



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024



# CURSO VIRTUAL: “INDUCCIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL”

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA DE  
INGRESOS PÚBLICOS



# OBJETIVO DEL CURSO

Se busca que los funcionarios municipales que vienen desempeñándose dentro de la Administración Tributaria Municipal o de la unidad orgánica que haga sus veces puedan fortalecer los principales conocimientos para la determinación del Impuesto Predial, y así mismo puedan aplicarlo dentro de los procedimientos que vienen realizando en sus respectivos municipios.



# FINALIDAD DEL CURSO Y PERSONAL AL QUE SE DIRIGE

## FINALIDAD

Describir y detallar de manera sencilla y articulada los pasos y actividades para realizar un adecuado registro, determinación y cobranza del Impuesto Predial.

## Determinación Imp. Predial



## DIRIGIDO A

Funcionarios que participan en el proceso de registro, determinación y etapas de cobranza del Impuesto Predial de las administraciones tributarias de las municipalidades.

## Funcionarios municipales





PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024

## CONTENIDO DEL CURSO VIRTUAL

---

**MÓDULO 1** MARCO GENERAL DEL IMPUESTO PREDIAL

**MÓDULO 2** DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

**MÓDULO 3** ETAPA PRECOACTIVA Y COACTIVA DE LA COBRANZA DEL IP



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024

# MODULO I: MARCO GENERAL DEL IMPUESTO PREDIAL

# MODULO I: MARCO GENERAL DEL IMPUESTO PREDIAL

1. Definición del Impuesto Predial
2. Situación actual de Impuesto Predial
3. Marco Normativo que regula el Impuesto Predial
4. Declaración Jurada Tributaria
5. Sujetos del Impuesto Predial
6. Domicilio Fiscal
7. Bienes Gravados
8. Nacimiento de la obligación tributaria
9. Formas de Pago
10. Casos Especiales
11. Infracciones Tributarias

# 1. DEFINICIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

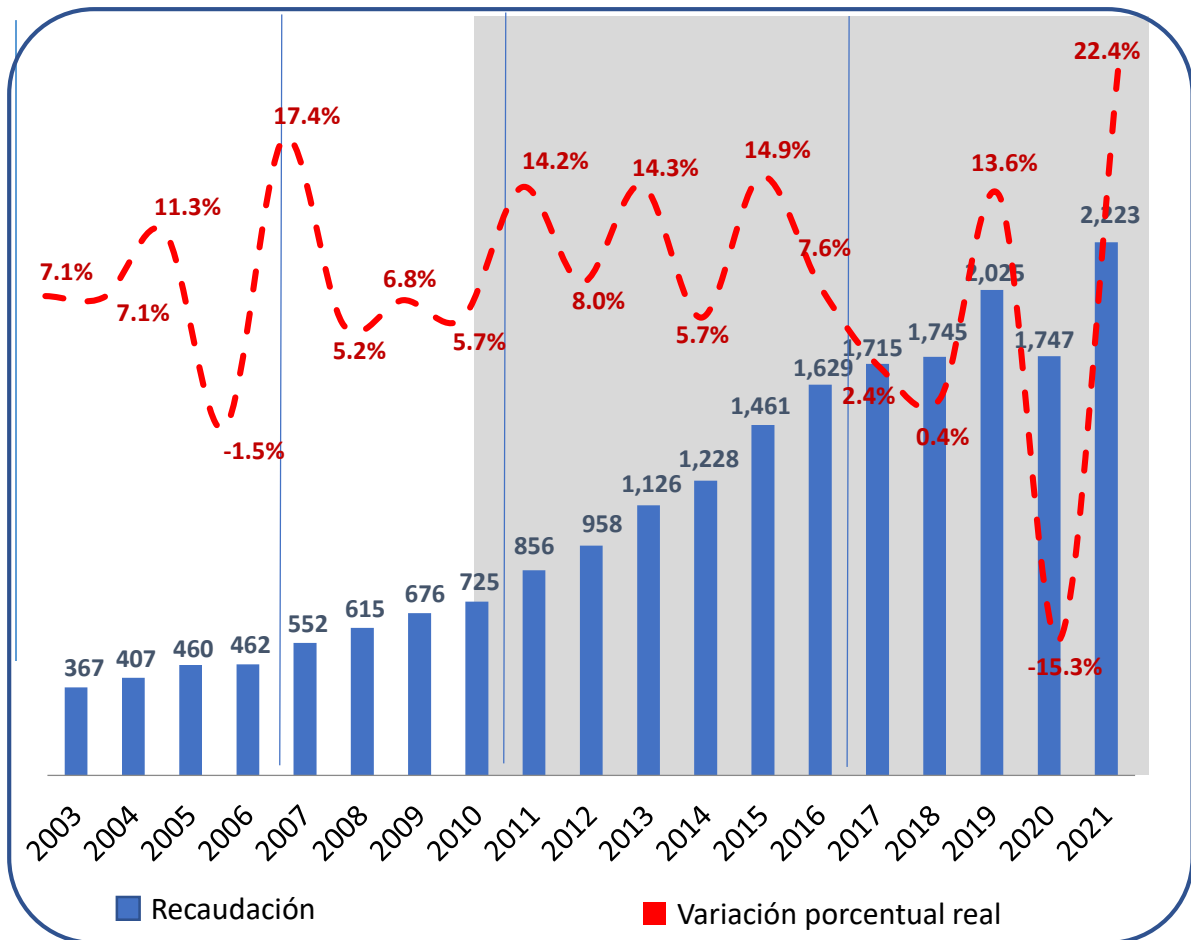
## Base Legal: Art. 8 del TUO de la LTM

- ✓ Impuesto de **Periodicidad anual** (se atribuirá la responsabilidad de sujeto pasivo del Impuesto según la situación jurídica configurada al 1 de enero de cada año).
- ✓ Modalidad **de imposición al patrimonio**.
- ✓ Es un **tributo de carácter real** (para efecto de determinar la valorización del predio no se considera las condiciones del propietario del mismo, sino el valor del bien en si mismo, con excepción del artículo 19 del TUO de la LTM).
- ✓ Grava el **valor de los predios urbanos o rústicos**
- ✓ Acreedor: **Municipalidad Distrital donde se ubica el predio**.

# 2. SITUACIÓN ACTUAL DEL IMPUESTO PREDIAL

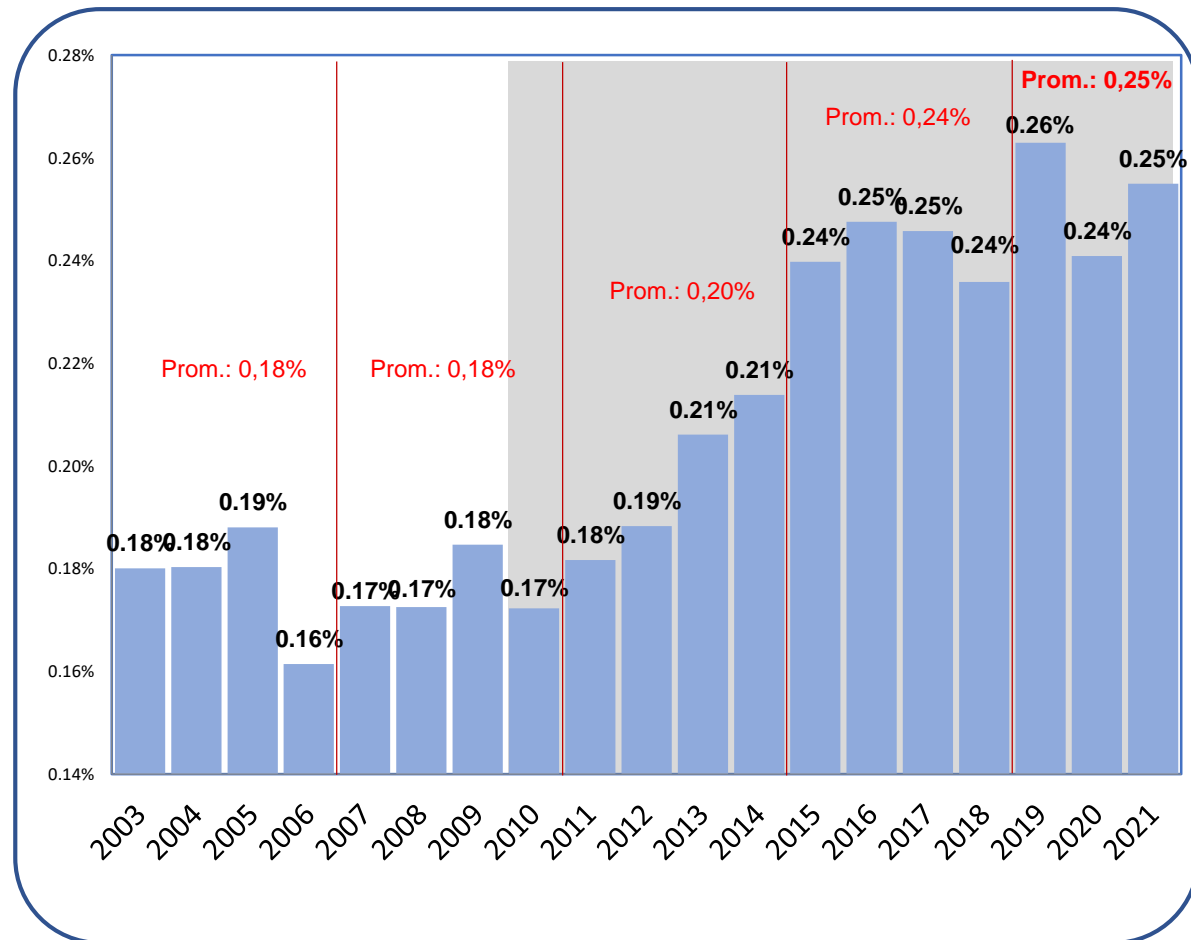
## EVOLUCIÓN DEL RENDIMIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL 2003 – 2021

