañe y verifique el proceso de inspección.

Para validar la identidad del agente fiscalizador, realizar consulta o coordinación sobre este procedimiento, puede comunicarse al teléfono N°, Whatsapp N° o mediante correo electrónico, señalando el número del presente requerimiento.

Atentamente

Firma del Funcionario

Nombre

Cargo y unidad organica

(*Al momento de la inspección, el agente fiscalizador estará facultado de requerir, en caso corresponda, la presentación en original y copia de los siguientes documentos:

<p>Documentos que acrediten la propiedad y documentación del (de los) propietario(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minuta Compra Venta <input type="checkbox"/> Actas de Entrega / Actas de Cancelación <input type="checkbox"/> Título de Propiedad <input type="checkbox"/> Ficha Registral / Partida Electrónica <input type="checkbox"/> Declaratoria de Herederos <input type="checkbox"/> Documento de División y Partición <input type="checkbox"/> Partida de Defunción <input type="checkbox"/> Documento de Identidad 	<p>Documentos que acrediten las fechas de subdivisión, independización, acumulación o modificación del predio</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Licencia de Construcción / Edificación <input type="checkbox"/> Conformidad / Finalización de Obra <input type="checkbox"/> Declaratoria de Fábrica <input type="checkbox"/> Certificado de Numeración <input type="checkbox"/> Planos de Distribución y Cuadro de Áreas <input type="checkbox"/> Reglamento Interno Legalizado <input type="checkbox"/> Planos y Memoria de Independización <input type="checkbox"/> Ficha o Plano Catastral
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En caso de realizar alguna actividad comercial en el predio:

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ficha RUC del contribuyente <input type="checkbox"/> Autorización Municipal de Funcionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Otros:
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Anexo 04: Formato de Requerimiento vía inducción:

LOGO	REQUERIMIENTO N°
------	-------------------------

Lugar y Fecha:
 Señor(es):
 Domicilio Fiscal:
 Asunto:
 Presente.-

Código Contribuyente:

La Administración Tributaria de la Municipalidad de, tiene entre sus funciones la administración, recaudación y fiscalización del Impuesto Predial en la jurisdicción del distrito de, En ese sentido, dentro de las facultades discrecionales de fiscalización señaladas en el artículo 62° y siguientes del Texto Único Ordenado (TUO) del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF; se ha observado inconsistencias en su Declaración Jurada del Impuesto Predial, respecto de su(s) predio(s) ubicado(s) en:

ITEM	CÓDIGO DE PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL

En ese sentido, en aplicación del artículo 75° del TUO del Código Tributario y, a efectos de realizar la actualización y/o rectificación respectiva, lo exhortamos a acercarse a nuestras oficinas de atención, a fin de presentar su Declaración Jurada en el plazo máximo de días hábiles, luego de recibido el presente, con la siguiente documentación en original y copia simple:

- 1
- 2
- 3
- 4

Tenga en cuenta que es requisito indispensable exhibir el documento de identidad del propietario o de su representante, de ser el caso, así como presentar copia simple del mismo. En el caso de representación, se deberá presentar poder específico en documento público o privado vigente, con firma legalizada ante notario.

Se informa que vencido el plazo señalado y de no cumplir conforme a lo requerido, se continuará con el proceso de fiscalización determinándose el Impuesto Predial y las Tasas de Arbitrios Municipales en base a la información disponible, y de corresponder, se impondrá la multa equivalente al de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 178° del TUO del Código Tributario.

Para cualquier consulta o coordinación sobre este procedimiento puede comunicarse con la Unidad orgánica encargada de la Fiscalización Tributaria de la Municipalidad, al teléfono N°, Whatsapp N°o al correo electrónico:, señalando el número del presente requerimiento

Atentamente

 Firma del Funcionario
 Nombre
 Cargo y unidad organica

Anexo 05: Formato de acta de inspección predial.

