



Assessment Management

Gestión Preventiva Patrimonial

Por: Julio Daza Vásquez

Gestión de tributos municipales

Ámbito de aplicación elemental



ACOTACIÓN DE TRIBUTOS

Locales propios o los que se posee y se tiene la calidad de deudor tributario teniendo como fuente de obligación a la Ley o un contrato



REEMBOLSO DE TRIBUTOS

Comprende locales o predios que se posee bajo título de arrendamiento. En este caso referimos básicamente a locales alquilados (cesión en uso), leasing, etc.



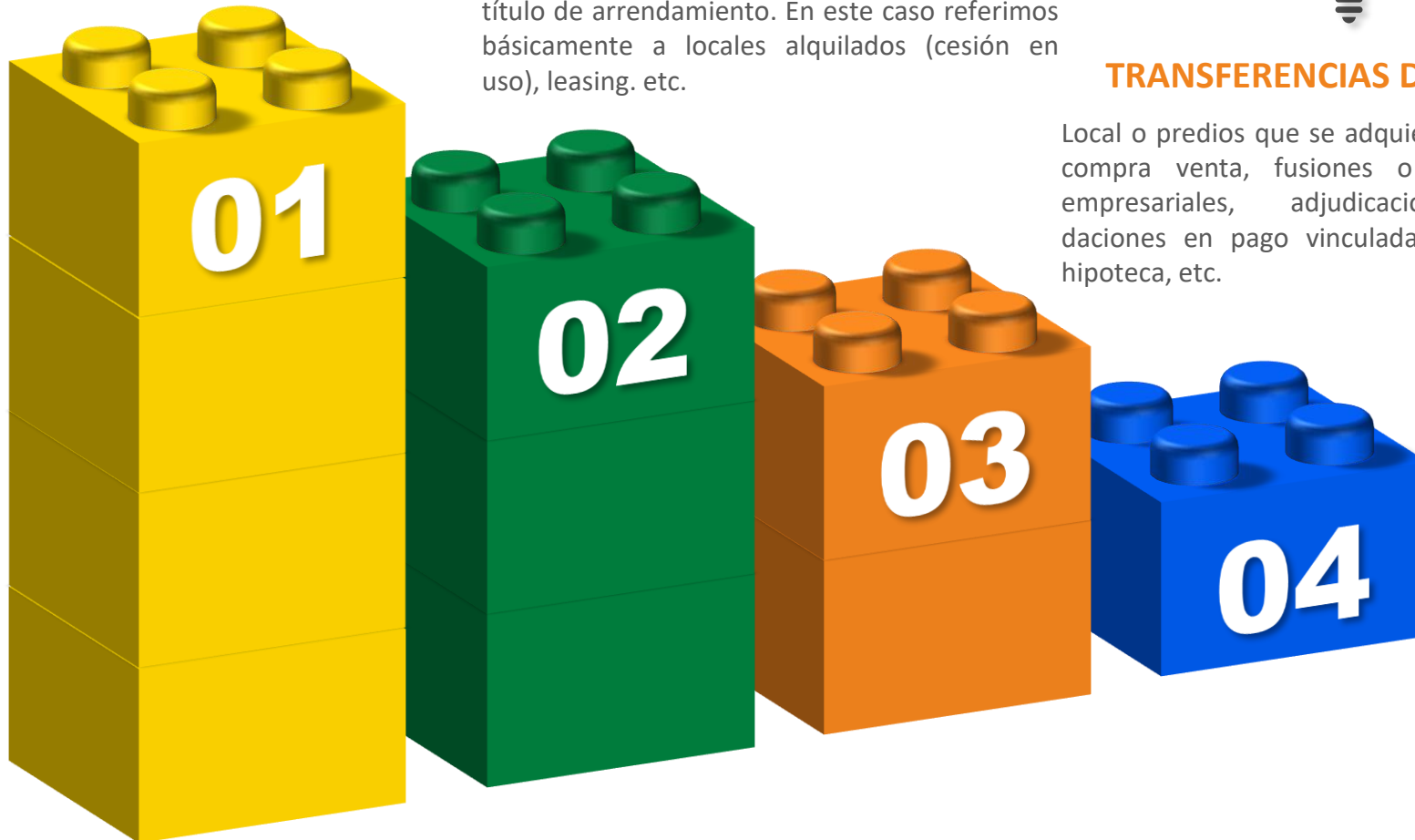
TRANSFERENCIAS DE PREDIOS

Local o predios que se adquieren bajo título de compra venta, fusiones o reorganizaciones empresariales, adjudicaciones judiciales, daciones en pago vinculadas a ejecución de hipoteca, etc.



