



INFORME TÉCNICO

CONTENIDO:

1. FINALIDAD
2. BASE LEGAL
3. DESCRIPCION DEL SERVICIO
4. COMPONENTES DE CUPONERA
5. ESTRUCTURA DE COSTOS
6. DISTRIBUCION Y DETERMINACION DE TASAS
7. ESTIMACION DE INGRESOS
8. CUADRO COMPARATIVO DE TASAS

INFORME TECNICO

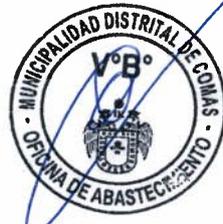
DERECHO DE SERVICIO DE EMISION MECANIZADA DE ACTUALIZACION DE VALORES DE PREDIOS, DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS MUNICIPALES 2025 Y DISTRIBUCION A DOMICILIO

1. FINALIDAD

El presente documento tiene la finalidad de sustentar y explicar los componentes del costo total del Servicio de Emisión Mecanizada de actualización de valores de predios, Determinación del Impuesto Predial y su respectiva Distribución al domicilio fiscal del contribuyente, así como de la Emisión Mecanizada de Hojas de Liquidación de los Arbitrios Municipales del Distrito de Comas, para el año 2025.

2. BASE LEGAL

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 40º de la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con la Norma VI del Título Preliminar del T.U.O. del Código Tributario aprobado por D.S. Nº 133-2013-EF, las ordenanzas en materia tributaria expedidas por las municipalidades distritales deben ser ratificadas por las municipalidades provinciales de su circunscripción para su vigencia.





El artículo 14° del Texto Único Ordenando de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por el D.S. N° 156-2004-EF, establece que los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada anualmente, el último párrafo del citado artículo señala, que la actualización de valores de los predios, por parte de la Municipalidad, sustituye la obligación de presentar la declaración jurada anual.

La cuarta disposición final de la referida Ley de Tributación Municipal señala que, las Municipalidades que brinden el servicio de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación de impuestos y de recibos de pago correspondiente, incluida su distribución a domicilio, quedan facultadas a cobrar por dichos servicios no más del 0.4% de la UIT vigente al primero de enero de cada ejercicio.

La Séptima Disposición Final de la Ordenanza N° 2386-2021-MML, que sustituye la Ordenanza N° 2085, que aprueba el Procedimiento de Ratificación de Ordenanzas Tributarias en el ámbito de la Provincia de Lima, prescribe que las Ordenanzas Distritales que aprueben el servicio municipal sobre emisión mecanizada de valores para el contribuyente, deberán ser ratificadas anualmente, sin perjuicio de lo anterior, el Acuerdo de Concejo ratificatorio tendrá una vigencia máxima de dos (2) ejercicios fiscales adicionales, en la medida que no exista variaciones sustanciales en las condiciones que originaron la ratificación. Transcurrido dicho periodo, las municipalidades deberán dar inicio al procedimiento de ratificación respectivo, conforme el plazo previsto para tal efecto.

### 3.- DESCRIPCION DEL SERVICIO

El proceso de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación del impuesto predial y arbitrios municipales comprende las siguientes actividades:

Revisión y depuración de base de datos de contribuyentes, actualización de valores arancelarios de terrenos urbanos y terrenos rústicos, actualización de Valores Unitarios de Edificación aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, actualización de información de Obras Complementarias e Instalaciones fijas, actualización del valor de la Unidad Impositiva Tributaria, aprobado por el Ministerio de Economía y Finanzas, actualización de la data con información de depreciación por antigüedad, estado de conservación y material estructural predominante y uso del predio, actualización de la información de los usos para el cálculo de arbitrios municipales, de acuerdo a los paramentaros establecidos en la Ordenanza correspondiente, proceso de generación y determinación del impuesto predial y arbitrios municipales, revisión, verificación y validación de del impuesto predial y arbitrios municipales, proceso de diseño de carpeta, diseño de tapa, contratapa y contenido de la información de la cartilla tributaria, impresión y compaginado de las carpetas de cuponeras, todo este proceso se estima que se realizara en el lapso de un mes, y la distribución de las cuponeras a domicilio fiscal de los contribuyentes se hará en un lapso de 2 meses.