LOGO	ACTA DE INSPECCION PREDIAL N°
Referencia: Requerimiento N°	
INICIO DE INSPECCIÓN	
<p>En, a los días del mes de del año, siendo las horas, de acuerdo con las funciones que los artículos 61°, 62° y siguientes del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF, otorgan a la Administración Tributaria; nos constituimos en el predio ubicado en de propiedad del contribuyente, identificado con Código de Contribuyente N° y DNI/RUC/OTRO N° para iniciar el proceso de inspección y proceder a realizar: la toma de medidas del perímetro del terreno, construcciones e instalaciones fijas y permanentes; la verificación de los usos y de las categorías constructivas del predio; las tomas fotográficas de las características del predio; y, la recepción de la documentación probatoria; entendiéndose la diligencia en esta etapa del proceso por parte del contribuyente con el Sr.(a.), identificado(a) con DNI/OTRO N° en calidad de con domicilio real en y teléfono</p>	
Con la presente se deja constancia del inicio de las actividades descritas en el párrafo precedente y de los documentos que se presentan:	
Documentos que acrediten la propiedad y documentación del (de los) propietario(s):	Documentos que acrediten las fechas de subdivisión, independización, acumulación o modificación del predio
<input type="checkbox"/> Minuta Compra Venta <input type="checkbox"/> Actas de Entrega / Actas de Cancelación <input type="checkbox"/> Título de Propiedad <input type="checkbox"/> Ficha Registral / Partida Electrónica <input type="checkbox"/> Declaratoria de Herederos <input type="checkbox"/> Documento de División y Partición <input type="checkbox"/> Partida de Defunción <input type="checkbox"/> Documento de Identidad	<input type="checkbox"/> Licencia de Construcción / Edificación <input type="checkbox"/> Conformidad / Finalización de Obra <input type="checkbox"/> Declaratoria de Fábrica <input type="checkbox"/> Certificado de Numeración <input type="checkbox"/> Planos de Distribución y Cuadro de Áreas <input type="checkbox"/> Reglamento Interno Legalizado <input type="checkbox"/> Planos y Memoria de Independización <input type="checkbox"/> Ficha o Plano Catastral
En caso de realizar alguna actividad comercial en el predio:	
<input type="checkbox"/> Ficha RUC del contribuyente <input type="checkbox"/> Autorización Municipal de Funcionamiento	<input type="checkbox"/> Otros:
CIERRE DE INSPECCION	
Hora de inicio: Hora de finalización:.....	
<input type="checkbox"/> Se realizó la inspección. <input type="checkbox"/> Se entregó documentación requerida. <input type="checkbox"/> No se entregó documentación requerida. <input type="checkbox"/> No se realizó la inspección, reprogramándose la misma para la fecha / / a horas	
Observaciones:	
1 2 3	
_____ Firma del Agente Fiscalizador Nombre Cargo y unidad organica	_____ Firma del Contribuyente / Representante Nombre DNI: Relación con el contribuyente:

Anexo 06: Formato de Acta de Inspección Predial No Realizada

LOGO	ACTA DE INSPECCION PREDIAL NO REALIZADA N°								
Referencia: Requerimiento N°									
Siendo las horas del día del mes de del año, las personas que a continuación se detallan:									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th style="text-align: center;">Agente fiscalizador</th></tr> <tr><td>Nombres: DNI N°</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">_____</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Firma</td></tr> </table>	Agente fiscalizador	Nombres: DNI N°	_____	Firma	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th style="text-align: center;">Agente fiscalizador</th></tr> <tr><td>Nombres: DNI N°</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">_____</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Firma</td></tr> </table>	Agente fiscalizador	Nombres: DNI N°	_____	Firma
Agente fiscalizador									
Nombres: DNI N°									