FISCALIZACIÓN (CATASTRO)

La inspección o verificación de construcciones e instalaciones de los locales o predios, así como la valoración declarada de los mismos.



Normativa aplicable

El impuesto Predial – Base imponible



Ley de Tributación Municipal

Art. 11 Describe los componentes de la base imponible

- Valores unitarios de las áreas construidas.
- Valor de las instalaciones fijas y permanentes.
- Valores arancelarios de los terrenos

01



Normas de Sector Vivienda

- RM N° 370-2018: Aprueban valores unitarios:
- VUO Lima Callao
- VUO Costa
- VUO Sierra
- VUO Selva
- VU Obras complementarias.
- RM N° 366 366-2018: Planos arancelarios.



VUO



Plano

02



CONATA (*)

- RM N° 126-2007: Aprueban el reglamento nacional de tasaciones.
- Artículo II.D.34: las tablas de depreciaciones **matriz de tres elementos – estado de conservación, material predominante y antigüedad.**



RNT

03

Normativa aplicable

Las ordenanzas municipales



Legalidad de los arbitrios

- Código Tributario
- Norma II y Norma IV: Prestación efectiva por el estado de un servicio público. Los gobiernos locales regulan todo el ámbito de arbitrios mediante Ordenanzas.

04



Beneficios por pronto pagos

- Potestad jurídica atribuida a los gobiernos locales de conceder beneficios.
- Es común la aplicación de descuentos por pronto pagos o pagos adelantadas.
- Beneficios regulares de hasta 20% de descuento

05



Usos de predios

- Resulta importante verificar los usos de predios toda vez que la aplicación de las tasas de los arbitrios es diferenciada, siendo que unos usos tienen costos más elevados que otros. **Se debe ser preciso.**



Ordenanza

06

Fiscalización Tributaria

Facultad de la administración tributaria local de revisar la declaración de patrimonio predial (Art. 61 y 62 del TUO del Código Tributario)

La actualización podría acarrear la aplicación de multas tributarias resultantes de la fiscalización (Art. 178 del TUO del Código Tributario)

Notificación

**Entrega de documentos
(3 días luego de notificación)**

Inspección predial

**Reparos /
Diferencias**

Actualización

Aplicación de las normas de cálculo de la base imponible

Certificación ITSE (inspecciones y VISE)

DS 002-2018-PCM



PRE INSPECCIÓN

Etapa considerada preventiva o de adecuación del predio a las condiciones seguridad normadas a fin que el impacto de una inspección ITSE sea mínimo y no genere mayor riesgo.

INSPECCIÓN ITSE

Dependiendo de la matriz de riesgo establecida en las nuevas normas que regulan este tipo de inspección puede ser ITSE previas al inicio de actividades o posteriores al inicio de las mismas

VISITAS INOPINADAS

Las visitas inopinadas forman parte de la facultad fiscalizadora de los gobiernos locales (Art. 64 del R-ITSE, Ley Org. Municipalidades y LPAG)

VIGENCIA

Los certificados ITSE nuevamente tienen vigencia determinada de 2 años. Los que fueron emitidos en calidad de indeterminados caducan de pleno derecho el 6 de enero de 2020 (Primera Disposición Complementaria)

Clasificación de riesgos

MATRIZ DE RIESGOS

Instrumento técnico para determinar o clasificar el nivel de riesgo existente en la edificación, en base a los criterios de riesgo de incendio o de colapso vinculados a las actividades económicas que se desarrollan, con la finalidad de determinar si se realiza una inspección técnica de seguridad en edificaciones antes o después del otorgamiento de la licencia de funcionamiento o del inicio de actividades (CENEPRED).

FUNCIÓN	Riesgo de Incendio	Riesgo de Colapso
1. SALUD²		
1.1 Primer Nivel de Atención sin camas de Internamiento Categoría I-1: Puesto o posta de salud, consultorio de profesional de la salud (no médico). Categoría I-2: Puesto o posta de salud, consultorio médico.	BAJO	BAJO
1.2 Primer Nivel de Atención sin camas de internamiento Categoría I-3: Centro de salud, centro médico, centro médico especializado, policlínico.	MEDIO	BAJO
1.3 Primer Nivel de Atención. Categoría I-4: Centro de salud o centro médico con camas de internamiento, tiene usuarios no autosuficientes ³	ALTO	MEDIO
1.4 Segundo Nivel de Atención. Tiene usuarios no autosuficientes o cuenta con camas de internamiento. Categoría II: Hospitales y clínicas de atención general.	MUY ALTO	ALTO
1.5 Tercer Nivel de Atención. Tiene usuarios no autosuficientes o cuenta con camas de internamiento. Categoría III: Hospitales y clínicas de atención especializada, Institutos Especializados.		

