

EJEMPLOS PRACTICOS

CASO PRACTICO N° 01

El Señor Pérez Flores Luis tiene un único predio ubicado en la Mz. B Lote 09 del Centro Poblado 1ro de Mayo, solicita determinar el impuesto del año 2011. El inmueble tiene las siguientes características:

TERRENO:

Area del terreno: 250.00 m²

UIT año 2011 : 3 600.00

CONSTRUCCION:

Area Construida	: 77 m ²	- Muros : C
Uso del predio	: Casa Habitación	- Techos : C
Antigüedad	: 41 años	- Pisos : G
Estado de construcción	: Terminado	- Puertas y ventanas: F
Material predominante	: Ladrillo	- Revestimiento : F
Estado de conservación	: Bueno	- Baños : E
		- Instalac. electricas y sanita: E



Municipalidad Distrital

De Islay

Av. Arequipa 225 Islay

SOLUCION:

Valor de la construcción:

Se aplica el cuadro de valores oficiales de edificaciones para la costa aprobado por la R.M. Nº 175-2010-VIVIENDA. Como se trata de una vivienda destinado a casa habitación, con un material predominante de ladrillo, con una antigüedad de 41 años, y un estado de conservación bueno, se considerara una depreciación del 32%. En lo que respecta a los valores del predio estos serán:

Muros y Columnas	C	S/. 167.71
Techos	C	123.71
Pisos	G	28.57
Puertas y ventanas	F	39.31
Revestimientos	F	46.23
Baños	E	12.34
Instalaciones eléctricas	E	<u>44.69</u>
Valor Unitario por m2		462.56
Depreciación : 32%		(<u>148.02</u>)
Valor unitario depreciado	S/.	314.54

Valor del área construida:

$$77 \text{ m}^2 \times \text{S/} . 314,54 = \text{S/} . 24 219,58$$

Valor del Terreno:

Para determinar el valor del terreno, se identifica el arancel por metro cuadrado, que para el caso es S/ .38.00 (según el plano básico de valores oficiales), entonces el valor total del terreno sería: $250.00 \text{ m}^2 \times 38.00 = \text{S/} . 9 500,00$

VALOR DEL AUTOAVALUO:

Se determina agregando al valor de la construcción, el valor del terreno:

$$\text{S/} . 24 219,58 + 9500,00 = \text{S/} . 33 719.58$$

CALCULO DEL IMPUESTO:

Base imponible año 2011 S/. 33 719.58

Calculo impuesto:

Hasta 54 000,00 x 0.2%

Entonces: $33 719.58 \times 0.2\% = \text{S/} . \underline{67.44}$ (impuesto predial por todo el año 2011)

CASO PRÁCTICO N° 02

La señora Rosa María Herrera Ore, propietaria de un predio de 02 pisos, ubicado en la "Asociación de Vivienda Puerto Rico" Mz. B Lote 9 Distrito de Islay, solicita, preparar su D.J. del año 2011, dicho predio Tiene las características siguientes:

TERRENO:

Área del Terreno: 162 m²

UIT año 2011 : S/. 3 600.00

DATOS DE LA CONSTRUCCION:

Primer piso:

Area construida : 100.00 m²
Uso del predio : Casa habitación
Antigüedad : 12 años
Estado de construcción: Terminado
Material predominante: ladrillo
Estado de conservación: Bueno

Segundo piso:

Area construida : 90.00 m²
Uso del predio : Casa habitación
Antigüedad : 04 años
Estado de construcción : en construcción
Material predominante : madera
Estado de conservación : Bueno

CATEGORIZACION Y VALORIZACION:

<u>Concepto</u>	<u>1er piso</u>	<u>Importe</u>	<u>2do piso</u>	<u>Importe</u>
Muros y columnas	B	241.12	F	85.99
Techos	C	123.71	F	16.10
Pisos	E	47.26	H	47.26
Puertas y ventanas	D	61.20	G	21.30
Revestimiento	F	46.23	G	38.02
Baños	C	39.34	F	9.19
Instalaciones electric. y Sanit	E	<u>44.69</u>	F	<u>24.58</u>
Valor unitario por m ²		603.55		242.44
Depreciación 14%		(<u>84.50</u>)	15%	(<u>36.37</u>)
Valor unitario depreciado	S/.	519.05		206.07

Valor del área construida:

1er piso : 100 m² x S/. 519.05 = S/. 51 905.00

2do piso : 90 m² x S/. 206.07 = S/. 18 546.30

Valor total de la construcción 70 451.30

VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor del terreno, se identifica el arancel por metro cuadrado, que para el caso es S/. 21.00 (según el plano básico de valores oficiales), entonces el valor total del terreno sería:

162.00 m² x S/. 21.00 = S/. 3 402.00

VALOR DEL AUTOAVALUO:

Se determina agregando al valor de la construcción, el valor del terreno:

Valor de construcción	S/.	70 451.30
Valor del terreno	S/.	<u>3 402.00</u>
Total Autoavaluo		73 853.30

CALCULO DEL IMPUESTO:

Base imponible año 2011 S/. 73 853.30

Calculo:

Hasta 15 UIT (3600 x 15)	S/.	54 000 x 0.2%	108.00
De 15 hasta 60 UIT (3600 x 60 = 216 000) 73 853 – 54000 =		19 853 x 0.6%	<u>119.12</u>
Total impuesto por pagar	S/.		<u>227.12</u>