Firma									
Agente fiscalizador									
Nombres: DNI N°									

Firma									
En representación del área de la Fiscalización Tributaria de la Municipalidad, debidamente acreditados, se apersonaron al predio ubicado en, de propiedad del contribuyente, identificado con código N°, a efectos de iniciar la inspección del referido predio para la correcta determinación del Impuesto Predial.									
Sin embargo, no obstante haber sido debidamente notificado el día / /, con el Requerimiento de la referencia, no se realizó la inspección del predio antes mencionado debido a, no pudiendo llevarse adelante el proceso de fiscalización tributario respectivo.									
<p style="text-align: center;">_____ Firma del Agente Fiscalizador</p> <p style="text-align: center;">Nombre DNI Cargo y unidad organica</p>	<p style="text-align: center;">_____ Firma del Agente Fiscalizador</p> <p style="text-align: center;">Nombre DNI: Relación con el contribuyente:</p>								
<p style="text-align: center;">_____ Firma del Contribuyente / Representante</p> <p style="text-align: center;">Nombre DNI Relación con el contribuyente</p>	<p><input type="checkbox"/> Se negó a identificarse</p> <p><input type="checkbox"/> Se negó a firmar</p> <p><input type="checkbox"/> Se dejó bajo puerta</p>								
CARACTERISTICAS DEL PREDIO Pared: N° de pisos: Puerta: N° Suministro electrico / de agua: Observaciones:									
<p>* En caso no se solicite la reprogramación de la inspección en los cinco (05) días hábiles subsiguientes a la emisión de la presente Acta, se procederá a registrar de oficio en nuestro sistema de información todas las inconsistencias y observaciones de su predio, que fueron detectadas previamente por esta Administración Tributaria.</p>									

Anexo 08: Formato de Inspección Predial:

Logo	FICHA DE INSPECCION PREDIAL													
													Fecha: <input style="width: 100px;" type="text"/>	
I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE														
CODIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL	DNI/ RUC	DOMICILIO FISCAL											
II. DATOS DEL CONYUGE / REPRESENTANTE LEGAL														
APELLIDOS Y NOMBRES											DNI			
III. DATOS DEL PREDIO														
ANEXO	COD.PREDIO	CONJUNTO URBANO	VIA				NUMERO	DPTO	INT.	MZ	LOTE			
ESTADO	SECTOR	TIPO DE PROPIEDAD	USO DE PREDIO				COND. DE PROP.	%COND.	N°CONDOMINOS					
IV. CONDICION ESPECIAL DEL PREDIO														
REGIMEN	FECHA DE INICIO	DESCRIPCIÓN					TIPO DE DOCUMENTO	N°DOCUMENTO	FECHA					
V. CARACTERISTICAS DEL PREDIO														
ESTADO			TIPO DE TERRENO			CONDICION DE PROPIETARIO			USOS DEL PREDIO					
Terreno sin construir			Independiente			Unico			Casa habitación					
En construcción			Edificio			Sucesión Indivisa			Comercio					
Terminado			Quinta			Condómino			En ruínas					
En ruínas			Otros			Otros			Otros					
VI. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION DEL PREDIO														
NIVEL	MES	AÑO	CLASIF.	MATERIAL	EST. DE CONSERV.	VALOR UNIT.	MURO	TECHO	PISO	PUERTA Y VENTANA	REVESTIM.	BAÑOS	INSTALAC. ELECTR. SANIT.	AREA CONSTR.
VII. TERRENO														
ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL												
VIII. OTRAS INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS														
DESCRIPCIÓN			CÓDIGO	ESTADO	FECHA	CANTIDAD	UNIDAD	CAPACID.						
OBSERVACIONES														
1														
2														
3														
INSPECTOR							CONTRIBUYENTE / RESPONSABLE							
NOMBRES Y APELLIDOS:							NOMBRES Y APELLIDOS:							
DNI:							DNI:							
FIRMA:							FIRMA:							

Anexo 09: Formato de la Hoja Resumen (HR) de la Actualización de Valores del Impuesto Predial.