Procesos ITSE

Plazos según el Manual ITSE

(días hábiles)

ITSE POSTERIOR AL INICIO DE ACTIVIDADES

[illegible]

ITSE PREVIO AL INICIO DE ACTIVIDADES

[illegible]

Licencias comerciales

AUTORIZACIÓN DE ANUNCIOS



- Naturaleza del anuncio institucional en armonía con el entorno urbano.
- Los anuncios comerciales de naturaleza temporal.
- ¿Qué puedo y qué no?

OTRAS CERTIFICACIONES

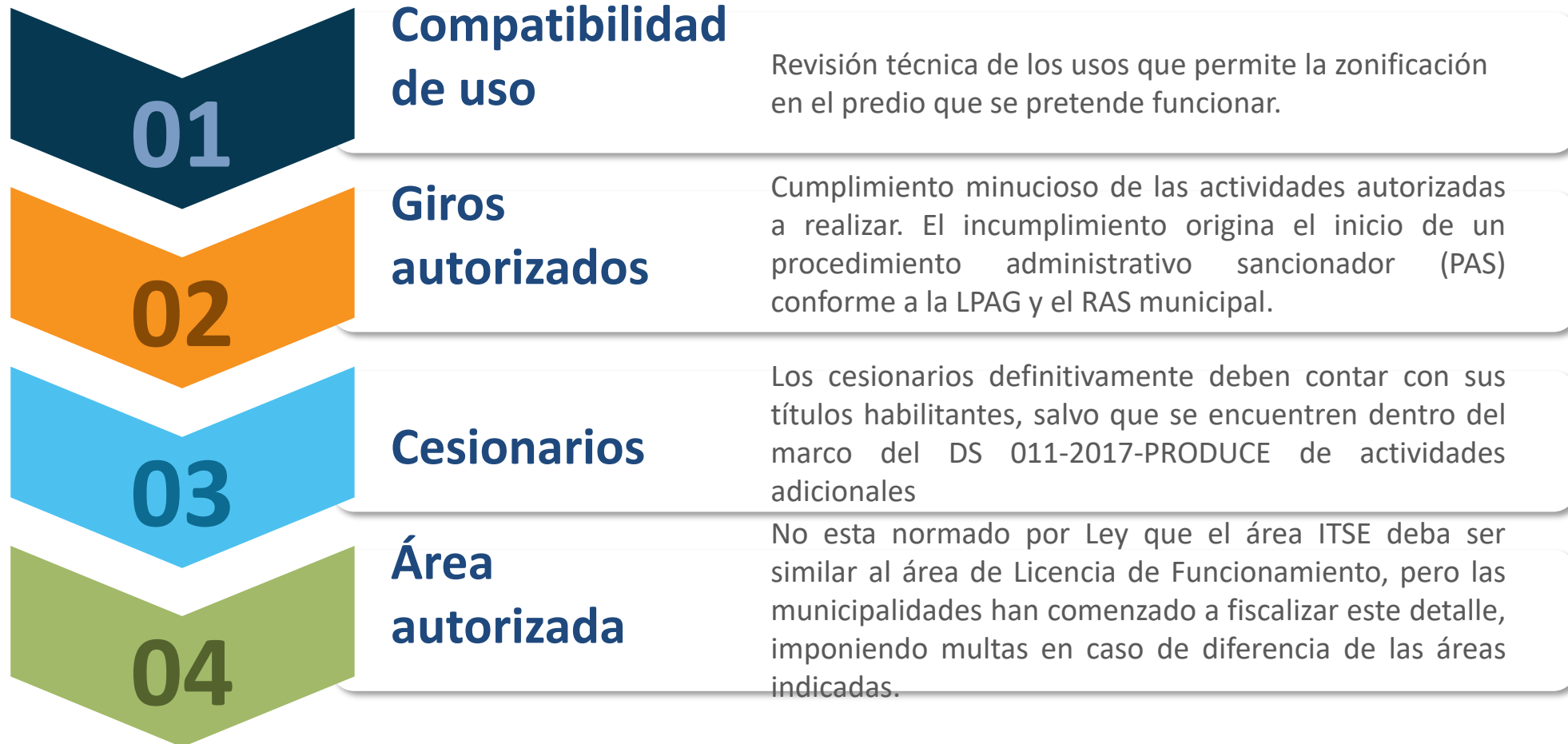
- Los certificados de video vigilancia.
- Certificados de salubridad.
- Títulos habilitantes otorgados por autoridades de competencia nacional.



LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

- Revisión de zonificación en la cual se ubica el predio.
- Compatibilidad de uso.
- Uso principal y usos complementarios.
- Licencia de cesionarios.

Puntos a incidir en licencias





GRACIAS

