

INDICE

CONTENIDO:

1. FINALIDAD
2. BASE LEGAL
3. DESCRIPCION DEL SERVICIO
4. COMPONENTES DE CUPONERA
5. ESTRUCTURA DE COSTOS
6. DISTRIBUCION DE TASAS
7. DETERMINACION DE TASAS
8. ESTIMACION DE INGRESOS
9. 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 2026 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 Punta Hermosa, para el año 2026.

2.- BASE LEGAL

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 40° 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. N° 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.



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 parámetros 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 el proceso de impresión y notificación de cuponeras se estima que se realizara en el lapso de un mes.

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), Formato de Predio Rustico (PR), Formato de liquidación de Arbitrios Municipales (HLA), Formato de Cargo de Notificación.

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 IMPRESIÓN DE FORMATOS DE DECLARACION MECANIZADA

Tapa y Contratapa. – Es la cubierta de cartón de la cuponera donde generalmente se indica el año que corresponde los tributos Municipales y sirve para darle consistencia y seguridad a los formatos que contiene, datos que resulta importante para los contribuyentes.

Hoja de Resumen (HR): Formato que detalla los datos del contribuyente, domicilio fiscal, total de predios declarados, condición de contribuyente, total de autovaluo, base imponible afecta, determinación del Impuesto Predial Anual, Impuesto Predial Trimestral, opciones de pago.



Predio Urbano (PU): Formato que describe el código del contribuyente, código del predio, categoría, datos del contribuyente, datos del inmueble, datos de la construcción, valor total de la construcción, valor de otras instalaciones, valor total del terreno, autovalúo, porcentaje de autovalúo, (para condición de propiedad de condominio si fuese el caso), área del terreno, área común del terreno y arancel por metro cuadrado.

Predio Rustico (PR): Formato que describe la información relativa al predio rustico de su propiedad necesaria para determinar el impuesto predial que le corresponde cancelar por su predio, identificación previa del contribuyente, ubicación del predio, es decir. El lugar donde se ubica el predio, componente del predio rustico en el que indique el área y el arancel que corresponde de acuerdo a la categoría que le corresponde a la tierra del predio en mención, así como el valor del terreno, luego es importante la información relacionada a la condición del predio en cuanto al uso y de exigir las construcciones en el predio se debe considerar de acuerdo al cuadro de valores unitarios.

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.

Hoja de Liquidación de los Arbitrios Municipales (HLA): Formato que detalla el sistema de cálculo y el importe de los arbitrios Municipales, contiene los datos del contribuyente, datos del predio, determinación del arbitrios por cada servicio, es decir, barridos de calles, recolección de residuos sólidos domiciliarios, recolección de residuos sólidos en playas, parques y jardines y Serenazgo, formas de pago que informa sobre el monto anual y los montos a pagar para 4 liquidaciones trimestrales y fecha de vencimiento.

Hoja de Otras Instalaciones (OI): 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.

Hoja de Cargo (HC): Formato que detalla el nombre del contribuyente, DNI del contribuyente, código del contribuyente, domicilio fiscal y campos para llenar datos tales como documento de identidad, firma, fecha, hora, acta negativa de recepción, constancia de domicilio cerrado o ausencia de persona capaz, motivo de devolución, firma, nombre de notificador y características del Predio.



e) DISTRIBUCIÓN DE CARPETAS TRIBUTARIAS O CUPONERAS

La distribución se realizaría en todos los sectores que conforman el Distrito de Punta Hermosa, 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 2026	CANTIDAD DE HOJAS
Tapa y Contratapa	1
Hoja de Resumen -HR	1
Hoja de Predio Urbano - PU	1
Hoja de Predio Rustico -PR	1
Hoja de Liquidación de Arbitrios - HLA	1
Hoja de Liquidación de Predial - HLP	1



Hoja de Otras Instalaciones – OI	1
Cargo de Notificación	1
Total	8

5.- ESTRUCTURA DE COSTOS

ANEXO DE LA DIRECTIVA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE:	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA		
ESTRUCTURA DE COSTOS POR EL SERVICIO DE EMISIÓN MECANIZADA PARA EL AÑO:	2026		
ORDENANZA N.º	ORDENANZA 565-2025/MDPH		

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO UNITARIO (S/)	% DE DEDICACIÓN	% DE DEPRECIACIÓN 3/	COSTO MENSUAL (S/)	COSTO POR TEMPORADA (S/)	% DEL COSTO
COSTOS DIRECTOS 1/						43,371.63	43,371.63	90.47%
COSTO DE MANO DE OBRA DIRECTA 2/						4,916.68	4,916.68	
Personal CAS - D.L. N.º 1057	2					4,916.68	4,916.68	
ACTUALIZACION DE DATOS	1	PERSONA	6,366.68	50.00%		3,183.34	3,183.34	
ANALISIS EN DEPURACION	1	PERSONA	3,466.68	50.00%		1,733.34	1,733.34	
	0		0.00	0.00%		0.00	0.00	
OTROS COSTOS Y GASTOS VARIABLES						38,454.95	38,454.95	
Servicios de terceros						38,454.95	38,454.95	
SERVICIO DE IMPRESIÓN, COMPAGINADO, ENGRAPADO Y EMBOLSADO	1.00	SERVICIO	22,212.32	100.00%		22,212.32	22,212.32	
SERVICIO DE NOTIFICACION DE CUPONERAS FUERA Y DENTRO DEL DISTRITO	1.00	SERVICIO	16,242.63	100.00%		16,242.63	16,242.63	
COSTOS INDIRECTOS 4/						4,566.68	4,566.68	9.53%
COSTO DE MANO DE OBRA INDIRECTA 2/						4,566.68	4,566.68	
Personal CAS - D.L. N.º 1057	2					4,566.68	4,566.68	
GERENTE DE RENTAS	1	PERSONA	11,916.68	20.00%		2,383.34	2,383.34	
SUPERVISOR	1	PERSONA	4,366.68	50.00%		2,183.34	2,183.34	
	0		0.00	0.00%		0.00	0.00	
COSTOS FIJOS						0.00	0.00	0.00%
TOTAL						47,938.31	47,938.31	100%

1/ Considerar los costos derivados de las actividades de vigilancia, patrullaje, división canina, entre otras relacionadas directamente con la prestación del servicio.

2/ Considerar el régimen laboral y cargo que corresponda.

3/ Usar los siguientes porcentajes de depreciación:

a) Edificios:

* Concreto, ladrillo, acero y otros materiales equivalentes 2% a 1.25%

* Adobe, madera, quincha y otros materiales equivalentes 3%

b) Infraestructura Pública: 3% a 1.66%

c) Maquinaria, equipo y otros 10%

d) Vehículos de transporte 10%

e) Muebles y enseres 10%

f) Equipos de cómputo 25%

4/ Estos costos no podrán exceder el 10% del total del costo del servicio.

5/ Otros (detallar): se refiere a otros costos que se podría considerar y estén vinculados con el servicio.



5.1 Costos Directos

De acuerdo a la información proporcionada por la Unidad de Logística y Control Patrimonial de la Municipalidad de Punta Hermosa mediante Informe N° 1968-202-ULYCP-OAF/MDPH y Informe N° 501-2025-URRHH-OAF/MDPH de la Unidad de Recursos Humanos, el costo a distribuir entre los contribuyentes registrados en la base de datos del año 2025, por concepto de servicio de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación de tributos y distribución a domicilio de las cuponeras, asciende a la suma total de **S/ 47,938.31** (Cuarenta y Siete Mil Novecientos Treinta y Ocho con 31/100 Soles).

5.1.1. Costos de Mano de Obra Directa

ACTUALIZACION DE VALORES: Comprende a un trabajador contratado bajo la modalidad CAS, que tendrá la función de actualizar los valores arancelarios de terreno urbano y rustico, valores unitarios de edificación, valores de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, valores arancelarios. Dicha labor se realizara durante el periodo de un mes con un porcentaje de dedicación al 50%.

ANÁLISIS EN DEPURACIÓN: Comprende a un trabajador contratado bajo la modalidad CAS, el mismo que tendrá la función de revisión 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 y subsanar inconsistencias encontradas en el sistema, con la finalidad de obtener una mejor calidad de datos, dicha labor se realiza por un periodo de un mes con un porcentaje de dedicación del 50%

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

SERVICIO DE IMPRESIÓN DE CUPONERAS. Esta actividad comprende el costo del servicio de diseño, elaboración de las carpetas de los tributos municipales, impresión de los formatos HR, PU, PR, HLP, HLA, OI, y Cargo de Notificación, compaginación, engrapado y embolsado de las cuponeras tributarias para el ejercicio 2026. El costo del servicio de impresión de cuponeras, de acuerdo al estudio de mercado, se ha estimado en un valor cotizabile de S/ 22,212.32 (veintidós mil doscientos doce con 32/100 soles) para el servicio de impresión de 6,136 cuponeras, lo que supone un costo unitario de S/ 3.62 por impresión de cada una de las cuponeras.

SERVICIO DE NOTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DE VALORES TRIBUTARIOS Y SUS CARGOS DE NOTIFICACIÓN AL DOMICILIO FISCAL QUE SE ENCUENTRA DENTRO Y FUERA DEL DISTRITO.

Considerando que la municipalidad no cuenta con el personal contratado suficiente para realizar la notificación de las cuponeras del ejercicio 2026, el servicio se realiza a través de terceros. De acuerdo al estudio de mercado realizado, se ha determinado el monto referencial de S/ 16,242.63 (dieciséis mil doscientos cuarenta y dos con 63/100 soles) que considera el servicio de notificación de documentos de valores tributarios de 6,136 cuponeras.

5.2. COSTOS INDIRECTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS

Mano de Obra Indirecta:

El Gerente de Administración Tributaria (funcionario CAS D. Leg. 1057): Desarrolla funciones administrativas y de gestión, se dedica a planificar, controlar y monitorear el proceso de emisión, tiene un sueldo mensual de S/ 11,916.68 (Once Mil Novecientos Diez y seis con 68/100 soles), se asigna un porcentaje de dedicación de 20% el costo durante el tiempo previsto es de S/ 2,383.34 (Dos Mil Trescientos Ochenta y Tres con 34/100 soles).



Supervisor: Personal encargado de inventariar las cuponerías y cargos de notificación y verificar que se hayan entregado de acuerdo a los requerimientos establecidos. Asimismo, Recepcionar las cuponerías del proveedor de servicio de notificación de documentos de valor tributario, controlando que todo se haya realizado de acuerdo a los Términos de Referencia; Elaboración del formato de conformidad del servicio según corresponda.

Se estima en un 50%, su porcentaje de dedicación en razón a que su participación es al inicio del servicio y preparación de documentación. El monto asignado es de S/ 2,183.34 (dos mil ciento ochenta y tres con 34/100 soles), siendo el costo total mensual para la Municipalidad de Punta Hermosa S/4,366.68 soles (cuatro mil trescientos sesenta y seis con 68/100 soles).

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

Según reporte de información de contribuyentes y predios remitido por la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria mediante Informe N° 306-2025-SGRFT-GR/MDPH, se tiene una cantidad de 6,136 contribuyentes.

Se considera que el costo total que demanda el derecho de Emisión Mecanizada de actualización de valores de la Declaración Jurada y Liquidación del Impuesto predial y arbitrios Municipales y Distribución para el ejercicio 2026 en el Distrito de Punta Hermosa para 6,136 contribuyentes, consignado mediante Informe N° 306-2025-SGRFT-GR/MDPH es de S/ 47,938.31 (Cuarenta y Siete Mil Novecientos Treinta y Ocho con 31/100 Soles), siendo demás necesario tener en cuenta la cantidad de hojas formato que se genera para la emisión de la cuponera para el año 2026; dichos formatos son los siguientes:

DESCRIPCION	CANTIDAD
TAPA Y CONTRATAPA	6,136
HOJA DE RESUMEN (HR)	6,136
HOJA DE PREDIO URBANO (PU)	7,598
HOJA DE PREDIO RUSTICO (PR)	1,250
HOJA DE OTRAS INSTALACIONES (OI)	3,830
HOJA DE LIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL (HLP)	6,136
HOJA DE LIQUIDACION DE ARBITRIOS MUNICIPALES (HLA)	8,848
HOJA DE CARGO DE NOTIFICACION (CN)	6,136
TOTAL	46,070



7.- DETERMINACION DE TASAS

Para determinar la tasa a cobrar por cuponera a cada contribuyente, es necesario dividir el costo total del servicio de emisión mecanizada para los contribuyentes que tienen un solo predio asciende a S/38,763.45 entre 4,535 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/8.50 por cada contribuyente, asimismo teniendo en cuenta que existen contribuyentes que tienen más de un predio en el distrito, la cantidad de predios adicionales es de 4,303, lo que conllevará a asignar por cada predio adicional una hoja más de PU por un costo de S/4,587.43 y una hoja adicional de HLA por un costo de S/4,587.43, valor adicional que se distribuirá entre los contribuyentes que tienen más de un predio, que aplicando la función de redondeo hacia abajo a un número entero, se obtiene una tasa de S/ 2.10 (dos con 12/100 soles), por cada predio adicional, compuesto por las hojas adicional de PU y HLA.



DETALLE	CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES	CANTIDAD DE PREDIOS	CANTIDAD DE HOJAS POR PREDIO	TOTAL DE HOJAS	% DE PARTICIPACION	COSTO TOTAL DEL SERVICIO	COSTO TOTAL POR CATEGORIA	TASA ANUAL POR PREDIO 2026
		(a)	(b)	(c)=(a)*(b)	(d)=(c)/Σ(c)	(e)	(f)=(d)*(e)	(g)=(f)/(a)
CONTRIBUYENTES CON 01 PREDIO	4,545	4,545	8	36,360	80.86%	47,938.31	38,763.45	8.50
CONTRIBUYENTES CON PREDIOS ADICIONALES	1,591	4,303						
PREDIOS Y HOJAS ADICIONALES (PU)		4,303	1	4,303	9.57%		4,587.43	1.06
PREDIOS Y HOJAS ADICIONALES (HLA)		4,303	1	4,303	9.57%		4,587.43	1.06
	6,136	8,848					47,938.31	

8.- ESTIMACION DE INGRESOS

Se proyectan ingresos por concepto de emisión mecanizada del año 2026, la suma de **S/47,668.80** (Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Sesenta y Ocho con 80/100 Soles), que representa el **99.44%** 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:

DETALLE	CANTIDAD DE PREDIOS	TASA UNITARIA	ESTIMACION DE INGRESOS	COSTO DE SERVICIO	COBERTURA DEL COSTO
	(a)	(b)	(c) = (a) * (b)	(d)	(e) = (c) / (d)
CONTRIBUYENTES CON 01 PREDIO	4,545	8.50	38,632.50	38,763.45	99.66%
CONTRIBUYENTES CON PREDIOS ADICIONALES	4,303	2.10	9,036.30	9,174.86	98.49%
TOTALES	8,848	10.60	47,668.80	47,938.31	99.44%

9.- CUADRO COMPARATIVO DE TASA DE EMISION MECANIZADA 2023-2026

DETALLE	TASA ANUAL POR PREDIO 2026	TASA ANUAL POR PREDIO 2023	VARIACION S/	VARIACION %
CONTRIBUYENTES CON 01 PREDIO	8.50	7.50	1.00	13.33%
PREDIOS Y HOJAS ADICIONALES (PU y HLA)	2.10	0.00	2.10	0.00%