Logo	ACTUALIZACIÓN DE VALORES DEL IMPUESTO PREDIAL <Año> N° T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N° 56-2004-EF y modificatorias)	<b style="font-size: 2em;">HR HOJA RESUMEN				
CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE		FECHA DE EMISIÓN				
I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL		TIPO Y N° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD				
CONTRIBUYENTE						
CONYUGE						
II. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL						
APELLIDOS Y NOMBRES		DNI				
III. DOMICILIO FISCAL						
VIA	NUMERO	ZONA SECTOR				
		EDIF. BLOCK				
		DPTO				
		INT.				
		MZ				
		LOTE				
DENOMINACIÓN URBANA	REFERENCIAS					
	DISTRITO					
IV. RELACION DE PREDIOS						
ANEXO	CÓDIGO DE PREDIO	UBICACIÓN DE PREDIO	VALOR DE PREDIO S/.	% DE PROPIEDAD	INAFACTO/EXONERACION DEDUCCION S/.	VALOR AFECTO S/.
TOTAL DE PREDIOS						
DECLARADOS		VALOR DE AUTOAVALÚO				
AFECTOS		BASE IMPONIBLE				
		IMPUESTO ANUAL				
		IMPUESTO TRIMESTRAL				

Anexo 10: Formato de Predio Urbano (PU) de la Actualización de Valores del Impuesto Predial.

Logo	ACTUALIZACIÓN DE VALORES DEL IMPUESTO PREDIAL <Año> N° T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N.º 156-2004-EF y modificatorias)	<b style="font-size: 2em;">PU PREDIO URBANO												
CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE		FECHA DE EMISIÓN												
I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE														
APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL		TIPO Y N° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD												
CONTRIBUYENTE														
CONYUGE														
II. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL														
APELLIDOS Y NOMBRES		DNI												
III. DATOS DEL PREDIO														
CÓDIGO DE PREDIO	VIA	DENOMINACIÓN URBANA	NUMERO	ZONA SECTOR	EDIF. BLOCK	DPTO	INT.	MZ	LOTE					
TIPO DE PROPIEDAD	USO DEL PREDIO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD		%CONDICIÓN	N° CONDOMINIOS									
IV. CONDICIÓN ESPECIAL DEL PREDIO (INAFECTACIÓN / EXONERACIÓN / BENEFICIO TRIBUTARIO DE PENSIONISTA)														
REGIMEN				% EXONERACION				FECHA INICIO						
V. DETERMINACION DE LA CONSTRUCCION														
NIVEL	ANTIGÜEDAD	CATEGORIAS	CLASIFICACIÓN	MAT. PREDOMINANTE	EST. CONSERVACIÓN	VALOR UNIT. M2	INCREMENTO 5%	VALOR DEPRECIADO		AREA CONSTRUIDA M2	ARE COMUN		VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (A)	
								%	VALOR		%	VALOR		
VI. OTRAS INSTALACIONES														
ANTIGÜEDAD	CLASIFICACION	MAT. PREDOMINANTE	EST. DE CONSERVACION	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	CAPACIDAD	VALOR	VALOR DEPRECIADO		% AREA COMUN	VALOR TOTAL		
									%	VALOR				
											TOTAL (B)			
(C)		AREA DE TERRENO	x	ARANCEL									VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (A)	
													VALOR OTRAS INSTALACIONES (B)	
		AREA TOTAL COMUN		AREA CONSTRUIDA COMUN	%							VALOR DE TERRENO (C)		
												TOTAL AUTOVALUO (A+B+C)		

Anexo 11: Formato de Liquidación Predial

Logo	<p>ACTUALIZACIÓN DE VALORES DEL IMPUESTO PREDIAL <Año> N° T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S.N.° 156-2004-EF y modificatorias)</p>	<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">LP</p> <p>LIQUIDACION PREDIAL</p>					
I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE							
APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL		TIPO Y N° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD					
II. DOMICILIO FISCAL							
VIA	NUMERO	ZONA SECTOR					
EDIF. BLOCK	DPTO	INT.					
MZ	LOTE						
DENOMINACIÓN URBANA	REFERENCIAS	DISTRITO					
III. LIQUIDACION DEL IMPUESTO							
TOTAL DE PREDIOS	PREDIOS AFECTOS	BASE IMPONIBLE (S/.)	BASE IMPONIBLE AFECTA (S/.)	CANT. UIT POR TRAMO	BASE IMPONIBLE POR TRAMO (a)	PORCENTAJE POR TRAMO (b)	MONTO POR TRAMO (a x b) (S/.)
				Hasta 15		0.20%	
				Más de 15 a 60		0.60%	
				Más de 60		1.00%	
	IMPUESTO ANUAL (S/.)						
	UIT (S/.)		CUOTA TRIMESTRAL (S/.) Impuesto anual ÷ 4				
IV. MONTOS A PAGAR A LA FECHA DE EMISIÓN (S/.)							
CUOTA	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO INSOLUTO TRIMESTRAL	DERECHO DE EMISIÓN	CUOTA TRIMESTRAL (S/.)	CODIGO DE PAGO		
1ra.							
2da.							
3ra.							
4ta.							
Cuota 0	TOTAL ANUAL (S/.) Hasta el último día hábil de febrero			(S/.)			