## ETAPAS DE LA EMISIÓN MECANIZADA

### a) ACTUALIZACION DE DATOS

Esta etapa comprende la depuración de la información registrada y la información de las fiscalizaciones tributarias realizadas en la Base de Datos, actualización de los formatos de la Declaración Mecanizada (HR, PU), formatos de liquidación del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales (HLP, HLA), Formato de Cargo de Notificación y formato de Hoja de Actualización de Datos (AD).

### b) ACTUALIZACION DE VALORES

Consiste en el ingreso de los Valores Arancelarios de terreno urbano y rustico, Valores Unitarios Oficiales de Edificación, información de valores de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, actualización del valor de la Unidad Impositiva Tributaria, aprobado por el Ministerio de Economía y Finanzas, actualización de las Tablas de Depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante, actualización de las tasas de los Arbitrios Municipales y Derecho de Emisión Mecanizada, según aprobado en la Ordenanza correspondiente.

### c) VERIFICACION DE VALORES INGRESADOS

Consiste en la actualización del aplicativo informático del cálculo de la data del impuesto predial y arbitrios municipales, así como la revisión, verificación, corrección y preparación para la entrega de la data variable para el servicio de impresión masiva.

### d) PROCESO DE IMPRESION DE FORMATOS DE DECLARACION MECANIZADA

**Tapa y Contratapa.** – Sirve para colocar los anexos o formatos Hoja de Resumen (HR), Predio Urbano (PU), Predio Rustico (PR), Hoja de Liquidación del Impuesto Predial (HLP) y la Hoja de Liquidación Arbitrios (HLA), El diseño, la diagramación, Scanner y retoques de fotos, prueba a color y arte final de la carpeta de cuponeras, se ajustarán de acuerdo a los requerimientos efectuados. (Cantidad 114,649)

**Hoja de Resumen (HR):** Es la hoja donde se detalla la cantidad de Predios que tiene cada contribuyente, la característica es de fondo blanco y la impresión en color negro, también lleva el escudo del Distrito, así mismo, se incluye Liquidación Predial donde se detalla el impuesto predial y/o las cuotas trimestrales con su fecha de vencimiento. (Cantidad 114,649).





**Predio Urbano (PU):** Es la hoja donde se detalla las características y uso del predio, es de fondo blanco y la impresión en color negro, también lleva el escudo del Distrito. (Cantidad 143,150).

**Hoja de Otras Instalaciones (HOI):** Es la hoja donde se detalla las características de todas las instalaciones fijas y permanentes en el predio, es de fondo blanco y la impresión en color negro, también lleva el escudo del Distrito. El costo de este formato será asumido por la municipalidad.

**Hoja de Liquidación del Impuesto Predial (HLP):** Es la hoja que detalla el importe de las cuotas trimestrales y los vencimientos del Impuesto Predial, su característica es el fondo blanco y la impresión en color negro, llevando el escudo del Distrito. (Cantidad 114,649).

**Hoja de Liquidación de los Arbitrios Municipales (HLA):** Es la hoja que detalla el importe de las cuotas mensuales y los vencimientos de los arbitrios municipales, su característica es el fondo blanco y la impresión en color negro, llevando el escudo del Distrito. (Cantidad 143,150).

**Hoja de Cargo (HC):** Es la hoja que determina la entrega de la cuponera, donde se detalla los datos de la persona que recibe la cuponera y característica del predio donde se notifica la cuponera. (Cantidad 114,649).

**Hoja de Actualización de Datos (AD):** Es la hoja de requerimiento de información con fines de actualizar número de teléfono, celular y correo electrónico. (Cantidad 114,649).