(Millones de S/ y variación % real)



Fuente: MEF  
Elaboración: MEF-DGPIP-DTS

Porcentaje PBI)



Fuente: MEF  
Elaboración: MEF-DGPIP-DTS



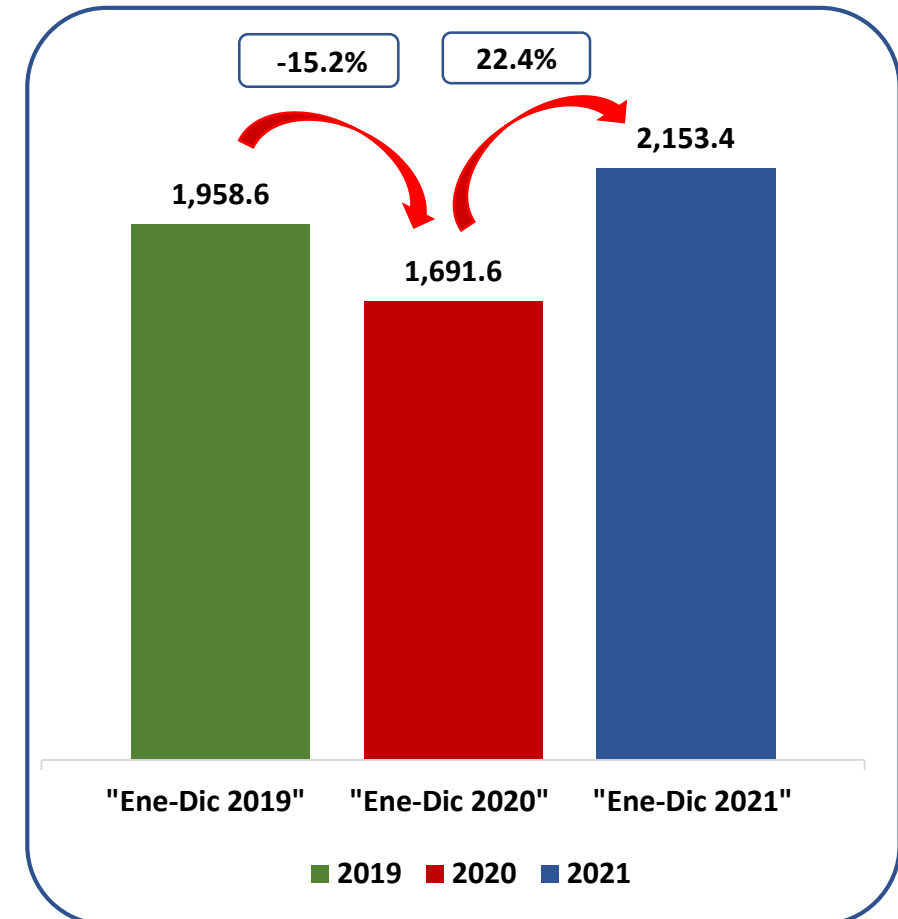
# 2. SITUACIÓN ACTUAL DEL IMPUESTO PREDIAL

RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR TIPO DE MUNICIPALIDAD  
2020 - 2021  
(Millones de S/ y % Participación)

Tipo de municipalidad	Año 2020		Año 2021	
	Recaudación (Millones S/)	Participación porcentual	Recaudación (Millones S/)	Participación porcentual
"A"	431.4	24.7%	568.1	25.6%
"B"	18.8	1.1%	33.5	1.5%
"C"	908.1	52.0%	1 090.4	49.1%
"D"	249.4	14.3%	349.5	15.7%
"E"	83.8	4.8%	111.8	5.0%
"F"	31.7	1.8%	41.6	1.9%
"G"	24.0	1.4%	28.0	1.3%
<b>Total</b>	<b>1 747.2</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 223.0</b>	<b>100,0%</b>

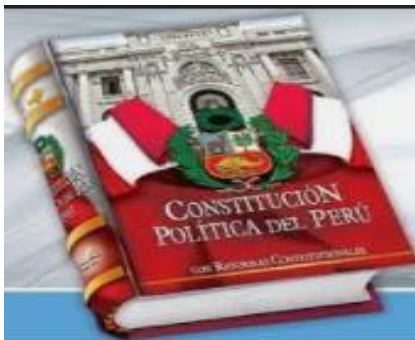
La recaudación del Impuesto Predial está altamente concentrada en 245 municipalidades correspondientes a los tipos A, C y D (2020 = 90.3%; 2021 = 90.9%).

RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE MUNICIPALIDADES PARTICIPANTES A LA META 2  
2019 - 2021  
(Millones de S/ y variación % real)



# 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

Constitución Política del Perú.  
Art. 74



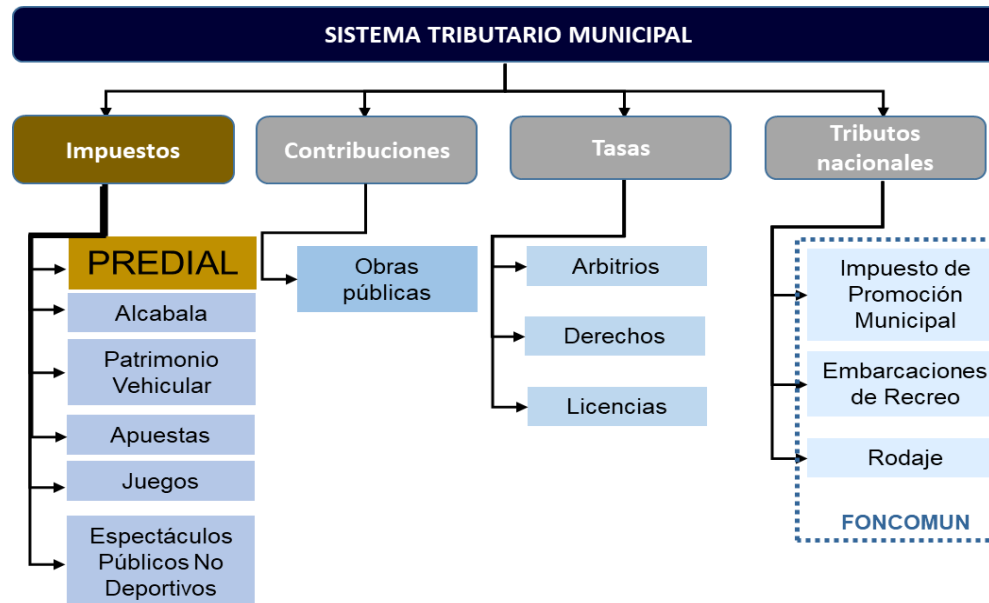
Interrogante	Fundamento Constitucional
<b>¿Quién tiene potestad tributaria?</b>	Los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración, exclusivamente por ley o decreto legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan mediante decreto supremo Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales pueden crear, modificar y suprimir contribuciones y tasas, o exonerar de éstas, dentro de su jurisdicción, y con los límites que señala la ley.
<b>¿Cuáles son los límites de la potestad tributaria?</b>	El Estado, al ejercer la potestad tributaria, debe respetar los principios de reserva de la ley, y los de igualdad y respeto de los derechos fundamentales de la persona. Ningún tributo puede tener carácter confiscatorio.
<b>¿Cuál es la sanción?</b>	No surten efecto las normas tributarias dictadas en violación de lo que establece el presente artículo

# 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

Ley N° 27972



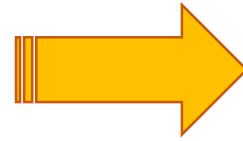
**NORMATIVA**  
TEXTO ÚNICO  
ORDENADO DE LA  
LEY DE TRIBUTACIÓN  
MUNICIPAL  
DECRETO SUPREMO  
N° 156-2004-EF



- ✓ Determinación del Impuesto Predial
- ✓ Cálculo del Tributo
- ✓ Sujetos obligados
- ✓ Plazo de declaración

# 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

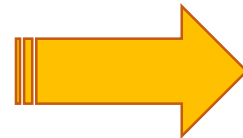
TUO de la LEY N° 26979 - Ley del Procedimiento de Cobranza Coactiva



- Procedimiento de Cobranza Coactiva
- Medidas de Embargo
- Criterios a aplicar

---

D.S. N° 133-2013-EF - TUO del Código Tributario



- Principios
- Interpretación de las normas tributarias
- La Obligación Tributaria
- Domicilio Fiscal
- Declaración jurada
- Prescripción Tributaria

# 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

**Norma para determinar los valores arancelarios de terrenos - RD 010-2021-VIVIENDA-VMVU-DGPRVURR**



- ✓ La Norma desarrolla variables, definiciones, procedimientos, requisitos y criterios técnicos que se establecen para la determinación de los Valores Arancelarios de Terrenos a nivel nacional.
- ✓ Los Valores Arancelarios de Terrenos son utilizados como un componente para determinar el pago del impuesto predial y son el conjunto de valores regulados de terrenos urbanos y rústicos ubicados en las jurisdicciones distritales a nivel nacional.

**Tabla de Valores Unitarios Oficiales de Edificación**



- ✓ Los Planos arancelarios o valores unitarios oficiales por metro cuadrado de terreno urbano, son aquellos que han sido determinados por el Ex Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, ahora Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y aprobados por los dispositivos legales correspondientes.
- ✓ Anualmente la tabla de valores unitarios de edificación es publicada por el Ministerio de Vivienda, de acuerdo a la realidad de cada región.

# 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

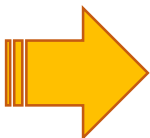
## Medidas de Simplificación Administrativa - Decreto Legislativo N° 1246



Artículo 11.- Declaración Jurada en la Ley de Tributación Municipal:

- ✓ Obligación del adquirente de presentar declaración jurada
- ✓ Descargo automático
- ✓ Eliminación de la sanción por omisión al transferente.