Anexo 12: Formato de Declaración Jurada de Actualización de Datos

Logo	<p>DECLARACIÓN JURADA DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS</p> <p>N°</p> <p>T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S.N.º 156-2004-EF y modificatorias)</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 24px; font-weight: bold;">AD</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;">ACTUALIZACIÓN DE DATOS</div>																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px;">CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> </table>			CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE																															
CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE																																		
<p>I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; padding: 2px;">APELLIDO PATERNO</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">APELLIDO MATERNO</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">NOMBRES</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">RAZON SOCIAL</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>			APELLIDO PATERNO				APELLIDO MATERNO				NOMBRES				RAZON SOCIAL																			
APELLIDO PATERNO																																		
APELLIDO MATERNO																																		
NOMBRES																																		
RAZON SOCIAL																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 2px;">MARCAR CON X</td> <td style="width: 20%; padding: 2px;">PERSONA NATURAL</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">()</td> <td style="width: 20%; padding: 2px;">CONSIGNAR EL DOCUMENTO DE IDENTIDAD CORRESPONDIENTE</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">DNI</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">PERSONA JURÍDICA</td> <td style="padding: 2px;">()</td> <td></td> <td style="padding: 2px;">RUC</td> <td></td> </tr> </table>			MARCAR CON X	PERSONA NATURAL	()	CONSIGNAR EL DOCUMENTO DE IDENTIDAD CORRESPONDIENTE	DNI			PERSONA JURÍDICA	()		RUC																					
MARCAR CON X	PERSONA NATURAL	()	CONSIGNAR EL DOCUMENTO DE IDENTIDAD CORRESPONDIENTE	DNI																														
	PERSONA JURÍDICA	()		RUC																														
<p>II. DATOS DEL CONYUGE () REPRESENTANTE LEGAL ()</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; padding: 2px;">APELLIDO PATERNO</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">APELLIDO MATERNO</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">NOMBRES</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">DNI</td> <td style="width: 55%;"></td> </tr> </table>			APELLIDO PATERNO				APELLIDO MATERNO				NOMBRES		DNI																					
APELLIDO PATERNO																																		
APELLIDO MATERNO																																		
NOMBRES		DNI																																
<p>III. DOMICILIO FISCAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 45%; padding: 2px;">VIA</td> <td style="width: 5%; padding: 2px;">NUMERO</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">ZONA SECTOR</td> <td style="width: 5%; padding: 2px;">EDIF. BLOCK</td> <td style="width: 5%; padding: 2px;">DPTO</td> <td style="width: 5%; padding: 2px;">INT.</td> <td style="width: 5%; padding: 2px;">MZ</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">LOTE</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">DENOMINACION URBANA</td> <td colspan="3" style="padding: 2px;">REFERENCIAS</td> <td colspan="4" style="padding: 2px;">DISTRITO</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>			VIA	NUMERO	ZONA SECTOR	EDIF. BLOCK	DPTO	INT.	MZ	LOTE									DENOMINACION URBANA	REFERENCIAS			DISTRITO											
VIA	NUMERO	ZONA SECTOR	EDIF. BLOCK	DPTO	INT.	MZ	LOTE																											
DENOMINACION URBANA	REFERENCIAS			DISTRITO																														
<p>IV. INFORMACION COMPLEMENTARIA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 2px;">TELÉFONO FIJO</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;">ANEXO</td> <td style="width: 15%; padding: 2px;">TELÉFONO MÓVIL 1</td> <td style="width: 15%; padding: 2px;">TELÉFONO MÓVIL 2</td> <td style="width: 45%; padding: 2px;">CORREO ELECTRÓNICO</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			TELÉFONO FIJO	ANEXO	TELÉFONO MÓVIL 1	TELÉFONO MÓVIL 2	CORREO ELECTRÓNICO																											
TELÉFONO FIJO	ANEXO	TELÉFONO MÓVIL 1	TELÉFONO MÓVIL 2	CORREO ELECTRÓNICO																														
<p>DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN ESTA DECLARACIÓN JURADA SON VERDADEROS</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; border-top: 1px solid black; margin-top: 20px;">FIRMA DEL CONTRIBUYENTE / REPRESENTANTE LEGAL</p> </div>																																		

