

## CASO PRÁCTICO PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL 2016

**CASO.-** El contribuyente Luis Rivera Pinto, con DNI 29715685, con domicilio fiscal en la Av. Socabaya de la Urb. San Martín de Socabaya, en calidad de propietario único, es contribuyente por dos predios, cuyos datos son:

### A. Predio Urbano

Signado con el N° 320 de la Av. Socabaya de la Urb. San Martín de Socabaya, adquirido de don Francisco Tejada Escobedo con DNI N° 29526548, quien ha señalado domicilio fiscal en Urb. Lara, Mz. B, Lote 12, mediante escritura pública de compra venta de 15/09/2016 celebrada ante notario Dr. Luis Rodríguez Málaga, presenta las siguientes características:

Terreno: 160.00m<sup>2</sup> de área

Construcción: Presenta un nivel construido con 110.00m<sup>2</sup> de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cerámico nacional
4. Puertas de madera selecta y ventanas con vidrio tratado transparente
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño cuenta con sanitarios y mayólica de color de origen nacional, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica, agua fría y caliente y desagüe.

Adicionalmente, se sabe que el inmueble cuenta con cerco perimétrico en la parte anterior y posterior hecho de material de ladrillo con columnas de amarre y tarrajeado, que en conjunto tiene 20 metros de longitud y 2.40 metros de altura, que en área representa 48.00m<sup>2</sup>, cuya antigüedad también data de 10 años.

Por otro lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio : Vivienda

Antigüedad de la construcción: 10 años

Estado : Terminado

Clasificación : Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Bueno

Tiene una longitud frente de 12.00m

Cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

### B. Predio Rústico

Nominado como Los Panchos, situado a la altura del Km. 6 de la carretera que conduce a Las Peñas, adquirido también de don Francisco Tejada Escobedo con DNI N° 29526548, mediante escritura pública de compra venta de 25/09/2015 celebrada ante notario Dr. Luis Rodríguez Málaga, presenta las siguientes características:

Terreno: Tiene una extensión de 6.5 Hectáreas

Construcción: Presenta un nivel construido con 80.00m<sup>2</sup> de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cemento pulido
4. Puertas de metal y ventanas con marco metálico y vidrio simple
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño con sanitarios blancos, mayólica blanca, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica y agua fría.

Por otro lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio : Vivienda

Antigüedad de la construcción: 20 años

Estado : Terminado

Clasificación : Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Regular

Para calcular el Impuesto Predial se tiene que conocer la valorización del predio, para lo que se aplica el valor de los precios unitarios oficiales de construcción aprobados por Resolución Ministerial N° 286-2015- VIVIENDA; los valores Arancelarios de Terrenos Urbanos expresados en nuevos soles conforme a lo dispuesto por la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Arequipa mediante Resolución Gerencial Regional N° 008-2015/GRA/GRV, que para el presente caso es la suma de S/. 206.64 por metro cuadrado y el valor unitario de las otras instalaciones aprobadas mediante Resolución Ministerial N° 286-2015- VIVIENDA, y la depreciación, según el cuadro de depreciaciones aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007- VIVIENDA

Llenado de Formulario PU (PREDIO URBANO) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, condición de propiedad, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

IMPUESTO PREDIAL  
T.U.O LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL  
(D.S. N° 156-2004-EF)  
DECLARACIÓN JURADA  
(Predio Urbano)

**PU**  
ANEXO **01** PRESENTAR 2 EJEMPLARES

RECEPCIÓN

---

CÓDIGO CONTRIBUYENTE

---

CÓDIGO DE PREDIO

PERIODO QUE SE DECLARA **2016** ANOTE LOS DATOS CON LETRA DE IMPRENTA

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE	
1 N° DOC IDENTIDAD	2 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL
<b>29715685</b>	<b>Rivera Pinto, Luis</b>

UBICACIÓN DEL PREDIO					
3 NOMBRE DE LA VIA PÚBLICA (AV., JR., CALLE, PASAJE)	4 COD. CATASTRAL	5 CUADRA	6 NUMERO		
<b>Av. Socabaya</b>		<b>3</b>	<b>320</b>		
7 NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN O ASOC.	8 ZONA	9 MZ Y LT.	10 DPTO	11 PISO	12 TDA/STAND
<b>Urb. San Martín de Socabaya</b>					

CONDICIÓN DE PROPIEDAD (Añote N° respectivo)		ESTADO		TIPO DE PREDIO	
1. PROPIETARIO ÚNICO	4. SOC. CONYUGAL	1. Terreno sin construir	<b>3</b>	1. Predio Independiente	<b>1</b>
2. SUCESIÓN INDIVISA	5. CONDOMINIO	2. En construcción		2. Departamento en Edificio	
3. POSEEDOR TENEDOR		3. Terminado		3. Predio en Quinta	
		4. En ruinas		4. Cuarto en casa de vecindad	
			5. Otros (especifique)		

17 FECHA ADQUISIC. PREDIO	DIA	MES	AÑO	18 % CONDOMINIO
	<b>15</b>	<b>09</b>	<b>2015</b>	

USO DEL PREDIO (Sólo para inscripción o predios nuevos)		
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Casa Habitación	<input type="checkbox"/> 7. Gobierno Extranjero	<input type="checkbox"/> 13. Partido Político
<input type="checkbox"/> 2. Comercio	<input type="checkbox"/> 8. Fundación o Asociación	<input type="checkbox"/> 14. Terreno sin construir
<input type="checkbox"/> 3. Industria	<input type="checkbox"/> 9. Templo, convento, monasterio	<input type="checkbox"/> 15. Monumento Histórico
<input type="checkbox"/> 4. Servicio en General	<input type="checkbox"/> 10. Museo	<input type="checkbox"/> 16. Hospitales, postas médicas y similares
<input type="checkbox"/> 5. Educativo	<input type="checkbox"/> 11. Compañía de Bomberos	<input type="checkbox"/> 17. Otros (especifique)
<input type="checkbox"/> 6. Gob. Central, Regional, Local, Org. Públicos Descentralizados. Gobierno Local y Regional	<input type="checkbox"/> 12. Organización Sindical	

Se deberá llenar el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, el periodo o año que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, la condición de propiedad, el estado de la edificación, el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

DATOS COMPLEMENTARIOS AL USO DEL PREDIO		MARCAR X SI EL PREDIO POSEE					
SERVICIO DE BARRIDO DE VIAS	MANTENIM. PARQUES Y JARDINES	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	22	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
20 FRENTERA DEL PREDIO (METROS LINEALES)	21 PREDIO FRENTE A PARQUE O ÁREA VERDE (S/ I/ NO)	COFORMIDAD DE OBRA	23	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
<b>12.00</b>	<b>SI</b>	DECLARATORIA DE FABRICA	24	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>

DATOS DEL INQUILINO		
25 DNI O RUC	26 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL	27 TELEFONO
28 FECHA DE CONTRATO DE ALOUJER	29 OBSERVACIONES	

REGIMEN DE INAFECCION O EXONERACION:										
(Coloque el N° correspondiente)										
1. Inafecto 2. Exonerado Parcialmente 3. Exonerado Totalmente										
30 N°	31 BASE LEGAL	32 EXPEDIENTE N°	33 RESOLUCION N°	34	37 FECHA DE RESOLUCION			38	39	40
					35	36	37	38	39	40
					TRIM	ANO	TRIM	ANO		

Según la realidad del caso, llenar la información que corresponda:

Consignar la dimensión de la frentera, señalar si se encuentra frente a parque o área verde, señalar si cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

Igualmente, si en el caso hubiera inquilino, o tuviera beneficio de deducción o similar, se consigna la información que corresponda.

Llenado de Formulario PU (PREDIO URBANO) - Reverso

Datos de la edificación:

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                 1. CASA - HABITACIÓN                  2. TIENDA DEPÓSITO                  O ALMACÉN                  3. EDIFICIO O PREDIO                  EN EDIFICIO             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                 4. CLÍNICA U HOSPITAL                  CINE                  INDUSTRIA O                  TALLER             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                 1. CONCRETO                  2. LADRILLO SILLAR, BLOQUETA                  3. ADOBE, DUNCHA O MADERA             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                 1. MUY BUENO                  2. BUENO                  3. REGULAR                  4. MALO             </div> </div>																																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		16	17	18	19		20	21													
														VALOR UNITARIO POR M2	INCREMENTO 5% (1)				VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA			%	SI.	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN										
1	10	1	2	C	C	D	D	F	C	E	650.11	—	11%	71.51	598.60	110.00					63,645.77														
																		22	110.00	23		63,645.77													
																		24		15-09-2015	25		160.00	26		206.64	27		6,448.08	28		33,062.40	29		103,186.25

(1) Solo para predios ubicados a partir del 5to. Piso

DETALLE DE OTRAS INSTALACIONES						
Item	Descripción de la Instalación	Unidad	Valor Unitario	Deprec (%)	Metrado	Importe
30	31	32	33	34	35	36
1	Cerco perimetrico	m <sup>2</sup>	151.64	18.68	480m <sup>2</sup>	6448.08
SUB TOTAL						6448.08
% COMUN DE OTRAS INSTALACIONES						—
TOTAL						37 6448.08

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON VERDADEROS

SOCABAYA / 5 DE 11 DE 2016

Firma del Propietario o Representante Legal

Pisos y datos para la depreciación:

Se consigna para cada piso o bloque de edificación, la antigüedad en años, la clasificación, el material predominante, el estado de conservación, según los datos del enunciado y utilizando las opciones que se ofrece en el mismo formulario.

Calificación y valorización de la construcción

Seguidamente, conforme a la información señalada en el enunciado identificamos las categorías de la construcción que corresponde, para ello, utilizamos el cuadro de valores unitarios de edificación para el año 2016 de la siguiente manera:

Elemento	Categoría	Valor unitario
Muros y columnas	C	217.76
Techos	C	126.20
Pisos	D	82.35
Puertas y ventanas	D	75.40
Revestimientos	F	63.02
Baños	C	41.56
Instalaciones	E	43.82
<b>Valor de la construcción por M2</b>		<b>650.11</b>

Depreciación de la edificación:

Valorizado el metro cuadrado de la edificación según el valor de cada una de las categorías, se efectúa la depreciación según la tabla de depreciación, considerando la antigüedad, clasificación, material predominante y estado de conservación, que en el presente caso alcanza al 11%.

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.

Valorización del terreno:


En esta sección del formulario, se llenará la información enunciada (fecha de adquisición, área del terreno, valor arancelario), así el valor del terreno es el resultado de multiplicar el área del terreno por el valor arancelario vigente.

Valorización de la otras instalaciones:

Las otras instalaciones se declaran y valorizan conforme a los datos enunciados, y utilizando los valores aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su depreciación se determina según la misma tabla de depreciación utilizada para la parte de la edificación.

**Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Anverso**

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, colindancias del predio, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA COD. CONTRIBUYENTE		2016 IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL D. Ley 776		1 SELLO DE RECEPCION	
		<b>PR</b> (PREDIO RUSTICO)		3 ANEXO N° 02 ANOTE LOS DATOS A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA	
PRESENTAR EN 3 EJEMPLARES		4 COD. DEL PREDIO (01)		2 (NO LLENAR)	
IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:					
5 RUC 29715685		6 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL Rivera Pinto Luis			
7 CONDICION DE PROPIEDAD (Coloque el No. Correspondiente en el cuadro): 1. Propietario Único    3. poseedor o Tenedor    5. Condominio 2. Susecion Indivisa    4. Sociedad Conyugal    6. Otro (especificar)					8 N° DE CONDOMINIOS 1
UBICACION DEL PREDIO:					
9 COD. POSTAL (2)		10 DISTRITO Socabaya		11 VALLE, LUGAR	
12 CARRETERA a Los Peñas		13 KM 6		14 NOMBRE DEL PREDIO Los Panchas	
PREDIOS COLINDANTES:					
		15 NOMBRE DEL PREDIO		16 NOMBRE DEL PROPIETARIO	
NORTE		1 UC 28618			
SUR		2 UC 28621			
ESTE		3 UC 28622			
OESTE		4 UC 28620			
DATOS RELATIVOS AL TERRENO (Coloque el N° correspondiente en el recuadro):					
17 TIPO 1. Hacienda o Fundo    3. Estabio    5. Otro (Especificar) 2. Lote, Parcela, Chacra    4. Granja			18 USO 1. Agrícola    3. Avícola    5. Agro-Industrial 2. Ganadera    4. Forestal    6. Otros (Espec.)		
2 [ ]			1 [ ]		
DATOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCION (Coloque el N° correspondiente en el recuadro):					
19 CLASIFICACION 1. Casa-Habitación    3. Industria, Taller, etc. 2. Tienda, Deposito o Almacen		20 MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE 1. Concreto    3. Adobe(tambien Tapal, Sillar Quincha,Madera) 2. Ladrillo		21 ESTADO DE CONSERVACION 1. Muy bueno    4. Malo 2. Bueno    5. Muy Malo 3. Regular	
1 [ ]		2 [ ]		3 [ ]	
22 ESTADO 1. En Construcción 2. Terminado 3. En Ruinas		23 TIPO DE VIVIENDA 1. Casa independiente o principal    3. Choza o Cabaña 4. Otros.(Especificar)		24 USO 1. Vivienda    4. Comercial    7. Otros (Especificar) 2. Almacen    5. Educacional 3. Industrial    8. Medico-Aterstencial	
2 [ ]		1 [ ]		1 [ ]	

Se debe llenar el periodo o año que declara, el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, las colindancias del predio, los datos relativos al terreno, datos relativos a la construcción consignando el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

**DATOS RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS:**

25	R.U.C.	26	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL		DOMICILIO FISCAL		29	%
1			27	codigo postal(s)	28	DIRECCION	CONDOMINIO	
2								
3								
4								
5								
6								
7								

**RÉGIMEN DE INAFECTACION O EXONERACION:** Base Legal: INDICAR EL NUMERO DEL DISPOSITIVO LEGAL Y EL ARTICULO PERTINENTE, QUE AMPARA SU INAFECTACION O EXONERACION DEL IMPUESTO

(Coloque el No. correspondiente)

1 Inafecto
2 Exonerado parcialmente
3 Exonerado Totalmente

30 31 BASE LEGAL 32 33 34 FECHA DE LA RESOLUCION DEL 35 PERIODO DE EXONERACION DEL

34	Fecha de la Resolución del	35	Periodo de Exoneración del
	Da / Mes / Año		TRIM AÑO TRIM AÑO

En esta sección se consigna los datos relativos a los condóminos, y los datos de los beneficios, en caso los hubiera.

**Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Reverso**

**Determinación de valor del terreno:**

**DETERMINACION DEL AUTOVALUO DEL TERRENO (COMPONENTE DEL PREDIO)**

36	CLASIFICACION	37 CATEGORIZAR						43	VALOR DE ARANCEL POR HECTAREAS	44	CANTIDAD DE HECTAREAS	45	VALOR TOTAL
		1 ra.	2 da.	3 ra.	4 ta.	5 ta.	6 ta.						
A.- TIERRAS DE CULTIVO													
1	Aptes para el cultivo en tiempo, con agua superficial y riego por gravedad	X							24,992.72	6.50	162,452.68		
2	Aptes para el cultivo en tiempo, bajo riego, con agua de bombeo de riego canal												
3	Aptes para el cultivo en tiempo, bajo riego, con agua de bombeo de agua superficial												
4	Aptes para el cultivo permanente bajo riego												
B.- CEBRAS													
5	Aptes para peñollos bajo riego												
6	Eriacas												
7	Tierras aptas para producción forestal												
TOTAL DE HECTÁREAS										46	6.50	162,452.68	
AUTOVALUO DEL TERRENO										47			

Según las características del terreno, marcar la clasificación de la tierra de cultivo, así como la categoría que corresponde, seguidamente, consignar el valor arancelario por hectárea conforme al cuadro de valores aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, consignar la extensión del terreno en hectáreas, y finalmente, determinar el valor del terreno multiplicando el valor arancelario consignado por la superficie declarada.

**Determinación del valor de la construcción:**

**DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION (HACER CALCULOS EN HOJA APARTE - LAS ENMIENDAS VICIAN LA DECLARACION)**

48	49	50	51 CATEGORIAS					58	59	60	61	62		
PISO IV	ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION (EN AÑOS)	FECHA DE CONSTRUCCION (VERBICARIO)	51	52	53	54	55	56	57	(51+52+53+54+55+56+57) VALDR UNITARIO POR M2	REPRECIACION (EN SOLES)	(58 - 59) VALDR UNITARIO DEPRECIADO	ÁREA CONSTRUIDA M²	(60 x 61) VALOR DE LA CONSTRUCCION
1	20		C	C	H	F	F	D	F	527.92	153.10	374.82	80.00	29985.86
2														
3														
4														
5														

Se consigna para cada piso o bloque de edificación, la antigüedad de la construcción en años.

Seguidamente, conforme a la información señalada en el enunciado identificamos las categorías de la construcción que corresponde, para ello, utilizamos el cuadro de valores unitarios de edificación para el año 2016.

Valorizado el metro cuadrado de la edificación según el valor de cada una de las categorías, se efectúa la depreciación según la tabla de depreciación, considerando la antigüedad, clasificación, material predominante y estado de conservación consignado en el anverso del formulario de declaración.

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.