## Ley de la Persona Adulta Mayor - Ley N° 30490 Reglamento D.S. N° 401-2016-EF

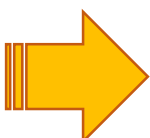


Incorporación de un cuarto párrafo en el artículo 19 del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal:

- ✓ “Lo dispuesto en los párrafos precedentes es de aplicación a la persona adulta mayor no pensionista propietaria de un sólo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyos ingresos brutos no excedan de una UIT mensual”.

## Determinación de Obras Complementarias y Valores de Depreciación de Construcción

Reglamento Nacional de Tasaciones  
RM N° 172-2016-VIV

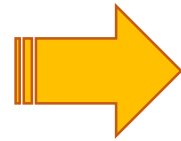


- ✓ Se establece la metodología para determinar el valor de las Obras Complementarias.
- ✓ Dicho reglamento establece que se debe realizar un análisis de costos unitarios a valor comercial considerando el costo directo de la obra complementaria, sin incluir los gastos generales, utilidad e impuestos.
- ✓ La resultante del valor obtenido se multiplicará por el FACTOR DE OFICIALIZACIÓN

### 3. MARCO NORMATIVO QUE REGULA EL IMPUESTO PREDIAL

#### **DECRETO LEGISLATIVO N° 1520 (30.12.2021)**

**Decreto Legislativo que modifica la Ley de Tributación Municipal y la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**



-Se establece que a la exigencia de la acreditación del pago se refiere a los períodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente para efectos del Impuesto Predial.

-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.

-El incremento del monto del Impuesto Predial producto de la habilitación urbana o y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubieran; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras.”

# 4. DECLARACIÓN JURADA TRIBUTARIA

Base Legal: Art. 88 del Texto Único Ordenado del Código Tributario



- ✓ La declaración tributaria es la manifestación de hechos comunicados a la Administración Tributaria, la que constituirá la base para la determinación de la obligación tributaria.
- ✓ Toda declaración tiene carácter de jurada.
- ✓ Debe estar ajustada perfectamente a la realidad, otorgando veracidad y certeza de sus obligaciones ante la Administración Tributaria.

---

## Carácter unitario:

Se debe presentar **una sola declaración por el total de predios** ubicados en cada jurisdicción

**Referencia: RTF N° 4892-7-2010**





# 4. DECLARACIÓN JURADA TRIBUTARIA - TIPOS

## 1. Por quien lo determina:

### Determinación por el deudor tributario

- Por iniciativa del obligado por el cual es posible emitir una OP.
- Puede estar sujeto a verificación o fiscalización.

### Determinación por la Administración

- Por iniciativa propia o por denuncia de terceros, por la cual es posible emitir una RD.

## 2. Por su naturaleza:

### Declaración Jurada Determinativa

- Contiene la determinación de la obligación tributaria, esto es, mediante ella se verifica la realización del hecho generador de la obligación.
- Ejm. La dj anual de Impuesto Predial.

### Declaración Jurada Informativa

- Tiene por finalidad brindar información que es requerida por la Administración para facilitar sus labores, sin que supongan determinación tributaria alguna.
- Ejm. La declaración de transferencia de propiedad

# 4. DECLARACIÓN JURADA TRIBUTARIA - TIPOS

## 3. Por la oportunidad de presentación:

### Declaración Jurada Determinativa

- La que presenta el obligado tributario.
- Ojo:
- **Existe una presunción en la LTM – Emisión masiva de cuponeras**

### Declaración Jurada Sustitutoria

- La declaración jurada puede sustituirse dentro del plazo de su presentación.

### Declaración Jurada Rectificatoria

- La Dj puede ser rectificada cuando venció el plazo para la presentación, dentro del plazo de prescripción.
- Vencido el plazo de prescripción, no puede presentarse rectificatoria.

## Rectificación por menor obligación

✓ **(Suspensión de efectos)** Surtirá efectos si dentro de un plazo de **45 días hábiles** siguientes a su presentación la Administración Tributaria no emitiera pronunciamiento sobre la veracidad y exactitud de los datos contenidos en ella.

✓ **(Verificación o Fiscalización)** No surtirán efectos si es presentada con posterioridad al plazo otorgado por la Administración Tributaria, según lo dispuesto en el art. 75 del TUO del CT o una vez culminado el proceso de verificación o fiscalización.

# 5. SUJETOS DEL IMPUESTO PREDIAL

## SUJETO ACTIVO

- ✓ **Municipalidades**, Son los acreedores del tributo del distrito donde se encuentra ubicado el predio.



---

## SUJETO PASIVO O DEUDOR TRIBUTARIO

- ✓ **Contribuyente**, Persona Natural o Jurídica propietaria de predios al primero de enero de cada año.
- ✓ **Condóminos**, Son responsables solidarios por el pago del impuesto, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.
- ✓ **Poseedor o Tenedor**, Son sujetos obligados al pago cuando no pueda ser determinada la existencia del propietario.



# 5. SUJETOS DEL IMPUESTO PREDIAL – TIPOS DE SUJETO PASIVO

## TIPOS DE SUJETO PASIVO O DEUDOR TRIBUTARIO

- ✓ Persona Natural
- ✓ Sociedad Conyugal
- ✓ Menores de edad
- ✓ Persona Jurídica
- ✓ Sucesión Indivisa



---

### Persona Natural

Asume obligación tributaria de forma personal.  
Responde con los bienes muebles o inmuebles a título personal.



---

### Sociedad Conyugal

Los miembros de la sociedad conyugal asumen las obligaciones tributarias de forma conjunta.  
Responde con los bienes muebles o inmuebles que se encuentren bajo su propiedad.



# 5. SUJETOS DEL IMPUESTO PREDIAL – TIPOS DE SUJETO PASIVO

## Menores de edad

Se encuentran representados por sus padres o tutores.  
Asume obligación tributaria a través de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren a su nombre, pero siempre representados por sus padres o tutores.

---



## Persona Jurídica

Asume obligación tributaria a través de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren a nombre de la persona jurídica.

---



## Sucesión Indivisa

Asume obligación tributaria las personas que conforman la sucesión indivisa respecto de los bienes muebles e inmuebles que hubieran sido de propiedad del causante.

---

# 6. DOMICILIO FISCAL

(Artículo 11° TUO del Código Tributario)

## Domicilio Fiscal Físico

Es el lugar fijado dentro del territorio nacional para todo efecto tributario, dentro del radio urbano señalado por la administración tributaria.

Se considera **subsistente** mientras su cambio no sea comunicado a ésta en la forma que establezca la administración tributaria.

---

## Domicilio Fiscal Electrónico

Se habilita a través de un buzón electrónico habilitado para efectuar la notificación electrónica de los actos administrativos.

---

## Facultades y Obligaciones de la Administración Tributaria

- 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 **está facultada a requerir que se fije un nuevo domicilio fiscal cuando, a su criterio, éste dificulte el ejercicio de sus funciones.**



# 6. DOMICILIO FISCAL – PERSONAS NATURALES

(Artículo 12° TUO del Código Tributario)

## Presunción de Domicilio Fiscal

Cuando las personas naturales no fijen un domicilio fiscal se presume:

- El de su **residencia habitual** (declarado mediante DJ)
- Aquél donde desarrolla sus actividades civiles o comerciales, o **aqueel informado ante las entidades de la administración pública en procedimientos vinculados a autorizaciones, licencias, permisos o similares o en contratos con entidades privadas.** (a partir del 1 de julio de 2023)
- Aquél **donde se encuentran los bienes relacionados con los hechos que generan las obligaciones tributarias.**
- El declarado ante el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (**RENIEC**).
- **El declarado ante la Superintendencia Nacional de Migraciones.** (a partir del 1 de julio de 2023)
- **El declarado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores** (a partir del 1 de julio de 2023)

De existir más de un domicilio fiscal en el sentido de este artículo, el que elija la Administración Tributaria

# 6. DOMICILIO FISCAL – PERSONAS JURÍDICAS

(Artículo 13° TUO del Código Tributario)

## Presunción de Domicilio Fiscal

Cuando las personas naturales no fijan un domicilio fiscal se presume:

- Donde se encuentra su dirección o administración efectiva.
- Donde se encuentra el centro principal de su actividad.
- Aquél donde se encuentran los bienes relacionados con los hechos que generan las obligaciones tributarias.
- El domicilio de su representante legal
- **Aquel informado ante las entidades de la administración pública en procedimientos vinculados a autorizaciones, licencias, permisos o similares o en contratos con entidades privadas. (a partir del 1 de julio de 2023)**

De existir más de un domicilio fiscal en el sentido de este artículo, el que elija la Administración Tributaria



# 7. BIENES GRAVADOS

## Base Legal: Art. 8 del TUO de la LTM

Para efectos del 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.

---

## RTF 452 – 5 – 2009

*La afectación de un bien al Impuesto Predial no dependerá de la condición de “mueble” o “inmueble” que le corresponda en virtud a lo dispuesto por el Código Civil, sino de lo que se considera “predio” de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 8 de la LTM, por lo que pueden existir bienes inmuebles que no se encuentren afectos al Impuesto Predial.*

# 7. BIENES GRAVADOS – PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS

## RTF N.º 5562-6-2003 y N.º 515-7-2012

- ✓ La LTM no contiene una norma que defina lo que es predio urbano o rústico.
- ✓ Debemos remitirnos a los conceptos recogidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones que están dirigidas a valorizar los predios sobre la base de las características o uso, independientemente de las formalidades del caso (RTF N.º 04804-5-2002).

---

## PREDIO URBANO

- ✓ El situado en centro poblado y se destine a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios del centro poblado y los que tengan terminadas y recepcionadas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.

# 7. BIENES GRAVADOS – PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS

## PREDIO RÚSTICO

- ✓ Terrenos ubicados en zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana.