Anexo 13: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao al 31 de octubre de 2021

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N° 2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5) TELÉFONO, GAS NATURAL
	547.1	332.29	293.45	296.91	320.02	107.99	317.38
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYOLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, GAS NATURAL
	352.73	216.79	175.88	156.5	242.47	82.11	231.73
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	MADERA FINA MACHIHEMBADA TERRAZO	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	242.81	179.11	115.76	101.15	179.87	56.96	146.19
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENEZIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYOLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL
	234.8	113.68	102.12	88.6	138.01	30.39	92.35
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENEZIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL
	165.3	42.38	68.42	75.81	94.95	17.87	67.07
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO, ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO GAS NATURAL
	124.49	23.31	46.72	56.91	66.93	13.31	38.37
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	73.35	16.02	41.24	30.74	54.88	9.15	35.59
H	.....	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	.....	0	25.8	15.37	21.95	0	19.22
I	.....	.....	TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.	.....	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	5.16	0	0	.....	0
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO							
EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.							
(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.							
(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.							
(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.							
(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.							
(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.							
(6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2							
(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.							

Anexo 14: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa (excepto Lima Metropolitana y Callao) al 31 de octubre de 2021

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE. (5) TELÉFONO.
	541.62	328.96	290.51	293.94	316.82	106.91	308.52
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (6), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	349.2	214.63	174.13	154.94	240.04	81.29	223.73
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBANILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO, (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	240.38	177.32	114.6	100.14	178.08	56.39	139.22
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	232.46	112.55	101.09	87.72	136.63	30.09	88.12
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	163.65	41.96	67.73	75.05	94	17.69	64.06
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	123.25	23.08	46.26	56.35	66.26	13.18	35.23
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO.	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUNADO COLOREADO, TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	72.62	15.86	40.82	30.44	54.33	9.06	19.03
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	0	25.54	15.22	21.73	0	0
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	5.11	0	0	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACION TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR; AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE; AL OESTE POR LA LÍNEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LÍNEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m.s.n.m.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN. (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2 (7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

Anexo 15: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra al 31 de octubre de 2021

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA Nº 2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5) TELÉFONO.
	603.35	313.72	222.6	238.13	300.49	106.57	379.76
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA.
	358.95	215.68	185.61	210.72	240	76.13	223.36
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	260.43	150.93	120.11	153.75	198.63	49.7	166.2
D	LADRILLO, SILLAR O SIMILAR. SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRY WALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era, LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	240.55	102.17	98.49	90.18	151.93	30.41	94.18
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	188.84	46.91	81.45	68.88	126.4	14.91	52.41
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUA YRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	117.76	37.48	66.52	53.27	75.37	12.67	34.07
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	SIN TECHO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	69.38	0	49.76	31.38	55.99	8.71	20.07
H			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELECTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	26.88	15.69	22.4	0	0
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	5.91	0	0	.....	.....
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO							
EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCAION TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN LA FAJA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA, AL NORTE POR LA FRONTERA CON ECUADOR, AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA. AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000 m.s.n.m. QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTIENEN HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTIENEN POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SANABENI, AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y CONTIENEN HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.							
(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO							
(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.							
(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.							
(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.							
(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE, REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN (6) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2 (7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.							