**e) DISTRIBUCIÓN DE CARPETAS TRIBUTARIAS O CUPONERAS**

La distribución se realizaría en todos los sectores que conforman el Distrito de Comas, asimismo fuera del distrito.

**4.- COMPOSICION DE LA CUPONERA**

La cuponera a distribuirse a los contribuyentes que cuentan con un solo predio está compuesta de las siguientes hojas:

CONTENIDO DE CUPONERA DE PAGO 2025	CANTIDAD DE HOJAS
Cargo de Notificación	1
Tapa y Contratapa	1
Hoja de Resumen (HR)	1
Predio Urbano (PU)	1
Hoja de Liquidación del Impuesto Predial (HLP)	1
Hoja de Liquidación de los Arbitrios Municipales (HLA)	1
Hoja de Actualización de Datos (AD)	1
<b>Total</b>	<b>7</b>





## 5.- ESTRUCTURA DE COSTOS

### 5.1 Costos Directos

De acuerdo a la información proporcionada por la Gerencia de Oficina de Recursos Humanos de la Municipalidad de Comas mediante Memorando N°1025-2024-SGRTOC-GAT/MDC y Memorando N° 2144-2024-ORRHH-OGA/MDC de la Gerencia de Oficina de Recursos Humanos , el costo a distribuir entre los contribuyentes registrados en la base de datos del año 2024, por concepto de servicio de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación de tributos y distribución a domicilio de las cuponeras.

#### 5.1.1. Costo de mano de obra directa

Este costo está distribuido en las siguientes actividades.

**Técnico Administrativo Depurador de base de datos:** los cuales realizarán la revisión de las Declaraciones Juradas presentadas durante el ejercicio fiscal 2024, procesamiento de las Declaraciones Juradas en el sistema de registro de información predial, depuración de la información registrada en la base de datos con la finalidad de identificar y corregir errores en el registro de información e inconsistencias en el sistema, para obtener una mejor calidad de datos, previos a realizar la emisión de las declaraciones mecanizadas. Dicha labor se realiza por un periodo de un mes, con un porcentaje de dedicación del 100%.

**Digitadores de Plataforma:** los cuales se encargan de digitar los Valores Arancelarios de terreno urbano y rustico, Valores Unitarios Oficiales de Edificación, Tabla de Depreciación, Valor de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes, y actualizar los usos de predios en el sistema, registro de las tasas determinadas para el cálculo de los arbitrios municipales. Dicha labor se realiza durante el periodo de un mes, con un porcentaje de dedicación del 100%.

**Analista Programador:** los cuales se encargan de desarrollar la actualización del aplicativo informático del cálculo de la data impuesto predial y arbitrios municipales, cálculos de la determinación de deuda por impuesto predial y arbitrios municipales para el ejercicio 2024, generación de copia de seguridad de la información de pre emisión y emisión. Esta labor desarrolla por el periodo de un mes con una dedicación del 100%.

**Técnico Administrativo:** se encarga de la asistencia técnica de las corridas y pruebas de impresión de la cuponera, con un porcentaje dedicación de 100% a este servicio durante el tiempo de un mes.

**Chofer:** Se contará con un (01) chofer para el traslado de los cuadernillos de las declaraciones mecanizadas y notificadores a las diferentes zonas del distrito de Comas, su dedicación es al 100% durante un periodo de dos (2) meses. Costo que será asumido por la municipalidad.





**Notificadores:** tienen la función de realizar la notificación de las declaraciones mecanizadas, determinación del impuesto predial y arbitrios municipales 2025, a los contribuyentes con domicilio fiscal ubicados dentro del distrito de Comas. Dicha labor se realizará con el personal propio de la entidad durante dos meses, con una dedicación del 100%.

Por otra parte, es necesario señalar que en este caso se requiere personal apoyo para que realicen temporalmente actividades vinculadas al servicio de emisión mecanizada, por ello los cargos consignados en la estructura de costos difieren de sus cargos según planilla, tal es el caso de algunos notificadores. De igual modo algunos trabajadores que según planilla tiene cargo de técnico administrativo, sin embargo, estos servicios realizan actividades de depuración, entre otros.