### *Según su ubicación:*

- Predios rústicos en zona rural.
- Predios rústicos en zona urbana (islas rústicas).
- Predios rústicos en zonas de expansión urbana.

**RTF N° 00515-7-2012 criterio de diferenciación es el uso y calidad del mismo, antes que lugar de ubicación.**

# 8. NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO PREDIAL

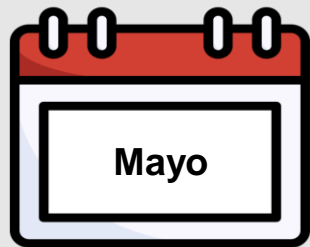
TIPO DE TRANSFERENCIA	NACIMIENTO OBLIGACION
Compraventa, Permuta, Dación de pago, Resoluciones de contratos celebrados entre condóminos originarios, transferencias provenientes de disolución, y otros actos.	Fecha de minuta o documento privado.
Transferencia de propiedad sobre bienes futuros.	Fecha en que se acredite la existencia del bien.
Donación, Aportes o aumento de capital, Anticipo de legítima, Resoluciones de Contratos de Anticipo de Legítima.	Fecha de escritura publica.
Opción de Compra	Documento donde conste el consentimiento.
Transferencias provenientes de reorganización de sociedades (fusión, escisión y otras).	Fecha de entrada en vigencia.
Prescripción Adquisitiva.	Fecha de escritura publica o resolución judicial.
Procesos Judiciales o por Remate dentro de un Proceso Judicial o Procedimiento de Ejecución Coactiva.	Fecha de resolución de adjudicación (entrega del bien)

La obligación tributaria nace una vez producido el hecho imponible, por ejemplo la propiedad predial por parte de una persona natural, se produce con adquisición del derecho de propiedad de un bien.



## 9. FORMAS DE PAGO

- ✓ La forma de pago del Impuesto Predial es ANUAL,
- ✓ Sin embargo podrá estar **fraccionado** en cuatro fechas de pago: vencimientos de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.



1er  
Vencimiento

2do  
Vencimiento

3er  
Vencimiento

4to  
Vencimiento



# 9. FORMAS DE PAGO

## REAJUSTE DEL VALOR DE LA SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA CUOTA

De la segunda a la cuarta cuota, serán pagadas hasta el último día hábil de los meses de mayo, agosto y noviembre, debiendo ser **reajustadas de acuerdo a la variación acumulada del Índice de Precios al Por Mayor (IPM)** que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el período comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota hasta el mes precedente al pago de la cuota correspondiente.

Valor Cuota 2  
Venc. Mayo 2022

x

Variación acumulada IPM  
– Febrero a Abril 2022

=

**Valor de Reajuste Cuota  
Mayo 2022**

Valor Cuota 2  
Venc. Mayo 2022

+

Valor de Reajuste Cuota  
Mayo 2022

=

**Valor Cuota Reajustada  
Mayo 2022**

# 10. CASOS ESPECIALES

## POSEEDORES

*Los poseedores son sujetos obligados al pago del impuesto en calidad de responsables.*



## ESPECIFICACIONES DE LA RTF N° 074-4-98

- ✓ La entidad se encuentra obligada a recepcionar toda declaración jurada predial de un poseedor aún cuando exista un contribuyente en calidad de propietario declarado respecto al mismo predio.
- ✓ La recepción de la declaración jurada tributaria de un poseedor no implica el reconocimiento de un derecho de propiedad.
- ✓ La presentación de una declaración jurada tiene como única finalidad que la aplicación (para efectos de la determinación) o exoneración (para goce del beneficio) de un impuesto, dado que la LTM no exige la probanza de la titularidad del derecho de propiedad del bien inmueble declarado en calidad de poseedor
- ✓ La Municipalidad NO puede rechazar las declaraciones juradas realizadas por ciudadanos en calidad de poseedor por no acreditar la propiedad, no teniendo responsabilidad alguna por la recepción de las mismas.
- ✓ Los problemas que surjan en relación al derecho de propiedad sobre el inmueble NO son competencia del Municipio sino del Poder Judicial.

# 11. INFRACCIONES TRIBUTARIAS

INFRACCIÓN	DESCRIPCIÓN
OMISO	<p>Omitir la presentación de la declaración jurada / numeral 1 del Art. 176 del D.S N° 133-2013-EF TUO del CT: no presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria dentro de los plazos establecidos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personas Naturales : 50% UIT</li><li>- Personas Jurídicas : 1 UIT</li></ul>
SUBVALUADOR	<p>Se incurre en infracción al subvaluar el valor de un predio en la declaración jurada predial, en virtud al numeral 1 del Art. 178 del D.S N° 133-2013-EF</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personas Naturales : 50% del tributo omitido</li><li>- Personas Jurídicas : 50% del tributo omitido</li></ul>





PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024

# MODULO II: DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

## MODULO II: DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

1. Base del Impuesto Predial
2. Tasas
3. Determinación del Tributo
  - 3.1. Valor de terreno
  - 3.2. Valor de construcción
  - 3.3. Valor de Obras Complementarias
  - 3.4. Depreciación y valor de Oficialización
  - 3.5. Cálculo del Autovalúo
  - 3.6. Cálculo del tributo y liquidación del Impuesto Predial
  - 3.7. Ejemplos didácticos
4. Beneficios Tributarios

# 1. BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO PREDIAL

## Carácter unitario:

Se debe presentar **una sola declaración por el total de predios** ubicados en cada localidad (distrito).

Referencia: ***RTF N° 4892-7-2010***



- ✓ El impuesto se calcula sobre el **valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.**
- ✓ A efectos de determinar el valor total de los predios, **se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación,** que aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.
- ✓ Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y utilizará una depreciación según antigüedad y estado de conservación.

## 2. TASAS

El Impuesto Predial se calcula aplicando la siguiente escala progresiva acumulativa al valor total de los predios ubicados dentro del distrito:

### Cálculo del Impuesto Predial

Tramo de autovalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Más de 60 UIT	1.00%

UIT: Unidad Impositiva Tributaria

**Nota: Monto mínimo del Impuesto Predial : 0.6 % de la UIT.**

### Ejemplo

Predio con autovalúo de S/. 350,000  
UIT: S/. 4,600

Tramo de autovalúo	Valor de Tramo	Alícuota	Monto
	(S/)	%	(S/)
Hasta 15 UIT	69,000	0.2	138
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	207,000	0.6	1,242
Más de 60 UIT	74,000	1.0	740
<b>Impuesto resultante</b>			<b>2,120</b>

# 3. DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO



# VALORES A CONSIDERAR PARA EL CÁLCULO DEL AUTOVALÚO

## 1. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Constituido por los valores obtenidos de la **características de edificación, metraje de área construida y tiempo de antigüedad.**

## 2. VALOR DE TERRENO

Constituido por el **valor obtenido del plano arancelario y del metraje de área de terreno.**

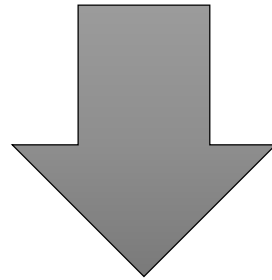
## 3. VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

Constituido por el valor de las **obras realizadas fuera de los límites del área techada que forman parte del funcionamiento de la edificación principal.**

## 3.1. VALOR DE TERRENO

Es el valor del terreno, resultado de multiplicar el valor arancelario que corresponda a la cuadra donde se encuentre ubicado el predio (según plano arancelario aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al 31 de octubre del año anterior) por el área de terreno (propio y/o común) en m<sup>2</sup>.

<https://tramites.vivienda.gob.pe/ValoresArancelarios/consultavalores.aspx>



Para el cálculo se utiliza **los Planos de Valores Arancelarios** elaborada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:

$$\text{VALOR DE TERRENO} = \text{Área de terreno} * \text{Valor Arancelario (S /m2)}$$

## 3.1. VALOR DE TERRENO

- ✓ **Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común: el terreno matriz es un bien común y pertenece a todas las UI.**
- ✓ **Valuación por unidad inmobiliaria.**
- ✓ **Terrenos que no se encuentren considerados en los Planos Básicos Arancelarios (cuarto párrafo Art. 11 LTM)**





## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Constituido por el valor del área construida del predio (m<sup>2</sup>), determinado por la multiplicación del **valor unitario de la construcción depreciado** por el **área construida propia y común (correspondiente al predio)**.

**VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN = Valor Unitario Depreciado (Soles/m<sup>2</sup> \* Área Construida (m<sup>2</sup> )**

**Valor Unitario Depreciado:** se obtiene de la suma de los valores de las categorías de edificación, de acuerdo con la Tabla de Valores Unitarios Oficiales de Edificación publicada al 31 de octubre del año anterior, a la cual se aplica el porcentaje de depreciación por uso de predio, material estructural predominante, antigüedad y estado de conservación previsto en las tablas incorporadas al Reglamento Nacional de Tasaciones, elaboradas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**DEPRECIACIÓN= Valor unitario de la construcción \* (% de Depreciación)**  
**VALOR UNITARIO DEPRECIADO = Valor unitario de la construcción – Valor calculado de depreciación**



## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

### TIPOS DE ÁREAS PARA DETERMINAR VALOR DE CONSTRUCCIÓN

#### 1. AREA CONSTRUIDA

Es la superficie del terreno en donde se ha construido el predio, no incluye jardines. El área construida puede llegar a ser mayor que la del terreno si la construcción es de varios pisos.

Superficie y/o área que se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso. En los espacios a doble o mayor altura se calcula en el piso que se proyecta.

#### 2. AREA TECHADA

Es el área que cuenta con techo, no incluye patios.

#### 3. ÁREA COMÚN

Área y/o superficie libre o techada de propiedad común de los propietarios de las unidades inmobiliarias en que se ha independizado un predio.

En caso de predios de 2 pisos a más: a cada unidad inmobiliaria le corresponde una fracción del área común.



## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

### 1. VALOR DE EDIFICACIÓN

Se entiende por edificación a **las construcciones o fábricas en general** y está constituida por la suma de todos sus componentes tales como:

1. Muros y columnas
2. Techos
3. Pisos
4. Puertas y ventanas
5. Revestimiento
6. Baños
7. Instalaciones eléctricas y sanitarias



## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

<b>CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN</b> <b>LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, COSTA, SIERRA Y SELVA - EJERCICIO FISCAL 2022</b> <b>ANEXO I.1</b> <b>CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2021</b> VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METROCUADRADO DE AREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS		ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS	
	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 SOBRE-CARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO OPINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DELUJO 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
	547.10	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, 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	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA 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	156.50	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 MACHO HEMBRADA 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.
	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 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 FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO, GAS NATURAL
	234.80	113.68	102.12	88.60	138.01	30.39	92.35

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

E	ADOBE, TAPIALO 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	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO. GAS NATURAL
	<b>165.30</b>	<b>42.38</b>	<b>68.42</b>	<b>75.81</b>	<b>94.95</b>	<b>17.87</b>	<b>67.07</b>
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO 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 FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO GAS NATURAL
	<b>124.49</b>	<b>23.31</b>	<b>46.72</b>	<b>56.91</b>	<b>66.93</b>	<b>13.31</b>	<b>38.37</b>
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	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLEO AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA. TELÉFONO
	<b>73.35</b>	<b>16.02</b>	<b>41.24</b>	<b>30.74</b>	<b>54.88</b>	<b>9.15</b>	<b>35.59</b>
H		SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE,	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE	SIN APARATOS SANITARIOS.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	<b>.....</b>	<b>0.00</b>	<b>25.80</b>	<b>15.37</b>	<b>21.95</b>	<b>0.00</b>	<b>19.22</b>
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	<b>.....</b>	<b>.....</b>	<b>5.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>.....</b>	<b>0.00</b>

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 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) 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 SE CONSIDERA LA COLUMNA Nº 2

(7) SE CONSIDERA COMO MÍNIMO LA VATORIO, INODORO Y DUCHA OTINA.

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

ANEXO I.2								
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 LAMINADAS CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERAN LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSAS O ALIGERADAS 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 MADERA FINA (OSIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO OSIMILAR.	BAÑOS DELUJO IMPORTADO CON ENCHAFE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ILUMINACIÓN VENTILACIÓN SIST. AGUA CALIENTE Y INTERCOMUNICADOR ALARMAS, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE. (5) TELÉFONO.	
	<b>541.62</b>	<b>328.96</b>	<b>290.51</b>	<b>293.94</b>	<b>316.82</b>	<b>106.91</b>	<b>308.52</b>	
	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 OSIMILAR), 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 OSIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
		<b>349.20</b>	<b>214.63</b>	<b>174.13</b>	<b>154.94</b>	<b>240.04</b>	<b>81.29</b>	<b>223.73</b>
	C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE MADERA	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, ENCHAFE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
		<b>240.38</b>	<b>177.32</b>	<b>114.60</b>	<b>100.14</b>	<b>178.08</b>	<b>56.39</b>	<b>139.22</b>
	D	LADRILLO OSIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL OSIMILAR 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)	ENCHAFE DE MADERA OLAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
		<b>232.46</b>	<b>112.55</b>	<b>101.09</b>	<b>87.72</b>	<b>136.63</b>	<b>30.09</b>	<b>88.12</b>

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

E	ADOBE, TAPIALO QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTORODADO.	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	94.00	17.69	64.06
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO SIMILARES) DRYWALL OSIMILAR (SIN	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBREVIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTORODADO. 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 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 BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLO AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO	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	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	0.00	25.54	15.22	21.73	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	5.11	0.00	0.00	.....	.....

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M<sup>2</sup> EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M<sup>2</sup> PARA UNA EDIFICACIÓN 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. A BARCA 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 PRIMARIOS EN 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) YA ÉREAS (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.

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

ANEXO L3						
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2021						
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
ESTRUCTURAS LAMINA- RES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS,	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNA-	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA OSIMILAR) BALDOSA	BAÑOS COMPLETOS (7) DELUJO IMPORTADO CON	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA,
<b>603.35</b>	<b>313.72</b>	<b>222.60</b>	<b>238.13</b>	<b>300.49</b>	<b>106.57</b>	<b>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 OSIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRA- TADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA OSIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
<b>358.95</b>	<b>215.68</b>	<b>185.61</b>	<b>210.72</b>	<b>240.00</b>	<b>76.13</b>	<b>223.36</b>
PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO OSIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARREDE	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBADA TERRAZO.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA OSIMILAR) 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.
<b>260.43</b>	<b>150.93</b>	<b>120.11</b>	<b>153.75</b>	<b>198.63</b>	<b>49.70</b>	<b>166.20</b>
LADRILLO, SILLAR O SIMILAR. SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL OSIMILAR IN-	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 OLAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.



## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTORODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIOS SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARA VISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	188.84	46.91	81.45	68.88	126.40	14.91	52.41
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO SIMILARES) DRY	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTORODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIOS SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, 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 LOSETA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	69.38	0.00	49.76	31.38	55.99	8.71	20.07
H			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	26.88	15.69	22.40	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	5.91	0.00	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 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 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, CONTINÚA HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO ONOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTINUA POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SANABENI, AFLUENTE DEL ENE, DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y 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

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

ANEXO I.4							
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		ACABADOS			INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)	
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI- MIENTOS (5)		BAÑOS (6)
A	ESTRUCTURAS LAMINA- RES 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	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRE- CARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (8) DELUJO 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)
	<b>631.98</b>	<b>323.66</b>	<b>394.51</b>	<b>267.72</b>	<b>317.45</b>	<b>115.83</b>	<b>391.53</b>
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 FRÍA.
	<b>431.19</b>	<b>228.63</b>	<b>189.07</b>	<b>212.36</b>	<b>218.81</b>	<b>82.32</b>	<b>234.56</b>
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM. ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARREDE	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBRA DA 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 MAYOLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	<b>318.49</b>	<b>172.50</b>	<b>124.07</b>	<b>161.79</b>	<b>186.65</b>	<b>58.08</b>	<b>171.01</b>
D	LADRILLO O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR INCLUYE	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERÁMICA	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA	ENCHAPE DE MADERA LAMINADOS, PIEDRA O	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE O
	TECHO. (7)	SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	MATERIAL VITRIFICADO.	BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	<b>246.25</b>	<b>150.39</b>	<b>105.19</b>	<b>108.45</b>	<b>134.88</b>	<b>39.38</b>	<b>95.10</b>

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN

E	MADERA SELECTA TRATA DA (6) SOBRE MADERA CON BASE DE CONCRETO CON MADERA CONTRAPLACA 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	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	ADOBES SIMILAR	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJAS SOBRETIJERALES 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 CONTRAPLACA O SIMILAR DRYWALL O SIMILAR (SIN	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.
133.55	39.61		57.14	33.89	66.08	11.44	20.95	
H	MADERA CORRIENTE	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.	
66.78	0.00	21.99	16.94	26.43	0.00	0.00		
I	MADERA RÚSTICA		TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.			
26.71	.....	4.84	0.00	0.00	.....	.....		
J	CAÑA GUAYAQUIL PONA O PINTOC							
10.68	.....	.....	.....	.....	.....	.....		

### EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M<sup>2</sup> EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M<sup>2</sup> 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 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 CONTINÚA 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 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%.

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

### 2. INCREMENTO A PARTIR DEL QUINTO PISO

En el caso de edificios a partir del quinto piso se debe aumentar el valor por metro cuadrado en 5%.

VALOR UNITARIO A PARTIR DE 5TO PISO = VALOR UNITARIO POR M<sup>2</sup> x 5%

VALOR UNITARIO = VALOR UNITARIO POR M<sup>2</sup> + (VALOR OBTENIDO x 5%)



### 3. TABLAS DE DEPRECIACIÓN POR TIPO DE USO DEL INMUEBLE, ANTIGÜEDAD, MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

- ✓ Antigüedad de Construcción
- ✓ Estado de conservación
- ✓ Material Predominante en la construcción
- ✓ Tipo de uso del inmueble

*Las tablas de depreciación se encuentran establecidas en el ANEXO de la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIV.*

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN – TABLA DE DEPRECIACIÓN

ANEXO I  
TABLA N° 01  
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÜN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

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

\* El perito fija los porcentajes no tabulados.

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

### METODOLOGÍA DE CÁLCULO DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN

<p>El valor unitario de obtiene de la suma de todos los valores unitarios oficiales de edificación por m<sup>2</sup> de cada uno de los componentes de construcción declaradas.</p>	$\text{VUC} = (\text{VU 1er. Comp.} + \text{VU 2do. Comp.} + \dots + \text{VU 7mo. Comp.})$
<p>El valor unitario de la construcción depreciado se obtiene deduciendo la depreciación (D) al valor unitario de la construcción por m<sup>2</sup>.</p>	$\text{VUCD} = \text{VUm}^2 - D$
<p>El valor de la construcción depreciado se obtiene multiplicando el área construida (AC) por el valor unitario de la construcción depreciado (VUCD). El área construida incluye el área construida del predio más su área común construida.</p>	$\text{VCD} = \text{AC} \times \text{VUCD}$

## 3.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

### METODOLOGÍA DE CÁLCULO DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN

<p><b>Valor de edificación / construcción por nivel o piso depreciado</b></p>	<p>Se determina multiplicando el área construida del piso por el valor unitario depreciado de construcción por nivel o piso.</p> <p>En el caso que se trate de un inmueble con un solo nivel o piso, este resultado se considerar como el valor de construcción depreciado total.</p>
<p><b>Valor de edificación / construcción depreciado total</b></p>	<p>Se determina de la sumatoria de los valores de construcción depreciados de cada piso o nivel</p>

## 3.3. VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

Para la determinación del valor de las edificaciones con características especiales, de las obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes, se deberá multiplicar el **Factor de Oficialización (FO) vigente (FO=0,68)** de acuerdo con la metodología señalada en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú y la **depreciación correspondiente**.



ANEXO III.1				
VALORES UNITARIOS A COSTO DIRECTO DE ALGUNAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES				
LIMA METROPOLITANA Y PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO AL 31 DE OCTUBRE DE 2021				
Item	Descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes	Descripción componente	Unidad medida	V. U 2022 S/
1	Muros perimétricos o cercos	Muro de concreto armado que incluye armadura y cimentación, espesor: hasta 0.25 m. Altura (h): hasta 2.40 m.	m2	384.49
2	Muros perimétricos o cercos	Muro traslucido de concreto armado (tipo UNI) y/o metálico que incluye	m2	349.03
3	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, tarrajeado, amarre en soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación, h: mayor a 2.40 m.	m2	317.05
4	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar tarrajeado, amarre de soga, con columnas de concreto armado y/o metálicas que incluye cimentación. h hasta 2.40 m.	m2	277.38
5	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar, amarre en soga, con columnas de concreto armado, solaqueados h. hasta 2.40 m.	m2	231.60
6	Muros perimétricos o cercos	Cerco de hierro/aluminio	m2	169.87
7	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo de arcilla o similar amarrado en soga que incluye cimentación.	m2	190.29
8	Muros perimétricos o cercos	Muro de adobe, tapial o quincha tarrajeado	m2	124.86
9	Muros perimétricos o cercos	Muro de ladrillo o similar tarrajeado, amarre de cabeza con columnas de concreto armado h. hasta 2.40 m.	m2	347.80
10	Portones y puertas	Puerta de hierro, aluminio o similar de h. 2.20 m. con un ancho de hasta 2.00 m.	m2	538.10
11	Portones y puertas	Puerta de hierro con plancha metálica de h. 2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	513.84
12	Portones y puertas	Portón de hierro con plancha metálica con una h. mayor de 3.00 m hasta 4.00 m.	m2	391.51
13	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con ancho de hasta 2.00 m.	m2	377.59
14	Portones y puertas	Puerta de madera o similar de h=2.20 m. con un ancho mayor a 2.00 m.	m2	340.64
15	Portones y puertas	Portón de hierro con plancha metálica con una h. hasta 3.00 m.	m2	329.81
16	Portones y puertas	Portón de hierro con plancha metálica con una altura mayor a 4.00 m.	m2	293.30
17	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,080.72
18	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar, mayor de 1.00	m3	1,120.59
19	Tanques elevados	Tanque de concreto armado con capacidad mayor de 5.00 m3.	m3	907.19
20	Tanques elevados (Opcional)	Tanque de concreto armado con capacidad mayores a 15.00 m3.	m3	803.75
21	Tanques elevados	Tanque elevado de plástico/fibra de vidrio/polietileno o similar capacidad hasta	m3	847.07
22	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Tanque cisterna de plástico, fibra de vidrio, polietileno o similar capacidad	m3	1,161.00
23	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 5.00 m3.	m3	1,203.32
24	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 10.00 m3.	m3	1,002.79
25	Cisternas, pozos sumideros, tanques sépticos	Cisterna de concreto armado con capacidad hasta 20.00 m3.	m3	882.20



## 3.4. DEPRECIACIÓN Y FACTOR DE OFICIALIZACIÓN

Las tablas de Valores Unitarios Oficiales de Edificación comprenden los siguientes conceptos:

### Valorización de la Construcción

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

Asimismo, por la ubicación geográfica se tiene las tablas para:

- Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao
- Costa (excepto Lima Metropolitana y Callao)
- Sierra
- Selva

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones, elaborado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se establece la depreciación según la clasificación del predio, de la siguiente manera:

### Determinación de la Depreciación

- Tabla 1. Para casa habitación, departamentos para viviendas incluidas las ubicadas en edificios
- Tabla 2. Para tiendas, depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubes sociales o instituciones
- Tabla 3. Edificios – oficinas
- Tabla 4. Edificaciones de salud, cines, industrias, edificaciones de uso educativo, talleres

Según la clasificación del predio se analiza las siguientes características

- Antigüedad
- Material estructural predominante
- Estado de conservación

# 3.5. CALCULO DEL AUTOVALÚO

**Valor de Construcción + Valor de Terreno + Valor de Obras Complementarias = VALOR DE AUTOVALÚO**

## VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Nivel	Año de Construcción	Material Predominante	Estado de Conservación	Componentes Categorías	Valor Unitario S/. x m <sup>2</sup>	Incremento 5%	Depreciación	Valor Depreciado	Área Construida	Área Común Construida	Valor de Construcción
1	1990	Ladrillo	Bueno	CCDEFFD	320.30		20%	256.24	100	2.30	26,213.35

Se aplica la Tabla de Depreciación (from Material Predominante)  
 Valores Unitarios (from Componentes Categorías)  
 A partir del 5to piso (from Incremento 5%)  
 Áreas Declaradas o Fiscalizadas (from Área Construida and Área Común Construida)

## VALOR DE OTRAS INSTALACIONES

Descripción	Nivel	Material Predominante	Estado de Conservación	Categoría	Cantidad	Unidad de Medida	Metrado	Mes de Construcción
Cisterna	1	Ladrillo	Bueno	D	1	M <sup>3</sup>	56.24	01-1970

## VALOR DE TERRENO

**(ÁREA DE TERRENO + ÁREA COMÚN DE TERRENO) x VALOR DE ARANCEL**

# 3.6. CÁLCULO DEL AUTOVALÚO Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

VALOR DE CONSTRUCCIÓN											
Nivel	Año de Construcción	Material Predominante	Estado de Conservación	Componentes Categorías	Valor Unitario S/ x M <sup>2</sup> (VU)	Incremento 5%	Depreciación (VU x %DE=VD)	Valor Depreciado (VU-VD=A)	Área Construida (B)	Área Común Construida	Valor de Construcción (AxB)
1	1990	LADRILLO	BUENO	CCDDFEE	S/ 764.51	0	(23%) S/ 175.63	S/ 588.88	128m <sup>2</sup>	0	75,376.64

VALOR DE TERRENO						
Área De Terreno (AT)	+	Área Común De Terreno (ACT)	X	Valor Arancelario (AR)	=	Valor De Terreno (AT+ACT) x AR
200m <sup>2</sup>		0		55		11,000

AUTOVALÚO	
Valor de Construcción (VC)	75,376.64
Valor De Terreno (VT)	11,000
<b>Autovalúo</b>	<b>86,376.64</b>
<b>SUMA: VC + VT</b>	

CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	Monto Gravado	Tasa del Tributo	Tributo
De 0 a 15UIT	<b>69,000</b>	0.2%	S/ 138.00 (a)
De 15 a 60UIT	<b>17,376.64</b>	0.6%	S/ 104.25 (b)
De 60 a + UIT	<b>0</b>	1%	0 (c)
<b>VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL (a+b+c)</b>			<b>S/ 242.25</b>

## 3.7. EJEMPLOS DIDÁCTICOS PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

### EJEMPLO 1:

#### Determinar el autovalúo e Impuesto Predial (año 2022)

- Predio ubicado en: Jr. Manuel Telleria 1340 Int. 201 piso 2, Cercado de Lima
- Valor Arancelario: S/. 182.00
- Predio de concreto, ventanas de fierro, puertas de madera, instalación eléctrica monofásica, baños de loseta blanca.
- Área de terreno: 500m<sup>2</sup>
- Área construida: 120m<sup>2</sup>

### EJEMPLO 2:

#### Determinar el valor del Impuesto Predial (año 2022) - Pensionista

- Predio ubicado en: Av. Emilio Fernandez Nro. 351, Cercado de Lima
- Valor Arancelario: S/. 344.00
- Predio de ladrillo, ventanas de madera, puertas de madera, revestimiento de ladrillo, instalación eléctrica monofásica, baños de loseta blanca.
- Área de terreno: 100 m<sup>2</sup>
- Área construida: Primer piso 90 m<sup>2</sup> / Segundo piso 75 m<sup>2</sup>
- Pensionista desde el año 2015.

# 4. BENEFICIOS TRIBUTARIOS – DEDUCCIÓN DE PREDIOS

## Predios Rústicos

Para los predios rústicos destinados a la actividad agraria, se deberá deducir el 50% de su base imponible. (\*)

## Predios Urbanos

Para los predios urbanos donde se encuentren instalados sistemas de ayuda de aeronavegación, se deberá deducir el 50% de su base imponible. (\*)

**Predios ubicados en la  
Amazonía  
(Ley N. 27037, Ley de  
Promoción de la Inversión en la  
Amazonía)  
Concordancia con DECRETO  
SUPREMO N° 031-99-EF**

Las Municipalidades, de forma anual, podrán fijar un porcentaje de deducción que se aplicaría a los autovaluos de los predios de 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.

(\*) 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.

## 4. BENEFICIOS TRIBUTARIOS – DEDUCCIÓN A PENSIONISTAS

### CONDICIONES:

- ✓ Los pensionistas que sean propietario de un (1) sólo inmueble
- ✓ A nombre propio o de la sociedad conyugal
- ✓ Que esté destinado a vivienda.
- ✓ Cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben esta no exceda de 1 UIT mensual (valor de UIT al 1 de enero de cada ejercicio).

### No afecta el beneficio:

- ✓ Poseer **otra unidad inmobiliaria** constituida por una cochera.
- ✓ El **uso parcial del inmueble** para fines productivos, comerciales o profesionales.



## 4. BENEFICIOS TRIBUTARIOS – DEDUCCIÓN A PERSONAS ADULTOS MAYORES (LEY N° 30490)

### CONDICIONES:

- ✓ La persona adulta mayor debe ser propietario de un (1) sólo inmueble
- ✓ A nombre propio o de la sociedad conyugal
- ✓ Que esté destinado a vivienda.
- ✓ Cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben esta no exceda de 1 UIT mensual (valor de UIT al 1 de enero de cada ejercicio) como persona natural o sociedad conyugal.

### No afecta el beneficio:

- ✓ Poseer **otra unidad inmobiliaria** constituida por una cochera.
- ✓ El **uso parcial del inmueble** para fines productivos, **comerciales** o profesionales.



## 4. BENEFICIOS TRIBUTARIOS – DEDUCCIÓN A PERSONAS ADULTOS MAYORES (LEY N° 30490)

### (Decreto Supremo N.° 401-2016-EF)

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.**

- a) 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.**
- b) 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.**
- c) **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**, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 2 del presente Decreto Supremo.
- d) Las personas adultas mayores no pensionistas presentarán la documentación que acredite o respalde las afirmaciones contenidas en la declaración jurada, según corresponda.



## **IDEAS FUERZA PARA OTORGAMIENTO DE BENEFICIO DE DEDUCCIÓN DE PRIMERAS 50UIT – PENSIONISTA O PERSONAL ADULTA MAYOR**

- 1. La solicitud es personal** (no puede solicitarse cuando el beneficiario falleció)
- 2. La solicitud puede tener efectos hacia cuatro (4) años hacia atrás.**
- 3. Puede ser beneficiario aun cuando cuenta con tres unidades inmobiliarias que se complementen entre si.**
- 4. Tipos de pensionistas: Jubilación, Viudez, Orfandad, Discapacidad – No aplica pensión 65.**
- 5. Implementar formularios simples donde se acredite la solicitud.**
- 6. El beneficio caduca con el fallecimiento, no es heredable**



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024

# MODULO III: ETAPAS PRECOACTIVA Y COACTIVA DE LA COBRANZA

## MODULO III: ETAPAS PRECOACTIVA Y COACTIVA DE LA COBRANZA

1. Emisión masiva y notificación de cuponera
2. Exigibilidad de la deuda
3. Emisión de valores (OP, RD, RM)
4. Plazos de prescripción
5. Mecanismos de cobranza
6. Resoluciones de Tribunal Fiscal

# 1. EMISIÓN MASIVA Y NOTIFICACIÓN DE CUPONERAS

## EMISIÓN MASIVA

La emisión masiva de los tributos municipales se realiza al empezar cada año, en dicha emisión se actualizan los valores para el calculo del impuesto, y se envía a los contribuyentes que se encuentran obligados a pagar el impuesto predial.



## CUPONERAS

La emisión masiva se notifica a través de **cuponeras**, que serán entregadas a los contribuyentes indicándoles el monto del impuesto.



## 2. EXIGIBILIDAD DE LA DEUDA

Deuda contenida en un acto administrativo:

- Orden de Pago
- Resolución de Determinación
- Resolución de Multa
- Resolución de Pérdida de Fraccionamiento
- Resolución del Tribunal Fiscal



- Emitido conforme a ley
- Debidamente notificado
- No impugnado dentro del plazo de ley

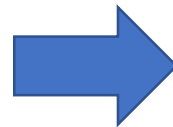


Deuda Exigible

### Exigibilidad de la Deuda

(Artículo 3° TUO del Código Tributario)

- Cuando deba ser determinada por el deudor tributario, desde el día siguiente al vencimiento del plazo fijado por Ley o reglamento.
- Cuando deba ser determinada por la Administración Tributaria, desde el día siguiente al vencimiento del plazo para el pago que figure en la resolución que contenga la determinación de la deuda tributaria.



### Exigibilidad de la Deuda

(Artículo 3° TUO del Código Tributario)

- **Al día siguiente del vencimiento del plazo de presentación de dj para el IP.**
- **Luego de un procedimiento de fiscalización tributaria**

### 3. EMISIÓN DE VALORES (OP, RD, RM )

La emisión de valores se realizará como consecuencia del vencimiento de una obligación, por el término de un procedimiento de fiscalización o por la comisión de una infracción.

#### Orden de Pago

- Es el valor que emite como consecuencia del vencimiento del plazo de pago de un tributo declarado voluntariamente.
- Se emite por periodo.

#### Resolución de Determinación

- Es el valor emitido luego de la conclusión de un procedimiento de fiscalización al encontrarse tributos que son determinados por la administración tributaria.
- Se debe emitir de acuerdo al periodo tributario fiscalizado.

#### Resolución de Multa

- Es el valor emitido por la comisión de una infracción tributaria devenida del incumplimiento de obligaciones.
- Se emite por cada infracción cometida en un periodo determinado por el cual tenia una obligación que cumplir.

# 4. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN

## TIPOS DE PRESCRIPCIÓN

Plazo de prescripción  
para la acción de  
**determinar**

**4 años** para  
declaraciones  
voluntarias

**6 años** para dj  
de omisos y dj  
fiscalizadas

Plazo de prescripción  
para la acción de **cobrar**

**4 años** para  
declaraciones  
voluntarias

**6 años** para dj  
de omisos y dj  
fiscalizadas

Plazo de prescripción  
para la acción de  
**sancionar**

**4 años**  
RTF N° 9217-7-  
2007

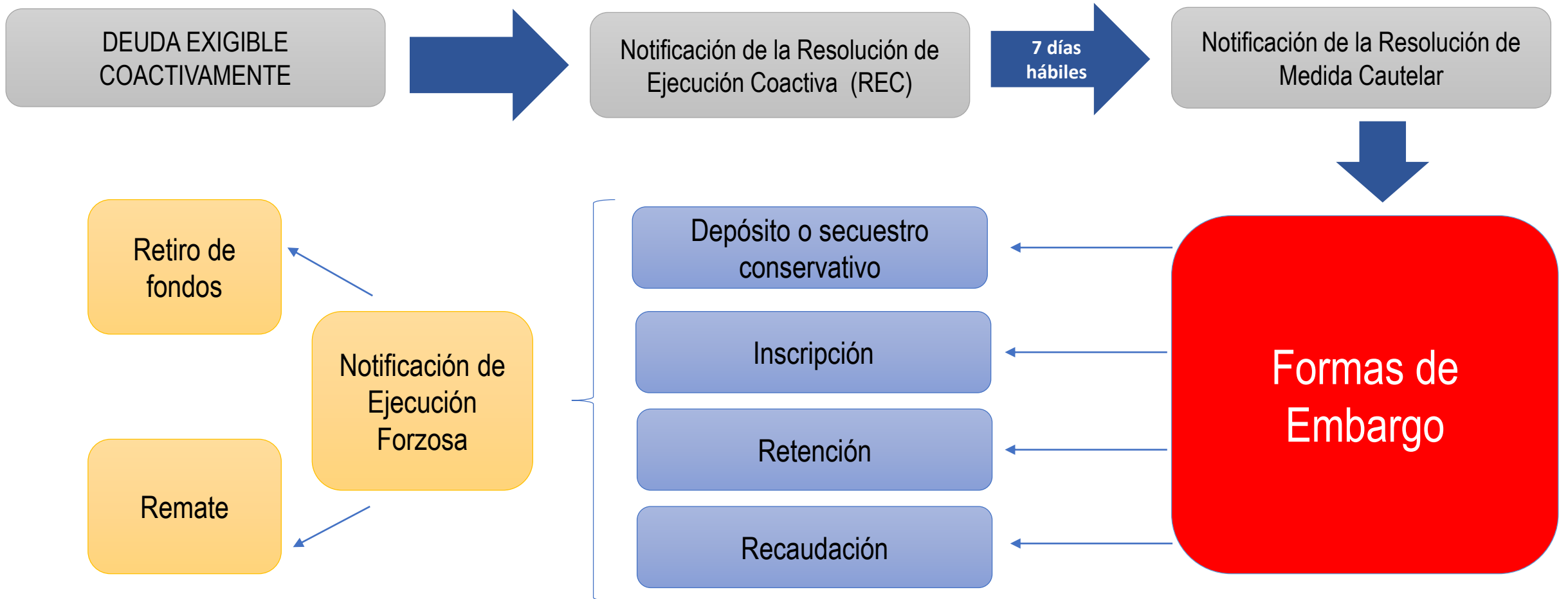
# 5. MECANISMOS DE COBRANZA





# 5. MECANISMOS DE COBRANZA

## PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA



## 6. INAFECTACIONES TRIBUTARIAS AL IMPUESTO PREDIAL

PERSONA	CONDICIÓN
<b>El Gobierno Central, gobiernos regionales y gobiernos locales.</b>	<i>Excepto</i> 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</b>	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.
<b>Las sociedades de beneficencia.</b>	Cuando se destinen a fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
<b>Las entidades religiosas</b>	Cuando se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
<b>Las entidades públicas</b>	Cuando se destinen a prestar servicios médicos asistenciales.

## 6. INAFECTACIONES TRIBUTARIAS AL IMPUESTO PREDIAL

PERSONA	CONDICIÓN
El Cuerpo General de Bomberos .	Cuando el predio se destine a sus fines específicos.
Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva.	<i>Excepto</i> , las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
Las universidades y centros educativos debidamente reconocidos .	Con relación a sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.
Las concesiones en predios forestales del Estado .	Dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
Organizaciones Políticas: partidos, movimientos o alianzas políticas.	Reconocidas por el órgano electoral correspondiente .
Organizaciones de personas con discapacidad.	Reconocidas en el CONADIS .

## 6. INAFECTACIONES TRIBUTARIAS AL IMPUESTO PREDIAL

PERSONA	CONDICIÓN
<b>Organizaciones Sindicales</b>	Reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social .
<b>Los clubes departamentales, provinciales y distritales constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa.</b>	Siempre que este destinado a sus fines institucionales específicos.

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

## RTFs N° 452-5-2009, 6880-7-2009 y 2653-7-2009

La afectación de un bien al impuesto Predial no dependerá de la condición de “mueble” o “inmueble” que le corresponda en virtud a lo dispuesto por el Código Civil, sino de lo que se considera “predio” de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8° de la LTM, por lo que, pueden existir bienes inmuebles que no se encuentren afectos al Impuesto Predial.

## RTF N° 06592-11-2013

### **FISCALIZACIÓN Y SUS RESULTADOS. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO.**

“Las municipalidades de centros poblados no tienen competencia para administrar el Impuesto Predial que corresponda a los predios que se encuentren ubicados dentro de su ámbito territorial.”

“Los resultados de la verificación o fiscalización de un predio, para efecto del Impuesto Predial, no deben ser utilizados para determinar las condiciones que éste poseía antes de la realización de la inspección, toda vez que ello implicaría afirmar que tales condiciones se configuraron antes del 1 de enero de dicho año, fecha fijada por la ley de dicho impuesto para determinar la situación jurídica del contribuyente y de sus predios.”

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

RTFs N° 4884-7-2009 y 4348-8-2012

## DERECHO DE SUPERFICIE

En caso se constituya un derecho de superficie existirán dos sujetos pasivos en calidad de contribuyente que se encontrarían obligados a cumplir con las obligaciones, entre ellas, las de declarar y pagar el Impuesto Predial, por un lado el propietario del terreno y por otro el propietario de las construcciones, entre estas, se debe considerar a las instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del predio.

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

## RTFs N° 452-5-2009

### CONCEPTO DE EDIFICACIÓN

“Atendiendo a lo expuesto, y de acuerdo con el criterio establecido por este Tribunal en las Resoluciones N° 00820-4-2001, 01115-4-2002, 01116-4-2002, 02451-4-2002, 06539-5-2003 y 07649-1-2004 de 22 de junio de 2001, 28 de febrero y 7 de mayo de 2002, 12 de noviembre de 2003 y 7 de octubre de 2004, respectivamente, **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)”.

## RTFs N° 890-5-2005 y 5526-6-2005

### VERIFICACIÓN DEL USO DEL PREDIO

A fin de determinar si corresponde aplicar o no la inafectación del Impuesto Predial prevista en el inciso c) del artículo 17° de la Ley de Tributación Municipal, se debe analizar el destino que se le daba a dichos predios, por cuanto en ellos se deben de prestar los servicios propios de la institución que solicita la inafectación.

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

## INAFECTACIONES – GOBIERNO CENTRAL

Los predios de instituciones públicas descentralizadas no están comprendidas en la inafectación a favor del gobierno central.

**RTF N° 68-7-2009:** SUNAT.

**RTFs N° 02550-7-2012 y 15888-7-2013:** Instituto Peruano del Deporte.

**RTF N° 02070-7-2012:** Instituto Nacional de Radio y Televisión del Perú.

**RTF N° 18245-11-2011:** Fondo Consolidado De Reservas Previsionales – FCR

**RTFs N° 8585-11-2011 y 08778-11-2014:** Dirección Nacional de Inteligencia - DINI

**RTF 9797-7-2008:** Banco de Materiales S.A.C.

**RTF 08606-11-2011:** INABIF (MIMDES)

El inciso a) del artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece que están inafectos al pago del Impuesto Predial los predios de propiedad del gobierno central, gobiernos regionales y gobiernos locales.



## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

RTFs N° 15907-7-2011, 20793-7-2011, 13027-7-2013, 08833-11-2012 y 15907-7-2011

### INAFECTACIONES - UNIVERSIDADES

A efecto de que las universidades se encuentren inafectas al Impuesto Predial conforme con lo dispuesto por el inciso h) del artículo 17° de la Ley de Tributación Municipal, es necesario que las actividades educativas y culturales se estén llevando a cabo en los predios respecto de los cuales se solicita la inafectación del Impuesto Predial.

**Solo predios dedicados a sus fines, no los vacíos, desocupados ni terrenos sin construir.**

## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

RTF N° 00441-7-2008

### USO PARCIAL DEL INMUEBLE PARA COMERCIO

Si el recurrente destina parcialmente su predio a una actividad comercial, siendo preciso indicar que aun cuando la mayor parte del área construida del inmueble esté destinada a dicha actividad, ello no implica el incumplimiento de los requisitos para gozar de la deducción de 50 UIT de la base imponible, **dado que dicha norma no restringe el goce del beneficio a un porcentaje máximo de uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales**, verificándose además, conforme lo afirma la propia Administración, que el recurrente cuenta con la aprobación de la municipalidad para el desarrollo de sus actividades, (...) el hecho que **el recurrente haya fijado un domicilio distinto a aquél respecto al cual solicita el beneficio ante la RENIEC, no acredita que incumpla con el requisito previsto por la LTM**, más aún si la propia Administración ha reconocido que el recurrente usa parcialmente el predio como vivienda.

## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

### RTF N° 02737-7-2010

#### **COPROPIETARIO SOBRE BIENES DISTINTOS**

Se indica que ha quedado acreditado en autos que el recurrente tiene más de un predio, por cuanto es propietaria de un predio al 100% y copropietaria de otro predio en un 25%, por cuanto a la recurrente no le es aplicable el citado beneficio.

### RTF N° 11087-5-2017

#### **EXISTENCIA DEL BIEN FUTURO**

Se considera acreditada la existencia de un bien futuro en la fecha en que el bien es entregado al adquirente o se inscribe su declaratoria de fábrica o con otro documento análogo que acredite o permita tener certeza de la existencia del bien.

## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

**RTF N° 01794-11-2014**

### **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD POR FENECIMIENTO DE SOCIEDAD DE GANANCIALES Y SUCESIÓN**

En el caso de fallecimiento de uno de los cónyuges de una sociedad de gananciales, donde no se hubiera efectuado la respectiva declaratoria de herederos de la sucesión intestada, ni habiéndose determinado aún el porcentaje que correspondía al recurrente pensionista, el 50% del predio se presumirá de propiedad de la sucesión indivisa, como ente ideal, y el otro 50% corresponderá al recurrente, en su calidad de cónyuge supérstite, debiéndose otorgar sobre dicho porcentaje la deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial.

## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

RTF N° 03162-7-2022

### INAFECTACIÓN A PREDIOS DE LA IGLESIA CATÓLICA

De la interpretación conjunta del artículo 55° de la Constitución Política del Perú de 1993, el artículo 27° de la Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados y la Norma II del Texto Único Ordenado de Código Tributario aprobado por el Decreto Supremo N° 135-99-EF, **se puede concluir que la exoneración prevista por el Decreto Ley N° 19654 es aplicable al Impuesto Predial en virtud del Artículo X del Acuerdo celebrado entre la Santa Sede y la República del Perú, el cual continúa vigente y prevalece respecto de la Ley de Tributación Municipal.**

Asimismo, si bien la Ley de Tributación Municipal, aprobada por el Decreto Legislativo N° 776, modificada por la Ley N° 27616 , dispone que únicamente se encuentran inafectos los predios de las entidades religiosas que no produzcan rentas, tratándose de predios de la Iglesia Católica, **tal restricción no resulta aplicable, pues el Acuerdo celebrado por el Estado Peruano con la Santa Sede, al ser un tratado internacional, prima sobre la citada ley”.**

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

## RTF N° 09217-7-2007

### **MULTAS TRIBUTARIAS PRESCRIBEN A LOS CUATRO (4) AÑOS**

El plazo de prescripción de la facultad de la administración tributaria para aplicar las sanciones de las infracciones consistentes en no presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria y ser detectado por la Administración, **así como la de no presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria dentro de los plazos establecidos es de cuatro (4) años.**

## RTF's N° 2235-1-2004 y 9469-7-2007

### **MULTAS TRIBUTARIAS PRESCRIBEN A LOS CUATRO (4) AÑOS**

La base imponible para la determinación del IP esta constituida por el valor total de los predios del contribuyente en la respectiva jurisdicción, en tal sentido, el deudor tributario sólo esta obligado a presentar una sola declaración jurada, por lo que la omisión de dicho deber solo genera la comisión de una única infracción.

## 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

### RTF N° 4167-7-2018

#### **AUTORIZACIÓN DEL MINEDU**

No es aplicable la inafectación del impuesto predial, cuando no se cuenta con autorización del Ministerio de Educación para funcionar como centro educativo

### RTF N° 01779-7-2018

#### **BENEFICIO DE PENSIONISTA**

El beneficio de deducción de 50 UIT del Impuesto Predial otorgado a pensionistas opera desde el cumplimiento de los requisitos y no desde su solicitud.

“El beneficio es aplicable a todo aquel contribuyente que se encuentre comprendido en el supuesto de la norma, sin necesidad de acto administrativo que lo conceda ni plazo para solicitarlo, pues la ley no ha previsto ello como requisito para su goce, por lo que la resolución que declara procedente dicha solicitud tiene carácter declarativo mas no constitutivo.

# 7. RESOLUCIONES DE TRIBUNAL FISCAL

## RTF N° 02620-7-2010

### **FISCALIZACIÓN SOBRE BASE PRESUNTA**

Ni en la Ley de Tributación Municipal ni en el Código Tributario, existe un procedimiento de presunción para determinar la obligación tributaria del Impuesto Predial sobre base presunta.

## RTF's N° 2235-1-2004 y 9469-7-2007

### **DECLARACIÓN JURADA PREDIAL**

La Base Imponible para la determinación del IP esta constituida por el valor total de los predios del contribuyente en la respectiva jurisdicción, en tal sentido, el deudor tributario solo esta obligado a presentar una sola declaración jurada, por lo que la omisión de dicho deber solo genera la comisión de una única infracción.





PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



**Siempre**  
con el pueblo



**BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024**

# GRACIAS