Anexo 16: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la selva al 31 de octubre de 2021

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		PISOS (3)	ACABADOS		INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)		PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA Nº2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5) TELÉFONO.
	631.98	323.66	394.51	267.72	317.45	115.83	391.53
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA.
	431.19	228.63	189.07	212.36	218.81	82.32	234.56
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBRADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (8) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	318.49	172.5	124.07	161.79	186.65	58.08	171.01
D	LADRILLO O SIMILAR DRY WALL O SIMILAR INCLUYE TECHO. (7)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era., LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERAS ELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (8) CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	246.25	150.39	105.19	108.45	134.88	39.38	95.1
E	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	195.53	109.49	84.87	70.42	102.27	19.55	64.29
F	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TUALES DE MADERA	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE O BARNIZADO SOBRE MADERA	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	154.19	50.35	69.11	57.43	79.06	16.61	35.51
G	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA TIPO CONTRAPLACADA O SIMILAR DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	133.55	39.61	57.14	33.89	66.08	11.44	20.95
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	66.78	0	21.99	16.94	26.43	0	0
I	MADERA RÚSTICA		TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	26.71	.....	4.84	0	0	.....	.....
J	CAÑA GUAYAQUIL PONA O PINTOC						
	10.68	.....	.....	.....	.....	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPROMETIDO ENTRE LOS LÍMITES CON EL ECUADOR, COLOMBIA, BRASIL, BOLIVIA Y LA CURVA DE NIVEL DE 1500 m.s.n.m. DE LA VERTIENTE ORIENTAL DE LOS ANDES QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR CONTINUA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RIO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 CONTINUA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL SANABENI AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 POR LA QUE CONTINUA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE REFERIDO A INSTALACIONES INTERIORES SUBTERRÁNEAS (CISTERNAS, TANQUES SÉPTICOS) Y AÉREAS (TANQUES ELEVADOS) QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA EDIFICACIÓN.

(6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURU, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES.

(7) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2. (8) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LAVATORIO, INODORO Y DUCHA O TINA.

Anexo 17: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao al 31 de octubre de 2022.

ANEXO I CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN - EJERCICIO FISCAL 2023 LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA y SELVA ANEXO I.1 CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2022		
VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA		
ESTRUCTURAS		ACABADOS
MUROS Y COLUMNAS 1	TECHOS 2	PUERTAS Y VENTANAS 3
ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)
A	867.79	527.06
COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO
B	559.49	343.86
PLACAS DE CONCRETO E= 10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO
C	385.14	284.10
LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (5)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)
D	372.43	180.31
ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	VENTANAS DE FIERRO, PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
E	262.19	67.22
MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES), DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS DE FIERRO, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
F	197.46	36.97
PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE.
G	116.34	25.41
	SIN TECHO	MADERA RÚSTICA.
H	.....	0.00
		SIN PUERTAS NI VENTANAS
I	.....	.....
		0.00

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5° PISO
 EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 3 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.
 (1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.
 (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.
 (3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
 (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
 (5) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2

Anexo 18: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la costa (excepto Lima Metropolitana y Callao) al 31 de octubre de 2022.

ANEXO I.2 CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO) AL 31 DE OCTUBRE DE 2022			
VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA			
	ESTRUCTURAS		ACABADOS
	MUROS Y COLUMNAS 1	TECHOS 2	PUERTAS Y VENTANAS 3
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)
	794.87	482.78	431.38
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO
	512.48	314.99	227.38
C	PLACAS DE CONCRETO E= 10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO
	352.77	260.23	146.96
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR (INCLUYE TECHO (5))	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)
	341.15	165.18	128.73
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	VENTANAS DE FIERRO, PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
	199.40	51.13	91.45
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES), DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS DE FIERRO, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
	180.87	33.87	82.70
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE.
	106.57	23.28	44.67
H		SIN TECHO	MADERA RÚSTICA.
	.....	0.00	22.33
I			SIN PUERTAS NI VENTANAS
	.....	.....	0.00
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5° PISO			
EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 3 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO, ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO SOBRE LA VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES Y LIMITANDO: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR; AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE; AL OESTE POR LA LÍNEA DE BAJA MAREA DEL LITORAL; Y AL ESTE POR UNA LÍNEA QUE SIGUE APROXIMADAMENTE LA CURVA DEL NIVEL DE 2000 m.s.n.m.			
(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.			
(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SUMASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%			
(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.			
(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%			
(5) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2			