**5.1.2. Otros Costos y Gastos Variables (Servicio de Tercerizado)**

**Servicio de Impresión de Carpetas de Tributos Municipales (Cuponera):**



Esta actividad comprende el costo del servicio de diseño, elaboración de las carpetas de los tributos municipales, impresión de los formatos HR, PU, HLP, HLA, HOI; HAD y Hoja de Cargo, compaginación, engrapado y embolsado de cuponeras tributarias para el ejercicio 2025, cuyo costo es de S/ 304,966.34, según Memorando N°1183-2024-OA-OGA/MDC de la Oficina de Abastecimiento.

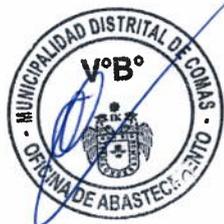
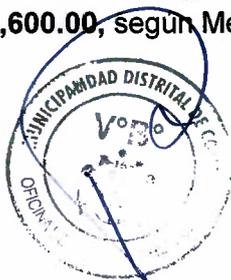
**Servicio de mensajería dentro y fuera del distrito:**



Comprende el servicio de mensajería para la notificación de las cartillas de la declaración mecanizada, liquidación del impuesto predial y arbitrios municipales (cuponera) a contribuyentes con domicilio fiscal dentro y fuera del Distrito, según el siguiente cuadro.

	CANTIDAD
NOTIFICACIÓN DE CONTRIBUYENTES DENTRO DEL DISTRITO	36,000
NOTIFICACIÓN DE CONTRIBUYENTES FUERA DEL DISTRITO	4,000
<b>TOTAL</b>	<b>40,000</b>

La distribución de las cartillas de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación de impuesto, recibos de pago (cuponera) y distribución a domicilios fiscales dentro y fuera del Distrito, se ha tercerizado, se distribuirá una cantidad de 40,000 cuponeras con un costo total de S/ 86,600.00, según Memorando N° 1182-2024-OA-OGA/MDC de la Oficina de Abastecimiento.





## 5.2. COSTOS INDIRECTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS

### Mano de Obra Indirecta:

**El Gerente de Administración Tributaria (funcionario CAS D. L. N°. 1057):** Desarrolla funciones administrativas y de gestión, se dedica a planificar, controlar y monitorear el proceso de emisión, tiene un sueldo mensual de S/ 11,258.58, se asigna un porcentaje de dedicación de 15%.

**Oficina De Tecnología De La Información:** Dentro de sus funciones administrativas esta monitorear las labores de ingreso de datos, actualización de programas y tablas para la emisión mecanizada, así como el procedimiento de impresión de la declaración mecanizada, con un sueldo mensual de S/ 9,258.58, y se asigna un porcentaje de dedicación de 15%.

**Subgerente de Registro Tributario y Orientación al Contribuyente:** Dentro de sus funciones administrativas y de gestión, se dedica a planificar, coordinar, controlar y monitorear el desempeño la plataforma tecnológica sobre el cual se realizan los programas que ejecutan la emisión de la carpeta tributaria o cuponera, así como la distribución a domicilio de las declaraciones mecanizadas y coordinar con el personal para la actualización de información del contribuyente y determinación del impuesto predial y arbitrios Con un sueldo mensual de S/ 9,258.58, y se le asigna un porcentaje de dedicación de 30%, por el periodo de dos (02) meses, esto obedece a que se tiene supervisar todo el proceso de las notificaciones de las declaraciones mecanizadas, durante el periodo de dos meses que se ha estimado entregar a la totalidad de contribuyentes.

## 5.3. COSTOS FIJOS

**Agua:** Se considera un servicio mensual con un costo promedio de S/ 19,469.70, siendo la facturación de la sede del municipio, por lo que representara un porcentaje de dedicación de 10% determinando el costo durante el tiempo previsto de S/ 1,946.97.

**Energía Eléctrica:** Se considera un servicio mensual con un costo promedio que asciende a S/ 67,970.16, que obedece a la facturación de la sede del municipio, por lo que se considera un porcentaje de dedicación de 10% determinando el costo durante el tiempo previsto de S/ 6,797.02.

**Internet:** Se considera un servicio mensual con un costo promedio de S/ 9,912.00, que representa un porcentaje de dedicación de 10% determinando el costo durante el tiempo previsto de S/ 991.20.





6.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTOS DE SERVICIO DE EMISION MECANIZADA

Según reporte de información de contribuyentes y predios remitido por la Oficina de Tecnología de Información mediante Memorando N°. 770-2024-OTI-OGSCM/MDC, se tiene una cantidad de 114,649 contribuyentes y una cantidad de 143,150 predios.

Para determinar la tasa a cobrar por cuponera a cada contribuyente, es necesario dividir el costo total del servicio de emisión mecanizada que asciende a S/ 633,952.73 entre 114,649 contribuyentes del distrito, que tienen un solo predio, que aplicando la función de redondeo hacia abajo, a un número entero se obtiene la tasa unitaria a cobrar por la suma de S/ 5.10 por cada contribuyente, teniendo en consideración que existen contribuyentes que tienen más de un predio en los distintos sectores del distrito, la cantidad de predios adicionales es de 28,501, lo que conllevara asignar por cada predio adicional una hoja más de PU por un costo S/ 21,020.76 y una hoja de HLA por un costo de S/ 21,020.76, valor adicional que se distribuirá entre los contribuyentes que tienen más de un predio, que aplicando la función de redondeo hacia abajo, se obtiene una tasa de S/ 1.40 (uno con 40/100 soles), por cada predio adicional, compuesto por las hojas adicionales de PU y HLA.

DISTRIBUCION DE LOS COSTOS DE EMISION MECANIZADA 2025

DISTRIBUCION DE LOS COSTOS DE EMISION MECANIZADA 2025

Table with 10 columns: Cantidad de Predios según Categoría, Cantidad de Contribuyentes, Cantidad de Predios, Cantidad de Hojas por Predio, Total de Hojas, % de Participación, Costo Total S/, Costo Total según Categoría S/, Tasa Anual por Predio S/, Tasa por cobrar. Rows include categories like 'Contribuyentes con un (01) predio', 'Cantidad de predios adicionales', and 'Predios y Hojas Adicionales (PU/HLA)'.





7.- CUADRO DE ESTIMACION DE INGRESOS

Se proyectan ingresos por concepto de emisión mecanizada del año 2025, la suma de S/ 624,611.30 Soles, que representa el 98.53% del costo total de servicio de emisión mecanizada, conforme se aprecia en el siguiente cuadro, los ingresos estimados no exceden el costo total del servicio:

ESTIMACION DE INGRESOS 2025					
Cantidad de Predios según Categoría	Cantidad de Predios	Tasa Unitaria S/	Estimado de Ingresos S/	Costo Total por Categoría S/	Cobertura de Costo
	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)	(d)	(e) = (c) / (d)
1.- Contribuyentes con un (01) predio	114,649	5.10	584,709.90	591,911.21	98.78%
2.- Cantidad de predios adicionales	28,501	1.40	39,901.40	42,041.51	94.91%
	143,150		624,611.30	633,952.73	98.53%

CUADRO COMPARATIVO DE TASA DE EMISION MECANIZADA 2025

CUADRO COMPARATIVO				
Detalle	Tasa Anual 2023 S/	Tasa Anual 2025 S/	Variación S/	Variación %
Tasa Unitaria por Cuponera	5.30	5.10	-0.20	-3.77%
Tasa por Hoja Adicional	1.40	1.40	0.00	0.00%





ESTRUCTURA DE COSTOS POR EL SERVICIO DE EMISON MECANIZADA PARA EL AÑO 2025

Table with columns: CONCEPTO, CANTIDAD, UNIDAD DE MEDIDA, COSTO UNITARIO, % DE DEDICACION, COSTO MENSUAL, COSTO TOTAL. Includes sub-totals for COSTOS DIRECTOS, COSTO DE MANO DE OBRA DIRECTA, and PERSONAL DEC. LEG. 276.





NOTIFICADOR	1	PERSONA	1982.56	100%	1,982.56	3,965.12
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2048.54	100%	2,048.54	4,097.07
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1448.48	100%	1,448.48	2,896.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2149.07	100%	2,149.07	4,298.14
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2020.26	100%	2,020.26	4,040.52
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1919.73	100%	1,919.73	3,839.46
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1448.48	100%	1,448.48	2,896.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1982.56	100%	1,982.56	3,965.12
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2111.37	100%	2,111.37	4,222.74
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1390.53	100%	1,390.53	2,781.07
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1542.73	100%	1,542.73	3,085.46
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1765.79	100%	1,765.79	3,531.57
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1729.83	100%	1,729.83	3,459.67
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1636.98	100%	1,636.98	3,273.96
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2020.26	100%	2,020.26	4,040.52
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2020.26	100%	2,020.26	4,040.52
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2045.39	100%	2,045.39	4,090.79
NOTIFICADOR	1	PERSONA	2038.17	100%	2,038.17	4,076.34
NOTIFICADOR	1	PERSONA	1667.00	100%	1,667.00	3,334.00
Técnico Administrativo Depurador de Base de Datos	1	PERSONA	2020.26	100%	2,020.26	2,020.26

**PERSONAL CAS** 14,517.16 14,517.16

Técnico Administrativo Depurador de Base de Datos	1	PERSONA	6258.58	100%	6,258.58	6,258.58
Técnico Administrativo Depurador de Base de Datos	1	PERSONA	8258.58	100%	8,258.58	8,258.58

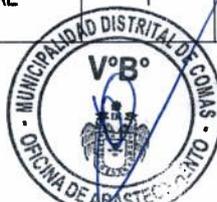
**OTROS COSTOS Y GASTOS VARIABLES** 390,966.34 390,966.34

<b>SERVICIO DE TERCEROS</b> 390,966.34 390,966.34						
SERVICIO DE IMPRESIÓN DE CUPONERAS	1	SERVICIO	304,966.34	100%	304,966.34	304,966.34
SERVICIO DE MENSAJERIA DE CUPONERAS (FUERA y DENTRO DEL DISTRITO)	1	SERVICIO	86,000.00	100%	86,000.00	86,000.00

**COSTOS INDIRECTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS** 8,632.72 11,410.30 1.80%

**COSTO DE MANO DE OBRA INDIRECTA** 8,632.72 11,410.30

<b>PERSONAL CAS DEC. LEG. 1057</b> 8,632.72 11,410.30						
GERENTE DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1	PERSONA	11,258.58	15%	1,688.79	1,688.79
SUB GERENTE DE REGISTRO TRIBUTARIO Y ORIENTACION AL CONTRIBUYENTE	1	PERSONA	9,258.58	30%	2,777.57	5,555.15





**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS**

**SUBGERENCIA DE REGISTRO TRIBUTARIO Y ORIENTACION AL CONTRIBUYENTE**

SUBGERENCIA DE RECAUDACION	1	PERSONA	9,258.58	30%	2,777.57	2,777.57	
OFICINA DE TECNOLOGIA DE LA INFORMACION	1	PERSONA	9,258.58	15%	1,388.79	1,388.79	
<b>COSTOS FIJOS</b>					<b>9,735.19</b>	<b>9,735.19</b>	<b>1.54%</b>
AGUA	1	SUMINISTRO	19,469.70	10%	1,946.97	1,946.97	
ENERGIA ELECTRICA	1	SUMINISTRO	67,970.16	10%	6,797.02	6,797.02	
SERVICIO DE INTERNET	1	SERVICIO	9,912.00	10%	991.20	991.20	
<b>COSTO TOTAL DEL SERVICIO</b>					<b>561,957.34</b>	<b>633,952.73</b>	