Anexo 19: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la sierra al 31 de octubre de 2022.

ANEXO 1.3 CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2022			
VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA			
	ESTRUCTURAS		ACABADOS
	MUROS Y COLUMNAS 1	TECHOS 2	PUERTAS Y VENTANAS 3
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)
	898.59	467.23	354.66
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO
	534.59	321.22	313.84
C	PLACAS DE CONCRETO E= 10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO
	387.87	224.78	228.98
D	LADRILLO, SILLAR O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (5)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)
	358.26	152.16	134.31
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	VENTANAS DE FIERRO, PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
	230.09	57.16	83.93
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUA YRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES), DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS DE FIERRO, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
	175.38	55.82	79.34
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO	SIN TECHO	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE.
	103.33	0.00	46.74
H			MADERA RÚSTICA.
	.....	.....	23.37
I			SIN PUERTAS NI VENTANAS
	.....	.....	0.00
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5° PISO			
EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE CADA UNA DE LAS 3 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.			
LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO, ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN LA FAJA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA: AL NORTE POR LA FRONTERA CON EL ECUADOR, AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA, AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000 m.s.n.m QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTIENE HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 m.s.n.m Y CONTIENE POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SANABENI, AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 m.s.n.m Y CONTIENE HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.			
(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.			
(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%			
(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%			
(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%			
(5) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2			

Anexo 20: Cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para la selva al 31 de octubre de 2022

ANEXO I.4			
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA SELVA AL 31 DE OCTUBRE DE 2022			
VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA			
	ESTRUCTURAS		ACABADOS
	MUROS Y COLUMNAS 1	TECHOS 2	PUERTAS Y VENTANAS 3
	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)
A	884.85	453.16	374.85
	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO
B	603.72	320.11	297.33
	PLACAS DE CONCRETO E= 10 A 15 CM ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO
C	445.93	241.52	226.52
	LADRILLO, O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (5)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)
D	344.78	210.56	151.85
	MADERA SELECTA TRATADA (6) SOBRE PILOTAJE DE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR.	MADERA SELECTA TRATADA (6) CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	VENTANAS DE FIERRO, PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)
E	273.77	153.30	98.60
	ADOBE O SIMILAR	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRE TIGERAJES DE MADERA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS DE FIERRO, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE
F	215.88	70.50	80.41
	MADERA TRATADA (6) SELECTA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA O SIMILAR. DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	TECHOS DE PALMAS (CRISNEJAS)	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE.
G	186.99	55.46	47.45
	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	MADERA RÚSTICA.
H	93.51	0.00	23.72
	MADERA RÚSTICA		SIN PUERTAS NI VENTANAS
I	37.40	.....	0.00
	CAÑA GUAYAQUIL PONA O PINTOC		
J	14.96	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO
 EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 3 COLUMNAS DEL CUADRO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES.
 LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL CONSIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO.
 ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN EL TERRITORIO COMPRENDIDO ENTRE LOS LÍMITES CON EL ECUADOR, COLOMBIA, BRASIL, BOLIVIA Y LA CURVA DE NIVEL DE 1500 m.s.n.m. DE LA VERTIENTE ORIENTAL DE LOS ANDES QUE PARTIENDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 m.s.n.m CONTINÚA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL SANABENI AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1600 m.s.n.m POR LA QUE CONTINÚA HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.
 (1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.
 (2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.
 (3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
 (4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.
 (5) PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LA COLUMNA N°2.
 (6) REFERIDA A LOS TIPOS ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUA YRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES.